

REGARDS

LOGEMENT PARTICIPATIF

Un lent départ à toute vitesse

Richard Graf

Dès le 12 juin, les groupements intéressés peuvent poser leur candidature pour un projet d'habitat participatif à Bonnevoie ou à Belair.

L'actuelle coalition bleu-vert de la Ville de Luxembourg s'était donné en 2011 comme objectif de promouvoir de nouvelles formes d'habitat qui devraient à la fois permettre une limitation des coûts et une participation plus active des habitants, tant au niveau de la conception que de la gestion. À l'époque, des initiatives comme « Adhoc habitat participatif » (woxx 1286 et 1338) n'existaient pas encore et les discussions sur des formes d'habitat au-delà du modèle traditionnel de la maison unifamiliale et de l'appartement en copropriété étaient rares. Il y a évidemment déjà différents types de logements sociaux, que la ville met à disposition de familles pour lesquelles l'acquisition ou la location d'un logement sur le marché privé s'avérerait impossible.

Mais entre le logement subventionné et la loi de la jungle du marché privé, beaucoup se sentent laissés pour compte. Notamment celles et ceux qui n'héritent pas un terrain et se voient donc confronté-e-s à des prix à l'are croissant sans cesse et des banques de plus en plus frileuses pour octroyer des prêts à long terme. Ce sont surtout les jeunes et les immigrants qui subissent de plein fouet ce renchérissement : alors que le Luxembourg s'affiche en pleine santé économique avec la création de milliers d'emplois chaque année, le pays n'arrive pas à loger convenablement ceux et celles qui contribuent à cet essor. Le phénomène des frontaliers s'en voit renforcé. Pour ceux qui continuent à habiter le territoire national, le choix, s'il existe, est celui entre des logements soit plus exiguës soit plus éloignés des centres d'activités.

Une parade aux coûts de terrain inabornables pourrait résider dans

le principe de la vente sous emphytéose : au lieu d'acheter un terrain, les intéressé-e-s le louent, par exemple à hauteur d'un pour cent de sa valeur par année. Cela permet non seulement de baisser fortement le prix d'accès à un logement, mais cela empêche aussi la raréfaction des terrains à bâtir : après 99 ans, comme c'est le cas des emphytéoses pratiquées par la Ville de Luxembourg, les terrains reviennent dans les mains du propriétaire public.

Avec des prix dépassant souvent les 100.000 euros l'are, les terrains à bâtir autour de la capitale reviennent souvent plus cher que les logements qui y sont construits. Certes, la densification, telle qu'elle est pratiquée pour certaines résidences, permet de réduire la surface nécessaire par habitant et donc les coûts. Ceci ne mène cependant pas nécessairement à des logements plus abordables : le nombre d'appartements en vente ou en location ne correspond en rien aux besoins réels - au lieu des 6.500 nouveaux logements à réaliser par an, on n'en aurait construit que 1.845 en moyenne entre 2004 et 2010 (il n'existe pas de chiffres fiables pour les périodes plus récentes).

Promoteurs, non merci

Les prix des logements mis sur le marché continuent donc à augmenter, comme d'ailleurs les prix des terrains non construits pour lesquels la perspective d'un gain plus important en différant la vente s'amplifie également d'année en année. Cela s'appelle la spirale de la spéculation, et elle ne profite qu'à ceux qui sont détenteurs de tels terrains.

Selon le Statec, il y avait au niveau national 2.719 hectares de terrains à disposition en 2013, dont 1.000 sur des surfaces immédiatement constructibles. Seules 7,8 pour cent de ces surfaces sont entre les



Vue d'un des bâtiments du quartier des seniors, dessiné par eux-mêmes avec l'architecte autour d'un jardin partagé richement fleuri à l'écoquartier E.V.A. Lanxmeer au sud-est d'Utrecht (Pays-Bas).



PHOTO : WIKIMEDIA COMMONS

maines de promoteurs publics - 75,6 pour cent appartiennent à des propriétaires individuels, 16,2 pour cent à des sociétés privées - pour 0,4 pour cent, la propriété est mixte ou inconnue. On pourrait certes crier à la révolution, exproprier celles et ceux qui n'utilisent pas leurs terrains et les redistribuer à ceux qui en ont besoin. Mais cette perspective semble encore plus improbable dans notre contexte grand-ducal qu'une fin abrupte de la spéculation due à l'explosion de la bulle foncière.

L'initiative du collège échevinal de la Ville de Luxembourg pourrait-elle changer la donne ? Deux terrains appartenant à la Ville seront mis à disposition pour des projets de « groupements d'habitat participatif ». Lors de la présentation ce mercredi, tant la bourgmestre Lydie Polfer (DP) que la première échevine Sam Tanson (Déi Gréng) ont fait explicitement référence au modèle allemand des « Baugruppen ».

Il s'agit de groupements de personnes qui envisagent de construire en commun un ensemble de logements en se passant de ce qu'on appelle communément un « promoteur ». La conception et la réalisation du projet collectif se font donc sous la responsabilité de ce groupement. Contrairement aux projets classiques, où le promoteur ne laisse guère d'autre choix aux futurs acquéreurs que celui des couleurs intérieures ou à la limite de quelques agencements dans les appartements individuels, ce modèle permet de concevoir de façon collective - donc participative - les espaces communs et la distribution générale des logements selon les besoins arrêtés d'un commun accord. Des concepts énergétiques plus avancés que la norme peuvent en découler, tout comme des utilisations collectives plus poussées (jardin communautaire, salles de réunion, aménagements pour handicapés, etc.).

Mais le modèle proposé par la Ville n'impose pas de nouvelles formes de propriété. La ville laisse ouverte la possibilité d'octroyer les terrains par la seule voie de l'emphytéose ou par la vente au prix du marché - en appliquant des tarifs « plutôt en bas de l'échelle de ce qui est habituel dans les quartiers en question », comme l'explique l'échevin Patrick Goldschmit (DP). Si Lydie Polfer indique préférer la voie de l'emphytéose, elle ne veut pas non plus trop limiter la perspective de trouver finalement des groupes intéressés par un tel projet.

Belair et Bonnevoie

Dans le cadre de ce premier projet, la Ville met donc à disposition deux parcelles, dont l'une est située 22, boulevard Grande-Duchesse Joséphine-Charlotte à Belair, et l'autre 41, rue Édouard Grenier à Bonnevoie. Ce dernier terrain, d'une surface de 4,62 ares, pourrait accueillir 5 à 6 logements. Celui à Belair mesure 5,64 ares et permettrait de prévoir 8 à 9 logements. Il s'agit de secteurs relativement denses qui prévoient des habitations collectives - donc des appartements - avec « 3,8 niveaux », comme l'indique le règlement des bâtisses.

Pour garder sa neutralité, la Ville n'a pas directement contacté les initiatives existantes. Difficile donc de dire si ces deux projets vont à l'encontre des groupements existants qui depuis quelques années sont en train d'analyser les possibilités de nouvelles formes d'habitation. Adhoc,

qui était précurseur dans ce domaine, se focalise actuellement sur un premier projet prévu sur un terrain mis à disposition sous emphytéose par le Fonds du Kirchberg.

Si l'existence d'un terrain adéquat semble primordial, beaucoup d'initiatives se trouvant au stade initial se heurtent surtout à des questions d'ordre juridique. La question épineuse de la propriété privée dans le contexte d'habitations collectives et toute la législation et la jurisprudence sur la copropriété montrent les difficultés qui existent quand il s'agit de décider de biens partagés.

En dehors de la mise à disposition des terrains, il sera peut-être nécessaire de prévoir aussi un appui logistique et juridique pour encourager les groupements potentiels à risquer le coup. Une partie des réponses se trouvera peut-être dans une brochure explicative que la Ville est sur le point de publier, qui traitera tant de la définition même de « groupement d'habitat participatif » que des possibilités d'en identifier, voire d'en créer un. Elle devrait aussi renseigner sur les modes de financement et sur le déroulement chronologique d'un tel projet depuis la planification jusqu'à l'achèvement.

Contrairement aux initiatives coopératives comme Adhoc, les Baugruppen sont en principe limités dans le temps. Une fois les constructions achevées, ils n'ont plus de raison d'exister, l'exploitation des parties communes se faisant ensuite selon les modalités classiques de la copropriété. L'idée de continuer le projet de façon participative n'est donc

pas incluse automatiquement dans le concept préconisé par la Ville.

Afin de présenter son projet au public, la Ville de Luxembourg organise deux réunions d'information, le mardi 30 mai et le lundi 12 juin à 18h30 au Cité Auditorium. Optimisme préélectoral oblige, le collège échevinal semble s'attendre à une grande affluence pour son projet et prévoit dès à présent trois ateliers pour aider à l'élaboration des dossiers de candidature les 29 juin, 6 et 13 juillet.

Ces rencontres seront l'occasion de se faire une idée plus précise des possibilités qu'offre cette approche... et peut-être de dégager un certain nombre de préalables que la Ville devrait remplir tant au niveau de la préparation que de l'accompagnement des groupes. S'il est vrai que le modèle des Baugruppen permet d'éviter certains frais comme la marge du promoteur, qui se situe pour de pareils projets entre 10 et 15 pour cent, il reste le besoin d'un accompagnement professionnel avec éventuellement une plus forte implication des architectes.

Une conférence organisée par Adhoc et le Luxembourg Centre for Architecture sur l'exemple de la coopérative d'habitation zurichoise « Mehr als Wohnen » aux Rotondes le mardi 23 mai à 18h30 tombe à pic : Peter Schmid, président de cette initiative, témoignera des chances de ce modèle d'habitation, mais aussi des obstacles qu'il a pu rencontrer.