



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

WOHNEN IN LUXEMBURG
VIVRE AU LUXEMBOURG

04

Die Rolle der Gemeinden Le rôle des communes



Inhalt	Table des Matières
Vorwort von / Préface de Fernand BODEN	03
Kompetenzen der Gemeinden Les compétences des communes	04 – 05
Die Rolle der Gemeinden Le rôle des communes	06
Gastbeitrag von / Contribution de Renée WAGENER Gemeinde – Mitakteurin in der Wohnungspolitik Commune – coactrice de la politique du logement	07 – 09
Quartier de la Fonderie in Rümelingen Quartier de la Fonderie à Rumelange	10 – 11



Für die Regierung ist und bleibt das Recht auf eine Wohnung eine der Prioritäten hinsichtlich der sozialen Integration unserer Mitbürger. Es gilt deshalb, an die Verantwortung der Gemeinden zu appellieren und ihnen staatlicherseits die dazu erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Da die Kommunen für die Stadt- und Gemeindeentwicklung zuständig sind – u. a. was die Auswahl geeigneter Baugrundstücke und Projekte betrifft – erscheint es normal, sie in die Wohnungsbaupolitik mit einzubinden. Zu diesem Zweck ermutigt und unterstützt die Regierung die aktive Wohnungspolitik der Gemeinden, indem sie sich u. a. finanziell am Bau von Wohnungen beteiligt. Darüber hinaus berät sie die Gemeinden hinsichtlich der Planung, der Finanzierung sowie der Realisierung von Wohnbauten.



Pour l'État, le droit au logement demeure l'un des vecteurs de la cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions. A cet effet, le Gouvernement encourage et soutient une politique active du logement des communes, notamment en participant financièrement à la planification de l'habitat, à la construction de logements et en jouant un rôle de conseiller auprès des communes en ce qui concerne la planification, la réalisation et le financement de l'habitat.

La politique du Gouvernement en matière de logement doit être menée en étroite collaboration avec les communes qui elles seules disposent en fait des véritables compétences en matière de planification et de développement urbain.

Die Wohnungsbaupolitik gemeinsam umsetzen

Aus diesem Anlass veröffentlicht das Wohnungsbauministerium nun eine Reihe von Themenheften, in denen die unterschiedlichen Aspekte illustriert werden, welche als wesentliche Bestandteile einer kohärenten und nachhaltigen Wohnungspolitik von den öffentlichen Bauträgern berücksichtigt werden sollten.

Hauptanliegen des Themenheftes „Die Rolle der Gemeinden“ ist die Veranschaulichung der Kompetenzen und Handlungsfelder der Gemeinden im subventionierten Wohnungsbau.

Um die Preise auf dem Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen, ist die Regierung bereit, anhand des angekündigten Wohnbaupaktes zwischen Staat und Gemeinden die im Aktionsprogramm für Wohnungsbau vorgesehenen staatlichen Förderungen zu erhöhen. Daher ist es wichtig, die besondere Rolle der Gemeinden im Wohnungsbau und vor allem im subventionierten Wohnungsbau zu unterstreichen.

Die Gemeinden haben eine wichtige Aufgabe als öffentlicher Bauträger, darüber hinaus sind sie auch Entscheidungsträger im Rahmen von Genehmigungsprozeduren für Teilbebauungspläne sowie von Änderungen des Flächennutzungsplans. Dies gilt für die Bildung von Grundstücksreserven, die Umsetzung und Verbesserung von Mietwohnungen, die Bestimmung von Sanierungsgebieten und den Verkauf von Wohnungen auf der Basis eines Erbpachtvertrages.

Dank der aktiven staatlichen Wohnungsbaupolitik, u. a. durch die im Wohnungsbauplan vorgesehenen neuen Maßnahmen, können die Gemeinden nunmehr noch aktiver als bislang einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung der Wohnungsproblematik hierzulande leisten, um das Wohnungsangebot zu erhöhen und damit die Attraktivität ihrer Gemeinde allgemein für die Bürger zu steigern.

Es ist wichtig, die neu zu errichtenden Wohnungen harmonisch in die bestehende Wohnstruktur einzufügen, um somit die Integration der neuen Einwohner innerhalb der Gemeinde zu fördern.

Die Einhaltung der Genehmigungsprozeduren sowie die wirksame Anwendung der gesetzlich vorgesehenen Planungsinstrumente erfordern seitens der Gemeindeverantwortlichen gutes Fachwissen und hohe Kompetenz.

Bei Fragen hinsichtlich der Anwendung der gültigen Verordnungen sowie bezüglich der verschiedenen staatlichen Beihilfen im Wohnungsbau können sich die Gemeindeverantwortlichen ebenfalls auf die Mithilfe sowie die Beratung seitens des Wohnungsbauministeriums stützen.

Eine enge Zusammenarbeit aller an der Planung und Umsetzung neuer Wohnungsbauprojekte Beteiligten dürfte somit – insbesondere mittels des neuen Wohnbaupaktes zwischen dem Staat und den jeweiligen Gemeinden – das Wohnungsangebot hierzulande entscheidend und nachhaltig erhöhen, um das Recht unserer Mitbürger auf eine erschwingliche und angemessene Wohnung zu gewährleisten.

Réaliser conjointement la politique du logement

Le Gouvernement est d'avis qu'il est nécessaire d'accentuer le rôle des communes en matière d'habitat et de mettre en place une politique déterminant les besoins en logements subventionnés et les moyens pour les satisfaire. A cet effet, le Département du Logement a lancé la publication d'une série de cahiers thématiques qui illustrent les différents sujets faisant partie intégrante d'une politique du logement cohérente et durable.

Le cahier thématique „Le rôle des communes“ se donne pour but principal de mettre en lumière les compétences et les domaines d'action des communes en matière de construction d'ensembles.

Le Gouvernement est déterminé à faire baisser les prix des terrains constructibles en augmentant l'offre dans un effort conjoint avec les communes, notamment par le biais d'un plan d'action logement qui s'articule autour d'un pacte entre l'Etat et les communes.

Dans cette optique, il est important de souligner le rôle primordial des communes en matière de logement et en particulier en matière de construction d'ensembles de logements subventionnés où non seulement le choix des terrains et des projets mais également toute la planification, le financement et la réalisation des logements sont soumis à leur autorité.

A part cette fonction de promoteur public, la commune joue encore un rôle déterminant de décideur en ce qui concerne, entre autres, les autorisations en matière de PAP, voire de modification de PAG, la constitution de réserves foncières, le développement et la remise en état du parc locatif, la détermination de zones d'assainissement et la mise à disposition de terrains communaux sur base d'un bail emphytéotique. Grâce à la politique active du Gouvernement en matière de logement, notamment par la mise en œuvre des nouvelles mesures annoncées dans le plan d'action logement, les communes sont incitées à s'engager plus fortement dans le développement durable de leur parc de logements afin d'améliorer de manière significative non seulement l'offre en logements de qualité, mais également l'attractivité de la commune pour ses habitants. Il est important que les nouveaux projets de logements soient intégrés harmonieusement dans le parc immobilier existant afin de permettre à leurs habitants de participer pleinement à la vie de la commune.

Le suivi correct des procédures et la mise en application efficace d'instruments de planification exigent des responsables communaux un niveau élevé de connaissances et de compétences. Dans cette optique, les communes peuvent s'appuyer sur le soutien et les conseils du Département du Logement, notamment en ce qui concerne l'application des réglementations en vigueur et l'octroi des diverses aides étatiques en matière de logement.

Une collaboration plus étroite entre tous les acteurs impliqués dans la planification et la réalisation de nouveaux projets de logements et, notamment, le pacte logement entre l'Etat et les communes, devraient permettre d'augmenter de façon durable et ciblée l'offre en logements, afin de pouvoir réaliser le droit de nos citoyens à un logement convenable à un prix abordable.

Le Ministre des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Fernand BODEN

Kompetenzen der Gemeinden

Über die gesetzlich festgelegten Planungsinstrumente sowie mit Hilfe umfangreicher staatlicher Finanzmittel hat der Staat für die öffentlichen Bauträger die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen geschaffen, ihrer Verantwortung nachzukommen und sich aktiv an der Verwirklichung einer nachhaltigen Wohnungsentwicklung in Luxemburg zu beteiligen.

Im Rahmen der Entwicklung kommunaler Wohnbauprojekte auf der Basis des staatlichen „Programme de construction d’ensembles de logements subventionnés“ obliegt den Gemeinden und anderen öffentlichen Bauträgern die Verantwortung für die Realisierung der subventionierten Wohnbauprojekte. Neben der Wahl geeigneter Grundstücke und Projekte haben sie die Aufgabe, die Finanzierung, Planung und Realisierung der Projekte voranzutreiben. Sie begleiten alle Projektphasen (Vorentwurf, Entwurf, Ausführung), beantragen Fördermittel, erteilen Planungs- und Bauaufträge und sind für den Verkauf und die Vermietung der Immobilien zuständig. Dabei stehen sie einerseits mit den Planern, andererseits mit den zuständigen staatlichen Instanzen in ständigem Austausch.

Im Rahmen der Prozedur des geförderten Wohnungsbaus nehmen die Gemeinden eine Doppelrolle ein: Neben ihrer Funktion als Bauträger obliegt ihnen, im Falle einer PAP-Prozedur oder einer PAG-Modifikation, auch die Aufgabe einer Genehmigungsinstanz.

Desweiteren kommen den Gemeinden gegenüber den anderen öffentlichen Bauträgern die im Folgenden aufgeführten Aufgabenfelder zu:

■ **Schaffung geeigneter Baulandreserven (réserves foncières) für die Realisierung neuer Wohnquartiere**
Durch das Ausweisen geeigneter Grundstücke zu „Baulandreserven“ soll vermieden werden, dass Grundstücke, die zur Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete dienen können, brach liegen. Dadurch kann einerseits der Spekulation mit eben diesen Grundstücken entgegengewirkt werden. Andererseits kann so ein allzu schnelles Wachsen der Siedlungsstruktur in die unbebaute Landschaft und damit eine Zersiedelung verhindert werden.

Um dem Ziel einer nachhaltigen Wohnungsentwicklung nachzukommen, können Gemeinden im Extremfall auch eine Enteignung einleiten. Die hierfür gesetzlich festgelegten Bestimmungen werden im 2002 modifizierten Gesetz über Wohnungsbeihilfen („Aide au logement“) und im Gesetz zur Gemeinde- und Stadtentwicklung („Aménagement communal et développement urbain“), das 2004 abgeändert wurde, erläutert.

■ **Prüfung und Festlegung des Wohnbaubedarfs**
Den kommunalen Behörden obliegt die Festsetzung des Wohnungsbedarfs innerhalb ihrer Gemeinde. Dazu überprüfen sie den Bestand ihrer verfügbaren Bauplätze und

Par le biais des instruments de planification fixés par la loi et grâce aux aides financières étatiques importantes, l’Etat a créé pour les communes et les promoteurs publics les conditions permettant de faire face à leurs responsabilités et de participer activement à la réalisation d’un développement durable de l’habitat au Luxembourg.

Les compétences des communes

Dans le cadre de la réalisation de projets de logements communaux sur la base du „programme de construction d’ensembles de logements subventionnés“, les communes ainsi que les autres promoteurs publics ont la responsabilité de la réalisation des projets d’habitations subventionnés.

Hormis le choix des terrains et de projets adéquats, ils ont pour mission d’assurer le financement, la planification et la réalisation des projets. Ils accompagnent toutes les étapes de la mise en place des projets (avant-projet, projet, réalisation), font les demandes d’aide étatique, passent commande des planifications et des réalisations et sont en charge de la vente et de la location des logements – ceci dans un échange permanent avec, d’une part, les planificateurs, et d’autre part, les instances étatiques.

Dans le cadre de la procédure concernant les logements subventionnés, les communes jouent un double rôle: en plus de leur mission de promoteur public, elles exercent également la fonction d’instance d’autorisation en ce qui concerne les procédures de PAP ou de modification des PAG.

D’autre part, les communes sont en charge des tâches suivantes:

■ **la constitution de réserves foncières pour la réalisation de nouveaux quartiers d’habitation**
La mise en place de réserves foncières sur certains terrains appropriés vise à éviter que les terrains destinés à la densification de zones urbanisées restent en friche. Il est ainsi possible de contrecarrer la spéculation foncière d’une part et, d’autre part, un développement urbain vers des espaces non bâtis et, par conséquent, un mitage des paysages.

Les communes ont le droit de recourir, dans des cas extrêmes, à l’expropriation afin de répondre aux objectifs d’un développement durable et économique de l’habitat. Les dispositions légales prévues à cet effet sont formulées dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement, ainsi que dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

■ **contrôle et définition des besoins en logements**
L’obligation de déterminer les besoins en logements au sein de leur commune incombe aux autorités communales. À cet effet, ils procèdent à l’inventaire de l’ensemble des terrains à bâtir disponibles afin d’y réaliser, le cas échéant, des logements subventionnés.

Immobilien, um diese ggf. für den geförderten Wohnungsbau nutzbar zu machen. Dadurch unterstützen sie das im Jahre 2003 durch staatliche Initiative eingerichtete „Observatoire de l’Habitat“. (www.logement.lu/habitat.html)

■ **Ausweisen von Sanierungsgebieten**
Die Gemeinden können ein bestehendes Wohnquartier zum Sanierungsgebiet erklären, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungen den gesetzlichen Bestimmungen über die Sicherheit und Hygiene nicht entsprechen. Für die in diesem Gebiet vorgesehenen Arbeiten kann sich der Staat mit bis zu 50% an den anfallenden Kosten beteiligen.

■ **Verkauf kommunaler Wohnungen auf Erbpacht-Basis („bail emphytéotique“):**
Die bisher nur vom Fonds du Logement und von der SNHBM praktizierte Bereitstellung von Baugrund in Form eines Erbpachtvertrages sollte von den Gemeinden als Möglichkeit ergriffen werden, um Baugrundstücke, die sich in Gemeindebesitz befinden, Empfängern staatlicher Prämien zur Verfügung zu stellen.



Über die genannten Aufgabenfelder hinaus sind die Gemeinden auch zuständig für die Entwicklung und Bestandssicherung von Mietwohnungen.

Besitzer leer stehender Gebäude sollten von den Gemeinden dazu angehalten werden, diese für die Unterbringung von Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen.

Außerdem haben sie auf die Kostenminimierung bei der Erschließung von entsprechenden Baugrundstücken und bei den Baukosten der kommunalen Wohnbauprojekte zu achten.

Die korrekte Einhaltung der Prozeduren und der effiziente Einsatz der Planungsinstrumente verlangt von den Gemeindepolitikern und den Verantwortlichen in den kommunalen Verwaltungen eine umfassende Fach- und Sachkenntnis.

Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben können die Gemeindevertreter sowohl auf die fachliche Unterstützung durch externe Stadtplaner, Architekten und beratende Ingenieure zurückgreifen, als auch, bei Fragen der Anwendung der gesetzlichen Grundlagen, auf die Betreuung und Beratung durch die Fachleute im staatlichen „Département du Logement“.

Ils soutiennent ainsi l’initiative du Gouvernement qui a créé l’Observatoire de l’Habitat en 2003.

(www.logement.lu/habitat.html)

■ **la mise en place de zones d’assainissement**
Les communes peuvent mettre en place des zones d’assainissement sur une partie du territoire urbain existant si plus de la moitié des logements ne répondent pas aux conditions de salubrité et d’hygiène légales. L’État peut subvenir aux coûts des travaux d’assainissement jusqu’à concurrence de 50%.

■ **la vente de logements communaux sur base d’un bail emphytéotique**
La mise à disposition de terrains à bâtir sur la base d’un bail emphytéotique, pratiquée jusqu’à présent par le Fonds du Logement et par la SNHBM, devrait permettre aux communes de mettre à disposition des personnes bénéficiaires d’aides étatiques des terrains à bâtir leur appartenant.

Hormis les tâches décrites ci-dessus, les communes sont également en charge du développement et de la gestion du parc locatif subventionné.

Les communes devraient exhorter les propriétaires d’immeubles vides à les mettre à disposition des personnes à la recherche d’un logement.

En outre, il leur incombe de veiller à réduire les coûts de mise en place des infrastructures des terrains à bâtir et de réalisation de projets de construction d’habitations communales.

L’observation rigoureuse des procédures et la mise en application efficace des instruments de planification exigent de la part des politiciens et des responsables communaux des compétences et des connaissances techniques détaillées en la matière.

Dans le cadre de l’exercice de leurs fonctions. Les responsables communaux ont la possibilité de recourir aussi bien à l’appui technique d’urbanistes externes, d’architectes et d’ingénieurs-conseils qu’au soutien et à l’encadrement des collaborateurs du Département du logement pour les questions en rapport avec l’application des dispositions légales.

Was bedeutet das aktuelle Gesetz „Aide au logement“ für die Gemeinden?

Die kommunalen Behörden erhalten durch die Gesetzgebung zu den Wohnungsbeihilfen und dem damit einhergehenden erweiterten Verantwortungsbereich eine aktivere Rolle bei der Entwicklung von Wohnraum in ihrer Gemeinde. Sie erhalten gegenüber der vorherigen Gesetzgebung ein erweitertes Handlungsspektrum, bei dem sie auf die Hilfe und Mitwirkung kompetenter Planungspartner zurückgreifen können.

Dies verleiht den verantwortlichen Gemeindevertretern sowohl ein größeres Aktionspotenzial als auch die Gewissheit einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Gemeinde.

Die Rolle der Gemeinden

Der erweiterte Aufgabenbereich der Gemeinden vollzieht sich auf mehreren Ebenen:

■ **zwischen Bürger und Staat**
Die Gemeinden stehen gegenüber ihren Bürgerinnen und Bürgern in der Verantwortung der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, um somit einer Abwanderung aus den Städten und Gemeinden und damit einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Gegenüber dem Staat haben sie die Verpflichtung, an der Umsetzung der Gesetzgebung mitzuwirken, um eine nachhaltige Wohnungsentwicklung zu ermöglichen.

■ **bei der Prozedur zur Realisierung eines geförderten Wohnbauprojektes**
Die Mitarbeit der Gemeinden hilft, den Zeitrahmen, den die Projekte des geförderten Wohnungsbaus durchlaufen, zu verkürzen.

Entscheidende Punkte sind hierbei die Prüfung und Festlegung des Bedarfs an Wohnungen in der Gemeinde, die Wahl eines Projektes und geeigneter Grundstücke, der Erwerb von Grundstücken sowie die Genehmigung von PAP-Dossiers und das Erteilen von Baugenehmigungen.

■ **im Wettbewerb der Gemeinden untereinander**
Es soll erreicht werden, dass die Gemeinden sich stärker um die Gunst der Bürger bemühen, indem sie ihre Attraktivität verbessern.

Dazu können die Entwicklung eines größeren Wohnungsspektrums und die reibungslose und komprimierte Planung, Genehmigung und Realisierung von geförderten Wohnbauprojekten beitragen.

Que signifient les modifications de 2002 relatives à la loi concernant l’aide au logement pour les communes?

Par le biais de la législation sur les aides étatiques en matière de logement qui élargissent, entre autres, l’éventail des domaines de responsabilité des communes, les autorités communales se voient attribuer un rôle plus actif dans le cadre de la mise en œuvre de projets de logements dans leur commune. Par rapport à la législation précédente, elles disposent d’un champ d’action plus vaste, leur permettant de recourir au soutien et à la collaboration de partenaires compétents. Ceci permet aux responsables communaux de disposer, d’une part, d’un potentiel d’action accru et d’assurer, d’autre part, un développement urbain durable de leur commune.

Le rôle des communes

Le rayon d’action des communes ainsi étendu se trouve à plusieurs niveaux:

■ **entre les citoyens et l’État**
Les communes, vis-à-vis de leurs habitants, sont en charge de la réalisation d’un habitat destiné à toutes les couches de la population, afin de contrecarrer l’exode urbain et ainsi d’éviter un mitage des espaces ruraux. Vis-à-vis de l’État, elles ont le devoir de collaborer à l’application de la législation, afin de permettre un développement durable de l’habitat.

■ **dans le cadre de la procédure concernant la réalisation de logements subventionnés**
La collaboration des communes a un impact essentiel sur la durée de la procédure à laquelle sont soumis les projets de logements subventionnés.

Les aspects clés en sont le contrôle et le calcul des besoins en logements dans la commune, le choix des projets et des terrains adéquats, l’acquisition des terrains, ainsi que l’approbation des dossiers PAP et la délivrance des autorisations de construire.

■ **les communes entre elles**
On espère ainsi que les communes se donnent plus de mal pour attirer de nouveaux habitants en améliorant l’attractivité de leur territoire.

L’offre d’une palette plus vaste de logements et une planification, une procédure d’autorisation et une réalisation faciles et condensées de projets de logements subventionnés peuvent y contribuer.

Renée Wagener ist Sozialwissenschaftlerin und Journalistin. Stadtentwicklung und Architektur gehören zu den Interessengebieten der Stadtluxemburgerin.



Renée WAGENER

Renée Wagener est sociologue et journaliste. Le développement urbain et l'architecture font partie des centres d'intérêts de cette habitante de la ville de Luxembourg.

Mitakteurin in der Wohnungspolitik

Die Rolle der Gemeinde im Wohnungsbau stärken

Die Regierung hat im Mai 2006 einen Katalog neuer Maßnahmen angekündigt, die helfen sollen, die Preise von Grundstücken und Wohnungen zu stabilisieren bzw. zu senken. Eine wichtige Rolle kommt dabei dem „pacte logement“ zwischen Staat und Gemeinden zu. Grundidee ist es, die Aktivität der Gemeinden in punkto Wohnungsbau zu dynamisieren. Dies kommt nicht von ungefähr: Einerseits sind es die Gemeinden, welche unmittelbar mit den Wohnverhältnissen konfrontiert sind. Wohnungsnot, ungerechtfertigte Umnutzung von Wohnraum, unhaltbare Hygiene- und Komfortbedingungen oder besondere Bedürfnisse von Wohnungssuchenden – sei es nach alters- oder handicapgerechten Wohnungen – sind Herausforderungen, mit denen Gemeinden tagtäglich konfrontiert sind. Andererseits sind die Gemeinden aber auch verantwortlich für die Gestaltung von allgemeinen Bebauungsplänen (PAG) und Teilbebauungsplänen (PAP) sowie für die Vergabe von Baugenehmigungen.

Neue Dynamik für kommunale Wohnraumerneuerung

Ein dritter Aspekt, nämlich das aktive Schaffen von Wohnraum durch die Gemeinden, hatte bislang in Luxemburg wenig Tradition.

Neben der angekündigten Erhöhung der staatlichen Unterstützung für kommunalen Wohnungsbau sollen deshalb neue Instrumente die kommunale Rolle bei der Bekämpfung von Wohnungsmangel und hohen Preisen stärken: So etwa die Einführung eines Vorkaufsrechts für Staat und Gemeinden.

Daneben sieht der angekündigte Maßnahmenkatalog eine weitere wichtige Maßnahme vor: Die Schaffung einer „agence pour la rénovation urbaine“ (ANRU). Diese Agentur soll dazu beitragen, die im Gesetz von 1979 über die Wohnungsbeihilfen vorgesehene Maßnahme der „zones d’assainissement“ effizienter einzusetzen. Sie könnte für Gemeinden, die größere Renovierungsprojekte umsetzen wollen, die Rolle eines „guichet unique“ übernehmen. Neben finanzieller Unterstützung bedeutet dies vor allem die Erledigung administrativer Schritte, aber auch das Organisieren von Abrissarbeiten oder Bereitstellen von Ersatzwohnungen. Das Modell der ANRU wird in Frankreich bereits seit 2003 angewandt – dort allerdings im Kontext der Sanierung von HLM-Siedlungen. Die gibt es in Luxemburg natürlich nicht, doch die Methodik der ANRU macht auch in kleinerem Maßstab Sinn. In Frankreich beansprucht das ANRU-Konzept, unter Einbeziehung der betroffenen Bevölkerung Wohnraum im Verhältnis 1 zu 1 wiederherzustellen.

Coactrice de la politique du logement

Renforcer le rôle de la commune dans la création d’habitat

Au mois de mai de cette année, le gouvernement a annoncé la mise en place d’une série de nouvelles mesures destinées à stabiliser, voir à faire baisser les prix du foncier et des logements. Un rôle important incombe, à cet effet, au „pacte logement“ entre l’Etat et les communes. L’idée de base est de dynamiser l’activité des communes en matière de construction de logements. Ceci n’est pas un hasard: d’une part, ce sont les communes qui sont directement confrontées aux problèmes liés à l’habitat. La pénurie de logements, le détournement de logements pour d’autres activités, des conditions d’hygiène et de confort intenables ou les besoins spécifiques de personnes à la recherche de logements compatibles avec leur âge ou leur handicap sont des défis auxquels les communes sont confrontées quotidiennement. D’autre part, les communes sont également responsables de la mise en place des plans d’aménagement général (PAG) et des plans d’aménagement particulier (PAP), ainsi que de la délivrance des autorisations de bâtir.

Une nouvelle dynamique vers la rénovation urbaine communale

Un troisième aspect, la réalisation active de logements par les communes, n’a pas été de tradition au Luxembourg jusqu’à présent. C’est pourquoi, en plus de l’augmentation prévue de la participation étatique pour la construction de logements par les communes, de nouveaux instruments doivent renforcer leur rôle dans la lutte contre la pénurie de logements et les prix immobiliers astronomiques : notamment l’introduction d’un droit de préemption pour l’Etat et les communes.

En outre, la série de mesures annoncées prévoit un autre point important: la création d’une agence pour la rénovation urbaine (ANRU). Cette agence devra contribuer à rendre plus efficace les dispositions concernant les zones d’assainissement prévues par la loi modifiée de 1979 concernant l’aide au logement. L’ANRU pourrait jouer le rôle de guichet unique pour les communes désireuses de réaliser des projets de transformation d’une certaine envergure. Cela signifie non seulement le support financier, l’exécution de tâches administratives, mais aussi l’organisation des travaux de démolition et la mise à disposition de structures de relogement. Le modèle de l’ANRU est déjà mis en pratique en France depuis 2003, dans le contexte de l’assainissement de cités HLM. Celles-ci n’existent évidemment pas au Luxembourg, mais la méthode est également utile à plus petite échelle. En France, l’ANRU, associant la population concernée aux projets de rénovation, a l’ambition de remettre en état l’habitat selon le principe que chacun obtienne un logement.

Die Gemeinde als Katalysator bei der Schaffung von Wohnraum

Eine ähnliche Herangehensweise bietet in Deutschland das Programm „Die soziale Stadt“, das unter anderem bauliche Maßnahmen zur Aufwertung des städtischen Wohnraums fördert. Mit dieser Unterstützung konnte die Wohnungsgenossenschaft „Am Beutelweg“ in Trier-Nord von Bund und Stadt angebotene Häuser kaufen und instand setzen – ein Teil der Arbeiten wurde von Arbeitslosen aus dem Viertel verwirklicht. Die Struktur einer Genossenschaft, an der die BewohnerInnen Anteile besitzen, fördert Beteiligung und Identifizierung. Das Projekt umfasst heute 500 Wohnungen und siebzig neue Arbeitsplätze. Die Stadt Trier ist am Projekt beteiligt.

Ein weiteres interessantes Modell ist jenes der „Agences immobilières sociales“ in Belgien. Die Leitung der regional angesiedelten Agenturen setzt sich zusammen aus mehreren Gemeinden, lokalen Vereinigungen und Gesellschaften des geförderten Wohnungsbaus. Diese Wohnungsvermittlungsbüros verwalten auf der einen Seite Wohnungen aus privater und öffentlicher Hand, setzen sie gegebenenfalls in Stand und halten sie in Schuss. Auf der anderen Seite sind sie Anlaufstelle für Wohnungssuchende, die finanziell nicht in der Lage sind, die gängigen Mietpreise zu zahlen. Gegebenfalls bietet die Agentur auch eine soziale Begleitung der MieterInnen an.

Seit 1999 funktioniert auch in Arlon eine solche Agentur, die mittlerweile ein Dutzend Gemeinden in der Provinz Luxemburg betreut. Der Input der Gemeinden, so Mitarbeiter Frédéric Noël, besteht hauptsächlich darin, der Agentur Wohnungen zur Verfügung zu stellen – zum Beispiel, wenn die Gemeinde selbst, etwa durch Renovierungsprogramme, in den geförderten Wohnungsbau investiert. In Luxemburg gibt es bereits Ansätze in diese Richtung, etwa in Form der „Wunnengshëllef asbl“. Eine Zusammenarbeit mit den Gemeinden könnte ihren Impact vergrößern.

Stadtzentren beleben

Vor allem in der Hauptstadt, aber auch in anderen Ortschaften Luxemburgs stellt sich zunehmend auch das Problem des Abwanderns der Bevölkerung in Richtung Umland. Um die Attraktivität der Stadtzentren zu erhöhen, könnten Gemeinden neue Wohnkonzepte fördern. Ein Beispiel: Wohnen ohne Auto. In der Stadt Luxemburg etwa besitzen laut Statec noch über 28 Prozent der Haushalte kein Auto, gegenüber 19 Prozent auf Landesebene. Das wachsende Interesse an autofreien Siedlungen in Europa ergibt sich auch dadurch, dass durch den Wegfall von Stellplätzen Kosten gespart werden. Carsharing-Angebote und Vergünstigungen beim öffentlichen Transport erleichtern den Verzicht auf das Auto. Nicht nur junge Leute sind an solchen Konzepten interessiert, Senioren möchten oft gern wieder zurück in die Stadt. Auch Familien können am Leben in der Innenstadt wieder Gefallen finden, wenn kinderfreundlich gebaut oder renoviert wird.

Eine Pionierrolle bei der Wiederbelebung von Stadtzentren spielt die nahe gelegene deutsche Stadt Aachen. Ein Beispiel ist die Siedlung „Das kinderfreundliche Haus“ in der Aachener City: Es begreift zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen, einen geschützten Innenhof zum Spielen und einen Gemeinschaftsraum, der zur Kinderbetreuung und anderen Gemeinschaftsaktivitäten dient. Das Modellprojekt „Integriertes Wohnen von Jung und Alt“, bei dem mehrere Generationen in Wohngruppen unter einem Dach vereint sind, setzt auf flexible Architektur. Zwischen den einzelnen Wohnungen gibt es sogenannte „Schalträume“, welche es ermöglichen, den Wohnraum an die Entwicklung der jeweiligen Wohngruppen und Lebenssituationen anzupassen.



All diese Konzepte gründen aber auf kommunaler Initiative. Viele Gemeinden müssen sich erst einmal bewusst werden, dass ihre Rolle über das Definieren von Bebauungsplänen hinausgeht. Doch wenn die kommunale Aktivität bei der Schaffung von Wohnraum dynamisiert werden kann, braucht es nicht nur ein neues Selbstverständnis der Gemeinden. Auch eine aktivere Unterstützung der Gemeinden durch den Staat tut Not – mit Subventionen allein ist es nicht getan. Der neue „pacte logement“ ist ein Schritt in diese Richtung.



La commune comme catalyseur de la création de logements

Une approche analogue est proposée par le programme „Die soziale Stadt“ („La ville sociale“) en Allemagne, qui favorise notamment les mesures architectoniques en vue de l'amélioration de l'habitat urbain. Grâce à ce soutien, la coopérative d'habitat „Am Beutelweg“ de Trèves-Nord a pu acquérir et rénover des maisons mises en vente par l'État et par la Ville, une partie des travaux de rénovation étant effectuée par des chômeurs originaires du quartier. Une structure coopérative dont les habitants possèdent des parts, renforce la participation et l'identification des habitants au projet. Le projet comporte aujourd'hui 500 logements et 70 emplois nouveaux. La Ville de Trier participe au projet.

Un autre exemple intéressant est celui des „Agences immobilières sociales“ en Belgique. La direction des agences au niveau régional se compose de plusieurs communes, associations locales et entreprises actives dans le domaine du logement subventionné. Ces agences locatives gèrent, d'une part, des logements aussi bien publics que privés, les entretiennent et les rénovent en cas de besoin. Elles constituent, d'autre part, un service d'assistance aux personnes recherchant un logement qui n'ont pas les moyens financiers de payer le montant des loyers courants. Les agences offrent également, le cas échéant, un suivi social des locataires.

Une agence de ce type existe également à Arlon, depuis 1999, qui gère entre temps une douzaine de communes de la Province de Luxembourg. L'apport des communes, selon l'un des collaborateurs Frédéric Noël, consiste essentiellement à mettre à disposition des logements - par exemple si la commune investit dans le logement subventionné, comme c'est le cas lors de

programmes de rénovation. Au Luxembourg, il existe déjà des projets semblables tels que l'association „Wunnengshëllef asbl“. Une collaboration avec les communes pourrait en renforcer l'impact.

Réanimer les centres urbains

Le problème de l'exode de la population vers l'arrière-pays se pose surtout dans la Ville de Luxembourg, mais également dans d'autres localités. Afin d'augmenter l'attractivité des centres urbains, les communes pourraient promouvoir de nouveaux concepts d'habitat. Un exemple : vivre sans voiture. Selon le STATEC, à Luxembourg-Ville, plus de 28% des ménages ne possèdent pas de voiture, contre 19% au niveau national. L'intérêt croissant qu'exercent les lotissements sans voiture, en Europe s'explique également par le fait que la suppression d'emplacements de parking permet de réduire les coûts. Le covoiturage et les tarifs forfaitaires au niveau des transports en commun facilitent le renoncement à la voiture. Non seulement les jeunes sont attirés par ce mode de vie mais également les personnes âgées désirent retourner habiter en ville. Les familles pourraient, elles aussi, retrouver plaisir à vivre au centre-ville, si la construction ou la rénovation se faisaient de manière plus accueillante pour les enfants.

La ville allemande d'Aix-la-Chapelle, toute proche, joue un rôle pionnier dans le cadre de la réactivation des centres-villes. Un exemple en est le lotissement „Das kinderfreundliche Haus“ („La maison adaptée aux enfants“) au centre-ville: il comprend deux immeubles résidentiels avec en tout 19 logements, une cour intérieure sécurisée pour permettre aux enfants de jouer et un local collectif destiné à la garde des enfants et aux activités communes. Le projet de référence „Integriertes Wohnen von Jung und Alt“ („Habitat intégré pour tous les âges“) qui permet à plusieurs générations structurées en groupes d'habiter sous le même toit, est basé sur une architecture flexible. Entre les différents logements, des espaces „commutateurs“ permettent d'adapter l'habitat à l'évolution des groupes et aux différentes phases de l'existence.

Tous ces projets se basent, par ailleurs, sur l'initiative communale. De nombreuses communes doivent prendre conscience avant tout que leur rôle dépasse la simple réalisation de plans d'aménagement. Mais afin de dynamiser l'activité communale lors de la création de logements, un changement de mentalité au niveau communal n'est pas suffisant: il est également indispensable que l'Etat soutienne les communes de manière plus active. Les subventions à elles seules ne sont pas suffisantes. Le nouveau „pacte logement“ constitue un pas dans la bonne direction.





Quartier de la Fonderie in Rümelingen

Ein Beispielprojekt für die gelungene Zusammenarbeit zwischen Staat und Gemeinde im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus

Das Gebiet „Quartier de la Fonderie“ befindet sich unweit des Stadtzentrums von Rumelange auf einer ehemals von Bahn- gleisen der CFL belegten Fläche. Nachdem diese entfernt und ein Kreisverkehr zur Entlastung der Verkehrssituation im Stadt- zentrum gebaut war, blieb der Staat bzw. die CFL zunächst noch Eigentümer der Grundstücke.

Mittlerweile wurde das ca. 5,5 ha große Areal in fünf Blöcke mit unterschiedlichen Eigentümern und Nutzungen unterteilt und bebaut. Im Bereich des Loses A wurde ein Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen realisiert, südlich davon entsteht auf Los B ein großer Büro- und Geschäftskomplex. Los C beinhaltet 63 durch den Fonds du Logement in Auftrag gegebene Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern, auf Los D werden 19 Einfamilien- häuser von der Stadt Rümelingen gebaut. Am südlichen Ende des Gebietes – Los E – entsteht eine gemischte Aktivitätszone.

Die Gemeinde Rümelingen beschreibt die Entwicklung des ambitionierten Projektes folgendermaßen:

„Nach Unterredungen mit den staatlichen Einrichtungen erklärte sich der Staat dazu bereit, sämtliche Industriebrachen der CFL an die Gemeinde Rumelange zu verkaufen.“

Mit dem Bewusstsein, dass der Fonds du Logement schon zuvor unserer Stadt seine Partnerschaft angeboten hat, um ein Wohnungsbauprojekt zu verwirklichen, gelang es unserem Schöfferrat, sich außerdem die Unterstützung vom Ministère du Logement zu sichern, um eben dieses große Projekt aus- zuführen.“

Ein Partnerschaftsabkommen zwischen den Verantwortlichen des Fonds und der Stadt Rümelingen hielt alle Rechte und Pflichten der Vertragspartner fest. Ziel war es, die Grundstücke bebaubar zu machen, um dort anschließend Wohnungen zu errichten.

Der Fonds du Logement gab die Erstellung eines PAP – projet d'aménagement particulier – in Auftrag, um die CFL-Brachen

bebau- und bewohnbar zu machen. Die Stadt Rümelingen beauftragte ihrerseits ein Ingenieurbüro mit der Überwachung der Bauarbeiten.

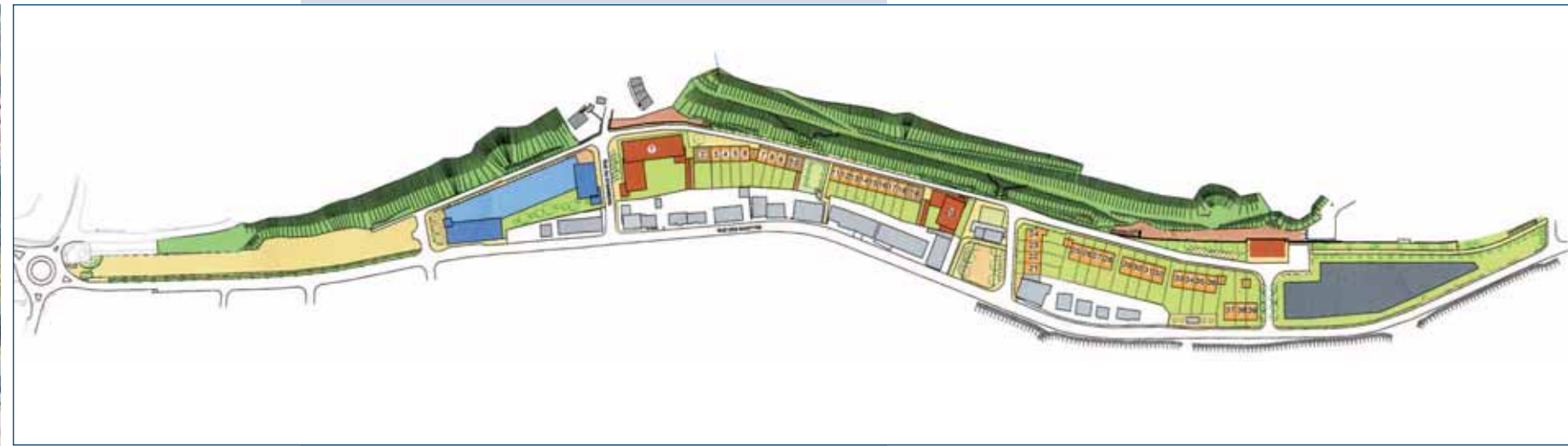
So entstanden die Wohnungen der Lose C und D. Seit April 2003 wurden sämtliche Bauarbeiten abgeschlossen bzw. stehen kurz vor dem Abschluss.

Als Bauträger des Loses D hat unser Gemeinderat die Verkaufs- bedingungen der entsprechenden Baugrundstücke klar bestimmt. Da es sich um ein gefördertes Bauprojekt handelt, waren die Kriterien folgende:

- der Käufer darf weder Eigentümer eines Hauses, eines Baugrundstückes noch eines Appartements sein,
- bei unvorhergesehenen Fällen bleibt dem Schöfferrat das Urteilsrecht vorbehalten,
- der Käufer, welcher kein Recht auf eine staatliche Bauprämie hat, bezahlt den vollen Anteil der Infrastrukturkosten.

Die Gebäude haben alle eine Wohnfläche von maximal 140 m² und wurden entsprechend der bestehenden Gesetzgebung zum geförderten Wohnungsbau ausgearbeitet.

Die letzten Baugrundstücke wurden im Jahre 2005 verkauft. Die jeweiligen Käufer eines Bauplatzes waren dazu verpflichtet, die Maße und das äußere Erscheinungsbild, die in der Planung vorgesehen waren, zu berücksichtigen. Jedoch ließ der Schöfferrat den Eigentümern die Freiheit, ihre Häuser unter Eigenanlei- tung zu bauen. Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich alle Häuser in der Fertigstellung.



Quartier de la Fonderie à Rumelange

Un exemple réussi de collaboration entre l'Etat et la commune dans le cadre de la construction d'ensembles de logements subventionnés.

Le „Quartier de la Fonderie“ se situe à proximité du centre urbain de Rumelange, sur des terrains où se trouvaient autre- fois les voies ferrées de la CFL. Une fois celles-ci démontées et un rond-point construit, afin de faciliter le trafic vers le centre- ville, l'Etat, d'une part, et la CFL, d'autre part, sont restés dans un premier temps propriétaires des terrains. Les terrains d'une superficie de 5,5 ha ont été morcelés au fil du temps en 5 îlots appartenant à des propriétaires différents et ayant des utilisations diverses. Sur le lot A, un parking de 150 emplacements environ a été réalisé. Plus au Sud, sur le lot B, un grand complexe de bureaux et de magasins voit le jour. Le lot C abrite 63 logements sous forme de maisons en rang et de maisons plurifamiliales, réalisés par le Fonds du Logement. Sur le lot D sont prévues 19 maisons unifamiliales, construites par la Ville de Rumelange. Le lot E, situé tout à fait au Sud, prévoit la réalisation d'une zone d'activités mixte.

La commune de Rumelange décrit la réalisation de ce projet ambitieux de la manière suivante:

„Après des pourparlers avec les instances gouvernementales, l'Etat a consenti à céder les anciennes friches industrielles de la CFL à la commune de Rumelange.“

Sachant que le Fonds du Logement avait auparavant manifesté son intérêt pour réaliser un projet de construction d' habitations en collaboration avec nous, le collège échevinal a su s' assurer l' appui du Ministère du Logement, pour mener ce projet d' envergure à terme.“

Une convention de partenariat a été signée entre les respons- ables du Fonds et de la Ville de Rumelange, définissant claire- ment les droits et les devoirs des partenaires en cause, son objet étant le lotissement des terrains et l'implantation d'immeubles à usage d'habitation.

Le Fonds du Logement a passé commande d'un „projet d'aména- gement particulier“ en vue de viabiliser et de lotir les friches CFL.

La Ville de Rumelange a engagé de son côté une agence d'ingé- nieurs, chargée de la surveillance des travaux de génie civil et d'infrastructures en rapport avec le projet.

Les lotissements des îlots C et D ont vu le jour de cette manière. Le premier coup de pioche a été donné en avril 2003. Aujourd'hui, tous les travaux d'infrastructure et de génie civil ont été achevés ou sont en phase d'achèvement.

En tant que promoteur du lot D, le conseil communal a défini clairement les modalités selon lesquelles les terrains à bâtir seront à céder. Etant donné qu'il s'agit d'un projet de logements subventionnés, les conditions d'acquisition ont été fixées comme suit:

- l'acquéreur ne doit pas être propriétaire d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain à construire autres;
- le collège échevinal a le droit de trancher des cas imprévus;
- les acquéreurs qui ne bénéficient pas de la prime de con- struction de l'Etat paient la totalité des coûts de l'aménage- ment des infrastructures.

Les constructions ont toutes une surface habitable de 140 m² au maximum et ont été réalisées conformément à la législation concernant l'aide au logement en vigueur.

Les derniers terrains à bâtir ont été vendus en 2005. Les acqué- reurs se sont engagés à respecter les dimensions et l'aspect extérieur des constructions prévus par le projet. Le collège échevinal a laissé, par ailleurs, toute liberté à ceux-ci pour con- struire leurs maisons selon leurs propres instructions. À l'heure actuelle, la majorité des maisons est en cours de finition.





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

Ministère du Logement
L-2937 Luxembourg

Tel/Tél Info
(+352) 478-48 11 oder/ou 478-48 12

Fax
(+352) 478-48 40

www.logement.lu

Impressum:

Redaktion / Rédaction
Département du logement in Zusammenarbeit mit / en collaboration avec
Dewey Muller architectes et urbanistes

Konzeption | Grafik / Conception | Graphisme
Dewey Muller architectes et urbanistes

Fotos | Pläne / Photos | Plans
Dewey Muller, Gilles Dansart, F. Folmer & Associés, m3 architectes,
Ville de Rumelange, Xavier Gonzalez

Vorwort / Préface
Fernand Boden
Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement

Gastbeitrag / Contribution
Renée Wagener

Druck / Impression
Imprimerie Kremer-Muller & CIE

Themen 04, Ausgabe September 2006 / Thème 04, parution Septembre 2006
© Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement