

N° 7648⁶

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:

	<i>page</i>
<i>Amendements gouvernementaux</i>	
1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (2.4.2021).....	1
2) Texte et commentaire des amendements gouvernementaux	2
3) Texte coordonné.....	13

*

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(2.4.2021)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe le texte des amendements avec un commentaire ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi élargi tenant compte desdits amendements.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,
Marc HANSEN*

*

TEXTE ET COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

Amendement 1

A l'article 2 du projet de loi, il est inséré un nouveau point 2° avec la teneur suivante :

« 2° « 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; ».

Ad amendement 1

Le présent amendement entend répondre aux observations du Conseil d'Etat formulée à l'endroit de l'article 10 du projet de loi. En effet, il suggère « *de faire abstraction au paragraphe 1^{er} de l'article sous examen des termes « on entend au présent article » qui pourraient laisser entendre que « les logements abordables » pourraient avoir une définition différente suivant le texte de loi visé, ce qui n'est pas, comme le Conseil d'Etat l'a compris, l'intention des auteurs* ». Ainsi, pour une meilleure sécurité juridique, il est proposé d'introduire la définition de la notion de logement abordable à l'article 2 du projet de loi afin d'avoir une seule définition qui s'applique à tout le projet de loi.

Par logement abordable il y a lieu de considérer ceux qui bénéficient d'aides à la construction d'ensembles (aides à la pierre) conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ainsi que ceux qui bénéficient d'une aide étatique dans le cadre de la gestion locative sociale. Ceci garantit que les prédits logements soient effectivement attribués selon les conditions fixées dans les conventions relatives à l'attribution des aides précitées à ceux qui sont éligibles selon les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'article 10 sera également amendé en ce point afin de préciser que les logements abordables auxquels il fait référence ne se distinguent pas de ceux auxquels il est fait référence dans les autres dispositions du projet de loi, avec la précision que l'article précité ne concernera que ceux qui sont gérés par les promoteurs publics.

Amendement 2

L'article 10 du projet de loi est amendé comme suit :

1° Le point 1° est remplacé comme suit :

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

« Art. 29bis. Logement abordable

(1) ~~Par logements abordables, on entend au présent article, les logements à coût modéré dont les promoteurs publics, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ou l'Etat assurent l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs, conformément aux dispositions de la loi précitée du 25 février 1979. Le présent article s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du jj mm 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~~^{dix} 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~~^{quinze} 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 non prioritairement dédiée à l'habitation, en une zone dédiée prioritairement à l'habitation~~ 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 qui entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2022, la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

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

~~Les lots et parcelles visés au présent article ne peuvent connaître une affectation autre que le logement abordable.~~

(4) Les logements abordables réalisés conformément au paragraphe 2 ou les fonds réservés aux logements abordables sont cédés à la commune. Cette cession s'opère à la valeur définie au paragraphe 6 et est effectuée après l'achèvement des logements abordables ou, en cas de cession de fonds, après l'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics conformément au projet d'exécution prévu à l'article 35. 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 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.

~~Les conditions ainsi que l'indemnité de la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables sont arrêtées dans une convention à établir entre la commune et le propriétaire, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.~~

~~La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le 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.~~

~~Le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement des prédits fonds ou des logements abordables.~~

~~La délibération portant renonciation à la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables du conseil communal est notifiée dans le délai d'un mois au ministre ayant le Logement dans ses attributions, qui décide de l'acquisition de ces logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables par l'Etat dans le délai de deux mois à compter de la réception de la délibération.~~

~~Les conditions ainsi que l'indemnité de la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et l'Etat.~~

~~En cas de renonciation à la cession par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, les dispositions du paragraphe 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, les logements abordables ne peuvent cependant être cédés, loués ou mis à disposition qu'à des personnes éligibles aux aides individuelles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des promoteurs publics. Les conditions et les prix de vente ou de location, sont arrêtés dans une convention à établir entre la commune et le propriétaire. La délibération portant approbation de la prédite convention est transmise au ministre qui statue dans le mois à compter de sa réception. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être~~

approuvée. Le cas échéant, les conditions et les prix de vente ou de location des prédicts logements, peuvent être arrêtées dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

(5) Aucun acte d'aliénation 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 signé avant l'approbation ministérielle des conventions visées au paragraphe 4, alinéas 2 et 7 ou de la conclusion de la convention visée au paragraphe 4, alinéa 6.

Les travaux de réalisation respectivement des logements abordables prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2, ou des logements abordables prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution, ne peuvent être exécutés qu'à partir du jour de l'approbation du ministre, des conventions visées au paragraphe 4, alinéas 2 et 7 ou de la conclusion de la convention visée au paragraphe 4, alinéa 6.

(6) La valeur des fonds, à céder conformément au paragraphe 4, est fixée d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

Dans la fixation de cette valeur, il est tenu compte du prix de réalisation effectif des travaux de voirie et d'équipements publics visés à l'article 23. La plus-value présumée de ces travaux n'est pas prise en compte. La part du prix de réalisation effectif des travaux de voirie et d'équipements publics à prendre en compte est calculée en fonction de la part de la surface construite brute maximale réservée aux logements abordables.

La valeur des logements abordables, à céder conformément au paragraphe 4, est fixée d'après le prix de réalisation effectif.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des fonds à céder ou 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 désaccord 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.

(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 désaccord 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 dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

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 le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

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 le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédits 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.

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

(8) Les dispositions relatives au degré d'utilisation du sol fixé par les plans d'aménagement général peuvent être modifiées et complétées ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sous réserve du respect des dispositions de l'article 2, que la surface construite brute maximale résultant des dispositions du plan d'aménagement général ayant trait au degré d'utilisation du sol ne soit pas dépassée d'une valeur correspondant à la moitié de la surface réservée au logement abordable et que les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol ne soient augmentés de plus de quinze pour cent.

(9)(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 prédits lots ou parcelles. ».

2° Le point 3° est remplacé comme suit :

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

« **Art. 108^{quinquies}.** 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 à partir du 1^{er} juillet 2021, sur base de l'article 30, alinéa 1^{er} non visés à l'alinéa 2.

Les dispositions de l'article 29^{bis} ne s'appliquent qu'aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », dont la procédure est entamée à partir du 1^{er} juillet 2021 six mois après la publication de la présente loi, sur base de l'article 30, alinéa 1^{er}. ».

Ad Amendement 2

1. ad point 1° (art. 10. point 1° (art. 29^{bis}))

– Paragraphe 1^{er} de l'article 29^{bis} nouveau

La modification au paragraphe 1^{er} confère au futur article 29^{bis} plus de précision en ce qui concerne la définition du logement abordable à prendre en compte pour l'application dudit article et fait suite à

l'avis du Conseil d'Etat et au premier amendement ci-dessous. Il précise que l'article 10 s'applique à tout logement abordable qui est attribué par un promoteur public à titre de location ou de vente. Afin d'éviter que le projet de loi laisse à interprétation que plusieurs définitions de la notion « logement abordable » sont possibles, il est proposé de renvoyer à l'article 2, nouveau point 2°. Ceci permet d'avoir une meilleure compréhension du dispositif, qui devient plus homogène avec l'ajout de cette nouvelle définition à l'article 2 de la loi en projet.

– Paragraphe 2 de l'article 29bis nouveau

Le Conseil d'Etat a estimé dans son avis rendu le 4 mars 2020 que le recours à la notion de « zone dédiée prioritairement à l'habitation » pourrait générer un risque de confusion avec les concepts existants comme il s'agissait d'une notion nouvelle. Afin de lever les doutes ainsi exprimés, les auteurs du projet de loi proposent de suivre l'avis du Conseil d'Etat et d'adapter au paragraphe 2, l'alinéa 3 en ce point. Les termes « d'une zone non prioritairement dédiée à l'habitation, en une zone dédiée prioritairement à l'habitation » sont alors remplacés par ceux de « d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte » afin de faire référence aux notions existantes de « zones d'habitation » et « zones mixtes », telles que définies au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

L'adaptation au niveau du paragraphe 2, alinéa 3, concerne également le remplacement des termes « qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022 » par ceux de « dont la procédure a été entamée six mois après la date de publication de la présente loi ». En effet, il a été opté pour viser les plans d'aménagement général (PAG) dont la procédure a été entamée six mois après la date de publication de la loi en projet et non pas ceux qui sont achevés au 1^{er} janvier 2022. Ceci prolonge ainsi la phase transitoire pour prendre en compte certains retards procéduraux.

Ceci prend également en compte la date de publication de la loi dite « pacte logement 2.0 » qui aura lieu après le 1^{er} janvier 2021, date initialement prévue par ses auteurs, bien que son entrée en vigueur soit maintenue à cette même date. En effet, il y a lieu de prendre en compte la date de publication comme point de départ au lieu de la date d'entrée en vigueur afin d'assurer aux acteurs du terrain, à savoir les promoteurs et les bureaux d'études, une certaine prévisibilité du nouveau dispositif pour enfin garantir l'applicabilité de l'article 29bis.

Ensuite, il y a encore lieu de constater que la survenance et la gestion de la pandémie liée à la COVID-19 ont eu un impact sur la gestion des affaires courantes des communes. Ceci est particulièrement vrai pour la refonte des PAG, qui actuellement prend un retard non négligeable. Or il importe, pour la raison évoquée ci-dessus, à ce que les projets de refonte des PAG ne soient, dans la mesure du possible, pas visés par les nouvelles servitudes urbanistiques résultant des dispositions des trois derniers alinéas du paragraphe 2.

Par ailleurs, le paragraphe 2 est complété par un nouvel alinéa.

Le nouvel alinéa 4 précise que le PAG doit obligatoirement renseigner sur les fonds visés par les alinéas 3 et 4. Cette information doit se trouver dès le début de la procédure dans le projet de PAG pour des raisons de sécurité juridique et de transparence pour l'administré, et en particulier, pour le propriétaire et tout acquéreur potentiel des fonds concernés comme la date d'entrée en vigueur du PAG n'est pas connu à ce stade. C'est également pour cette raison qu'il a été opté, à l'alinéa 3, pour remplacer les termes « entre en vigueur » par ceux de « la procédure a été entamée ». En effet, cette nouvelle disposition permettra aux auteurs des projets de PAG de les compléter dès leur entrée en procédure par ces indications particulièrement utiles.

Un règlement grand-ducal définira le contenu des renseignements visés.

– Paragraphe 3 de l'article 29bis nouveau

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, est amendé afin d'y préciser que le PAP doit renseigner pour chaque lot ou parcelle réservés pour la réalisation de logements abordables également le nombre de logements abordables. Cette précision est proposée pour des raisons de transparence et de sécurité juridique.

Plus encore, le dernier alinéa est supprimé. Ce dernier proscrivait toute mixité de fonctions sur un lot ou une parcelle réservés en vue de la réalisation de logements abordables. Or, un urbanisme durable et bien conçu requiert une mixité des fonctions, et ce conformément aux préceptes de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Bien que le respect de l'objectif relatif à la mixité des fonctions, telle que prescrite par l'article précité,

puisse généralement être garantie sans devoir procéder à une mixité des fonctions à l'échelle de la parcelle, il n'en reste pas moins que certains projets à morphologie urbaine requièrent une mixité des fonctions à une échelle plus fine. Ainsi, l'ancien libellé ne permettait pas la construction d'un immeuble destiné principalement à l'habitation abordable, mais qui disposerait au rez-de-chaussée d'une crèche ou de tout autre affectation complémentaire à l'habitation.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a estimé dans son avis du 4 mars 2021 que cet alinéa était à considérer comme étant superfétatoire et à supprimer.

– Paragraphe 4 de l'article 29bis nouveau

Le paragraphe 4 subit des modifications substantielles pour des raisons de lisibilité, et surtout de cohérence du dispositif. A l'article 29bis initial, le paragraphe 4 concernait la cession de fonds réservés aux logements abordables, mais aussi celle de logements abordables sans en préciser le processus exact. Or, le présent amendement procède à une adaptation substantielle en ce qui concerne les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables. Pour éviter toute confusion, divergence d'interprétation, et pour plus de sécurité juridique, le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, pose dorénavant le principe que la commune, sinon l'Etat, peut soit bénéficier de la cession des fonds réservés aux logements abordables, soit de celle relative aux logements abordables avec leur quote part de fonds correspondante. Il s'agit de deux possibilités de cession différentes, desquelles profite tout d'abord la commune conformément aux dispositions des paragraphes 5 (concerne la cession de fonds réservés aux logements abordables) et 6 (concerne la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante), et en cas de renonciation par cette dernière, l'Etat par le biais du ministre ayant le Logement dans ses attributions, qui peut se faire substituer par un promoteur public autre que la commune (Fonds du Logement, SNHBM) conformément aux dispositions du paragraphe 7.

Ainsi, pour une meilleure lisibilité, l'ancien paragraphe 4 est remplacé par un alinéa unique. Les anciens alinéas 2 à 6 sont alors remplacés et repris respectivement aux paragraphes 5 et 6.

L'ancien alinéa 7 est supprimé. En effet, cet alinéa n'a plus lieu d'être comme il supposait le cas d'espèce dans lequel, aussi bien l'Etat que la commune aurait renoncé à la cession des fonds pour quelque raison que ce soit.

Or, grâce aux nouvelles dispositions ci-dessus, l'Etat pourrait notamment recourir à un droit emphytéotique, si jamais, il souhaite céder les fonds afin d'y faire ériger des logements abordables, le cas échéant par des acteurs tiers, ce qui réduirait les incidences financières pour le budget de l'Etat de façon substantielle.

– Paragraphe 5 de l'article 29bis nouveau

Le paragraphe 5 concerne la cession de fonds réservés aux logements abordables avec leur quote part de fonds correspondante. L'alinéa 1^{er} reprend en substance l'ancien paragraphe 4, alinéa 1^{er} du projet initial, incluant des modifications mineures.

L'ancien paragraphe 4 disposait que les conditions de la cession étaient à arrêter dans la convention à conclure entre la commune et le propriétaire. Dans son avis du 4 mars 2021, le Conseil d'Etat s'est interrogé sur la notion de « conditions » et a émis à ce titre une opposition formelle pour des raisons d'insécurité juridique. En effet, la question se posait si les conditions auxquelles le texte faisait référence étaient des conditions supplémentaires par rapport à celles définies dans le projet de loi ou si c'était les mêmes. Les auteurs sont d'accord avec les observations du Conseil d'Etat et ont préféré de faire usage de la notion de « modalités » au nouvel paragraphe 5 ainsi qu'aux paragraphes suivants au lieu de celle de « conditions » afin de lever l'opposition formelle.

En effet, les conditions de la cession sont déjà définies dans le projet de loi et ce sont les seules qui conditionnent la cession proprement dite.

Plus encore, il y a lieu de préciser que le texte distingue désormais les modalités s'appliquant à la cession des fonds réservés aux logements abordables et celles applicables à la cession des logements abordables avec leur quote-part de terrain.

Pour le premier cas, peu de modalités devront être définies dans la convention à conclure, comme le cadre de ladite cession est posé par le présent projet de loi. La convention concernée n'aura alors qu'à définir les moyens destinés à concrétiser la cession. Il en est différemment pour le deuxième cas. Afin de préciser les modalités de concrétisation pour la cession des logements abordables avec leur quote part de terrain correspondante, les auteurs du projet de loi proposent que la convention à conclure

entre le cédant et l'acquéreur soit accompagnée des plans de réalisation des prédicts logements ainsi que d'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

L'alinéa 2 nouveau concerne la contrepartie à la cession des fonds réservés aux logements abordables.

Contrairement au projet de loi initial qui prévoyait une cession de fonds contre une indemnité financière, le présent amendement entend un échange de fonds contre une augmentation du degré d'utilisation du sol (surface construite brute et tous les autres coefficients de densité). Bien évidemment il est veillé à ce que cet échange soit équilibré, tenant compte de la valeur des contreparties de chacune des parties.

Il a été décidé d'opter pour un allègement de la charge financière pesant sur la main publique en vue de l'acquisition des fonds réservés aux logements abordables par l'introduction d'une contrepartie visant à réduire d'une part l'impact financier de la prédite charge pour la main publique tout en garantissant à l'initiateur d'un plan d'aménagement particulier que ses droits ayant trait à la propriété privée soient sauvegardés à l'occasion de la cession prévue par l'article 29*bis* ainsi amendé. En effet, un échange équitabile a lieu non seulement quand la contrepartie pour l'acquisition d'un fonds est de nature monétaire, mais aussi, et surtout, quand elle est en nature. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'une augmentation du degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement. En effet, les fonds réservés à des activités autres que le logement ne seront point cédés selon les dispositions du présent article, et partant ne nécessitent pas d'être visés par la contrepartie ainsi instaurée.

Dès lors, lors d'une procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier tombant sous le champ d'application de l'article 29*bis* ainsi amendé, en contrepartie à la cession de fonds réservés aux logements abordables, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement sera augmenté de 10%.

Le plan d'aménagement général fixe pour chaque zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier le degré d'utilisation du sol, à savoir son potentiel constructible. Ce potentiel constructible s'exprime sous forme de coefficients de densité (densité de logement [DL], coefficient d'utilisation du sol [CUS], coefficient d'occupation du sol [COS] et coefficient de scellement du sol [CSS]). Dès lors, l'augmentation du degré d'utilisation du sol, tel que prévu, vise notamment une augmentation de la surface construite brute dédiée au logement, voire des surfaces qui feront l'objet des opérations commerciales, et partant, servent de contrepartie à la cession des fonds. Cependant, la simple augmentation de cette surface construite brute mènerait à des logements de tailles trop importantes et parfois à des hauteurs de construction excessives. C'est pour ces raisons qu'il a été opté pour une augmentation généralisée des coefficients précités, permettant ainsi d'organiser, dans le cadre des plans d'aménagement particulier afférents, les surfaces construites brutes de sorte à garantir une intégration harmonieuse des nouveaux quartiers dans les tissus ruraux et urbains existants. C'est ainsi que lesdits coefficients se verront augmentés de 10%.

Quant à la fixation de la contrepartie précitée à 10%, il y a lieu de souligner que cette valeur résulte d'analyses effectuées par les auteurs du présent amendement gouvernemental sur base notamment de données traitées par l'observatoire de l'habitat. Cette fixation tient compte du constat que l'incidence foncière est suffisamment homogène dans une majorité de communes et un grand nombre de projets étudiés pour qu'il soit possible de raisonner avec un même mécanisme de compensation pour l'ensemble des cas visés. En outre la compensation est estimée sur base de projets dans lesquels le décalage entre l'acquisition du terrain et la commercialisation des logements se situait entre 24 ou 36 mois. Cela signifie d'un côté que la compensation est particulièrement avantageuse pour des projets dont les développeurs ont acquis les fonds à un moment antérieur et d'un autre côté que les développeurs vont pouvoir tenir compte de la compensation pour la plupart de leurs futurs projets. Ensuite, il importe de souligner qu'avec les dispositions actuellement en vigueur de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ainsi qu'avec les nouvelles dispositions proposées par le projet de loi n° 7648, les propriétaires doivent d'ores et déjà prendre partiellement les contraintes dues à l'obligation de réserver 10%, voire 15%, de la surface construite brute aux logements abordables en charge financièrement. De même, une augmentation de la densité de construction permettra, lors des travaux de réalisation, de procéder à des économies d'échelle, ce qui implique une réduction générale des coûts de réalisation par unité de surface d'habitation commercialisable. Finalement, l'incidence foncière par unité de surface d'habitation sera également réduite, étant donné que le prix d'acquisition des terrains, et même de viabilisation, reste inchangé malgré l'augmentation de la densité de construction visée par la présente disposition.

Une compensation plus importante risquerait non seulement de mener vers une surcompensation de la cession des fonds destinés au logement abordable, mais de générer également des densités de constructions trop importantes et non compatibles avec les tissus urbains et ruraux limitrophes auxquels doivent s'insérer les projets concernés.

Par dérogation, aux dispositions de droit commun, le PAG ne devra pas être modifié pour tenir compte de cette augmentation. Par analogie à l'article 108*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il s'agit d'une dérogation exceptionnelle et ponctuelle pour ne pas imposer aux communes de devoir modifier leur PAG. Il s'agit d'éviter toute charge administrative supplémentaire trop importante. De même, l'automatisme ainsi instauré en matière d'augmentation du potentiel constructible s'avère nécessaire pour garantir au cédant des fonds réservés au logement abordable qu'il puisse effectivement profiter de la contrepartie prévue par la présente disposition. Entamer une procédure d'adoption indépendamment de celle des plans d'aménagement particulier en question ne permettrait aucunement de remplir cet objectif. En effet, le mécanisme ainsi instauré garantit une contrepartie à l'issue de la procédure et la permet d'être menée à bon terme. Plus encore, procéder à la modification du PAG ne garantit pas d'aboutir en fin de procédure à une contrepartie, comme le résultat des décisions administratives est inconnu.

Finalement, il y a lieu de préciser qu'en ce qui concerne l'application du paragraphe 5, alinéa 2, lorsqu'on est en présence d'une cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, il est tenu compte du même mécanisme pour ladite quote-part. La main publique ne sera ainsi tenue de payer uniquement le prix de réalisation du logement abordable qui sera érigé, le cas échéant, sur le fonds ainsi réservé.

L'exemple suivant permet, d'une part, d'illustrer le fonctionnement des dispositions portant sur la contrepartie de la cession des fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 5, alinéa 2 et, d'autre part, de justifier la fixation de l'augmentation de la surface construite brute (ci-après « SCB ») à 10%.

Les auteurs ont pris le soin de prendre en considération les statistiques récentes disponibles sur le marché immobilier du pays, sans pour autant se référer à un projet concret.

Cet exemple fictif tient compte des hypothèses suivantes :

- surface brute du terrain : 2,00 ha ;
- localisation : Commune limitrophe de la ville de Luxembourg ;
- coefficient d'utilisation du sol (« CUS ») défini au niveau du PAG : 0,75 ;
- prix moyen du terrain par SCB dans la commune: 1.452 € / m² SCB (source : LISER) ;
- prix de construction des Logements : 2.800 €/ m² SCB ;
- prix de viabilisation des terrains : 10.000€/are de terrain brut ;
- prix de vente moyen dans la commune concernée entre 2019 et 2020 : 7.990 €/ m² (source : LISER) ;
- marge bénéficiaire visée par le promoteur immobilier : 25%.

Il en résulte pour la commercialisation du projet que :

- quelque 10.500 m² de surface habitable nette peuvent être réalisés ;
- le prix du terrain s'élève à 109.000€/are ;
- le prix de réalisation de l'ensemble du quartier, y compris sa viabilisation, s'élève à environ 65.800.000 € ;
- le bénéfice visé initialement par le promoteur s'élève à environ 16.450.000 €.

Compte tenu des dispositions de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004, tel qu'actuellement en vigueur, le prix de vente des logements dits à coût modéré peut raisonnablement être estimé à quelque 6.395 € / m² soit 20 % en dessous de la valeur du marché. Il est évident que ces prix ne peuvent guère être qualifiés de prix abordables pour les personnes répondant aux conditions d'octroi des aides individuelles prévues par la loi précitée du 25 février 1979.

En tenant compte des dispositions du projet de loi n°7648 et en cas de location de l'intégralité des logements abordables, dont la surface totale s'élève à 1.575 m² (15 % de la surface habitable nette dédiée au logement), les coûts d'investissements à porter par la main publique s'élèveraient à environ 9.870.000 €. En effet, le coût d'acquisition des logements s'élèverait dans le cas d'espèce à 6.267€ / m². Cette valeur, jugée encore trop élevée dans le cadre de la réalisation de logements abor-

dables, s'explique notamment par le fait que l'incidence foncière dans la commune précitée est particulièrement élevée (18,2% selon le LISER).

Les dispositions proposées par le présent amendement permettent ainsi de remédier à cette problématique, ceci, comme susmentionné, en offrant une augmentation du potentiel constructible en contrepartie de la cession des fonds réservés aux logements abordables.

Ces dispositions impliquent que :

- le CUS à respecter par le plan d'aménagement particulier passe de 0,75, tel que prévu par le PAG à 0,83 ;
- la surface habitable nette totale est augmentée à 11.550 m² dont 1.733 m² seraient réservés à des logements abordables ;
- les coûts d'investissements pour les promoteurs publics ou l'Etat, en cas de mise en location de l'intégralité des logements abordables, s'élèveraient à 6.880.000€, c'est-à-dire à seulement 3.970€/m² pour les logements abordables ;
- l'investissement du promoteur immobilier serait d'environ 65.800.000€, tout en sachant qu'une part de l'investissement (construction de logements abordables et travaux de viabilisation) sera prise en charge par le promoteur public ou l'Etat ;
- étant donné que le volume de l'opération immobilière sera plus important, les auteurs du projet estiment, dans le cadre du présent exemple, les économies d'échelles en matière de frais de construction à environ 20€/m² SCB ;
- le bénéfice du promoteur immobilier, compte tenu des frais d'investissements estimés de 62.800.000€, sera d'environ 25%, tel qu'initialement visé.

Pour conclure, le présent exemple fictif démontre que l'amendement permet de remédier efficacement à la problématique relative à l'incidence foncière lors des opérations immobilières, qui porte sérieusement préjudice à la réalisation de logements abordables, sans pour autant générer des contraintes excessives d'ordre financier pour les propriétaires et promoteurs immobiliers concernés.

L'alinéa 3 nouveau reprend l'ancien paragraphe 4, alinéa 3 et est relatif à la délibération du conseil communal en cas de cession des fonds précités. Le texte initial prévoyait une approbation ministérielle, ce qui se justifiait le cas échéant à cause de la valeur de la cession des fonds. Comme celle-ci ne fait plus appel à une contrepartie financière pour les raisons évoquées ci-dessus, l'approbation ministérielle ne se justifie plus. Dès lors, la délibération est transmise pour information au ministre ayant le Logement dans ses attributions.

- Paragraphe 6 de l'article 29bis nouveau

Il est probable que les lots et parcelles réservés à la réalisation de logements abordables n'accueilleront pas uniquement des logements abordables. Il est alors possible que ces derniers soient soumis au régime de la copropriété. Afin de tenir compte de cette possibilité, le nouveau paragraphe 6, alinéa 1^{er}, précise que les logements abordables concernés devront être cédés avec leur quote-part de millièmes des fonds correspondante.

Contrairement à la rédaction initiale (ancien paragraphe 4, alinéa 1^{er}), le nouveau paragraphe 6 permet désormais l'aliénation de logements abordables par le biais d'une vente en état futur d'achèvement. En effet, l'ancien libellé disposant que la cession de logements abordables ne pouvait avoir lieu qu'après achèvement de ces derniers et la cession de fonds qu'après l'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics, ne le permettait pas. Or, ceci constituait un frein inutile aux investissements respectivement tant des promoteurs privés que publics, qui retarderait toutes les transactions immobilières concernées.

Par ailleurs, l'alinéa 1^{er} précise que les conventions de cession relative aux logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante doivent contenir au moins les plans de réalisation des logements abordables ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement. Ceci offre une certaine transparence au bénéfice des acquéreurs, mais aussi une meilleure sécurité juridique pour les contractants quant aux modalités exactes de la cession. De cette manière, les contractants se trouvent sur un pied d'égalité et disposent des mêmes informations en ce qui concerne le détail et la qualité des travaux à réaliser. Il est également important qu'avant toute cession de logements

abordables, les contractants puissent comprendre les modalités de fixation de l'indemnité de cession, qui se basent sur les informations contenues dans les plans de réalisation et dans le cahier des charges.

L'alinéa 2 concerne la valeur de la cession des logements abordables. Il s'agit en partie de l'ancien paragraphe 6, alinéa 3. Celle-ci tiendra compte du prix de réalisation sur base des éléments contenus dans les plans de réalisation et dans le cahier des charges. Les quotes-parts de fonds correspondant aux logements abordables quant à eux font l'objet de la contrepartie déterminée au paragraphe 5, alinéa 2.

Au paragraphe 6, les alinéas 3 et 4 nouveaux reprennent l'ancien paragraphe 6, alinéas 4 et 5.

Au paragraphe 6, l'alinéa 5 nouveau concerne la délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables (par analogie au paragraphe 5, alinéa 3 nouveau, ancien paragraphe 4, alinéa 3).

– Paragraphe 7 de l'article 29bis nouveau

Le nouveau paragraphe 7, alinéa 1^{er} reprend l'ancien paragraphe 4, alinéas 4 et 5 et concerne le cas de la renonciation par la commune soit à la cession de fonds réservés aux logements abordables, soit à celle des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. En effet, l'Etat ne peut bénéficier des cessions précitées que si la commune y renonce.

L'alinéa 2 nouveau traite plus spécifiquement le cas de la cession des fonds précités au bénéfice de l'Etat. Le cas échéant, les modalités de la cession sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Il s'agit par conséquent de l'ancien paragraphe 4, alinéa 6.

L'alinéa 3 nouveau concerne la cession de logements abordables au bénéfice de l'Etat. Outre les précisions de l'alinéa 2, il détermine, par analogie au paragraphe 6, alinéa 1^{er} nouveau, que les conventions à conclure entre le propriétaire et l'Etat, représenté par la ministre ayant le Logement dans ses attributions, doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

– Paragraphe 8 de l'article 29bis nouveau

Le nouveau paragraphe 8 concerne l'ancien paragraphe 5 de l'article 29bis initial lequel disposait que « Aucun acte d'aliénation 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 signé avant l'approbation ministérielle des conventions visées au paragraphe 4, alinéas 2 et 7 ou de la conclusion de la convention visée au paragraphe 4, alinéa 6. ».

Ceci s'inscrivait dans la continuité de l'ancien libellé du paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Or, comme mentionné ci-avant, un tel libellé empêchait une vente en état futur d'achèvement. Par ailleurs, cela impliquait l'intervention du notaire, intervention qui aurait pu avoir des effets sur la procédure en termes de temps. Avec l'amendement proposé, on se situe au moment de la concrétisation des travaux. Ceci, évite non seulement l'intervention d'un acteur supplémentaire à côté du cessionnaire et de l'acquéreur avant l'approbation ministérielle, mais simplifie les démarches d'un point de vue administratif. Le présent amendement concrétise alors la volonté de maintenir une certaine simplification administrative dans tout le processus.

L'ancien paragraphe 7 devient le nouveau paragraphe 9 suite à l'ajout des nouveaux paragraphes 5 et 6.

L'ancien paragraphe 8 quant à lui est supprimé, dû à l'introduction du nouvel alinéa 2 au paragraphe 5. Il est référé au commentaire y afférant. Le paragraphe subséquent est à renuméroter.

2. *ad point 2° (art. 10, point 3° (art. 108quinquies))*

Pour les modifications au point 2° il est fait référence au commentaire relatif aux adaptations faites à l'article 10, point 1° (art. 29bis, paragraphe 2, alinéa 3). Il s'agit de prévoir une transition raisonnable au bénéfice des acteurs concernés à partir de la publication de la loi pacte logement 2.0 afin de leur garantir le temps nécessaire pour procéder aux adaptations utiles. Ceci leur offre une certaine prévisibilité, transparence, mais aussi une sécurité juridique.

Par ailleurs, l'ordre des alinéas est à inverser, comme proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 4 mars 2021.

Amendement 3

A l'article 12, point 2°, du projet de loi, la lettre b) est complétée par une dernière phrase avec la teneur suivante:

« Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29bis, paragraphe 5, et de l'article 108quinquies de la loi précitée du 19 juillet 2004, une contrepartie complémentaire peut être allouée au propriétaire pour la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables lorsque la surface construite brute précitée dépasse les pour cents prévus à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. La contrepartie complémentaire est déterminée dans une convention à établir entre respectivement le propriétaire et la commune ou entre le propriétaire et l'Etat. ».

Ad Amendement 3

L'article 12 du projet de loi n° 7648, point 2°, la lettre b) est complétée par une dernière phrase afin d'assurer la compatibilité des dispositions du nouvel article 29bis avec celles prévues à l'article 11 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et afin d'éviter qu'une inégalité entre parties existe dans le cadre de l'exécution des cessions précitées.

Dès lors, lorsqu'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tombe dans le champ d'application du futur article 108quinquies, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004, et prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, la loi précitée du 17 avril 2018 prévoit qu'au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. Dans ce cas, la contrepartie prévue à l'article 29bis amendé peut ne pas suffire. En effet, l'augmentation du potentiel constructible à hauteur de 10 pour cent permet de compenser une cession de fonds réservés aux logements abordables dans les cas prévus à l'article 29bis, paragraphe 2, du présent projet de loi.

Pour compenser l'éventuelle inégalité d'exécution en cas de réservation de fonds supérieure aux taux prévus à l'article 29bis, paragraphe 2, du présent projet de loi, la cession des fonds réservés au logement abordable pourrait donner lieu à une contrepartie complémentaire. Celle-ci peut être de nature financière ou en nature, et notamment consister en une augmentation de la surface construite brute ou en un échange de fonds.

En principe, la contrepartie complémentaire sera déterminée dans la convention à établir entre le propriétaire et la commune, sinon entre le propriétaire et l'Etat, qui porte sur la cession des fonds réservés aux logements abordables. Or il peut s'avérer utile, ou même nécessaire, de déterminer cette contrepartie en amont de la convention portant sur la cession précitée. Ceci est notamment le cas lorsque la contrepartie complémentaire représente une augmentation supplémentaire du potentiel constructible.

L'article 12 du projet de loi fait par ailleurs l'objet de modifications de nature législative ou matérielle, soulevés par le Conseil d'Etat dans son avis du 4 mars 2021, qui ne nécessitent pas de commentaires particuliers. Celles-ci se trouvent dans le texte coordonné, annexé ci-joint.

TEXTE COORDONNE

Art. 1^{er} – Le Pacte logement

(1) Il est instauré un programme de coopération, ci-après désigné par le « 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^o « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
- 2^o **« 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^o3^o « Convention initiale » : la convention telle que définie à l'article 3 ;
- 3^o4^o « Convention de mise en œuvre » : la convention telle que définie à l'article 4 ;
- 4^o5^o « Programme d'action local logement » : le programme d'action tel que défini à l'article 5 ;
- 5^o6^o « Conseiller logement » : le conseiller tel que défini à l'article 6.

Art. 3 – La Convention initiale

(1) Toute commune peut conclure une Convention initiale avec l'État représenté par le ministre.

La Convention initiale donne droit à la commune à une participation financière aux prestations du Conseiller logement. La commune s'engage à élaborer avec l'appui 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 une fois d'un commun accord sur demande motivée de la commune pour une nouvelle durée maximale de douze mois.

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 contribuer aux objectifs du Pacte logement par la réalisation de 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.

(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 d'une des parties.

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.

(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 mis à disposition par l'État pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement ainsi que pour établir le bilan annuel tel que prévu à l'article 4 paragraphe 2.

Le Programme d'action local logement peut également être établi dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes.

Art. 6 – Le Conseiller logement

(1) 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.

(2) 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.

(3) Toute personne agissant comme 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 compétences professionnelles et techniques requises pour exercer la mission du Conseiller logement ainsi que les modalités d'organisation des cours et les matières enseignées lors de la formation initiale et de la formation continue.

(4) 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 habitant résidant 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 d'habitants 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 le point 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.

(4) 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 *29bis* qui prend la teneur suivante:

« Art. 29bis. Logement abordable

(1) Par logements abordables, on entend au présent article, les logements à coût modéré dont les promoteurs publics, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ou l'Etat assurent l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs, conformément aux dispositions de la loi précitée du 25 février 1979. 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~~^{dix} 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~~^{quinze} 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 non prioritairement dédiée à l'habitation, en une zone dédiée prioritairement à l'habitation 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 qui entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2022, la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

- 4° à ~~trente~~20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;
- 5° à ~~vingt~~15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;
- 6° à ~~dix~~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, 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.

~~Les lots et parcelles visés au présent article ne peuvent connaître une affectation autre que le logement abordable.~~

(4) ~~Les logements abordables réalisés conformément au paragraphe 2 ou les fonds réservés aux logements abordables sont cédés à la commune. Cette cession s'opère à la valeur définie au paragraphe 6 et est effectuée après l'achèvement des logements abordables ou, en cas de cession de fonds, après l'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics conformément au projet d'exécution prévu à l'article 35. 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 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.~~

~~Les conditions ainsi que l'indemnité de la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables sont arrêtées dans une convention à établir entre la commune et le propriétaire, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.~~

~~La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le 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.~~

~~Le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement des prédits fonds ou des logements abordables.~~

~~La délibération portant renonciation à la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables du conseil communal est notifiée dans le délai d'un mois au ministre ayant le Logement dans ses attributions, qui décide de l'acquisition de ces logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables par l'État dans le délai de deux mois à compter de la réception de la délibération.~~

~~Les conditions ainsi que l'indemnité de la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et l'État.~~

~~En cas de renonciation à la cession par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, les dispositions du paragraphe 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, les logements abordables ne peuvent cependant être cédés, loués ou mis à disposition qu'à des personnes éligibles aux aides individuelles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des promoteurs publics. Les conditions et les prix de vente ou de location, sont arrêtés dans une convention à établir entre la commune et le propriétaire. La délibération portant approbation de la prédite convention est transmise au ministre qui statue dans le mois à compter de sa réception. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée. Le cas échéant, les conditions et les prix de vente ou de location des prédits logements, peuvent être arrêtées dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.~~

(5) ~~Aucun acte d'aliénation 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 signé avant l'approbation ministérielle des conventions visées au paragraphe 4, alinéas 2 et 7 ou de la conclusion de la convention visée au paragraphe 4, alinéa 6.~~

~~Les travaux de réalisation respectivement des logements abordables prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2, ou des logements abordables prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution, ne peuvent être exécutés qu'à partir du jour de l'approbation du ministre, des conventions visées au paragraphe 4, alinéas 2 et 7 ou de la conclusion de la convention visée au paragraphe 4, alinéa 6.~~

(6) ~~La valeur des fonds, à céder conformément au paragraphe 4, est fixée d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.~~

~~Dans la fixation de cette valeur, il est tenu compte du prix de réalisation effectif des travaux de voirie et d'équipements publics visés à l'article 23. La plus-value présumée de ces travaux n'est pas prise en compte. La part du prix de réalisation effectif des travaux de voirie et d'équipements publics à prendre en compte est calculée en fonction de la part de la surface construite brute maximale réservée aux logements abordables.~~

~~La valeur des logements abordables, à céder conformément au paragraphe 4, est fixée d'après le prix de réalisation effectif.~~

~~Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des fonds à céder ou 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 désaccord 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.~~

(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 désaccord 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 dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

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 le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

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 le ministre ayant le Logement dans ses attributions. 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.

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

(8) Les dispositions relatives au degré d'utilisation du sol fixé par les plans d'aménagement général peuvent être modifiées et complétées ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sous réserve du respect des dispositions de l'article 2, que la surface construite brute maximale résultant des dispositions du plan d'aménagement général ayant trait au degré d'utilisation du sol ne soit pas dépassée d'une valeur correspondant à la moitié de la surface réservée au logement abordable et que les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol ne soient augmentés de plus de quinze pour cent.

(9)(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. »

3° 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. ».

4° A la suite de l'article 108^{quater}, il est inséré un nouvel article 108^{quinquies} qui prend la teneur suivante :

« Art. 108^{quinquies}. 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 à partir du 1^{er} juillet 2021, sur base de l'article 30, alinéa 1^{er} non visés à l'alinéa 2.

Les dispositions de l'article 29^{bis} ne s'appliquent qu'aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », dont la procédure est entamée à partir du 1^{er} juillet 2021 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

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.

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 30ter de la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) ~~ou~~, 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, et de l'article 108quinquies de la loi précitée du 19 juillet 2004, une contrepartie complémentaire peut être allouée au propriétaire pour la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables lorsque la surface construite brute précitée dépasse les pour cents prévus à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. La contrepartie complémentaire est déterminée dans une convention à établir entre respectivement le propriétaire et la commune ou entre le propriétaire et l'État. ».

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 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.XXXX relative au Pacte logement. ».

Art. 14 – Intitulé de citation

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

Art. 15 – Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

