



# Quo vadis PACTE LOGEMENT 2.0?

## Synthèse des déclarations principales des communes

Questionnaire «Pacte Logement» (juin 2016)

Journée des Communes (17.10.2016)

Face aux défis territoriaux, urbanistiques et socio-économiques, le Gouvernement souhaite dynamiser les discussions sur le futur développement de notre société et intégrer encore davantage les responsables communaux dans le processus de réforme du Pacte Logement.

Dans ce contexte, le Ministère du Logement et le SYVICOL avaient invité en juin 2016 les communes à répondre à un **questionnaire** portant sur une analyse critique de la convention Pacte Logement 1.0 ainsi que sur les défis d'un Pacte Logement 2.0. Afin de concrétiser les résultats de ce questionnaire, le Ministère du Logement et le Syvicol ont organisé la dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement **Journée des Communes**. Durant cette journée, les responsables communaux ont eu l'opportunité d'échanger leurs idées et leurs points de vue concernant le Pacte Logement. Cette démarche collective a donné un bon aperçu sur les besoins et les propositions des différentes communes, ce qui permet d'optimiser l'aménagement territorial et la situation de l'habitat au Luxembourg.

Aussi bien les réponses au questionnaire ainsi que les résultats des groupes de travail à la Journée des Communes ont donné un bon aperçu sur les besoins, critiques et suggestions individuelles des communes face au Pacte Logement.

**Voici une synthèse des déclarations principales des communes avec une subdivision en:**

**C**= Critique relative au Pacte Logement 1.0

**P**= Proposition d'amélioration

**V**=Validation pour le futur développement

### 1. Développement urbain

- ✓ **C Manque de cohérence** entre les différents ministères. Les exigences pour promouvoir un développement urbain se voient opposées aux exigences de la protection du patrimoine, protection de la nature,... Les déclarations ministérielles incertaines et imprécises impliquent une grande incertitude en matière de planification.
- ✓ **C Contraintes législatives:**
  - Législation changeante et imprévisible en matière d'aménagement du territoire/communal.
  - Les attentes du Pacte Logement (création de logements) ne vont pas de pair avec les attentes des autres ministères (Min. de l'Education, Min. de la Famille, Départ. de l'Aménagement du Territoire, Dép. de l'Environnement, Service des Sites et Monuments nationaux, ...).
  - Les exigences du Pacte Logement sont incompatibles avec les contraintes législatives en matière d'aménagement communal.
- ✓ **P Densification** maximale pour les villes et villages à fixer par l'Etat, mais laisser une flexibilité aux communes.
- ✓ **P Réorganisation du système des CDA** et nouvelle définition de la typologie des communes.
- ✓ **P Densification urbaine:** assainissement de logements anciens, créer plus de logements sur une même adresse, promouvoir les remembrements, les échanges de terrains, la mobilisation de terrains «Baulücken».
- ✓ **P Réfléchir** sur des **mesures compensatoires** plus flexibles.

- ✓ **P** Promouvoir le **remembrement urbain** légal au niveau communal pour accélérer la réalisation des PAP. (loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; chapitre 2 « le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds » du titre 6)
- ✓ **P Révision du règlement des bâtisses** des communes en vue de régler les zones constructibles et d'adapter les limites cadastrales d'un terrain à bâtir.
- ✓ **P Reclassement** de fonds à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

## 2. Création de logements

- ✓ **V** La majorité des terrains constructibles appartient à des **propriétaires privés**.
- ✓ **C Négociations difficiles** entre les communes et les propriétaires privés car volonté restreinte des propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché ou à créer des logements à coût modéré.
- ✓ **C** Le Pacte Logement n'a pas permis de **limiter les prix des logements**.
- ✓ **P** Créer de **nouvelles formes de logement** (location-vente, coopératives, «Baugemeinschaften», ...).
- ✓ **P** Aucun promoteur ne devra vendre ses terrains, mais les mettre à disposition par la voie du droit de superficie/emphytéose.
- ✓ **P** Créer des **logements pour jeunes**.
- ✓ **P** Réactiver les **logements inoccupés**.
- ✓ **P Public-Private-Partnership** pour stabiliser/maîtriser les prix du marché immobilier.

### Logements à coût modéré:

- ✓ **P** Formuler une **définition claire** et compréhensible pour le «logement social»
- ✓ **P** Promouvoir les logements locatifs ou sociaux au **niveau communal**.

### La commune comme promoteur immobilier public:

- ✓ **C** La création de logements n'est pas une mission primaire et obligatoire des communes, mais reste une **mission secondaire pour les communes**. Surplus de travail pour le service technique.
- ✓ **C** La commune (rurale) ne possède pas de **ressources** nécessaires (terrains, ressources financières et humaines, temps) pour agir comme promoteur public en vue de créer des logements à coût modéré.
- ✓ **P** Chaque commune devra prendre sa **part de responsabilité** pour promouvoir la création de structures abordables pour des personnes socialement défavorisées, les jeunes, les familles nombreuses, les personnes âgées, celles à mobilité réduite y compris des logements dits intermédiaires et pour ceux qui sont demandeurs de protection internationale.

## 3. Instruments

- ✓ **V Droit d'emphytéose**: expériences positives.
- ✓ **V Exemption de l'impôt sur la plus-value**: instrument très efficace.
- ✓ **C** Il est critiqué que l'exigence systématique d'un **nombre d'emplacements de stationnement minimal** par unité d'habitation renchérit le coût des logements.
- ✓ **C Impôt foncier**: appel à une réforme, notamment au niveau de la méthode de calcul et d'un ajustement de la valeur unitaire pour inciter les propriétaires à viabiliser leur terrain.
- ✓ **C Droit de préemption**: ne fonctionne pas toujours en pratique à cause de problèmes de communication entre notaires et communes. Promouvoir/élargir le droit de préemption (à d'autres surfaces constructibles) dans les communes (Art. 3 à 12 de la loi modifiée dite Pacte Logement du 22 octobre 2008).
- ✓ **C Obligation de créer des logements à coût modéré pour les PAP avec surface brute de >1ha**: nécessité d'un texte servant de base pour préparer la convention d'une commune avec les promoteurs.
- ✓ **C Taxe annuelle spécifique sur certains immeubles inoccupés**: difficultés liés à la mise en place de la taxe, réfléchir sur l'introduction d'une taxe ou d'un règlement-type au niveau national.
- ✓ **C Manque d'instruments adéquats** au niveau communal pour réaliser des logements à coût modéré
- ✓ **P Car-sharing**: à organiser au niveau national pour garantir une compatibilité des systèmes.

## 4. Procédures administratives

- ✓ **C Durée et complexité des procédures administratives et législatives**. Une simplification administrative/procédurale est requise surtout au niveau des procédures PAP et modifications ponctuelles/refonte du PAG).
- ✓ **P** Promouvoir une **collaboration** plus étroite et rapide entre l'Etat et les communes.
- ✓ **P** Envisager la **création d'une cellule interministérielle** avec la mission d'analyser les spécificités locales dans les communes.

- ✓ **P** Les communes ont besoin du **soutien de l'Etat** (consultations, ressources humaines, subventions) pour garantir la création et bonne gestion des logements (sociaux).

## 5. Convention «Pacte Logement»

### Contribution financière de l'Etat

- ✓ **V** La participation financière de l'Etat est une **ressource financière importante** pour les communes qui a généré une motivation pour forcer la création de nouveaux logements et équipements collectifs.
- ✓ **V** L'apport financier du Pacte Logement a permis d'améliorer les **infrastructures publiques, la qualité de vie et l'attractivité** dans beaucoup de communes. D'autres communes sont d'avis que le Pacte Logement n'est pas en relation avec la qualité de vie dans la commune.
- ✓ **P** Maintenir une contribution financière pour les communes, mais **définir un nouveau modèle de financement** orientée davantage vers la création de logements
- ✓ **P** Garder une **flexibilité pour les communes** quant à l'utilisation des participations étatiques.
- ✓ **P** **Manque d'une vue globale** sur le cofinancement étatique des infrastructures et équipements collectifs qui tombe dans les attributions de différents ministères.

### Critère pour mesurer la croissance / l'évolution de la commune

- ✓ **C** L'obligation de croître d'un minimum de 1% par an avec un minimum de 30 habitants par an n'est pas favorable pour toutes les communes. L'objectif **«accroissement de la population de 15% en 10 ans»** est difficile à réaliser tout en maintenant un urbanisme de qualité.
- ✓ **P** L'objectif est de croître là où l'on trouve un **bon équilibre habitants/emplois** ainsi que dans les agglomérations qui offrent un réseau de transports à commons efficace. Utiliser en priorité à l'intérieur de la structure urbaine/rurale existante, les surfaces libres de construction ainsi que les surfaces où la construction peut être densifiée.
- ✓ **P** Le critère «croissance de la population» pourrait être supprimé au profit de la **croissance de «nombre d'unités de logements créées»**.

### Concept pour le «Pacte Logement 2.0»

- ✓ **P** Mettre en place un Pacte Logement 2.0 idem que le **« Pacte Climat »** avec un catalogue de mesures en vue de créer des logements et une assistance professionnelle en matière de logement pour les communes.
- ✓ **P** Remise en question de la **base de données «Pacte Logement»**: prévoir une plateforme publique, interactive et réactive avec l'option de pouvoir consulter l'état d'avancement de la commune pour les mesures appliquées en vue de la création de logements.