



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 08 mai 2018

#### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 23 février 2018
2. Suivi du débat de consultation sur la problématique du Logement
3. Divers

\*

Présents: M. Marc Angel rempl. M. Fränk Arndt, Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen rempl. M. Marc Lies, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Paul-Henri Meyers, M. Gilles Roth rempl. M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement  
Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Marc Lies, M. Marco Schank

\*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

#### **1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 23 février 2018**

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

#### **2. Suivi du débat de consultation sur la problématique du Logement**

M. le Ministre présente aux membres de la commission un tableau regroupant les principales idées énoncées par les représentants des groupes et sensibilités politiques au cours du débat de consultation du 1<sup>er</sup> mars 2018 (voir en annexe).

M. le Ministre informe qu'il ne reviendra plus aux sujets qui ont déjà été débattus au cours des réunions précédentes de la Commission du Logement. Le document en annexe 1 a été établi par le ministère pour tracer le résumé des différentes interventions et servir d'aide-

mémoire pour le suivi du débat de consultation. En annexe 2 figure le document de synthèse présenté lors d'une commission parlementaire logement le 27 octobre 2015.

## Discussion

M. le Ministre répond qu'il a l'impression de ne pas avoir reçu beaucoup de réponses précises par rapport aux questions qu'il a posées, à savoir:

- Quelles sont les nouvelles pistes qui doivent être creusées pour agir contre la pénurie de logements abordables ?
- Quelles sont les nouvelles propositions des honorables Députés pour combattre le fléau de la spéculation ?
- Au vu de l'éventail d'instruments à disposition des communes, tels que le droit de préemption, l'obligation de construire, la taxe d'occupation, la taxe de non-affectation à la construction, etc. et constatant que ces instruments sont très peu utilisés, quels moyens seraient susceptibles d'être mis à disposition des communes pour encourager une application plus conséquente de ces instruments ?
- Ayant entendu les différentes positions quant à l'expropriation (...), je me permets de demander aux honorables Députés - tout en sachant que le droit de propriété est un droit hautement protégé et fortement ancré dans les textes légaux - s'ils entendent, et si oui par quels moyens, faciliter l'application d'outils relevant à ce droit, comme l'expropriation pour encourager la réalisation de logements abordables. Comment ces outils relevant au droit de propriété peuvent être plus systématiquement appliqués au niveau national alors qu'ils trouvent très rarement leur application au niveau communal ? Comment et sous quelles conditions concrètes et réalisables l'expropriation souhaitée par l'un ou l'autre devrait se faire ?
- Dans le programme des constructions d'ensembles, 60 communes sur 105 ont des projets de logements subventionnés en cours. Presque la moitié des communes ne s'engagent actuellement pas dans la construction subventionnée, alors que la législation leur permettrait de récupérer jusqu'à 75% de leur investissement. Est-ce que les députés voient des pistes qui pourraient motiver les communes à participer davantage ?
- Au vu de la proposition récurrente de certains députés de créer de nouvelles structures pour développer de grands projets urbains, comment devraient être outillées ces structures pour pouvoir constituer les réserves foncières nécessaires à alimenter les promoteurs publics et autres structures en vue de la réalisation efficiente de logements subventionnés ? Est-ce que les honorables Députés voient une réelle plus-value dans une Société Nationale du Développement Urbain ou dans une structure comparable agissant sur le plan communal ? Quels autres moyens seraient à la disposition d'une telle structure pour pourvoir au seul besoin crucial qui guide chaque promoteur : l'acquisition de terrains constructibles ?
- Est-ce que les honorables Députés approuvent ou non que les tissus urbains existants puissent être densifiés conséquemment et qu'une densification plus élevée pourra être envisagée dans de nouveaux quartiers dans certaines agglomérations ?
- Est-ce que les honorables Députés sont pour ou contre une ouverture plus large du périmètre de construction pour augmenter l'offre de terrains à bâtir ?
- En vue d'accélérer les procédures administratives autour des PAP et autorisations à bâtir, est-ce que les honorables Députés peuvent identifier des étapes précises dans le

parcours d'autorisation qui à leur avis semblent superflues, voire qui mériteraient un allègement ?

- Vu que les taxes au niveau communal ne semblent pas trouver leur application systématique, est-ce que les honorables Députés approuvent ou non l'instauration d'une taxe nationale sur les terrains vagues, se trouvant dans le périmètre de construction, respectivement sur les maisons inoccupées ? Dans l'affirmative, est-ce que les honorables Députés peuvent décrire un ordre de grandeur des taxes qu'ils considèrent appropriées et livrer leur appréciation des critères à appliquer, des moyens de contrôle à mettre en place et des sanctions à appliquer en cas de non-déclaration ?

- Les promoteurs publics rencontrent souvent des difficultés à convaincre les responsables communaux pour la réalisation de logement locatifs sociaux. Est-ce que les honorables Députés, qui sont souvent détenteurs d'un mandat communal, peuvent exposer les raisons de cette réticence et exposer des pistes qui pourraient convaincre les communes à agir de façon plus responsable dans ce domaine pour donc soutenir l'ambition au niveau national qui est de privilégier la réalisation de logements locatifs sociaux ?

- Autour de la discussion de la limitation des loyers sur le marché privé (*Mietpreisbremse*), quelles sont les propositions concrètes des honorables Députés pour la mise en œuvre pratique d'une telle limitation des loyers, ainsi que les moyens de contrôle à mettre en place et les sanctions envisagées.

- Par quels moyens les honorables Députés envisagent-ils une application plus conséquente de la limitation existante des loyers, à savoir la limite de 5% du capital investi, et peuvent-ils livrer des idées précises quant au contrôle des loyers réellement payés ? Est-ce que les honorables Députés considèrent que les commissions des loyers existantes constituent un moyen efficace pour lutter contre le dépassement de la limitation des loyers et considèrent-ils qu'une saisie plus systématique de la commission des loyers dans leur constellation existante soit raisonnable, sachant que la majorité des affaires aboutissent devant la justice de paix ? Est-ce que les honorables Députés ont des idées précises pour réformer ou renforcer cette instance ?

- Quelles sont les propositions concrètes des honorables Députés pour arriver à un modèle de soutien des ménages les plus faibles qui leur permettrait de migrer d'un logement social à très faible loyer vers une solution intermédiaire et finalement vers le marché locatif privé, voire avoir accès à la propriété privée ? Comment les honorables Députés jugent-ils le règlement grand-ducal fixant le loyer social actuel et quelles seraient les adaptations éventuelles à prévoir ?

Le Ministère a identifié les positions par rapport à certains sujets majeurs sans que pour autant des pistes concrètes aient été tracées.

Un orateur du groupe LSAP rappelle que les députés ont émis des propositions concrètes comme p.ex. la mise en place d'une instance assistant les communes en cas de questions d'ordre juridique.

M. le Ministre rappelle que la motion, votée à l'unanimité, regroupe les points sur lesquels il y a eu un accord politique très large. Le point demandant à renforcer le conseil et le soutien des communes dans la promotion immobilière sociale par le biais d'une nouvelle structure à créer dans le cadre d'un «pacte logement 2.0» figure dans le texte de la motion.

Le représentant de la sensibilité politique «déli Lénk» estime que les députés ne disposent pas nécessairement des moyens et outils pour élaborer des réponses à des questions d'une forte complexité.

M. le Ministre répond que certaines questions étaient d'ordre plus général (p.ex. prendre position par rapport à l'expropriation), mais que des positions claires font encore défaut.

M. le Ministre rappelle qu'il avait également soulevé le fait que presque la moitié des communes ne s'engagent actuellement pas dans la construction subventionnée, alors que la législation leur permettrait de récupérer jusqu'à 75% de leur investissement. Les députés se sont abstenus de lui indiquer des pistes qui pourraient motiver les communes à participer davantage aux mesures étatiques proposées.

Un membre du groupe parlementaire «déli gréng» revient à certains autres sujets abordés lors du débat tels que les nouvelles formes de construire ensemble (coopérative de construction) ou de cohabiter qui sont actuellement ignorées par la législation. L'orateur rappelle que son groupe est en faveur de l'inscription du droit au logement adéquat dans la Constitution. Il est en outre d'avis que les communes doivent prendre leurs responsabilités en la matière.

M. le Ministre fait état de communes qui ont vendu - à prix fort - des terrains à des promoteurs privés. Elles en profitent pour renflouer leurs caisses. Les logements qui sont créés ne seront certainement pas des logements sociaux.

Un membre du groupe parlementaire CSV souhaite connaître les conclusions que le Gouvernement a l'intention de tirer des idées émises par les députés au cours du débat de consultation. M. le Ministre répond qu'il n'a pas entendu d'idées franchement nouvelles ou innovatrices. Les suggestions venant des députés étaient, pour la plupart d'entre elles, de grands principes. Il incombe maintenant au ministère, en collaboration avec les instances publiques impliquées, à tout mettre en route pour que davantage de logements soient construits. Il faut néanmoins constater que beaucoup de communes ne veulent pas s'engager dans la construction de logements à coût modéré.

Le représentant de la sensibilité politique «déli Lénk» invoque la possibilité de mettre en place des taxes ou des seuils minimaux à l'égard des communes qui n'entreprennent pas (assez) d'efforts.

M. le Ministre rappelle que le Gouvernement a instauré plusieurs mesures (positives) en faveur des communes. Le nombre de logements profitant d'exonérations sociales a augmenté de 60% pour atteindre 570 logements conventionnés. Les mesures telles l'instauration d'une taxe sur logements vides n'ont, jusqu'à ce jour, pas connu d'effet positif.

---

Texte de la motion 1 déposée par M. Max Hahn et adoptée le 1<sup>er</sup> mars 2018

**La Chambre des Députés,**

- saluant qu'un débat de consultation sur la problématique du logement a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2018;

- rappelant les efforts réalisés par le Gouvernement actuel ainsi que par les Gouvernements précédents en matière de logement ;
- considérant que, malgré ces efforts, la situation du marché immobilier de par ses multiples facettes reste précaire à cause de l'évolution des prix et de la pénurie de logements à prix abordable;
- convaincue que les priorités futures en matière de politique du logement doivent se concentrer sur la lutte contre la rétention et la spéculation foncières, la stabilisation des prix et des loyers, ainsi que la création d'une offre nettement plus large de logements, et notamment de logements à coût modéré et de logements locatifs sociaux ;
- estimant que le plan sectoriel « Logement » constitue un des éléments clés de la politique nationale du logement pour les années à venir ;
- considérant l'envergure de la problématique en matière du logement, dépassant largement les seules compétences du Ministère du Logement et que le sujet englobe des éléments fiscaux, budgétaires, d'urbanisation, d'aménagement du territoire, d'environnement ainsi que des aspects de politique familiale et sociale ;
- considérant que seule une collaboration de tous les acteurs et notamment de l'État, des communes et des administrations concernées pourra conduire à une action ciblée dans la politique du logement ;
- rappelant que la Commission du Logement a organisé une série d'entrevues avec les partenaires sociaux, ainsi que d'autres interlocuteurs (Caritas Luxembourg, le Fonds du Logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, l'Agence Immobilière Sociale, la Conférence Générale de la Jeunesse et le Syvicol) et que ceux-ci ont émis une série de propositions au sujet de la problématique du logement ;
- vu la perspective d'accroissement sensible de la population et partant l'accroissement de la demande pour des logements à prix et à loyers abordables ;
- vu que les estimations des besoins en logements varient substantiellement selon les différents acteurs ;
- considérant l'évolution dynamique du nombre de ménages en raison de l'installation de cellules familiales réduites et une augmentation corrélative des besoins de logements ;
- considérant que les promoteurs publics et partiellement les promoteurs privés jouent un rôle important dans la création de logements abordables ;
- vu que la création de logements n'est qu'une mission facultative des communes et que la mise en œuvre des mesures existantes entraîne une charge administrative importante, ce qui pose problème surtout dans les petites communes ;
- considérant que les communes sont souvent réticentes pour s'engager dans le logement social ;
- considérant que la lourdeur des procédures administratives cause toujours des retards entre la planification et la réalisation de logements ;
- considérant que la viabilisation de quelque 975 ha de terrains immédiatement constructibles dans les PAG des communes se fait attendre ;
- considérant que la base d'assiette pour le calcul de l'impôt foncier date de l'année 1940

invite le Gouvernement :

- d'une manière générale, à axer sa politique du logement sur la maîtrise du foncier, l'augmentation de l'offre de logements, la simplification et l'accélération des procédures administratives, ainsi que le renforcement de la coopération avec le secteur communal ;

- à orienter sa politique du logement également suivant les critères de l'aménagement du territoire afin d'augmenter notamment la mixité des fonctions logement-travail-loisirs ;
- et à augmenter l'offre de logements disponibles sur le marché luxembourgeois en
  - examinant la possibilité d'augmenter la densité résidentielle du bâti en construisant en hauteur et en augmentant les coefficients d'utilisation maximale du sol, dans les quartiers où cela s'avère approprié, ce qui aura pour double avantage de réduire l'incidence des terrains à bâtir dans le coût du logement afin de freiner la hausse des prix immobiliers et de mieux tenir compte des impératifs du développement durable en réduisant la consommation de sols par logement, tout en respectant les principes de l'architecture et de l'urbanisme en milieu rural ;
  - mobilisant davantage les « Baulücken » en incitant et accompagnant les propriétaires privés des « Baulücken » à viabiliser leurs terrains, étant donné que pour celles-ci les infrastructures essentielles sont déjà en place ;
- à étudier la possibilité de créer un fonds spécial d'investissement pour le logement, permettant aux autorités publiques d'acquérir les terrains nécessaires pour de futures constructions ;
- à évaluer les instruments actuellement en place destinés à combattre la spéculation foncière et à étudier la possibilité d'introduire de nouvelles mesures contre la rétention foncière ;
- à installer un guichet unique pour accueillir les demandeurs recherchant un logement social qui dressera une liste unique des personnes qui recherchent un logement social au Luxembourg et qui constituera une simplification administrative substantielle pour les administrés concernés ;
- à inciter le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ainsi que les communes à construire davantage de logements locatifs en réformant le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et en ajustant les subventions étatiques dont les promoteurs publics peuvent profiter ;
- à veiller toutefois à garantir une mixité entre locataires et propriétaires ainsi qu'une mixité sociale au niveau des grands projets de construction des promoteurs publics ;
- à revoir les différentes aides individuelles au logement, y compris la garantie de l'État pour l'acquisition d'un logement, destinées aux particuliers ;
- à réformer le fonctionnement des commissions des loyers communales et à effectuer des contrôles par sondage du respect du seuil maximal du loyer mensuel ;
- à modifier l'article 28 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en vue de rendre obligatoire l'établissement d'un cadastre des loyers par les communes ;
- à clarifier la situation de la sous-location et la colocation en adaptant la législation sur les baux à loyer ;
- à promouvoir davantage la gestion locative sociale et à renforcer l'accompagnement social qui est le principal facteur de réussite des projets d'inclusion sociale ;
- à dynamiser la création de logements sociaux notamment en encourageant les communes de prendre des engagements plus fermes et conséquents dans ce domaine ;

- à renforcer le conseil et le soutien des communes dans la promotion immobilière sociale par le biais d'une nouvelle structure à créer dans le cadre d'un « pacte logement 2.0 » ;
- à mettre à disposition des communes un règlement-type portant sur les modalités concernant la part obligatoire de logements à coût modéré dans certains plans d'aménagement particuliers ;
- à étudier la possibilité, dans le cadre d'un « pacte logement 2.0 », de réserver dans les grands projets de logement une part obligatoire au logement locatif social ;
- à introduire le plan sectoriel « Logement » dans la procédure réglementaire dès que la réforme de la loi sur l'aménagement du territoire est entrée en vigueur ;
- à réduire les lourdeurs administratives pour raccourcir le temps entre la planification et la réalisation de logements en
  - mettant en place une stratégie coordonnée en matière de la politique du logement au niveau national, à travers une clarification et une harmonisation des objectifs et des procédures entre les différents ministères impliqués ;
  - instaurant un « monitoring » systématique et permanent du dispositif légal et réglementaire, avec le concours des acteurs sur le terrain pour assurer l'efficacité et surtout l'utilité des procédures en place ;
  - instaurant un code de la construction, assurant la cohérence et la lisibilité de tous les textes légaux en la matière ;
  - promouvant davantage la stratégie « *paperless* » en matière des procédures d'autorisation mises déjà en place pour d'autres actes administratifs ;
  - renforçant le rôle et les moyens de la plateforme de concertation PAP ;
  - introduisant une procédure allégée pour toute modification ponctuelle du PAP et du PAG ;
- à créer un Haut Comité de Concertation composé du Ministre du Logement, les Ministres ayant l'Intérieur, l'Aménagement du Territoire et l'Environnement dans leurs attributions, le Syvicol, ainsi que des délégués du secteur privé, qui aura pour mission la concertation et l'élaboration concrète de propositions réalistes et durables à mettre en œuvre pour accélérer les procédures d'autorisation et l'étude et l'évaluation des différents programmes de la politique du logement en vue de leur adaptation aux besoins détectés et de faire des propositions d'amélioration ;
- à mener une étude se basant sur une approche scientifique pour évaluer les besoins réels en logements en différenciant les différents types de logements ;
- à étudier les besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages à la recherche d'un logement au Luxembourg pour établir par la suite un état des lieux plus précis sur la demande de logements et pour développer une action politique plus ciblée ;
- à élaborer une proposition de réforme de l'impôt foncier afin de mieux prendre en considération la valeur réelle des différents terrains en question ;
- à renforcer la sensibilisation au niveau national sur les instruments en place pour améliorer l'efficacité des mesures destinées au grand public ;
- à informer davantage aussi bien les ménages que les entreprises sur les subventions étatiques existantes en matière de rénovation énergétique.

\* \* \*

### **3. Divers**

Suite à la présentation du rapport annuel de l'Ombudsman pour 2017, les commissions parlementaires sont appelées à s'exprimer sur les questions touchant leurs domaines de compétence respectifs.

La prochaine réunion de la Commission du Logement sera réservée à l'analyse des chapitres touchant le Ministère du Logement.

\* \* \*

Luxembourg, le 5 juin 2018

La Secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn

## 7. Attentes au débat de consultation

Comme les pistes à explorer soulevées lors du dernier débat de consultation en juin 2015 sont en partie encore à l'étude et ne devraient pas à nouveau être développées et surtout parce que certains instruments existants ne sont pas appliqués pour pouvoir influencer concrètement la situation sur le terrain, je me permets de formuler des attentes précises au débat projeté.

Les attentes au débat de consultation peuvent être formulées autour des sujets suivants, pour lesquels j'invite les Honorables Députés à me faire des suggestions précises.

Quelles sont les nouvelles pistes qui doivent être creusées pour agir contre la pénurie de logements abordables ?

Quelles sont les nouvelles propositions des Honorables Députés pour combattre la spéculation ?

Au vu de l'éventail d'instruments à disposition des communes, tels que le droit de préemption, l'obligation de construire, la taxe d'occupation, la taxe de non-affectation à la construction ..., et constatant que ces instruments sont très peu utilisés, quels moyens seraient susceptibles d'être mis à disposition des communes pour encourager une application plus conséquente de ces instruments ?

Ayant entendu les différentes positions quant à l'expropriation et en ayant expliqué dans ce document cet outil et son application au niveau local, je me permets de demander aux Honorables Députés - tout en sachant que le droit de propriété est un droit hautement protégé et fortement ancré dans les textes légaux - s'ils entendent, et si oui par quels moyens, faciliter l'application d'outils relevant à ce droit, comme l'expropriation pour encourager la réalisation de logements abordables. Comment ces outils relevant au droit de propriété peuvent être plus systématiquement appliqués au niveau national alors qu'ils trouvent très rarement leur application au niveau communal ? Comment et sous quelles conditions concrètes et réalisables l'expropriation souhaitée par l'un ou l'autre devrait se faire ?

Dans le programme des constructions d'ensembles 60 communes sur 105 ont des projets de logements subventionnés en cours. Presque la moitié des communes ne s'engagent actuellement pas dans la construction subventionnée, alors que la législation leur permettrait de récupérer jusqu'à 75% de leur investissement. Est-ce que les députés voient des pistes qui pourraient motiver les communes à participer davantage ?

Au vu de la proposition récurrente de certains députés de créer de nouvelles structures pour développer de grands projets urbains, comment devraient être outillées ces structures pour pouvoir constituer les réserves foncières nécessaires à alimenter les promoteurs publics et autres structures en vue de la réalisation efficiente de logements subventionnés ? Est-ce que les Honorables Députés voient une réelle plus-value dans une Société Nationale du Développement Urbain ou dans une structure comparable agissant sur le plan communal ? Quels autres moyens seraient à la disposition d'une telle structure pour pourvoir au seul besoin crucial qui guide chaque promoteur : l'acquisition de terrains constructibles ?

Est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non que les tissus urbains existants peuvent être densifiés conséquemment et qu'une densification plus élevée pourra être envisagée dans de nouveaux quartiers dans certaines agglomérations ?

Est-ce que les Honorables Députés sont pour ou contre une ouverture plus large du périmètre de construction pour augmenter l'offre de terrains à bâtir ?

En vue d'accélérer les procédures administratives autour des PAP et autorisations à bâtir, est-ce que les Honorables Députés peuvent identifier des étapes précises dans le parcours d'autorisation qui à leur avis semblent superflues, voire qui méritaient un allègement ?

Vu que les taxes au niveau communal ne semblent pas trouver leur application systématique, est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non l'instauration d'une taxe nationale sur les terrains vagues, se trouvant dans le périmètre de construction, respectivement sur les maisons inoccupées ? Dans l'affirmative, est-ce que les Honorables Députés peuvent décrire un ordre de grandeur des taxes qu'ils considèrent appropriées et livrer leur appréciation des critères à appliquer, des moyens de contrôle à mettre en place et des sanctions à appliquer en cas de non-déclaration ?

Les promoteurs publics rencontrent souvent des difficultés à convaincre les responsables communaux pour la réalisation de logement locatifs sociaux. Est-ce que les Honorables Députés, qui sont souvent détenteurs d'un mandat communal, peuvent exposer les raisons de cette réticence et exposer des pistes qui pourraient convaincre les communes à agir de façon plus responsable dans ce domaine pour donc soutenir l'ambition au niveau national qui est de privilégier la réalisation de logements locatifs sociaux ?

Autour de la discussion de la limitation des loyers sur le marché privé (*Mietpreisbremse*), quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour la mise en œuvre pratique d'une telle limitation des loyers, ainsi que les moyens de contrôle à mettre en place et les sanctions envisagées.

Par quels moyens les Honorables Députés envisagent-ils une application plus conséquente de la limitation existante des loyers, à savoir la limite de 5% du capital investi, et peuvent-ils livrer des idées précises quant au contrôle des loyers réellement payés ? Est-ce que les Honorables Députés considèrent que les commissions des loyers existantes constituent un moyen efficace pour lutter contre le dépassement de la limitation des loyers et considèrent-ils qu'une saisie plus systématique de la commission des loyers dans leur constellation existante est raisonnable, sachant que la majorité des affaires aboutissent devant la justice de paix ? Est-ce que les Honorables Députés ont des idées précises pour réformer ou renforcer cette instance ?

Quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour arriver à un modèle de soutien des ménages les plus faibles qui leur permettraient de migrer d'un logement social à très faible loyer vers une solution intermédiaire et finalement vers le marché locatif privé, voire avoir accès à la propriété privée ? Comment les Honorables Députés jugent-ils le règlement grand-ducal fixant le loyer social actuel et quelles seraient les adaptations éventuelles à prévoir ?

NR	prévu	Pistes et mesures proposées dans le cadre du débat sur l'orientation de la politique du logement	Remarques et blocs de texte provenant de la feuille de route du 26 juin 2015
1		<b>Société de développement avec les communes (subventions et logements locatifs)</b>	Intégration du Syvicol dans le conseil d'administration du FdL dans le cadre du projet de loi du FdL.
2		<b>Mise sur le marché de terrains communaux par des soumissions publiques</b>	A l'avenir, le secteur public ne devra plus vendre sa réserve foncière, mais promouvoir d'avantage l'instrument du bail emphytéotique. Cet instrument donne la possibilité de diminuer le coût du logement en neutralisant le coût du terrain qui représente actuellement déjà dans certaines régions plus que la moitié du prix de vente d'un objet immobilier.
3	x	<b>Cahiers des charges clairs et précis avec indication des prix de vente</b>	Les cahiers des charges sont actuellement en élaboration par un architecte du ministère du Logement. Sachant qu'il s'agit d'une ligne de conduite pour aider les acteurs concernés de pouvoir mieux planifier des logements à coût modéré, resp. subventionnés, par le ministère du Logement. A cette fin, il est proposé de prévoir des critères de qualités ainsi que des critères d'équipements des logements, la manière de procéder dans le cadre de la demande d'aides à la pierre, un récapitulatif des aides à la pierre ainsi que des indications de prix en vue de l'adaptation suivant la finalité des logements différents cahiers des charges sont prévu et ceci selon typologie comme p.ex. vente, locatif social, locatif étudiants etc...
4	x	<b>Gestion locative sociale (à la AIS)</b>	Après l'entrée en vigueur de l'amendement de la loi sur le bail à loyer, les logements gérés par un organisme de liée au logement au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés, et publics en l'occurrence, et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale. Dans ce contexte, le ministère du Logement vient de signer une convention avec le syndicat intercommunal SIKOR regroupant les communes Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem en vue du soutien financier de l'AIS Kordall.
5	x	<b>Promotion du bail emphytéotique</b>	Actuellement une participation financière jusqu'à 50% du coût d'acquisition est prévue dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement. Les deux promoteurs publics ne font pas de vente en pleine propriété mais que sur base d'un bail emphytéotique. Dans un futur proche il est prévu que les promoteurs gardent leur droit de rachat pour une durée similaire à celle de la durée du bail (50-99 ans).

6	x	Promotion de nouvelles formes de logement tel que coopératives d'habitations, logement intergénérationnel, colocation...	Un projet concret est en cours d'élaboration avec Caritas, le Fonds Kirchberg et la SNHBM en vue de réaliser un projet de coopérative immobilière.
7	x	Développer le service du conseil pour les communes (construction d'ensembles) auprès du ministère du Logement (surtout pour petites communes sans service technique)	Il est prévu de sensibiliser d'avantage les responsables communaux, mais aussi le personnel responsable des communes, afin de faire mieux connaître les aides à la pierre desquelles les communes pourraient profiter. A cette fin le ministère vient d'embaucher deux nouveaux collaborateurs. Une sensibilisation politique et technique se fera également dans le cadre de réunions régionales prévues pour début janvier.
8	x	Simplification des procédures d'autorisations (PAP/PAG)	Le ministère du Logement n'est pas compétent en la matière, mais est en contact permanent avec les ministères compétents afin de veiller sur la simplification des procédures.
9	x	Subvention de loyer	La subvention de loyer est en cours de traitement dans la commission du logement.
10	x	<i>Mietspiegel et Präisscadaster</i>	Le ministère du Logement est en train d'analyser le besoin du <i>Mietspiegel</i> afin de pouvoir définir les données à utiliser. Il faut connaître l'objectif final d'un tel <i>Mietspiegel</i> afin de bien définir les paramètres nécessaires. <b>Par différents moyens techniques à explorer en définitive, un <i>Mietspiegel</i> serait réalisable rapidement, mais nécessiterait une collaboration étroite avec une autre administration (ACD). Des pourparlers dans ce contexte sont en planification.</b>
11	x	Logements pour jeunes, <i>Einliegerwohnungen</i>	Le ministère du Logement et le ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont lancé un programme pour la création de logements pour jeunes gens en phase de transition. Depuis début 2014, les ministères ont identifié 27 pistes possibles. Jusqu'à présent 83 logements pour jeunes gens sont en planification. En mai 2015, les 14 premiers logements à Ettelbruck, qui sont gérés par Nordstadjugend asbl, ont été inaugurés. Deux autres projets regroupant une trentaine de logements, dont l'achèvement est prévu pour 2016 resp. 2017, seront réalisés par la commune de Mondercange et soutenus de façon substantielle par les deux ministères. Le ministère du Logement veille à ce que la construction de logements soit également prévue sur des sites appartenant à l'Etat.

12	x	Logements accessibles pour personnes âgées	La loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement prévoit actuellement des aides à la pierre pour la construction de logements pour personnes âgées et jusqu'à concurrence de 75% pour les communes. Il est évident que cette aide n'est pas assez connue dans les communes. A cette fin le ministère fera le tour des régions afin de mieux informer les communes.
13		Logements expatriés, <i>boarding houses</i>	Des initiatives privées sont en train de se créer dans ce domaine. <b>Reste à clarifier le problème de l'enregistrement dans le registre communal des occupants qui ne forment pas un ménage tel quel.</b>
14		Coopération + intense entre Communes /AIS /offices sociaux -> 5,67€/nuît/pers	Une étroite collaboration est proposée au communes dans le cadre de la gestion locative sociale. Les derniers jours, 3 conventions ont été signées dans ce contexte et ceci avec des asbl et une commune.
15	x	Remembrement urbain dans le cadre des PAP = >1ha (10% logements à coût modéré)	Sujet à approfondir avec le Syvicol dans le cadre du pacte logement 2.0

16	Densification des villes et villages	<p><b>Wohntürme</b></p> <p>On constate que, p.ex. au Kirchberg, des tours de bureaux ne posent pas de problème, sachant qu'à l'étranger, tel que à Vienne ou à Francfort, il y a de bons exemples de projets réalisés avec une énorme densité sans que ces biens auraient un caractère de "HLM". Le ministère du Logement entend organiser une conférence pour le grand public à ce sujet, afin de mieux sensibiliser les responsables politiques, les acteurs du secteur mais aussi les citoyens sur les avantages de telles constructions, tout en sachant que de telles constructions ne peuvent être envisagée dans un environnement purement urbain.</p> <p><b>Baulückenprogramm</b></p> <p>La définition retenue par le ministère du Logement, le ministère de l'Intérieur, et le MDDI-Environnement est la suivante : une lacune dans le tissu urbain existant (dent creuse/ <i>Baulücke</i>) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes : 1) le terrain est entièrement viabilisé au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2) le terrain se prête à la réalisation de logements et se situe dans une zone destinée à l'habitat. Il est immédiatement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. celles relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles, aux permissions de voirie, aux sites et monuments, à l'eau, etc.). 3) cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national <i>Baulücken</i>. Quelques constats doivent être faits : environ 83% de la surface des <i>Baulücken</i> appartient à des personnes physiques, ces terrains sont souvent utilisés comme investissement en capital à long terme pour les enfants ou les propriétaires eux-mêmes, la propriété privée a une haute priorité pour la population, généralement il est avancé que « de toute façon les propriétaires ne veulent pas vendre ». Le programme de recherche allemand REFINA (<i>Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement</i>) a détecté la même problématique dans des villes allemandes. Afin de trouver une solution, un projet pilote a été initié dans 3 communes en Bavière et Baden-Wurtemberg. Environ 50% des propriétaires contactés ont participé à ce projet. À peu près d'un quart des propriétaires se sont décidés de vendre ou de construire sur leurs terrains, c.-à-d. qu'ils ont mis leur terrain à disposition du marché. Dans le cadre du <i>Baulückenprogramm</i> il est indispensable que les communes prennent leur responsabilité afin d'entamer des projets tel que présentés ci-dessus. Aussi est-il primordial que les propriétaires privés sont intégrés dans le processus.</p> <p><b>suite voir ligne suivante</b></p>
----	--------------------------------------	--

17	x	<b>Baulücken</b> doit motiver privés à vendre (alignement imposition + value)	Dans le cadre des conférences régionales du ministère, les communes auront une présentation de l'outil d'identification des <i>Baulücken</i> dans leur commune. Le ministère donnera un conseil initial en ce qui concerne l'approche à adopter envers les propriétaires et pourra faire le lien avec REFINA, afin que la commune puisse élaborer sa stratégie en collaboration avec cet institue expérimenté en la matière.
18		<b>Adaptation de l'amortissement accéléré pour le logement locatif</b>	Il est à souligner que le ministère est en étroite collaboration avec le ministère des Finances afin d'analyser des pistes possibles au niveau d'instruments financier en ce qui concerne la création de logement locatif à coût modéré

19	x	Projets d'envergures	<p><b>Fonds du logement - site du Laminoir</b>  L'objectif est de créer un quartier moderne et innovant sur une ancienne friche et de créer des synergies avec la commune de Dudelange et toute la région. Le site en question est d'une envergure de 39 ha dont 18,7 ha sont constructibles avec un potentiel prévisible de 1.000 logements.  Le Fonds du Logement a lancé en 2009 un concours international et en 2012 l'équipe lauréate a finalisé le plan directeur pour le site.  Il est prévu de procéder par étapes. Le premier PAP A avec 120 logements pourra éventuellement entrer en procédure dans un avenir proche et, sauf incident majeur lors des procédures administratives, les premiers logements pourront éventuellement être construits en 2017.</p> <p><b>Fonds du logement - Site des friches à Wiltz</b>  En 2010, le schéma directeur <i>Wunnen mat der Wooltz</i> d'une envergure de 28 ha et comportant au moins 700 logements a été finalisé.  La première phase sera lancée prévisionnellement en septembre 2015 avec le PAP « GETZ ».</p> <p><b>Société Nationale des Habitations à Bon Marché - Site « Sigelsriech » à Olm, commune de Kehlen</b>  Les planifications pour ce projet d'envergure ont commencé en 2015.  Dans la commune de Kehlen à Olm, la SNHBM réalisera un projet pilote avec quelque 1.000 logements pour environ 2.500 habitants. Un groupe de travail interministériel prépare l'élaboration d'un plan directeur de ce site. Les terrains sont en possession de la SNHBM et un classement en zone habitable devrait se faire en 2015.</p> <p><b>SNHBM - Projets « Réimerwee », « Bd. John F. Kennedy » et « Kiem » à Luxembourg-Kirchberg</b>  En date du 12 juin 2015, Madame Maggy Nagel, ministre du Logement et Monsieur François Bausch, ministre du Développement durable et des Infrastructures, ont présenté la nouvelle politique des prix de logement concernant les nouveaux quartiers d'habitation au Kirchberg, en présence des responsables du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.  Il a été précisé que le quartier Kirchberg se voit, parallèlement au réaménagement de l'avenue Kennedy en boulevard urbain, résolument orienté vers une meilleure mixité de bureaux, de commerces et depuis un certain nombre d'années, de logements. En effet, le nombre actuel d'habitations qui est de 1.400, sera porté à environ 6.500 dans le futur. Dû au fait que les terrains qu'il gère appartiennent à l'Etat et sont donc disponibles dans l'immédiat, le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg est un acteur très important dans la</p>
----	---	----------------------	---

			<p>construction rapide de logements abordables.</p> <p>Il a été insisté sur le fait qu'au vu du coût actuel d'un logement neuf au Kirchberg (7.150 €/m<sup>2</sup>), le gouvernement a pris la décision, et cela dans l'intérêt d'une politique de logement à coût abordable, de fixer les prix de cession pour les logements à vendre sur le marché libre à 4.200 €/m<sup>2</sup> et celui des logements subventionnés (50% des logements projetés, réalisés par la SNHBM) à 3.250 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Les ventes des logements sur le marché libre ainsi que les ventes des logements subventionnés sont soumises à un certain nombre des conditions. La cession se fait sous la forme d'un bail emphytéotique courant pour une durée de 99 ans. Les acquéreurs doivent occuper personnellement le logement et de façon permanente. En ce qui concerne les logements subventionnés, le Fonds Kirchberg ou la SNHBM bénéficient d'un droit de rachat.</p> <p>Il a été précisé que 3 projets d'envergure seront réalisés au Kirchberg d'ici 2020, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-PAP Quartier Kiem à 820 logements, procédure actuellement en cours, 50% logements subventionnés ;</li> <li>-PAP Réimerwee à 560 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés</li> <li>-PAP JFK Sud à 260 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés</li> </ul>
20	x	<b>Encourager collaboration entre ministères pour accélérer procédures</b>	<p>Le ministère du Logement n'a aucune compétence en ce qui concerne les procédures administratives dans le cadre d'un projet de construction. Il est donc très difficile pour ce ministère de procéder à un raccourcissement des procédures.</p> <p>Néanmoins, le ministère du Logement veille à ce qu'aucune nouvelle contrainte en matière de procédure administrative dans le cadre de projets de logements soit imposée et intervient de façon proactive dans les discussions pour alléger les procédures.</p>

21	x	<b>Baulandvertrag</b>	<p>Les contrats dits <i>Baulandvertrag</i> (contrat d'aménagement) sont conclus entre la commune et le propriétaire du bien. Le but de ce contrat consiste à veiller à ce que les terrains qui sont déjà bien connectés aux réseaux communaux (rues, alimentation en eau, évacuation des eaux usés etc.) soient viabilisés à court ou moyen terme.</p> <p>Les <i>Baulandverträge</i> stipulent la valorisation des terrains par le propriétaire endéans une période définie. Les sanctions en cas de non-respect des clauses du contrat peuvent varier. Soit la commune pourra exercer un droit de préemption, soit une pénalité conventionnelle sera due, soit le terrain concerné sera reclassé en zone verte ou zone d'aménagement différé.</p> <p>En règle générale, le <i>Baulandvertrag</i> est conclu lors d'un reclassement d'un terrain de zone verte en zone constructible. Cet instrument a fait ses preuves dans d'autres pays, notamment en Styrie en Autriche.</p> <p>Il s'agit d'un instrument à prévoir dans la loi relative à l'aménagement communal et plus particulièrement au niveau du titre 6 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.</p> <p>Cette partie de ladite loi sera révisée plus globalement vu que la partie consacrée au remembrement urbain, aujourd'hui élément clef pour l'activation du foncier, n'est pas très efficace. Le projet de texte pour le contrat d'aménagement est en cours d'élaboration en étroite collaboration avec le ministère de l'Intérieur, qui a compétence en la matière.</p>
22	x	<b>Logements de service</b>	<p>Entre février et août 2015 l' AIS a visité 50 logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32 logements de service ont été pris en charge par l' AIS</li> <li>• 17 logements de service ne correspondent pas aux critères de l' AIS et ne seront donc pas pris en charge par celle-ci.</li> <li>• 29 « conventions de mise à dispositions » ont été signées par l' AIS et les nouveaux locataires (respectivement se trouvent encore en procédure).</li> <li>• L' AIS doit encore faire l' état des lieux resp. la remise des clés pour 1 logement de service.</li> <li>• A partir de juin 2015, 16 logements de service ont déjà été occupé par les nouveaux locataires (clients de l' AIS).</li> </ul> <p>Dans les prochains jours 5 visite de logements de service seront faites. Une actualisation des logements de services actuellement non-habités est en cours auprès du ministère des Finances.</p>
23	x	<b>Screening aides</b>	<p>Une pré-étude a été confiée au LISER. Le screening de toutes les aides au logement sera lancé sous peu.</p>

24	x	<b>Klimabank / Prêt à taux 0</b>	Un groupe interministériel, présidé pour des raisons de compétence par le ministère des Finances, élabore actuellement une future structure pour une banque climatique. Dans ce contexte, différentes pistes sont examinées. Un premier module pour la création d'un tel instrument pourra constituer le <i>KlimaPrêt</i> mis en place pour l'assainissement énergétique d'un logement.
25		<b>Commission d'agence 3% à revoir</b>	Une concertation pour un échange de vues avec Yves Cruchten est prévue
26		<b>Garantie locative : réduction à 2 mois</b>	idem
27	x	<b>Mietpreisbremse à 5% - quid contrôle efficace</b>	<p><i>Cette contribution vient d'une note qui a été annexée à un courrier en matière fiscale, envoyée au ministère des Finances en juillet 2015 (on attend toujours une réponse dudit ministère), à voir si cette proposition peut déjà être présentée aux députés.</i></p> <p>La limitation du rendement admis de 5% du capital investi au niveau des baux d'habitation semble être peu suivie et respectée sur le marché locatif.</p> <p>Le dépassement du rendement au-delà de la limite autorisée est constaté surtout pour des biens plus anciens (20 ans et plus), ne correspondant plus aux standards et aux normes énergétiques actuels. Aucun contrôle efficace n'a jamais été mis place pour inciter les propriétaires à respecter la limite et l'initiative de saisir la commission des loyers doit primordialement venir du locataire, sous réserve qu'il soit au courant de l'existence d'un tel organe et qu'il a le courage de confronter son propriétaire avec ce sujet.</p> <p>En pratique le locataire évite d'entrer en conflit avec son propriétaire et accepte le loyer, comme il a pu se faire une idée de la situation du marché et des loyers pratiqués, lors de sa recherche d'un logement.</p> <p>La limite de rendement est donc inefficace parce qu'en pratique inexistante, faute de respect et de contrôle.</p> <p>Objectif d'une imposition sur les revenus locatifs : imposer les revenus locatifs en relation avec leur importance de rendement généré, tout en encourageant les investissements de départ et surtout les investissements réalisés tout au long de l'exploitation, destinés à garder un niveau qualitatif élevé. Le particulier devra continuer à considérer l'investissement locatif comme un placement intéressant et le volume des investissements privés doit rester sur un niveau élevé.</p> <p>Proposition : abolition de la limite de 5% du capital investi et imposition graduelle des revenus suivant le rendement locatif réalisé par objet.</p>

28	x	<b>Commission des loyers nationale</b>	Dans le cadre de l'abolition des districts et des commissaires de districts, les commissions des loyers seront présidées depuis le 1er octobre 2015 par un représentant du ministère du Logement. Lors d'une deuxième étape les missions et la structure des futures commissions des loyers seront révisées. La piste de la commission des loyers nationale sera examinée dans le même contexte. Une réunion de concertation avec les anciens commissaires de district a été organisée pour la prise en charge des dossiers et archives par le ministère du Logement.
29		<b>Droit de préemption lié à des règles précises de calcul ou avis expert</b>	Dans le cadre de rachats de logements par le FdL et la SNHBM des règles précises prévues déjà dans l'acte de vente sont prévues et appliquées lors de l'exercice effectif du droit de préemption
30		<b>Bëllegen Akt suivant situation du revenu</b>	Suite à l'échec du « projet de loi déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement » il a été fait au ministre du logement en 2012 la proposition suivante: « Dans le but d'atteindre une sélectivité plus importante au niveau des transferts sociaux (déclaration faite par le Gouvernement à plusieurs reprises pendant les dernières semaines), il pourrait être intéressant de faire dépendre le crédit d'impôt du revenu des administrés. » En cas d'intérêt, actuellement cette piste pourrait être suivie et intégrée dans notre liste de mesures fiscales pour le ministère des Finances.

DEBAT DE CONSULTATION SUR LE LOGEMENT DU 1<sup>er</sup> MARS 2018

TABLEAU DE SYNTHESE

THEMES	POSITION DIFFERENTS GROUPEMENTS POLITIQUES						
	CSV	DP	LSAP	Déi Gréng	ADR	Déi Lénk	
Promoteurs privés et publics	<u>Gemengen</u> gemeinschaftliche Masterplan fir den öffentliche Wunnensbau				<u>Gemengen</u> - Wunnensbau gehéiert an déi nächst Verfassung => staatlech Verpflichtung, dat och kënnen ëmsetzen - fir e generell An-d'Flicht-Huele vu sämtleche Gemengen am Land		
	Finanz- a Personalkraaft vu <u>Gemengen</u> am Wunnensbau : Gemengen sollen sech zesummendinn, fir eng Masse critique ze schafen (Territorialreform a Landesplanung sollen dobäi hëllefen)	<u>Gemengen</u> mussen zousätzlech encadréiert ginn an et muss een hinnen déi néideg Hëllefstellung ginn, fir selwer kënnen am Logement aktiv ze ginn					
					<u>privat Promoteure</u> Promoteure vun Immobilien mussen méi reglementéiert a kontrolléiert ginn		
						<u>Sociétés à but non lucratif</u> Steiergesetzgebung esou änneren, datt all Form vu Société à but non lucratif dans la création de logements sociaux oder de logements à vocation non lucratives an de Benefiss vum Taux super-réduit vun 3% kéint kommen	
	<u>Fonds du logement</u> spezifesch mam Bau vu soziale Mietwunnenge betrauen						
<u>SNHBM</u> - Just ëm de Bau vu subventionéierte Wunnenge këmmere, déi fir de Verkauf sinn - Bail emphythéotique op 99 Joer - Virkaafsrecht am beschten op 99 Joer							
Pacte logement			<u>Pacte Logement 2.0</u> muss méi ambitiéis Ziler setzen an konkret Virgabe maachen, z.B. wat den Undeel vu sozialem an erschwénglechem Wunraum ugeet				
		<u>Pacte Logement 2.0</u> - all Gemeng soll e Logementsberoder, äänlech wéi de Klimaberoder am Pacte Climat, zur Säit gestallt kréien	<u>Pacte logement 2.0</u> permanent Berodungsstruktur schaafe, déi d'Gemenge beréit an techneschen an och a juristesche Froen	<u>Pacte logement 2.0</u> technesch a logistesche Hëllefstellung an Best Practices austauschen			
		<u>Pacte Logement 2.0</u> - Moosnamekatalog		<u>Pacte logement 2.0</u> festgeluechte Katalog vu landesplanerische a wunnenspolitesche Moosname			
			- Stat an Gemenge mussen hire Parc Immobilier esou gutt wéi méiglech behalen a substanzieel ausbaue - Spekulation muss konsequent bekämpft ginn an de Stat an d'Gemenge mussen massiv intervenéieren um Wunnensmaart andeems se zesumme mat der Privatwirtschaft bauen a bauen	d'Offer muss gestärkt ginn. An déi Offer muss ganz kloer Iwwert déi öffentliche Bauträger goen, sief et déi zwou staatlech an déi kommunal an all Gemeng	Bau vu soziale Mietwunnenge mat bezuelbarem Loyer, muss vun der öffentlecher Hand assuréiert ginn, awer och vun privat Investisseuren (cf Modell vun der Chambre Immobilière)	Logement ass eng Fro vu Service public, dee jiddweree muss absolutt garantéiert kréien	
	<u>10%-Regel an den PAPen</u> - bei PAPen iwwer 25 Wunnenge, mussen 10% Bruttogeschossfläch un d'Gemeng, de Stat oder ee Promoteur public zu engem adequate Präis verkaaft ginn - bei der Ausweisung vu prioritären Entwécklungsgebiddern, déi bis dato nach als Zone verte klasséiert sinn, muss de Prozentsaz iwwert de gängegen 10% fir Logement à coût modéré liden		<u>10%-Regel an den PAPen</u> - Hei muss d'Gesetz méi kloer festleeën, wat de Logement abordable respektiv à coût modéré ass - déi 10% kéinten souguer erhéijt ginn	<u>Baulanderweiderung</u> - en Undeel vun deem Terrain, deen nei an de Perimeter kënn, muss zu engem Prix juste a prealabel zu der öffentlecher Hand kommen - d'öffentlech Hand muss domat dann Emphythéose kënnen maachen		<u>10% Logements à coût modéré</u> - Taux souwisou eropsetzen ? - wat ass Coût modéré : wéi deier ? Locatif oder Vente ? Wéi ass et mat der Qualitéit vun deene Wunnengen ?	
	<u>Verdichtung</u> op dofir géeegente Plaze méi dense a méi héich bauen	<u>Verdichtung</u> vill Sputt fir Verdichtung		<u>Banneverdichtung</u> Baulandmobiliséierung innerhalb vum Perimeter			
<u>Remembrement urbain</u> - nei Plaze mussen ugaangen ginn					<u>Remembrement urbain</u> Propriétaires, déi an engem PAP liden, déi net verkafe wëllen, via de Remembrement Bauplazen zouweisen, déi si dann net mussen verkafe		

THEMES	POSITION DIFFERENTS GROUPEMENTS POLITIQUES					
	CSV	DP	LSAP	Déi Gréng	ADR	Déi Léink
Mobilisation de terrains et augmentation de l'offre de logements	<u>Zilsetzung am Wunnengsbau</u> - Zil fir déi nächst Jore setzen, z.B. 20% vun all de Wunnengen, déi järelech op dem Maart fäerdeggestallt ginn, aus dem soziale Beräich kommen, (mat 50% Vente iwwert de Bail emphytéotique a 50% Locatioun) - Ausbeuele vun de staatlechen Zouwendungen müssen op dës Zieler geltend gemeet ginn					
		<u>Obligation de construire an Expropriatioun</u> - Aféieren vun enger Obligation de construire - Expropriatioun nëmmen als lescht Mëttel am Kader vun engem PAP	<u>Expropriatioun</u> an extreme Fäll eng Expropriatioun an d'Spill bréngen - z.B. wann ee Private mat sengem absolute Refus d'Entwécklung vun enger Uertschaft oder enger Gemeng komplett blockéiere wëllt		<u>Portage foncier</u> - ganz kloer géint Expropriatioun - fir d'Aféiere vum Portage foncier, wou de Keefer, nodeem säin Haus bezuelt ass, och d'Optioun huet, Propriétaire vu sengem Terrain ze ginn zu engem virdru fixéierte Präis	<u>Expropriatioun</u> et müssen Mesuren geholl ginn fir dat Instrument méi efficace ze maachen, fir d'Viabillatioun vun Terrainen
	fir d'Aféiere vun enger national harmoniséiert Besteuerung vun den Terrainen, déi net bebaut sinn	géint d'Aféiere vun enger nationaler Tax op eidel stoende Wunnengen an net bebauten Terrainen	<u>Antispekulationssteuer</u> op nationalen Niveau eng Steuer aféieren op eidel stoe geloosse Wunnengen an direkt bebaubar Terrainen	"... Et ass virdru vun else sozialistesche Kolleeg vum enger Steier geschwat ginn. Ech mengen, mir <u>brauche Movenen</u> . Wa mer am Wunnengsbau eng Offer musse maachen, da musse mer de Gemengen och den néidege Spillraum ginn, fir dat kënnen ze maachen. ..."	"géint all Taxen an Taxenerhéijung, géint all nei Taxen a géint Taxenerhéijungen"	<u>Taxatioun vun den eidel stoende Wunnengen</u> - Gesetz muss Modalitéiten festleeën fir de Gemengen ënnert d'Äerm ze gräifen - Taxéieren nom Escher Modell (150 EUR/m2 no 12 Méint, 300 no 24 Méint, 600 no 36 Méint)  <u>Taxatioun vun net bebauten Bauland</u> Steier ophiewen, op d'Plus-walen am Fall vu Weiderverkauf vun engem Terrain, op deem gebaut kéint ginn, mä deem aus Spekulationsgrënn weiderverkaaft gëtt
	<u>Grundsteuer</u> "...d'Berechnung vun der Grundsteuer, de B6 „Terrains à bâtir à des fins d'habitation“, ugeet, dann ass dat schonn ee relativ desastréist Bild, wat een hei virfënnt. Mat engem niddregsten Taux vun 235 an engem Héchstwäert vun 1.500 fënnt een dës Applikatioun an de Gemengen zréck ..."	<u>Grundsteuer</u> - Erhéijung vun der Grundsteuer - am Kader vun enger allgemenger Grundsteuerreform en Abatement schaafen fir Leit, déi an hirem Eegenheim wunnen	<u>Grundsteuer</u> Bewäertung vun de Grundstécker a Gebaier op de Stand vun haut bréngen	<u>Grundsteuer</u> - Diskussioun iwwert d'Grundsteuer muss seriö duerchgefuert ginn - den Taux vun der Grundsteuer muss erhéijt ginn	<u>Grundsteuer</u> géint eng Grundsteuerhéijung	
			<u>Virkafsrecht</u> Virkafsrecht vum Stat an Gemengen stäerken : wa sech d'Gemeng oder de Stat net mam Propriétaire eens ginn, eng onofhängeg Expertise maachen loossen, déi déi reell Valeur vum Objet ka festhalen			
						<u>Subventionéierung</u> "... méi kleng Gemengen och e Problem hätten, fir de Suivi ze finanzéieren. An dat kann och duerch de Fall sinn an dat misst deemtsprechend gesetzlech geregelt ginn ..."
			Aféiere vun der Wäertschöpfungsabgab			
	<u>national Wunnengsbaugesellschaft</u> - Missioun soll wesentlech divergéieren zum Fonctionnement vun den zwee öffentleche Promoteuren (FdL an SNHBM) => iwwergeuerdnete Consultant a Gestionnaire wërken - an dräi verschidde Cellulen ënnergegliedert : 1. Cellule d'acquisition, déi sech ëm den Opkauf vun Terraine këmmert 2. Cellule d'urbanisation et de réalisation de projets; 3. Cellule administrative et de gestion des biens immobiliers - aktiv Zesummenaarbecht mat den öffentleche Promoteuren an de private Constructeuren - Fonctionnement an d'Finanzéierung vum nelen Etablissement kéint iwwert d'Verechnung vun Honorairen ; Honorairen och zum groussen Deel vum Stat iwwerhol	<u>Fonds d'investissement fir de Wunnengsbau</u> Fong an dee Privatleit kéinten investéieren ; mat de Suen, déi esou zesummekommen, baut oder lount de Stat respektiv de Fonds du logement Immobilien, an d'Recettë gi mat de Privatinvestisseuren gedeelt	<u>Fonds d'investissement fir de Wunnengsbau</u> Schafe vun engem staatleche Fong, deem e.a. mat Antispekulationssteieren gespeist gëtt	<u>Créatioun vun engem Fong</u> Fong deem CDA-Gemengen hëlleft, fir eng Bellewung innerhalb vun hiren Uertschaften, innerhalb vun hiren eidel stoende Wunnengen kënnen ze kréien (cf Fonds de rénovation de la vieille Ville de Luxembourg)		<u>national Wunnengsbaugesellschaft</u> Grënnung vun enger Gesellschaft déi d'Finanzéierung, d'Planung an de Bau vu Wunnengen selwer an d'Hand hält (MOTION 3)  <u>Öffentlech Immobilienagence</u> Schaffe vun enger öffentlecher Immobilienagence : - responsabel, de Bestand vun den eidel stoende Wunnengen festzeleeën - temporär Enteeignung am Fall wo uprivat Wunnengen eidel bleiwen an dann mat engem Locataire zréck un den Propriétaire ginn - Besoigne vu gewëssene Gruppen orientéieren, wéi Studenten, jonk Berufsfünger oder sozial méi schwachgestallte Leit oder Familjen
		<u>Baulücken</u> => Steuerreform mam Quart du taux op der Plus-value, awer och mat der Steuerbefreiung op der Locatioun mat agreéierten Akteuren an der Gestion locative sociale zousätzlech Efforten néideg				

THEMES	POSITION DIFFERENTS GROUPEMENTS POLITIQUES					
	CSV	DP	LSAP	Déi Gréng	ADR	Déi Lénk
		<u>Baulandvertrag</u> just nach Perimetererweiterungen maachen mat der Garantie, dass dat Bauland ennerhalb vu kuerzer Zäit bebaut gëtt		<u>Baulandvertrag</u> Lotisséieren geet net duer, Bauflicht muss drageschriwwen ginn		
		<u>Lounen vun privat Bauland</u> un eng staatlech Institutioon op eng Period (z.B. 30 Joer) wou dann eng Wunnunitéit ka gebaut ginn dem Propriétaire vum Terrain géif e Loyer dovun bezuelen an déi Wunnunitéit géif verlouen. Jee no Konventioun kéint dann no deenen 30 Joer entweder den Terrain erëm a säin Urzoustand zréckgesat ginn, d'Konventioun kéint verlängert ginn oder d'Immobilie kéint un de Grondstéckbesëtzer iwwergoen				
Aides Individuelles au logement et fiscal Incentives			<u>Screening aides Individuelles</u> Wunningsbauhëllef solle allegueren op de Leescht geholl ginn			
			<u>Bëllegen Akt an TVA-logement</u> - bëllegen Akt an Taux super-réduit bei der TVA un d'Situatioun vun haut ugepassen - dës Hëllef an d'Luucht ze schrauwen, woubäi ee besonnesch sollt Famillje mat Kanner begünstegen - bëllegen Akt, deen e Crédit d'impôt vun 20.000 Euro ausmécht, ëm 10.000 Euro ze erhéije pro Kand, wat am Stot leeft - äänleche Betrag pro Kand kéint een dofir och virgesi bei der Faveur fiscale vun der TVA		<u>TVA-logement</u> drastesch Reduktioun vun der TVA op all Wunnengen, ob de Propriétaire selwer dra wunnt oder ob e verlount, beim Bau wéi bei der Renovatioun, an dat ouni Plaffong, ouni Limitatioun an ouni Pabeierkrich (cf Belsch mat 6% TVA)	
			<u>Garantie de l'Etat</u> - Konditiounen fir d'Statsgarantie erlichteren - Montant, fir deen de Stat géif biergen verduebelen oder souguer verdräifachen			
		Wunggeld agefouert				
	<u>Colocatioun a Souslocatioun</u> Upassung vum Gesetz wier hei dréngend urotsam	<u>Colocatioun a Souslocatioun</u> muss vereinfacht ginn	<u>Colocatioun a Souslocatioun</u> Upassung vun der Gesetzgebung			
	<u>Subventionnéierung</u> "... den Taux d'effort vum Stat, wat de Bau vu soziale Mietwunnengen ugeet, an d'Luucht soll gesat ginn. Ze begréisse wier, wann an Zukunft ee ganz konkrete Bordereau vusäite vum Logementsministère erallt géif ginn, wéi eng sozial Mietwunneng ausgestatt muss sinn. Heiduerch léisst sech relativ séier ee mëttlere Präis berechnen, mat wéi vill ee Meter carré Wunnfläch bei soziale Mietwunnengen zu Buch soll schloen. Am Géigenzuch kéint d'Dauer, wou de soziale Loyer vun der Wunneng iwwert d'Berechnungsbasis vum Règlement grand-ducal vun 1998 ermëttelt gëtt, och an d'Luucht gesat ginn. De Règlement grand-ducal vun 1998 misst deementspreechend och eng Kéier iwwerschaft ginn...."					
	<u>Cahier des charges am Locatif subventionné</u> Erstelle vu konkrete Bordereau vusäite vum Logementsministère, wéi eng sozial Mietwunneng ausgestatt muss ginn					
	<u>Location-vente</u> Gemenge solle Wunnengen ënnert der Applikatioun vu Location-vente vun öffentlechen an eventuell och private Promoteure baue loos		<u>Location-vente</u> iwwer Mietkaufmodeller nozedenken Pilotprojet zu Lëtzebuerg relancéieren			
	<u>Roulement an den Mietwunnengen</u> wichtig, datt deen adequate Sulvi social mat de Leit gemeet gëtt					
		<u>Kontroll vun Limitatioun vun Loyeren</u> drastesch Eropsetze vun de Strofe beim Verstouss géint d'Gesetz an d'Aféierung vu Stéchprouwen				

THEMES	POSITION DIFFERENTS GROUPEMENTS POLITIQUES						
	CSV	DP	LSAP	Déi Gréng	ADR	Déi Lénk	
Location	RGD 1998 beim Bezuele vum Loyer Récklage virgesinn, woumat de Menage sech op eng Zukunft ausserhalb vun enger sozialer Mietwunneng kéint preparéieren						
	Kommissiounen un Immobilienagencë sech Gedanken iwwert d'Bezuele vun de Kommissiounen un d'Immobilienagencë maachen		Kommissiounen un Immobilienagencë Verschidde Pisten : - Käschte sollten opgedeelt ginn tëscht dem Propriétaire a sengem Locataire - Käschte sollten gedroen ginn vun deen deen der Agence den Optrag ginn huet (cf Däitschland) => op d'Konklusiounen vun Däitschland ofwaarden an dat genee kucken			Kommissiounen un Immobilienagencë Commanditaire, vun enger Annonce bei enger Agence soll d'Kommissiounsfraise iwwerhuelen.  Garantie locative soll op ee Mount Loyer beschränkt ginn	
	GLS Kollaboratioun tëscht Stat, Gemengen an der AIS an Zukunft weider ausbauen, mat deenen néidege finanzielle Moyenen	GLS sozial Betreiwung vun de Locataire weider ausbauen fir datt d'Locataire vun der AIS esou séier wéi méiglech eppes um private Marché kënnen lounen a kafen	GLS - méi sozialen Accompagnement an dat néidegt Personal - déi strikt Regelung vun deenen 10 Euro de Meter carré muss iwwerducht ginn	GLS - muss vun Gemengen weider ausgebaut ginn - kleng Gemengen doe sech zesumme mam Office social, fir do kënnen ervirzegoen			
		eng eenzeg Waardelëscht schafe fir d'Leit, déi op der Sich no enger Sozialwunneng sinn					
							d'Schafung vun enger nationaler Mietkommissioun, déi och op Gemengenniveau ramifizéiert ass
	Gestioun vu soziale Mietwunnengen Cellule administrative et de gestion des biens immobiliers vun der neier Wunnengsbaugesellschaft kéint all administrativ, logistesche an technesch Aarbechten am Numm vun der Gemeng maachen						
		Mietpreisbremse - Iwwert d'5%-Limitt bei Neiwunnengen - z.B. Aféiere vun ee gestaffelte Prozentsaz, jee no Alter vun der Wunneng	Mietpreisbremse 5%-Limitt un den Wert vun der Wunneng upassen				Mietpreisbremse Mietgesetz soll reforméiert ginn an deem Sënn, datt d'Flambée vun de Loyere soll gebremst ginn unhand vun enger Berechnungsmethod, déi als Referenzperiod 1995 hält
		2006er Bail à lover's Gesetz Artikel 28 änneren an Loyerskaster obligatoresch maachen				all Contrat de bail muss obligatoresch un der national Mietkommissioun goen	
Procédures	Prozedure nach zousätzlech Efforte	Prozedure - Omnibusgesetz an Erhéijung vun der Beamtenunzuel, déi d'Dossieren traitéieren - neit Naturschutzgesetz wäert mat sengem Flächepool viles vereinfachen	Prozedure Prozedurdauer muss gekierzt ginn			Prozedure Prozedure muss vereinfacht ginn (z.B. Firwat muss een eng PAP-Prozedur maachen, wann ee matzen an engem Duerf eng besteeënd Scheier op enger Haaptstrooss wëllt ofrappen an duerch dräi Jumeléeën ersetzen, deenen hir Fassad, deenen hir Architektur, obwuel déi Scheier net klasséiert ass, vu Sites et monuments guttgeheescht gouf?)	
	Naturschutzgesetz : Prinzip vun der Kompenséierung iwwert de Wee vun den Ökopunkten an och den Ökokonten Allerdéngs sollt innerhalb vum Perimeter keng allgemeng Pflicht fir d'Kompenséiere bestoen						
	Bauschuttdeponie : net genug Kapazitéiten						
		- gemeinsam Strategie vun all déi staatlech Akteuren, déi am Logement involvéiert sinn - Logementsminister misst alleguer d'Kompetenze vun Wunnraum zougesprach kréien					
		permanente Monitoring vun de legislativen a reglementären Dispositiounen an hiren Auswirkungen an der Praxis					
		Prinzip vun der Proportionalitéit bei all Dispositioun					

THEMES	POSITION DIFFERENTS GROUPEMENTS POLITIQUES					
	CSV	DP	LSAP	Déi Gréng	ADR	Déi Lénk
		<u>Code de la construction</u> Regroupéieren vun allegueren d'Texter				
		Digitaliséierung vun alle Prozeduren				
		<u>PAG-Prozedur</u> - Procédure allégée schafen fir all Modifications ponctuelles vun engem PAP oder PAG - allgemenge PAG-Émännerungen : Moratoire op Verschäerfung vun de PAG-Prozedure				
			<u>neit Buedemrecht</u> neit Landesplanungsgesetz mat dem sektoriellem Logementsplang als Grondlag			
Formes de logement et qualité	<u>Mixitéit</u> kohärent a konsequent Duerchmischung vun alle Populatiounsschichten	<u>Mixitéit an neie Quartieren</u> gutt Mixitéit vu Logementer, Commerce, Büroaraim a Gréngfläche wéi och eng Mixitéit vun Haiser an Appartementer wéi och eng Mixitéit u Locatioun an u Venten				
	kooperative Wunnensbau oder intergenerationell Wunne	<u>WGen</u> méi staark Fërderung vu WGen	<u>nei Wunnformen</u> - nei Forme vum Wunnen fuerderen, z.B. WGen vu jonke Leit oder vu Studenten. - Problemer behiwen, wann eng Famill sech z.B. bereet erkläert huet, e Refugé bei sech opzehuelen	<u>nei Wunnformen</u> gesetzlechen Kader fir di nei Wunnformen schafen		
	<u>Betreitem Wunnen fir Jugendlechen</u> néideg Infrastrukturen schaafe					
	soziale Strukturen, fir déi Leit ze hebergéieren, déi keen Daach iwwert dem Kapp hunn					
	<u>méi kleng Wunnformen</u> méi kleng a méi adequat Wunnformen, déi deenen haitege Gegebenheeten entspreche (Strukturen, z.B. ëm 40 m2, mat komplettem Equipement)	<u>Méi kleng Wunnformen</u> Méi kleng Wunnengen sollen an den PAGen zougelos ginn				<u>Méi kleng Wunnformen</u> Méi kleng Wunnengen sollen an den PAGen zougelos ginn
Autres	<u>Budget</u> hallef Milliard EUR Wunnensbaubudget / Joer : muss méi konzentriert a verschiddene Beräicher wéi der Acquisitioun vun Terrainen an der Schafung vu subventionéierte Wunnengen oder dem Bau vu soziale Mietwunnengen asetzen					
	<u>Débat Juni 2015</u> M. Lies erënnert erëm un den Pisten déi am Débat vun 2015 opgezechent goufen.					
	<u>Immobilienannoncen</u> uniformiséierter Plattform méi Transparenz bei den Offere vun deene jeeweligen Objeten iwwert déi verschidden Immobilienportal					
						géint den aktuellen Wuesstumsmodell