

N° 7648¹⁰

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

- a. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- b. la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,
- c. la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire,
- d. la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

* * *

SOMMAIRE:

page

Amendements adoptés par la Commission de Logement

| | |
|--|---|
| 1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (9.6.2021)..... | 1 |
| 2) Texte coordonné..... | 5 |

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(9.6.2021)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre les amendements suivants au projet de loi sous rubrique que la Commission du Logement a adoptés dans sa réunion du 3 juin 2021. Le texte coordonné joint aux amendements tient compte des modifications qui vous sont soumises pour avis.

*

Remarque préliminaire

Les propositions de texte du Conseil d'État que la commission a faites siennes sont soulignées dans le texte, (la version coordonnée du 12 avril 2021 servant de base). Les propositions d'amendement de la Commission du Logement sont marquées en gras et soulignées.

*

Observations d'ordre légistique

La Commission du Logement suit le Conseil d'État.

Amendement 1

A l'article 2 du projet de loi (version coordonnée du 12 avril 2021), point 4°, les termes « ou sous-occupés » sont supprimés.

Commentaire

Le Conseil d'État ne s'est pas vu en mesure de lever son opposition formelle émise à l'égard de l'article 1er, paragraphe 1er, de la loi en projet par manque de précision des termes « logements sous-occupés ». En conséquence, il a demandé dans son avis du 1^{er} juin 2021 des précisions supplémentaires par rapport à cette notion et plus particulièrement les situations visées.

La notion de logement sous-occupé – corollaire au logement surpeuplé – est utilisée notamment dans le contexte du bail des logements sociaux, notamment en France, et elle est définie de la façon suivante : Logement avec un nombre de pièces habitables (non comptés : cuisine, WC, salle de bains, pièce pour l'exercice d'un métier ou mandat d'élu) supérieur de plus de 1 au nombre de personnes y ayant leur résidence principale (le ou les titulaires du bail, leurs parents et alliés, personnes à charge, personnes à leur service, sous-locataires).

De manière générale, un nombre important de logements sous-occupés peut être un symptôme d'une fluidité insuffisante du marché des logements et risque d'aller de pair avec des phénomènes d'isolement accru notamment des personnes vivant seules. À titre d'exemple, au Luxembourg, les logements sont en moyenne relativement grands avec 130 m² contre 91 m² en Allemagne. Les personnes vivant seules disposent en moyenne de 95 m² (68 m² en Allemagne), les personnes vivant dans un ménage de 4 personnes disposent en moyenne de 40 m² (33 m² en Allemagne). En même temps, le taux des personnes souffrant d'isolement au Luxembourg se situe avec 13 % en tête de liste de tous les pays de l'UE dont la moyenne se situe à 6 %.

Face à ce constat, l'objectif poursuivi par rapport à la mobilisation du potentiel résidentiel ne doit pas être de qualifier certains logements de sous-occupés, mais de proposer des initiatives qui réussissent d'un côté à mobiliser ce potentiel de logement tout en offrant d'un autre côté aux personnes concernées la possibilité de briser un isolement social non voulu.

Afin d'éviter tout type d'insécurité juridique, il est par conséquent proposé de supprimer les termes « ou sous-occupés ».

*Remarques concernant l'article 10**Paragraphe 2*

Par amendement gouvernemental du 2 avril 2021, il avait été proposé de remplacer les termes « dont la procédure a été entamée six mois après la date de publication de la présente loi » par « qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022 ». Le Conseil d'Etat, dans son avis complémentaire du 1^{er} juin 2021 suggère de supprimer ce bout de phrase et de la prévoir dans la disposition transitoire à insérer dans le dispositif de la loi en projet sous revue.

La commission fait sienne cette proposition.

Paragraphe 4

Le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer les termes « et le cas échéant » par « et en cas de renonciation par la commune », pour bien accentuer l'ordre de subsidiarité prévu au paragraphe 7.

La commission se rallie à cette vue.

Paragraphe 4

Le Conseil d'État s'est opposé formellement à la disposition prévoyant que le ministre ayant le logement dans ses compétences peut se faire substituer par un promoteur public.

Il demande que la formulation équivoque de la dernière phrase du paragraphe 4 (Ce dernier peut se faire substituer par un promoteur public autre que la commune.) soit amendée afin de prévoir clairement que la substitution relève du choix du promoteur public, en écrivant : « Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre en cas de renonciation par l'État. »

La commission parlementaire est d'accord avec cette modification.

Amendement 2

L'article 10 du projet de loi (version coordonnée du 12 avril 2021) est modifié comme suit :

Au paragraphe 2, alinéa 4, les termes « les alinéas 3 et 4 » sont remplacés par ceux de « l'alinéa 3 ».

Commentaire

Il est proposé de remplacer les termes « les alinéas 3 et 4 » par ceux de « l'alinéa 3 ». En effet, en ce qui concerne l'alinéa 4, il s'agissait d'un renvoi circulaire. Il est dès lors proposé de renvoyer uniquement à l'alinéa 3.

Amendement 3

Il est proposé de modifier le paragraphe 7 de l'article 10 (version coordonnée du 12 avril) comme suit :

- a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « en est informé » sont remplacés par ceux de « et le propriétaire en sont notifiés par la commune » et les termes « par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception » sont ajoutés à la suite du terme « délibération ».
- b) A la suite de l'alinéa 1^{er} est ajouté un nouvel alinéa qui prend la teneur suivante :

« Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution de l'Etat par un promoteur public autre que la commune. ».
- c) A l'alinéa 2, devenu le nouvel alinéa 3, le terme « respectivement » est ajouté à la suite des termes « propriétaire et » et les termes « ou un promoteur public autre que la commune » sont ajoutés en fin de phrase.
- d) A l'alinéa 3, devenu le nouvel alinéa 4, le terme « respectivement » est ajouté à la suite des termes « propriétaire et » et les termes « ou un promoteur public autre que la commune » sont ajoutés à la fin de la première phrase.

Commentaire

Le Conseil d'Etat s'est opposé formellement au paragraphe 7 de l'article 10 pour cause d'insécurité juridique.

Ad lettre a)

Le Conseil d'Etat avait déploré que les auteurs avaient omis de préciser les modalités selon lesquelles le propriétaire-cédant se voyait informé de la renonciation de la commune. Il est dès lors proposé d'adapter le paragraphe 7, alinéa 1^{er} en ce sens en y introduisant une procédure prévoyant une notification au propriétaire de l'intention de renonciation de la commune par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception.

Ad lettre b)

Par l'insertion d'un nouvel alinéa au paragraphe 7 est instaurée une procédure de notification analogue à charge de l'Etat. Il est désormais prévu que le ministre ayant le Logement dans ses attributions informe endéans un délai de deux mois le propriétaire-cédant ainsi que le promoteur public par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession.

Il a été décidé de retenir un délai de deux mois afin de permettre au ministre ayant le Logement dans ses attributions de disposer d'une durée adéquate pour se prononcer en faveur d'une éventuelle cession et ce notamment lorsqu'il se voit saisi d'une telle demande en période estivale.

Afin de parfaire le flux d'information, il est également proposé d'informer le propriétaire de la question de savoir si un promoteur public entend se substituer à la partie étatique.

Ad lettres c) et d)

Ces modifications ont pour objet de compléter les anciens alinéas 2 et 3, devenus les alinéas 3 et 4. En effet, l'amendement gouvernemental avait omis de préciser que les modalités de la cession de fonds

réservés au logement abordable pouvaient être arrêtées dans une convention à établir avec un promoteur public autre que la commune. Il y a lieu de préciser que les auteurs du projet de loi n'entendaient en aucun cas remettre ni la personnalité juridique des établissements publics en cause, ni leur autonomie, ni leur pouvoir de décision.

Remarque concernant l'article 10, paragraphe 8

Le Conseil d'État s'interroge à cet égard si, par le dispositif sous revue, les auteurs ne devraient viser que les logements abordables, ayant pour conséquence que les autres constructions pourront être autorisées et réalisées, et si, dans l'intérêt de l'accélération de la procédure, il ne conviendrait pas d'insérer un délai à respecter endéans lequel une telle convention est à élaborer et à approuver par le ministre.

La Commission décide de maintenir le libellé du texte tel que proposé dans l'amendement gouvernemental.

Remarque concernant l'article 10, point 3

La Commission du Logement fait sienne la proposition de texte du Conseil d'Etat.

Redressement d'un renvoi dans le libellé de l'article 14 nouveau

A l'article 14 nouveau, la Commission du Logement propose de suivre l'avis du Conseil d'Etat à l'égard de l'article 10, point 3°, en reprenant sa proposition de texte en tant que disposition transitoire. Cependant, une erreur matérielle s'est glissée dans l'alinéa 2 tel que proposé. En effet, le renvoi au paragraphe 3, alinéa 2 est erroné, il y a lieu de le remplacer par un renvoi au paragraphe 2, alinéa 3. Cette rectification est reprise au texte coordonné.

*

Copie de la présente est adressée pour information à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement *avec prière de transmettre les amendements aux instances à consulter*, à Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement et à Madame Taina Bofferding, Ministre de l'Intérieur.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

*

TEXTE COORDONNE

Art. 1^{er} – Le Pacte logement

(1) Il est instauré un programme de coopération, ci-après « Pacte logement », entre l'État et les communes ayant comme objectifs :

- a) d'augmenter l'offre de logements abordables et durables ;
- b) de mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant ;
- c) d'améliorer la qualité résidentielle.

(2) L'État est autorisé à accorder des participations financières aux communes afin de contribuer à la réalisation des objectifs repris sous le paragraphe 1^{er}.

(3) Le Pacte logement prend fin au 31 décembre 2032.

Art. 2 – Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

- 1° « logement abordable » : tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'Etat conformément aux dispositions du chapitre 7bis de la même loi ;
- 2° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14octies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 3° « potentiel foncier » : les terrains disponibles pour le développement de l'habitat dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées conformément aux plans d'aménagement généraux communaux en vigueur ;
- 4° « potentiel résidentiel existant » : les logements inoccupés ou sous-occupés existants ainsi que les terrains construits n'épuisant pas le potentiel constructible conformément au plan d'aménagement général et au plan d'aménagement particulier les concernant ;
- 5° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurale.

Art. 3 – La Convention initiale

(1) Toute commune peut conclure une Convention initiale avec l'État représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé le « ministre ».

La Convention initiale donne droit à la commune à une participation financière aux prestations du Conseiller logement. Dans le cadre de l'exécution de la convention, la commune s'engage à élaborer avec le soutien technique et administratif du Conseiller logement un Programme d'action local logement afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement.

(2) La Convention initiale est établie pour une durée de douze mois. Elle peut être prorogée conformément à l'article 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

La Convention initiale prend fin de plein droit au moment de la signature d'une Convention de mise en œuvre.

Art. 4 – La Convention de mise en œuvre

(1) Toute commune dont le Programme d'action local logement a été adopté par le Conseil communal peut conclure une Convention de mise en œuvre avec l'État représenté par le ministre.

La Convention de mise en œuvre donne droit à des participations financières de l'État aux prestations du Conseiller logement et aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement. La commune s'engage à mettre en œuvre son Programme d'action local logement.

(2) La commune établit avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement. Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État et comprend un décompte financier par projet.

Ce bilan est établi au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante. Le premier bilan à établir peut couvrir la période s'écoulant entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour établir le bilan annuel.

(3) La Convention de mise en œuvre vient à terme de plein droit au plus tard le 31 décembre 2032. Avant cette date, les contractants peuvent mettre un terme à la convention d'un commun accord ou en cas de faute grave commise par l'une des parties dans le cadre de l'exécution de la convention.

En cas de résiliation de la Convention de mise en œuvre pour faute grave dans le chef de la commune, la commune perd le droit à la participation financière de l'État aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement, pour le montant non encore utilisé de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7.

Art. 5 – Le Programme d'action local logement

(1) Le Programme d'action local logement établit un état des lieux en matière des politiques du logement au niveau communal, les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement et énumère à titre indicatif les projets que la commune entend mettre en œuvre à cet égard.

Le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement est de douze mois. Lorsque le Programme d'action local logement n'a pas pu être élaboré dans le délai précité, la convention initiale, prévue à l'article 3, peut être prorogée une fois pour une nouvelle durée maximale de douze mois par la signature d'un avenant sur demande motivée de la commune.

(2) L'état des lieux et les priorités du Programme d'action local logement sont établis dans les cinq domaines suivants :

- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle ;
- b) la création de logements abordables et durables ;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d) l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique prévu à l'article 4, paragraphe 2, dernier alinéa, pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement.

Le Programme d'action local logement peut également être établi dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes. Dans ce cas, chaque commune doit signer sa propre Convention initiale et sa propre Convention de mise en œuvre.

Art. 6 – Le Conseiller logement

(1) Pour pouvoir exercer la fonction de Conseiller logement l'intéressé doit disposer d'une formation universitaire d'au moins de trois années accomplies et d'une expérience professionnelle d'au moins de trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.

Le Conseiller logement externe peut être une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, celle-ci doit désigner l'identité de la ou des personnes physiques qui exerceront le rôle de conseiller logement.

(2) Pendant la durée de la Convention initiale, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'élaboration du Programme d'action local logement.

(3) Pendant la durée de la Convention de mise en œuvre, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'exécution du Programme d'action local logement.

Cette mission d'assistance couvre :

- a) la coordination, l'encadrement, le suivi de la mise en œuvre et l'actualisation du Programme d'action local logement;
- b) l'élaboration et la soumission des bilans annuels prévus à l'article 4 paragraphe 2.

(4) Le Conseiller logement doit obligatoirement suivre une formation initiale et une formation continue annuelle organisées par l'État.

La formation initiale est fixée à 30 heures de formation. La formation continue est fixée à 16 heures de formation par année civile.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'organisation des cours et les matières enseignées lors de la formation initiale et de la formation continue.

(5) La participation financière aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention initiale ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 240 heures prestées, ni le plafond de vingt-cinq mille euros.

La participation financière annuelle aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention de mise en œuvre ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 380 heures prestées, ni le plafond de quarante-deux mille euros. Lorsqu'une Convention de mise en œuvre est signée au cours d'une année, les plafonds pour la première année sont calculés au prorata des mois restants de l'année.

La participation financière aux prestations du Conseiller logement est payée sur base d'un ou plusieurs décomptes précis reprenant les heures prestées par le Conseiller logement, établis au plus tard pour le 31 janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les prestations ont été effectuées.

La Convention de mise en œuvre peut prévoir le paiement d'acomptes au cours de l'année.

Art. 7 – Détermination de la dotation financière

(1) Toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre se voit attribuer une dotation financière définissant le plafond des participations financières pour les projets qu'elle entend réaliser conformément à l'article 1^{er}.

La dotation financière de chaque commune est alimentée selon les dispositions du présent article sous réserve que les conditions posées par la Convention de mise en œuvre soient respectées.

(2) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de vingt-cinq euros par personne physique ayant établi sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de cent mille euros et un plafond de cinq cent mille euros par commune. Cette dotation unique est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

Le nombre de personnes physiques pour déterminer la dotation forfaitaire unique est déterminé sur base du registre national des personnes physiques, tel que défini par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au 31 décembre 2020.

(3) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 par le ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

(4) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix-neuf mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979.

Cette dotation est attribuée soit au 31 janvier de l'année, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci est signée au cours de l'année.

(5) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de deux mille cinq cent euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue à l'article 66-3 de la loi précitée du 25 février 1979.

La dotation est attribuée par le ministre soit au 31 mars de l'année au plus tard, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci est intervenue après le 31 mars de l'année pour laquelle la dotation est attribuée.

(6) Pour l'application des paragraphes 3 à 5, on entend par logement un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes.

(7) La dotation financière telle que définie au présent article et non appelée par une commune au cours d'une année budgétaire est reportée à l'année suivante. Aucune dotation financière ne peut être reportée au-delà de l'année budgétaire 2034.

Art. 8 – Les participations financières du Pacte logement

(1) Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte logement est subordonné à la signature d'une Convention de mise en œuvre et aux limites de la dotation financière telle que prévue à l'article 7.

(2) Les demandes de participation financière que la commune entend soumettre dans le cadre de la présente loi doivent avoir comme visée la réalisation des objectifs du Pacte logement et se situer dans une des trois catégories suivantes.

1° Catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »

La catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs » regroupe les projets ayant pour objet :

- a) l'acquisition d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) les projets d'équipements dans les domaines suivants :
 - i) jeunesse, éducation et garde d'enfants ;
 - ii) cohésion sociale ;
 - iii) infrastructures sportives et culturelles ;
 - iv) mise en valeur du patrimoine architectural et culturel ;
 - v) équipements des services techniques communaux ;
- c) l'entretien du gros ouvrage et du menu ouvrage des équipements visés sous la lettre b).

Les équipements collectifs sont ceux visés par l'article 24, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'exception des stations d'épuration d'eau et du réseau de distribution d'eau.

La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.

2° Catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine »

La catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine » regroupe les projets de mise en valeur du cadre de vie des habitants dans les quartiers nouveaux et existants et concerne les projets ayant pour objet :

- a) la création et le réaménagement d'espaces publics librement accessibles à l'ensemble de la population ;
- b) la création, le réaménagement et l'équipement de locaux communs réalisés en complément à des projets de rénovation ou de construction de résidences d'habitation ;
- c) la création et l'équipement de locaux pour services de proximité ;
- d) la mise en œuvre et l'accompagnement de projets visant la création de services de proximité et le renforcement des liens sociaux au niveau communal.

La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.

3° Catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales »

La catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » regroupe les projets ayant pour objet :

- a) les ressources et les compétences nécessaires au niveau de l'administration communale en vue de la mobilisation des terrains ou de la réalisation de projets de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) les études à caractère stratégique, les études de faisabilité et les concepts d'aménagement, les mesures de conseil ;
- c) la communication envers les citoyens portant sur les activités de la commune dans le cadre du Pacte logement ;
- d) le renforcement de la participation citoyenne dans les processus de réflexion et de décision au niveau communal que ce soit de façon générale ou en vue d'un projet spécifique.

La commune doit réserver au moins vingt-cinq pour cent de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7, aux projets de cette catégorie.

(3) Les dépenses directement liées aux projets rentrant dans le cadre du Pacte logement peuvent bénéficier de participations financières à ce titre pour autant que ces dépenses ne sont pas couvertes par d'autres participations financières publiques et sans déroger aux conditions auxquelles sont soumises ces participations financières.

La prise en charge des dépenses est subordonnée à la présentation par la commune des pièces comptables appropriées.

Art. 9 – Dispositions financières

Les participations financières de l'État allouées sur base de la présente loi sont à charge du Fonds spécial de soutien au développement du logement tel qu'il est régi par la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

La prise en charge des participations financières de l'État allouées sur base de la présente loi n'est applicable que dans les limites des ressources disponibles au Fonds spécial de soutien au développement du logement conformément au programme pluriannuel des dépenses du fonds prévu à l'article 5 de la loi précitée du 25 mars 2020.

L'avoir du Fonds spécial de soutien au développement du logement au titre de la présente loi au moment de la liquidation de tous les engagements y relatifs pourra servir à la liquidation de dépenses engagées dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979.

Le ministre dresse annuellement sur base du bilan annuel prévu à l'article 4, paragraphe 2 un rapport de mise en œuvre du Pacte logement et un rapport financier des projets réalisés dans le cadre de la présente loi.

Sur base de ces bilans annuels, le ministre dresse tous les quatre ans un rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement et de son impact financier afin de procéder à une évaluation des effets de la présente loi.

Art. 10 – Modifications de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifiée comme suit:

1° A la suite de l'article 29, il est inséré un nouvel article 29*bis* qui prend la teneur suivante:

« Art. 29*bis*. Logement abordable

(1) Le présent article s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du 11 mai 2021 relative au Pacte logement, dont un promoteur public, au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, assure l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs.

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général dont la procédure a été entamée six mois après la date de publication de la présente loi, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

- 1° à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;
- 2° à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;
- 3° à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par **les alinéas 3 et 4 l'alinéa 3**, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, ~~et le cas échéant~~ et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Ce dernier peut se faire substituer par un promoteur public autre que la commune. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédicts logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désac-

cord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions **en est informé et le propriétaire en sont notifiés par la commune** dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération **par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception**. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution de l'Etat par un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et **respectivement** le ministre ayant le Logement dans ses attributions **ou un promoteur public autre que la commune**.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et **respectivement** le ministre ayant le Logement dans ses attributions **ou un promoteur public autre que la commune**. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédicts logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1^{er} et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions des paragraphes 4 et 5 ne s'appliquent pas pour les prédicts lots ou parcelles.

2° A l'article 37, alinéa 4, la première phrase est remplacée comme suit:

« Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires sont réglés. ».

3° ~~A la suite de l'article 108quater, il est inséré un nouvel article 108quinquies qui prend la teneur suivante :~~

~~« Art. 108quinquies. Les dispositions de l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, ne s'appliquent qu'aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure est entamée six mois après la publication de la présente loi, sur base de l'article 30, alinéa 1^{er}. »~~

Les dispositions de l'article 29bis ne s'appliquent qu'aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », dont la procédure est entamée six mois après la publication de la présente loi, sur base de l'article 30, alinéa 1^{er}.

Art. 11. Modifications de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes

- 1° Les articles 1^{er} et 2 de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes sont abrogés.
- 2° A l'article 37 de la même loi, les termes « promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes » sont remplacés par ceux de « sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat. ».

Art. 12. Modifications de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- 1° L'article 1^{er}, paragraphe 2, point 15°, de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire est modifié comme suit :

« 15° définir des terrains destinés à la mise en œuvre de différents types de logements et à la création de logements à coût modéré ou de logements abordables tels que définis à l'article 29bis, paragraphe 1^{er} de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain »

- 2° A l'article 11, paragraphe 2, point 9°, le texte est modifié comme suit :

« 9° imposer que :

- a) par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, consacre au moins 30 pour cent de la surface construite brute destinée au logement :
- à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
 - à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30^{ter} de la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) par exception à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables tels que définis à l'article 29bis, paragraphe 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, la cession des fonds réservés au logement abordable peut donner lieu à une contrepartie complémentaire lorsque la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables dépasse celles prévues à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. ».

Art. 13 – Modifications de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

- 1° L'article 2 est complété *in fine* par le libellé suivant :

« Le fonds a en outre la mission de contribuer financièrement aux efforts des communes en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement conformément à la loi du XX.XX.XXXX relative au Pacte logement. ».

2° L'article 3 est complété *in fine* par le libellé suivant :

« 14° les des projets mis en œuvre par les communes conformément aux dispositions de la loi du XX.XX.XXXX relative au Pacte logement. ».

3° L'article 4 est complété *in fine* par le libellé suivant :

« 3° par les remboursements effectués à l'État des participations financières indûment ou trop perçues par les communes conformément aux dispositions de la loi du XX.XX.XXX relative au Pacte logement. ».

Art. 14 – Disposition transitoire

L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est abrogé. Il continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi. Cette disposition s'applique également à la modification de ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

L'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement général dont la procédure de modification est entamée six mois après la publication de la présente loi.

Art. 1415 – Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du XX.XX.XXXX relative au Pacte logement 2.0. ».

Art. 1516 – Entrée en vigueur

La présente loi produit ses effets au 1^{er} janvier 2021.

