

N° 4977<sup>2</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

**PROJET DE LOI**

**modifiant la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Avis de la Chambre de Commerce (3.7.2002) .....	1
2) Avis de la Chambre de Travail (8.7.2002) .....	7

\*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(3.7.2002)

Par sa lettre du 21 juin 2002, Monsieur le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a bien voulu saisir la Chambre de Commerce pour avis du projet de loi sous rubrique.

Le projet de loi s'inscrit dans le contexte d'une croissance démographique très élevée au Grand-Duché et de la nécessité de trouver une solution appropriée pour réduire rapidement le déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande de logements.

Le présent projet de loi vise à modifier certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et ceci dans le contexte de la transposition des mesures prévues par le programme d'action „Logement“. Celui-ci suit de près les objectifs énoncés dans la déclaration gouvernementale du 12 août 1999 et prévoit, à côté de l'adoption du présent projet de loi, une multitude d'autres mesures, dont celles concernant la fiscalité directe et indirecte, celles concernant la réforme de la loi sur les baux à loyer et celles de nature budgétaire.

\*

**1. CONSIDERATIONS GENERALES QUANT A LA POLITIQUE ACTUELLE  
EN MATIERE DE LOGEMENT**

La situation actuelle en matière de politique de logement ne peut pas donner satisfaction ni aux autorités politiques, ni à une grande partie de la population résidante actuelle, ni aux personnes voulant venir résider au Grand-Duché.

En effet, au cours des dernières années, le problème du décalage entre l'offre et la demande en logements s'est aggravé. L'évolution déséquilibrée résulte – du côté de la demande de logements – de la croissance démographique due principalement à l'immigration. Cette demande est par ailleurs gonflée par des mesures incitatives proposées par les autorités publiques, mais qui n'ont pas été accompagnées par des mesures du côté de l'offre de logements. Par conséquent, la pénurie de logements s'est accentuée, engendrant par là une hausse sensible des prix des terrains à bâtir et de la surface habitable.

Globalement, la Chambre de Commerce estime que la politique en matière de logement pratiquée jusqu'ici est une politique coûteuse de subventionnement de la demande, alors que les mesures du côté de l'offre sont insuffisantes. Le résultat de cette politique est le décalage croissant entre l'offre et la demande de logements au Grand-Duché. La Chambre de Commerce constate que la constitution du

Ministère de Logement en 1989 et la panoplie de primes, d'aides, d'allocations et de services offerts en la matière n'ont pas été suffisantes pour résoudre les problèmes existants. Ces mesures peuvent être efficaces et opportunes lorsque l'offre de logements peut suivre la demande croissante de logements. A défaut, la politique de subvention au logement s'avère inefficace à maints égards, et surtout du point de vue budgétaire.

En effet, les fonds publics injectés dans la subvention de l'accès aux logements ont atteint un niveau considérable, sans que les problèmes liés au manque de logements n'aient pu être résolus.

En fait, les subventions accordées à une grande partie de la population ne font que gonfler la demande de logements et ne bénéficient en fin de compte qu'aux propriétaires de terrains et aux rentiers, à travers la hausse des prix afférents.

Il en découle une spéculation prononcée au niveau des terrains à bâtir et du marché de l'immobilier. En outre, la location de logements est devenue très chère au cours des années à la suite du déséquilibre de l'offre et de la demande. Ce problème résulte notamment de la rigidité en matière de la fixation du loyer inscrite dans la loi sur les baux à loyer. Le rendement en découlant n'incite pas des investisseurs potentiels à investir dans la construction d'immeubles destinés à la location résidentielle.

Malgré l'augmentation des taux d'amortissement applicables aux immeubles bâtis, la rentabilité de l'investissement privé dans le logement locatif n'a pas augmenté.

En revanche, la rentabilité de l'investissement dans la construction d'immeubles, destinés à être loués sous forme de bureaux, est très élevée, notamment grâce à la législation concernant le bail commercial qui permet une adaptation des loyers à l'indice des prix à la consommation.

Une des rares mesures en vue d'augmenter l'offre de logements sont les aides étatiques revenant aux promoteurs publics, et principalement aux autorités communales, qui investissent dans l'aménagement de terrains à bâtir ou dans la réalisation de nouveaux logements destinés à la vente ou à la location. Le présent projet de loi propose une augmentation de ces aides, ce qui est à saluer. La Chambre de Commerce insiste cependant sur le fait que les promoteurs privés qui font réaliser des projets subventionnés puissent également bénéficier des aides étatiques.

La Chambre de Commerce regrette que les autorités publiques n'aient pas considéré des études concernant la construction de logements, comme celle effectuée par le bureau LIP Consulting GmbH intitulée „Untersuchungen zum Wohnungsbau in Luxemburg“. Cette étude, réalisée à la demande du Ministère du Logement, comporte des analyses et des propositions intéressantes qui restent valables aujourd'hui.

La Chambre de Commerce rappelle que l'avis du CES du 7 juillet 1999 sur les problèmes liés au logement contient des propositions intéressantes, que les autorités politiques peuvent utilement examiner pour élaborer des nouvelles actions, et dont certaines ont été retenues dans le programme d'action „Logement“ du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et se retrouvent dans le présent projet de loi.

En ce qui concerne le nouveau programme d'action „Logement“, la Chambre de Commerce est d'avis que ce dernier comprend plusieurs mesures susceptibles d'améliorer la situation actuelle. A ses yeux, il faut mettre l'accent sur les mesures visant à augmenter l'offre de logements et mieux cibler les mesures en faveur de la demande aux personnes qui ont le moins de ressources.

Au sujet de la déclaration gouvernementale du 12 août 1999, la Chambre de Commerce souligne la nécessité d'une stratégie globale et régionale en matière de création et de rénovation de logements, comme cela est prévu dans le plan sectoriel „Logement“ et dans le programme directeur de l'aménagement du territoire. Une telle stratégie doit viser avant tout une augmentation de l'offre de logement qui peut être atteinte, par exemple, en majorant sensiblement le taux de subvention accordé aux divers promoteurs publics lors de la création de logements sociaux locatifs, comme prévu par la déclaration gouvernementale.

Toujours est-il qu'une stratégie globale n'a pas encore été mise en pratique et trop de problèmes subsistent encore pour pouvoir, à moyen terme, rapprocher l'offre à la demande de logements.

La Chambre de Commerce se demande si le Gouvernement pourra, à l'aide de mécanismes régulateurs en matière de taxation foncière, éviter la rétention, à des fins spéculatives, de terrains à bâtir immédiatement constructibles. En effet, il est difficile de prouver l'existence de fins spéculatives dans ce contexte (cf. présence d'héritiers, etc.). De même, de tels mécanismes risquent d'être contraires aux

libertés fondamentales des citoyens quant au choix de la constitution de leur portefeuille de biens d'investissement.

La plupart des autres mesures prévues par la déclaration gouvernementale concernent le côté de la demande de logements et risquent de ce fait d'être fort coûteuses pour le budget de l'Etat et peu efficaces.

Globalement, les mesures proposées dans le cadre du présent projet de loi doivent être appréciées quant à leur capacité de contribuer efficacement à augmenter l'offre de logements au Luxembourg et quant au ciblage adéquat et à la sélectivité appropriée des mesures du côté de la demande.

\*

## 2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous avis porte principalement sur quatre axes de mesures, dont la promotion du droit au logement, la création d'un Observatoire de l'Habitat, la promotion de la mixité sociale et la réalisation d'habitations bien conçues dans des structures urbaines de qualité.

### 2.1. La promotion du droit au logement

– En vue de promouvoir le droit au logement, les auteurs du projet de loi proposent *d'augmenter le parc locatif public*, qui compte actuellement quelque 4.000 logements. Ceci constitue, selon l'exposé des motifs du projet de loi, seulement 3,4% du parc des logements et 11,43% du parc de logements locatifs. Les propriétaires de ces logements sont l'Etat, les communes, le Fonds pour le logement à coût modéré et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Parmi ces logements, le parc locatif social s'élève à quelque 3.000 unités, donc à 2,5% de l'ensemble du parc des logements locatifs publics, ce qui est insuffisant compte tenu de la demande actuelle.

La loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit un subventionnement étatique de 40% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location qui sont créés par des promoteurs publics. Parmi ces derniers, il y a lieu d'inciter davantage les communes à participer plus activement à la création de logements sociaux locatifs.

Jusqu'ici, les autorités locales ont souvent avancé l'argument de contraintes financières importantes pour justifier leur réticence quant à la réalisation d'un parc de logements locatifs sociaux approprié. Les auteurs du projet de loi proposent ainsi une augmentation substantielle des moyens financiers mis à la disposition des promoteurs publics. Ces moyens peuvent dès lors atteindre 70% à 75% du prix de construction ou d'acquisition (articles 12 à 14).

La Chambre de Commerce approuve ces mesures, mais réitère son plaidoyer pour une extension du bénéfice des aides aux promoteurs privés qui investissent dans le logement subventionné.

– Une autre mesure proposée en vue de promouvoir le droit au logement est l'introduction d'une *garantie locative* de l'Etat (article 7). Cette disposition vise à soutenir les personnes à la recherche d'un logement locatif sur le marché privé au moyen d'une aide étatique au financement de la garantie locative. Cette dernière s'élève souvent à un prix équivalent à 3 mois de loyer à côté d'autres charges, ce qui constitue pour les personnes concernées un coût élevé à payer au bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Cette mesure devrait ainsi être utile pour les personnes qui n'ont pas pu accéder à un logement du secteur locatif subventionné. La Chambre de Commerce peut approuver l'introduction de la garantie locative de l'Etat.

– Les auteurs du projet de loi proposent par ailleurs de *réactiver la garantie de l'Etat* par la majoration de son montant maximum, qui passerait ainsi de 12.500 euros actuellement à 18.750 euros au nombre 100 de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le Statec (article 4), et par *l'introduction d'une épargne-logement généralisée*.

La garantie de l'Etat vise à garantir le remboursement par l'Etat de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration

d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur, au cas où ce dernier ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres suffisantes.

Jusqu'ici, cet instrument, qui est régi par les articles 3 et suivants de la loi de 1979 précitée, n'a connu qu'un faible succès du fait que les ménages n'ont pas suffisamment épargné pour pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat, alors que ceci constitue une de ses conditions d'obtention.

Pour simplifier le respect de cette dernière condition, et pour rendre plus accessible l'instrument de la garantie de l'Etat, les auteurs du projet de loi proposent l'introduction d'une épargne-logement qui consiste en un versement en faveur de chaque nouveau-né d'un montant de 100 euros sur un compte épargne-logement, ceci en vue de le faire bénéficier, le cas échéant, de la garantie de l'Etat (article 6). Un règlement grand-ducal doit préciser les conditions et modalités pour pouvoir bénéficier d'une telle aide.

A titre principal, la Chambre de Commerce s'oppose à l'introduction d'une aide d'épargne-logement généralisée du fait de l'absence de sélectivité de cet instrument, du coût élevé en découlant (estimé à quelque 350.000 euros par année, s'ajoutant à un volume financier déjà important découlant de la politique du logement actuel) et de l'efficacité douteuse d'un tel instrument trop large quant à la promotion de l'accès à un logement qui doit passer par des mesures du côté de l'offre de logement. Mise à part la condition de l'ouverture préalable d'un compte épargne-logement moyennant un dépôt d'au moins 240 euros, qui est à saluer, cette mesure a plus le caractère d'une allocation de naissance que d'une mesure ciblée de promotion du droit au logement.

A titre subsidiaire, la Chambre de Commerce plaide pour l'adoption d'une approche plus sélective tenant compte de la situation de revenu et de fortune des parents (ou des tuteurs) des nouveau-nés.

## **2.2. Création d'un Observatoire de l'Habitat**

Les auteurs du présent projet de loi proposent la création d'un Observatoire de l'Habitat dont la mission principale consiste à collectionner et à analyser toutes les données qui influencent le marché du logement qui, rassemblées en un endroit et faisant l'objet d'une publication régulière, peuvent servir aussi bien les acteurs privés que publics à la recherche d'informations en matière de l'accès au logement (article 3).

La Chambre de Commerce estime qu'un tel observatoire peut s'avérer utile en vue de collecter davantage de données et statistiques fiables concernant le marché du logement, mais aussi l'environnement socio-économique, qui détermine les besoins actuels et futurs en matière de logement. Ceci est important compte tenu du manque actuel de données et en vue d'anticiper de nouvelles évolutions.

Elle estime par ailleurs qu'un tel observatoire ne doit pas engendrer la création d'une nouvelle structure, mais que les organismes existants doivent se voir accorder les moyens en vue de pouvoir réaliser ses finalités prévues par la loi. Les auteurs du projet de loi proposent de créer cet observatoire auprès du département ministériel ayant le Logement dans ses attributions.

La Chambre de Commerce accueille favorablement la proposition d'introduire un carnet de l'habitat, destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants (article 2). En effet, ce carnet vise la conservation et l'amélioration du patrimoine immobilier existant.

Dans l'optique du développement durable, la Chambre de Commerce souscrit à la promotion de l'acquisition de logements anciens suivie d'une rénovation.

## **2.3. La promotion de la mixité sociale**

Actuellement, il existe une vaste panoplie d'aides étatiques en faveur des promoteurs publics qui veulent investir dans la réalisation de nouveaux établissements humains (cf. exposé des motifs). Face au développement fulgurant de la demande de logements, les auteurs du projet de loi estiment à juste titre que les promoteurs publics ont une responsabilité accrue pour „arrêter l'éclatement des fonctions urbaines, la dispersion et la ségrégation de l'habitat, la flambée des prix du foncier, la pollution et les nuisances“.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce peut approuver la suppression du nombre minimal de 25 unités de logement (ou places à bâtir) que doit comprendre actuellement chaque projet de construction d'ensembles et l'introduction de l'obligation de prévoir pour chaque projet au moins 10% de logements locatifs, et ceci en vue de favoriser le brassage de la population (article 9).

En vue de favoriser également la mixité sociale dans le secteur locatif, les auteurs du projet de loi proposent de soumettre des logements locatifs réalisés dans le cadre d'un projet de construction d'ensembles par un promoteur public exceptionnellement à la législation sur les baux à loyer, et non pas aux dispositions de la loi de 1979 précitée (article 16). Cette disposition existe d'ores et déjà pour les logements destinés à la vente, dont 40% d'un projet subventionné de construction d'ensembles peuvent être vendus en dehors des dispositions relatives au logement subventionné.

D'autres mesures dans ce contexte sont celles en faveur de la construction ou de la location par des promoteurs publics de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires ou de scientifiques venant de l'étranger pour une durée déterminée.

Par ailleurs, les auteurs proposent de donner une base légale aux participations financières de l'Etat revenant aux employeurs qui réalisent des logis pour travailleurs étrangers seuls, aux associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat, hospices civils ou offices sociaux (articles 11, 17 et 19).

La Chambre de Commerce peut approuver ces dispositions. Toutefois, elle rappelle que, d'une manière générale, tous les promoteurs – qu'ils soient publics ou privés – devraient pouvoir bénéficier des aides étatiques lorsqu'ils investissent dans la mise à disposition de nouveaux établissements humains subventionnés.

#### **2.4. La réalisation d'habitations bien conçues dans des structures urbaines de qualité**

Selon l'exposé des motifs, ce dernier volet du projet de loi vise à „donner une base légale appropriée aux efforts à mener par le Fonds pour le logement à coût modéré (Fonds du logement) dans le cadre de la réalisation de ses projets d'envergure pour répondre aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie“.

Il s'agit donc de doter le Fonds pour le logement à coût modéré des instruments lui permettant de mettre à disposition des habitants des projets d'envergure des infrastructures socio-économiques nécessaires, et ceci afin de générer également une mixité des fonctions urbaines, à côté de la mixité sociale.

Dans ce contexte, il est prévu que l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 70% aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts (article 12) et de 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensemble (article 13).

Les auteurs proposent par ailleurs de changer la dénomination du Fonds pour le logement à coût modéré en „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“ et d'élargir ses missions, qui dépassent dorénavant la simple création de logements subventionnés (articles 20 et 21). De même, il est proposé de modifier l'administration dudit fonds pour tenir compte notamment du fait que le nombre des organisations syndicales les plus représentatives a diminué (article 22).

La Chambre de Commerce peut approuver ces dispositions.

\*

### **3. PROPOSITIONS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT**

La Chambre de Commerce est d'avis que toute action politique en matière de logement doit prioritairement viser une augmentation de l'offre de logements en mettant sur le marché les capacités existantes et en accélérant les procédures d'autorisation.

Le Gouvernement doit accompagner les mesures ciblées, agissant sur la demande de mesures incitatives du côté de l'offre. Au fil des années, la pénurie de logements ne s'est pas résorbée du fait du nombre insuffisant de logements achevés. Dans ce contexte, le Gouvernement doit inciter les personnes privées et les communes à lotir leurs terrains.

La définition actuelle des périmètres de construction des communes comprend une grande capacité de terrains à bâtir et de nombreux projets de lotissement pourraient être entamés. Il y a lieu d'accélérer les procédures d'autorisation afférentes et d'éliminer toute lenteur administrative. Il faut donc mettre les capacités existantes sur le marché en accélérant et en simplifiant les procédures d'autorisation.

Les communes doivent être associées pour mener une politique active en termes d'aménagement de nouveaux lotissements. Actuellement, les communes hésitent trop souvent à mettre en oeuvre des projets de lotissement réalisables puisqu'elles craignent de ne pas pouvoir mettre en place les autres infrastructures nécessaires, principalement dans le domaine socio-éducatif.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce estime que chaque commune doit faire des efforts (financiers) supplémentaires dans l'intérêt du développement du pays et de la société luxembourgeoise. Au-delà, il faut trouver, en collaboration avec l'Etat, des nouveaux moyens financiers incitant les communes à investir davantage dans des nouvelles infrastructures.

Le présent projet de loi propose quelques mesures en ce sens.

De manière générale, il faut dépasser le cadre quinquennal des domaines liés à la politique de logement et adopter une approche prospective au sein de laquelle prédomine une planification à long terme.

Ainsi, la politique de logement doit être étroitement liée à la politique de l'aménagement du territoire; des incohérences entre ces deux politiques doivent être éliminées et elles doivent poursuivre le même objectif, c.-à-d. augmenter l'offre de logements dans une approche à long terme, volontariste, durable et bien planifiée, tenant compte des besoins accrus découlant d'une population qui croît plus rapidement que dans les autres pays européens.

La planification joue un rôle de première importance. Toute politique prévoyante à long terme suppose la collecte d'informations utiles et nécessaires, susceptibles de faciliter plus tard l'aménagement de zones industrielles et la localisation d'une entreprise sur un site déterminé. L'Observatoire de l'Habitat prévu par le projet de loi sous rubrique devrait contribuer à combler le manque actuel d'informations et de statistiques dans ce contexte.

Les politiques d'environnement et d'aménagement du territoire doivent poursuivre les mêmes objectifs, tout en soutenant le développement et la croissance économiques. Aux yeux de la Chambre de Commerce, les accents sont à mettre sur l'aménagement du territoire (aspects organisationnels, de coordination et de planification à long terme), sur l'investissement dans des nouvelles infrastructures et sur la coordination de ces deux fonctions.

La critique principale de la Chambre de Commerce réside dans le fait que le rôle de coordination entre les différentes politiques concernées par le domaine du logement n'est toujours pas mis en oeuvre.

Il faudrait qu'au sein de chaque ministère, une personne soit responsable pour la mise en oeuvre de la politique du logement (Schattenkabinett), et ceci en liaison directe avec la Direction de l'Aménagement du Territoire, qui assure la fonction de coordination et de secrétariat.

Au-delà, l'approche horizontale de la politique de l'aménagement du territoire fait toujours défaut au Luxembourg. Cette politique doit devenir un ressort global du Gouvernement dans son ensemble. A côté de la coordination horizontale, l'aménagement du territoire tombe aussi sous la responsabilité des autorités locales; c'est la coordination verticale entre le Gouvernement et les communes qui joue ici un rôle prépondérant. La Chambre de Commerce constate que ces deux types de coordination font défaut actuellement, ce qui affecte négativement les actions souvent louables en matière de logement.

La Chambre de Commerce voudrait relever par ailleurs qu'à l'avenir, l'application de nouvelles directives communautaires concernant l'évaluation des incidences risquent d'allonger encore davantage la procédure d'adoption d'un nouveau plan de lotissement (cf. directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement). En effet, ces dispositions impliquent que de nombreuses communes ne peuvent plus lotir de nouveaux terrains à bâtir sans la mise en place préalable de nouvelles infrastructures en matière de l'assainissement des eaux usagées, de routes, etc.

Finalement, la Chambre de Commerce est d'avis que des projets de lotissement de nouveaux terrains à bâtir ne doivent pas être bloqués par des intérêts particuliers. Tout en respectant les principes démocratiques de base, il doit être possible de faire avancer rapidement des projets satisfaisant l'intérêt général, même si cela risque de se faire au détriment d'un intérêt particulier.

\*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le présent projet de loi que dans la mesure où il sera tenu compte des observations qui précèdent.

\*

## AVIS DE LA CHAMBRE DE TRAVAIL

(8.7.2002)

La Chambre de travail salue le projet, auquel elle ne peut qu'apporter son appui. En effet, il est susceptible notamment de réduire la résistance de nombre de communes à se lancer dans la construction de logement sociaux. Si dès lors la pertinence du projet ne saurait être mise en doute a priori, notre chambre voudrait néanmoins faire les observations suivantes:

- En ce qui concerne le droit au logement que le futur fonds pour le développement du logement et de l'habitat compte dorénavant promouvoir, notre chambre persiste à revendiquer la mise à disposition d'un logement social locatif à tous les ménages considérés comme pauvres selon la définition de la pauvreté relative utilisée par l'UE. En conséquence, elle demande que le nombre de logements sociaux locatifs soit porté à environ 10% au moyen d'un plan décennal. En d'autres termes, il y aura lieu d'au moins quadrupler le parc actuel. Dans l'attente de se voir attribuer un tel logement, les ménages concernés devraient se voir accorder une allocation de logement (en allemand: Mietzuschuss) destinée à rendre plus supportable la charge du loyer qui leur est demandé sur le marché libre.
- Il ne faut pas tomber dans un optimisme béat quant à la possibilité de réaliser la mixité sociale. En matière d'habitation plus encore que dans d'autres fonctions sociales, les classes sociales ne se mélangent guère, surtout durablement. Ce constat ne doit toutefois pas empêcher d'éviter la réalisation de grands ensembles qui sont rapidement en proie à une véritable ghettoïsation, comme le montrent quelques exemples récents.
- Il y aura lieu de mieux veiller que par le passé de ne pas grever des logements sociaux de charges que les propriétaires et les locataires ne sont capables d'assumer par la suite. Quelque louable que puisse être la volonté des responsables politiques et administratifs de doter les logements sociaux d'équipements et d'aménagements assurant un certain confort et une certaine qualité de vie, il ne faut pas oublier qu'ils grèvent et le prix d'achat et l'entretien subséquent.

Or, un des reproches régulièrement faits dans le passé au logement social était sa cherté par rapport à celui offert sur le marché libre. Aussi notre chambre en appelle-t-elle aux responsables de mieux se soucier tant du coût d'acquisition que du coût d'entretien du logement social.

- Dans cet ordre d'idées, notre chambre aimerait voir les promoteurs privés associés à l'entreprise de la construction de logements sociaux, ne fût-ce que pour qu'ils puissent apporter la preuve qu'ils sont capables, eux, de construire moins cher que le secteur public, toutes choses restant égales par ailleurs. En conséquence, notre chambre demande que le règlement grand-ducal prévu à l'article 16 de la loi modifiée de 1979 soit pris rapidement.
- Finalement notre chambre demande que la location-vente fasse l'objet d'une législation dans les meilleurs délais.
- En ce qui concerne le texte du projet de loi, notre chambre a deux observations à faire:
  - à l'article 21, dernière phrase, il y a lieu d'écrire: „agrandir le parc public de logements locatifs sociaux“.
  - à l'article 22, alinéa 1, avant-dernière ligne, notre chambre demande que „les classes moyennes“ soit remplacé par „l'aménagement du territoire“.

En effet, l'aménagement du territoire étant appelé à jouer un rôle plus actif et plus important dans l'avenir et étant donné que la „spatialisation“ du logement social devra être accentuée et se conformer aux préceptes de l'aménagement du territoire, il est hautement opportun que ce dernier soit représenté au comité directeur du fonds. D'autre part, notre chambre ne voit pas l'utilité de la représentation du ministère des Classes moyennes audit comité.

Luxembourg, le 8 juillet 2002

*Pour la Chambre de Travail,*

*Le Directeur,*  
Marcel DETAILLE

*Le Président,*  
Henri BOSSI

