

A-3639/22-43

Doc. parl. n° 7938



CHFEP

Chambre des fonctionnaires
et employés publics

A V I S

du 11 juillet 2022

sur

le projet de loi relative aux aides individuelles au logement

et sur

**le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures
d'exécution relatives aux aides individuelles au logement**

Par dépêche du 4 janvier 2022, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

En date du 16 mai 2022, Monsieur le Ministre du Logement a transmis à la Chambre un amendement gouvernemental au projet de loi.

Lesdits textes visent à introduire un nouveau régime d'aides individuelles au logement, en remplaçant le système actuellement prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Il ressort de l'exposé des motifs joint au projet de loi que l'objectif principal de la refonte en question est celui de faciliter l'accès aux aides individuelles au logement pour un plus grand nombre de demandeurs et ce afin de lutter davantage contre la pénurie d'offre de logements et de terrains au Luxembourg, pénurie due à la flambée des prix de ces derniers au Grand-Duché.

La Chambre souscrit à l'affirmation tirée du prédit exposé des motifs, selon laquelle « *le logement est certainement un bien de première nécessité dont chaque citoyen a besoin* » et elle ne peut que partager et encourager la mise en place de mesures permettant de réaliser la réforme de la loi de 1979.

Pour ce faire, le gouvernement prévoit la mise en place d'une « *législation future plus claire et transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement* ».

Une telle réforme est d'autant plus importante que le Luxembourg fait actuellement face à une période d'inflation qui s'inscrit au plus haut depuis une quarantaine d'années. De telles tensions inflationnistes sont dues entre autres à la pandémie du Coronavirus ainsi qu'à l'éclatement de la guerre en Ukraine.

À cet égard, le STATEC s'attend « *à une inflation très substantielle pour cette année, à 5,8%, avant de freiner à 2,8% en 2023* » et estime que « *ce freinage découlerait*



principalement d'un essoufflement des hausses sur les produits pétroliers, tandis que l'inflation sous-jacente resterait soutenue¹ ».

Au vu de ces considérations, et comme elle l'avait déjà souligné dans de nombreux avis précédents en la matière, la Chambre des fonctionnaires et employés publics rappelle que la situation sur le marché national du logement est désastreuse et ne concerne plus uniquement les ménages à revenu modeste.

En effet, au 4^e trimestre de l'année 2021, les prix de vente des immeubles ont subi une hausse considérable, notamment en ce qui concerne les prix des appartements en construction, qui ont augmenté de 7,7% par rapport au trimestre précédent. De façon générale, une augmentation des prix des logements de 13,9% a pu être observée sur toute l'année 2021².

Pour ce qui est du 1^{er} trimestre 2022, il appert des données publiées le 29 juin 2022 par le STATEC que, *« pour les appartements existants (assimilés au marché de l'ancien), la hausse du prix par m² moyen a atteint +1,6% par rapport au trimestre précédent et surtout +12,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2021 »³*, et que l'indice général des prix des logements dénote toujours une hausse (+10,5%).

La hausse des prix concerne également le secteur de la location immobilière. Les études menées par le STATEC ont révélé que *« les loyers annoncés des appartements (qui représentent 93% des biens mis en location entre 2010 et 2021, contre seulement 7% pour les maisons) ont augmenté en moyenne de 4,0% par an entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021 »*, ce qui *« représente une augmentation cumulée de 53,2% pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 4^e trimestre 2021 »²*.

La réforme projetée dans l'espoir de pallier la situation problématique susmentionnée a trait principalement aux régimes d'aide suivants:

- aides à la location d'un logement;
- aides à l'accession à la propriété d'un logement;
- aides à l'amélioration et à l'aménagement d'un logement;
- aides à l'assainissement énergétique d'un logement.

À côté d'une révision fondamentale des aides existant actuellement, les projets de réforme procèdent par ailleurs à l'adaptation de la terminologie en matière d'aides au logement, à l'abolition du complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, ainsi qu'à l'harmonisation des conditions générales pour l'accès aux aides individuelles au logement.

¹ <https://statistiques.public.lu/fr/actualites/economie-finances/conjoncture/2022/06/20220607.html>

² STATEC, Le logement en chiffres, n° 11, mars 2022

³ <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/prix-de-vente.html>

Quant à l'amendement gouvernemental au projet de loi, soumis pour avis à la Chambre le 16 mai 2022, il vise à introduire un « *top-up social* » dans le cadre du régime d'aide « *PRIME House* », c'est-à-dire à étendre et à augmenter cette aide financière conformément à ce qui a été retenu dans l'accord tripartite signé en date du 31 mars 2022.

* * *

Les textes sous examen étant de nature très technique, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se limitera à prendre position sur les grandes lignes du dossier, sans entrer dans tous les détails.

De façon générale, la Chambre approuve l'initiative du gouvernement de vouloir supporter un plus grand nombre de ménages, aussi bien pour l'accès de ces derniers à un logement du marché locatif que pour leur accession à la propriété d'un logement, pour le financement des travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement ou encore pour la transformation d'une maison unifamiliale avec création d'un logement intégré.

La Chambre approuve en outre les mesures de simplification et d'harmonisation en matière d'aides au logement prévues par les textes sous avis, notamment les nouvelles dispositions relatives aux revenus pris en compte pour le calcul des aides. De même, la suppression de la condition liée à la surface utile d'habitation ainsi que la réduction (de 10 à 2 ans) et l'uniformisation de la condition d'habitation effective requise dans le chef du demandeur pour l'octroi de certaines aides au logement sont louables.

Ceci dit, la Chambre regrette que le gouvernement n'aille pas plus loin sur certains points de la réforme proposée, surtout concernant les montants des aides financières, qui sont en effet largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement. La réforme risque donc de ne pas avoir l'effet souhaité de permettre à un plus grand nombre de personnes d'accéder à un logement en location ou en propriété.

Les différentes mesures prévues par les projets sous examen appellent en outre les observations qui suivent.

Aide au financement d'une garantie locative

Afin d'alléger les contraintes des personnes qui désirent louer un logement sur le marché privé, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative exigée par le bailleur, l'État a introduit en 2002 une aide au financement d'une garantie locative. Cette garantie prend la forme d'un certificat par lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie locative, le montant exigé de cette dernière.

Il ressort du commentaire des articles joint au projet de loi sous avis qu'une nouvelle formule de calcul a été élaborée pour chiffrer le montant de l'aide mensuelle en question, et ce dans le but d'approcher le système de calcul à celui des aides à la propriété d'un logement et de le rendre plus cohérent.

En outre, le revenu dorénavant pris en considération sera le revenu net et non plus le revenu disponible, dans le but d'harmoniser les dispositions y relatives avec celles concernant les autres différentes aides.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut qu'approuver toute mesure d'amélioration et de simplification en faveur des personnes concernées.

Néanmoins, comme elle l'avait déjà fait remarquer dans son avis n° A-3064 du 17 mai 2018 sur le projet de loi n° 7258 visant entre autres à élargir les critères d'éligibilité de l'aide de l'État au financement d'une garantie locative, la Chambre tient encore une fois à souligner que, en cas de contestation par le locataire au sujet du versement de la garantie locative par l'État au bailleur, ce locataire devra recourir à la justice, à ses frais, et ce dans la mesure où le texte ne prévoit pas de contrôle quant au bien-fondé du montant réclamé par le bailleur.

De même, la Chambre rappelle que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue qu'une avance de l'État et n'apporte dès lors aucun élément à la résolution du problème général de la hausse continue des coûts des logements au Luxembourg.

Pour ce qui est des conditions d'accès à l'aide au financement de la garantie locative, l'article 3 du projet de loi reprend la plupart des éléments actuellement prévus par l'article 14^{quater}-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Chambre approuve l'absence de clause de durée de résidence au prédit article 3, dans la mesure où une telle clause rendrait effectivement impossible l'octroi de l'aide pour toute personne voulant s'installer au Grand-Duché de Luxembourg, puisque la garantie doit être versée au bailleur au moment de la signature du bail à loyer, et non pas trois ans plus tard seulement par exemple.

Le texte sous avis maintient la condition selon laquelle le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à un pourcentage (désormais 50% au lieu des 40% actuellement prévus) du revenu mensuel de la communauté domestique.

Mis à part que, dans la pratique, les loyers ne sont souvent pas fixés en accord avec les dispositions de la loi susmentionnée du 21 septembre 2006, la Chambre se demande si la condition relative au taux d'effort en question est encore justifiée. En effet, bon nombre de locataires à faible revenu sont contraints de dépenser une grande partie de leur revenu mensuel pour le paiement du loyer, partie qui peut dépasser 50% du revenu.

Cette situation va sans doute encore s'aggraver dans les années à venir. Or, ces locataires, qui se retrouvent souvent parmi les plus démunis de la société, ne peuvent alors pas bénéficier de l'aide au financement d'une garantie locative, ce qui est insensé de l'avis de la Chambre. Par conséquent, elle demande de supprimer la condition du taux d'effort.

Subvention de loyer

La subvention de loyer sera calculée selon une nouvelle formule, non plus en fonction d'un loyer de référence, mais en tenant compte de seuils de revenu déterminés en fonction de la composition de la communauté domestique du locataire, ce qui devrait avoir pour effet d'augmenter le nombre de bénéficiaires potentiels de cette aide.

Les dispositions de réforme de la subvention de loyer ont été reprises et adaptées dans le cadre du projet de loi n° 8000B relative à une subvention de loyer, issu du projet de loi n° 8000 portant transposition de certaines mesures prévues par l'accord du 31 mars 2022 entre le gouvernement et l'Union des entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP. Ce nouveau texte prévoit en outre d'augmenter encore sensiblement les montants maxima de la subvention de loyer.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve les modifications projetées, tout en rappelant qu'elle estime que les montants des aides à la location devraient être encore plus conséquents pour les personnes à faible revenu. Il faudra constamment suivre de près l'évolution du marché privé locatif et, en cas de besoin, adapter à la hausse les montants de l'aide en question.

Garantie de l'État

Bien que l'une des modifications apportées au régime actuel de la garantie de l'État ait trait à l'augmentation du montant maximum de cette dernière à environ 200.000 euros, ce qui est a priori louable, la Chambre est d'avis que ledit seuil ne permet pas nécessairement de fournir aux instituts financiers des garanties suffisantes pour accorder un prêt hypothécaire en considération des prix exorbitants en matière de logement. Le montant projeté est en effet de loin insuffisant.

Ensuite, la Chambre constate que, contrairement à d'autres aides, la garantie de l'État ne tient pas compte de la composition de la communauté domestique du demandeur, ce qui est regrettable.

Le commentaire des articles joint au projet de loi énonce que, « *au moment de l'octroi d'un prêt hypothécaire, l'établissement de crédit vérifie (...) que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas un certain pourcentage (40%) du revenu net de l'emprunteur* ».

La Chambre s'interroge sur la pertinence de ce seuil (maximum) de 40% du revenu net disponible, dépensé uniquement pour le remboursement d'un prêt.

De plus, elle rappelle que, dans son avis n° A-2569 du 10 octobre 2013 sur le projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables, elle avait relevé l'impertinence des dispositions prévoyant la hausse de 240 à 250 euros du dépôt minimum sur un compte épargne pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État ainsi que de la condition d'une épargne régulière et constante d'au moins 290 euros par an, pendant au moins trois ans.

Le projet de loi sous examen se propose de maintenir la condition de l'alimentation du compte épargne du demandeur d'un montant minimum par an, tout en portant ledit montant annuel de 290 à 1.000 euros, pendant une période continue d'au moins trois ans à compter du jour de l'introduction de la demande.

Là encore, la Chambre des fonctionnaires et employés publics s'interroge sur la pertinence d'une telle condition. En effet, la vie est devenue tellement chère au Luxembourg (notamment en raison de la hausse consécutive des prix des produits pétroliers, de l'énergie et de l'alimentation) qu'une grande partie des ménages sont contraints de dépenser l'intégralité de leur revenu mensuel et n'arrivent plus à épargner un iota de celui-ci.

Dans le but d'aboutir à un système plus cohérent en matière d'aides individuelles au logement, le projet de loi procède à l'adaptation du revenu à prendre en considération pour l'octroi d'une garantie. En effet, le revenu retenu sera désormais le revenu net et non plus le revenu disponible, comme cela est également le cas pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. La Chambre approuve la volonté du gouvernement d'harmoniser les dispositions relatives au revenu en la matière.

Primes pour l'accession à la propriété et pour l'amélioration d'un logement

L'exposé des motifs joint au projet de loi sous avis met en avant l'introduction d'un « *pot d'aides en capital* », à savoir « *la mise en place d'un montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes d'accession à la propriété, primes d'épargne et/ou primes d'amélioration* ». Cette façon de faire permettrait de revoir à la hausse le montant total des trois primes susmentionnées, qui passerait du montant actuellement plafonné à 24.700 euros au montant de 35.000 euros par bénéficiaire.

De plus, il est précisé à l'exposé des motifs que le futur pot d'aides en capital et la fixation en pourcentages des montants accordés auront l'avantage que le montant des primes pourra, le cas échéant, être supérieur au plafond individuel de chaque aide actuellement prévue par la loi.

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics peut se rallier à cette affirmation, elle signale toutefois que le montant de chaque prime individuelle peut éventuellement aussi être inférieur audit plafond lorsque la limite du pot d'aides est atteinte.

S'y ajoute que le nouveau régime consacre le principe de la limitation par personne d'un montant maximal des aides au logement. Lorsque le plafond du pot d'aides est atteint pour un premier logement par exemple, la personne concernée ne pourra plus jamais dans sa vie bénéficier d'une aide au logement. La Chambre désapprouve une telle façon de faire, qui ne tient compte ni de l'évolution future de la situation sur le marché du logement, ni de l'évolution du coût de la vie au Luxembourg, ni de l'évolution de la situation familiale du bénéficiaire des aides.

Quant à la prime d'accession à la propriété

Le commentaire des articles du projet de loi sous avis souligne que la prime d'accession à la propriété est destinée « *à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour première accession à la propriété d'un logement* » et que l'octroi de la prime de construction et d'acquisition est différencié selon le revenu, la fortune et la situation de famille.

La formule de calcul de la prime est révisée et les limites de revenu prévues par la loi actuellement applicable sont revues à la hausse pour permettre à un plus grand nombre de bénéficiaires potentiels de profiter de cette aide au logement.

Si la Chambre approuve ces modifications par rapport au régime actuel, elle fait remarquer que les montants adaptés de la prime sont toujours ridicules et ne tiennent pas suffisamment compte de l'évolution des prix sur le marché privé du logement.

La Chambre approuve en outre que dorénavant toute prime à l'accession à la propriété (ainsi que toute prime à l'amélioration d'un logement) soit à rembourser intégralement dans le cas où le bénéficiaire d'une telle aide ne respecterait pas les conditions d'octroi de celle-ci, entre autres la condition d'habitation du logement pendant une durée ininterrompue d'au moins 2 ans à partir de la date de début de l'occupation du logement par le bénéficiaire.

Quant à la prime d'épargne

Concernant la prime d'épargne, il est précisé à l'exposé des motifs que, « *au vu des taux d'intérêt actuellement historiquement bas (...), les auteurs du présent texte estiment qu'il y a nécessité de revoir les dispositions relatives à la prime d'épargne de manière à inciter davantage les ménages d'épargner des fonds propres pour le financement de leur logement futur* ».

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve que la condition d'une épargne régulière et constante passe dorénavant d'une période de trois ans à une période d'un an seulement. Ceci dit, et mis à part que les taux d'intérêt sont actuellement en train d'augmenter considérablement, la Chambre se demande comment des taux d'intérêt bas pourraient inciter les ménages d'épargner plus de fonds propres. De plus, elle rappelle que la vie est devenue tellement chère au Luxembourg (en raison de la hausse importante des prix des produits pétroliers, de l'énergie et de l'alimentation,

etc.) que bon nombre de ménages sont contraints de dépenser l'intégralité de leur revenu mensuel et n'arrivent plus à épargner une quelconque partie de celui-ci.

Le gouvernement devrait tenir compte de ces circonstances et adapter en conséquence les montants des primes prévues par les textes sous avis.

Quant à la prime d'amélioration

La Chambre des fonctionnaires et employés publics note avec satisfaction que, comme elle l'avait proposé dans son avis précité n° A-2569, le projet de loi sous avis prévoit désormais de différencier la prime d'amélioration en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tout en prévoyant une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 euros hors TVA et dont la facture a été transmise au service des aides au logement dans un délai de 2 ans.

La Chambre tient cependant à réitérer une observation importante qu'elle avait déjà formulée dans le passé dans ses avis sur les textes ayant introduit le régime des aides pour l'amélioration et l'assainissement énergétique de logements.

Ainsi, la Chambre constate que le dernier alinéa de l'article 25 prévoit que les travaux éligibles pour la prime d'amélioration sont ceux « effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans ». L'objectif de promouvoir l'assainissement énergétique et l'amélioration des conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements devrait cependant valoir pour tous les logements existants et la Chambre demande dès lors d'adapter ledit article dans ce sens.

Dans ce contexte, la Chambre renvoie par ailleurs au projet de loi n° 7763 portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, l'obligation de constitution d'un fonds de travaux pour rénovation énergétique y est prévue pour toute copropriété, même pour les nouvelles constructions.

Subvention d'intérêt

Le projet de loi prévoit de fusionner la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt qui existent à l'heure actuelle en une aide unique appelée « subvention d'intérêt », tout en augmentant le montant maximal du prêt immobilier à subventionner en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur.

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative de simplifier le régime des deux aides actuelles par la fusion de celles-ci et la hausse du montant subventionnable, elle estime là encore que l'augmentation devrait être beaucoup plus substantielle au vu de l'évolution des prix sur le marché immobilier. De plus, elle se montre réticente devant la limite introduite pour la nouvelle subvention d'intérêt, à

savoir la limitation du versement de la subvention à une durée cumulée de 25 ans, indépendamment du nombre de demandes déposées par une personne.

Dans ce contexte, la Chambre rend par ailleurs attentif au fait qu'il aurait pu être profité de l'occasion pour adapter aussi à la hausse le montant maximal du prêt à subventionner à travers la subvention d'intérêt spéciale prévue pour les agents publics.

Prime pour aménagements spéciaux destinée aux personnes handicapées

L'aide sous rubrique ne sera plus limitée aux seules personnes atteintes d'handicaps physiques, mais elle concernera dorénavant également les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, ce que la Chambre approuve.

Comme suggéré par la Chambre dans son précédent avis n° A-2569, elle constate que l'article 28 du projet de loi précise désormais que les frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation d'handicap ne sont pris en considération que dans la mesure où ils ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance.

La Chambre relève que les personnes handicapées peuvent avoir besoin d'aménagements spéciaux et absolument nécessaires pour leur logement qui sont très coûteux. Elle estime que ces aménagements devraient être intégralement à charge de l'État, peu importe leur coût (sous réserve de faire l'objet d'un contrôle bien évidemment). Par conséquent, elle s'interroge sur la raison d'être de la limite à 20.000 euros de l'aide pour aménagements spéciaux prévue par le dossier sous examen.

Prime de création d'un logement intégré

Le projet de loi introduit une nouvelle aide destinée à encourager les propriétaires de maisons unifamiliales d'y aménager des logements intégrés.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve cette nouvelle aide. Elle doute cependant qu'une prime d'un montant de seulement 10.000 euros soit suffisante pour encourager le propriétaire d'une maison à y effectuer des travaux d'aménagement considérables qui vont engendrer des frais conséquents.

En outre, la Chambre donne à considérer que la seule création d'un logement intégré n'a pas nécessairement pour conséquence qu'un tel soit effectivement occupé, de sorte que le gouvernement devrait songer à d'éventuelles mesures incitatives (fiscales?) envers les propriétaires disposant d'un logement intégré qui est réellement occupé. Une telle mesure devrait d'ailleurs aussi être applicable aux logements intégrés existant déjà à l'heure actuelle, afin d'inciter les propriétaires concernés à mettre leurs logements à disposition.

Aides spéciales à l'assainissement énergétique d'un logement

La Chambre constate que les dispositions prévues au chapitre 4 du projet de loi sont pour partie obsolètes du fait de l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2022 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il faudra donc adapter ledit projet en tenant compte de cette loi.

Abolition des aides pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

Les textes sous avis ne reprennent plus le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil que peuvent obtenir actuellement les bénéficiaires d'une prime de construction ou d'amélioration.

Selon l'exposé des motifs accompagnant le projet de loi, ce complément de prime n'aurait plus de raison d'être puisque la majorité des logements nouvellement construits seraient vendus en état futur d'achèvement et puisque le cercle des bénéficiaires serait restreint, notamment du fait que les logements subventionnés par l'État et les logements en copropriété en seraient exclus.

La Chambre ne saurait suivre ce raisonnement. En effet, les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil peuvent être conséquents en fonction du projet de logement concerné. De plus, l'aide en question ne concerne pas seulement la construction, mais aussi la transformation de logements. Même si le cercle des bénéficiaires est actuellement restreint, rien n'empêche de maintenir cette aide, voire d'étendre ledit cercle en y incluant par exemple tous les logements non subventionnés par l'État.

La Chambre demande d'adapter le texte en conséquence.

Commission en matière d'aides individuelles au logement

Le projet de loi reprend la commission qui est actuellement prévue par un règlement grand-ducal et qui prend les décisions en matière d'octroi des aides au logement.

Étant donné que le pouvoir de décision de la commission se heurte aux principes de droit en matière de responsabilité, ce qui a été critiqué par le Conseil d'État, les dispositions projetées prévoient que la commission sera dorénavant un organe consultatif, le ministre ayant le Logement dans ses attributions devant en effet prendre les décisions dans ce domaine.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics n'a pas de remarques spécifiques à formuler à cet égard.

Concernant la composition de la commission, la Chambre se demande s'il ne serait pas utile de prévoir des membres suppléants pouvant remplacer les membres effectifs en cas d'empêchement de ceux-ci, cela pour garantir que la commission puisse quand même siéger dans un tel cas.

Aux termes de l'article 50, paragraphe (3), alinéa 2, première phrase, du projet de loi, « *les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement* ». Le paragraphe (9), alinéa 2, du même article dispose que « *les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement* ».

La Chambre se demande qui est visé par le terme « *agents* » auxdites dispositions. Étant donné que celui-ci est un terme générique pour désigner de façon générale les fonctionnaires et employés, il est donc superflu et la Chambre propose de le supprimer.

Selon l'article 50, paragraphe (3), dernier alinéa, « *les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment* ». Cette disposition est susceptible de mener à des abus. Ainsi, lorsque la commission émet un avis qui ne convient pas au ministre par exemple, celui-ci peut tout simplement remplacer tous les membres de la commission, sans en fournir un motif.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics demande par conséquent de supprimer cette disposition, sinon d'énumérer au moins les motifs pour lesquels le ministre pourra procéder au remplacement des membres de la commission (par exemple lorsqu'un membre est toujours absent sans excuse valable).

* * *

En guise de conclusion, la Chambre rappelle qu'elle approuve l'initiative du gouvernement de réformer le régime actuel des aides individuelles au logement afin de supporter un plus grand nombre de ménages pour leur permettre d'accéder à un logement.

Toutefois, elle regrette que les mesures projetées n'aillent pas plus loin, notamment concernant les montants des aides financières, qui sont en effet largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement.

Finalement, la Chambre renvoie à son avis n° A-3600 du 8 novembre 2021 sur, entre autres, le projet de loi n° 7878 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022, avis dans lequel elle avait proposé une panoplie de mesures pour endiguer la crise du logement au Luxembourg.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec le projet de loi (tel qu'amendé) et le projet de règlement grand-ducal lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 11 juillet 2022.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

Le Vice-Président,

G. GOERGEN