

THEMA

REGARDS

LOGEMENT

Un parc locatif attendu depuis... un siècle

Léo-Paul Hoffmann

Depuis 1919, la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) est la figure de proue de la réponse gouvernementale à la crise du logement. Un siècle d'existence face à une crise du logement qui traîne depuis... un siècle. Le développement du parc locatif de la SNHBM se fait toujours attendre.

À la sortie de la Grande Guerre, le Luxembourg fait face à une crise du logement. Les conséquences du conflit engendrent un manque de main d'œuvre et la cherté des logements disponibles. En 1906 déjà, une loi sur les habitations à bon marché visait à surmonter le problème grâce à une mise à disposition de fonds publics pour la construction de logements bon marché. Les bénéficiaires de ces logements étaient les personnes vivant « principalement de leur travail ou de leur salaire », des prolétaires en somme. Cette loi servira en 1919, de

base pour la création de la « société anonyme pour la construction d'habitations à bon marché ». Société dont le premier conseil d'administration est constitué de banquiers, d'anciens ministres et d'hommes d'affaires... des bourgeois en somme. Le premier procès-verbal du conseil d'administration indique la nomination du notaire Henri Frommes au poste de directeur de la société. Sa rémunération mensuelle est fixée à 75 francs.

Au fil des années, le promoteur public fait l'acquisition de plusieurs terrains et organise la construction de quelques centaines de logements. Entre 1933 et 1937, elle construit et vend 36 maisons unifamiliales dans le quartier de Belair à Luxembourg-Ville. Dans son « Album du centenaire » paru en 2019, la SNHBM fait état de plusieurs projets passés. La description faite des logements du quartier de Belair permet d'identifier le public visé pour certaines ventes abordables : « Dès le début, la Société s'investit dans la construction de logements au quartier de Belair. Ici, s'installent bourgeois et petits bourgeois dans des villas ou coquettes maisons mitoyennes. »

En tant que pilier de la famille nucléaire, la maison mitoyenne faisait légion dans le parc immobilier du promoteur et cela malgré la pauvre densité de logement que permettent ces maisons. Au final, 500 habitations auraient été construites et vendues pendant la période de l'entre-deux-guerres.

Un second souffle ?

Après la Seconde Guerre mondiale, la société est placée sous la direction du fils d'Henri Frommes, Bob Frommes, qui en a repris les rênes après la mort de son père en 1942. Elle change son nom pour devenir la « Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) » et elle diversifie son champ d'action. Tout d'abord,

le nombre de logements augmente d'année en année. Ensuite, le type de logement se diversifie. Soixante-douze appartements sont achevés dans le quartier de Bonnevoie en 1953.

Les premiers plans d'un parc locatif social concret auraient déjà pu se faire en 1974, lorsque le nouveau gouvernement de coalition LSAP et DP s'attaque à l'éternelle crise du logement. Jusqu'à 150 millions de francs luxembourgeois étaient prévus à cet effet pour la SNHBM, à condition que des représentants syndicaux puissent siéger au sein de son conseil d'administration. Cela s'avère impossible pour les dirigeants de la société et le financement tombe aux oubliettes jusqu'au début des années 2000. Trente ans plus tard, lorsque l'État assure un financement à hauteur de 70 % des coûts liés à la construction de logements locatifs abordables, la SNHBM entreprend enfin la construction de plusieurs de ces logements.

Aujourd'hui, les conséquences d'une longue politique d'accession à la propriété sont constatables. Néanmoins, le secteur immobilier est toujours en crise. Le prix des loyers pousse beaucoup de plus en plus de monde à chercher un logement de l'autre côté de la frontière luxembourgeoise. Dans le privé, les locataires sacrifient une partie de leur salaire bien plus importante pour se loger que leurs voisins français et allemands. De fait, le parc locatif social au Luxembourg ne représente que 2 % du parc résidentiel. Cela est largement inférieur aux 18 % qui règnent en France.

Le taux de logements sociaux peut-il influencer le prix des loyers du marché privé ? C'est ce que pense Meris Sehovic, député Déi Gréng et membre de la commission parlementaire logement. Avec son parti, il milite pour des « investissements massifs » en direction de logements sociaux locatifs. En réponse au discours sur l'état de la

Vienne la rouge

À Vienne, une politique de logement unique permet d'entretenir des loyers relativement bas. Le « property index » élaboré par Deloitte indique une énorme différence entre les locataires de Luxembourg-Ville et de Vienne. En moyenne, un Viennois débourse 9 euros par mètre carré pour se loger contre 43 euros dépensés dans la capitale grand-ducale. Depuis 1919, le gestionnaire public des logements, Wiener Wohnen, adopte une politique de collectivisation des propriétés. Au fil du temps, la ville a accumulé les achats et gère désormais plus de 220.000 logements. Le financement, hormis la collecte des loyers, se fait par cotisations salariales.

Une taxe de 1 % sur la masse salariale, partagée entre l'employeur et le salarié, finance 50 % du budget annuel de construction de logements dans la ville. Cela représente un budget annuel de 450 millions d'euros pour une ville de 2 millions d'habitants.

Le prix d'un logement locatif abordable proposé par la SNHBM reste très correct : 5,83 euros par mètre carré en moyenne selon un récent rapport du promoteur qui indique disposer d'un parc locatif de 613 logements en 2025. Une nette augmentation si l'on compare avec les chiffres de 2016 (166 logements) mais cela semble risible au vu des 5.700 personnes inscrites en liste d'attente pour une location (1.300 nouvelles inscriptions en 2025).



PHOTO : LEO PAUL HOFFMANN

Entre 1933 et 1937, la SNHBM construit et vend 36 maisons unifamiliales dans le quartier de Belair à Luxembourg. « Ici, s'installent bourgeois et petits bourgeois dans des villas ou coquettes maisons mitoyennes », note la SNHBM dans son « Album du centenaire », paru en 2019.

nation tenu le 19 mai par le premier ministre, la présidente de la fraction parlementaire verte, Sam Tanson, a carrément plaidé pour un « modèle à la viennoise ». Celui-ci est pourtant loin de la réalité luxembourgeoise. Depuis 1919, la capitale autrichienne s'est concentrée sur la location sociale. Désormais, il s'agit du plus grand promoteur de logements sociaux en Europe, son parc s'étendant quasiment à la moitié des logements de la ville.

Un financement par cotisation

La construction de bâtiments publics est donc une priorité « absolue » pour Meris Sehovic. Le député écologiste explique au woxx que ces investissements viseraient en premier lieu « à répondre au plus vite à la crise actuelle », pour ensuite « atteindre la perspective d'un parc locatif public suffisamment conséquent pour avoir une influence sur le marché privé ». Le député est également séduit par l'idée d'un financement par cotisation. « Cela permettrait d'avoir un financement pérenne du système sans qu'il y ait continuellement des débats sur les fonds à débloquent pour le logement. » Pour l'instant, son parti propose de financer la construction de logements à hauteur de 2 % du revenu national brut.

Au niveau communal, Meris Sehovic coopère souvent avec la SNHBM. Échevin responsable du développement urbain à Esch-sur-Alzette, l'élu écologiste souligne le travail de qualité et diversifié que fournit la société, en comparaison avec les promoteurs privés : « Le privé s'occupe de faire du quantitatif, des petits logements pour maximiser ses marges sur les loyers. Ici, il s'agit de s'assurer à ce qu'on construise aussi pour les familles qui ont plusieurs enfants. Ça fait des logements plus grands et des marges plus petites. Ces discussions sont plus

faciles à mener avec un promoteur public. »

2025 reste une année record pour la SNHBM : 437 nouveaux projets ont débuté dans l'année. Son directeur actuel, Guy Entringer, a confirmé, lors d'une interview sur 100,7, sa volonté de « gérer » une partie de ces biens. Avec un résultat net de dix millions d'euros en 2025, l'entreprise affiche une situation financière plutôt saine. Au niveau de la réserve foncière, la SNHBM dispose d'un fond jusqu'en 2031 si elle construit au rythme prévu de 400 logements par an.

La gestion du parc locatif dépend également des communes. À Esch-sur-Alzette, Meris Sehovic annonce vouloir doubler le nombre de logements publics dans les cinq prochaines années. Certaines communes refusent de faire valoir leur droit de préemption sur les logements abordables mis en vente. Certains appartements, achetés à la fin des années 2000 et situés à deux pas de la cité Frommes, apparaissent désormais dans les petites annonces des sites immobiliers.

Au fil des années, la SNHBM a répondu aux exigences politiques des gouvernements en place. C'est une société anonyme qui n'en est pas vraiment une. Son capital est détenu par l'État, le Fond de compensation, la Spuerkeess et les communes de Luxembourg-Ville, Esch-sur-Alzette, Differdange et Dudelange. Elle reste donc assujettie à la tendance politique du moment. Un siècle de politique d'accession à la propriété a permis un grand nombre d'acquisitions pour les classes moyennes. Le Grand-Duché compte 66 % de propriétaires, beaucoup plus que l'Allemagne qui n'en a que 41 %. Cela s'est pourtant fait au détriment des plus défavorisés, qui subissent toujours la pénurie de logements et la montée des prix du marché.

WOXX



Die kritische, unabhängige Luxemburger Wochenzeitung sucht

eine*n Journalist*in (unbefristete Stelle)

- für die Redaktion Politik und Soziales (40 Stunden pro Woche)

Aufgabengebiete:

- Redaktion journalistischer Beiträge in deutscher und/oder französischer Sprache
- Korrekturen von Artikeln in Deutsch und Französisch
- Koordination der aktuellen Print-Ausgaben im Wechsel mit den anderen Redaktionskolleg*innen
- Aktive Mitarbeit beim Betreiben und Weiterentwickeln der woxx-Online-Plattform

Wir wünschen uns eine*n Mitarbeiter*in mit:

- Erfahrung im journalistischen Bereich
- Kenntnissen der politischen und gesellschaftlichen Realität Luxemburgs
- der Motivation, Verantwortung in einem selbstverwalteten Betrieb zu übernehmen
- Teamfähigkeit und zugleich großer Selbstständigkeit
- fundierten Kenntnissen im Bereich der digitalen Medien
- Sprachliche Kompetenzen in Luxemburgisch – oder die Bereitschaft sich diese anzueignen – stellen einen Vorteil dar.

Entlohnung auf Basis des Einheitslohnes des woxx-Kollektivs.

Was wir bieten:

Die Möglichkeit, die Wochenzeitung woxx in einem genossenschaftlich organisierten Betrieb ohne Chef*in in einer sich stark veränderten Luxemburger Medienlandschaft perspektivisch weiterzuentwickeln und sowohl formal als auch inhaltlich zu gestalten. Ihre Kreativität trifft auf ein hohes Maß an Offenheit und Flexibilität. Bei der Arbeitsorganisation nimmt das Team gerne Rücksicht auf individuelle Bedürfnisse, soweit es die betrieblichen Anforderungen erlauben.

Bewerbungen mit Motivationsschreiben und Lebenslauf sowie journalistischen Beiträgen aus eigener Feder bis zum 7. Juni ausschließlich in elektronischem Format an: **candidate@woxx.lu**

Zusätzliche Informationen bitte über candidate@woxx.lu (vertraulich) erfragen.

L'hebdomadaire luxembourgeois critique et indépendant engage

un-e journaliste à durée indéterminée pour son équipe rédactionnelle « actualité politique et sociale » (40 heures par semaine)

Tâches :

- rédaction d'articles en français et/ou allemand
- corrections d'articles en allemand et en français
- coordination (par roulement avec les collègues) des éditions hebdomadaires print
- participation active à l'exploitation et au développement de la plateforme woxx en ligne

Le woxx recherche un-e collaborateur-riche qui

- a de l'expérience dans le journalisme
- connaît les réalités politiques et sociales luxembourgeoises
- est motivé-e pour assumer des responsabilités dans une entreprise autogérée
- a le sens du travail en équipe tout en sachant travailler de manière autonome
- a des compétences avérées dans le domaine numérique
- des compétences linguistiques en luxembourgeois ou la volonté de l'apprendre constituent un avantage.

Rémunération : salaire unique pratiqué par le collectif woxx.

Ce que nous offrons :

La possibilité de participer au développement du woxx au sein d'une entreprise organisée en coopérative, sans chef-fe, dans un paysage médiatique luxembourgeois en forte mutation, ainsi que celle de façonner l'hebdomadaire tant sur la forme que sur le fond. Votre créativité rencontrera un haut degré d'ouverture et de flexibilité. En ce qui concerne l'organisation du travail, l'équipe tient volontiers compte des besoins individuels, dans la mesure où les exigences de la coopérative le permettent.

Envoyez votre dossier de candidature (avec un choix d'articles de votre plume) uniquement sous forme électronique à **candidate@woxx.lu** pour le 7 juin au plus tard.

Pour toute information supplémentaire : candidate@woxx.lu (confidentielle).