

Avis de Caritas Luxembourg sur le projet de loi 7648 relatif au Pacte Logement 2.0

Le 30 juillet 2020, le ministre du Logement et la ministre de l'Intérieur ont présenté le projet de loi 7648 relatif au Pacte Logement 2.0 définissant la collaboration future entre l'État et les communes afin de stimuler l'offre de logements abordables au Luxembourg. Ce projet comporte un nombre de points positifs comme l'objectif de mettre plus de logements en main publique et de coupler les subventions à la création de logements abordables. Néanmoins, Caritas Luxembourg juge que ledit projet de loi n'est pas à la hauteur des défis de la crise actuelle malgré les améliorations apparentes comme celles de l'Art.29., (...).

L'accès à un logement décent doit être possible pour tous¹ et ne doit pas peser plus du tiers sur le revenu familial. Une politique de logement équitable doit être conçue pour garantir le droit au logement à toutes les couches sociales. Cependant, nous constatons que la crise du logement continue de s'aggraver au Luxembourg. La proportion des ménages locataires dont le taux d'effort est supérieur à 40% a augmenté fortement entre 2010 et 2018 et ceci notamment pour les ménages du 1er quintile il est passé de 41,7% en 2010 à 63,9% en 2018². Le taux d'effort moyen des propriétaires avec emprunt du 1er quintile est passé de 40,4% à 50,2% sur la même période³. D'un côté, il est clair que dans le futur la demande des ménages modestes pour des logements abordables et subventionnés augmentera encore plus. De l'autre côté, les logements abordables en possession de l'État, des communes et des promoteurs publics restent limités.

La « note 26 »⁴ de l'Observatoire de l'habitat a démontré que le terme < logement abordable > est de plus en plus utilisé au Luxembourg. Or, il n'y a pas de définition claire ni de base légale pour ce terme, d'où l'importance de mieux définir les termes <logement abordable> et <logement à coût modéré>. Aussi, faudra-t-il éviter de réintroduire le terme < logement social > dans les textes légaux étant donné que ce dernier est connoté très négativement.

Le point faible du pacte Logement est que la participation reste volontaire. Caritas Luxembourg est convaincue que pour avoir un impact important sur la crise du logement au Luxembourg le Pacte Logement 2.0 devrait être contraignant sur certains points :

- La participation doit être obligatoire.
- Un objectif quantitatif annuel doit être fixé pour la commune signataire.

1 A partir du 6e décile les ménages peuvent de toute façon louer sur le premier marché

2 L'Observatoire de l'habitat – l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018, Luxembourg, juillet 2020

3 L'Observatoire de l'habitat – l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018, Luxembourg, juillet 2020

4 http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note26_A4.pdf

- Le logement abordable construit doit être dédié prioritairement à la location à raison de 3/4⁵ de la surface construite au moins.

Fixer clairement un objectif quantitatif est impératif : **20% du parc logements de toutes les communes doivent être <abordables> d'ici 20 ans⁶** ! (cf. notre argumentation sur base du taux de risque de pauvreté et les statistiques de la CSL dans leur avis III/59/2020 sur le pacte logement). La constitution d'un tel stock de logements abordables nécessite des instruments légaux et un soutien financier conséquent :

- Mobilisation du foncier⁷
 - Impôt foncier (à réformer)
 - Droit de préemption (à réformer)
 - Contrats d'aménagements (finaliser le projet de loi)
- Règlements
 - Mixité sociale (à définir)
 - Créer une loi-cadre réformant et uniformisant le contenu des règlements communaux des bâtisses : permettre une construction en hauteur, p.ex.
 - Aides financières (à adapter)
- Taxations
 - de l'habitat inoccupé et du foncier non construit
 - de l'augmentation de valeur exorbitante pour terrains reclassés

De plus, il est important que le Pacte Logement 2.0 garantisse que le logement abordable reste en main publique et que ces logements ne puissent plus être vendus sur le marché libre. Il serait important de faire des études de viabilisation des terrains actuellement en main publique et de soutenir les promoteurs sociaux pour y réaliser des projets.

De façon générale, d'autres mesures sont nécessaires pour surmonter la crise du logement :

- endiguer la montée des prix et surtout la spéculation
- introduire une imposition progressive (dans le temps) des logements vacants et des terrains non bâtis (retenus à des fins de spéculation)
- redéfinir les champs d'investissement du Fonds de compensation commun au régime général de pension afin de multiplier les projets de logement abordables communs avec tous les promoteurs sociaux
- ouvrir la possibilité de recevoir des subventions pour des logements abordables aux promoteurs privés, tout en cadrant le prix de construction, en faisant valoir un droit de préemption étatique combiné à un prix d'achat prédéfini et en introduisant un guichet unique pour les demandes de futurs locataires à répartir par ce nouvel office (car sinon il existe le danger que les promoteurs privés pratiquent du "cherry picking" cc. leurs locataires).
- réintroduction de la TVA super-réduite à 3% pour les projets de construction de logements abordables et à coût modéré.

⁵ À discuter autour des notions de mixité et d'atteinte de l'objectif quantitatif

⁶ Le délai est à discuter.

⁷ La commune est-elle l'échelle pertinente en matière de politique foncière (Mélange d'intérêts) ?