

SOZIALES

LES ONG PUBLIENT UNE « DÉCLARATION POUR LE DROIT À UN TOIT »

Le logement est d'abord un problème politique

Léo-Paul Hoffmann

Publiée début juillet, la « Déclaration pour le droit à un toit » est le fruit d'un travail de réflexion mené par la société civile. À l'initiative d'Amnesty International et de Solidarité mat den Heescherten, un groupe de réflexion s'est régulièrement réuni avec des associations de terrain pour élaborer des solutions politiques à la crise du logement.

Le travail qui a abouti à la publication, début juillet, de la « Déclaration pour le droit à un toit » a débuté en novembre 2025. Initialement, le projet devait se concentrer sur la pauvreté et l'exclusion sociale. Le logement ayant rapidement été identifié comme un facteur déterminant, il a fait l'objet d'un plaidoyer élargi. « Sans adresse, on perd l'accès à toute une série de droits. Il est difficile d'avoir un compte bancaire, de recharger son téléphone ou d'avoir accès au Revis. Cette situation complique fortement la recherche d'emploi et contribue donc à l'exclusion », explique Esmeralda Wirtz, chargée de mobilisation pour la section luxembourgeoise d'Amnesty International. Interrogée par le woxx, elle décrit l'effet domino de la crise du logement : « Si le droit au logement est violé, cela impacte le droit à la santé, le droit à l'éducation, le droit au repos, le droit à une vie digne, etc. »

L'article 40 de la Constitution luxembourgeoise prévoit que « l'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié ». Pourtant, le dernier recensement, réalisé en décembre 2024, dénombre au moins 429 personnes sans-abri dans le grand-duché. Pour Esmeralda Wirtz, la problématique « touche également les personnes qui vivent dans des logements insalubres ». Les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat indiquent que les locataires luxembourgeois consacrent près de 40 % de leur revenu au paiement du loyer. Une moyenne bien supérieure à celle des pays voisins, qui interroge sur la notion de « logement approprié » inscrite dans la Constitution. L'idée est donc d'inciter le gouvernement à respecter ses engagements constitutionnels et internationaux.

Les ONG soulignent également une perception problématique de la politique du logement : celle-ci est trop souvent présentée comme un simple défi économique, ce qui déresponsabilise les pouvoirs publics. La déclaration propose ainsi une dizaine de solutions sourcées pour répondre à la crise du logement.

Un impôt sur la succession

Les dix recommandations se répartissent en quatre grands axes. Le premier concerne la création de logements. Le texte met en avant la pénurie d'habitations disponibles et appelle à un renforcement du parc immobilier public. Actuellement, le logement social représente à peine 2 % du parc résidentiel luxembourgeois. Cette faiblesse ne permet pas de peser sur le marché du logement pour faire contre-poids au marché privé. Cela signifie aussi qu'il est « très difficile d'y accéder à cause des listes d'attente qui sont énormes », rappelle Esmeralda Wirtz, avant d'ajouter : « Malheureusement, les priorités politiques de la plupart des communes ne semblent pas aller dans ce sens. » Les ONG appellent donc à des investissements massifs pour atteindre un parc résidentiel public de 10 % à moyen terme et de 20 % à long terme.

La construction de logements implique la disponibilité de terrains constructibles. Pour cela, la déclaration recommande l'introduction d'impôts fonciers progressifs et une imposition sur la succession en ligne directe afin d'éviter l'accumulation de terrains au fil des générations. Elle note une concentration importante de la possession du foncier qui bloque la mise en vente de terrains constructibles. L'Observatoire de l'Habitat indique que 1.000 propriétaires détiennent quasiment la moitié des réserves foncières du pays. Un projet de loi sur l'impôt foncier et sur l'impôt à la mobilisation de terrains est actuellement débattu en commission. « Une partie de ces terrains vides qui appartient au privé est l'objet de spéculation immobilière. Nous proposons donc de mettre en place des mesures pour éviter ces spéculations », argumente Esmeralda Wirtz.

Le deuxième groupe de recommandations concerne le marché locatif et la protection des locataires. Le Luxembourg dispose de peu d'outils pour les défendre. Dans un communiqué de janvier 2025, Solidarité mat den Heescherten faisait état de 15,5 expulsions de locataires par mois, soit autant de ménages à reloger. Le texte préconise donc plusieurs mesures pour renforcer la prévention du sans-abrisme, à commencer par le développement de structures d'hébergement d'urgence et un renforcement de la protection des locataires vulnérables face aux expulsions. En cas de démolition d'un logement, le propriétaire serait responsable de trouver une solution de relogement. La mise en place d'un plafonnement des loyers constituerait également une protection supplémentaire pour les locataires. Cela suppose une meilleure connaissance du marché immobilier et la création d'un registre dédié, car une grande partie des communes disposent de peu d'informations. La chargée de mobilisation d'Amnesty International assure que les ONG n'ont « actuellement aucune idée précise du nombre de logements vacants ».

Claude Meisch dans l'attente

Le troisième groupe de recommandations porte justement sur le manque de données disponibles. « À Luxembourg-Ville, quand vous vous enregistrez comme résident dans un immeuble, vous donnez votre adresse mais pas votre numéro d'appartement », raconte Esmeralda Wirtz. En conséquence, les communes connaissent le nombre de personnes habitant un immeuble, sans savoir combien de logements il contient, ni combien sont vacants. Le manque d'informations affecte également les locataires. Une étude de l'Observatoire de l'habitat démontre que seulement 25 % des ménages éligibles aux subventions de loyer en profitent réellement. Les ONG pointent du doigt les procédures jugées trop complexes et trop longues, ainsi qu'une méconnaissance générale des locataires sur les dispositifs existants. Par conséquent, une stratégie de sensibilisation générale et « la création d'un service national d'infor-



PHOTO: WILFRIED WENDE/PEXELS

La mise en place d'un plafonnement des loyers constituerait une protection pour les locataires. Cela suppose une meilleure connaissance du marché immobilier et la création d'un registre dédié, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

mation juridique pour les locataires » sont fortement recommandées par les associations.

En dernier point, le texte invite l'État à repenser son approche sur le logement. Il rappelle que le logement reste, avant tout, un problème politique. Le gouvernement devrait donc accélérer la mise à disposition du foncier et la construction de logements. Il devrait également effectuer un meilleur encadrement du droit des locataires et limiter les locations touristiques du type Airbnb.

Reste à savoir si ces recommandations trouveront un écho. Le projet de loi sur l'impôt foncier et sur l'impôt à la mobilisation de terrains, actuellement en discussion, pourrait constituer un premier test de la volonté politique du gouvernement. Sur le plafonnement des loyers, en revanche, l'attente se prolonge : une motion votée à la Chambre des députés en 2024 avait donné un an au gouvernement pour présenter un nouveau texte. Deux ans plus tard, le ministre du logement, Claude Meisch, attend encore « le moment opportun pour agir », même s'il a annoncé la mise en place d'un cadastre des loyers avant la fin de la législature. C'est sur ce terrain, entre promesses politiques et calendrier législatif, que les ONG entendent porter leur déclaration. Pour compléter son processus démocratique, le texte récolte les signatures de la société civile jusqu'au 31 août. À la rentrée, la plateforme Pauvreté et Exclusion se réunira de nouveau pour définir ses prochaines actions en fonction du nombre de signatures récoltées.

La « Déclaration pour le droit à un toit est notamment consultable sur le site amnesty.lu