

A V I S

sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Par dépêche du 29 juillet 1982, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de règlement grand-ducal spécifié à l'intitulé.

Le Gouvernement se réfère à l'article 12 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 qui prévoit une refixation du montant et des taux des aides au logement social tous les 3 ans pour justifier les adaptations proposées dans le présent texte. Le taux des adaptations est fixé, semble-t-il, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la construction, qui a connu de 1979 à 1981 une augmentation de l'ordre de 24%. En y ajoutant encore les variations intervenues en 1982, ce taux se situerait autour de 33%. L'on aurait donc pu s'attendre à un relèvement des aides au logement suivant un taux se situant dans un ordre de grandeur comparable. Il n'en est rien cependant, sauf pour les familles ayant 4 enfants à charge, qui voient augmenter les primes qui leur sont réservées de près d'un tiers. Pour toutes les familles ayant moins de 4 enfants à charge, les augmentations des primes restent de loin inférieures à 33%, et pour les ménages n'ayant pas d'enfant à charge, aucune augmentation des primes n'est envisagée, exception faite d'une prime d'épargne nouvellement créée.

En ce qui concerne les modifications qui visent à donner aux primes en faveur du logement et aux subventions d'intérêt une orientation plus sociale et surtout plus familiale, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics ne peut que s'y rallier. La plupart de ces modifications ont d'ailleurs été revendiquées par la Chambre dans son avis de 1979 sur le même règlement grand-ducal. Cependant, tout comme en 1979, la Chambre reste toujours d'avis que, malgré les relèvements très modestes des limites de revenus en vue de l'octroi des aides, ces limites sont toujours trop restrictives. Tout en maintenant la grille des aides prévues dans l'annexe 1 du règlement, il faudrait prévoir pour les primes de construction un revenu minimum de 120.000 francs et pour les primes d'acquisition un revenu minimum de 110.000 francs et décaler la colonne des revenus de 2 cases vers la gauche. Les limites de revenus supérieurs devraient être relevées d'autant.

En effet, il s'agit de tenir compte, dans la mesure du possible, de la situation de ceux que la formation professionnelle empêche d'accéder relativement tôt à la propriété d'un logement.

Les modifications apportées aux articles 2, 3 et 4 trouvent l'entière approbation de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics; elles ont été revendiquées dès 1979 et elles permettront à l'avenir, d'un côté, d'éviter des cas de rigueur et, d'un autre côté, d'exclure des abus manifestes.

En ce qui concerne le nouvel article 5, la Chambre se demande si les dispositions de cet article, qui restent assez vagues, ne peuvent pas donner lieu à des interprétations arbitraires.

Les articles 16 et 17 prévoient que les aides doivent être versées à l'établissement de crédit qui a consenti le prêt au logement et que cet établissement est tenu, moyennant garanties, de restituer les aides en cas de remboursement avant terme du prêt. Cette dernière disposition ne peut en aucun cas trouver l'accord de notre chambre professionnelle, car une telle disposition pénalise tous les bénéficiaires d'une aide au logement qui, pour une raison ou une autre, remboursent anticipativement un prêt contracté dans l'intérêt du logement.

La restitution des aides est prévue par les articles 8 et 9 pour le cas où le logement subventionné est aliéné avant l'achèvement du délai de 15 ans à compter depuis la date de l'achèvement de la construction ou de l'acte authentique documentant la vente. Cette restitution est garantie par une hypothèque, dont l'inscription devrait être requise par le Ministre du Logement social. Suivant les renseignements dont dispose la Chambre, le Ministre compétent n'a pas fait usage jusqu'à présent de ce droit. Vu le montant que certaines aides peuvent atteindre, il semble indispensable qu'à l'avenir toutes les dispositions soient prises en vue de garantir la restitution des aides au logement. L'inscription des hypothèques étant requise à la demande du Ministre du Logement social, les dispositions des articles 16 et 17 peuvent être biffées.

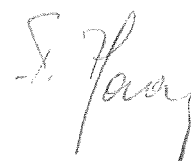
Les articles 18 et 19 fixent les modalités de la prime d'épargne. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics salue tout particulièrement la réintroduction de cette prime, qui avait été abolie par la loi du 25 février 1979. Les dispositions des articles 24 et 27 n'appellent pas de commentaire de la part de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.

Ainsi délibéré en séance plénière le 27 octobre 1982.

Le Secrétaire,



Le Président,



CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYÉS PUBLICS

11, AVENUE DE LA PORTE-NEUVE  
2227 LUXEMBOURG

Luxembourg, le 28 octobre 1982.

Monsieur le Ministre  
de la Famille, du Logement social  
et de la Solidarité sociale

L u x e m b o u r g

Monsieur le Ministre,

Me référant à votre dépêche du 29 juillet 1982, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Pour le Président de la Chambre  
des Fonctionnaires et Employés publics,

p.d.



Secrétaire





**Chambre des Employés Privés**  
**du Grand-Duché de Luxembourg**

L - 1255 Luxembourg  
13, rue de Bragance  
Tél. 44 40 91

A V I S

de la Chambre des Employés privés  
relatif au projet de règlement grand-ducal  
fixant les mesures d'exécution relatives aux  
primes et subventions d'intérêt en faveur du  
logement prévues par la loi du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement

\* \* \*

Par sa lettre du 29 juillet 1982, le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a saisi notre chambre professionnelle pour avis du projet de règlement grand-ducal sous rubrique.

Le projet sous avis a pour objet de modifier certaines dispositions du règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

#### ANALYSE DES ARTICLES

-----

##### Ad article 2

L'alinéa premier de cet article stipule que le revenu à prendre en considération pour la différenciation des aides individuelles est le revenu imposable, augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt, dont dispose le requérant, son conjoint et toutes les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique.

La prise en compte des revenus de toutes les personnes, ascendants ou descendants, qui vivent en communauté domestique avec le requérant ne trouve pas l'approbation de notre chambre. Le but initial de cette disposition semble être de mettre sur un pied d'égalité les couples mariés et les couples vivant en concubinage.

Citons à titre d'exemple le cas d'une famille, dont le fils majeur vit dans l'habitation familiale, afin de se procurer dans un bref délai une base financière pour créer son propre foyer. Cette

famille se voit pénalisée si elle désire acquérir pendant cette même période un logement propre. Dans ce cas, les revenus du père et du fils sont pris en considération pour la différenciation des primes de construction ou d'acquisition.

En outre, le texte proposé aura probablement pour conséquence la relégation accrue des personnes âgées dans des maisons de retraite. En effet, les enfants qui envisagent d'accueillir leurs parents âgés dans leur propre logement, risquent de ne pas toucher les aides individuelles prévues lors de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Notre chambre invite donc le Gouvernement à libeller le texte de cet alinéa de façon à exclure ces cas de rigueur.

L'article 2, alinéa (7) dispose qu'il n'est tenu compte pour l'octroi d'une prime que du revenu de l'un des conjoints, si ceux-ci sont mariés depuis moins de trois ans.

Notre chambre préconise cette disposition qui tient à éviter que les jeunes ménages soient défavorisés par rapport aux célibataires.

Elle est toutefois d'avis que le délai de trois ans est trop court. Ce délai devrait être porté à au moins cinq ans, afin d'éviter que des jeunes ménages ne se voient incités à contracter une dette importante dès les premières années de leur mariage.

Ad article 4

Le premier tiret de l'article 3 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 retient que pour l'octroi d'une prime, les couples sans enfant, mariés depuis moins de deux ans, se voient allouer la prime due aux ménages avec un enfant, et que les couples avec un enfant, mariés depuis moins de trois ans, bénéficient de la prime accordée aux ménages avec deux enfants.

Cette disposition est abrogée dans le présent projet. En effet, le texte proposé retient uniquement que le requérant peut, dans l'année qui suit l'acquisition ou la construction d'un logement, demander le réexamen de la prime, si des enfants sont nés au cours de cette année.

Comme la nouvelle disposition est plus défavorable, notamment pour les jeunes ménages, notre chambre propose de maintenir le texte actuellement en vigueur,

Ad article 6

En ce qui concerne le critère de la surface utile d'habitation, le présent projet maintient les dispositions actuellement en vigueur. C'est-à-dire une maison unifamiliale ne peut dépasser  $140 \text{ m}^2$  et un appartement  $120 \text{ m}^2$ . Ces surfaces sont augmentées de  $12 \text{ m}^2$  pour tout enfant à charge du bénéficiaire à partir du troisième. L'élément nouveau dans le présent projet est l'augmentation de ces surfaces de  $12 \text{ m}^2$  à  $20 \text{ m}^2$  pour tout ascendant vivant dans le ménage commun, lorsque ce ménage compte plus de quatre personnes.

A cet égard, nos membres tiennent à rappeler que dans leur avis du 18 juillet 1977 relatif au projet de loi concernant l'aide

au logement, ils se sont exprimés pour des critères de surfaces souples, afin de tenir compte, tant de la situation familiale au moment de la demande d'une prime que de la situation future de la famille. Ils avaient motivé cette position en insistant particulièrement sur le fait que l'acquisition d'un premier logement se faisait dans bon nombre de cas en vue de fonder une famille et d'avoir des enfants. Ils avaient mis, à l'époque, le Gouvernement en garde contre une fixation trop rigide des critères de surface qui préjugerait un éventuel agrandissement de la famille.

Subsidiairement nos membres invitent le Gouvernement à prévoir que la surface utile d'habitation permise soit augmentée également de 20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge du bénéficiaire, à partir du troisième.

#### Ad article 8

Cet article maintient le délai, fixé en 1979 à au moins 15 ans, pendant lequel le logement doit servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire. Notre chambre propose au Gouvernement de réduire ce délai à 10 ans.

#### Ad article 18

Le chapitre 2 du présent projet réglemente l'octroi d'une prime d'épargne.

Notre chambre professionnelle accueille favorablement cette nouvelle prime. Toutefois, l'alinéa 2 de l'article 18 stipule que le bénéficiaire d'une prime d'acquisition ne peut toucher la prime d'épargne que s'il a au moins un enfant à charge. Le bénéficiaire



d'une prime de construction ne doit pas remplir cette condition pour toucher la prime d'épargne.

Notre chambre invite en conséquence le Gouvernement à biffer la condition mentionnée ci-avant pour l'octroi de la prime d'épargne lors de l'acquisition d'un logement.

Ad tableaux annexés

En ce qui concerne les tableaux annexés, notre chambre se doit de constater que les relèvements proposés sont largement insuffisants.

Même si les primes en faveur de la construction d'un logement sont relevées de façon substantielle pour les ménages ayant trois enfants ou plus, on se doit de constater que pour la large majorité des ménages (selon les chiffres du recensement de 1970 près de 88 % du total des ménages ont moins de 3 enfants), ce relèvement est assez faible. Pour les ménages sans enfant, aucune augmentation des primes n'est prévue.

De façon générale, on peut dire que des primes élevées sont prévues pour des ménages qui en tout cas, ne peuvent pas, vu leur revenu et vu le nombre des enfants à charge, financer la construction d'un logement propre.

Les chiffres publiés dans l'exposé des motifs relatif au projet de loi portant modification de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont très éloquentes à cet égard.

Sur un total de 1.448 primes de construction allouées dans la période du 1er mars 1979 au 29 janvier 1982, 71 ont été accordées à

des ménages ayant trois ou quatre enfants et 852 aux célibataires et aux ménages sans enfant.

En ce qui concerne les subventions d'intérêt, les relèvements y prévus ne compensent en aucune façon la hausse de 2 % du taux social.

Notre chambre professionnelle constate donc que les aides individuelles en faveur de la construction et de l'acquisition d'un logement ne devraient guère influencer favorablement la construction ou l'acquisition de logements.

---

Luxembourg, le 5 novembre 1982

Le directeur,

Le président,

Théo WILTGEN

René MERTEN

L'avis relatif au projet de règlement précité a été adopté à l'unanimité.