POLITIQUE & INSTITUTIONS - POLITIQUE

ENTRETIEN AVEC EMILE EICHER, PRÉSIDENT DU SYVICOL

Les limites de la politique du logement vues par les communes

Écrit par Marc Fassone

Publié à 06:00

Pour Emile Eicher, la réussite de la politique du logement dépendra de la capacité de l'État à soutenir financièrement les communes et à simplifier réellement les processus bureaucratiques. (Photo: Romain Gamba/Paperjam)

La question du logement reste au cœur des préoccupations politiques. Si le gouvernement affiche une vision très volontariste, les communes portent un regard nuancé, oscillant entre soutien aux réformes nécessaires et frustration face aux lenteurs administratives et aux

contraintes locales.

Si on demande à Emile Eicher, président du Syvicol – le Syndicat des villes et des communes luxembourgeoises –, quelle appréciation il porte sur la politique du logement, il lâche un philosophique «à la recherche du temps perdu!». Pour lui, le facteur temps est le principal obstacle. Et son constat est sans appel: «Les procédures sont encore trop lentes et trop compliquées.»

Et cela concerne toutes les communes: celles appartenant à un pôle de développement et les communes rurales plutôt considérées comme des régions qui devraient se développer de façon endogène. «Le développement d'un nouveau plan d'aménagement général (PAG) peut prendre entre quatre et six ans, un délai trop rigide et peu flexible face à l'urgence de la crise.»

L'un des freins majeurs identifiés par le Syvicol est la multiplicité des administrations impliquées (Intérieur, Environnement, Aménagement du territoire, Gestion de l'eau, CGDIS), qui ne travaillent pas toujours de concert, «ce qui est un problème de longue date». Pour remédier à cela, il plaide pour un respect des délais mieux encadré pour les administrations, ainsi que pour la mise en place d'une plateforme unique pour que toutes les administrations impliquées puissent travailler conjointement plutôt que l'une après l'autre et accéder en temps réel à toutes les informations pertinentes. Une plateforme promise par le gouvernement.

La simplification administrative est au programme du gouvernement, car elle représente une priorité transversale. Mais toutes les mesures de simplification administratives

annoncées en 2024 ne portent pas encore leurs fruits sur le terrain, «ce qui est normal, car ce problème est traité à la racine et cela prend justement du temps». Certes, beaucoup de projets de loi sont encore devant les députés: «Nos procédures législatives prennent également du temps. Mais il ne faut plus attendre, il faut foncer», insiste Emile Eicher, également député portant les couleurs du CSV. Un cercle vicieux.

Rénover plutôt que construire

Sur le terrain, la reprise espérée par le gouvernement n'est pas ressentie comme souhaitée. L'évolution des demandes d'autorisation de bâtir stagne à un niveau bien inférieur à celui d'avant la crise.

«Le Syvicol ne dispose pas de statistiques agrégées et de données précises. Mais je peux dire en me référant aux informations que je reçois journalièrement des bourgmestres et des communes que pour l'instant, le ralentissement persiste. Le problème est que les promoteurs n'arrivent plus à vendre sur plan. Les constructions doivent être presque finies pour être vendues, ce qui freine l'activité. Ce qui leur pose un double problème: refinancer les projets – et donc trouver des banques qui acceptent de financer – et maintenir l'activité.» Un autre cercle vicieux. La prolongation de deux années de la durée de validité des permis de construire ne change pas à ses yeux la donne. «Cela aidera peut-être les promoteurs à trouver les clients. Mais pour le reste, à part épargner le timbre de construction...»

Ce que voit par contre le Syvicol, c'est le développement des

chantiers de rénovation et de restauration. Un relais d'activité qui reste cependant limité par le nombre d'entreprises actives spécialisées sur ce créneau.

L'autonomie des communes, frein et rempart

Le temps n'est pas le seul souci en matière de politique de logement. Le gouvernement a choisi de privilégier une approche volontariste et top-down dans ses réformes. Ce qui provoque quelques tensions avec un principe central de la vie politique: l'autonomie des communes.

Ceci vaut en particulier pour le projet d'élaboration d'un règlement national des bâtisses – un projet qui faisait partie des 40 présentés en juin 2024 par l'exécutif – qui replacera les 100 règlements communaux actuellement en vigueur. Ce règlement grand-ducal vise à simplifier les procédures en uniformisant les prescriptions applicables. «Ce n'était pas une demande des communes, mais plus une demande des architectes et du secteur de la construction. Il est difficile d'appliquer les mêmes règles aux zones urbaines et rurales.» Un exemple? La largeur des accès carrossables – comprendre les entrée des garages. La plupart des communes fixent une largeur minimale. Luxembourg-ville a une largeur maximale afin d'éviter de trop empiéter sur le domaine public et de perdre ainsi trop de stationnements perdus. «C'est dur de mettre tout cela dans le même texte. Les règles ne peuvent pas être les mêmes pour une ville et un village rural.» Un texte qui sera un texte de compromis. «Avec le risque que tout ce qui ne sera pas régi par un règlement national doive être réglé par des prescriptions encore plus détaillées dans les PAG ou les PAP, alourdissant ainsi la charge de planification.»

Effet de taille

La frontière entre urbain et rural est une véritable ligne de démarcation en matière de logement. Bien plus importante que la couleur politique du Conseil communal. La volonté du ministre du Logement, Claude Meisch (DP), de densifier – et donc de construire en hauteur – est accueillie avec pragmatisme par les communes. «Si cela fait sens en milieu urbain pour compenser le manque de terrains, la maison individuelle devra rester la norme et la préférence en milieu rural», nuance Emile Eicher. «Dans tous les cas, la commune est la garante du bien-être de la population et doit offrir des services de mobilité, d'éducation, des lieux de vie et des quartiers commerciaux.»

Et toutes les communes ne sont pas prêtes. «La réforme visant à garantir une place en crèche à chaque enfant d'ici 2030 met une pression énorme sur les autorités locales.» Plus globalement, «la population croît trop vite pour les communes». Les communes ont-elles les moyens des ambitions gouvernementales? «Pour les communes, cela signifie investir et aussi trouver les moyens. Et comme vous le savez, la distribution des moyens est très différente que vous soyez Luxembourg-ville ou une petite commune rurale. Sans moyens adéquats, les communes ne pourront pas investir dans les services essentiels nécessaires.»

Dossiers en cours

Plusieurs réformes sont encore en cours d'élaboration.

C'est le cas notamment pour le remembrement ministériel. Un projet salué dans ses principes par le Syvicol qui a cependant émis des réserves par rapport à certaines

atteintes portées aux compétences des communes. «Des critiques entendues par le gouvernement.» Le syndicat n'exprime plus d'opposition, mais un souhait: «Que la nouvelle procédure soit appliquée de manière progressive dans les nouveaux quartiers, sans obliger tous les propriétaires à investir immédiatement. Il faut procéder étape par étape.»

Sur la question de l'impôt à la mobilisation des terrains, les divergences initiales ont été comblées. Au début, les communes ont exprimé certaines réserves, notamment celle que ces mesures entraînent une charge de travail administrative importante sans retour financier direct, puisque l'État est censé encaisser la totalité des recettes. Il a depuis été précisé que pour calculer cet impôt, l'Administration des contributions directes (ACD) se basera sur les PAG existants et sera assistée par l'Administration du cadastre et de la topographie (ACT). Les modalités de cette collaboration ont été définies dans la loi du 19 décembre 2025 portant introduction d'un transfert de données de l'Administration des contributions directes vers l'Administration du cadastre et de la topographie. Le Syvicol plaide désormais pour un partage des recettes à 50/50 pour valoriser le travail de contrôle communal.

La question de l'impôt sur les logements inoccupés suscite des interrogations. Le nouveau projet de loi du gouvernement Frieden n'a pas encore été déposé, mais les communes craignent d'être mises à contribution pour ce qui est du contrôle. La législation actuelle, qui autorise les communes à établir et à percevoir une taxe annuelle spécifique sur les immeubles non occupés, pose de nombreux problèmes, notamment pour définir ce qu'est réellement un logement inoccupé, s'inquiète Emile Eicher.

Actuellement, seules cinq communes ont mis en place ce dispositif: Beckerich, Diekirch, Esch-sur-Alzette, Esch-sur-Sûre et Redange-sur-Attert.

Emile Eicher