

Serge Kollwelter

# Genuch mat deem Gepiddels

La crise du logement (abordable) défraie régulièrement la chronique : taxes communales sur le bâti non occupé, pactes de logement, droit de préemption, Lex Kohler, études et rapports du LISER, d'IDEA, sondages d'ILRES, appels au secours de Caritas, de la Croix-Rouge, de l'Oppent Haus, gestion locative sociale, résidents partis en Grande Région, conseillers logement, Baulücken, etc. La presse regorge d'articles : tantôt une photo de l'inauguration de quelques logements, tantôt l'évocation (à répétition) de projets en route (Elmen) ou à venir (Wiltz), etc.

Il est question de prendre les communes à bord : les ministres du Logement successifs s'y sont employés avec des résultats modestes. En France, la loi fixe un seuil de minimum 20 % de logements sociaux dans les localités de plus de 3 500 habitants, sous peine de pénalités financières annuelles. Dans ce cas de figure seraient concernées chez nous les communes votant à la proportionnelle. Dans le magazine *forum* d'octobre 2013, Marco Hoffmann de Caritas faisait état d'un total de 994 logements sociaux communaux répartis sur une poignée de communes. En 2022, on en était à 1 295 logements, soit 301 de plus, une trentaine par an donc, et ce, pour la centaine de communes.

Dans un pays d'électeurs propriétaires, le locatif public abordable fait figure de parent pauvre avec 3 873 logements, soit 0,6 pour 100 habitants en 2022 ! Les communes sont autorisées à percevoir une taxe annuelle spécifique sur les immeubles non occupés ainsi que sur les terrains constructibles non édifiés. Cette taxe a pour objectif d'encourager les propriétaires à vendre ou à louer leurs immeubles ou encore à construire des habitations sur leurs terrains. Seules cinq communes disposent à ce jour d'un règlement pareil. Il s'agit des communes de Beckerich, de Diekirch, de Redange-sur-Attert, d'Esch-sur-Alzette et d'Esch-sur-Sûre.

## La volonté politique n'est pas au rendez-vous !

La loi de 1979 (!) procure des moyens financiers substantiels aux communes pour la construction, l'aménagement ou l'acquisition de logements abordables : 75 % des frais leur sont remboursés ; s'il s'agit de logements pour réfugiés, 100 % sont remboursés. Malgré la pénurie, aucun projet concernant ces derniers.

Il s'avère que pendant les quatre décennies passées, ce mécanisme n'a été que

très peu mis à contribution. Fin 2021, il y avait 742 logements conventionnés avec 34 communes, dont 19 avec moins de 10 unités.

## Pourquoi ces effets modestes ?

Le 30 septembre 2017, j'avais soumis la question aux partis politiques ayant un stand sur la place Guillaume. Voici un extrait de la réponse du CSV, à l'époque dans l'opposition : « [...] vun dem Gesetz muss méi Gebrauch gemaach ginn, dat mécht de jëtzege Schäfferot net. Mir wëlle kloer d'Ressourcë vun der Gemeng gebrauchen, fir an de System anzeklammern. D'Stad sëtzt schliisslech op 800 Milliounen Euro Reserven. Wann e gudden Deel [dovun] gebraucht gëtt, fir de Prozess un d'Rullen ze kréien an d'Gemeng 75 % vum Stat erëmkrutt, da kann ee fir vill Leit eng Aktioun ënnerhuelen.<sup>1</sup> » Depuis que le CSV est aussi au pouvoir, résultat nul. Le DP se serait-il opposé à pareille bonne affaire pour le patrimoine bâti de la capitale ?

Serge Kollwelter est instituteur à la retraite. Il a été cofondateur de *forum* et président de l'ASBL Association de soutien aux travailleurs immigrés (ASTI) de 1979 à 2009.



La législation actuelle impose à des promoteurs de prévoir dans un plan d'aménagement particulier (PAP) de 10 à 20 % de logements abordables. Cela vaut évidemment aussi pour les promoteurs communaux et des projets comme l'ancien stade de la route d'Arlon. Rien n'empêche la capitale à y faire du 100 % abordable et équilibrer de la sorte la composition sociologique du quartier de Belair. Idem pour le site de l'ancienne faïencerie, au moins pour la partie appartenant à la ville.

Une crise aigüe appelle des remèdes aigus. En voici quelques-uns :

- face à l'inaction *de facto* des communes à créer une clause de 20 % comme en France, faire prendre en charge par l'Etat la totalité des coûts

et offrir un soutien logistique aux communes par la création d'un troisième opérateur public ;

- procéder à des expropriations pour raison d'utilité publique, clause utilisée par exemple pour une autoroute ;
- enlever la compétence des plans d'aménagement généraux (PAG) aux communes et la confier au gouvernement : *in fine*, comparé à l'étranger, le Grand-Duché correspond à UNE grande commune.

### Elections, élections !

Pour dépasser le blabla usuel dont on va nous rabattre les oreilles lors des campagnes électorales à venir, il appartiendrait (je rêve) aux partis politiques concourant aux élections dans les communes à la

proportionnelle de chiffrer leurs ambitions, en affichant le nombre de logements abordables qu'ils envisagent de construire dans les six années à venir. Idem pour les partis en lice pour les élections législatives et leurs ambitions chiffrées pour les cinq ans à venir.

Le sort des non-électeurs ne figure pas sur le tableau de bord des partis politiques, hélas... trois fois hélas ! ♦

1 Voir sur Facebook avec les réponses des autres partis présents sur place : <https://www.facebook.com/GemengewahlenanderStat> (dernière consultation : 12 décembre 2022).