

LOGEMENT

Vivre ensemble

David Angel

Face à la crise du logement, la société civile s'organise afin d'apporter des solutions que la politique semble incapable de fournir.

Le Luxembourg a un problème de logement, ce n'est pas nouveau. Pour acheter un logement existant, il faut dépenser en moyenne près de 330.000 euros, soit 4.230 euros par mètre carré, selon l'Observatoire de l'habitat. Faire construire coûte près de 450.000 euros en moyenne, soit 5.408 euros par mètre carré. Même scénario pour la location : en moyenne, louer un appartement revient à 1.200 euros par mois, louer une maison à 2.500 euros par mois. Sans capitaux propres, difficile d'acheter un logement décent ; sans CDI, dur de décrocher un bail. Face à cette situation, nombre d'habitants du Luxembourg, jeunes et moins jeunes d'ailleurs, choisissent - ou sont obligés de choisir - de s'installer en Allemagne, en France, en Belgique, près de la frontière luxembourgeoise, où les prix sont plus abordables. Mais, là aussi, l'arrivée des Luxembourgeois fait grimper les prix, au point de faire fuir ceux qui y habitaient avant. L'annonce du gouvernement de faire augmenter la TVA sur les résidences secondaires de trois à 17 pour cent n'arrange rien. A travers le pays, différents acteurs expriment leurs craintes de voir la suppression du taux super-réduit se traduire par

une augmentation des loyers. La politique semble - non, est ! - désemparée devant cette situation de plus en plus intenable.

« Le statut de coopérative luxembourgeois n'envisage aucune activité particulière, mais n'en exclut aucune non plus. »

Quand la politique ne trouve plus de solution aux problèmes quotidiens, la société civile entre en jeu. En ce qui concerne le logement, une troisième voie entre location et achat existe, une voie portée par cette même société civile. « Habitat coopératif », ce pourrait être le nom d'un début de réponse aux problèmes soulevés par un marché immobilier devenu incontrôlable. Entre marché public dépassé par la rapidité de l'évolution de la demande et marché privé à la recherche constante des plus gros profits, la coopérative d'habitation, proche de l'économie sociale et solidaire, propose une forme de logement coopératif, sans but lucratif et, pourquoi pas, abordable.

« Une coopérative d'habitation est une forme de société immobilière fondée sur le principe de la coopération », explique Marco Hoffmann dans forum (numéro 330 : Wohnen -

Wunsch und Wirklichkeit). « Comme tous les autres types de coopérative », continue-t-il, « elle a pour objectif de servir au mieux ses participants et repose sur le principe démocratique « une personne, une voix » pour les prises de décision ». Selon la Confédération québécoise de coopératives d'habitation, qui regroupe près de 1.000 coopératives au Québec, où ce mode d'habitation est particulièrement développé, il existe un point commun à toutes les initiatives : des habitants qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble qu'ils habitent.

D'après le Lexique des termes juridiques, une société coopérative est une « société civile ou commerciale dont les associés ont la qualité de salarié ou de client de cette société ». Au Luxembourg, le statut de coopérative est défini par la loi sur les sociétés commerciales de 1915 : « La société coopérative est celle qui se compose d'associés dont le nombre ou les apports sont variables et dont les parts sont incessibles à des tiers. » Elle doit être composée par sept personnes au moins, qui peuvent « s'engager solidairement ou divisément, indéfiniment ou jusqu'à concurrence d'une certaine valeur ».

« Le statut de coopérative luxembourgeois n'envisage aucune activité particulière, mais n'en exclut aucune non plus », dit David Hiez, professeur

en droit civil et directeur d'études du bachelier en droit à l'Université du Luxembourg. « La loi 'coopératives' ne dit à peu près rien », explique-t-il, « donc on fait un peu ce qu'on veut ». Pour lui, « tout dépend de la volonté des coopérateurs ». Cela peut avoir un côté pratique - « on est libre de faire » -, mais ça peut aussi poser des problèmes, notamment du côté de l'organisation du projet. « Le classique, c'est le problème du principe démocratique, du « une personne, une voix », qui n'est pas du tout interdit, mais pas impératif non plus. » Autre problème, celui de l'exclusion d'un des coopérateurs : « La question est celle de la protection du locataire, qui pourrait éventuellement être appliquée aux membres d'une coopérative d'habitation, puisqu'un coopérateur reste bénéficiaire d'un logement », réfléchit David Hiez à haute voix : « Pourtant, quand on constitue une coopérative, on peut en sortir à tout moment, tout comme on peut en être exclu (par une décision de l'assemblée générale, ndlr). » Avant de rajouter : « Après, la loi luxembourgeoise ne protège pas le locataire à l'excès non plus... »

Paul Matzet est l'un des fondateurs de la plateforme « Ad-hoc » pour le développement de l'habitat coopératif au Luxembourg. Outre une conférence sur le sujet qui a eu lieu en juillet à l'Oekozer Pfaffenthal, « Ad-hoc » organise des rencontres ré-

PHOTO: WIKIMEDIA



Bientôt au Luxembourg ?
Immeubles appartenant à
des sociétés coopératives
à Manhattan, New York.

gulières et est à l'origine du site internet www.ad-hoc.lu, créé dans le but de mettre en relation des personnes intéressées par l'idée d'une coopérative d'habitation. « Ce qui est important pour nous, ce n'est pas uniquement l'habitat coopératif, mais aussi l'habitat participatif », explique Matzet. « Notre objectif est d'avoir un logement avec des parties communes, permettant de se connaître, de prendre des décisions de façon démocratique, de s'entraider et de partager des choses entre habitants d'un même immeuble. » Pour le jeune homme, les modes de vie individualistes, « repliés sur soi », de la société actuelle ne conviennent guère à ses aspirations. « Je me suis posé beaucoup de questions, notamment sur les façons d'habiter, voire de vivre ensemble, puis je me suis inspiré de modèles étrangers », ajoute-t-il.

« Ce qui est important pour nous, ce n'est pas uniquement l'habitat coopératif, mais aussi l'habitat participatif. »

En Allemagne par exemple, le modèle de l'habitat coopératif est très répandu. Ainsi, on compte à ce jour plus de 2.000 coopératives d'habitation, regroupant près de deux millions de logements et trois millions de

coopérateurs. En 1867, la première loi sur les sociétés coopératives fut introduite en Prusse, pour faire face à une situation qui était devenue intenable dans les villes. En effet, le milieu urbain attirant de plus en plus de personnes, les prix des logements grimpaient rapidement et obligeaient les nouveaux arrivés à vivre dans des chambres surpeuplées, en sous-location. Des conditions comparables à celles du Luxembourg actuel ? En tout cas, aujourd'hui, le logement coopératif est solidement ancré dans la société allemande. A Berlin, il représente dix pour cent du marché immobilier de la ville. Dans la plupart des grandes villes, il existe des listes d'attente pour les logements appartenant à une société coopérative, les délais d'obtention d'un appartement pouvant atteindre vingt ans.

« Quand on veut créer une coopérative d'habitation, il faut avoir une idée précise de ce qu'on veut faire », conseille le professeur David Hiez. « C'est une véritable aventure, dans le sens où des gens qui ne se connaissent pas forcément à la base mettent leurs capitaux ensemble. Il faut être sûr de ce qu'on fait, sinon tout le monde risque de y laisser des plumes », avertit-il.

L'habitat participatif peut-il être une réponse aux problèmes que connaît le marché immobilier luxembourgeois ? Pour le docteur Jochen

Zenthöfer, de l'asbl « Sauvegarde du patrimoine » et connaisseur du marché du logement, c'en est une. « Quand il ne se passe rien au niveau politique, la société civile doit prendre les choses en main ! », s'exclame-t-il : « Une coopérative d'habitation, c'est exactement le genre d'initiative qu'il faut afin de rendre le marché luxembourgeois moins exclusif. » David Hiez y voit surtout un début de réponse : « Une coopérative d'habitation peut réduire un peu les coûts pour les logements, même s'ils ne seront jamais divisés par deux. En plus, ça permet d'adapter un logement aux besoins des gens, de satisfaire leurs attentes, ce que le secteur privé ne fait pas. » Pour Paul Matzet de la plateforme « Ad-hoc », l'idée de coopérative peut permettre de retirer un logement du marché de la spéculation. Hiez explique : « La maison ne va pas être complètement hors du marché, mais on peut poser des contraintes assez lourdes, comme imposer à un coopérateur de ne pas tirer profit de l'éventuelle plus-value dont la coopérative aurait bénéficié par l'augmentation de la valeur du logement. Ce qui veut aussi dire que le suivant n'aura pas à supporter le coût lié à cette augmentation. »

Y aura-t-il bientôt le premier logement coopératif au Luxembourg ? « Nous sommes à la recherche de communes qui seraient disposées à nous aider, qui pourraient nous pro-

poser des terrains ou un vieil immeuble à un prix raisonnable », explique Paul Matzet, qui dit aussi avoir sollicité une entrevue avec la ministre du Logement, mais ne pas encore avoir reçu de proposition de date concrète.

« Quand il ne se passe rien au niveau politique, la société civile doit prendre les choses en main ! »

David Hiez espère surtout que la politique finira par reconnaître l'intérêt des réponses à la crise immobilière portées par la société civile, « créatrices de tissu social et forme de lutte contre l'exclusion sociale » : « On peut imaginer que le gouvernement décide de soutenir sous une forme ou une autre les coopératives. Si des subventions pour l'habitat coopératif sont aujourd'hui assez invraisemblables, des avantages fiscaux sont envisageables par exemple. En termes de politique publique, il peut y avoir une politique d'incitation. »

Pour en savoir plus : www.ad-hoc.lu