

THEMA

SEMAINE DU LOGEMENT

Dear Landlord

Bernard Thomas

REGARDS

Le Luxembourg commence à devenir inhabitable. Entre la fraîchement créée Agence Sociale de Développement qui tente d'amadouer les propriétaires et de jeunes squatteurs plus irrévérencieux, les stratégies contre l'exclusion divergent.

Le Luxembourg, une nation de propriétaires? 74% des habitants peuvent se proclamer fiers propriétaires de leur « home-sweet-home ». Propriétaires certes, mais propriétaires endettés : si en 1999 l'endettement des ménages privés était de 24 pour cent du PIB, il était en 2008 de 43 pour cent, selon les chiffres fournis par la banque centrale. Or, tandis que l'Etat prévoit des aides à l'achat et à la construction de maisons (prime de construction, prime d'acquisition, Prime House), il « néglige malheureusement les problèmes d'accès au logement locatif », comme le note la Caritas dans son Sozialalmanach 2009.

Comme pour le prix du pain sous l'Ancien Régime, le logement constitue aujourd'hui le casse-tête financier principal pour la population. Les statistiques sont implacables : alors que 30 pour cent des locataires se situent en dessous du seuil de risque de pauvreté (il y cinq ans ils n'étaient encore que 19,8 pour cent), uniquement sept pour cent des ménages bénéficient d'un loyer modéré ou d'un logement à titre gratuit. Comme le déclare cette semaine le nouveau ministre du loge-

ment Marco Schank (CSV) aux confrères du Télécran : « Il y a une longue liste au Fonds de Logement ».

En attendant, les listés sont priés de bien vouloir se débrouiller sur le libre marché immobilier. Et celui-ci est impitoyable. Impossible de trouver un logement à moins de 500 euros sur un marché qui a atteint des proportions parisiennes. Avec la crise, on s'attendait à voir chuter les prix au Luxembourg. Or, la loi du marché ne marche pas. Les derniers chiffres de l'Observatoire de l'habitat (qui se basent sur les annonces de journaux) l'indiquent : alors que fin 2008, début 2009, le volume des biens proposés à la location a augmenté de 92 pour cent pour les maisons et de 60 pour cent pour les appartements, les prix, eux, n'ont pas bougé. Ils ont même en partie augmenté : 3,92 pour cent pour les locations de maison ; quant aux appartements, ils baissent, mais c'est une baisse minime de 1,02 pour cent. Situation « paradoxale », comme l'admet Marco Schank, qui l'explique par le fait que locataires et propriétaires se confrontent sur les prix dans une drôle de guerre de positions, où personne ne semble prêt à céder.

Pour au moins permettre l'accès au logement aux plus démunis, le gouvernement Juncker-Asselborn II avait annoncé dans son programme de coalition la création d'une « agence qui gèrera un immeuble au nom et pour le compte du propriétaire, auquel est garanti un loyer mensuel



Irrévérencieux
et impertinents :
les squatteurs
de Clausen veulent
« bouffer du riche ».



PHOTO : FLICKR/VANDALISMUS.BLOGSPORT.DE

modéré ». Depuis lundi, c'est chose faite. Rue des Romains à Bonnevoie fut inaugurée l'Agence Immobilière Sociale (AIS).

« Les propriétaires n'aiment pas se faire emmerder »

L'AIS se propose de faire le lien entre les personnes qui ont des « problèmes médico-psycho-sociaux », qui sont victimes de « stigmatisations diverses » et qui ne « peuvent vivre de façon autonome », selon les définitions avancées par Marco Hoffmann (Caritas) et des propriétaires privés qui acceptent de louer en dessous du prix du marché pour, en contre-partie, percevoir un loyer régulier, garanti par l'AIS. Car, comme le formule Gilles Hempel, jeune sociologue et nouveau directeur de l'AIS, « les propriétaires ne veulent surtout pas se faire emmerder ».

Marco Hoffmann était également rafraîchissant par sa candeur ; l'AIS n'étant encore qu'un « Spunti », les « grandes attentes que l'on a de nous me font un peu peur ». Il est vrai que pour l'instant l'AIS reste assez éloignée de son objectif : par moyen terme fixé à 500 logements : pour l'instant 10 contrats ont été signés avec les propriétaires. Contacté par le woxx, Gilles Hempel affichait plus d'enthousiasme : « Nous proposons un super produit sur le marché de l'immobilier ! Surtout en ces temps de crise, les gens préfèrent la sécurité au rende-

ment. On est submergé par des appels de propriétaires ». L'idée principale est de tenir le locataire aussi éloigné que possible du propriétaire. L'AIS se fera le médiateur entre le locataire et le propriétaire, signera le bail, paiera la caution et une partie du loyer, surveillera l'Etat des lieux et garantira le suivi du locataire dans « son chemin vers l'autonomie ».

Le locataire, lui, devra signer « un contrat d'accompagnement social » - « condition sine qua non », selon Gilles Hempel. Il s'engagera également « à collaborer activement au projet » et à être suivi de près par le service social dont il est le « client ». Dans le programme de coalition, on parle dans ce contexte de « guidance des locataires ». En d'autres termes, le locataire sera étroitement surveillé : pour postuler, il devra passer par un service social tiers, deux mois de loyer impayé équivalent à une mise à la porte. Finalement, le contrat avec l'AIS est limité à trois ans maximum, après quoi le locataire retourne sur le libre marché de l'immobilier. Gilles Hempel tient à le faire savoir, l'AIS « n'est pas un discounter de logements bon marché ».

« Nous ne sommes pas le 'Kleeschen' »

Les jeunes squatteurs de Clausen ne se sont pas encombrés de ces formalités. Pour continuer à filer un peu la métaphore de Gilles Hempel : ils

ne sont pas passés à la caisse, mais se sont directement servis à l'étalage. Début juin, ils ont occupé la très pittoresque - et très délabrée - maison du 6-8, rue Mansfeld, objet de spéculation immobilière situé sur les rives de l'Alzette, pas loin du sentier de l'Espérance. La banderole qui flotte depuis les fenêtres du squat est explicite : « Wann dir eis net heleft, heleften mir eis selwer ». Mais comme nous l'a dit la mère d'un des squatteurs : « les gars ont quand même pas mal besoin d'un coup de main. Ils sont vachement motivés »... Du moins quand ils sont sobres. Et elle propose que l'on mette sur pied des workshops artistiques, « comme à la Kulturfabrik ».

Or, en court-circuitant les règles du jeu de l'assistance sociale (solutions individuelles et accompagnement social), les squatteurs de Clausen font non seulement apparaître la thématique du logement des jeunes au grand jour (pour rappel : 93 pour cent des jeunes entre 18 et 21 ans et 80 pour cent des 22 à 25 ans habitent à l'« Hotel Mama ») mais ils prennent également de court des services communaux peu habitués à ce genre d'action revendicative.

Contacté par le woxx, Marc Kayser, chef du service jeunesse à la Ville de Luxembourg et chargé du dossier, se montre agacé : « on attend toujours un projet qui soit valable tant au niveau de la forme que du contenu ». Et d'ajouter : « Nous ne sommes pas

le 'Kleeschen' ». Mais Père Noël ou pas, l'hiver arrivera, et dans le squat, où lors d'un « contrôle de routine » la police avait fracassé la boîte à fusibles, il commence à faire froid et sombre.

Mais une autre menace plane au-dessus de la tête des jeunes du 6-8, rue Mansfeld. Comme nous l'a affirmé l'administration du cadastre, le terrain squatté appartient depuis le 31 décembre 2007 à la société anonyme Paradimmo. Or, Paradimmo S.A. essaie discrètement, par l'agence immobilière Fabrice Kreutz, de se débarrasser d'un terrain qui se retrouve aujourd'hui dans le collimateur de l'opinion publique. Dans son annonce, consultable sur le site immobilier athome.lu, l'agence tente de revendre la pomme de la discorde : « Surface habitable de 700 mètres carrés » ; « à 100 mètres du restaurant Jardin du Président » ; « disponibilité immédiate », « compromis signé », lit-on dans la description du bien immobilier. Prix : 1.200.000 d'euros.

Dans le cadre de la Semaine du Logement et à l'occasion de la « Journée mondiale de l'Habitat », se tiendra le 5 octobre à 14 heures à la Luxexpo un colloque sur le thème « Une stratégie contre l'exclusion liée au logement ».

Additionnellement l'on pourra visiter les deux expositions : « Exclusion liée au logement et éradication du sans-abrisme de rue » et « Haut präiswäert wunnen zu Lëtzebuerg »