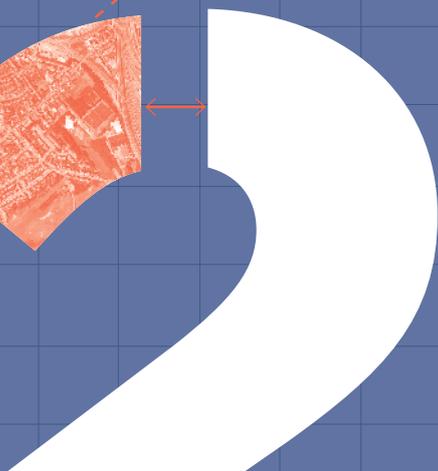
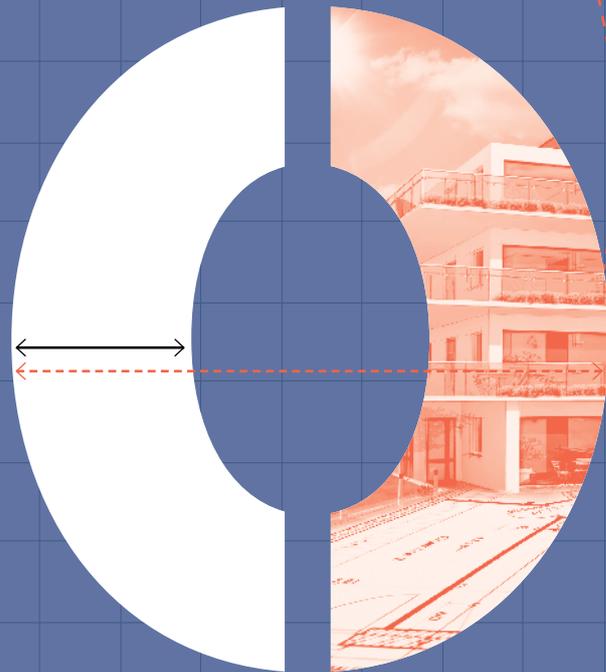
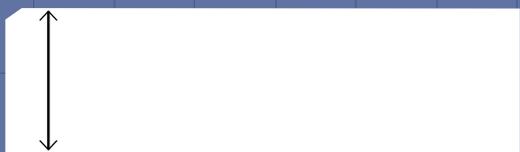


DOCUMENTATION DES ATELIERS

JUIN ET JUILLET 2019



PACTE LOGEMENT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur



Octobre 2019

Accompagnement du processus et rédaction:
Zeyen + Baumann et Spatial Foresight

Photos:

Lynn Theisen (Diekirch, Steinsel, Schiffflange);
Andrea Ihmsen (Wiltz);
Pierre Levy (Remich);
Eric Engel (Redange)

Design de la brochure:
Studio Polenta



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Préface

Le programme Pacte Logement de 2008 qui arrive à échéance fin décembre 2020, met à disposition des communes des aides financières pour la construction de logements abordables et d'infrastructures publiques. Vu la grande demande de logements abordables au Luxembourg, le gouvernement a décidé de procéder à une refonte du Pacte Logement.

L'objectif du Pacte Logement 2.0 est de soutenir les communes dans la création de logements et l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Plus précisément, il s'agit :

- › **d'augmenter l'offre de logements au niveau communal,**
- › **de promouvoir la mobilisation de terrains à bâtir au niveau communal et**
- › **d'optimiser la qualité de vie à travers les projets de logements au niveau communal.**

Le nouveau Pacte Logement fixe les objectifs à l'horizon 2030 et présente une nouvelle approche pour la politique du logement au niveau communal. A cette fin, il sera doté d'une structure diversifiée – qui s'inspire notamment du concept du Pacte Climat – afin de répondre aux besoins des acteurs du terrain. En complément des conseils fournis aux communes par le ministère du Logement, les communes pourront bénéficier d'un soutien financier pour l'engagement d'un conseiller logement. D'autres mesures visent la création de structures facilitant la mobilisation de terrains à bâtir et la création de logements abordables de qualité.

A l'initiative de la Ministre du Logement Sam Tanson, une approche participative a été développée en collaboration avec le ministère de l'Intérieur afin d'impliquer les Communes à travers six ateliers de travail régionaux dans le développement du nouveau concept du Pacte Logement. Ces ateliers furent organisés en juin et juillet 2019, avec la participation active de représentants de nombreuses communes pour discuter le Pacte Logement 2.0. Cet échange a permis de développer des nouvelles idées ayant abouti à des propositions concrètes pour la mise en œuvre d'une politique de logement améliorée au niveau communal.

Le Pacte Logement 2.0 se basera sur un catalogue de mesures diversifié en tenant en compte des résultats des ateliers de travail. La présente brochure en constitue une documentation sommaire.



© SIP / Yves Kortum

Henri Kox
Ministre du Logement



© SIP / Yves Kortum

Taina Bofferding
Ministre de l'Intérieur

Processus

En 2016, un questionnaire a été réalisé avec le SYVICOL et une première discussion avec les acteurs communaux a eu lieu dans le cadre de la semaine nationale du logement. Suite à ces débats, un groupe de travail a été formé afin d'accompagner les travaux relatifs à la refonte. Les **six ateliers interactifs**, réalisés avec les acteurs communaux en juin et en juillet 2019, constituent la suite de ces interactions et ont permis de recueillir un **grand nombre d'idées**, de remarques et de propositions. Sur base de ces six ateliers interactifs, un catalogue de mesures, qui constitue la base du Pacte Logement 2.0, a été élaboré. L'objectif des ateliers était de rassembler les idées et expériences des communes et de développer des projets et mesures concrets dans l'intérêt de la création de logements abordables de qualité. Ils étaient axés sur les questions comment :

1. créer plus de **logements abordables** ? 
2. mobiliser davantage les **terrains à bâtir** publics et privés ? 
3. garantir et améliorer la **qualité de vie et de l'habitat** dans nos communes ? 

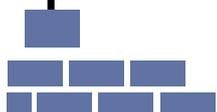
Lors de ces ateliers, différentes approches ont pu être discutées, en prenant en compte les **caractéristiques régionales** ainsi que les différentes situations des communes, en suivant un choix de questions-clés à approfondir :

- › Comment les **instruments** existants peuvent-ils être améliorés ?
 - › Quelles sont les adaptations nécessaires aux différentes **réglementations nationales et communales** ?
 - › Quel devra être le **soutien** du niveau national envers les communes en matière de création de logements abordables ?
 - › Comment la **coopération intercommunale** peut-elle être améliorée (et comment celle-ci peut être soutenue au niveau national) ?
- Chaque atelier a suivi les mêmes étapes qui sont décrites ci-dessous.

Phase 1 : Collecte d'idées

En premier lieu, les participants ont librement pu exprimer leurs idées et remarques par rapport aux différents sujets évoqués. L'objectif de la première phase était de réunir les idées générales et les exigences concernant le Pacte Logement 2.0. Les idées recueillies étaient différenciées en **trois thèmes principaux** basés sur les questions centrales (voir ci-dessus) :

- › création de logements abordables,
- › mobilisation des terrains à bâtir,
- › optimisation de la qualité de vie.





En outre, chaque thème principal était subdivisé en trois catégories :

- › règlements communaux,
- › communication et conseils, ainsi que
- › projets communaux.

Ce premier recueil d'idées et de remarques a permis de traiter les différents champs d'action de la création de logements abordables et, à travers les six ateliers interactifs, de constituer une vaste collection de propositions et d'expériences des acteurs communaux.

Au cours de ce premier tour, les participants ont également eu l'occasion d'échanger et de discuter avec les modérateurs des différents groupes ainsi que des représentants des différents ministères qui ont accompagné les ateliers.

Phase 2 : Élaboration d'un projet concret

À l'issue de la première phase, les participants se sont répartis sur les trois champs d'actions principaux. Par la suite, différents groupes de travail se sont créés afin d'approfondir la discussion autour d'une idée ou d'une problématique concrète. L'objectif de cette phase était d'élaborer un projet concret pour une commune fictive, en prenant en compte les différents éléments rassemblés dans la première phase.

Le travail des groupes était structuré par différents éléments-clés à traiter dans le cadre de la discussion. Entre autres, le projet développé par les groupes était à concrétiser en différentes étapes de mise en œuvre, tout en y indiquant le support souhaité par le Pacte Logement 2.0. Cette approche a permis non seulement d'approfondir les idées sommaires rassemblées dans la première phase, mais aussi de les combiner, de rechercher des synergies entre différentes approches et de discuter les éventuels conflits à prendre en compte en pratique.

Les résultats du travail en groupe ont été repris sur des affiches et servent de base de travail pour l'élaboration du catalogue des mesures du Pacte Logement 2.0.

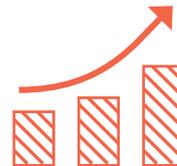
Phase 3 : Évaluation et Discussion

En guise de conclusion, les différents groupes de travail ont brièvement présenté leurs résultats. Par la suite, les participants ont pu exprimer leurs préférences, en choisissant les trois projets qui leur semblaient les plus prioritaires. Cette approche a permis de pouvoir évaluer la pertinence des différents sujets approfondis par les groupes de travail. L'analyse de cette étape a montré que la plupart des projets élaborés a reçu un nombre plus ou moins égal de votes. Ceci souligne l'importance d'une approche différenciée dans le cadre du Pacte Logement 2.0 - ce qui est pris en compte en proposant une grande variété de mesures dans le catalogue des mesures.

Augmentation de l'offre de logements abordables

L'offre de logements abordables peut être augmentée par

- › la construction de nouveaux logements,
- › la rénovation de logements existants ou
- › la mise à disposition de logements vacants.



Afin de promouvoir l'augmentation de logements abordables, différentes approches peuvent être choisies. D'un côté, le **cadre réglementaire communal** constitue la base de tout projet de construction. D'un autre côté, les communes peuvent offrir un **cadre de soutien et de conseil**, pour promouvoir la création de logements abordables ainsi que le respect d'une bonne qualité de vie. De plus, les communes peuvent opter pour un **rôle plus actif**, et agir en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de nouveaux quartiers ou de projets de construction.



Projets développés dans le cadre des ateliers

- › L'acquisition de logements à l'échelle régionale (Wiltz)
- › Technique du bâtiment (Remich)
- › Remembrement (Remich)
- › Développement de projets de logements sociaux de taille moyenne et petite (Diekirch)
- › Le développement collaboratif (Diekirch)
- › Développement d'un PAP NQ par la commune (Rédange)
- › Plus d'habitats compacts (Steinsel)
- › La commune en tant que maître d'ouvrage social (Steinsel)
- › Nouvelles formes d'habitation
- › Promotion de l'habitat public (MÖW I - Mehr öffentlicher Wohnraum) (Schifflange)
- › Colocations (soutenir et réguler) (Schifflange)

Objectifs de l'augmentation de l'offre de logements abordables au niveau communal

- › La création de nouveaux logements doit se faire dans l'optique d'un **développement communal durable**. Une densification du tissu bâti existant ainsi que le développement de terrains à l'intérieur du « périmètre d'agglomération » doivent être favorisés.
- › Un rôle plus actif des communes dans la construction de logements abordables (locatifs) doit être accompagné par le développement de **compétences et de ressources spécifiques** au niveau communal ou régional.
- › Renforcement de la **coopération entre communes** elles-mêmes et entre les communes et l'Etat.
- › Mise en place d'**incitations positives**, pour promouvoir la création de logements abordables par des propriétaires / promoteurs privés.
- › Mobilisation de **logements et de terrains vacants**.
- › **Accélération** de la phase de construction des projets, notamment en ce qui concerne la réalisation de PAP approuvés.
- › Adaptation des **qualités et typologies des logements** du secteur du logement locatif subventionné, de même que des critères d'éligibilité définissant les bénéficiaires potentiels. Suivi approfondi des **critères d'éligibilité** ainsi que de l'éventuelle revente des logements.



Mesures / Recommandations pour la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal

Au cours des ateliers les participants ont suggéré une multitude de mesures à inclure dans le Pacte Logement 2.0. Les mesures cohérentes pour atteindre les objectifs ou résoudre les problématiques susnommées sont reprises ci-après. Elles sont regroupées dans les trois domaines d'actions principaux.

Règlements :

- › Créer un **cadre cohérent** pour la création de logements abordables au niveau communal, p.ex. par l'adaptation ou la suppression du nombre minimal de places de stationnement exigées par unité de logement.
- › Établir un **système de taxation** pour les logements et terrains vacants.
- › Flexibiliser et adapter la **surface des logements** abordables.
- › Autoriser les **logements intégrés** de manière généralisée au sein de la commune.
- › Fixer des **délais pour la mise en œuvre de PAP approuvés** afin d'accélérer la réalisation de projets et de logements.
- › Amplifier les **densités de logement**. Dans ce contexte il est aussi important de prévoir une mixité des tailles de logement.
- › Utiliser les **instruments existants** pour prendre en charge les promoteurs privés pour la création de logements abordables.
- › Etablir un cadre juridique pour encadrer la **colocation**.



Communication et conseils :

- › Encourager des **nouvelles formes d'habitats communautaires** comme notamment les colocations, les logements assistés, les logements pour étudiants, les communautés de construction, les habitats intergénérationnels,
- › Proposer des **conseils spécifiques pour propriétaires privés** (éventuellement en coopération avec d'autres communes ou au niveau régional).
- › Mobiliser les **logements et locaux commerciaux / bureaux vacants**.
- › Informer les propriétaires privés sur les **avantages fiscaux**.

Projets communaux :

- › Mettre en place une **stratégie locale d'habitat** cohérente, assurer sa mise en œuvre et faire un suivi des mesures prises en vue d'évaluer leur impact.
- › Développer des projets sur les **terrains en propriété communale**.
- › **Achat de terrains ou logements vacants** par les communes afin de les développer ou de les faire développer par un promoteur public (SNHBM, Fonds du Logement, ...) ; avec une gestion effectuée conjointement.
- › Encourager la **réalisation de projets pilotes** afin de créer des bonnes pratiques. Recourir à des procédures innovantes en matière de planification, à travers des concours, processus participatifs etc.
- › Favoriser le développement de **projets / terrains de moindre envergure** par des promoteurs publics ou privés.

Conclusions pour le Pacte Logement 2.0

En conclusion, les discussions autour de l'augmentation de l'offre de logements ont montré que le Pacte Logement 2.0 doit être conçu de manière à ce qu'il puisse **soutenir les communes à différents niveaux**. Le Pacte Logement 2.0 doit d'un côté munir les communes des moyens pour promouvoir la création de logements par des promoteurs privés. Ceci inclut la création d'un cadre réglementaire adapté, puis l'encadrement par des instruments de planification et des procédures, des offres de conseil ainsi que des mesures d'information et de sensibilisation.

D'autre part, la commune doit pouvoir assurer un **rôle actif dans la création de logements** abordables, tout en étant soutenue par l'État dans le cadre de la création de nouveaux quartiers et de logements ainsi que dans la gérance de ces derniers. Dans tous les projets publics et privés, une bonne coopération entre les différents acteurs concernés joue un rôle primordial. Le Pacte Logement 2.0 doit encourager des approches collaboratives entre les communes, les ministères, les acteurs privés, les citoyens,

L'influence de la législation nationale sur les prix de construction n'est pas négligeable. Même si la réglementation communale joue un rôle primordial dans le cadre des projets de construction, l'influence des normes énergétiques, demandées par rapport à la gestion de l'eau et d'autres aspects de la législation nationale, n'est pas à négliger.

Les discussions dans les groupes de travail ont montré que la plupart des communes sont sur la bonne voie pour devenir un acteur actif dans la création de logements abordables. Dans cet ordre d'idée, il est primordial de proposer des moyens au niveau des **ressources en personnel** pour permettre aux communes de répondre à ce défi.





Exemple pour une fiche de projet

Bezahlbaren Wohnraum schaffen!

Bitte entwickeln Sie ein Projekt!
Wie könnte ein konkretes Projekt einer (fiktiven) Gemeinde im Rahmen des Pacte Logement 2.0 aussehen?

Projekttitle
WOHNGEMEINSCHAFTEN (UNTERSTÜTZEN UND REGLEMENTIEREN)

Ziele

- NÄCHVERDICHTUNG IM BESTAND
- BEZAHLBAREN WOHNRAUM FÜR: STUDENTEN, SENIOREN, ARBEITSANFÄNGER
- SOZIALES ZUSAMMENLEBEN
- BARRIEREFREI + QUALITATIV

Umsetzungsschritte

Schritt	Was soll gemacht werden?	Dauer?	Wer ist zuständig?	Welche Unterstützung durch den Pacte Logement 2.0?
1	PAC-ANALYSE → BESTAND + POTENTIAL		GEMEINDE/ STAAT	GUIDE
2	EIGENTÜMERVERSAHLUNG → SENSIBILISIERUNG		GEMEINDE	PRÄSEN Z + INFO
3	KIRCHENFOND		GEM.	
4	GRUNDSTÜCK ODER HAUS GEFUNDEN → FINANZIERUNG?		GEM.	SUBVENTIONIERUNG / ZUSCHUSS
5	REGLEMENTARISCHE BASIS		STAAT	CONVENTION TYPE (STUDENTEN) SENIOREN/INTERGENERATIONEL GESETZ
6	KONTROLLE + WOHNGEMEINSCHAFT MUSS ZEBEIBEN		GEMEINDE/ STAAT	
7	UNTERSTÜTZUNG BEI DER UMSETZUNG		STAAT	

Wann ist Ihr Projekt ein Erfolg?

LUST AUF MEHR.

Gruppe A3
Phase 2

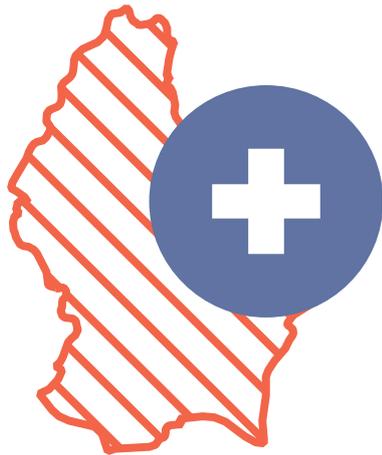
Ideen aus Phase 1

Synergien

- UNI
- HELF DOHERM/BETREIT VUNNEN
- OFFICE SOCIAL
- SNBH/FDL
- INFO HANDICAP

Phase 3

Mobilisation des terrains à bâtir



Les communes se considèrent comme des **acteurs actifs** qui approchent et informent les citoyens et propriétaires afin de contribuer à un développement cohérent des localités et quartiers. Ainsi, elles œuvrent pour **mobiliser** suffisamment d'espace sur le terrain communal pour faire face à la demande de logements abordables. Les communes ont conscience qu'elles doivent **coopérer** à cet effet au niveau local et régional afin de répondre aux défis de la croissance de la population. Afin de mobiliser davantage de terrains à bâtir, les communes proposent des démarches de **simplification administrative** ainsi qu'un soutien des ministères compétents.

Projets développés dans le cadre des ateliers

- › La commune en tant que promoteur public (Fond communal immobilier) (Wiltz)
- › Utilisation des terrains vagues privés (« Wohnen in der Lücke ») (Remich)
- › Amélioration du cadre légal (Remich)
- › Accélération administrative (Diekirch)
- › Simplification des procédures administratives (« Méi séier een Doheem ») (Diekirch)
- › Simplification de l'aide au logement (Diekirch)
- › Une procédure PAP plus transparente (Redange)
- › Gestion des eaux pluviales dans les PAP (Redange)
- › Réalisation de PAP limitée dans le temps (Steinsel)
- › Plus de flexibilité pour les communes lors de l'extension du périmètre d'agglomération (Steinsel)
- › Logements abordables vs. spéculation (Steinsel)
- › L'outil du remembrement urbain (Schifflange)
- › Remembrement urbain (« Trau dech, du bass de Promoteur ! ») (Schifflange)
- › Mobilisation des terrains à bâtir à travers le PAG (Schifflange)

Objectifs pour la mobilisation de terrains à bâtir au niveau communal

- › Définir un **cadre urbanistique cohérent** dans le cadre des documents relatifs à l'aménagement communal, tout en y intégrant des aspects de qualité de vie.
- › **Limiter la spéculation** foncière dans l'intérêt d'une mobilisation du potentiel existant.
- › Constituer une **réserve foncière communale et nationale** afin de pouvoir réaliser des projets de logements abordables.
- › Les communes doivent intervenir davantage en tant que **promoteurs publics** pour développer des projets respectivement réaliser des logements abordables.
- › Mobiliser le potentiel de développement dans les **quartiers existants**. Ceci permet de limiter la consommation de sol ainsi qu'une utilisation rationnelle des infrastructures existantes.
- › Garantir une sécurité de planification et une **sécurité juridique** en relation avec l'aménagement communal et l'aménagement du territoire au niveau national.
- › Poursuite des démarches de simplification administrative afin d'accélérer les procédures et de rendre la coordination entre les différents acteurs plus efficace.
- › Proposer des **aides de soutien aux communes**.
- › Améliorer la **coopération entre les ministères et administrations au niveau national**.

Mesures / Recommandations pour la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal

Au cours de la première phase de travail des ateliers, les participants ont exprimé leurs idées, suggestions et attentes en relation avec les trois thèmes relatifs sur la mobilisation de terrains à bâtir, regroupées de façon non-pondérée ci-après.

Règlements :

- › Accorder aux communes des **densités de logement** plus élevées, sous réserve d'infrastructures communales suffisantes et d'une desserte appropriée par les transports en commun.
- › Optimisation des **procédures administratives** PAG et PAP afin d'éviter des conflits ultérieurs avec d'autres législations, dont notamment celles relatives à la protection de la nature, la gestion de l'eau, les voiries étatiques etc.
- › Prévoir des mesures contre la **spéculation foncière** au niveau national et mieux encadrer le **droit de préemption** des communes.

- › Appliquer des **taxes et mesures fiscales** afin de promouvoir une mobilisation du potentiel existant, notamment par des taxes pour terrains non-bâtis, des immeubles vacants etc.
- › Instaurer une politique active en matière de la **gestion du potentiel de développement** : Phasage du développement, obligations de construire, zones prioritaires d'urbanisation, solutions temporaires, ...
- › Mettre en place une pratique plus raisonnable quant aux demandes formulées par les différentes administrations dans le cadre de **projets de PAP**, notamment en ce qui concerne les infrastructures nécessaires à la rétention des eaux pluviales. Dans l'esprit d'une utilisation plus rationnelle du sol, celles-ci pourraient être prévues en dehors des zones destinées à être urbanisées du PAG (et en dehors des zones PAP en question).
- › Réduire les **surfaces de viabilisation** et les emplacements de stationnement afin de pouvoir réduire la consommation du sol.
- › Valoriser le potentiel de développement dans les quartiers existants, en permettant une **densification appropriée** du tissu bâti existant.

Communication et conseils :

- › Élargir l'**offre de conseils** envers les administrations communales, notamment en ce qui concerne la mobilisation du potentiel existant, le droit de préemption, le droit de superficie, la gestion locative sociale, la législation relative aux loyers, l'imposition de la plus-value etc.
 - › Les communes envisagent d'agir davantage en tant qu'agent actif pour **contacter et informer les citoyens** et de se présenter comme partenaire et conseiller en matière de logements, constructions et terrains à bâtir.
 - › Engager un **conseiller logement** au niveau communal en tant qu'acteur neutre en matière de négociations avec les propriétaires et pour développer des projets, accompagner les procédures et communiquer avec les acteurs et citoyens concernés.
 - › Le conseiller logement peut également remplir la fonction de **guichet d'information** en matière de vente, de location et de construction (possibilités et procédures).
- ### Projets communaux :
- › Les communes doivent pouvoir constituer une **réserve foncière** pour se mettre en mesure de réaliser, seules ou ensembles avec un autre promoteur public, des projets de logements abordables sur leurs territoires. La réserve foncière peut également être utilisée pour échanger des terrains et, le cas échéant, pouvoir débloquer des projets en cours.
 - › Appliquer davantage le principe des **10% de logements abordables** dans le cadre des projets de PAP privés. Mettre en place des conventions d'exécution qui garantissent une mise en œuvre et un contrôle de ce principe.

› Mettre en place une **stratégie de développement globale** pour les différents projets sur le territoire communal, en vue d'une amélioration de la qualité de vie et d'une meilleure mobilisation des terrains.

› Encourager l'**échange entre les communes** en promouvant des projets exemplaires.

Conclusions pour le Pacte Logement 2.0

Dans l'ensemble, les discussions et les résultats des différents ateliers ont mis l'accent sur deux éléments en particulier : une optimisation des **procédures administratives** et la **coopération avec les propriétaires et citoyens**. Ces deux composantes semblent particulièrement importantes aux yeux des communes en vue de la mise en œuvre du nouveau Pacte Logement 2.0 et d'une coopération efficace avec le ministère du Logement.

Le Pacte Logement 2.0 doit, d'un côté, souligner la **souveraineté des communes** et les soutenir dans leur travail sans trop les patronner. Le Pacte Logement 2.0 doit leur offrir aussi bien des possibilités stratégiques que financières pour faire face aux promoteurs afin de rester créateur actif et autonome du développement et de l'aperçu de la commune. En tout état de cause, des procédures et demandes simplifiées et transparentes ainsi qu'une meilleure **coordination et communication entre les ministères** sont nécessaires.

De l'autre côté, les communes désirent **interagir** davantage activement et plus intensément avec les citoyens et propriétaires fonciers. Le Pacte Logement 2.0 doit les aider à mieux informer et conseiller les citoyens et propriétaires sur les différentes possibilités en matière de mobilisation de terrains et de construction de logements. À cet effet les communes optent pour la mise à disposition - ou création d'un poste - d'un **conseiller logement**.

Exemple pour une fiche de projet

○ **Bauland mobilisieren!**

○ » Reglementarische Ansätze

Bitte entwickeln Sie ein Projekt!
Wie könnte ein konkretes Projekt einer (fiktiven) Gemeinde im Rahmen des Pacte Logement 2.0 aussehen?

Projekttitle
- Konzept von der Gemein
besitz, kommun. Einbürger
- als Gemein. Immobiliere spielen
- Spekulationssteuer einbauen
- schnell reagieren / net in et Budget gebunden

Ziele
- von Privatheit Bauwinnen
op Kaufen
- Bauland als Gemein opkaufen.
- Plus-Value Gemein ↔ Immobilienförder
- fast direkt Infrastruktur

Umsetzungsschritte

Schritt	Was soll gemacht werden?	Dauer?	Wer ist zuständig?	Welche Unterstützung durch den Pacte Logement 2.0?
1	Decision Gemeinrent	Dicht	Conseil Communal	✓
2	Approbation ministerielle	3 Meint	Min. Intérieur	
3	Bauland localisieren	X Meint	Collige échervin	
4	Privatheit kontaktieren	X Meint	C BE Collige échervin	
5	Compromis de vale	X Meint	C Conseil communal	
6	PAP → Realisation	X Meint	BE (Collige échervin)	
7	Urbanisierungsbüro kontaktieren für den PAP zu planen an Konditionen festzulegen.	X Meint	Collige échervin	

Wann ist Ihr Projekt ein Erfolg?
→ Dass den Fond immer eng gewessen Zenn hat.
→ Dass Leit als eischl Kontaktperson beid Gemein kann.
→ Zuff de Fond a Bewegung ass

Gruppe B1
Phase 2

Ideen aus Phase 1
- Fond communal immobilier

Synergien
- Gestaltung von Dicht
- Liegenschaftswert
- Populationswachstum skizzieren
- Markt generieren
- die gesch. bauen
- Civico.

Phase 3

Handwritten notes in blue ink:

- Project title: Gemeinung als effizient, Promoteur
- Goals: als Gemeinung mitdecidieren wat a wei gebaut geht
- Implementation steps: 6. Alles Punkt 6, Fachliche Begleitung vom Minister Intérieur, Finanziell Unterstützung vom MI, falls der Budget net gutt ass, quitten.
- Success criteria: wannasseret platt das von wera traf die die h get au Einmischung schaffent

Exemple pour une fiche de projet

Bauland mobilisieren!

Bitte entwickeln Sie ein Projekt!
Wie könnte ein konkretes Projekt einer (fiktiven) Gemeinde im Rahmen des Pacte Logement 2.0 aussehen?

Projekttitle
Bezahlbarer Wohnraum versus Spekulation

Ziele
Große Bauflächen mobilisieren (ohne Projekt) (innerhalb PAG) Zweckes Wohnungsbau zusammen mit der öffentlichen Hand

Umsetzungsschritte

Schritt	Was soll gemacht werden?	Dauer?	Wer ist zuständig?	Welche Unterstützung durch den Pacte Logement 2.0?
	<i>Festlegen: Größe der Fläche</i>		<i>Min./SEVI/Gemeinde</i>	<i>juristische Unterstützung</i>
	<i>Gestaffelte Besteuerung (Verkauf/Erbschaft)</i>		<i>Min.</i>	
	<i>Spekulation Riegel vorschieben → Reform</i>		<i>Min. Steuerverwaltung</i>	<i>Reform des Gesetzes</i>
	<i>Ungedülarte Erbschaften → Enteignung (nach Frist)</i>			
	<i>Uneinigkeit der Eigentümer → " (" ")</i>			
	<i>Umklassierung von unbebautem Bauland (Furst) = "utilité publique" auf " "</i>		<i>Gemeinde → MIN</i>	<i>juristische Unterstützung Finanzierung Soziale Wohnungsbau → utilité pub.</i>
	<i>Lockerung der Umweltauflagen</i>		<i>Umweltminister Innenminister</i>	<i>Projekt manager</i>

Wann ist Ihr Projekt ein Erfolg?
Wohnraum wird bezahlbar relativ zur Struktur der Bevölkerung

Gruppe B3

Phase 2

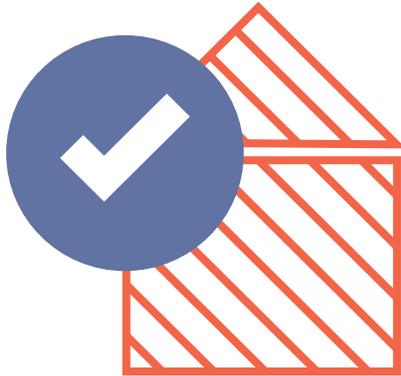
PACTE LOGEMENT 2.0

Ideen aus Phase 1
*Realmentaresch
Maßnahmen:*
*- TAXEN (auf großen
Tischen)*
*- Mehr Bauland
aktivieren*

Phase 3



Optimisation de la qualité de vie



La qualité de vie est un aspect fondamental de l'urbanisme et est déjà ancrée dans la législation afférente. Dans la pratique, il est nécessaire de trouver un équilibre entre la **densification** du tissu bâti et la pression économique d'une part, et le renforcement de la qualité de vie, d'autre part. Lors des discussions, une multitude d'approches et de mesures ont été discutées, dont les plus pertinentes sont reprises par la suite.

Projets développés dans le cadre des ateliers

- › La qualité de vie en tant qu'objectif d'un processus de planification (Wiltz)
- › Commerce de proximité (Remich)
- › Règlementation pour une meilleure qualité de vie (Remich)
- › Instruments de l'aménagement communal pour une meilleure qualité de vie (Diekirch)
- › La mixité sous toutes ses facettes (Diekirch)
- › Conseil urbanistique régional (Rédange)
- › Financer une meilleure qualité de vie (Rédange)
- › Mise en œuvre concrète de la qualité de vie et d'une « Baukultur » (Steinsel)
- › Promotion de la qualité de vie par opposition à la maximisation des profits (Steinsel)
- › Nouvelles formes / types de logements qualitatifs (Schifflange)
- › C'est quoi, un « logement » ? (Schifflange)

Objectifs de l'optimisation de la qualité de vie au niveau communal

- › Le terme de « logement abordable » doit être interprété de manière plus globale. Ces logements doivent non seulement être « de bon marché », mais également offrir une **qualité de vie** optimale et répondre à des hauts **critères de durabilité**.
- › La densification du tissu bâti existant, respectivement la création de nouveaux quartiers, doit être accompagnée par une mise en valeur des **espaces publics**. Les habitants doivent être impliqués dans le développement de leurs quartiers / localités et pouvoir s'approprier des espaces publics et privés dans les alentours de leur lieu de vie.
- › Le cadre de vie des logements est défini non seulement par la qualité du logement lui-même, mais également par son contexte. Il faut viser une proximité du lieu de travail par rapport au lieu de vie, offrir des **commerces et services de proximité** et assurer une bonne mixité et interactivité sociale dans les quartiers et localités.
- › Les projets de logements abordables doivent s'inscrire dans une **logique de développement territoriale cohérente**. Les communes doivent se munir de stratégies territoriales et accepter que certains aspects de durabilité et de proximité ne puissent être résolus qu'à l'échelle régionale voire nationale.
- › Souvent, la manière d'appliquer la réglementation urbanistique se limite au contrôle d'une conformité purement légale des projets de construction ; la qualité de vie dans les quartiers ou logements n'étant qu'une plus-value. Il faut adapter les règlements et leur mise en œuvre, afin de viser une optimisation de la qualité de vie à travers des **procédures réglementaires**.
- › Les communes doivent assurer un **rôle proactif** dans le cadre de l'encadrement des projets de construction. Elles doivent se doter des compétences et des ressources nécessaires pour non seulement gérer la pression, mais piloter le développement sur leurs territoires.
- › Le rôle de la commune en tant qu'autorité compétente ne s'arrête pas à la délivrance d'une autorisation de construire. Elle doit assurer un **contrôle systématique** du respect de la réglementation et accompagner les maîtres d'ouvrages dans toutes les étapes de la planification et réalisation d'un projet.
- › La **coopération entre Etat et communes** ainsi qu'entre les communes prend un rôle primordial dans le cadre de l'optimisation des procédures administratives. Pour ceci, il faut assurer les compétences et ressources au niveau local et régional.

Mesures / Recommandations pour la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal

Afin d'aborder les questions soulevées ou d'atteindre ces objectifs, les participants ont suggéré une multitude de mesures, qui sont regroupées dans les trois principaux domaines d'actions.

Règlements :

- › Définir des **critères minimums de qualité de vie** dans la réglementation communale pour les logements, quartiers et espaces publics. Encadrer la densification quantitative par des aspects qualitatifs. Prévoir des contrôles systématiques.
- › **Limiter les abus** par rapport aux chambres meublées, chambres à cafés et la colocation. Donner des instruments réglementaires aux communes et / ou à l'Etat pour encadrer et contrôler.
- › Mieux utiliser les **instruments** de l'aménagement communal existants par une mise en œuvre professionnelle au niveau des communes.
- › Favoriser la **rénovation et l'assainissement** des constructions existantes.

Communication et conseils :

- › **Sensibiliser** les différents acteurs concernés par rapport aux différents aspects de la qualité de vie et des mesures à prendre dans ce domaine. Communication sur base de bonnes pratiques.
- › Prévoir des **subventions ou autres incitations** pour encadrer les projets de promoteurs publics et privés en vue de l'optimisation de la qualité de vie.
- › Recourir à des **conseils professionnels** au niveau des communes.
- › Encourager les **échanges de bonnes pratiques** entre les communes et assurer une formation continue pour tous les acteurs concernés.

Projets communaux :

- › Mettre en place une **stratégie locale d'habitat** cohérente, assurer sa mise en œuvre et faire un suivi des mesures prises en vue d'évaluer leur impact.
- › Assurer une **coordination et gestion de projet** efficace au niveau de l'administration communale. Définir des responsabilités et assurer les ressources nécessaires pour l'encadrement proactif de projets.
- › Recourir à des **procédures innovantes** en matière de planification, à travers des concours, processus participatifs etc.



Exemple pour une fiche de projet

Wohnqualität optimieren!

Bitte entwickeln Sie ein Projekt!
Wie könnte ein konkretes Projekt einer (fiktiven) Gemeinde im Rahmen des Pacte Logement 2.0 aussehen?

Projekttitle
Wohnqualität und Baukultur konkret umsetzen

Ziele
→ Sensibilisierung Wohnqualität (von allen Beteiligten)
↳ durch participative Prozesse
→ vorallem für die Nutzer
+ Baukultur + Gestaltung der Wohnviertel

Synergien
Staat & Gemenge
+ Promoteuren
+ Privat proprietären
+ Nutzer

Umsetzungsschritte

Schritt	Was soll gemacht werden?	Dauer?	Wer ist zuständig?	Welche Unterstützung durch den Pacte Logement 2.0?
1	Informationen & gute Beispiele (best practices)			→ aktiv communication und Gemengen an d'Biener (social Medien, Internet, Presse, ...)
2	Versammlungen + workshops mit den Lait	+ Wettbewerbe für Viertel zu gestalten	für Viertel	→ Animation + Informatik ↳ Mittel (finanziell) OAI
3	Sensibilisierung von der Jugend			→ Zusammenarbeit mit dem Bildungsministerium
4	Mixität garantieren + Umfeld anpassen			→ Gesetz anpassen (kritisch "abordable" Wohnraum)
5	Gestaltungsrat schaffen mit Kompetenzen			→ Gestaltliche Basis schaffen + Subventionen
6	Regionale Baukulturen			→ Förderung
7	gemeinsam Raum für Junk an Bad vergrößern mit Biener Beteilung			→ mehr Subsiden + Ennersetzung
8	allgemein Verbesserung am öffentliche Raum			→ Projets

Wann ist Ihr Projekt ein Erfolg?
wann all Beteiligten zufrieden sind 😊

Gruppe C3

Phase 2

PACTE LOGEMENT

Ideen aus Phase 1

5 Min

10 Min

30 Min

Phase 3

Résultats et synthèse des six ateliers interactifs



Les six ateliers interactifs réalisés en juin et juillet 2019 ont permis de mener une discussion approfondie autour de la politique du logement au niveau communal avec environ **200 élus et agents** représentant **78 communes**. L'approche choisie pour l'encadrement des ateliers a permis non seulement de rassembler un grand nombre d'idées, de remarques et de propositions mais également d'approfondir les sujets les plus importants, et de recueillir des éléments concrets du Pacte Logement 2.0.

La démarche choisie d'inclure non seulement la création de logements abordables et la mobilisation des terrains à bâtir, mais également d'intégrer l'optimisation de la qualité de vie a été confirmée par les participants. Il a été soulevé dans tous les ateliers, que la qualité des logements et des quartiers est un élément à mettre en avant et que ceci doit toujours être traité à titre égal dans le cadre de la mise en œuvre.

L'objectif primaire du Pacte Logement 2.0 étant la création de logements abordables, son fonctionnement doit prendre en compte une gestion simplifiée et une charge administrative appropriée. Le choix de s'orienter au Pacte Climat a été saluée par les participants, toutefois il a été proposé de renoncer à des procédures d'audit et de certification, afin de pouvoir se concentrer sur la **réalisation de projets concrets**.

Au niveau des mesures à mettre en place, les **ressources humaines** à mettre à disposition des communes pour la réalisation d'une politique de logement active sont primordiales. Différents champs d'actions ont été discutés et seront pris en compte dans le catalogue de mesures du Pacte Logement 2.0. Parmi ceux-ci, le conseiller en logement peut constituer un acteur central, tout en proposant aux communes de le mettre en place suivant leur situation spécifique.

Un autre élément important portait sur les spécificités locales et le contexte régional des communes. Les six ateliers ont été menés dans différentes régions et ont permis d'identifier des **caractéristiques spécifiques des régions** et d'ainsi optimiser le catalogue de mesures. Celui-ci ne constituera pas une solution unique pour toutes les communes, mais permettra aux acteurs communaux de définir leur propre approche dans le cadre d'un plan d'action local et de recourir aux mesures qui sont les plus pertinentes. La coopération des communes entre elles, mais également avec les promoteurs publics ou autres acteurs concernés demeure un élément clé.



Les résultats des différents groupes de travail ainsi qu'une documentation photographique des ateliers interactifs peuvent être consultés sur le site internet du ministère du Logement : www.logement.lu

Suivi des remarques qui dépassent le cadre du Pacte Logement 2.0

Un certain nombre de remarques et de propositions dépassent le cadre du Pacte Logement 2.0 respectivement de la politique du logement au niveau communal. Ces éléments ont été rassemblés de manière exhaustive et seront communiqués aux différents ministères et administrations compétentes, afin d'assurer un suivi de cette partie des résultats des ateliers interactifs.



Les éléments les plus souvent mentionnés sont les suivants :

- › **Limitier/encadrer la spéculation foncière** au niveau national, dans l'intérêt d'une mobilisation du potentiel de développement existant.
- › Poursuivre les démarches relatives à la **simplification administrative**, soit au niveau des procédures, de la coopération entre communes et Etat, entre ministères etc.
- › Mettre en place une stratégie cohérente et transparente en matière d'**aménagement du territoire**, tout en prenant en compte les demandes en matière de création de logements abordables.
- › Modérer la **croissance démographique** au niveau national.



- › Mettre en place plus d'**offres de conseil et de coopération** constructive au niveau national et optimiser le fonctionnement de la plateforme de la Cellule d'Évaluation, qui est une structure exemplaire pour une telle approche.
- › Redéfinir/ clarifier le cadre légal et l'application des **10% de surfaces réservées aux logements abordables** dans le cadre de projets de PAP « nouveau quartier ».
- › Promouvoir le **remembrement urbain** en tant qu'instrument-clé de la mobilisation du potentiel existant.

- › Faire avancer les travaux relatifs à la mise en place de l'instrument du **contrat d'aménagement** (Baulandvertrag).
- › Permettre aux communes de mieux **encadrer les demandes d'autorisation de construction**, en s'axant davantage sur la qualité de vie dans les PAP et projets de constructions et en ne se limitant pas seulement à un simple contrôle de conformité réglementaire. Cette approche doit être accompagnée par un contrôle systématique des autorisations de construire dans la phase exécution.
- › Mieux encadrer le **droit de préemption communal**, afin de permettre aux communes de constituer une réserve foncière.
- › Refonte de la **loi relative à l'aide au logement**, notamment en proposant des définitions et des critères plus clairs pour les logements abordables de différents types.
- › Permettre aux communes de mieux encadrer / réglementer les chambres meublées, afin de garantir une qualité de vie adéquate.
- › Mettre en place un système d'**aides financières** pour le financement d'infrastructures communales après l'arrivée à échéance du Pacte Logement 1.0.

La liste complète des propositions est disponible sur le site internet du ministère du Logement.

Suite du processus « Pacte Logement 2.0 »

Le processus de refonte du Pacte Logement est fondé sur des réflexions conjointes du ministère du Logement et des communes.

Dans le cadre des discussions autour du Pacte Logement 2.0, une concertation étroite a eu lieu avec les responsables du Pacte Climat et d'autres initiatives gouvernementales en cours d'élaboration. Celle-ci permettra de coordonner les différentes approches, et de mettre en place des catalogues de mesures qui peuvent proposer des synergies entre les différentes thématiques.

La structure du Pacte Logement 2.0 a été développée sur base des résultats des ateliers interactifs. Ce programme proposé englobe un concept pour le fonctionnement, un système d'objectifs ainsi qu'un catalogue de mesures. Ces différents éléments constitueront la base de travail pour la mise en place d'une nouvelle base légale.

Les résultats du processus participatif seront présentés à la Chambre des députés en novembre 2019 et feront l'objet d'un débat de consultation. Ceci permettra d'inclure des idées supplémentaires et d'entamer, par la suite, les travaux concrets de mise en œuvre du projet de loi en vue du Pacte Logement 2.0.









