

Sanem - Programme d'action local « logement » (PAL)

Conseiller logement : Lex Faber

1 Pacte de logement

Date signature de convention initiale : 11.10.2021

2 Programme d'action local logement

A. Conditions cadres

A. La commune **crée les conditions cadres** pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ainsi que pour garantir une qualité de vie optimale (*cf. objectif D*) en mettant en œuvre les principes d'un aménagement du territoire durable.

A.1. Résultat attendu : La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.

A.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les règlements urbanistiques (PAG, PAP QE, RBVS) en vigueur (ou en procédure) favorisent la création de logements abordables et durables ainsi qu'une qualité de vie optimale dans la commune.

Faites au moins référence aux prescriptions relatives (a) aux densités de logement et aux typologies visées dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (b) à la mobilisation de terrains à bâtir à travers l'aménagement communal, (c) aux emplacements de stationnement, (d) à la taille des logements, (e) à la qualité de vie et les critères de salubrité / durabilité des logements.

Les **règlements communaux** (PAG, PAP QE et RBVS) de la commune ont fait l'objet d'une refonte et sont en vigueur depuis le 19 juillet 2019. La refonte de ces documents réglementaires a été opérée dans l'optique d'élaborer un projet de développement communal cohérent et durable, de favoriser la création de logements et d'améliorer la qualité de vie dans la commune. La commune a effectué un travail minutieux afin de déterminer pour chaque surface constructible une orientation de développement sur base de critères appropriés et qualitatifs, tels que la densité de logement, typologies, reculs à observer, taille des logements, clé de stationnement, utilisation de matériaux sains et naturels.

(a) Concernant la **densité bâtie et résidentielle**, une distinction est faite au sein du territoire communal entre les zones plus centrales, plus urbanisées et mixtes et les zones moins centrales ou urbanisées. Le concept de développement de la commune repose sur des projets spécifiques mais si nécessaire, la municipalité reste flexible et prête à adapter certaines valeurs et spécifications sur la base d'un projet précis et source de plus-value urbanistique.

- De manière générale, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) exécutant une **zone d'habitation 1** (HAB-1), au moins 90 % de la surface construite brute doit être réservée à des fins de logement, avec au moins 60 % des logements de type maisons unifamiliales. Selon la localisation et les caractéristiques de la zone, la densité de logement spécifiée est comprise entre 15 et 40 unités/ha.

- Pour les PAP NQ exécutant une **zone d'habitation 2** (HAB-2), au moins 80 % de la surface construite brute doit être réservée à des fins de logement, avec au moins 50% des logements de type collectif et au moins 20 % des logements de type maisons unifamiliales, hors exceptions. Selon la localisation et les caractéristiques de la zone, la densité de logement spécifiée est comprise entre 15 et 90 unités/ha.

- Pour les PAP NQ exécutant une **zone urbaine mixte** (MIX-u), au moins 50 % de la surface construite brute doit être réservée à l'habitation sauf à Belval où la surface construite brute réservée à l'habitation est 25% au minimum. Selon la localisation et les caractéristiques de la zone, la densité de logement spécifiée est comprise entre 15 et 250 unités/ha.

- Pour les PAP NQ exécutant une **zone urbaine villageoise** (MIX-v), au moins 60 % de la surface construite brute doit être réservée à des fins de logement, avec au moins 40% des logements de type maisons unifamiliales. Selon la localisation et les caractéristiques de la zone, la densité de logement spécifiée est comprise entre 30 et 57 unités/ha.

- Pour chaque **nouveau quartier** (PAP NQ), un schéma directeur qui précise l'intention de développement sert de base à l'élaboration du projet. Il contient de nombreuses orientations qualitatives que le PAP doit préciser.

- Pour les **quartiers existants** (PAP QE), entre autres, le nombre maximum d'unités de logements autorisées par bâtiment est précisé dans le PAP QE respectif. En fonction de l'emplacement et des caractéristiques de la zone, les constructions d'un maximum de 4 à 8 unités de logements sont autorisées.

(b) Concernant la **mobilisation de terrains à bâtir**, des zones propices à une densification ont été superposées d'un PAP NQ,

comme le site Grand Rue à Sanem qui permettra la création d'une quinzaine de logements, bien plus que le nombre de logements existants.

La question ici est: est-ce que la commune a fait qch dans ces règlements pour mobiliser des terrains (p.ex. classer des zones à densifier en PAP NQ, ...)

(c) Concernant la **gestion de stationnement**, la clé de stationnement est différenciée entre les studios et les appartements classiques et maisons unifamiliales. Alors que 1 emplacement de stationnement doit être aménagé pour les studios, 2 sont requis pour les appartements et les maisons unifamiliales. Pour le quartier Belval, 1,5 emplacement par logement est exigé. Pour encourager la réalisation de projets à caractère social et/ou d'utilité publique, notamment pour la construction de logements sociaux par un promoteur public et projets similaires, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis précité peut être diminué via un système de dérogation.

(d) Concernant la **taille des logements**, le **Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS)** comporte des critères de salubrités, qualités et normes minimales pour les logements. Le RBVS a récemment été modifié pour pouvoir déroger à la taille minimale des logements pour permettre des projets novateurs.

(e) Concernant la **promotion du cadre de vie et de la qualité de vie**, d'importantes mesures d'aménagement qualitatif des milieux de vie sont mises en place, notamment via les Schémas Directeurs qui couvrent les zones soumises à un PAP NQ. Ainsi, des espaces publics de qualité sont prévus pour ces nouveaux quartiers nouvellement aménagés, ceci se traduit par la conception de places, d'aires de jeux, d'espaces libres récréatifs et d'espaces verts.

A.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport à la réglementation en vigueur afin d'assurer la création de logements abordables et durables.

(a+b+c+d+e) Actuellement aucun besoin d'agir ou de potentiel d'amélioration par rapport à la réglementation en vigueur afin d'assurer la création de logements abordables et durables n'est identifié par la commune. La commune se réserve néanmoins le droit de reconsidérer et d'adapter ses prescriptions en conséquence si le besoin se ferait ressentir à l'avenir. Une succession de 3 workshops est d'ailleurs prévue pour la rentrée 2022 avec un groupe de travail dédié pour redéfinir certains critères du PAP QE et RBVS, notamment pour permettre de nouvelles formes de logements.

(a+b+c+d+e) La commune est notamment prête à répondre favorablement à des projets spécifiques et à optimiser et permettre leur réalisation en adaptant diverses prescriptions (par exemple la densité) ou en introduisant d'autres exceptions (dérogations).

A.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les modifications nécessaires de la réglementation en vigueur et/ ou les objectifs de la commune dans le cadre de la mise en place d'un cadre réglementaire approprié, en tenant compte de votre réponse sous A.1.1.

- » Monitoring de la mise en œuvre du cadre réglementaire (PAG, PAP NQ/QE et RBVS)
- » Mise en place d'un groupe de travail dédié « nouvelles formes de logements ».

A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.

A.2.1. État des lieux : Décrivez les structures en place pour accompagner les projets de construction de logements abordables privés et publics de manière active.

Faites au moins référence (a) à l'accompagnement actif de projets de constructions, (b) à l'assistance technique au maître de l'ouvrage, (c) aux conseils aux maîtres de l'ouvrage dans le cadre de projets de constructions.

La commune dispose de plusieurs employés qualifiés répartis dans différents services pour accompagner les projets de construction.

(a+b+c) Le service de l'Urbanisme et des Bâtisses traite notamment les demandes d'autorisation de construire, s'occupe du suivi et de l'assistance des projets d'aménagement particulier et gère également le PAG. Les projets de construction sont contrôlés pour leur stricte conformité afin de délivrer un permis de construire correspondant néanmoins des consultations en amont avec les constructeurs sont organisées, en principe seules des informations réglementaires ou techniques sont transmises, mais parfois des conseils d'amélioration des projets sont soumis.

(c) Le service Logement et Patrimoine Immobilier est compétent pour tout ce qui touche au foncier et au logement (gestion du patrimoine, emphytéose, transactions, gestion des logements sociaux, accompagnement et conseils).

(c) Le service écologique tente en mettant l'accent sur un développement de réflexes et gestes, qui, au quotidien, servent à

préserver l'environnement. Pour les subsides pour eaux pluviales et solarthermie, le service prodigue des conseils ou renvoi les personnes vers la Klima-Agence. Une « Bauherrenmappe » est prévue dans le cadre du pacte climat, mappe avec des flyers et informations par rapport à la construction / rénovation, aux critères écologiques, aux subventions, etc.

A.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.2.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures mises en place par la commune.

(a+b+c) Même si la commune fait déjà beaucoup, la capacité humaine des services demeure insuffisante. Un audit des structures internes a récemment été fait et a mis en exergue ce point. Une personne a été recrutée mais ce n'est pas suffisant pour accompagner la croissance / le développement / les ambitions futures.

A.2.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'un accompagnement (pro)actif des projets de construction de logements privés et publics.

Faites au moins référence (a) à la mise en place / au renforcement de structures au sein de l'administration communale, (b) aux offres de conseils / d'accompagnement offerts par la commune, (c) à la coopération avec d'autres acteurs dans le domaine du logement

- » Renforcer les équipes afin de pouvoir accompagner les demandes de construction en termes d'amélioration de la qualité architecturale/urbanistique ainsi que de la qualité de vie
- » Faire des renvois sur la documentation existante au niveau national
- » Renforcer le Baukontrollen (contrôle gros œuvre) en vue de garantir la qualité de vie / salubrité etc. des logements

A.3. Résultat attendu : La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.

A.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune a fait des expériences/ est active en tant que maître de l'ouvrage en vue de la gestion de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence (a) à l'offre de logements locatifs abordables gérés par la commune, (b) aux logements locatifs gérés par un promoteur public ou autre acteur sur le territoire de la commune, (c) à l'offre d'une gestion locative sociale (GLS).

Si la commune coopère activement avec un des partenaires GLS conventionnés avec le Ministère du Logement, veuillez indiquer le nom du partenaire. Le volet de la communication et de l'information concernant l'offre de la GLS est à préciser dans la question E.3.

(a) La commune est déjà active dans la gestion de logements locatifs sociaux. Depuis 2018 la commune dispose d'un service logement qui a en 2021 fusionné avec le service du patrimoine immobilier. Le service Logement et Patrimoine immobilier (SLOPI) dispose depuis le 1er septembre 2022 de 4 employés (2 plein temps, 1 temps-partiel de 30h et 1 mi-temps). Le SLOPI est chargé, en autres, de la gestion les logements sociaux et l'accompagnement des locataires, la gestion les logements pour personnes âgées, la gestion les procédures de déguerpissements, la gestion des inspections sanitaires, la gestion des locaux commerciaux, des procédures d'acquisitions des biens, etc.

La commune dispose actuellement d'un parc de 11 logements locatifs sociaux (7 appartements et 4 maisons unifamiliales) répartis entre Belvaux et Sanem.

Plusieurs logements sont gérés par un promoteur public, snhbm ou autre. D'autres sont en cours de planification / construction à Belvaux. La commune collabore avec la SNHBM pour certains projets d'envergure (Taupeschwiss, Geesserwee – 93 uni et 90 appartements, wenschel).

La commune dispose également d'une Commission des Loyers, qui est consultée de manière régulière.

(b) D'autres organismes sociaux sont actifs dans le domaine de l'offre de logement sur le territoire de la commune. Le Fonds du Logement et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) possèdent ou gèrent des appartements au sein de la commune. Dans le potentiel de surface existant de la commune, il existe plusieurs zones (partielles) qui appartiennent à des promoteurs immobiliers publics et/ou à la commune elle-même et qui doivent être développées à moyen et à long terme et sont destinées à être utilisées pour des logements abordables, voir l'analyse du potentiel détaillée au point « **C. Mobilisation du potentiel foncier** ».

(c) La commune coopère activement avec l'agence immobilière sociale Kordall (AISK) qui est un service du Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR) qui regroupe les quatre communes de Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem et qui a pour but de la viabilisation sociale des logements vides sur le territoire de ces quatre communes. L'AISK, qui est un partenaire GLS conventionné avec le Ministère du Logement, gère sur le territoire communal de Sanem une douzaine de logements dans le

cadre du programme GLS. Par ce biais, le SIKOR récupère des logements privés inhabités et les mets à disposition des familles dans le besoin pour un loyer modéré.

A.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.3.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux activités de la commune afin de garantir une offre appropriée de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune.

Faites au moins référence (a) à l'efficacité et la qualité de la gérance des logements locatifs par la commune / un promoteur public (si applicable), (b) à la quantité de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune, (c) à l'acceptation de l'offre pour la gestion locative sociale par les propriétaires

(a+b) Actuellement, l'acquisition et la gestion des logements sont effectués par la commune via le Service Logement et Patrimoine Immobilier. Le Service Logement et Patrimoine Immobilier souhaiterait être plus actif dans le domaine du conseil aux personnes à la recherche d'un logement et aux futurs locataires mais il dispose d'une unique assistante sociale pour 30 locataires. Une réflexion sur la durée des baux de location et sur le faible taux de rotation dans le parc des logements est en cours. La Commune achète des logements chaque année même si son budget reste limité – notamment en raison de l'évolution constante des prix sur le marché privé.

(c) La communication de la commune concernant le GLS et le besoin de logements abordables devrait être intensifiée afin de mobiliser davantage de propriétaires privés pour créer ou fournir des logements abordables à l'avenir. Afin de pouvoir s'attaquer à toutes ces tâches, les effectifs du Service Logement et Patrimoine Immobilier doivent être progressivement augmentés en fonction des tâches à venir ou ces tâches doivent être confiées au Conseiller Logement.

A.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'augmenter l'offre de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.3. 1 et à la mise en place ou la promotion d'une structure pour gérer des logements locatifs sociaux (p.ex. bailleur social, gestion locative sociale, ...).

- » Renforcement du Service Logement et Patrimoine immobilier
- » Rédaction d'un projet de service pour le Service Logement et Patrimoine immobilier afin de préciser et optimiser ses tâches
- » Mobilisation de logements supplémentaires pour l'offre de la Gestion Locative Sociale (GLS)
- » Campagne d'information et sensibilisation ciblée des propriétaires sur l'offre GLS – (Projet SOP)
- » Mise en place d'une stratégie opérationnelle pour mobiliser les logements vacants – (Projet SOP)
- » Mise en place en interne de process pérennes (coopération des services)

A.4. Résultat attendu : La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).

A.4.1. État des lieux : Décrivez les structures/ instruments en place pour mettre en œuvre une gestion active et stratégique du foncier communal.

Faites au moins référence (a) à l'approche active en vue de l'acquisition de terrains, (b) au recours au droit de préemption, (c) aux moyens budgétaires pour l'acquisition de terrains, (d) à la réalisation / gestion de projets de constructions sur des terrains communaux, (e) au contact actif avec les propriétaires concernés, (f) aux structures mises en place au niveau de l'administration communale en vue de la mise en œuvre d'un politique active en matière de patrimoine foncier (acquisition et gestion).

(d+f) Le service de l'Urbanisme et des Bâtisses est responsable de la gestion active et stratégique du foncier communal mais c'est le service Logement et Patrimoine Immobilier qui s'occupe de l'achat. Une fois la construction réalisée, c'est le service Logement et Patrimoine Immobilier qui reprend le relais.

(a+b+e) Actuellement, il n'y a pas d'approche active et de contact actif avec les propriétaires concernant l'achat de terrains pour la création de logements. L'acquisition de terrains par la commune se fait de manière sélective lorsqu'une opportunité se présente soit par un droit de préemption ou par le contact direct du vendeur (propriétaire, agence, etc.). Le service responsable soumet alors la proposition au service concerné qui juge ensuite si le terrain est intéressant. Le SLOPI, sur avis motivé des services technique et de l'urbanisme, propose l'acquisition au Collège échevinal. Si la commune ne peut pas acheter, elle coopère avec l'Etat.

(c) Un certain budget est prévu chaque année pour l'achat de terrains / de maisons dans le budget communal.

A.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.4.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures en place afin d'assurer une gestion active et stratégique du foncier communal, notamment en vue de la création de logements abordables.

(a+b+c+d+e+f) La commune souhaite se positionner plus stratégiquement en matière de gestion foncière afin d'être proactive à l'avenir. A cet effet, il peut être nécessaire d'augmenter le budget d'achat des terrains et des services communaux concernés dans le sens d'une gestion foncière active.

L'analyse du potentiel existant (Étude préparatoire) ainsi que l'analyse dans le cadre du développement du PAL forment une bonne base pour l'élaboration d'une stratégie d'achat de terrain. Sur base d'études, le déplacement d'équipements publics avec relocalisation ailleurs de manière plus optimisée pourrait permettre de libérer des terrains adéquats pour la construction de logements abordables. Les terrains vacants existants au sein de la commune devraient être recensés stratégiquement afin de permettre de s'adresser directement au propriétaire.

A.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une gestion efficace du foncier communal.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.4.1.

- » Analyse de la situation actuelle et des besoins et élaboration ultérieure d'une stratégie de gestion ciblée / active des sols
- » Approche stratégique de l'achat de bâtiments et de terrains
- » Travail sur l'adaptation / réévaluation du budget en fonction de l'évolution du marché
- » Extension ou réorganisation des structures internes et répartition des tâches

B. Création de logements abordables

B. La Commune est un **acteur actif dans la réalisation** de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie (cf. objectif D).

B.1. Résultat attendu : La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.

B.1.1. État des lieux : Décrivez les mesures prises par la commune en matière de facilitation et de simplification administrative en vue de la création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) à la réglementation communale, (b) à l'accès aux informations / données pertinentes (règlements communaux, plans et documents techniques) pour les particuliers, (c) à la coopération / consultation avec la Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) ainsi que la plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation.

(a+b) L'ensemble des documents pertinents (PAG, PAP QE, RBVS) en vue du développement de projets d'urbanisme sont facilement accessibles puisqu'ils sont disponibles sur le site internet de la commune. Ils sont régulièrement mis à jour en cas de modification.

(c) La commune de Sanem a très peu recours aux services étatiques disponibles.

B.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous B.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux mesures prises par la commune afin de faciliter et simplifier la création de logements abordables sur le territoire de la commune.

(a+b+c) L'objectif de la commune est d'accompagner de manière qualitative les projets de logements, dans le sens d'une approche stratégique. En ce sens, il est nécessaire de renforcer les capacités nécessaires pour permettre aux services concernés d'accompagner plus activement les projets. D'ailleurs l'ensemble des services concernés (urbanisme, technique, logement, environnement) sont à intégrer systématiquement dans les projets correspondants à l'avenir afin de pouvoir accompagner les projets dès le départ.

B.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue de faciliter le développement de projets de logements abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous B.1.1.

- Offrir de manière systématique un service de conseil et d'accompagnement pour les projets de construction, notamment dans le domaine du logement social/abordable

B.2. Résultat attendu : La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.

B.2.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune agit en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la mise en place de PAP nouveaux quartiers pour créer des logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP nouveaux quartiers, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

(a+b) En tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP nouveaux quartiers dans le passé, la commune a élaboré le PAP NQ puis transféré la réalisation à la SNHBM, car elle n'a pas les moyens financiers suffisant pour assumer la partie réalisation/construction. Plusieurs services participent à l'élaboration des PAP, le service de l'Urbanisme et des Bâtisses, le service Technique, mais également ponctuellement le service Logement et Patrimoine Immobilier et le service écologique.

(c) La commune a une certaine tradition de coopération avec la SNHBM pour le développement des projets de logements abordables mais réalise des projets avec d'autres promoteurs publics comme le FDL. Les projets de logements abordables à l'instar de « Geesserwee », « Wënschel », « Rue de l'Usine », « ZAD Ehlerange », sont en amont toujours discutés avec la commune. La commune collabore également avec la société de développement AGORA qui est l'acteur majeur dans le développement du quartier Belval.

B.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.2.1.

(a+b+c) Au sein de la commune, il existe différentes zones couvertes par un PAP NQ dont la commune ou un promoteur public est propriétaire ou du moins en partie, le PAP NQ « Wünschel », le PAP NQ « Breetfeld », le PAP NQ « Rëschgrëndchen ». La commune a déjà entamé des discussions avec les promoteurs publics et privés pour développer les zones.

La commune tente aussi d'acquérir des terrains dans des PAP NQ appartenant à des propriétaires privés, la commune est d'ailleurs en cours de négociation avec un des propriétaires du PAP NQ « Centre Ehlerange » pour acheter des terrains et y développer entre autres des logements.

La commune est également active dans l'acquisition de terrains via l'utilisation de son droit de préemption, elle tente d'acquérir tous les droits de préemption. Un budget maximal est fixé pour l'acquisition d'une maison ou d'un terrain nu. Si le problème est financier, la commune se tourne directement vers l'état.

La commune réfléchit également au déplacement d'infrastructures publiques à des endroits plus rationnel (écoles, bâtiments communaux, ...) afin de réaffecter des terrains actuellement utilisés pour les infrastructures publiques vers le logement.

B.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sous maîtrise d'œuvre communale.

En vue de la réalisation de nouveaux quartiers, faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

- » Elaboration (via des bureaux d'urbanisme) de PAP NQ
- » Mobilisation contrôlée des zones PAP NQ à travers la mise en place et la mise en œuvre des PAP NQ
- » Coopération avec les promoteurs publics pour réaliser les PAP NQ sur les terrains appartenant à la commune
- » Acquisition de terrains pour la réalisation de PAP NQ, notamment via le droit de préemption
- » Organisation de concours / consultations rémunérées pour des projets de logement et d'espaces publics
- » Réaffectation et amélioration d'infrastructures et espaces publics

B.3. Résultat attendu : La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.

B.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune est active en tant que maître d'ouvrage dans la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables dans le tissu bâti existant.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

(a+b+c) La commune est active en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables. Dans la majorité des cas les projets de construction et de transformation pour la réalisation de logements sociaux sont gérés par des promoteurs publics. La commune est donc active dans les nouveaux quartiers mais aussi dans le tissu existant. Des projets de construction et transformation en vue de créer du logement abordable sont entrepris dès que l'occasion se présente, comme pour les projets achevés rue de la Poste, route d'Esch ou encore rue de la Fontaine.

La commune agrandi son parc, une maison unifamiliale est en cours d'acquisition, une autre déjà acquise est en cours de rénovation et cinq appartements via une acquisition par VEFA sont en cours de construction. La commune est également en train d'acquérir des terrains à Belval Sud. En fonction des moyens, ils pourraient y être construits des logements communaux ou être développés par la SNHBM.

En règle générale, le service de l'Urbanisme et des Bâtisses est responsable de ces projets, il est à l'initiative mais c'est le service Technique qui réalise les projets et gère la construction des bâtiments. Si nécessaire, les services se coordonne avec les autres services municipaux notamment le service Logement et Patrimoine Immobilier et le service Ecologique pour optimiser ces projets et les ancrer dans une démarche durable. Les logements appartenant à la commune sont entretenus par le Service

Technique et gérés par le Service Logement et Patrimoine Immobilier de la commune.

B.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune sont appropriés au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.3.1.

Les activités communales sont appropriées au contexte spécifique de la commune. Face à la demande accrue de logements abordables, la commune saisi les opportunités qui s'offrent à elle en vue d'en développer davantage.

(a) En fonction du budget disponible, la commune saisi les opportunités d'achat de biens immobiliers se prêtant à la construction et ou à la transformation en logements abordables afin de multiplier ses expériences de maître d'ouvrage dans le domaine.

(b) La répartition des tâches au sein de plusieurs services communaux permet à la commune d'être opérationnelle pour la réalisation de tels projets. Des réunions entre les services concernés sont organisées à certaines étapes du projet pour répartir les tâches.

(c) La commune souhaite poursuivre et renforcer ses collaborations avec les différents acteurs dans le domaine du logement abordable, notamment les promoteurs publics. Elle est également ouverte à la collaboration avec d'autres communes à ce sujet.

B.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation sous maîtrise d'œuvre communale.

Faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains ou immeubles, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

- » Agrandir le parc de logements communaux
- » Acquisition de Baulücken et de bâtiments existants pour la réalisation de nouveaux projets de logements
- » Mise en œuvre de nouveaux projets de construction et de transformation pour créer des logements abordables dans des bâtiments existants
- » Elaboration d'un cahier des charges / Leitfaden pour les logements et bâtiments communaux
- » Coopération entre les services communaux pour les projets de développement et de construction afin que les besoins et demandes spécifiques en matière de logement de se reflète dans l'aménagement
- » Coopération avec communes limitrophes en vue de la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation sous maîtrise d'œuvre communale

B.4. Résultat attendu : La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

B.4.1. État des lieux : Décrivez les initiatives de la commune en vue de la création de logements innovateurs répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

Faites référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

La commune de Sanem est favorable à la création de logements innovateurs répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques. Suite à la mise en pratique des nouveaux règlements, la commune a dans ce sens prévu une série de workshops avec un groupe de travail dédié pour in fine adapter les règlements communaux afin de favoriser le développement de nouvelles formes d'habitats dans sa commune.

Des projets novateurs ont déjà vu ou sont en train de voir le jour sur le territoire communal :

- Projet asbl LIFE en cours de construction
- Logement intergénérationnel avec l'asbl Cohabitage
- 2ème maison de soin en développement sur le square mile

B.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et activités en place sont suffisantes dans le contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.4.1.

(a+b+c) L'objectif de la commune est d'accompagner de manière qualitative les projets de logements, dans le sens d'une approche stratégique. En ce sens, il est nécessaire de renforcer les capacités nécessaires pour permettre aux services concernés d'accompagner plus activement les projets. D'ailleurs l'ensemble des services concernés (urbanisme, technique, logement, environnement) sont à intégrer systématiquement dans les projets correspondants à l'avenir afin de pouvoir accompagner les projets dès le départ.

B.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une promotion active de la création de logements innovateurs.

Faites au moins référence (a) à une campagne d'information ou de sensibilisation, (b) à la mise en place de subsides communaux spécifiques, (c) à la mise en place / au renforcement des services et structures (de conseil) (existants) au sein de l'administration communale, (d) à l'adaptation de la réglementation communale, (e) à la réalisation d'un projet pilote.

- » Développer une stratégie qui reflète les objectifs et les besoins de la communauté en matière de logement abordable et de nouvelles formes d'habitat
- » Adaptation des règlements communaux
- » Création de logements pour des groupes cibles spécifiques, par exemple les étudiants, les seniors, les jeunes actifs, ...

C. Mobilisation du potentiel foncier

C. La commune **contribue à mobiliser le potentiel existant** (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupés) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

C.1. Résultat attendu : La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.

C.1.1. État des lieux : Décrivez la stratégie communale de mobilisation du potentiel foncier existant.

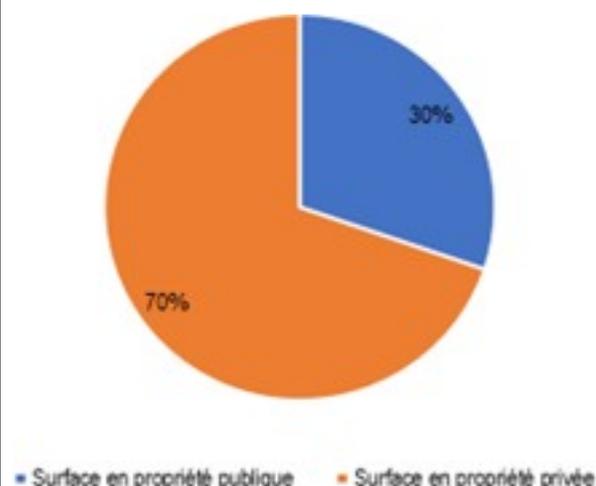
Faites au moins référence (a) à l'analyse du potentiel de développement de la commune (potentiel foncier dans les quartiers existants et sous forme de zone soumise à PAP NQ, bâtiments / logements non-occupés, potentiel de densification), p.ex. dans le cadre du projet « Raum+ », (b) à la volonté des propriétaires de développer les terrains concernés, (c) aux initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant.

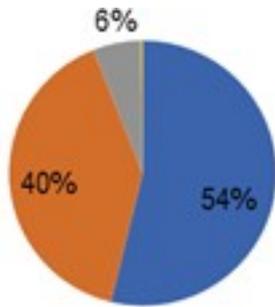
(a) Une étude détaillée du potentiel de développement du PAG a été réalisée dans le cadre du développement du PAL. A cet effet, toutes les zones PAP NQ (+ZAD) du PAG destinées à la construction résidentielle ont été incluses. Sur la base de diverses hypothèses, le potentiel futur de création d'unités résidentielles et d'unités résidentielles abordables et l'horizon de développement possible des zones individuelles ont été estimés :

- Potentiel de surface du PAG (PAP NQ/ZAD et PAP env.)
- Appréciation des experts communaux sur l'horizon de développement de chaque PAP
- Proportion des surfaces réservées à la construction résidentielle dans le lot écrit par zone (dans HAB-1 au moins 85 % résidentiel)
 - Réalisation de logements 100% abordables sur des terrains communaux
 - Application de l'article 29bis pour les terrains privés
 - Pour cette analyse, la société de développement AGORA a un statut particulier, elle est traitée comme un propriétaire privé sans bénéficiaire de l'application de l'article 29bis.

Le potentiel de développement existant de la commune est important et offre suffisamment d'espace nécessaire pour offrir une variété de typologies de logements et d'unités de logement abordables.

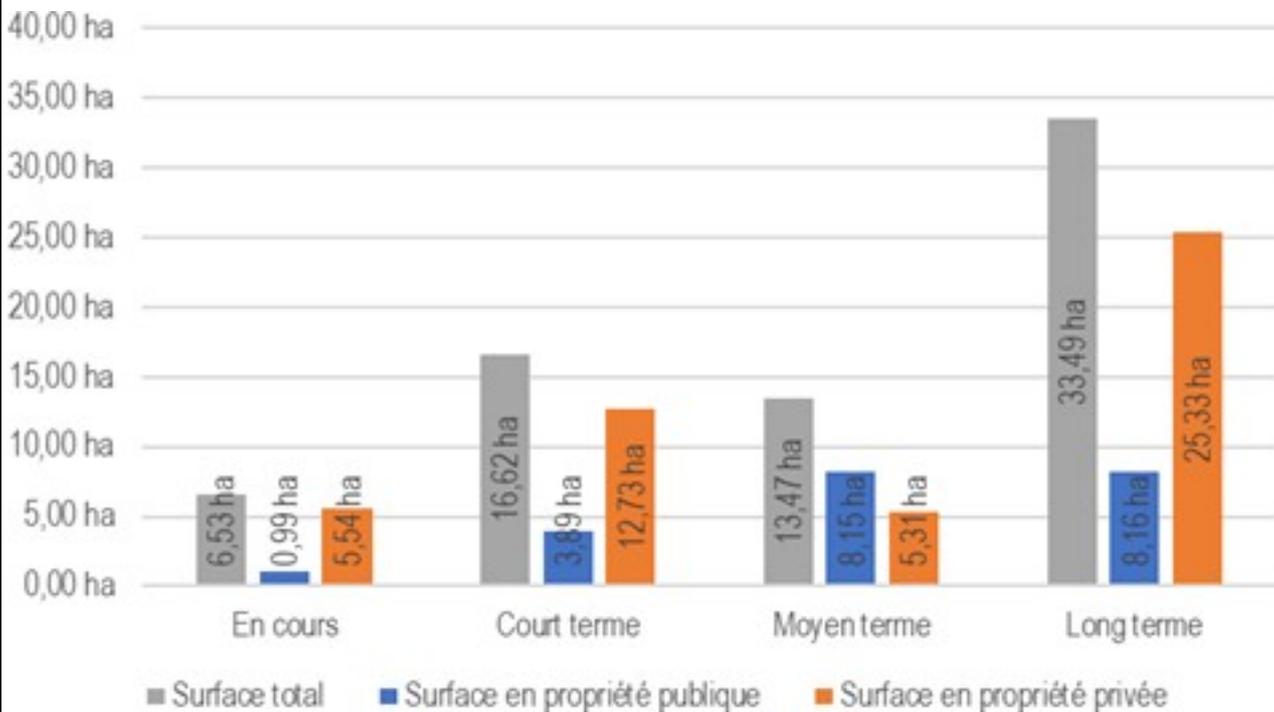
Dans un premier temps, la répartition foncière du potentiel de construction de logements existant dans le PAG a été analysée. 70% du potentiel de surface de la commune sont détenus par des propriétaires privés (y inclus la société AGORA) et 30% par des organismes publics. Concernant le foncier public (30% du potentiel foncier total), 6% appartiennent à un promoteur immobilier public, 40% à l'Etat et 54% à la commune. L'Etat et la commune sont donc impliqués dans le développement de nombreux projets.





- surface en propriété de la commune
- surface en propriété de l'état
- surface en propriété d'un promoteur public

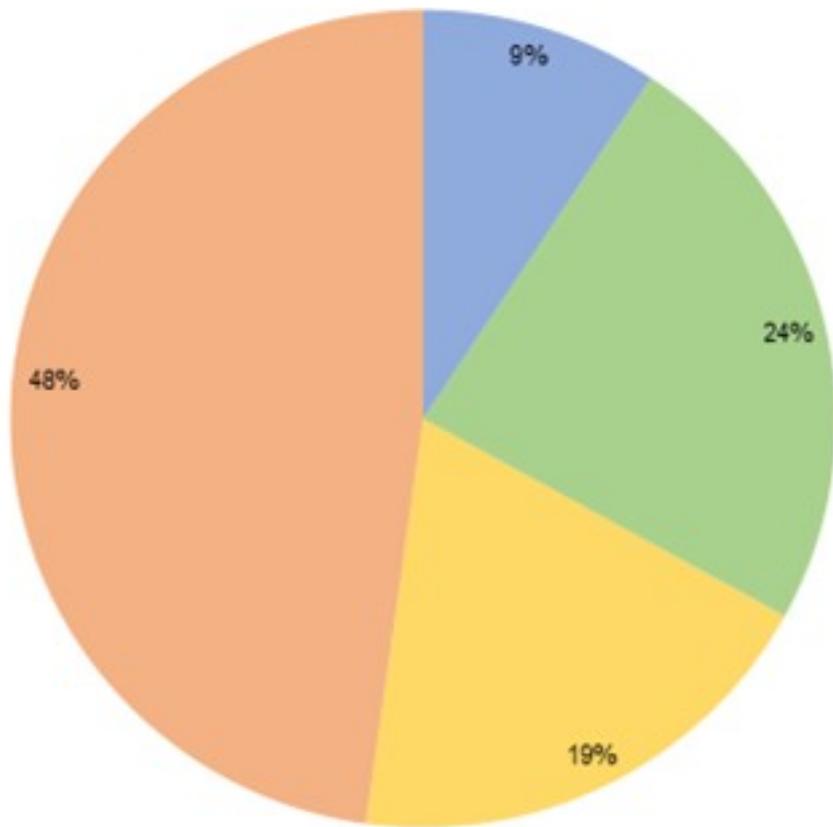
Le potentiel de développement des surfaces selon le type de propriétaire et le phasage se répartit comme suit :



Les différentes surfaces mobilisables sont réparties selon quatre phases de réalisation :

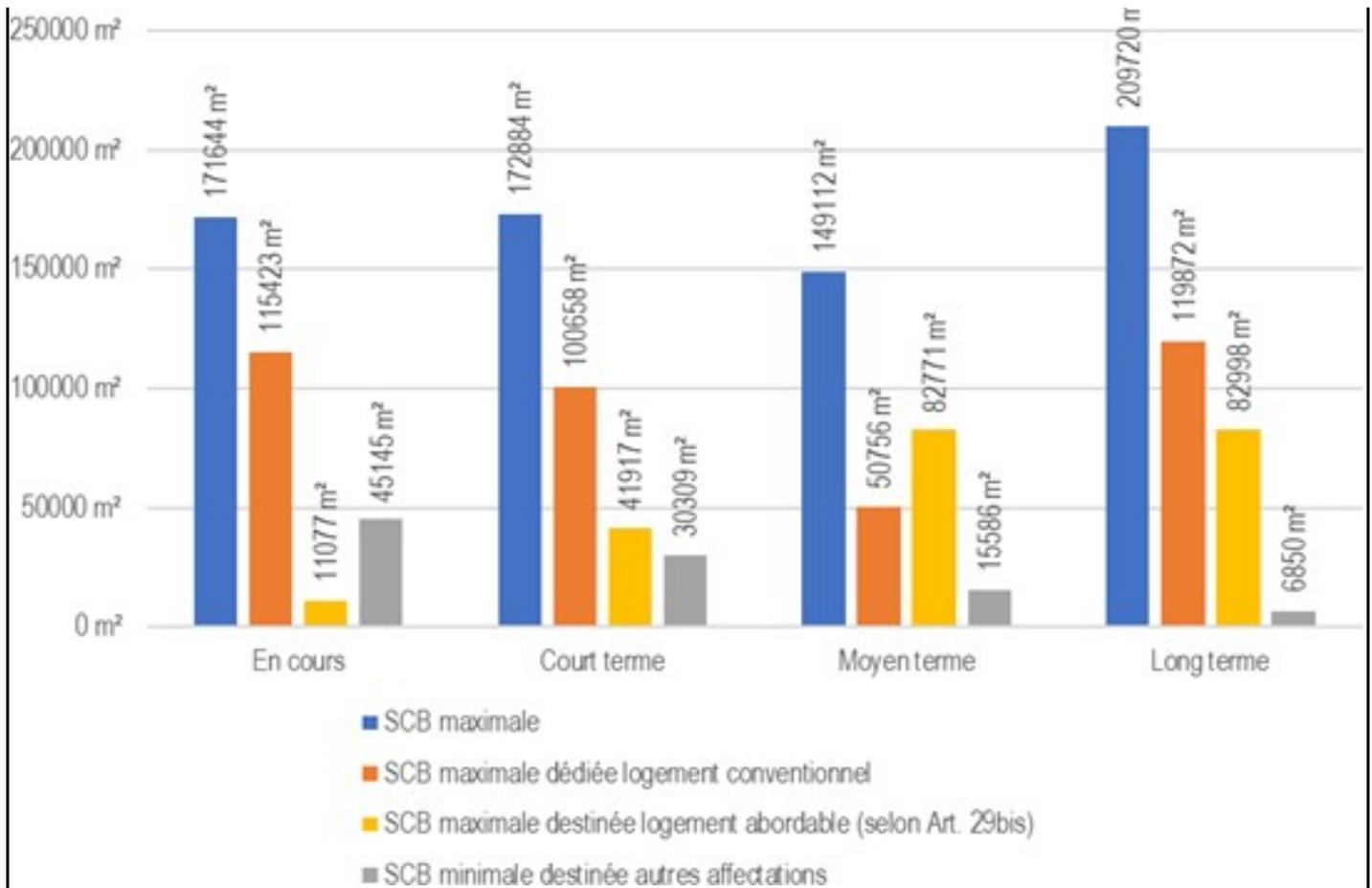
- en cours à PAP approuvé à réalisation de logements d'ici 2 ans
- court terme à planification / PAP en cours à réalisation de logements dans environ 4 ans
- moyen terme à réalisation de logements prévue dans 6-8 ans
- long terme à ZAD à réalisation de logements prévue dans plus de 12 ans

Pour la commune, ce phasage du potentiel de développement s'illustre ainsi :

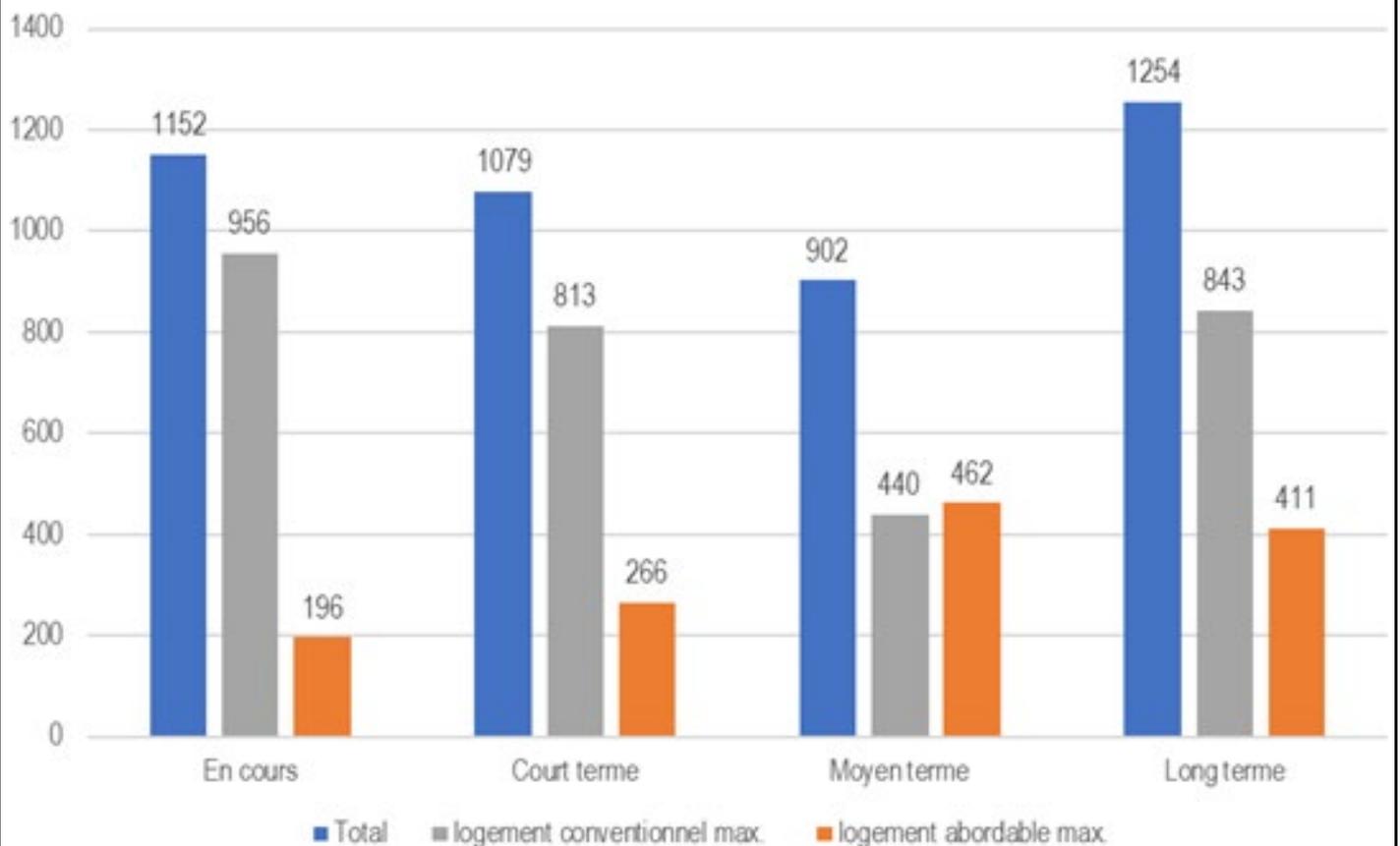


- en cours --> PAP approuvé (réalisation de logements en <2 ans)
- court terme --> planification / PAP en cours (réalisation de logements dans environ 4 ans)
- moyen terme --> réalisation de logements prévue dans 6-8 ans
- long terme --> ZAD / réalisation de logements prévue dans >12 ans

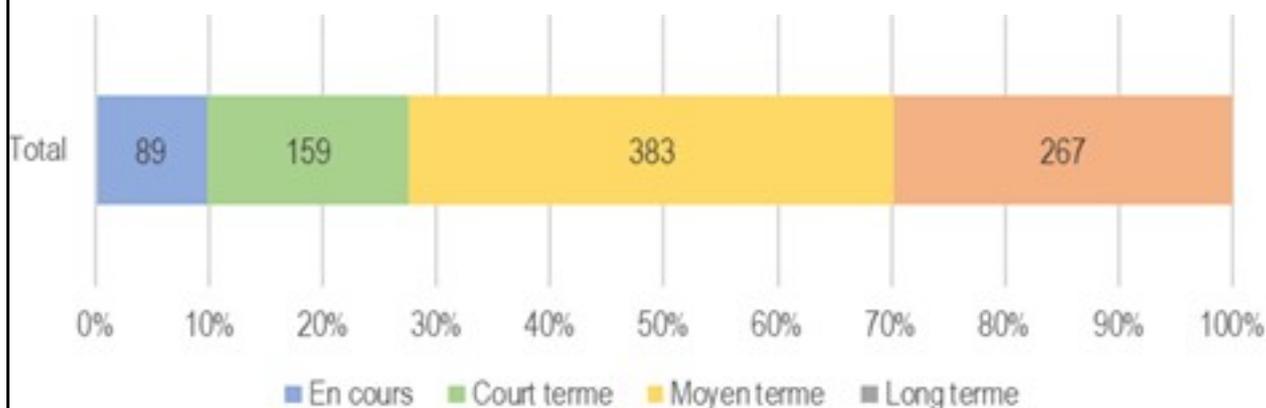
Dans un deuxième temps, sur base des hypothèses et suppositions posées ci-dessus, la Surface Construite Brute (SCB) potentielle totale issue du développement des terrains repris a été réparties entre la SCB maximale dédiée au logement conventionnel, celle dédiée au logement abordable et celle dédiée aux autres affectations et en fonction du phasage.



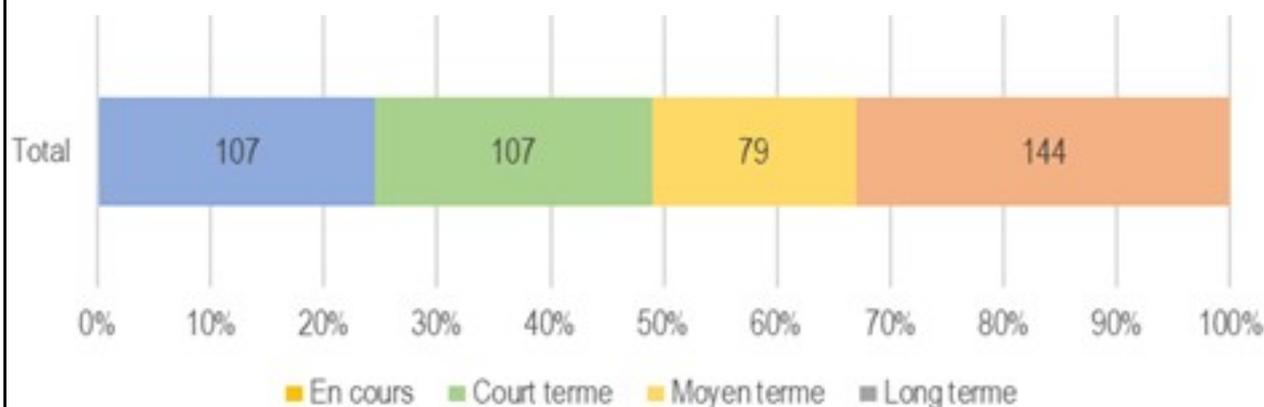
Ensuite, sur base d'un pourcentage de la DL maximale, cette SCB a été convertie en unités de logement attendues selon le phasage défini préalablement.



Enfin le potentiel de développement des logements abordables a été répartis selon le type de propriétaire (privé ou public). Une grande partie des 1 335 logements abordables attendus au total sera construite sur des terrains appartenant à des propriétaires publics. Le développement de ces 898 logements sera échelonné selon le phasage de développement suivant :



Environ 437 unités de logements abordables sont attendues sur les terrains appartenant à des propriétaires privés, réparties par phasage de développement comme suit :



Cette analyse de potentiel montre que la commune dispose d'un grand potentiel de développement, qui contribuera à la création de nombreux nouveaux logements sur le territoire communal à moyen et long terme. Plusieurs projets de petite et moyenne envergure sont en cours de réalisation ou en phase de planification, de sorte que de nouveaux logements seront également construits à court terme.

(b+c) La commune est ou a été impliquée dans les processus de développement de plusieurs zones. La commune et la SNHBM sont les principaux propriétaires des terrains au lieu-dit « Ennert Zolwewee ». Le développement de ce quartier offre un important potentiel pour l'implantation d'un projet de logements qualitatifs et abordables par la SNBM au sein de la commune. La commune détient également des terrains au lieu-dit « Wënschel ». Un PAP y est en cours d'élaboration par le fonds du logement. La commune est également impliquée dans le processus de développement de la zone PAP « Ehlerange » (SD EH 03) appartenant à plusieurs propriétaires privés. Un plan directeur est en cours d'élaboration avec un bureau externe.

La commune tente de prendre des initiatives en vue de mobiliser le potentiel foncier existant mais les processus de mobilisation sont longs car tous les propriétaires privés ne sont pas disposés à développer leur terrain.

Bien que la commune n'ait pas les moyens financiers de développer tous ses terrains, des partenariats avec la SNHBM se développent pour créer les logements. De plus, la commune envisage de déplacer ou de fusionner des infrastructures publiques afin de réaffecter des zones centrales existantes à la construction de logements.

C.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la politique de la commune est suffisante pour assurer une mobilisation du potentiel foncier existant et pour quelles raisons principales les terrains à bâtir ne sont pas mobilisés. Tenez compte de votre réponse sous C.1.1.

(a+b+c) Riche des expériences faites dans le cadre de l'élaboration de plan directeur et/ou schéma directeur pour les projets PAP NQ « Wënschel » (Be 11 + 12) et PAP NQ « Ennert Zolwewee » (Be05+Be06+Be07), il existe un potentiel d'accompagnement dans le développement d'autres zones potentielles (PAP NQ « Rue de Sanem / rue de la Gare » (EH 03), PAP NQ « Op Metzherhéicht 2 » (Be08), ... La commune s'efforce de promouvoir ce développement.

Les propriétaires fonciers privés demeurent souvent indécis ou pas prêts à s'engager. Par ailleurs, les infrastructures scolaires communales notamment, mais aussi d'autres infrastructures publiques, doivent être agrandies en parallèle ou en amont afin de pouvoir accueillir les capacités nouvellement créées. Une stratégie et une approche communale s'imposent donc pour amorcer et accompagner le développement des territoires existants et pour agrandir de façon ciblée les bâtiments scolaires et les infrastructures publiques.

Une autre stratégie de la commune pour mobiliser des terrains est de profiter du déplacement/de la fusion des sites scolaires (regroupement sur base étude des besoins scolaires). Les terrains ainsi libérés des terrains peuvent permettre la construction de logements abordables. Cette stratégie est développable pour l'ensemble des sites scolaires mais également la réaffectation de différents bâtiments publics comme le service technique.

C.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'une politique active de mobilisation du potentiel foncier.

Faites au moins référence aux points évoqués sous C.1.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : mise en valeur du patrimoine bâti, encadrement de projets privés (conseils, étude de faisabilité / plan directeur).

- » Élaboration d'une stratégie de mobilisation, d'approche et de développement, de priorisation
- » Agrandissement des infrastructures publiques existantes en fonction des besoins et construction de nouvelles infrastructures
- » Initiation de projets / élaboration de Plans Directeurs ou de PAP NQ
- » Négociations ou contacts directs avec les propriétaires privés

C.2. Résultat attendu : La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.

C.2.1. État des lieux : Décrivez les expériences de la commune en matière de procédures de remembrement en vue de la réalisation de nouveau(x) quartier(s) d'habitation.

Faites brièvement référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

Des procédures de remembrements urbains ont déjà été réalisées dans la commune dans le passé. Aucun projet de remembrement important n'a cependant été initié pour des projets de logements. Le dernier remembrement en date concernant un projet de logement visait le PAP « Énnert Zolwerwee ». Autre remembrement important pour la commune : le site de de la mairie, de l'école et de la poste (réaffectation du site, aménagement du Tram, ...).

C.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la commune est outillée pour inciter et accompagner des procédures de remembrement.

La commune est familière des procédures de remembrement, c'est la personne en charge du projet qui accompagne le remembrement. Pour les zones PAP plus importantes au sein de la commune, la mise en place de remembrements urbains sera nécessaire à l'avenir. Si nécessaire, la commune se tournera vers des experts.

C.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune concernant l'incitation et l'accompagnement de procédures de remembrement.

Faites au moins référence (a) à la mise en place de responsabilités au sein de l'administration communal et à la formation continue du personnel, (b) à des mesures de communications.

- » Mise en place de remembrements urbains dans le cadre des PAP
- » Renforcement des capacités et des compétences spécifiques au projet en matière et de remembrement urbain
- » Remembrement des terrains à proximité de la mairie.

D. Amélioration de la qualité résidentielle

D. La Commune contribue à l'amélioration de la qualité résidentielle dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

D.1. Résultat attendu : La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).

D.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les équipements collectifs communaux sont suffisants pour répondre aux besoins actuels de la commune (capacité, fonctionnalité / équipement, état / qualité).

Faites au moins référence (a) aux établissements d'enseignement, (b) aux équipements de sports et de loisirs, (c) aux équipements culturels, (d) aux équipements pour les besoins de l'administration communale. Prière de présenter uniquement les conclusions de l'analyse sous forme synthétique.

La commune dispose de nombreux équipements communaux sur son territoire :

- 7 sites scolaires et le « Kannercampus » (Belval)
- 16 maisons relais + 3 en projet
- plusieurs centres culturels
- sites sportifs

(a) Un Masterplan horizon 2035 concernant les capacités scolaires par rapport à l'évolution de la structure démographique de la commune a été réalisé par un bureau externe. Ce masterplan préconise d'optimiser les infrastructures communales existantes, respectivement de regrouper certaines écoles sur un unique site et d'agrandir des sites scolaires mais ne prévoit pas la construction de nouveaux sites en tant que tel.

Les capacités actuelles des écoles communales ne sont pas suffisantes pour absorber l'augmentation de la population. Au total, les écoles actuelles offrent un espace pour 1 600 enfants âgés de 3 à 12 ans. En 2035 l'étude prévoit plus de 2 700 élèves.

(b) La commune dispose de nombreux équipements sportifs et prévoit l'aménagement d'un nouveau complexe.

(c) Concernant le volet culturel, la commune dispose de plusieurs centres culturels mais le parc est vieillissant. Des travaux de rénovation et de mise aux normes énergétiques et PMR vont être entrepris.

(d) Certains bâtiments de l'administration communale atteignent eux aussi leur limite de capacité. Un terrain a été trouvé pour le déménagement du service Technique. Le bâtiment central de l'administration communale nécessite un agrandissement mais le projet n'est pas encore fixé. Plus globalement, un audit est prévu pour vérifier l'accessibilité de tous les bâtiments, équipements et infrastructures publics.

D.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les capacités des équipements publics sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la commune, au vu du potentiel de développement du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.1.1

(a+b+c+d) Vu le potentiel de développement du (PAG) de la commune et l'analyse faite dans le cadre de l'élaboration du PAL, l'augmentation des capacités scolaires est une condition préalable importante pour le développement des futurs projets de logement. Des nouveaux équipements publics, notamment un site sportif complet, devront également être développés.

L'administration communale a également besoin d'être agrandie afin de pouvoir accueillir adéquatement une grande partie de ses services municipaux. Un projet d'agrandissement ou de démolition reconstruction est en discussion sur le site actuel y inclus les locaux de la poste récemment acquis par la commune. L'emplacement actuel du Service Technique, en plein centre de Belvaux, pourra être réurbanisé et accueillir du logement abordable.

D.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer un niveau adapté en infrastructures pour la qualité résidentielle.

- » Extension des infrastructures publiques pour l'administration, les loisirs, l'éducation, les soins, le sport, la jeunesse, les seniors, ...
- » Rénovation des infrastructures publiques existantes
- » Amélioration des espaces publics, espaces de rencontre

- » Rénovation et mise aux normes énergétiques et PMR
- » Amélioration de l'accessibilité des bâtiments, équipements et infrastructures publics

D.2. Résultat attendu : La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

D.2.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure un haut niveau de qualité écologique dans les projets de logements abordables (bâtiments et quartiers).

Faites au moins référence (a) aux critères écologiques appliqués, (b) à la qualité écologique des espaces verts et espaces publics existants et projetés, (c) aux initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (notamment en ce qui concerne le bruit et la qualité de l'air).

(a) Des critères et éléments écologiques sont mis en œuvre dans des projets d'habitation. La commune souhaite d'ailleurs avoir un standard de construction communal au-delà de la classe écologique D fixé comme minimum dans le cahier des charges « logements abordables » au niveau national. Un bureau spécifique est missionné pour contrôler les matériaux par rapport à la durabilité. La maison témoin 2020, restauration complète et durable d'une maison unifamiliale, illustre les ambitions de la commune en la matière.

(b) Le service écologique est parfois impliqué dans la mise en œuvre des PAP NQ et tout autre projet en relation avec les espaces publics, il veille notamment à la qualité écologique des espaces verts prévus. Le « Kannercampus » à Belval, le jardin communautaire de Metzerech ou encore l'espace vert ouvert sont de bons exemples en la matière. Lors de la conception des aires de jeux au sein de la municipalité, des équipements de jeu en bois sont utilisés dans la mesure du possible.

(c) Dans le cadre de la refonte du PAG et de la réglementation communale, des critères durables et écologiques qui visent à améliorer la qualité de vie écologique ont été ancrés à différents niveaux. Par exemple, pour les constructions neuves à l'intérieur d'une zone d'activités économiques, le PAP QE stipule qu'une surface égale à au moins 10 % de la parcelle doit être réservée aux plantations. Pour les PAP QE des zones d'habitation et les zones mixtes, cette surface minimum est portée à 30 % de la surface totale du lot. Dans l'existant, des dérogations sont accordées pour permettre l'assainissement énergétique des constructions.

(a) Dans le cadre de la SUP, toutes les zones de développement potentielles de la commune ont été examinées et un inventaire des zones sensibles (impacts environnementaux et conservation de la nature) a été dressé. Les mesures compensatoires correspondantes nécessaires en cas de développement de la zone sont reprises sur le PAG et dans les schémas directeurs des PAP NQ. Dans les schémas directeurs, des orientations sont intégrées pour encourager la conception durable et écologique des espaces libres dans les zones résidentielles.

D.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les initiatives de la commune sont suffisantes pour assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.1.1.

(a+b+c+d) La commune de Sanem est active dans le cadre du pacte climat. La commune s'engage ainsi à mettre en œuvre un système de gestion de qualité au niveau de sa politique énergétique et climatique et à instaurer un système de comptabilité énergétique pour ses infrastructures et équipements communaux.

Le 9 juin 2022 la Commune de Sanem a reçu sa nouvelle certification de catégorie 3 avec 65 % des mesures du catalogue du programme réalisées. Dans les catégories « communication, coopération » la commune a obtenu, avec 75 %, un résultat particulièrement remarquable. En ce qui concerne la « mobilité », la commune a établi un plan directeur. Mais des mesures concrètes, comme une limitation de la vitesse devant les écoles, ont déjà été initiées. Le projet phare actuel est la rénovation énergétique d'un conteneur de chantier de 200 m², qui devait être démolit, à l'aide d'une structure en bois et d'une isolation en paille.

Dans le domaine de la qualité de vie écologique et de la mise en œuvre de concepts innovants, il existe des points de convergence et des opportunités de coopération entre le Pacte Logement et le Pacte Climat.

Concernant la promotion d'une qualité écologique élevée dans les zones résidentielles, l'élaboration d'un cahier des charges (Leifaden) avec une série de critères écologiques pour les projets de construction et d'aménagement est souhaitée. Un tel document serait utile afin de faire des suggestions concrètes aux promoteurs de projets et aux constructeurs pour la conception écologique des projets résidentiels et pour maintenir à long terme une bonne qualité écologique dans les zones résidentielles.

D.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.2.1

- » Élaboration et promotion d'un guide avec des critères écologiques pour les projets de construction et d'aménagement et mise en œuvre du guide dans les projets de construction neuve / PAP (en collaboration avec le pacte climat)
- » Coopération et coordination entre les conseillers logement et le service écologique dans le cadre de la mise en œuvre des différents pactes

D.3. Résultat attendu : La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

D.3.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence (a) à la mixité sociale, (b) à la mise en valeur de l'espace public dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (c) à l'encouragement de dynamiques sociales (p.ex. par la vie sociétaria), (d) à la possibilité / à l'obligation d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales et (e) à l'inclusion sociale et à l'accessibilité.

(a) La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle sur son territoire. Elle favorise les projets générateurs de mixité sociale en encourageant une offre diversifiée de types et de taille de logement dans un même PAP NQ.

(b) La commune améliore sans cesse le cadre de vie des habitants et s'efforce en ce sens de mettre en valeur l'espace public dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants via des mesures d'apaisement du trafic (Zone de rencontre à Belvaux, Quartier de l'Eglise) et le réaménagement des espaces publics en véritable lieu de rencontre, par exemple Place Geesserwee. Au sein des nouveaux quartiers, une conception des espaces contribuant à la revitalisation de l'espace public et à sa fonction de lieu de rencontre est favorisée. Il existe un certain nombre d'espaces de rencontre dans la commune sous la forme de places, terrains de jeux et d'espaces verts que la commune entretient. La commune mise également sur des projets paysagers, des jardins sur toiture ont été aménagés à Belval, un potager est prévu sur le site Ennert Zolwerwee phase 1 et plus récemment, la commune a acheté des serres, l'idée est d'en faire un tiers lieu pour le jardinage. La commune participe également à la diversification de l'offre existante sur la commune, par exemple en réponse à la demande croissante des habitants l'offre en jardins communautaires s'est multipliée ces dernières années : jardin communautaire à Zolwerwee, jardins sur toitures à Belval, jardin aux herbes prévu.

(c+e) La vie sociétaria est également encouragée via le soutien aux associations locales, notamment « Eis Epicerie » qui a été la première épicerie solidaire au Luxembourg et « Amis de la fleur » qui gère les baux des jardins communautaires.

(d) A travers son RBVS, la commune oblige d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales, notamment des locaux poubelles et pour vélos et poussettes. La commune offre également la possibilité que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, buanderie et pièces similaires).

(e) Un audit est prévu pour vérifier l'accessibilité PMR de tous les bâtiments, équipements et infrastructures publics.

D.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures/instruments en place sont suffisants pour assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.3.1.

(a+b+c+d+e) Pour le moment la commune répond à la demande et améliore son offre en fonction. Pour les nouveaux quartiers, les schémas directeurs sont les principaux instruments pour assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle dans les nouveaux quartiers mais les formulations qu'ils contiennent ne sont que des recommandations. Des dispositions offrant la possibilité ou obligeant d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales existent dans le RBVS. A l'instar des critères écologiques, il serait pertinent de définir des critères et normes correspondantes dans un cahier des charges spécifique.

D.3.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.3.1.

- » Promotion d'espaces communs dans les zones d'habitation
- » Développement d'espaces communs mutualisés dans les bâtiments (existants et nouveaux)
- » Réduction des surfaces scellés dans les nouveaux projet d'urbanisation/de construction
- » Gestion des espaces urbanisés contre les îlots de chaleur
- » Soutien, partage et accompagnement d'initiatives communautaires
- » Améliorer l'accessibilité des équipements publics

D.4. Résultat attendu : La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.

D.4.1. État des lieux :

Décrivez dans quelle mesure la commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée dans les projets de construction publics et privés réalisés sur le territoire communal.

Faites au moins référence (a) à l'accompagnement de projets privés en vue de leur qualification (p.ex. plans directeurs, avis d'experts, conseil), (b) aux procédures d'attributions appliquées dans le cadre de la réalisation de projets communaux (p.ex. concours), (c) à la manière dont les processus de planification mis en place par la commune favorisent des projets à qualité élevée.

(a+c) Le personnel du service de l'Urbanisme et des Bâtisses de la commune est à la disposition des privés pour les conseiller sur les PAP/permis de construire/négociations avec les promoteurs immobiliers privés.

La commune s'appuie également sur les conseils techniques et l'avis d'un bureau d'urbanisme, notamment pour les projets structurants et d'envergure. Actuellement la commune fait élaborer par son bureau d'étude conseil un plan directeur pour le développement du centre d'Ehlerange. Le PAG, les PAP QE, le RBVS et les schémas directeurs servent de base réglementaire et de piste de développement pour la conception des projets. Une commission des bâtisses est également disponible pour vérifier la conformité des projets.

(b) La commune est favorable aux procédures de mise en concurrence dans le cadre de la réalisation de projets communaux. Beaucoup de bâtiments sont attribués par voie de concours ou consultation rémunérée afin d'offrir la meilleure qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée.

D.4.2. Évaluation par les responsables communaux :

Précisez à quel point l'approche de la commune en matière d'urbanisme est suffisante afin de garantir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée, en tenant compte de votre réponse sous D.4.1.

(a+b+c) Les services de la commune existants pourraient bénéficier systématiquement d'un soutien consultatif dans l'évaluation des projets soumis et dans le suivi ultérieur.

Une orientation plus professionnelle de la commission des bâtisses pourrait être envisagée. L'objectif de cette commission devrait être de stimuler des approches innovantes et des améliorations qualitatives dans les projets proposés.

De plus, il serait utile d'élaborer des critères et des lignes directrices pour la réalisation de projets publics, sur lesquels les porteurs de projets pourraient fonder leur développement et dont les employés communaux pourraient se servir pour apporter des conseils et un soutien.

La commune souhaite généraliser à l'avenir la pratique de mise en concurrence pour l'attribution de grands projets publics.

D.4.3. Définition des objectifs communaux :

Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.4.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : la mise en valeur de l'espace public, la rénovation urbaine des quartiers existants, l'augmentation de la mixité des fonctions (notamment en ce qui concerne le commerce et les services de proximité), la réalisation de projets innovateurs.

- » Élaboration de critères et de lignes directrices pour les projets publics
- » Elaboration d'un „Wärmekadaster“ pour repérer les espaces urbanisés susceptibles d'être sujet à un échauffement substantiel
- » Support technique pour les projets de planification et de construction
- » Mise en place de procédures de mise en concurrence pour les grands projets

E. Communication, sensibilisation et participation citoyenne

E. La Commune met en place des **instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne** en faveur des objectifs du Pacte logement 2.0.

E.1. Résultat attendu : La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

E.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune communique activement aux sujets de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux ressources / capacités existantes au sein de l'administration communale (p.ex. responsable pour la communication et les relations publiques), (b) aux moyens de communication réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (c) des canaux / outils de communication régulière pouvant être utilisés pour une communication active en relation avec le PL 2.0 (p.ex. site internet, médias sociaux, ...).

(a+b+c) La commune dispose d'un service des Relations publiques et de la Culture, qui, en outre, est chargé de la communication externe, fait le lien entre la Commune de Sanem, les journaux, radios et télévisions qui veulent couvrir un ou plusieurs aspects de l'actualité dans la commune. Différents canaux sont utilisés pour communiquer et informer la population sur les projets et activités de la commune dans le domaine social et de planification, à savoir presse communal (journal « Informationsblat », flyers) et support numérique (site internet, réseaux sociaux, ...).

E.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour assurer une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.1.1.

(a+b+c) Vu qu'il n'est pas directement concerné, le service des Relations publiques et de la Culture de la commune est peu impliqué dans les discussions techniques des autres services, de sorte que les moyens de communication nécessaires sont essentiellement créés au besoin sur demande des services concernés. Pour orienter davantage l'information vers le public de manière plus ciblée et plus efficace, la coopération stratégique et structurelle entre les experts en communication et les services spécialisés doit donc être améliorée. Dans cet optique d'amélioration de la communication entre les différents services, depuis janvier 2021, chaque projet d'envergure et/ou d'importance particulière est soumis à un COGE (Groupe de coordination générale) lequel est accompagné d'un responsable politique.

E.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.1.1.

- » Élaboration d'une stratégie de communication développement urbain, construction de logements / pacte logement

E.2. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.

E.2.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour mobiliser des terrains à bâtir (Baulücken) et immeubles / logements inoccupés.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

(a+b) Depuis novembre 2018, il existe un service Logement et Patrimoine immobilier qui assure la fonction de conseil et de support au niveau de l'administration communale pour tout ce qui concerne le logement. La communication/sensibilisation de la population à l'accès à ce service doit encore être améliorée.

(c) Des réflexions sont actuellement menées en vue de mettre en place une stratégie de communication ayant pour objectif final d'informer et de sensibiliser les propriétaires. Une campagne de communication pour faire connaître la Gestion locative sociale est donc souhaitable. Elle devra s'adresser en priorité aux propriétaires d'appartements vacants. La commune réfléchit actuellement au déploiement d'une communication visant à approcher directement les propriétaires de logements vacants.

E.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés, en tenant compte de votre réponse sous E.2.1.

(a+b+c) L'approche des propriétaires par la commune doit être abordée de manière plus stratégique et de manière récurrente. Il est donc souhaitable de mettre directement les propriétaires intéressés en contact avec la bonne personne de contact et de fournir les informations nécessaires à la mobilisation des appartements et terrains vacants.

La volonté de la commune d'acheter des terrains et des bâtiments et à utiliser son droit de préemption doit être communiquée de façon plus claire et cohérente afin d'inciter les propriétaires à communiquer directement avec la commune s'ils sont intéressés à vendre. De plus, le contact direct avec les propriétaires par la commune doit être consolidé et intégré à la stratégie de mobilisation.

E.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'améliorer / mettre en valeur l'information et l'offre de conseil envers les propriétaires privés en vue d'une mobilisation de terrains à bâtir et d'immeubles inoccupés.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.2.1.

- » Élaboration d'une stratégie de communication et d'approche auprès des propriétaires concernés afin de mobiliser les appartements et terrains vacants
- » Contact direct avec les propriétaires concernés
- » Communication régulière sur l'intérêt de la commune pour l'achat de terrains à bâtir et de bâtiments vacants
- » Mise à jour des informations relatives au logement sur le site internet communal

E.3. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.

E.3.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour communiquer activement par rapport à l'offre de gestion locative sociale dans votre commune.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

(a+b) La commune dispose d'un service Logement et Patrimoine immobilier qui s'occupe de la gestion des appartements communaux. La gestion locative sociale (GLS) est gérée par l' AIS Kordall. Il n'existe pas à ce jour de procédure structurée pour s'adresser aux propriétaires d'appartements vacants concernés, mais une campagne d'information municipale au sujet des GLS est en cours de réflexion.

(c) Une approche directe ou stratégique des propriétaires n'a pas encore été réalisée.

E.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec l'utilisation de l'offre de la gestion locative sociale, en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

(a+b+c) Les capacités en personnel du service Logement et Patrimoine immobilier sont insuffisantes pour la charge de travail actuelle, mais un recrutement est prévu pour début 2023. La Commune de Sanem a fait le choix politique de mandater l' AISK pour tout ce qui concerne la GLS. Le SLOPI oriente les propriétaires intéressés vers l' AISK et travaille en collaboration avec le service social de l' AISK.

De plus, des catégories pertinentes en lien avec la question du logement devraient être ajoutées sur le site internet de la commune afin de fournir les informations nécessaires à la mobilisation des appartements pour la GLS et mettre directement en contact les propriétaires intéressés par la GLS avec l' AISK ou tout autre structure ayant la GLS dans ses missions.

Dans la mesure du possible, une analyse des logements vacants accompagnée d'une prise de contact avec les propriétaires de ces logements vacants devrait être envisagées.

Enfin, une communication accrue et régulière par rapport à la GLS est à organiser.

E.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la promotion de l'offre de gestion locative sociale.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.3.1.

- » Renforcement des capacités en personnel du service Logement et Patrimoine immobilier
- » Enquête de vacance des logements
- » Élaboration d'une stratégie de communication et d'approche des propriétaires concernés afin de mobiliser les appartements vacants pour GLS
- » Communication régulière sur la GLS

E.4. Résultat attendu : La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal

E.4.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune réalise des étapes de participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux mesures de participation citoyenne réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (b) aux activités des commissions consultatives en matière d'aménagement communal, de l'environnement et du Pacte Climat.

(a) La commune est active dans le domaine de la participation citoyenne au-delà des minimas requis par la législation en vigueur. En 2018, une série de workshops avaient été organisés dans le cadre du Masterplan mobilité élaboré par la Commune de Sanem pour sécuriser les espaces autour des écoles de la commune. La commune organise également des événements ponctuels de participation, notamment dans le cadre de chantier participatif, élaboration de plan environnement avec enfants, aménagements d'aires de jeux.

(b) Une commission des bâtisses est également disponible pour vérifier la conformité des projets.

E.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la l'approche de la commune en matière de participation citoyenne est suffisante pour garantir une participation citoyenne appropriée dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

(a+b) Une stratégie cohérente dans le domaine de la participation citoyenne est souhaitée. Les structures adéquates doivent être développées pour la conception et la mise en œuvre participatives du Pacte Logement et des futurs projets de logements.

E.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la participation citoyenne dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence (a) à des mesures pour la participation citoyenne réalisées dans le cadre de projets communaux, (b) l'instauration d'une commission consultative dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

- » Ancrer la participation citoyenne dans les projets futurs
- » Développer des structures de communication et de participation

Partie administrative	
Logement	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la réalisation de projets de logements abordables ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de réalisation de projets de logements abordables au sein de l'administration communale ?	
Qui assure la fonction du Conseiller logement dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 ?	Faber Lex
Aménagement communal	
Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de l'aménagement communal au sein de l'administration communale ?	Faber Lex
Communication	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la communication et les relations publiques ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal pour la communication en relation avec le Pacte logement 2.0 ?	

1. Champs d'action	
1	Mobilisation du potentiel foncier
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La commune dispose d'un important potentiel de développement (surfaces PAP NQ et Baulücken), surfaces privées et publiques. Même si la mobilisation et le développement des surfaces privées est liée à la volonté des propriétaires, la commune peut initier des études de faisabilité ou des processus de PAP NQ.</p> <p>De cette manière la commune souhaite mobiliser de manière contrôlée le potentiel foncier afin de mettre en œuvre des projets de logements ainsi que tout projet en lien avec l'amélioration du cadre de vie (équipements publics, infrastructures sportives, aires de jeux ...).</p> <p>Pour agir de manière proactive dans ce domaine, la commune souhaite se positionner de manière plus stratégique en matière de gestion du foncier. Cela nécessite en amont d'identifier les besoins de la commune et de créer une stratégie correspondante. La mobilisation du potentiel foncier se traduira à la fois par la constitution de réserves foncières et d'un parc de bâtiments correspondants, la réaffectation de sites existants mais également par une analyse des bâtiments vacants, l'accompagnement de projets privés et la promotion de nouvelles formes d'habitation. Des projets en commun avec d'autres communes sont également souhaités.</p> <p>Ce champ d'action comprend à la fois à la mise en œuvre de campagne de communication à destination des propriétaires privés, l'achat de bâtiments et de terrains ainsi que la réalisation d'inventaires et d'études préalables, l'organisation de concours ou initiative similaire, la réalisation de procédures de remembrement, la promotion des nouvelles formes d'habitation, les études de faisabilité et le recours à des bureaux externes (conseil et assistance).</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	Faber Lex
Intervenant	██████████
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	

Analyse des besoins et mise en place d'une stratégie de mobilisation du foncier - à partir de 2023	
Sensibilisation des propriétaires privés - à partir de 2023	
Achat de terrains et d'immeubles, y compris par l'exercice du droit de préemption - à partir de 2023	
Réalisation d'études préalables/faisabilité - à partir de 2023	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Réalisation d'une analyse des besoins et d'une stratégie de de mobilisation	1	2	3		X	
Recensement bâtiments vacants	1	2	3		X	

1. Champs d'action						
2		Durabilité des constructions et des projets				
1.1 Description						
<i>Description succincte du champ d'action.</i>						
<p>La commune souhaite s'adapter continuellement au changement climatique et ainsi améliorer la qualité et limiter l'impact des projets développés sur son territoire les prochaines années.</p> <p>Pour agir dans ce sens, la commune souhaite être force de conseils et propositions et endosser le rôle de facilitateur auprès des promoteurs et de ses administrés afin de les sensibiliser aux bonnes pratiques en la matière. Cela nécessite d'élaborer des documents précis et compréhensibles de tous comme des cahiers des charges / Leitfaden et de réorganiser le fonctionnement interne.</p> <p>La commune souhaite également promouvoir et réaliser des projets innovants, projets autonomes, projets intergénérationnels mais aussi des projets en lien avec l'économie circulaire. Cela nécessite l'organisation de concours d'idées par exemple.</p> <p>Ce champ d'action comprend à la fois l'élaboration d'un cahier des charges avec une liste de critères écologiques que les nouvelles constructions et transformations devront remplir, l'élaboration de Charte / Leitfaden ainsi que leur promotion, l'organisation de concours, la compilation de nouvelles idées et la mise en œuvre de nouvelles formes de projets.</p>						
1.2 Objectifs						
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>						
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.					
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).					
1.3 Responsables / Intervenants						
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>						
Responsable		Faber Lex				
Intervenant		[REDACTED]				
1.4 Prochaines étapes						
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>						
Elaboration d'un cahier des charges avec critères écologiques pour des projets - à partir de 2023						
Organisation de concours d'idées - à partir de 2023						
1.5 Liste des projets potentiels						
<i>Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.</i>						
Titre		Catégorie de mesure				Localisation
Cahier des charges critères écologiques		1	2	3	X	

1. Champs d'action	
3	Amélioration du cadre de vie et mise en valeur du tissu existant
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La commune souhaite renforcer son action dans les domaines de l'aménagement urbain et de l'habitat pour améliorer la qualité de vie sur son territoire. Cela inclut la qualité urbanistique, architecturale et paysagère ainsi que les dimensions écologique, humaine et sociale de l'existant et des futurs projets qui doivent être garanties et promues autant dans les projets de réaffectation que dans les nouveaux projets.</p> <p>Pour cela il convient d'élaborer des lignes directrices en vue d'un développement urbain prospectif sur l'ensemble du territoire. La démarche vise à la fois l'utilisation des ressources internes à la commune mais également l'accompagnement par des externes pour la mise en œuvre de projets de construction et d'aménagement (privés et publics).</p> <p>Le champ d'action comprend à la fois des mesures d'amélioration du bâti existant (mise aux normes, réaffectation/reconstruction), l'amélioration continue des espaces publics existants, tels que les terrains de jeux, les places publiques, les espaces de rue (apaisement du trafic), les jardins communautaires, la création de nouveaux lieux de rencontre mais aussi le recours à des soutiens extérieurs (bureau d'études) pour accompagner le service de l'Urbanisme et des Bâtisses, le service Technique et le service Ecologique dans cette mission, par exemple pour la mise en place de process internes, la modification de la réglementation communale, des conseils, la mise en place de cahiers des charges, l'organisation de procédures de concours, événements et campagnes d'information.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	Faber Lex
Intervenant	██████████
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	
Réalisation d'un inventaire/audit pour identifier des besoins d'amélioration et de rénovation - à partir de 2023	
Définition des espaces publics/projets prioritaires - à partir de 2023	
Organisation de concours (ou similaire) pour des projets communaux - à partir de 2023	
Elaboration de supports de sensibilisation, d'aides et d'accompagnement pour les privés (cahier des charges, guides, liste de critères) - à partir de 2023	
Réalisation de projets concrets - à partir de 2023	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Elaboration d'un cahier des charges pour le logement communal	1	2	3		X	
Élaboration d'un guide avec des critères et des normes pour l'implantation des espaces communs dans les projets d'habitation	1	2	3		X	
Cahier des charges critères écologiques	1	2	3		X	
Aménagement jardin aux herbes communautaires	1	2	X	3		
Aménager des zones 20	1	2	X	3		
Rénovation équipements et infrastructures publics	1	X	2	3		
Construction équipements et infrastructures publics	1	X	2	3		

1. Champs d'action							
4		Equipements collectifs					
1.1 Description							
<i>Description succincte du champ d'action.</i>							
<p>La commune souhaite améliorer son parc d'infrastructures et d'équipements publics, à la fois pour répondre aux normes énergétiques et d'accessibilité et aussi pour faire face à la croissance démographique à laquelle la commune est confrontée. Certains équipements existants doivent donc être mis aux normes (voir plus que la norme), repensés et agrandis et d'autres doivent être nouvellement planifiés et réalisés afin de permettre le développement de nouveaux quartiers et accueillir dans de bonnes conditions les futurs habitants. Cela concerne, par exemple, les écoles et autres établissements périscolaires, les équipements culturels, les infrastructures sportives et de loisirs mais aussi les bâtiments et structures de l'administration communale. En parallèle la rénovation énergétique ou d'accessibilité des d'infrastructures ouvertes au public est également requise.</p> <p>Ce champ d'action comprend à la fois l'achat de terrains et d'immeubles, les travaux de construction, d'aménagement, de réaffectation et de rénovation correspondants ainsi que toutes les études préalables et les services et mesures d'aménagement et d'accompagnement y afférents. La rénovation énergétique ou d'accessibilité des infrastructures ouvertes au public est également incluse.</p>							
1.2 Objectifs							
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>							
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.						
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).						
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.						
1.3 Responsables / Intervenants							
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>							
Responsable		Faber Lex					
Intervenant		[REDACTED]					
1.4 Prochaines étapes							
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>							
Actualisation et suivi des études sur les capacités des équipements et infrastructures publics							
Finalisation de l'Audit des équipement culturels							
Réalisation d'analyses de sites et d'études de faisabilité pour l'implantation de nouveaux projets							
1.5 Liste des projets potentiels							
<i>Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.</i>							
Titre	Catégorie de mesure						Localisation
	1	X	2		3		
Agrandissement de l'administration communale	1	X	2		3		

Construction d'un nouveau complexe sportif	1	X	2		3	
Construction d'un site scolaire	1	X	2		3	

1. Champs d'action	
5	Gestion des logements abordables et GLS
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La commune souhaite optimiser et développer les structures existantes destinées à la gestion du logement abordable notamment en vue des nouvelles constructions à venir (création de nouveaux logements communaux et augmentation de l'offre via une promotion du programme de GLS).</p> <p>Outre la gestion administrative du parc de logements abordables, l'accompagnement social, la prise en charge et le conseil aux locataires font également parties des prestations que le service Logement et Patrimoine Immobilier souhaite assurer de manière qualitative. La commune souhaite également être active dans la promotion du programme GLS et consolider des coopérations et partenariats pour le développement et la gestion du parc de GLS.</p> <p>Le champ d'action comprend le renforcement du service Logement et Patrimoine Immobilier et de l'office social, le soutien et l'accompagnement du service Logement et Patrimoine Immobilier, par exemple pour la réalisation d'études statistiques et l'amélioration/mise en place de process internes et de systèmes informatiques, la mise en place de partenariats (ASBL, autres communes), l'organisation d'événements et de campagnes d'information.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	Faber Lex
Intervenant	██████████
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	
Analyse des besoins - à partir de 2023	
Augmentation des capacités en personnel en fonction des besoins - à partir de 2023	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Elaboration d'une campagne d'information GLS	1	2	3		X	
Mise en place de partenariats avec Asbl	1	2	3		X	
Recensement logements vacants	1	2	3		X	

1. Champs d'action	
6	Création de logements abordables
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Un objectif de la commune est d'augmenter le nombre de logements abordables sur le territoire. L'achat de terrains ou de bâtiments, respectivement de logements en VEFA, et des projets de réaffectation de bâtiments existants permettra d'atteindre cet objectif. Néanmoins la commune souhaite favoriser la création de logements abordables de manière ciblée et selon les besoins réels existants.</p> <p>Une analyse des besoins en matière de logement notamment en termes de surface, de tailles de logements, de groupes cibles, de logements vacants, etc. mais également des possibilités foncières (études de réaffectation de bâtiments existants) doit être effectuée au préalable pour affiner la stratégie de développement de la commune.</p> <p>Dans ce contexte, l'échange étroit avec le service Logement et Patrimoine Immobilier de la commune et les promoteurs publics est primordial afin de pouvoir intégrer les besoins existants et faciliter la coopération par la suite. Un cahier des charges avec des normes pour le logement abordable communal pourrait être développé pour faciliter la mise en œuvre des projets. L'organisation de concours ou procédures similaires seraient un plus en termes d'innovation.</p> <p>Ce champ d'action comprend à la fois l'étude des besoins, la coopération avec les promoteurs publics, l'élaboration et la réalisation de PAP NQ sur des terrains communaux, la réalisation d'études et supports spécifiques y inclus avec d'autres communes, l'organisation de concours, l'achat de terrains ou de bâtiments, la réaffectation de bâtiments existants, la modification des règlements communaux.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.1	La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	Faber Lex
Intervenant	██████████
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	

Analyse des besoins en logement - à partir 2023	
Elaboration d'un cahier des charges avec normes pour le l'habitat communal - à partir 2023	
Achat de terrains et d'immeubles, y compris par l'exercice du droit de préemption - à partir 2023	
Augmentation ou réorganisation des ressources internes et répartition des tâches - à partir 2023	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1		2		3	
Réalisation d'une étude des besoins et d'une stratégie de mobilisation des surfaces	1		2		3	X
Elaboration d'un cahier des charges avec des normes pour l'habitat communal	1		2		3	X
Réalisation d'études préliminaires/étude de faisabilité	1		2		3	X
Acquisition de terrains	1	X	2		3	

1. Champs d'action		
7	Communication et participation citoyenne	
1.1 Description		
<i>Description succincte du champ d'action.</i>		
<p>La commune souhaite développer la communication, tous types de médias confondus, autour du pacte logement, notamment mettre en place une campagne de communication ciblée, directement auprès des propriétaires, autour de la Gestion Locative Sociale (GLS) mais aussi de manière plus générale communiquer autour des thèmes du logement, de la vacance des bâtiments, de la mobilisation des surfaces et des projets d'aménagement et développement et adopter une approche plus transparente en vulgarisant les informations liées au logement et à l'urbanisme sur le site internet (FAQ) par exemple.</p> <p>La commune souhaite également poursuivre activement des démarches de participation citoyenne pour la planification et la mise en œuvre des projets communaux.</p> <p>Le champ d'action comprend l'élaboration d'une stratégie de communication globale et la mise en œuvre des mesures qui en découlent y inclus dans le domaine du digital, l'élaboration et la publication de supports d'information et de communication, l'organisation d'événements et de campagnes correspondants, le développement de processus de participation citoyenne et l'accompagnement par des structures externes (conseil et mise en œuvre).</p>		
1.2 Objectifs		
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>		
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.	
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.	
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.	
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.	
1.3 Responsables / Intervenants		
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>		
Responsable	Faber Lex	
Intervenant	[REDACTED]	
1.4 Prochaines étapes		
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>		
Elaboration d'une stratégie de communication - à partir 2023		
Élaboration d'une campagne de communication sur le thème de la Gestion Locative Sociale - à partir 2023		
Mise en œuvre conjointe de la stratégie à travers les différents services - à partir 2023		
1.5 Liste des projets potentiels		
<i>Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.</i>		
Titre	Catégorie de mesure	Localisation

Amélioration du site internet en vue d'une meilleure information dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme	1		2		3	X	
Réalisation d'une campagne de mobilisation pour le logement et le foncier	1		2		3	X	