

# forum

erausgin vum  
gesellschaftspoliteschen aarbechtsgrupp  
an der jugendpor lëtzebuerg

Nr.13

5.3.1977

## I. LE LOGEMENT SOCIAL

On entend souvent dire que le Luxembourgeois tend à avoir sa maison bien à lui et que les Luxembourgeois sont un peuple de propriétaires. Mais, après une analyse des chiffres on constate qu'en 1960 54,8% de la population étaient propriétaires d'une maison. Ce pourcentage tombe à 44,8% pour les communes urbaines. Dans les quartiers pauvres de la ville de Luxembourg, il est sensiblement plus bas : Grund 20%, Pfaffenthal 31%. Même au quartier de la Gare, il n'est que de 20%, au centre 22%. On pourrait donc dire, que le centre-ville appartient à un petit nombre de grands propriétaires, en général aux vieilles familles bourgeoises où à des banques. A la proche périphérie, la propriété immobilière ou foncière est entre les mains de gros commerçants, artisans ou professions libérales, plus loin elle appartient aux gros agriculteurs.

De l'analyse de cette concentration de la propriété on peut déduire la nature des constructions. Le centre de la ville est presque exclusivement réservé à des immeubles de commerce, de banques et de bureaux. Les vieux immeubles sont souvent vendus à des prix d'or (p. ex. villa Wilhelmy, 186 millions) à des commerçants ou promoteurs étrangers. D'autre part on assiste souvent à la taudisation de vieux immeubles. Souvent la réparation et la restauration reviendraient trop chères aux propriétaires, qui préfèrent alors louer leur maison aux couches sociales les plus défavorisées de la population luxembourgeoise ou à des immigrants. Le loyer pouvant être perçu est trop bas pour entretenir la maison. D'autre part on développe la construction de buildings à appartements de grand luxe (p.ex. Parc de l'Europe) où

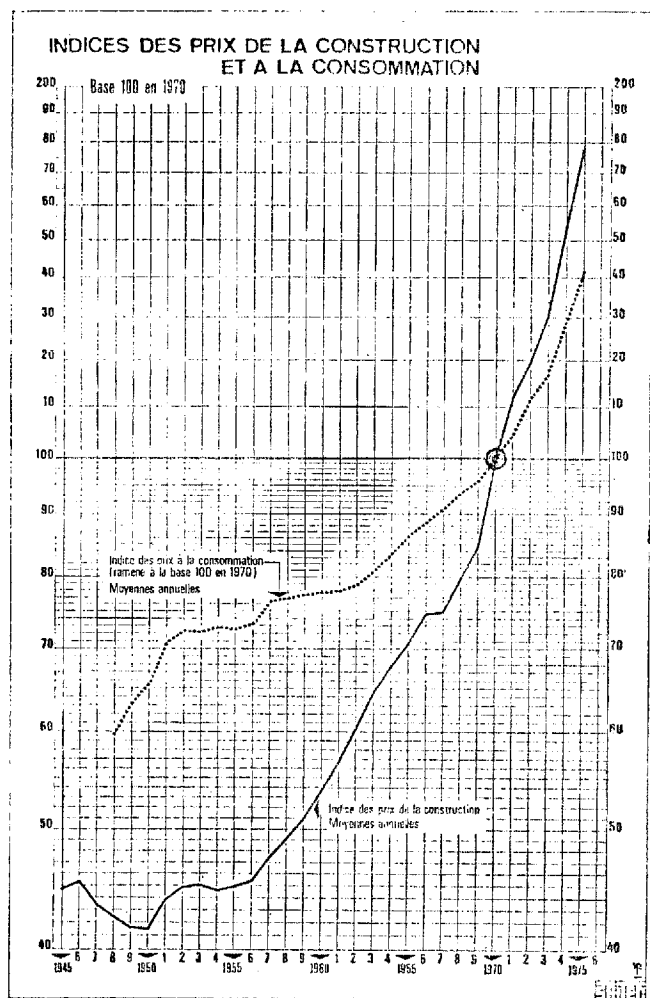
### Le logement, marchandise à problèmes

le loyer varie entre 12 000 et 20 000 F/mois. Ces appartements sont généralement conçus pour les employés de la Communauté Européenne. Mais cette spéculation s'est avérée fautive, et beaucoup d'appartements n'ont pas trouvé de locataires. Dans les communes limitrophes de la ville, c'est surtout la construction de maisons unifamiliales isolées ou de type bungalow, entourées de jardins, qui est importante. Cette manière de construire occupe une surface de sol assez élevée.

Suivant une analyse du Statec de la période de 1970-1973, 80% des constructions sont de type unifamilial et 9,3% sont des maisons à appartements. 80% des bâtiments sont construits à l'initiative de particuliers, 18,5% seulement par des promoteurs et 1,5% par l'Etat, les communes et les établissements publics. (1) L'activité immobilière est concentrée largement sur le district de Luxembourg. En effet, 73% de tous les bâtiments ont été construits dans le district de Luxembourg (dont 13% sur le territoire de la capitale), contre 16% seulement dans le district de Diekirch et 11% dans le district de Grevenmacher.

(1) cf. L.W., 3/5/1975

Pour ce qui est des prix de la construction on assiste à une véritable flambée depuis 1970. Entre 1970 et 1973, la progression a été de 24%, le coût moyen par bâtiment a varié de 2 072 000F en 1970 à 2 417 000F en 1971, 2 463 000F en 1972 et 2 575 000F en 1973. Pour l'année 1974 l'augmentation des prix était de 18% soit ce qui situe le coût moyen aux environs de 3 038 000F. La fin de cette progression n'est pas encore à prévoir, car cette escalade des prix provient de l'augmentation de tous les facteurs du domaine de la construction et du terrain à bâtir.



Les prix des salaires bruts ont augmenté selon les données du ministère du Travail entre 1968 et 1976 de 105%, et les prix des matériaux ont augmenté de 130%.

Une question se pose maintenant : Qui peut encore envisager la construction de sa maison ? Actuellement il faut disposer d'une épargne de 35 à 40% du prix d'achat de la maison, avant que la banque ou l'institut de crédit n'avance la somme restante nécessaire. Ou bien pour une épargne moindre il faut que les parents se portent garants du crédit de leurs enfants. Mais ce n'est pas seulement le problème de l'obtention du crédit qui se pose, mais il faut encore pouvoir le rembourser. Très souvent le taux d'intérêts varie entre 7 et 9%, sans compter les frais de l'assurance vie, partout obligatoire. On n'a qu'à faire un petit calcul pour voir le grotesque de la situation. Pour un crédit de 2 000 000F à 7% d'intérêts, les sommes à rembourser la 1<sup>ère</sup> année sont de 140 000F. Le "loyer" de la maison se situe donc facilement entre 15 000 et 20 000 F/mois, pour un prix de 15 à 20 ans. A ce niveau, il faut que mari

et femme consentent à travailler ensemble pendant un certain nombre d'années, au détriment des enfants qui sont gardés par les grands-parents ou bien les jeunes ménages décident de ne pas avoir d'enfants, du moins pour les premières années.

Quel pourraient être les remèdes à cette situation? Il faudrait que les communes prennent l'initiative pour la construction de logements, le terrain pourrait être mis à disposition par la commune à un prix abordable et comme les constructions seraient groupées, l'infrastructure serait beaucoup moins chère (actuellement entre 3 000 et 5 000F/mètre courant) et serait à charge de la commune.

D'autre part, les prêts des particuliers pourraient être garantis par l'Etat qui aurait alors la première hypothèque, ou même l'Etat pourrait prendre à son compte les intérêts des premières années.

Un autre système serait celui de la location-vente : L'Etat ou la commune serait propriétaire des maisons et les louerait à des particuliers à un loyer raisonnable. Ceux-ci n'auraient pas besoin d'un capital de départ et seraient dans un premier temps, locataires de leur maison. En faisant des économies, ils pourraient, au long d'un certain nombre d'années, acheter leur maison à l'Etat, à un taux d'intérêts réduit. Une autre solution consisterait à réduire de 40% à 10% la part des fonds nécessaires au particulier pour l'obtention d'un crédit. L'Etat lui prêterait les 30% manquants, sans intérêt.

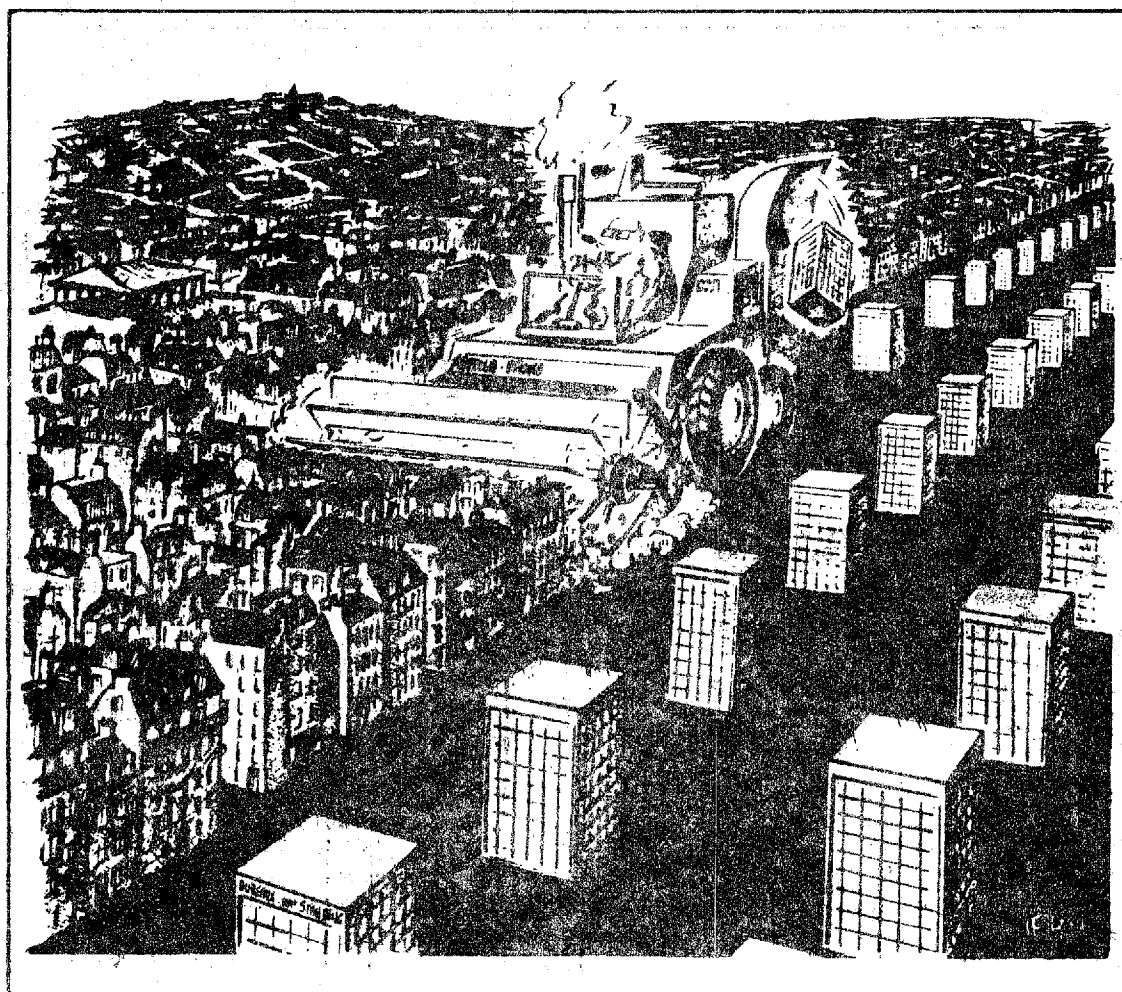
L'Etat devrait aussi faciliter l'achat et l'assainissement de logements anciens en accordant de larges subsides ou prêts. Dans tous les cas, l'aide financière serait à accorder à la personne et non au promoteur. Actuellement l'Etat favorise le promoteur en lui donnant le subside pour réaliser l'infrastructure ou lui vend le terrain à un prix très favorable (p.ex. projet du Kiem). Ce qui s'impose à court terme serait une législation qui frapperait la spéculation de lourds impôts, tant qu'elle n'est pas rendue impossible par des mesures plus vastes.

---

## II. DIE BODENSPEKULATION

---

Mieten sind zu hoch; es gibt zu viele Luxuswohnungen, die der normale Bürger sich nicht leisten kann, während es an Sozialwohnungen mangelt; schöne Patrizierhäuser werden abgerissen, um hässlichen Bürosilos Platz zu machen; seltene Bäume werden gefällt; die Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsplatz vergrößert sich; die Landschaft wird zersiedelt; Grünflächen und Spielplätze sind in den Ortschaften Mangelware, was u.a. Verkehrsunfälle verursacht ...: all diese Probleme, die nicht nur dem Einkommen der sozialen Unterschichten arg zusetzen, sondern die Lebensqualität für uns alle herabsetzen, haben zwar spezifische Gründe, aber auch eine gemeinsame Ursache: die Bodenspekulation, d.h. die Behandlung von Grund und Boden wie jede andere Ware auf dem Markt.



Den höchsten Spekulationspreis erzielte bislang in Luxemburg, unseres Wissens, die Villa Wilhelmy am Boulevard Royal in der Hauptstadt, Anfang 1974: eine deutsche Bank zahlte 186 Millionen Franken. - In einem Stadtviertel wie Limpertsberg stiegen die Bodenpreise pro Ar um etwa 300% (bei einer Steigerung des Verbraucherindex 1965-75: 64,31%) im Zeitraum 1965-75.

## Qu'est-ce que la spéculation foncière ?

### 1. La spéculation

Selon une définition courante, la spéculation est une opération qui consiste à profiter des fluctuations naturelles du marché pour réaliser un bénéfice. Une telle définition est insuffisante. D'une part, elle ne fait pas ressortir l'aspect volontaire de l'opération : le spéculateur ne se contente pas de recevoir passivement un profit, mais il le recherche selon une tactique ou même une stratégie fort bien étudiées (cf. § 5, § 7-1 plus bas, et § 9-12). D'autre part, dire que les fluctuations du marché sont « naturelles », comme, par exemple, celles des océans ou de l'atmosphère, c'est faire trop peu de cas des décisions des individus et des collectivités qui, quelque part, interviennent dans un système économique. D'une manière générale, les lois économiques ne sont pas naturelles. Elles sont un mélange de contrainte et de volonté libre. Bref, elles sont des décisions historiques.

Il n'est pas question, dans cette étude, des diverses formes de spéculation, mais seulement de la spéculation foncière (\*). Il est possible de la repérer et de la mesurer, à partir des composantes du prix foncier. En retenant des éléments « objectifs », ceux que l'Administration fiscale elle-même retient pour le calcul de la taxation sur les plus-values foncières, on peut admettre qu'un prix foncier est justifié quand il inclut :

— La « valeur d'usage » — ou, selon une autre terminologie, la « valeur productrice », — s'il s'agit d'un terrain non urbain, ou le prix d'acquisition antérieur, s'il s'agit d'un terrain urbain ;

— Les dépenses d'amélioration faites par le propriétaire (assainissements, par exemple) ;

— Pour tous les terrains sans valeur d'usage, la compensation de la dégradation monétaire depuis la date d'entrée dans le patrimoine ;

— Une juste indemnité pour les usagers qui, ayant loué des terrains à fin d'exploitation (agricole, commerciale ou industrielle), se voient privés de leur outil de travail ou doivent se reconvertir ;

(\*) L'évolution des prix fonciers est depuis plusieurs années au moins égale à la valeur des intérêts d'emprunts aux plus hauts taux.

Commission sociale de l'épiscopat français, La spéculation foncière en milieu urbain.

— La charge du relogement du locataire (comme il a été dit plus haut, § 5-6).

*La somme obtenue par l'addition de ces éléments peut être considérée comme le prix normal du terrain* (auquel s'ajoutent, dans une économie de marché, les honoraires de ceux qui se chargent de la transaction). *Au-delà de ce prix, commencent la plus-value abusive et la spéculation.*

En réalité, la spéculation est une pratique plus complexe. La plus-value qui existe au-delà du prix normal que nous avons essayé de déterminer est :

— Pour le propriétaire passif, le fruit heureux du temps, de l'urbanisation et des dépenses publiques ;

— Pour le spéculateur averti, le résultat de supputations habiles (rente d'anticipation) et de l'utilisation de procédures administratives (telles que le déplacement du périmètre d'agglomération ou le changement de classement de terrain au plan d'urbanisme). Par exemple, on obtiendra un changement de densité d'habitation, c'est-à-dire une augmentation du coefficient d'occupation des sols, moyennant quoi le terrain pourra être vendu plus cher sans que, pour autant, soit affectée à chaque appartement construit une charge foncière plus importante.

Quand ces dérogations sont obtenues par pression, elles constituent, de la part des pouvoirs publics, une sorte de « cadeau ».

*Dans tous les cas, la spéculation, passive ou active, consiste à s'approprier la plus-value possible, c'est-à-dire à recevoir ou à rechercher un profit abusif (au-delà du prix normal tel qu'il a été défini plus haut) sur un terrain dont l'affectation et les frais d'équipement ont été décidés et supportés par la collectivité publique.*

### 2. Les racines de la spéculation

A toutes les causes de la spéculation que nous venons d'indiquer, il faut en ajouter d'autres, plus radicales :

— Dans notre société, la réussite financière est la seule sanction « morale » des affaires ;

— La méconnaissance de l'intérêt général est un trait de notre tempérament national ;

— L'évolution vers une plus grande socialisation de l'existence déconcerte bon nombre de nos contemporains, encore tributaires d'une conception réductrice de la propriété privée.

Dadurch, dass der Bodenpreis den allgemeinen Marktgesetzen gehorcht (ausser, dass, wie im nebenstehenden Kasten gezeigt, kein produktiver Beitrag die Gewinnsteigerung rechtfertigen könnte), ergeben sich mehrere Konsequenzen, die eine direkte Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben:

\* Die Preise steigen mit der Nachfrage, und die ist gross in Luxemburg. Einerseits treiben so die immer zahlreicheren Banken und europäischen Institutionen (und deren wohnungssuchende Beamten) die Preise in der Stadt in die Höhe, andererseits steigen auch die Preise in der Umgebung der Stadt, weil immer mehr Leute in die

dort entstehenden Schlafzentren ausweichen. Hinzu kommt, dass das Einkommensniveau einer recht breiten oberen Mittelschicht hoch ist und hohe Baupreise erlaubt.

\* Der teure, immer seltener werdende Boden wird so genutzt, dass er den höchstmöglichen Ertrag bringt. Und das ist nicht der Fall bei Erholungszentren, Spielplätzen, sozialen Wohnungen oder kulturellen oder sozialen Infrastrukturbauten. Hier müsste also der Staat einspringen, da die am Profit orientierte Privatinitiative bei den jetzigen Marktgegebenheiten fehlt. (Andererseits werden aber solche staatlichen Investitionen den Wert des privaten Eigentums in deren Gegend in die Höhe schnellen lassen und die Spekulation anheizen.)

\* Die hohen Gestehungskosten (bei denen die Baulandpreise nur ein Teil sind) werden möglichst auf die Mieten abgewälzt, unter Umständen auch in andern Wohngebieten.

\* Die nicht-vermarktbar Kunst (Architektur) und die Natur (Grünflächen, Integrität der Landschaft) werden völlig vernachlässigt, manchmal auch die Qualität der Baumaterialien, um die hohen Bodenkosten zum Teil zu kompensieren

Wie im kapitalistischen Wirtschaftssystem üblich zählt also nur der private Profit. Und der durch Bodenspekulation erbrachte Profit ist ganz besonders beliebt, da er wie gezeigt (vgl. Kasten) fast ohne Eigenleistung erwirtschaftet werden kann. Der Spekulant profitiert vom Besitz eines Gutes, für dessen Erwerb andere fast jeden Preis zu zahlen gezwungen werden können. Seinen Gewinn verdankt er seinem Gespür für die baldige Ausdehnung der bewohnten Fläche und allzu oft seinem diskreten Druck auf Verwaltungen, deren Investitionen (Strassenbau, Verkehrsmittel, Schulen, usw.) und Einklassierungen in den Bebauungsplänen den Wert seines Grundbesitzes steigern. Etwaige Kostenbeiträge für die Infrastrukturmassnahmen der öffentlichen Hand wird er noch beim Verkauf auf die Käufer abwälzen. In anderen Fällen profitiert er ganz einfach von der Abwesenheit bindender Urbanisierungspläne und den ungenügenden Auflagen der Baugenehmigungen. Sein Profit ist ein Geschenk der Steuerzahler!

Die Sozialkommission der französischen Bischofskonferenz streicht in ihrem schon zitierten Dokument zur Bodenspekulation hervor, dass diese Spekulationsprofite auf einem fundamentalen Gut der Menschen erwirtschaftet werden: "*Il faut souligner que ces profits se font sur un bien fondamental: le droit au sol, qui est nécessaire pour le logement et pour les équipements collectifs. La spéculation en ce domaine est aussi inacceptable qu'une spéculation sur la santé ou l'enseignement qui ferait monter le prix de ces biens essentiels pour l'unique profit de ceux qui peuvent seuls donner ce dont tous ont besoin et à quoi tous ont droit.*" (§ 9. 13)

Von der Sozialbindung des Eigentums, welche die Kirche bei aller Betonung des Privateigentums nie zu unterstreichen vergessen hat (vgl. u.a. Mater et Magistra, §§ 104-121; Gaudium et Spes, §§ 69, 71; Populorum Progressio, §§ 22, 23, 26), kann bei der Bodenspekulation keine Rede gehen. In der Tat ist "das Privateigentum für niemand ein unbedingtes und unumschränktes Recht" (PP, 23), und "es genügt nicht das (...) Recht auf Privateigentum (...) zu betonen. Mit gleichem Nachdruck muss alles unternommen werden, damit alle Kreise der Bevölkerung in den Genuss dieses Rechts kommen" (MM, 113). Aber auch der Nicht-Christ, der auch nur ein wenig Sinn für soziale Gerechtigkeit hat, wird keine Schwierigkeiten haben, die Bodenspekulation als zutiefst unmoralisch zu verdammen.

"Sache der öffentlichen Gewalt ist es," u.a. nach Gaudium et Spes (71) "Vorsorge zu treffen gegen einen Missbrauch privaten Eigentums im Widerspruch zum Gemeinwohl." Aber über die Massnahmen, die nötig und wirksam sind, gehen die Meinungen auseinander (1\*)

\* Bislang suchte der Staat insbesondere den Bodenwertzuwachs durch verschiedene Steuersysteme abzuschöpfen. Auch Finanzminister J.F. Poos versprach für 1978 auf einer Steuertagung der FEP (vgl. LW, 13.12.1976) eine Besteuerung des erzielten Wertzuwachses auf Immobilien bei Transaktionen innerhalb 10 Jahren. - Solche steuerliche Massnahmen haben sich im Ausland als ungenügend erwiesen, da sie bei den Folgen statt bei den Ursachen ansetzen. Die Spekulanten haben so meistens keine Schwierigkeit, diese Steuern auf die Käufer abzuwälzen.

\* Auch eine Verstärkung des Vorkaufsrechts, eine Vereinfachung des Enteignungsrechts oder der Erlass von Bau-, Abbruch- oder Modernisierungsgeboten hat nur beschränkten Wert, wenn auch dadurch manche Baulücke auf Limpertsberg, Belair oder Howald sinnvoll geschlossen werden könnte.

*D'une part, l'expropriation n'influence que très modérément les prix du marché libre et crée par conséquent une iniquité entre les personnes faisant l'objet d'une telle mesure d'une part et les ayants-droits, ainsi que les propriétaires voisins de ces personnes d'autre part.*

*D'autre part, si l'expropriation doit se faire au prix du marché, elle ne résoud pas le problème du niveau des prix des terrains.*

*La réglementation du prix trouve d'ailleurs sa justification dans le double fait*

- *que les terrains, n'étant pas susceptibles d'être augmentés comme les autres produits offerts sur le marché, sont tout désignés pour faire l'objet d'une mesure valable en économie de pénurie;*
- *que la valeur des terrains est largement fonction des dépenses d'infrastructure engagées par les collectivités publiques.*

*(Avis du Conseil Economique et Social sur les problèmes relatifs à la construction de logements, 18 mai 1971, § 414)*

\* Eine staatliche Preiskontrolle, analog zur Lebensmittelpreiskontrolle und zur Kontrolle der Einhaltung der vorgeschriebenen Wohnungsnormen, dürfte ebenfalls kaum sehr wirksam sein, da von Spekulanten ziemlich leicht zu umgehen, wenn es keine flankierenden Massnahmen gibt.

\* Dasselbe Ziel, nämlich die Preise zu drücken, hat ein Vorschlag des französischen "Mouvement des Cadres Chrétiens" (MCC), der auch von der bischöflichen Sozialkommission erwähnt wird, der aber bei der Ursache der Bodenspekulation ansetzt. Hier geht es darum öffentliche Immobilientransaktions<sup>ämter</sup> zu schaffen, die allen zum Verkauf angebotenen Grund und Boden zum "normalen" Preis (Definition siehe oben im Kasten) aufkaufen würden, eventuell Infrastrukturarbeiten durchführen liessen und dann mit Auflagen in bezug auf die Zweckbestimmung zum Teil wieder verkaufen (wobei nur die Infrastrukturkosten im Verkaufspreis zu berechnen wären) oder selbst bebauen würden. Ein Verkauf an jemand anders als an diese Ämter wäre verboten, zumindest wenn der "normale" Preis überstiegen wird, was die Notare festzustellen hätten. Diese Regeln würden ebenfalls für den Wohnungsmarkt selbst gelten, wo die Spekulation nicht minder grassiert als beim Grundbesitz. Ein solches System wird übrigens schon in den Niederlanden praktiziert.

\* Wenn man in dieser Richtung weitergeht, kommt man natürlich zur Vergemeinschaftung des Bodens (nicht zur Verstaatlichung !), wobei lokale Bürgerkomitees den Boden nach sozialen (individuellen und kollektiven) Bedürfnissen verteilen würden.

Dass bei den letzten Lösungsvorschlägen das herkömmliche private Eigentumsrecht (nicht das private Gebrauchsrecht !) an Grund und Boden angetastet wird, findet die genannte Bischofskommission nicht weiter schlimm: "Si l'on veut

- tenir compte des besoins des familles et des collectivités locales
- se référer à la conception biblique de la destination universelle des biens, il est nécessaire de travailler à une transformation des mentalités par rapport à la propriété et de trouver les modalités qui assureront une maîtrise sociale plus efficace des sols."

(1\*) Individuelle Massnahmen sind jedenfalls zwecklos. Denn wollte man auch als einzelner zum gerechten Preis verkaufen, so würden wohl die Spekulanten als erste kaufen und teuer verkaufen, und man würde ein mögliches Kapital verschenken, das man sozial nutzbringend hätte investieren können.

#### LITERATUR:

- Commission sociale de l'épiscopat français, La spéculation foncière en milieu urbain, in: "La Documentation catholique", N<sup>o</sup> 1645 du 6/1/1974 (cf. bulletin d'information de la Jugendpor, N<sup>o</sup> 1/1974)
- Projet du Mouvement des Cadres Chrétiens, in: "La Croix" du 27/2/1974 (cf. bulletin JP, NO.4/74)
- Für den Mehrwert zahlen ..., Dieter Piel sprach mit Hans-Jochen Vogel, in: "Die Zeit", Nr. 7, 9.2.1973
- Sepp Binder, Planung geht vor Profit, in: "Die Zeit", Nr.18, 27.4.1973
- Christian Krämer, Deutsche Kirchen wollen Reform des Bodenrechts, in: L.W., 23.2.1973

---

### III. PFAFFENTHAL - GRUND - AL ESCH

---

#### Die Geier lauern

Wenn von Altstadtsanierung in Luxemburg die Rede ist, denkt man unweigerlich an die Vorstädte Pfaffenthal und Grund sowie an Al Esch.

Alle 3 Viertel umfassen hauptsächlich alte, oft gar baufällige Häuser und beherbergen grösstenteils Arbeiter -und Fremdarbeiterfamilien.

Kein verständiger Mensch kann sich einer Sanierung widersetzen. Doch ein jeder legt diesen Begriff nach seinem Gutdünken (lies Interesse) aus.

Die "Geld-Verständigen" wissen natürlich ausgezeichnet, mit Wucht und Macht ihre Interessen vorzubringen und (hoffentlich nicht, der Autor) durchzusetzen.

Wir wollen die beiden Fälle etwas genauer untersuchen.

Linkskoalition gesteht Scholer ein Monopol zu

Al Esch ist in der Tat ein potentielles Sanierungsquartier. Verschiedene Ansätze kamen über das Stadium des Plans nicht hinaus. "Krisis" und Finanzprobleme "zwangen" die Escher Linkskoalition dazu, eine marktwirtschaftliche Lösung ins Auge zu fassen. Ein Vertrag zwischen der Gemeinde und der Firma Monopol-Scholer soll letzterer das Terrain zusprechen und ihr gestatten, ein grosses Geschäftszentrum zu errichten. Die Gemeinde verpflichtet sich, sämtliche Häuser aufzukaufen und abzureissen.

Beim ganzen Projekt ist nirgends an das Relogieren der rund 600 jetzigen Einwohner gedacht. Als erste Aktionen des Einwohnerkomitees Al Esch erfolgten, gab die Gemeinde zu verstehen, man könnte das frühere Direktionsgebäude von Cockerill umbauen und so einige 60 Personen beherbergen. Die Stadt Esch hat in der Tat sozusagen kein Bauland mehr, und freistehende Wohnungen zu annehmbaren Preisen sind ebenso Mangelware wie in der Stadt Luxemburg. Wir haben hier ein typisches Beispiel einer falsch verstandenen Renovation :

- in puncto Stein ist alles bestens geplant
- in puncto Mensch ist nichts vorgesehen

Was in Esch ein Monopol versucht, scheint sich in Luxemburg-Stadt die weitverzweigte "Sauvez la ville" als Ziel gesetzt zu haben.

Die beiden Viertel Pfaffenthal und Grund bieten ein grosses Feld für Renovierung und Sanierung. Angesichts der Grösse ist natürlich der Hunger der Spekulanten gross. Auch hier hat die Gemeindeverwaltung noch kein Konzept. Demgegenüber scheint "Sauvez la ville" und die "Société Vieux Luxembourg" sehr klare Ideen zu haben.

Die Explosion in Pfaffenthal Ende Mai 1976 wirkte wie ein Katalysator. Er riss die Gemeinde aus ihrem Dahindösen heraus, so zwar, dass Gemeinde und Staat am 15. September 1976 ein Abkommen mit einem Architektenbüro schlossen zwecks Erstellung eines Gesamtplans für die Vororte (Faubourgs). Das Abkommen umgreift alle möglichen technischen Aspekte, gibt jedoch keinerlei politische, respektiv soziale Anweisungen.

Etwas schneller reagierte die "Société Vieux Luxembourg" welche am 10. August 1976 ihre Statuten deponierte.

Hier der Zweck dieser Gesellschaft laut Art. 3 der Statuten:

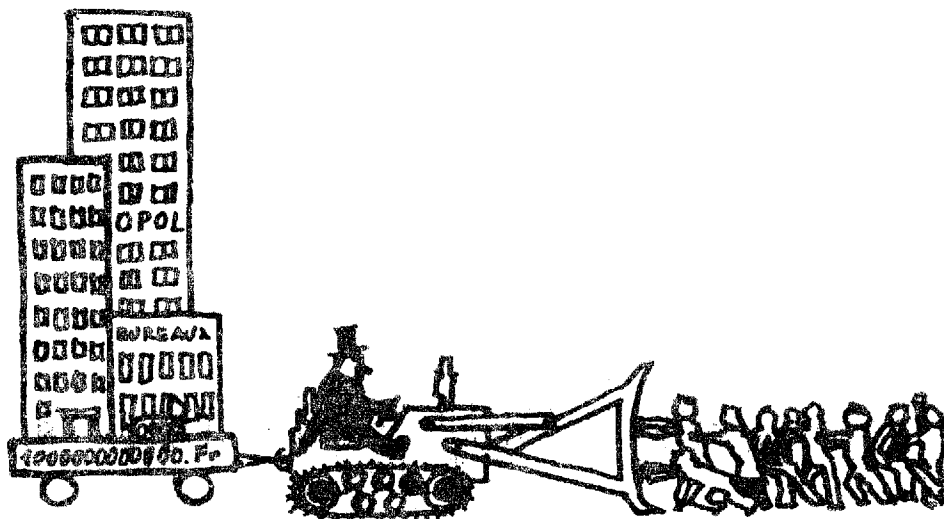
*La société a pour but*

- 1. l'achat la location, la vente, la conservation et la restauration d'immeubles ayant une valeur artistique ou historique, dans le but d'en éviter la destruction ou le dépérissement et d'en assurer une réinsertion harmonieuse dans le tissu urbain.*
- 2. l'exécution de toute mission pouvant lui être confiée par les pouvoirs publics dans le cadre de la politique de la conservation du patrimoine architectural.*
- 3. toutes activités, études et recherches susceptibles de favoriser directement et indirectement la réalisation des objets ci-dessus définis.*

Die Aktiengesellschaft umfasst Mitglieder der Luxemburger Bourgeoisie aller Schattierungen welche, wie für Kapitalgesellschaften nun mal unausweichlich, ihr Geld profitbringend anlegen möchten. Hier einige der Namen : Will Erpelding, Blanche Weicherding-Goergen, Léon Nilles, Georges Lentz, Joseph Leydenbach, Annette Schwall-Lacroix, Léon von Roesgen, Antoine Wehenkel, Marie-Anne Werner. Das Spektrum reicht also vom Geld über CSV, DP bis zum "Rot" der LSAP.

Die Vereinigung gibt vor, das "patrimoine culturel" schützen zu wollen und ist als solche in Gesellschaft und Politik über ihren Ableger "Sauvez la ville" bestens bekannt und anerkannt.

Gesehen die Zusammensetzung und das Ziel jedweder Kapitalgesellschaft ist hier jedes soziale Moment radikal ausgeschlossen. So dürfte das Sanierungsmodell dieser Leute dem vom Fischmarkt entsprechen : kleine Boutiquen, exklusive Restaurants usw. und Verbannung der jetztigen Bevölkerung. Dies dürfte umso leichter sein als die Bevölkerungen Grunds und Pfaffenthals keineswegs elektoral interessant sind ; weder die zahlreichen Ausländer noch die marginalisierten Luxemburger.





Zurück zum konkreten Beispiel Pfaffenthal :

Die vom "Comité des Sinistrés" aufgestellte Forderung, die Sinistrierten wieder in dem renovierenden Viertel anzusiedeln, stiess nicht nur bei den Gemeindeverantwortlichen auf taube Ohren, sondern auch bei den lokalen Grössen, ob aus LSAP oder dem rechtslastigen "Syndicat d'Initiative". Gewiss ehrt es Herrn Hengel, offen einzugehen, dass es keine Priorität für die Sinistrierten (ist gleich jetzige Einwohner), in neuerbauten oder renovierten Häusern geben kann, währenddem zwei Verantwortliche des "Syndicat d'Initiative" ihre Verbundenheit mit dem jetzigen Pfaffenthal dadurch unterstreichen, dass ihre Kinder täglich zur Primärschule nach Limpertsberg führen. Dieselben scheuen sich nicht, dem Komitee eine für Pfaffenthaler fremde Sprache vorzuwerfen. Ein jeder spricht die seinen Interessen entsprechende Sprache. Nun, das Syndicat sprach laut und viel, währenddem "Sauvez la ville" handelte und nicht zu sprechen brauchte, weil andere es an seiner Stelle taten.

Wie geht es weiter ?

Können die Spekulanten unter dem Mantel des Denkmalschutzes und mit Hilfe der Politiker ihr Ziel erreichen ? Und die Betroffenen, die jetzigen Einwohner der Unterstädte ? Es ist klar, dass, wenn renovierte Häuser dem freien Markt preisgegeben werden, für die jetzigen Einwohner unerschwingliche Mieten die Folge sein werden. Also müssen diese Einwohner das Viertel verlassen. Wohin ? Nichts ist vorgesehen, ein jeder soll sich durchschlagen auf dem grossen, freien Markt. Wie beim Relogement nach der Pfaffenthaler Katastrophe, nur werden dieses Mal die Ausmasse grösser und höchstens in der Zeit verteilt sein. Hoffentlich geht die Rechnung nicht auf!

Hoffentlich werden sich die Betroffenen gegen Erwarten wehren !

Hoffentlich werden die nicht kapitalverseuchten, progressiven Kräfte (auch innerhalb der Kirche) auf Seite der Betroffenen zu finden sein!

---

#### IV. STADTFLUCHT

---

Landflucht ist ein bekanntes Phänomen, Bauern, Arbeitslose, Jugendliche ziehen vom Land fort, um in den Städten Arbeit zu finden und lassen sich dort nieder. Vor wenigen Jahren war dies auch bei uns eine Selbstverständlichkeit. Heute ist es besonders eine Situation, die wir in Ländern der Dritten Welt vorfinden und wir wissen, welche katastrophale Folgen sie nach sich zieht.

Bei uns jedoch kann man im grossen ganzen das Gegenteil feststellen. In den letzten Jahren beobachtet man ein Zurückziehen der Familien aus den alten Baugebieten an die Ränder der Städte und Dörfer. Die Menschen flüchten aus den anonymen Städten, aus der eingeengten Sphäre hinaus in die "Natur".

Überall vollzieht sich bei stagnierender bis sinkender Gesamtbevölkerung eine Umschichtung der Bewohner. Die alten Baugebiete aus der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts verlieren alteingesessene, ökonomisch leistungsfähige und politisch aktive Bürger. Sie werden hauptsächlich ersetzt durch Ausländer. Es bleiben noch zurück Alleinstehende oder alte Leute.

*"In diesem Prozess der Ausdünnung überwiegen bei den Zuzügen die Ausländer, die Alleinstehenden und die unteren Einkommenschichten. Bei den Wegzügen sind die Deutschen, die Verheirateten, die Familien mit Kindern und die höheren Einkommenschichten relativ stark beteiligt", heisst es im Stadtentwicklungsplan München, der stellvertretend für viele stehen kann. (1)*

Diese Menschen sind grösstenteils am politischen Geschehen der Innenstadt wenig

interessiert, oder dürfen es nicht sein. So sind die politischen und sozialen Folgen denn auch unausbleibbar.

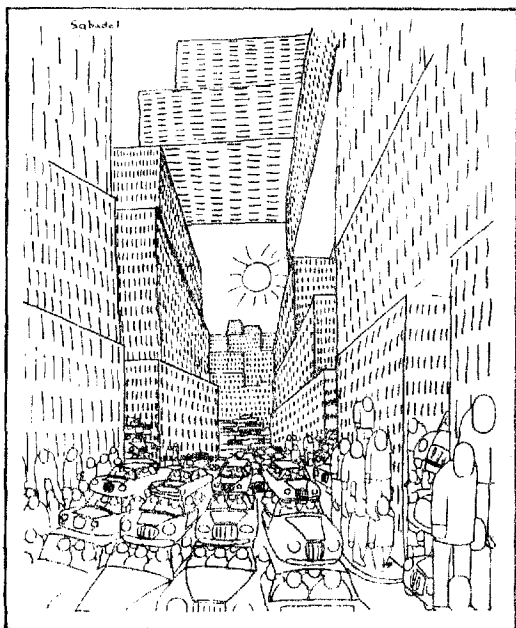
Es fehlen neue Schulen in den Schlafzentren rundum die Städte, eine übergrosse Zahl von Ausländerkindern besucht die veralteten Schulen des Stadtzentrums. Besonders betroffen sind diese Altbauviertel auch von der Tatsache her, dass der Staat seine öffentlichen Mittel eher einsetzen wird zu Investitionen in den neuen Randgebieten (Strassen, Schulen, Spielplätze, Sporthallen, usw.). Zugunsten der Stadtgebiete zu investieren wird noch erschwert, weil ja die aktive, einflussreiche Bevölkerung an den Randzonen lebt. Wenn es nicht gelingt, die Interessen politisch aktiver und einflussreicher Gruppen mit dem Schicksal der älteren Baugebiete zu verbinden, wird es kaum möglich sein, ausreichendes Investitions- und Subventionskapital locker zu machen.

In der Stadt zerfallen immer mehr leerstehende alte Wohnungen (auch wenn die Benutzung durch die Ausländer die rapide Überalterung mildert) oder werden durch grosse Kaufhäuser, Verwaltungen und Grossbanken ersetzt. Ganze Viertel werden von der minderbemittelten Schicht der Bevölkerung bewohnt, und wenn die Abwanderung weiter fortschreitet, können sich an den Randgebieten reiche Zonen bilden, mit denen verglichen die alten Viertel der Stadt eher einem Armenhaus gleichen.

Man darf sich aber jetzt nicht vorstellen, dass das Leben in diesen neuen Siedlungen überaus paradiesisch sei. Man braucht nur darauf hinzuweisen, dass sie oft in kleinen Gemeinden entstehen, die keine Möglichkeiten haben, die nötige Infrastruktur zu beschaffen.

Die Menschen leben nebeneinander und finden nicht zu einer Gemeinschaft. Es ist ihnen kaum Gelegenheit gegeben, ihr Leben aktiv zu gestalten. Es entsteht das, was man Schlafstädte nennt, die Menschen fahren morgens in die Stadt, kommen abends nach Hause und sehn fern. Die sich vergrössernde Entfernung zum Arbeitsplatz vergrössert den Stress. Keine kulturellen, keine sportlichen Abwechslungsmöglichkeiten. Die Leute fühlen sich einsam und verfallen in Passivität und Langweile.

Diese Sorgen mögen heute noch übertrieben erscheinen, aber die amerikanische Erfahrung zeigt, mit welcher Geschwindigkeit Stadtregionen in 2 Welten zerfallen, die sich abweisend oder gar feindlich gegenüberstehen. Auch nur ein Stück amerikanischer Grosstadtentwicklung wäre für uns zuviel. Harlem in Hamburg, in Luxemburg? Diese Orte sind Brutstätten stets steigender Kriminalität, wie das Beispiel Amerika deutlich zeigt.



Der motorisierte Wohlstandsbürger mit gestiegenen Wohnwünschen, mit mehr Kaufkraft und mehr Freizeit provoziert eine Stadtentwicklung, die er höchstwahrscheinlich überhaupt nicht will.

Wäre es nicht am Staat, hier weitsichtige Massnahmen zu treffen, indem er z.B. Käufer von Gebrauchtwohnungen unterstützen würde, Altbauviertel renovieren, sich für mehr Grünflächen und weniger Lärm in den Städten einsetzen würde usw. Ist nicht Esch, wo man ein ganzes Viertel "sanieren" will, indem man ein Grosskaufhaus bauen lässt, ein typisches Beispiel einer falsch verstandenen Politik, deren Folgen noch gar nicht abzusehen sind?

(1) U. Pfeiffer, Werden unsere Städte zu Slums?  
in: Die Zeit, Nr. 51, 10.12.1976

## V. LA LOI SUR LE BAIL À LOYER, LOI DU 14 FÉVRIER 1955

Cette loi peut-être qualifiée sans ambages comme loi progressiste.

Notons en effet - que le locataire ne peut être mis à la porte que par décision du tribunal,

- que le contrat de bail se prolonge automatiquement par la loi,
- que le contrat ne peut être résilié que si
  1. le locataire ne paie pas régulièrement son loyer
  2. s'il fait régulièrement du bruit pendant la nuit
  3. si le propriétaire a besoin de la maison pour lui-même ou pour ses descendants
  4. si des transformations de grande envergure doivent être entreprises ou si la maison sera démolie.

Même en cas de décision judiciaire de quitter le logement, le locataire peut obtenir 3 fois un sursis de 1 à 3 mois.

La loi fixe le loyer

On distingue entre les maisons construites avant et après le 10 septembre 1944.

Dans le premier cas le loyer maximum ne peut dépasser 500.- par chambre. (Il est inférieur pour un confort moindre et selon les communes grandes ou petites).

Dans le deuxième cas le loyer mensuel ne peut dépasser 5% pour une maison unifamiliale et 5,5% pour un appartement, à compter sur le prix d'achat. Exemple:

Un appartement de 2 millions (prix de construction) aurait un loyer de 110 000.- par an, soit 9.166F/mois.

Notons encore que le loyer ne peut être indexé. C.a.d. toute clause d'indexation figurant dans un contrat de bail est illégale.

Dans chaque commune doit fonctionner une commission des loyers chargée d'arbitrer les litiges entre propriétaires et locataires quant au montant du loyer. Il n'est point besoin d'avoir un avocat pour se défendre devant cette instance. La commission se compose d'un président et d'un assesseur pour les propriétaires et d'un assesseur pour les locataires.

Malheureusement cette loi est assez peu connue et donc violée quotidiennement.

*"Je me réjouirai de Jérusalem, je serai joyeux de mon peuple. On n'y entendra plus désormais le bruit des larmes et le son des cris. Là, plus de nouveau-né qui ne vive que quelques jours, ni de vieillard qui n'accomplisse son temps. Mourir à cent ans, ce sera mourir jeune, et ne pas atteindre cent ans sera signe de malédiction. Ils bâtiront des maisons qu'ils habiteront, ils planteront des vignes dont ils mangeront les fruits. Ils ne bâtiront plus pour l'habitation d'un autre et ne planteront plus pour la consommation d'un autre. Car la durée de mon peuple sera telle que la durée des arbres et mes élus useront ce que leurs mains auront fabriqué. Ils ne peineront plus en vain, ils n'auront plus d'enfants destinés à leur perte, car ils seront une race bénie de Yahvé, ainsi que leur descendance. Avant même qu'ils appellent je leur répondrai, ils parleront encore qu'ils seront exaucés. Le loup et l'agnelet paîtront ensemble, le lion mangera de la paille comme le boeuf et le serpent se nourrira de poussière. On ne fera plus de mal ni de ravages sur toute ma sainte montagne, dit Yahvé. (Isaïe, 65<sup>17-25</sup>)*

Les commissions de loyer ne fonctionnent que dans les grandes communes. Trop souvent elles hésitent à appliquer la loi et perdent du temps à raisonner le locataire. Néanmoins des membres de l'União figurant comme traducteurs ont pu voir dans l'espace d'une année une vingtaine de loyers abaissés. Quelques exemples : de 9 000 à 1 500.- de 8 000 à 4 000.- de 5 000 à 3 500.- etc., etc.

Une des lacunes de la loi consiste dans l'absence de protection du locataire contre les manoeuvres d'intimidations du propriétaire après qu'il ait suivi la voie légale et se soit vu abaisser son loyer. Là encore les membres de l'União peuvent citer de nombreux exemples dont notamment des cas très instructifs avec coupure d'électricité, de chauffage, intervention nocturne de la gendarmerie "au service du propriétaire" etc., etc. (Néanmoins des actions en justice ont permis à ce locataire d'être indemnisé d'une somme de 30 à 60 mille francs)

On nous dira que les loyers légaux des vieilles maisons sont trop bas. La loi donne en effet la possibilité de les adapter, mais rien n'a été fait encore.

On nous parle de retraités condamnés à vivre de loyers. Mais :

- Ces cas relèvent de la Sécurité sociale (pensions insuffisantes) et ne justifient pas une augmentation massive des loyers.
- Ces cas servent souvent d'arbre derrière lequel se cache la forêt des grands propriétaires et promoteurs (cf. premier article). Il est regrettable que l'éditorialiste chrétien Jean Wolter se serve de cette argumentation compréhensible de son point de vue politique mais guère justifiable du point de vue chrétien. (LW du 3.1.74 et du 6.1.76)

La même loi prévoit dans son dernier chapitre qu'en cas de pénurie de logement (déclarée par le conseil communal en séance) les maisons et appartements vides peuvent être réquisitionnés d'office par la commune.

Malgré les quelques centaines d'inscrits auprès de l'office de logement de la ville de Luxembourg on ne peut parler de pénurie "physique" de logement, mais de pénurie de logement accessibles aux petits revenus. Parallèlement on constate un trop plein de logements de luxe inoccupés...

Il manque cependant toute volonté politique pour appliquer cette partie de la loi, la situation du Pfaffenthal l'a montré encore récemment.

GAG

---

Le partage va t'entraîner aussi à modifier ta propre habitation.

Fais de ta demeure un lieu d'accueil permanent, une maison de paix et de pardon.

Simplifie ton habitation mais n'exige pas pour autant la même démarche de personnes âgées dont le logement est rempli de souvenirs ... Dans le grand âge surgissent des intuitions en Dieu qui portent les plus jeunes en avant.

Tu as des voisins de palier, des voisins de quartier. Prends le temps de créer des liens avec eux. Tu rencontreras de grandes solitudes. Tu constateras aussi que la frontière d'injustice ne passe pas seulement entre continents mais à quelques centaines de mètres de chez toi. (...)

Invite à ta table. L'esprit de fête y éclatera plus dans la simplicité que dans l'abondance des nourritures.

Comme un geste concret de solidarité, certains n'hésiteront pas à changer de logement et de quartier pour aller habiter au milieu des oubliés de la société, vieillards, étrangers, émigrés ... Souviens-toi que dans chaque grande ville du monde, en plus ou en moins, des zones de pauvreté coexistent avec des zones qui regorgent de richesses !

in: Deuxième Lettre au Peuple de Dieu,  
Lettre de Taizé, janvier 1977