

Avis du CNE quant à la question du logement abordable au Luxembourg ?

Introduction

Le CNE souhaite remercier le ministère de la Famille de l'Intégration et à la Grande Région d'avoir demandé à l'Organisation de Coopération et de Développement économique (OCDE) de réaliser une étude concernant le fonctionnement du système d'intégration au Grand-Duché de Luxembourg.

Le rapport de cette étude a été présenté le 26 novembre 2021. À la suite de ce rapport, le CNE a été saisi par Madame le Ministre, Corinne Cahen, le 18 janvier 2022, à se positionner sur les différents points présentés par l'OCDE, dans ce rapport.

La mise en œuvre des recommandations issues du rapport de l'OCDE sur le fonctionnement du système d'intégration et de ses acteurs au Grand-Duché de Luxembourg englobe un thème majeur qui est le logement.

L'anticipation nécessaire concernant l'enjeu crucial du manque de logement et de la difficulté à se loger pour les étrangers a des effets directs sur le maintien de la main-d'œuvre étrangère au Luxembourg, et donc sur la productivité économique nationale. La mission du CNE est d'interpeller les autorités, au nom des associations de diasporas, afin d'instaurer un dialogue régulier et permanent entre ces dernières, sous forme de tables rondes, composées de tous les acteurs du logement concernés (promoteurs, financiers, architectes, ingénieurs, urbanistes, universitaires-chercheurs, agriculteurs, représentants des agences immobilières, représentants du monde de l'entreprise, acteurs associatifs de terrain, demandeurs de logements abordables, CNE, conseils nationaux et représentants des ministères et des communes). Le CNE se propose de résoudre au mieux la question du logement abordable au moyen de comités régionaux de logement (les CORELO), tel une courroie de transmission auprès du monde associatif, pour remettre l'accès à la propriété immobilière au centre des priorités de manière uniforme, entre les régions et les communes.

Le CNE a besoin de collecter davantage de données par, d'une part : le renforcement de son partenariat avec l'Observatoire de l'Habitat, et souhaite la mise en place d'un canal d'échanges d'informations et de statistiques chiffrées, pour une mise à jour régulière de la situation du logement au Luxembourg ; et d'autre part, par une présence accrue sur le terrain, se concrétisant par des enquêtes auprès des citoyens et des membres de certaines commissions communales. Le logement est une problématique prioritaire car elle impacte directement la politique de la famille au Luxembourg, et de l'intégration par son système éducatif, qui concerne toutes les générations mais surtout les plus jeunes générations d'enfants. La carence administrative repose sur une dichotomie constatée entre l'offre de logement et l'offre éducative et scolaire : d'où l'initiative d'un Avis prise par le CNE, visant à pallier la nécessité d'une uniformisation et d'un protocole standardisé d'accès au logement, d'autant plus urgent, que la diversité associative s'accroît, et risque de ne plus être maîtrisable.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Famille, de l'Intégration
et à la Grande Région

Dossier suivi par :
Jacques Brosius
Tél : 247 85767
Email :
Jacques.Brosius@integration.etat.lu

Conseil national pour étrangers
Monsieur Munir Ramdedovic
Président
L-2919 Luxembourg

Luxembourg, le 18 janvier 2022

Ref : 2022/443

Sujet: avis concernant les recommandations issues de l'étude de l'OCDE sur le fonctionnement du système d'intégration et ses acteurs au Grand-Duché de Luxembourg

Monsieur le Président,

En 2021, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a réalisé, sur demande du Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région, une étude concernant le fonctionnement du système d'intégration au Grand-Duché de Luxembourg. L'étude a permis de passer en revue les domaines clés du Vivre-Ensemble interculturel et elle a dressé une liste de recommandations quant à l'amélioration du système en place.

Le Conseil national pour Etrangers (CNE) a contribué aux consultations réalisées dans le cadre de cette étude et je vous en remercie. Comme il s'agit maintenant de travailler sur la mise en œuvre de certaines de ces recommandations, je vous invite, Monsieur le Président, de me remettre, dans les meilleurs délais, mais avant le mois de juin 2022, un avis du CNE relatif aux pistes identifiées par l'OCDE.

Recevez, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre de la Famille et de l'Intégration



Corinne Cahen



L'un des piliers d'une société civilisée est le logement abordable.

Se loger dignement est un besoin primaire, quels que soient votre pays d'origine et votre lieu de vie.

C'est l'un des sujets les plus discutés dans l'UE : en tant que membres du CNE et donc originaires de divers pays, nous avons identifié dans nos pays d'origine à quel point ce sujet préoccupe les citoyens et les gouvernements.

Un très grand nombre d'études, de colloques, d'enquêtes, de discussions et de tables rondes lui ont été consacrés.

Cependant, il n'y a apparemment pas encore assez de solutions visibles : il reste anormalement trop difficile de pouvoir se loger dignement.

Le texte qui suit, ne se veut pas être le résultat d'études ou d'analyses, nous laisserons cela aux professionnels, mais en tant que CNE, nous avons souhaité alerter et apporter des pistes de solutions.

Que le lecteur soit conscient de l'immense volonté du CNE de contribuer et de participer.

1) Des abus, des risques et des conséquences regrettables :

Les membres du CNE ne sont pas des spécialistes du sujet, mais des citoyens luxembourgeois comprenant que le problème du marché du logement inabordable au Luxembourg, même s'il est désormais clairement formulé, est devenu aujourd'hui une des sources de pauvreté de notre eldorado commun risquant à moyen terme de compromettre son développement.

Nous sommes tous entrés dans une situation abusive.

Sans être des spécialistes donc, nous pouvons ressentir les risques que cette situation dramatique entraîne pour notre pays d'accueil, notre « petit regard extérieur d'étranger » étant toujours actif et profitable.

Des étrangers confrontés à la difficulté de trouver un logement lors de leur installation, des Luxembourgeois obligés de quitter leur pays pour se loger de l'autre côté d'une frontière, des réseaux routiers et ferroviaires surchargés pour faire venir un nombre de plus en plus grand de frontaliers, des jeunes « abusés » lors de leur entrée dans la vie active, des jeunes nés au Luxembourg enclin à ne plus rester, des seniors préférant quitter un pays qu'ils ont appris à connaître et pour lequel ils pourraient encore contribuer, forts de leur passé sur le territoire, une fuite de jeunesse, de compétences...voilà une liste de risques et de conséquences regrettables pour tous.

Il nous semble dangereux pour l'avenir du pays de constater que les difficultés à se loger risquent d'entraîner une fuite de talents et à terme de menacer la compétitivité du pays, obligeant le Luxembourg à faire appel à des compétences extérieures avec le risque aussi de les perdre.



Compétences qui ne pourront plus être disponibles sur place, sur le territoire... faute de leur trouver un endroit pour vivre !

Et c'est ce point qui nous semble le plus inquiétant, justifiant ainsi notre appel à changer le cours des choses.

Que ce soit sur le plan juridique, commercial, fiscal, financier, économique et tout simplement humain ; il devient urgent de se rassembler autour de ce fléau et c'est là qu'une des missions du CNE intervient pour **appeler les intelligences et les compétences de ce pays à se rassembler afin de résoudre ensemble un vrai problème émanant de la société luxembourgeoise.**

2) Des pistes de solutions :

2.1) Le « Ronnen Dësch du logement » : Dialoguer !

Nous constatons que ce sujet ne pousse pas au dialogue, bien au contraire, chaque partie reste dans son système, sans apprendre la langue de l'autre et convaincue que ses difficultés prédominent.

C'est pourquoi nous voulons lancer un appel pour rassembler tous les acteurs du monde du logement, pour qu'ils se réunissent et dialoguent ensemble sur le logement abordable.

Concrètement, le CNE propose d'instaurer le principe d'une "table ronde" régulière avec :

des promoteurs, des financiers, des architectes, des ingénieurs dont ceux spécialisés dans la transition énergétique du bâtiment, des urbanistes, des universitaires-chercheurs, des agriculteurs, des représentants des agences immobilières, des représentants du monde de l'entreprise, des acteurs associatifs de terrain dont la coalition Wunnrecht, des futurs résidents, des demandeurs de logements abordables, le CNE ou autres conseils nationaux... et bien sûr des représentants des ministères et des communes.

Avec pour premiers objectifs l'envie d'encourager le dialogue entre les diverses parties, d'apprendre à se parler et de comprendre les priorités des uns et des autres.

Et à terme d'échanger sur des solutions envisageables, de les répertorier et de mettre en place des outils de travail (plateforme d'échange, forum, ateliers...).

Afin de réfléchir ensemble, à quoi pourrait ressembler réellement un logement abordable au Luxembourg ?

2.2) Un contre-pouvoir associatif de terrain nécessaire face à une situation abusive :

Pas de solutions possibles si les victimes de cette situation inacceptable ne sont pas représentées, pas de solutions viables sans projets pilotes et des idées communes.

Il manque sur le terrain une ou des associations dont le seul sujet serait de contribuer à rendre la situation plus gérable pour les habitants, ainsi que pour le pays aussi.

Une association qui se donnerait le rôle d'alerter, mais aussi de développer des solutions « laboratoires », pour travailler avec les autorités nationales et locales à la mise en place de projets pilotes et qui s'ouvrirait à un dialogue permanent avec tous les acteurs du secteur.

La coalition Wunnrecht est active, le CNE appuie son travail permanent et ses nombreuses revendications plus qu'urgentes et nécessaires.

Mais bien que rassemblant de nombreuses associations de terrain, la très grande majorité des associations constituant la coalition Wunnrecht, n'a pas le thème du logement comme cheval de bataille central.

Il manque donc une ou des structures dans ce sens et le CNE encourage le développement d'un acteur de liaison et de terrain sous forme associative pour aider à contribuer à la mise en place d'une situation plus saine et plus égale en matière de logements et d'habitats sous toutes ses formes.

2.3) Créer des comités régionaux du logement : les « CORELO »

Une table ronde régulièrement organisée, rassemblant les acteurs du logement est une solution qui se joue à un niveau national (cf. § 2-1), mais bien que petit en superficie, le Luxembourg se distingue par des diversités régionales évidentes.

C'est pourquoi le CNE propose la mise en place de comités régionaux du logement, dont le but serait de permettre le développement d'idées nouvelles et conformes aux territoires régionaux.

Mais aussi :

- De créer des synergies entre les communes et les acteurs du secteur.
- De fournir des données actualisées et permanentes sur la réalité du logement dans les communes et les régions luxembourgeoises.
- De permettre aux citoyens d'intervenir en tant que fournisseurs d'idées nouvelles, et surtout, en tant qu'indicateurs réels de l'état du logement sur un territoire donné.
- De responsabiliser, de sensibiliser chaque citoyen notamment sur le sujet des relations entre propriétaires et locataires.
- De faire participer une citoyenneté interculturelle et intergénérationnelle pour la valorisation de l'habitat et du territoire des communes et des régions.

2.4) Nous manquons de données ! :

C'est un fait qui n'est pas propre à ce sujet, d'une manière générale pour bien comprendre un problème, il faut le décrire et pour cela il faut des données qualitatives, quantitatives, historiques et itératives.

Nous en avons peu, bien que l'Observatoire de l'Habitat y travaille.

Le CNE propose donc de renforcer encore les moyens et les missions de l'Observatoire de l'Habitat afin de régulièrement alimenter en données variées la connaissance sur la problématique du logement.

Le CNE propose de produire de manière constante et ajustée une radiographie quantitative et qualitative complète sur la situation du logement au Luxembourg.

En particulier basé sur **des enquêtes de terrain qualitatives auprès des citoyens et des membres de certaines commissions communales**, ce travail deviendrait une source de réflexions et donc d'idées nouvelles sur la situation du logement au Luxembourg exploitable par tous les acteurs.

Mais aussi en publiant et en vulgarisant régulièrement les résultats d'enquêtes et de collectes de données, on sensibiliserait et informerait les divers acteurs en particulier les citoyens propriétaires et locataires, faisant ainsi de ce sujet, un sujet non plus tabou, mais éclairé.

3) Conclusion :

Le CNE est conscient de l'importance de relever ce défi maintenant, mais aussi de sa difficulté.

Comme cela a été souligné, le CNE n'est pas spécialiste et ne sortira aucune recette miracle.

Il soutient malgré cela l'opinion que ne pas se préoccuper de manière urgente de ce sujet serait suicidaire pour le pays, plus que pour un autre pays européen.

Le pire scénario serait de voir les futurs habitants de ce pays, dont une grande partie vient et viendra de l'étranger, fuir le territoire faute de ne pouvoir se loger de manière abordable et digne. Et ce d'autant plus que des opportunités d'emploi équivalentes s'offrent aussi et de plus en plus dans les territoires d'origine de ces futurs entrants, diminuant ainsi les raisons de venir au Luxembourg.

Ce n'est pas le scénario que les membres du CNE envisagent pour le Luxembourg, leur pays d'accueil.

L'État a su créer des offres éducatives (éducation formelle et non formelle) attractives pour tout public depuis les dernières années surtout, en mettant en place un appareil juridique, financier et humain adapté et conforme pour atteindre ces objectifs d'offres.

Il est évident que les personnes qui décident de vivre et travailler au Luxembourg souhaitent pouvoir assurer une éducation convenable à leurs enfants, condition qui les fera rester et participer au développement du pays.

Mais qui peut confirmer que ces mêmes personnes sans logement abordable, et malgré les offres scolaires attractif décideront de venir ou de rester ?

Comment comprendre que l'État répond par la mise en place d'offres scolaires à une partie des besoins nécessaires à toute vie sur un territoire sans travailler sur l'autre besoin qu'est celui du logement ?

Comment accepter qu'un État scinde encore une fois une société en deux avec d'un côté des citoyens multipropriétaires et de l'autre des citoyens en difficulté et en situation précaire de plus en plus nombreux ?

Répetons-le, ce n'est pas à ce modèle que le CNE aspire, l'intelligence de l'échange semble plus adaptée et le Luxembourg n'en manque pas étant donné l'énorme diversité de sa population.

C'est pourquoi, parmi toutes les pistes de solutions émises plus haut, nous voulons lancer par cet avis un appel spécifique et urgent aux parties intéressées par le Luxembourg (en partenariat avec la Grande Région) c'est-à-dire à tous les acteurs du monde du logement, pour qu'ils se réunissent et écrivent une histoire inspirante et innovante sur le logement abordable.

Approuvé par le Conseil National pour étrangers, le 20 avril 2022 :

Soumis par le Président du Conseil National pour Etrangers, Monsieur Ramdedovic Munir, au ministre compétent ;

Signature :



Date : 20 avril 2022



Annexes :

1- Ci-dessous des exemples d'idées inspirantes sur le sujet :

<https://www.lamaisonabordable.fr/batimat/docs/presentation-LMA.pdf>

<https://untitled.community/free-house-a-model-for-affordable-zero-carbon-homes-by-dark-matter-labs-se-nature-human/>

<https://leonard.vinci.com/le-logement-abordable-nouveau-terrain-de-jeu-de-la-proptech/>

<https://south-village.lu/le-projet/>

https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Broschueren/Konzept/KONZEPT_Ausgabe3.pdf

2- Quelques articles descriptifs de la situation au Luxembourg et en Europe :

https://www.eib.org/attachments/thematic/social_and_affordable_housing_overview_2020_en.pdf

https://www.luxtimes.lu/en/luxembourg/luxembourg-s-housing-costs-70-above-eu-average-60d45c79de135b9236f6ac7c?utm_internal_campaign=magnet_related_articles

<https://www.stateofhousing.eu/#p=1>