

Dépôt :

Semiray AHMEDOVA

Luxembourg, le 10 décembre 2019



MOTION

Débat de consultation sur le Pacte Logement 2.0

La Chambre des Député-e-s,

eu égard à la situation actuelle et

- vu la motion votée lors du débat de consultation sur la problématique du logement du 1^{er} mars 2018 ;
- saluant la tenue du débat de consultation du 10 décembre 2019 et l'approche participative que le Gouvernement a choisie notamment à l'égard des Communes pour impliquer le plus grand nombre d'acteurs dans la conception du Pacte Logement 2.0 ;
- saluant la volonté d'une coopération renforcée entre l'État et les Communes afin de dynamiser la création de logements en général et abordables en particulier ;
- considérant la situation tendue du marché de l'immobilier résidentiel à savoir l'évolution des prix et la pénurie de logements à prix abordables et partant les difficultés croissantes pour un nombre important de personnes de se loger à des prix abordables ;
- 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 ;
- considérant la nature transversale de la problématique en matière du logement, dépassant largement les seules compétences du Ministère du Logement et englobant des éléments fiscaux et 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 du secteur public et privé et notamment de l'État et des Communes pourra conduire à une action ciblée dans la politique du logement ;

- considérant que les acteurs de la construction touchent actuellement aux limites de leur capacité d'exécution ;

considérant les priorités politiques en matière de logement et

- convaincue qu'une des priorités en matière de politique du logement consiste dans la création d'une offre nettement plus large de logements abordables destinés en premier lieu à la location ;
- considérant qu'il est nécessaire d'établir un état des lieux sur le parc locatif social actuel, sur l'offre ainsi que sur la demande en tenant compte de tous les acteurs du logement social ;
- considérant que des efforts supplémentaires doivent être faits pour que la rétention et la spéculation foncières soient contenues de façon à ne pas alimenter la hausse des prix et des loyers ;
- considérant la nécessité de mobiliser en priorité le potentiel foncier de 2.846 ha disponibles pour l'habitat à l'intérieur des zones d'habitation des PAG ;
- considérant que l'extension du périmètre constructible est envisageable si elle répond à une réelle nécessité ainsi qu'aux critères de l'aménagement du territoire, des lois portant sur la protection de l'environnement, de l'application du « Baulandvertrag » et du PDAT ;
- considérant également la nécessité de mieux identifier et quantifier les logements non-occupés, mais également de les mobiliser pour les personnes à la recherche d'un logement, notamment à travers le développement de la gestion locative sociale ;
- considérant l'opportunité d'orienter la politique du logement suivant les critères de l'aménagement du territoire afin d'augmenter la mixité des fonctions logement – travail – loisirs et de réduire les coûts en infrastructures engendrés par un développement résidentiel tentaculaire ;

eu égard aux autres projets de réforme du Gouvernement et

- considérant les travaux menés par le Gouvernement pour réformer de façon plus générale les aides à la pierre, destinées prioritairement à la construction de logements locatifs par les promoteurs sociaux ;
- considérant que dans ce contexte, les critères d'éligibilité, d'attribution des logements à coût modéré ou abordables, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location seront déterminés avec précision ;

- considérant la nécessité d'harmoniser les taux et les conditions des subventions publiques à cet égard ;
- saluant l'intention du Gouvernement de créer une convention destinée au « bailleur social » en tant que gestionnaire des logements locatifs abordables et répondant ainsi aux besoins des communes de pouvoir se doter des moyens nécessaires pour assurer une bonne gestion des logements et un suivi adéquat des locataires ;
- considérant le besoin d'assurer un accompagnement social aux personnes locataires ;
- reconnaissant que par ce biais il sera possible d'assurer une plus grande mixité sociale indispensable notamment dans les grands projets d'envergure sans pour autant abandonner dans l'attribution des logements la priorisation en fonction des critères de nécessité socio-économique des bénéficiaires ;
- considérant qu'il est souhaitable de mettre en place une gestion centralisée des offres et demandes de logements subventionnés ;

tenant compte du Pacte Logement 1.0 et

- considérant le bilan mitigé du Pacte Logement 1.0 venant à échéance en ce qui concerne la création de logements à coût modéré destinés à la vente et de logements abordables destinés à la location ;
- reconnaissant la nécessité pour les Communes de disposer des infrastructures publiques nécessaires pour accompagner la croissance de leur population, notamment en matière environnementale, éducative, sportive et d'accueil ;
- reconnaissant également la nécessité pour les Communes de renforcer leur savoir-faire et leurs compétences techniques afin d'accompagner la mise en œuvre des plans d'aménagement particuliers (PAP) « nouveau quartier » en vue de la création de logements à coût modéré et abordables tout en assurant une haute qualité résidentielle ;
- considérant la nécessité d'assurer une application systématique et uniforme à travers tout le pays de la règle dite des 10% , selon laquelle les PAP « nouveau quartier » dépassant 25 unités de logement, doivent réserver au moins 10% des surfaces destinées au logement à la création de logements à coût modéré et abordables ;
- reconnaissant la nécessité d'accroître le potentiel foncier des promoteurs publics d'assurer une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers à développer à travers la réalisation systématique de logements à coût modéré et abordables sur les surfaces ainsi réservées au logement abordable ;

- saluant l'intention du Gouvernement de revoir le droit de préemption introduit par le Pacte Logement 1.0 en 2008 en vue de sa généralisation en parallèle à une application simplifiée et uniforme dans le chef des administrés ;

invite le Gouvernement

- à finaliser l'élaboration du Pacte Logement 2.0 en poursuivant le triple objectif :
 - o d'une augmentation de l'offre de logements à coût modéré et abordables au niveau communal, en augmentant de façon prioritaire l'offre de logements sociaux locatifs,
 - o de la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal, et
 - o de l'amélioration de la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté ;
- à assurer un accompagnement adéquat pour les Communes lors de la phase d'élaboration de leur stratégie communale pour le développement du logement appelée dans les documents préparatoires « Programme d'action local pour le Logement » ;
- à assurer la mise en place d'un réseau « Conseiller Logement » pouvant accompagner, en étroite concertation avec les services des Ministères du Logement et de l'Intérieur, les Communes dans leurs efforts de réaliser les objectifs du Pacte Logement 2.0 ;
- à promouvoir une analyse du potentiel de développement et une gestion active et stratégique du foncier communal suivant la méthodologie « Raum+ » en vue de l'élaboration du « Programme d'action local pour le Logement » ;
- à prévoir les moyens budgétaires nécessaires pour l'acquisition des terrains nécessaires au développement du logement à coût modéré abordable et la création des infrastructures publiques répondant aux besoins des Communes mettant en œuvre une politique ambitieuse de création de ce type de logements ;
- à assortir les moyens budgétaires mis à disposition aux différentes communes de conditions relatives à l'envergure de la création de logements abordables sur leur territoires respectifs ;
- à considérer l'augmentation des 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 et de renforcer la qualité résidentielle par des mesures appropriées portant sur les espaces publics ;

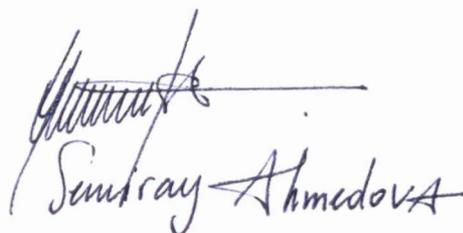
- à développer dans le contexte du Pacte Logement 2.0 d'autres outils nécessaires à une politique de développement du logement abordable ;
- à clarifier les dispositions dans l'article 29, de la loi modifiée du 19 juillet 2004, prévoyant que, pour les PAP « nouveau quartier » dépassant 25 unités au moins, 10% de la surface brute à dédier au logement sont à réserver à la réalisation de logements à coût modéré ;
- à prévoir dans le programme d'actions subventionnables du pacte Logement 2.0 les actions utiles et nécessaires afin de promouvoir :
 - o la préservation architecturale des centres des villages par la rénovation ou le changement d'affectation en vue de la création de logements abordables,
 - o la création de logements innovateurs,
 - o le logement intergénérationnel et la colocation,
 - o la préservation et amélioration de la qualité résidentielle aux niveaux environnemental, social et infrastructurel dans les quartiers nouveaux et existants,
 - o la mise en œuvre systématique de logements à coût modéré et abordables en main publique dans les PAP prévoyant un nombre de logements supérieur à 25 unités,
 - o la mobilisation systématique des « Baulücken » ainsi que du potentiel foncier (QE et NQ) identifié à travers une politique active de la mobilisation du potentiel foncier (QE et NQ) ;
- à présenter annuellement un bilan détaillé de l'état d'avancement du Pacte Logement 2.0 à la Chambre des Député-e-s.

Signatures :


Yves Cusdiren


Max Hahn


Josée Lorsche


Simray Ahmedova


FRANZ FAYOT