



Commission du Logement

Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

Procès-verbal de la réunion du 2 avril 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 25 février 2021
2. 7648 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

- Continuation des travaux
3. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Simone Asselborn-Bintz, M. Gilles Baum remplaçant M. Claude Lamberty, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, M. Emile Eicher, M. Jeff Engelen, M. Marc Goergen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Marc

Hansen, M. Aly Kaes, M. Georges Mischo, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Henri Kox, Ministre du Logement
Mme Taina Bofferding, Ministre de l'Intérieur

Mme Diane Dupont, M. Michel Foehr, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, Mme Carmen Wagener, du Ministère du Logement
M. Alain Becker, M. Frank Goeders, du Ministère de l'Intérieur
Mme Renée Hostert, du Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire

Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes, membres de la Commission du Logement
Mme Lydie Polfer, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Marc Baum, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 25 février 2021

Ce point est reporté à une prochaine réunion.

2. 7648 Projet de loi relative au Pacte logement

Continuation des travaux

Article 8

Discussion

M. Claude Haagen (LSAP) souhaite avoir des précisions sur la terminologie « cohésion sociale » utilisée dans le contexte de l'article 8 paragraphe (2) point 1° 2^e alinéa, libellé comme suit :

- « 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 ; ».

S'agit-il des infrastructures dont il est question dans le règlement grand-ducal du 28 janvier 1999 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour jeunes ou dans le règlement grand-ducal du 8 juillet 2017 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État ?

Les représentants ministériels expliquent que les infrastructures visées pourraient être des crèches, ou l'acquisition d'immeubles en vue de l'installation d'une crèche ou de la réalisation d'un office social etc. et renvoient à l'article 8 du projet de loi où sont définis les différents types d'infrastructures éligibles.

S'agit-il d'infrastructures susceptibles d'être soutenues financièrement par un subventionnement supplémentaire du Ministère du Logement ?

Les représentants ministériels expliquent que le double financement est exclu. Le paragraphe (3) de l'article 8 précise que « 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. »

Une commune peut cependant bénéficier de l'aide à la pierre à raison de 75%, l'argent du pacte logement peut être utilisé pour couvrir les 25% manquants pour réaliser un projet de création de logements.

Faut-il craindre que des problèmes juridiques pourraient émaner de cette formulation de « cohésion sociale » ? Ne faudrait-il pas la définir avec davantage de précision ?

Ces infrastructures peuvent-elles être réalisées dans une zone classée zone d'habitation ou une zone pour bâtiments et équipements publics ?

M. le Ministre répond que les questions relatives au zoning ne sont pas touchées par le Pacte Logement.

La question de l'éligibilité pour un financement sera approfondie lors de discussions entre ministères. La commission recevra les informations dès qu'elles seront disponibles.

M. Haagen demande si des « logements encadrés » sont à considérer comme équipement éligibles ? Les représentants ministériels répondent que tel pourrait être le cas si les logements encadrés sont subventionnés par les aides à la pierre du Ministère du Logement.

M. Marc Lies (CSV) revient à sa question de la veille. Pourquoi une commune ne peut-elle pas utiliser des fonds attribués par le biais du Pacte Logement pour l'acquisition de terrains voués à la réalisation de logements ?

M. le Ministre rappelle les buts du Pacte Logement 2.0 (voir art. 8). Le Pacte Logement 1.0 n'avait pas atteint les objectifs escomptés, alors qu'une attention particulière avait été attachée à la réalisation d'infrastructures publiques au détriment de la réalisation effective de logements.

La commission du Logement, dans sa majorité, décide d'approuver le texte de l'article 8 dans sa version initiale comportant une correction d'ordre rédactionnelle. Les membres du groupe parlementaire CSV sont contre le texte et proposent un amendement qui prévoit de biffer les

paragraphe 2, 3 et 4 de l'article 8. Cette proposition d'amendement est rejetée par les autres membres de la commission du Logement. M. David Wagner (déi Lénk) s'abstient.

L'article 8 se lit comme suit :

« 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~~ la lettre b).

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

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

2° Catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine »

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

a) la création et le réaménagement d'espaces publics librement accessibles à l'ensemble de la population ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9

L'article 9 concerne les 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.

Le Conseil d'Etat n'a pas émis d'observation relative à cet article.

Discussion

M. Marc Lies (CSV) rappelle que son groupe a proposé, au cours de la réunion de la veille, qu'un bilan sur le financement et les dépenses effectuées par le biais du fonds soit dressé dès la première année. Cette proposition n'avait pas trouvé le soutien des autres membres de la commission du Logement.

La Commission du Logement décide de garder le texte initial de l'article 9 qui se lit comme suit :

« 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. »

Article 10

Le Gouvernement propose des amendements qui devraient être envoyés au Conseil d'Etat au cours de la journée du 2 avril 2021. Pour le détail, prière de voir plus loin.

Article 11

Cet article prévoit un certain nombre de modifications de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes.

En ce qui concerne l'intitulé de citation de la loi précitée du 22 octobre 2008, dont l'article sous revue abroge les articles 1^{er} et 2, le Conseil d'État renvoie à ses considérations générales.

Dans la mesure où l'article 11 de la loi en projet vise à abroger les articles 1^{er} et 2 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes¹, le titre I^{er}, intitulé « Du pacte logement », de ladite loi ainsi que le point 1 de l'intitulé de cette loi, dénommé « promotion de l'habitat et création d'un pacte de logement avec les communes », seront vidés de leur substance. L'intitulé de la loi précitée du 22 octobre 2008 ne concordera désormais plus avec le dispositif de cette loi et doit, de ce fait, être adapté en insérant une disposition afférente dans l'acte modificatif sous revue².

Par ailleurs, en vertu de l'article 37 de la loi précitée du 22 octobre 2008, « la référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en utilisant les termes de « loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes » ». Le Conseil d'État demande que l'intitulé de citation de ladite loi soit également adapté, afin qu'il n'induisse pas en erreur sur le contenu de cette loi. Il est à noter, dans ce contexte, que la loi en projet sous revue, dans son article 14, vise aussi à introduire un intitulé de citation, à savoir « loi du [...] relative au Pacte logement », ce qui résultera dans une certaine redondance des deux intitulés de citation, susceptible de créer une certaine confusion.

L'article 11 du projet de loi est amendé comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est précédé d'une numérotation « 1° »

2° Il est inséré un nouvel alinéa 2 avec la teneur suivante :

« 2° A l'article 37 de la même loi, les termes « promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes » sont remplacés par ceux de « sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat. » ».

Commentaire

Le présent amendement modifie l'intitulé de citation de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes. En effet, le Conseil d'Etat avait, dans son avis du 4 mars 2021, estimé que l'intitulé de la loi précitée du 22 octobre 2008 ne concordera désormais plus avec le dispositif de cette loi et doit, de ce fait, être adapté en insérant une disposition afférente dans l'acte modificatif.

L'article 11 amendé se lit comme suit :

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

¹ Mém. A-n° 159 du 27 octobre 2008, p. 2230.

² Voir en ce sens, l'article I^{er} de la loi du 4 mars 1994 portant modification de la loi du 21 avril 1928 sur les associations sans but lucratif et les établissements d'utilité publique et de certaines autres dispositions législatives, Mém. A-n° 17 du 4 mars 1994, p. 300.

1° Les articles 1^{er} et 2 de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes sont abrogés.

2° **A l'article 37 de la même loi, les termes « promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes » sont remplacés par ceux de « sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat. ». »**

Article 12

Cet article fait l'objet d'un amendement gouvernemental. Pour des explications supplémentaires, prière de se référer à l'exposé de Mme la Ministre de l'Intérieur ci-dessous.

Article 13

L'article 13 prévoit des modifications de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. La commission est d'accord pour garder le texte dans sa teneur initiale.

« 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.XXX relative au Pacte logement. ».

Article 14

L'article 14 concerne l'intitulé de citation. Au regard des considérations générales du Conseil d'Etat à l'égard de l'intitulé de la loi et la nécessité de pouvoir distinguer de façon plus précise les intitulés de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, il est proposé d'insérer à l'article 14 du projet de loi, le terme « 2.0 » derrière le terme « logement ».

L'article 14 du projet de loi est amendé comme suit :

A l'article 14 du projet de loi, le terme « 2.0 » est inséré derrière le terme « logement ».

Commentaire

Le présent amendement modifie l'intitulé de citation en ajoutant le terme « 2.0 » à Pacte logement, ceci afin d'éviter toute confusion avec l'ancien Pacte logement, c'est-à-dire la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

L'article 14 amendé se lit comme suit :

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 **2.0** ».

Article 15

L'article 15 indique la date de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et se lit comme suit :

« **Art. 15.** La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 2021. »

L'article 15 du projet de loi est amendé comme suit :

Les termes « entre en vigueur le » sont remplacés par « produit ses effets au »

Commentaire

Le présent amendement modifie l'entrée en vigueur de la loi en projet afin de tenir compte de la mise en vigueur rétroactive.

L'article 15 amendé se lit comme suit :

Art. 15 – Entrée en vigueur

La présente loi ~~entre en vigueur le~~ **produit ses effets au** 1^{er} janvier 2021.

Discussion

M. David Wagner (déi Lénk) fait remarquer que la manière de procéder choisie par la majorité parlementaire demande de gros efforts, aussi bien au niveau du temps consacré au projet de loi qu'au niveau de l'effort intellectuel qui est demandé pour saisir tous les éléments du projet de loi. Pour ce qui concerne les articles 10 et 12, il aurait été préférable que la commission parlementaire ait pu disposer d'un texte avant la présente réunion.

M. Marc Lies (CSV) critique que la commission parlementaire n'ait pas eu suffisamment de temps pour se familiariser avec les tenants et les aboutissants de ce Pacte Logement 2.

M. François Benoy (déi Gréng) et M. Yves Cruchten (LSAP) considèrent que la façon de procéder n'a rien eu de spécial. Le concept du Pacte Logement 2.0 a été présenté au cours de la réunion du 30 juillet 2020. Les orateurs estiment que les membres de la commission ont donc eu suffisamment de temps pour se familiariser avec le contenu du Pacte Logement 2.0. Le texte et l'avis du Conseil d'Etat ont fait l'objet d'une analyse qui s'est déroulée au cours de cette semaine pendant trois réunions. La discussion est par ailleurs loin d'être close vu que les amendements parlementaires feront l'objet d'un nouvel avis du Conseil d'Etat.

La commission est d'accord pour soumettre les amendements présentés et adoptés au cours des réunions du 29 mars et du 1^{er} avril 2021 et de celle de ce jour à l'avis du Conseil d'Etat.

Articles 10 et 12

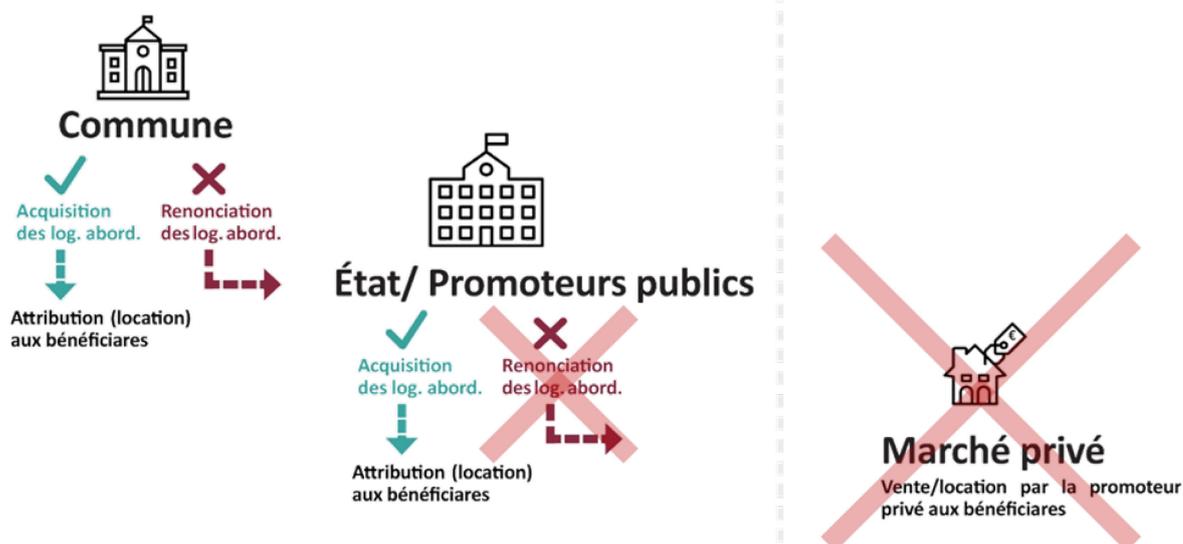
La Commission du Logement prend acte du fait que l'article 10 fait l'objet d'un amendement gouvernemental, tout comme l'article 12.

Madame la Ministre de l'Intérieur explique, sur base de la **présentation jointe en annexe**, que le gouvernement se propose de prendre les mesures nécessaires pour que les communes et l'Etat puissent agrandir le parc immobilier qui appartient à la main publique. Il s'agit d'arriver à la création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque PAP « nouveau quartier », tout en gardant une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.

La loi prévoit la cession des terrains réservés pour les logements abordables, le cas échéant avec les logements, à la commune ou à l'Etat.

En contrepartie pour la part de la cession qui correspond à celle prévue par l'article 29bis, les promoteurs auront le droit d'augmenter le volume construit et réservé au logement au niveau du PAP de 10% par rapport au PAG.

➤ **Suppression de l'option de renonciation par l'Etat à la cession**



Les prix de vente des logements doivent être des prix nets, donc en absence d'un quelconque bénéfice pour le promoteur.

L'article 10 sera amendé 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.

Les termes « d'une zone non prioritairement dédiée à l'habitation, en une zone dédiée 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.

Un amendement gouvernemental propose 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.

Il est précisé 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.

Le texte amendé apporte une adaptation substantielle en ce qui concerne les modalités de la cession de 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). Il est veillé à ce que cet échange soit équilibré, tenant compte de la valeur des contreparties de chacune des parties.

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

Par analogie à l'article 108bis 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.

Discussion

M. Marc Goergen (Piraten) critique la nouvelle approche, estimant qu'elle garantira de gros revenus aux promoteurs qui pourront accroître la surface à construire sans devoir passer par une adaptation du PAG de la commune.

Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) se dit abasourdie par le modèle choisi par le gouvernement, craignant que les communes aient assez peu de latitude pour organiser l'occupation de leur territoire. Elle demande que la commission ne s'exprime pas encore par rapport au concept qui vient d'être présenté. Mme la Présidente rappelle que les propositions de texte ne nécessitent pas l'approbation des députés, étant donné qu'il s'agit d'amendements gouvernementaux.

Mme la Ministre Taina Bofferding répond que de consultations seront prévues avec les communes. Ces échanges devraient permettre d'élucider toutes les inconnues.

Toutes les mesures prévues sont proposées pour garantir que finalement les logements deviendront la propriété de la main publique et non pas d'un promoteur privé. La main publique ne sera tenue de payer uniquement le prix de réalisation du logement abordable qui sera érigé.

Un représentant ministériel ajoute qu'un alinéa 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.

L'alinéa 3 nouveau concerne la cession de logements abordables au bénéfice de l'Etat. Outre les précisions de l'aliéna 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 le 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.

M. Lies aurait préféré la version initiale de l'article 10. Il considère que les amendements prévus constituent une intervention dans les pouvoirs de décision des communes.

L'orateur ne peut pas comprendre en quoi une réduction du pourcentage de surfaces pour le logement abordable est à considérer comme avantage.

A quel moment la convention devra-t-elle être signée pour être sûr que le projet sera réalisé dans le respect des prémisses définies par la commune ?

M. Wagner pose une question par rapport aux pourcentages prévus. Les surfaces qui seront dédiées aux logements abordables augmenteront en valeur au fil du temps.

Mme la Ministre confirme qu'aucune adaptation du PAG sera nécessaire. La convention fixera les conditions des échanges entre propriétaires et communes ou promoteurs publics.

En ce qui concerne les prix, Mme la Ministre est d'accord pour dire que la flambée des prix est un problème qui est crucial pour toutes les familles qui cherchent à se loger. Le Gouvernement est convaincu que le système proposé est susceptible d'encourager les communes à se mobiliser pour la création de logements.

Un représentant ministériel ajoute que la part du terrain dans le prix d'un logement atteint déjà entre 20 et 40% selon les communes, ce qui est énorme. Le Pacte Logement 2.0 a donc pour but que les contreparties de la hausse seront garanties pour les communes et les promoteurs publics. Il n'y aura pas de modification de PAG, mais tout se jouera au niveau du PAP (voir

article 2). La commune aura son mot à dire pour la répartition des constructions et donc pour garantir une qualité de vie dans le quartier. Le PAP permettra d'inscrire pour certains terrains une servitude urbanistique.

En ce qui concerne la cession, il est précisé que la convention entre le promoteur / propriétaire et la main publique fixera exactement quel terrain ou quels logements changeront de main. Elle fixera aussi des éléments comme la qualité des matériaux utilisés et de l'équipement. Le Gouvernement est conscient qu'il faudra éviter de seulement parler de surfaces qui seront cédées, ce qui pourrait avoir pour effet que les logements réalisés seraient agrandis. On ne pourra pas non plus considérer le seul nombre de logements ce qui aurait pour effet que la taille des appartements se verrait réduite. L'analyse devra donc se faire sur base des chiffres concernant l'occupation du sol.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 8 avril 2021

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Le Secrétaire-administrateur,
Philippe Neven

Le Président de la Commission des Affaires intérieures
et de l'Egalité entre les femmes et les hommes,
Dan Biancalana

Annexe :

Présentation du Ministère de l'Intérieur



Présentation du Pacte Logement 2.0

– art. 29bis –



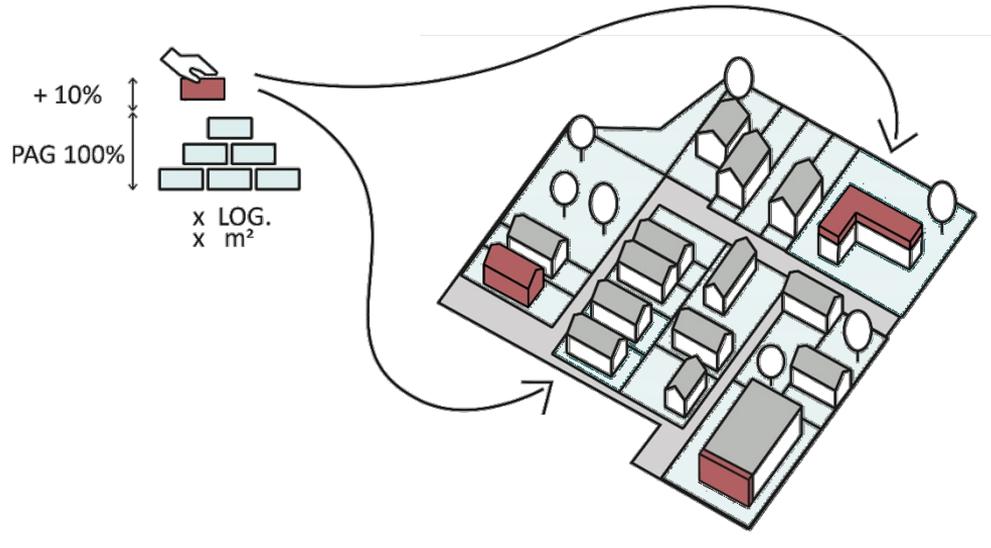


- Enrichissement conséquent du parc immobilier des communes et de l'Etat.
- Création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque PAP « nouveau quartier ».
- Maintien d'une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.





- **Contrepartie** pour la part de la cession qui correspond à celle prévue par l'article 29bis
 - Augmentation du potentiel constructible réservé au logement au niveau du PAP de 10% par rapport au PAG.





- Exemple Mondorf-les-Bains – augmentation de la densité de 10%





➤ Exemple Mondorf-les-Bains – augmentation de la densité de 10%





- Exemple Mondercange – augmentation de la densité de 10%





- **Exemple Mondercange** – augmentation de la densité de 10%





- Exemple Ban de Gasperich – augmentation de la densité de 10%



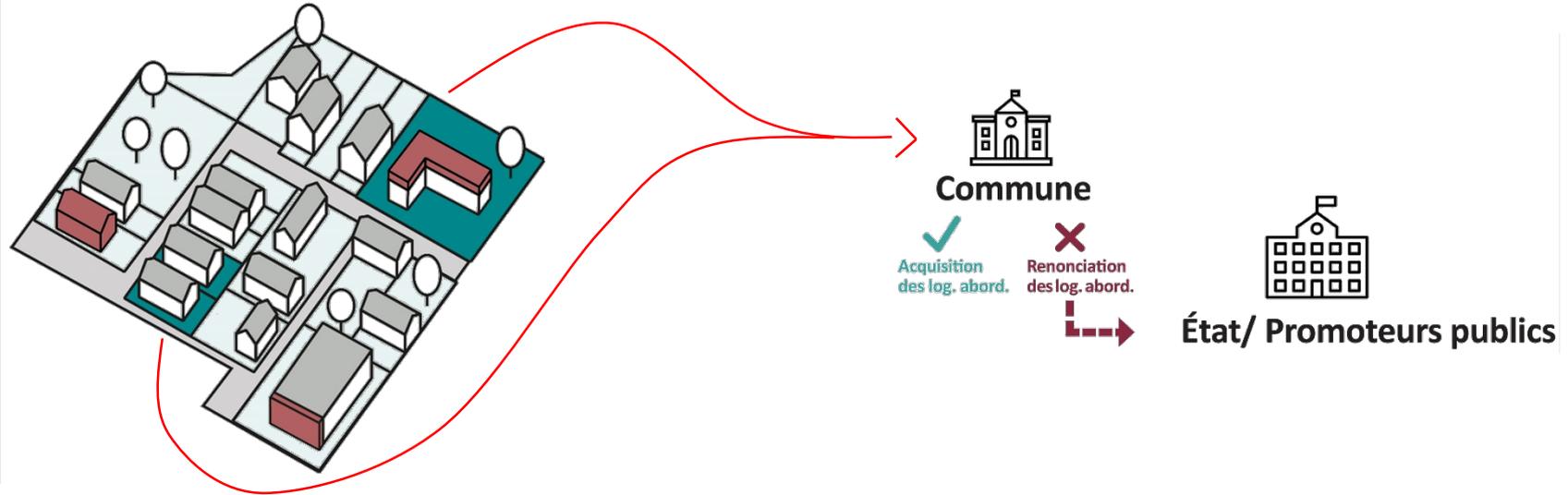


- Exemple Ban de Gasperich – augmentation de la densité de 10%





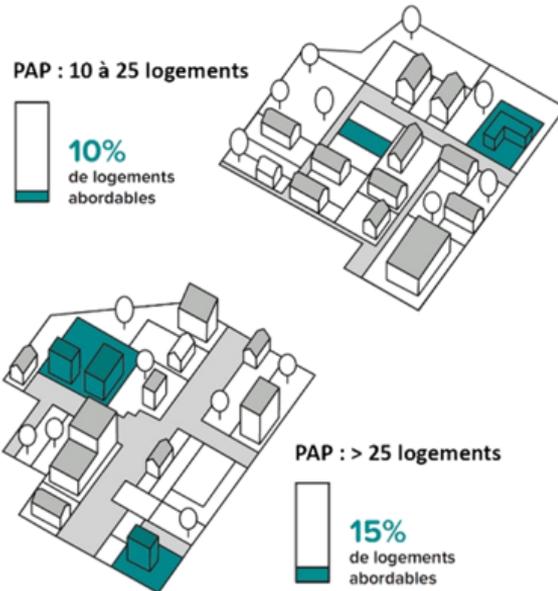
- **Cession des terrains réservés pour les logements abordables, le cas échéant, avec les logements à la commune ou à l'Etat.**



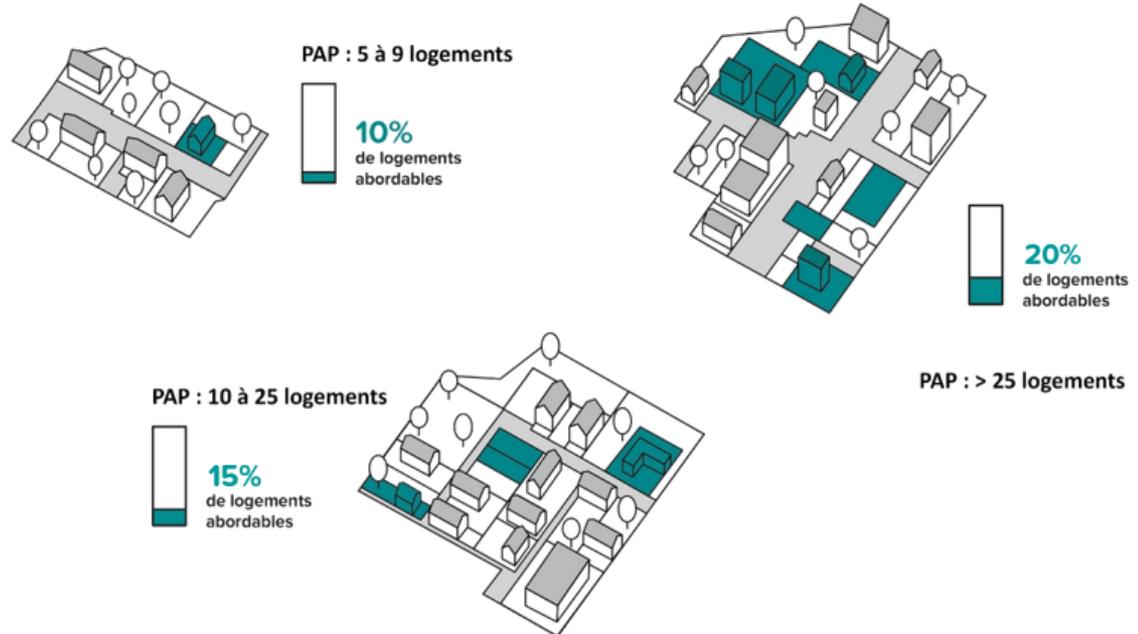


➤ Part de la Surface construite brute (log.) à réserver au logement abordable

Zone déjà constructible



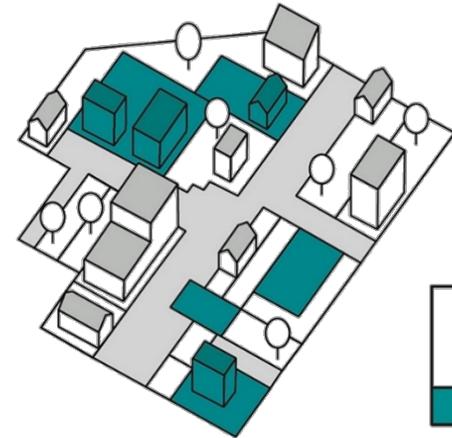
Zone non encore constructible dans le PAG en vigueur





➤ « Zone prioritaire d'habitation » (PSL)

- Contrepartie pour la part de la cession qui correspond à celle prévue par l'article 29bis :
 - Augmentation du potentiel constructible réservé au logement au niveau du PAP de 10% par rapport au PAG.
- Contrepartie complémentaire pour la part de la cession qui dépasse celle prévue par l'article 29bis :
 - Cette contrepartie est définie entre le cédant et le cessionnaire.
 - Exemples de contreparties complémentaires :
 - Augmentation supplémentaire du potentiel constructible,
 - Indemnité financière, ...



30%
de logements
abordables



➤ Suppression de l'option de renonciation par l'Etat à la cession

