

SOZIALES

LOGEMENT

Là où il y a un terrain, il y a également une vision

Frédéric Braun

Le consensus règne entre partis politiques sur la nécessité de concilier logement et croissance économique. Les visions manquent.

Une table ronde organisée par l'Ordre des architectes et ingénieurs (OAI), cette semaine, offrait aux politiques l'occasion de partager leur analyse du marché de l'immobilier, leurs visions et solutions. L'offre de logements sociaux, en particulier dans le locatif, et de logements abordables reste insuffisante, tandis que la demande ne cessera d'augmenter dans les années à venir.

Les terrains, qui permettraient aux acteurs publics d'inverser la courbe, manquent, et avec eux la conscience de la nécessité de favoriser de nouvelles formes de vivre-ensemble dans un pays où devenir propriétaire très tôt dans sa carrière professionnelle reste l'obsession de beaucoup. L'« Almanach 2018 » de la Caritas fait état de 30.000 logements manquants. Seuls huit pour cent des terrains appartiennent au public. Une étude du Liser recense 2.700 terrains non bâtis, autrement dit entre 50.000 à 80.000 logements potentiels.

Pour Marc Hansen, ministre du Logement et invité de l'OAI lundi soir, la crise luxembourgeoise se caractériserait donc moins par une augmen-

tation des prix et loyers (phénomène après tout observable dans d'autres agglomérations européennes) que par l'absence d'offre suffisante pour ceux qui n'ont pas les moyens de se loger.

En le formulant ainsi, le ministre reconnaît la difficulté à se loger dans les frontières du pays où l'on gagne sa vie, en même temps qu'il nie toute corrélation entre prix et loyers élevés d'un côté et un phénomène tel que la baisse artificielle de l'offre de l'autre, comme n'aura pas manqué de le relever Florian Hertweck, l'un des animateurs et professeur d'architecture à l'Université du Luxembourg.

Réformer l'impôt foncier

Ce n'est pas sous ce gouvernement que la capitale par exemple, qui attire tant, s'ouvrira aux moins favorisés ou obtiendra une diversité sociale plus grande. En bon libéral, Marc Hansen s'étonne d'ailleurs de la longueur des listes d'attente pour des logements de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) au Kirchberg, quand un « bénéficiaire de primes » trouverait un 130 m² à 380.000 euros près de la frontière, à Lamadelaine (dans un des endroits les plus laids du pays, notons-le)...

Parmi les leviers les plus cités pour doter les communes de moyens

conséquents : la réforme de l'impôt foncier, qui repose sur un système d'évaluation des biens selon certains critères (terrain, substance, mobilité, etc.) qui permettent d'en déterminer la « valeur unitaire ». Mis en place sous l'occupant nazi et entériné par arrêté grand-ducal au lendemain de la guerre, l'impôt foncier, en principe adaptable tous les six ans, ne l'a jamais été - pas plus qu'outre-Rhin.

Ce n'est qu'en ce mois d'avril que la Cour constitutionnelle allemande a jugé cette relique responsable de « graves traitements inégaux ». En 75 ans, nos paysages ont été profondément transformés. Un impôt foncier réformé rendrait sensiblement plus cher le fait d'habiter dans des quartiers prisés - l'une des raisons très probablement pour laquelle, dans un pays comme le Luxembourg, où les trois quarts des électeurs sont propriétaires, aucun gouvernement n'a osé mener à bien cette réforme impopulaire.

Or cette réévaluation constitue d'abord un véritable « travail de Sisyphe », comme l'a expliqué Dan Kersch. Selon le ministre de l'Intérieur, également invité, la création de 150 postes supplémentaires au sein de l'Administration des impôts permettra néanmoins de « préparer » la réforme de l'impôt foncier. Une ré-

forme, qui devrait avoir lieu dans le cadre plus large d'une réforme fiscale, afin de pouvoir en même temps libérer d'autres charges les foyers touchés.

Prendre l'offre en main

Autre invité : Henri Kox, député vert et ancien maire de Remich, qui a rappelé que l'article 42 de la nouvelle Constitution statue le droit de chacun à un logement digne. Par conséquent, il y aurait « obligation de résultat » aussi bien du côté de l'État que des communes : « Des années durant, on n'a fait que stimuler la demande. Il s'agit à présent de prendre en main l'offre. »

Au Luxembourg, les contrats d'aménagements sont conclus avec des acteurs privés. Pour libérer du terrain, chaque contrat d'aménagement devrait réserver un certain pourcentage (25 pour cent actuellement, concernant les terrains partagés en lots) à la construction de logements sociaux ou à prix abordable.

La question de la création d'une société nationale de construction de logements, qui inciterait des investisseurs privés à acheter du terrain au profit de l'intérêt public, a également été soulevée. Pour pallier le manque d'expertise au sein des administra-

PHOTO : COPYRIGHT ON



Les participants de la table ronde, lundi soir à l'amphithéâtre de la Coque.

tions communales, regretté par Marc Lies (CSV), bourgmestre d'Hesperange, Henri Kox imagine un organe similaire à MyEnergy, avec là aussi des conseillers et bureaux d'études qui aideraient les communes à réaliser leurs projets d'après des critères de planification urbaine.

« Le problème principal », a martelé le socialiste Dan Kersch, resterait la « spéculation ». Évoquant le souvenir de son père, ouvrier à l'Arbed, tout à fait en mesure avec son maigre salaire d'acheter un terrain de six ares - contrairement à un « couple de fonctionnaires » aujourd'hui -, celui qui est aussi ministre de la Fonction publique a estimé qu'il n'y a pas « mille façons de faire ». Au contraire, pour faire valoir l'intérêt public, il faudrait « favoriser ceux qui mettent du terrain à disposition et défavoriser ceux qui s'y opposent ». Dan Kersch songe notamment à un « impôt foncier échelonné » d'année en année.

Mais ces propositions, bien qu'elles s'imposent à quiconque réfléchit sur des mesures appropriées pour résoudre la crise du logement, vont pour la plupart dans la direction des 18 propositions de l'OAI en matière de logement, parmi lesquelles l'obligation de stimuler l'offre de logements locatifs tant au niveau des investisseurs privés que publics, ou celle

d'assurer des moyens financiers « à hauteur des défis en matière d'aménagement durable et de qualité, d'accès à la propriété de logements privés à des prix raisonnables ». Autrement dit : les communes devraient « disposer de personnes qualifiées et s'adjoindre les services de conseils professionnels externes ». L'OAI défend par ailleurs l'idée d'introduire des taxes « sérieuses sur les terrains mis en spéculation ».

« Hypocrisie »

Beaucoup de ce qu'on aura entendu de la part des représentants politiques invités à cette table ronde, intitulée « Noutstand Wunnengsbau ! Wat maachen ? », était donc connu auparavant. En revanche, elle aura servi une nouvelle fois à prouver l'absence totale de vision dans les rangs de la politique concernant l'évolution de la situation actuelle, de même qu'à nous assurer de ce que « ni la politique ni l'économie ne parviendront à endiguer la croissance », comme le formulera Florian Hertweck face au woxx : « On pourra tout au plus apprendre à la diriger. »

Pour Marc Hansen, ministre du Logement, le temps des visions est révolu, du moins celui des visions globales : « Pour développer une vision

tout seul, il aurait fallu pouvoir agir plus tôt, sur une feuille blanche. » Dans la situation actuelle, et en raison des erreurs commises dans le passé, il ne resterait plus que des visions partielles, locales, comme dans le cas des friches réaménagées de Wiltz ou de Differdange, mais où les pouvoirs publics auraient eu la possibilité de favoriser le développement de communautés réunissant travail, logement et temps de récréation dans le but de lutter contre l'étalement urbain.

Planifier, a estimé Marc Hansen, c'est toujours travailler dans le cadre limité d'un certain nombre de contraintes : les architectes présents devraient être les premiers à le reconnaître. Autrement dit, et à bien entendre le ministre du Logement, là où il y a un terrain, il y a également une vision. Mais alors, à quoi bon élire des politiques s'ils n'ont de visions que celles qui leur sont offertes ? C'est la question qu'a soulevée Diane Heirend, architecte et comédératrice. Le ministre n'a-t-il donc pas de point de vue sur l'évolution de la croissance dans les 20 à 30 prochaines années ? La réponse de Hansen ne s'est pas fait attendre : « Le jour où il n'y aura plus de croissance, nous aurons bien d'autres problèmes encore que celui du logement. »

L'approche de Marc Hansen est on ne peut plus pragmatique. La crise du logement est une chose à prendre en compte si nous désirons croître. Ce qui compte d'abord, c'est de savoir « quels emplois sont nécessaires pour le Luxembourg et quelles industries on peut attirer pour pérenniser la croissance », a expliqué le ministre. C'est cela, la toile de fond devant laquelle penser toutes les autres questions : mobilité, développement durable, logement, etc., même si - et c'est cela qui aura surpris plus d'un chez le libéral -, Marc Hansen aura fustigé l'« hypocrisie » des politiciens communaux et locaux, s'accusant mutuellement de ne rien entreprendre quand tout le monde sait que les positions qu'ils défendent en faveur de l'introduction d'une taxe nationale sur les terrains non bâtis contrastent avec « leurs actions au niveau communal ». Une manière, pour le ministre, de reconnaître l'urgence de mobiliser du terrain par la force si nécessaire ?