

A V I S

DE LA

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYES PUBLICS

sur le

projet de loi concernant l'aide au logement

### 1. Remarques préliminaires de procédure

Par dépêche datée du 4 mai 1977, parvenue au secrétariat de la Chambre le 9 mai 1977, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement Social et de la Solidarité Sociale a soumis à la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics le projet de loi spécifié à l'intitulé avec prière de lui faire parvenir l'avis afférent avant le 1er juin 1977. Pour élaborer son avis sur ce projet de loi comprenant plus de 70 articles, portant sur une matière complexe et d'une importance primordiale pour tous les salariés, et pour faire approuver cet avis par son assemblée plénière, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics aurait donc disposé d'un délai de vingt jours, ce qui en l'occurrence est nettement insuffisant. Le Gouvernement, qui lui-même a mis des années pour mettre au point ce texte, invoque à l'égard des chambres professionnelles le caractère d'urgence en leur fixant des délais très courts pour arrêter leurs prises de position. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics proteste avec véhémence contre cette façon de procéder. Elle estime que la procédure législative, notamment pour un projet d'une telle importance, doit se faire dans des conditions raisonnables et avec des délais suffisamment longs pour permettre aux instances consultées d'étudier à fond les problèmes et d'émettre leur avis après avoir examiné toutes les implications du texte qui leur est soumis. Le recours à la procédure d'urgence constitue dans le présent cas un abus manifeste et fait croire que l'avis des chambres professionnelles ne constitue pour le Gouvernement qu'une simple formalité.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a examiné le projet dans sa séance du 17 juin 1977. Elle constate que le projet de loi sur l'aide au logement rassemble dans un texte unique toutes les mesures législatives en faveur du logement social. Cette oeuvre de codification par la création d'une loi-cadre pour le logement est à approuver. Ce projet remplace par un texte unique une foule de textes législatifs

et réglementaires complexes et enchevêtrés. Pour les administrés, et notamment pour les nombreux bénéficiaires des aides en faveur du logement, cette façon de réunir les textes dans un seul corps de loi permettra enfin de mieux se renseigner sur les dispositions en cette matière.

Néanmoins la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics regrette que le Gouvernement n'ait pas trouvé nécessaire de joindre au texte du projet de loi les projets des règlements d'exécution, notamment de ceux qui portent sur les aides individuelles, à savoir les garanties de bonne fin, les primes et les subventions d'intérêts.

Dans sa forme actuelle, le texte du projet de loi revient à donner au Gouvernement un chèque en blanc pour la mise en application des aides individuelles qui constituent tant par leur importance que par leur caractère général le chapitre le plus important du présent projet de loi. Aussi la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics demande-t-elle au Gouvernement de lui soumettre pour avis les textes des règlements grand-ducaux à prendre sur base de la loi sur l'aide au logement. Les dispositions qui règlent l'octroi des aides au logement touchent aux intérêts directs des fonctionnaires et employés et il serait incompréhensible et contraire à l'esprit des dispositions législatives sur les chambres professionnelles que leur avis ne soit pas demandé sur des règlements d'une telle importance. Ce sera d'ailleurs dans les textes des règlements d'exécution que le Gouvernement pourra fixer l'orientation nouvelle qu'il entend donner à sa politique en faveur du logement. Les articles du projet de loi relatifs aux aides individuelles ne font qu'énumérer les mesures possibles. Or, toutes les mesures énumérées existent d'ores et déjà dans des textes divers. Comment et dans quel sens ces textes existants sur la garantie de bonne fin, sur les primes en faveur de l'habitat et sur les subventions d'intérêt seront-ils repris, modifiés ou améliorés par le Gouvernement? Quelles seront les conditions prévues dorénavant pour l'octroi de ces aides? Quels seront les montants des primes et des subventions d'intérêt? Autant de questions qui touchent au fond de la politique en faveur du logement social et qui ne peuvent laisser indifférentes les chambres professionnelles.

Compte tenu de ces remarques préliminaires et en l'absence des règlements d'exécution permettant de se faire une conception d'ensemble sur l'orientation de la politique que le Gouvernement entend donner au logement social, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics limite son avis à plusieurs problèmes importants posés par le projet et elle néglige les questions de détail, qui sont souvent d'ordre technique.

## 2. Considérations générales sur le projet

a) La description de la situation actuelle dans le secteur du logement faite dans l'exposé des motifs se base sur les statistiques du recensement de 1970, notamment en ce qui concerne l'équipement des logements anciens. L'image qu'on se fait des logements et de leur équipement aurait été plus complète et plus correcte si les auteurs du projet avaient retracé l'évolution de la situation du logement au cours des vingt dernières années. Depuis 1970 la situation dans le secteur du logement et notamment en ce qui concerne l'équipement des logements a fortement évolué. Des efforts non négligeables ont été entrepris en vue d'améliorer les logements anciens. Suivant les statistiques dont dispose la Caisse d'Epargne de l'Etat, le montant des primes accordées en vue de l'amélioration hygiénique de l'habitat a été de 320 millions de 1970 à 1976. Près de 16.000 primes ont été accordées durant cette même période. Il faut en conclure que depuis 1970 la situation des logements anciens s'est considérablement améliorée.

Il reste évidemment beaucoup à faire, surtout dans les anciens logements des centres urbains, qui sont le plus souvent occupés par des immigrants. La loi du 24 juillet 1972 concernant l'action sociale en faveur des immigrants prévoit dans son article 3 que le service de l'immigration s'occupera du logement et de l'hébergement des immigrants. Un règlement grand-ducal doit déterminer les conditions de création, de salubrité et d'hygiène auxquelles les logements des immigrants doivent répondre. Jusqu'à présent le Gouvernement n'a pas pris ce règlement qui répond cependant à une nécessité absolue en vue de faire disparaître les taudis les plus scandaleux occupés par des immigrants.

b) Les développements de l'exposé des motifs du projet sur le crédit négligent entièrement l'aspect de l'épargne, de l'effort personnel préalable des acquéreurs d'un logement.

De l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, il convient cependant de souligner, dans la constitution des capitaux pour le logement, la possibilité et le nécessité de l'épargne de même que l'importance de la transmission des valeurs ou des héritages dans notre société luxembourgeoise.

En parlant d'épargne, on prétend souvent que l'accès à un logement devient impossible du fait de l'augmentation exagérée des coûts de la construction. En effet, en tenant compte des augmentations de prix et des améliorations de qualité, en partie d'ordre technique, le coût d'un logement s'est multiplié au moins par huit au cours des trente dernières années, et la hausse a été particulièrement vive au cours des cinq dernières années.

Aussi faut-il insister sur le fait que, pendant la même période, les aides de l'Etat n'ont guère été adaptées à l'évolution du coût de la construction ni à celle des salaires. La prime de construction qui était en 1949 de 30.000 francs, sans les suppléments pour les enfants, est en 1977 de 40.000 francs ou, si l'on tient compte du remboursement de la TVA, de 100.000 francs, alors qu'elle devrait être de 240.000 francs au moins pour continuer à réaliser son but initial.

Il faut relever également que les problèmes de financement des logements ne peuvent être dissociés des mutations dans les habitudes de consommation prises par notre population, qui grèvent par à-coups les budgets des ménages, alors que les accroissements du revenu réel ne se font que progressivement. Ces besoins de consommation, qui ont fait leur apparition depuis les vingt ou trente dernières années et qui pèsent toujours plus lourdement sur les budgets familiaux concernent surtout les automobiles, les voyages et les loisirs et les équipements électro-ménagers. Cette frénésie de la consommation que l'on constate également chez les jeunes conduit inévitablement à une diminution de l'épargne individuelle, cependant nécessaire en vue de réaliser des investissements dans des biens plus durables comme le logement en propriété.

A ce propos, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics regrette que le présent projet abolit la prime d'épargne créée par la loi du 27 juillet 1971 concernant la création d'un régime d'épargne-logement. Elle aurait souhaité que le Gouvernement ait prévu, dans le cadre d'un projet sur le logement, des mesures efficaces en vue de freiner une consommation exagérée et de stimuler l'épargne en faveur de l'accession à la propriété.

On a l'impression que la politique poursuivie par le Gouvernement pour promouvoir et stimuler l'épargne manque de cohérence et de conception. D'un côté, le Ministre des Finances fait grand état de l'indexation de l'épargne, d'un autre côté le Gouvernement abolit un régime d'épargne-logement qui, par un système de primes et d'autres avantages, a efficacement stimulé l'épargne.

c) Compte tenu des idées en relation avec l'épargne et avec l'accès à la propriété tel d'un logement, il faut souligner l'importance de la formation des patrimoines en général.

Posséder en propre, d'une façon permanente, son logement ou d'autre biens durables est considéré par la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics comme l'une des possibilités les plus importantes pour l'individu d'atteindre une plus grande indépendance et de réaliser l'épanouissement de la personne humaine. Par ailleurs, il est nécessaire pour le maintien d'une société fondée sur la liberté de l'entreprise et sur la propriété que le plus grand nombre possible des citoyens puissent avoir leur part dans la distribution des biens durables et des patrimoines.

Pour atteindre ce but il appartient aux pouvoirs publics, à l'instar de ce qui se fait dans nos pays voisins, de prendre les dispositions légales pour que de larges couches de la population présente disposent en propriété de biens durables, notamment d'un logement en propriété qui constitue, dans notre société luxembourgeoise, le patrimoine par excellence.

Il convient de souligner également le rôle que joue la transmission des patrimoines aux générations futures. Pour la plupart des jeunes ménages, l'apport des parents, soit par donation entre vifs, soit par succession, constitue un élément décisif dans l'accession à la propriété d'un logement. Ce facteur augmente au fur et à mesure que croît le nombre des personnes propriétaires de leur logement.

L'exposé des motifs souligne le degré très élevé des occupants propriétaires de leur logement. Les recensements réalisés depuis la dernière guerre ont donné les résultats suivants

	1947	1960	1970
Logements occupés au total	79.675	94.839	104.859
Logements occupés par le propriétaire	39.396	51.924	60.124
Degré de propriété	49,4%	54,7%	57,3%

Ces chiffres méritent d'être ajustés à la situation actuelle avec un taux d'augmentation de 0,25% par an. En plus, il faut tenir compte du fait que plus de 7000 ménages étaient logés en 1970 dans des immeubles appartenant à des personnes juridiques, publiques ou privées.

Compte tenu de ces faits on peut admettre qu'en 1977 le degré de propriété se situe au-dessus de 60%.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics n'est pas de l'avis des auteurs du projet de loi, qui voudraient faire croire que l'accession à la propriété a atteint une certaine saturation auprès de la population luxembourgeoise, qui ne serait plus enclin à apporter "des sacrifices" pour accéder à la propriété.

En tout cas, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics dénonce certaines opinions préconçues qui se dégagent du texte de l'exposé des motifs et qui font croire que la politique d'accession à la propriété poursuivie par tous les moyens possibles par les pouvoirs publics serait aussi illusoire que dangereuse. Surtout les ménages à revenu modeste doivent pouvoir compter sur l'aide de l'Etat pour accéder à un logement en propriété en relation avec leurs besoins réels sans qu'ils soient acculés à contracter des dettes insupportables.

Il faut se départir également de l'idée préconçue que tout ménage doit pouvoir construire ou acquérir un logement neuf. Dans notre pays, où de tout temps les logements constituaient des investissements en biens durables, les logements pouvaient et peuvent encore être utilisés pendant plusieurs générations. Les logements construits au début de ce siècle et même vers la fin du 19e siècle peuvent, après des aménagements et améliorations d'ordre hygiénique, constituer des logements décents, qui, au point de vue confort, atteignent sans doute les logements neufs, alors que le prix d'achat reste dans des limites raisonnables.

d) La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics constate avec étonnement que le projet élaboré par le Ministère de la Famille ne tient guère compte de la situation des familles. Dans le passé, notre politique du logement a toujours été un élément important de la politique familiale. Les dispositions légales et réglementaires ont largement tenu compte de la situation de la famille pour l'octroi des aides individuelles. Compte tenu du mutisme complet du projet sur cette orientation de la politique du logement favorable pour le développement des familles, la Chambre demande au Gouvernement de ne pas toucher aux avantages réservés jusqu'à présent aux familles dans le cadre de la politique du logement.

e) Le présent projet reprend dans son chapitre 3 les aides à la construction d'ensembles qui jusqu'à présent étaient accordées par le biais du fonds pour le logement social créé par la loi budgétaire du 23 décembre 1972 et dont les dispositions d'exécution sont contenues dans le règlement grand-ducal modifié du 22 janvier 1973. Le but initial de ce fonds a été de favoriser l'initiative des promoteurs publics et privés pour la construction collective de logements à coût modéré, en soutenant financièrement les efforts des promoteurs. Depuis sa création, en 1972, le fonds a reçu d'autres missions, (règlement grand-ducal du 12 décembre 1974), notamment de participer à la création de logements collectifs pour les besoins des ouvriers immigrants, de prendre à charge la garantie d'emprunts et les intérêts en cas d'opération de location-vente réalisées par un promoteur de logements construits dans le cadre d'un projet collectif au profit de personnes dont le revenu n'est pas suffisant pour permettre l'accès immédiat à un logement en propriété et d'accorder une participation financière aux communes qui font l'acquisition de logements pour personnes âgées. L'exposé des motifs reste muet sur les expériences faites en la matière ainsi que sur les enseignements que le Gouvernement en tire pour l'avenir. Dans le texte du projet, les aides collectives qui ont existé dans le fonds pour le logement social sont justifiées pour "assurer une offre régulière de terrains à bâtir dans des conditions de localisation et de prix compatibles avec les impératifs d'une politique sociale du logement". Ceci ne constitue qu'un slogan contredit par les faits et par le développement que le fonds pour le logement social semble avoir pris depuis sa création.

En effet, les résultats des interventions du fonds et des aides collectives prévues par le projet sur l'aide au logement ne correspondent pas à une politique de justice sociale équitable.

En premier lieu, les aides accordées ne profitent qu'à une minorité de personnes, qui ont la chance d'accéder à un terrain à bâtir ou à un logement subventionné par les aides collectives.

Le texte prévoit que l'aide est accordée pour les projets comportant au moins 25 logements, condition qui ne peut guère être remplie par les communes rurales où la demande de logements se fait sentir par à-coups et où elle reste dans les limites bien au-dessous de la norme fixée par le projet. Les dispositions sur les aides collectives créent dès lors des discriminations non justifiées entre les résidents des différentes régions du pays.



En second lieu, les participations du fonds ont varié dans le passé, comme l'indique l'exposé des motifs, entre 48.167 et 174.361 francs par logement. Ces aides inégales ne constituent-elles pas des injustices entre les bénéficiaires des différents projets subventionnés?

En tout cas, la question semble justifiée s'il ne serait pas plus juste et plus équitable, et partant également plus efficace, de relever les aides individuelles, qui sont égales pour tous les bénéficiaires remplissant les mêmes conditions, et de laisser tomber les aides collectives génératrices d'iniquités et d'injustices.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics voudrait d'ailleurs savoir jusqu'à quel degré toutes les aides, tant individuelles que collectives, prévues par le présent projet peuvent être cumulées. Le texte lui-même ne paraît nullement claire et précis sur ce point.

f) Suivant les dispositions sur les aides collectives l'Etat participera dorénavant également à la construction de logements collectifs. Le texte impose même aux communes qui sont promoteurs un nombre minimum de logements destinés à être loués.

Dans ce contexte, la Chambre se demande si le Gouvernement ne s'est pas laissé guider par des considérations d'ordre idéologique - collectivisation - plutôt que de répondre à des besoins sociaux réels. D'ailleurs, quel que soit le but social de ces nouvelles dispositions, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics voudrait mettre en garde le Gouvernement contre les effets désastreux qu'une telle politique peut engendrer, sans parler des incidences politiques qui peuvent se dégager d'une augmentation du nombre de logements locatifs subventionnés. En effet, les expériences de l'étranger ont démontré qu'à la longue ces logements sont la source de charges insupportables et imprévisibles pour les pouvoirs publics; ceux-ci, pour des raisons de politique électorale, ne peuvent souvent plus réajuster des loyers malgré l'augmentation des revenus réels des occupants.

Une autre question se pose comment, en l'absence d'un nombre suffisant de logements locatifs subventionnés, les locataires sont choisis? La fixation du loyer en fonction du revenu disponible des locataires conduit à des injustices, les personnes écartées des logements subventionnés étant obligées de payer le loyer du marché. Le Gouvernement entend-il enrayer ces injustices par l'introduction d'une allocation

de logement en faveur des ménages qui ne peuvent accéder à un logement locatif subventionné par l'Etat.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics est d'avis qu'une politique vraiment généreuse en faveur des ménages à revenu modeste permettant leur accès à un logement en propriété rend superflue la création de logements locatifs subventionnés.

Enfin, il faut se demander si, quant aux logements locatifs, il n'y a pas actuellement déjà une certaine saturation du marché.

g) En ce qui concerne les mesures prévues en vue de l'assainissement par zone ou de la création de réserves foncières, la Chambre reconnaît les bonnes intentions du Gouvernement. Elle craint cependant que ces mesures ne restent sans suite à l'avenir et que, faute d'initiative des communes, les dispositions prévues n'en trouvent guère une application pratique.

h) En ce qui concerne le fonds pour le logement à coût modéré, la Chambre se félicite du fait que le Gouvernement a admis dans le comité-directeur des représentants des organisations syndicales, y compris le syndicat le plus représentatif de la fonction publique.

Elle voudrait cependant soulever la question si cet établissement, dans sa forme prévue, ne faussera pas à l'avenir le jeu normal de la concurrence dans le secteur de la construction en intervenant massivement dans ce secteur par la construction de logements sociaux.

Le Gouvernement aurait mieux fait de réorienter la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Les projets de construction de logements réalisés par l'Etat lui-même - il suffit de citer le projet du Domaine du Kiem - ont démontré que l'Etat doit limiter son action à définir une politique bien ordonnée du logement et à accorder des aides aux ménages, mais que son rôle n'est pas de jouer, soit par lui-même, soit par le biais d'un intermédiaire public, le rôle de promoteur et de constructeur dans notre économie de libre marché, même à orientation sociale.

De l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, le Gouvernement ferait bien de réexaminer la question de la création de cet établissement public qui est le fonds pour le logement à coût modéré et de chercher des solutions

le cadre de la SNBM ou d'imposer aux administrations communales de réaliser soit individuellement, soit par la constitution de syndicats communaux, des projets de logements collectifs, quitte à bénéficier des aides du fonds, comme par le passé.

Ce sont d'ailleurs les administrations communales qui doivent connaître le mieux les besoins de logements de leur commune ou de leur région et qui disposent, pour les centres les plus importants, d'un personnel technique pour réaliser de tels projets.

En relation avec la création d'un fonds de logement à coût modéré, le texte autorise le fonds à engager des employés dont les conditions d'engagement et de rémunération seront déterminées par règlement grand-ducal. La Chambre se prononce contre la création d'un nouvel appareil administratif qui serait sans proportion avec le travail à accomplir par le fonds. La Chambre estime que sa gestion doit être confiée à une institution existante.

i) La Chambre s'étonne de ce que ni l'exposé des motifs ni le commentaire des articles ne donne une indication précise sur le coût global des nouvelles mesures envisagées. Est-ce que le Gouvernement n'a pas encore fixé les moyens budgétaires qu'il entend affecter dorénavant au logement social ou ne veut-il pas les communiquer aux instances appelées à émettre leur avis sur le projet?

L'appréciation de l'effort nouveau que l'Etat voudra faire en matière de politique du logement se mesure à l'importance des moyens financiers mis en oeuvre. L'absence totale d'une indication quelconque sur les dépenses nouvelles doit soulever la méfiance des instances consultées.

### 3. Commentaire des articles et propositions de modification du texte

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics peut limiter son commentaire aux articles 14 et 71.

L'article 14 présente l'octroi de subventions d'intérêt qui sont différenciées suivant la situation de revenu et de famille de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs.

La Chambre aurait nettement préféré que l'aide à la construction individuelle se fît sous forme de primes substantielles, permettant déjà aux jeunes ménages de devenir propriétaires d'un logement. Ce système aurait en plus comporté l'avantage de ne pas demander le réexamen constant des revenus des bénéficiaires.

Pour le cas où le Gouvernement entend cependant maintenir le système des subventions d'intérêt, la Chambre demande de veiller à ce qu'elles soient accordées sans prise en considération du taux d'intérêt à payer par l'emprunteur. Il serait en effet injuste qu'une personne ayant contracté un prêt à un taux d'intérêt favorable soit écartée du bénéfice de la subvention d'intérêt. En vertu du principe de l'égalité des citoyens devant la loi, deux emprunteurs qui se trouvent dans une situation analogue quant à la composition de leur famille et quant à leur revenu, ont droit dans la même mesure à l'aide que l'Etat accorde, quel que soit par ailleurs l'institut de crédit auquel ils se sont adressés ou le système d'épargne-crédit dans lequel ils s'étaient engagés.

En ce qui concerne l'article 71, la Chambre ne peut marquer son accord avec le texte actuel, qui est discriminatoire pour certaines catégories d'emprunteurs.

En effet, l'article 49 de la loi du 16 juin 1930 portant réorganisation du crédit foncier de l'Etat prévoit que tous les prêts hypothécaires consentis par la Caisse d'Epargne de l'Etat sont exempts de tout droit de timbre d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Par la suite, les lois organisant les institutions de la sécurité sociale ont étendu la même exemption aux prêts immobiliers consentis par ces organismes à leurs employés ou à leurs affiliés.

Enfin, la loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement prévoit la même exemption pour les actes passés en vertu de cette loi. Pour autant qu'il s'agisse d'un prêt d'épargne-logement, les emprunteurs bénéficient de cette disposition, quel que soit l'établissement bancaire ou d'épargne qui accorde le prêt.

Toutefois les clients de l'Oeuvre CGFP d'Epargne-Logement, qui fonctionne depuis le 1er février 1977 au Luxembourg, ne peuvent bénéficier de pareille exemption.

Il en est de même en ce qui concerne les clients des autres instituts de crédit qui ne sont pas visés par le texte existant.

Or, il serait injuste que certaines catégories d'emprunteurs seulement puissent bénéficier des exemptions prévues à l'article 71 et d'autres non. Pour garantir l'indispensable égalité de traitement de tous les emprunteurs, la Chambre demande au Gouvernement de remplacer le texte actuel de l'article 71 par les dispositions suivantes:

"Toutes les pièces, écrits ou documents à produire par les personnes qui demandent l'octroi d'un prêt pour l'acquisition l'agrandissement ou l'assainissement d'un logement, et tous les actes dressés entre l'établissement bancaire ou d'épargne et l'emprunteur à l'occasion de l'octroi d'un prêt dans ce but, sont exempts de tout droit de timbre d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires."

Ainsi délibéré en séance plénière le 17 juin 1977.

Le Secrétaire,



Le Vice-président,



A-285<sup>2</sup>/79-4

A V I S

complémentaire

DE LA

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYES PUBLICS

sur le  
projet de loi concernant l'aide au logement

Le 17 juin 1977, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a émis son avis sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Or, la Chambre se voit actuellement amenée à relever tout particulièrement un certain aspect de la disposition prévue à l'article 71 de ce projet.

Cet article propose une mesure éminemment sociale en exemptant de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires, les personnes à revenu modeste qui contractent un prêt en vue de l'accession à la propriété immobilière.

Pourront bénéficier de ces avantages, selon les articles 11 et 12 du projet, les ménages:

a) qui ne sont ni propriétaires ni usufruitiers d'un logement et à qui le logement à financer servira d'habitation principale et permanente;

b) dont le revenu ne dépasse pas un plafond à fixer par règlement grand-ducal;

c) qui respectent des critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Sans conteste, ces critères sont extrêmement restrictifs et destinés à délimiter rigoureusement le bénéfice de ces faveurs aux économiquement faibles, à l'adresse de qui l'Etat entend renoncer à une certaine part de recettes.

Ce dernier aspect justifierait la rigoureuse délimitation du cercle des bénéficiaires, à la condition toutefois que les mêmes critères valent pour tout le monde.

Tel n'est pas le cas. En effet, la Caisse d'Epargne de l'Etat fait bénéficier tous ses clients, même ceux à situation

aisée ou à gros revenu et quel que soit le nombre de terrains à bâtir, de maisons ou d'appartements déjà en leur possession, des mêmes avantages d'exemption alors qu'ils pourraient facilement régler leur dû au Trésor.

Dans ces conditions, la disposition actuelle de l'article 31 du projet de loi n'a plus aucun sens et aucune valeur, mais il s'agirait en l'occurrence d'une injustice criante et inadmissible dont seraient les victimes notamment les salariés qui épargnent auprès d'un institut d'épargne et de crédit autre que la Caisse d'Epargne de l'Etat et qui souvent ne pourraient plus bénéficier des facilités promises parce qu'ils ne remplissent de justesse plus les critères prévus.

Partant, il importe aux yeux de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics de faire table rase de cette discrimination et de mettre tous les Luxembourgeois sur un pied d'égalité en matière d'aide au logement.

A cet effet, la Chambre rappelle avec insistance sa proposition d'amender l'article 71 comme suit:

"Art. 71 - Les actes concernant les prêts accordés en vue de la construction, de l'acquisition ou de la transformation de logements, ainsi que dans l'intérêt de l'acquisition de terrains à bâtir sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires."

*(Avis émis conformément à l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.)*

Luxembourg, le 24 janvier 1979.

Le Secrétaire,

R. Nicolay

Le Président,

F. Haas