

# La crise du logement au Luxembourg



## Serge Faber

trésorier du Parti  
secrétaire déi gréng Suessem  
membre des commissions consultatives pour les  
finances, pour l'environnement et pour la mobilité  
ancien membre de la commission des bâtisses

À cause du Covid-19, nous vivons depuis plusieurs mois une crise sanitaire mondiale et une situation exceptionnelle.

Il ne faut toutefois pas oublier qu'il y a d'autres crises qui requièrent toute notre attention.

À côté de la crise climatique c'est certainement la crise du logement qui nous inquiète le plus.

Pendant trop longtemps la politique a manqué de prendre les mesures nécessaires pour y remédier.

Cela a changé depuis deux ans sous les ministres verts responsables du logement (actuellement Henri Kox).

Les pouvoirs publics doivent réguler le marché, l'Etat et les Communes doivent créer eux-mêmes des logements en grand nombre dans le but de rendre accessibles des logements convenables et abordables pour tout le monde au Luxembourg.

## Qu'est-ce qui a déjà été réalisé ? Qu'est-ce qui est prévu ?

Avec la réforme de la loi „bail à loyer“ les droits des locataires sont renforcés. Les habitations communautaires reçoivent enfin un cadre juridique clair et les règlements concernant les frais de courtage (Vermittlungsgebühr) et la garantie locative sont modifiés en faveur des locataires.

En collaboration avec le Ministère des Finances, les avantages fiscaux pour les investisseurs seront réduits à partir de 2021.

En ce qui concerne l'amortissement accéléré le taux de dépréciation (?) et sa période d'application seront baissés.

Le Fonds d'investissement spécialisé (FIS) immobilier sera réformé, ce qui veut dire concrètement qu'il sera pour la première fois imposable.

Ces deux mesures garantiront une plus grande équité fiscale.



En début de cette année, un fonds spécial de soutien au développement du logement a été créé. Cet instrument devrait permettre à partir de 2021 de mettre sur le marché environ 1000 logements abordables par an. En outre, les moyens financiers du Ministère du Logement seront substantiellement augmentés durant les années à venir, dans le but d'augmenter l'offre de logements abordables.

Un autre projet de loi très récent du Gouvernement décrit le principe du „Baulandvertrag“, qui seront obligatoires pour les nouveaux terrains à bâtir du PAG. Le propriétaire du terrain sera ainsi forcé de construire dans une période donnée, sinon ce terrain sera réservé au seul logement social. L'idée d'un „remembrement ministériel“ qui autorise de réaliser de grands projets, même si un propriétaire d'un terrain ne veut pas y participer, est certainement très intéressante.

La devise sera donc „investissons davantage dans le secteur public“. On insistera avant tout sur le fait que les logements nouvellement construits doivent rester dans les mains de l'Etat et des collectivités locales et ne peuvent pas être vendus sur le marché afin de réaliser une plus-value. L'Etat ainsi que les Communes doivent prendre leur responsabilité et investir davantage.

### **Que peuvent faire les Communes ?**

Les Communes doivent prendre l'initiative, en planifiant et en développant des projets de constructions abordables. Elles peuvent être accompagnées et assistées, lors de cet exercice, d'un expert en développement qui les aide à mettre sur pieds un plan d'action local.

Elles doivent avoir le courage de réaliser elles-mêmes des projets. Les Communes y seront soutenues dorénavant dans le cadre du nouveau pacte logement 2.0.

Des exemples récents de tels projets communaux sont les „Nonnewisen“ à Esch, où dans une prochaine phase 750 logements seront réalisés, dont 2/3 par la Commune elle-même et 1/3 par le Fonds de Logement, ou encore la „Gravity Power“ à Differdange.



Il est évident que pour ces projets de constructions publiques, un développement urbain moderne et durable est de mise avec, comme principales

préoccupations, une qualité de vie élevée, la mobilité douce, les énergies renouvelables et une efficacité énergétique optimale.

Dans ce sens les Communes doivent dorénavant utiliser les anciennes friches ou des terrains vacants (Baulücken) qui sont déjà classés comme terrains à bâtir dans le PAG mais délaissés parfois depuis plusieurs décennies, pour y construire et ce à l'aide de l'instrument des „contrats de terrains à bâtir“.

La Commune de Sanem a certes acheté au courant des années passées plusieurs immeubles pour les louer ensuite à des personnes de milieu défavorisé, à des loyers abordables. Elle a également acheté plusieurs locaux pour les mettre à la disposition du commerce de proximité, à un loyer modéré, et soutenir ainsi son développement.

Pour les Verts de Sanem cette politique n'est toutefois pas assez ambitieuse et nous avons donc proposé déjà lors des débats budgétaires de 2019 et 2020, des amendements afin d'augmenter massivement les crédits concernant le logement social et abordable et de nous donner ainsi les moyens financiers nécessaires pour lutter contre la crise du logement.

Malheureusement nos propositions ont été rejetées par la majorité LSAP-CSV.

Il est vrai que la Commune de Sanem a soutenu durant les années passées des projets du Fonds de Logement et de la SNHBM (p.ex. le projet „Geessewee à Belvaux) sur son territoire, mais elle n'a réalisé presque aucun projet elle-même.



Il y a quelques semaines, la Commune a pu acheter en vertu du droit de préemption un terrain d'une certaine ampleur dans le quartier Belval-Nord et les premiers terrains dans le nouveau quartier Belval-Sud seront bientôt mis sur le marché par AGORA.

À notre demande on n'a pas su nous dire en quelle proportion ce terrain serait destiné au logement social.

Nous sommes d'avis que le Collège Echevinal et le Conseil Communal doivent faire preuve maintenant de courage politique et que la Commune doit agir elle-même en tant que maître d'ouvrage et ne pas laisser le champ libre aux promoteurs. Les pouvoirs publics n'ont pas besoin de faire des bénéfices. Le coût de revient de leurs propres projets de construction pourrait ainsi être réduit de 20 à 30%. La Commune pourrait décider à qui elle louerait ses logements et de

cette façon garantir la mixité sociale nécessaire en adaptant les loyers au revenu des locataires.