

## Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

### Réunion retransmise en direct<sup>1</sup>

#### Procès-verbal de la réunion du 28 juin 2024

##### Ordre du jour :

1. Présentation de mesures dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction
  - Continuation de l'échange de vues
2. 7642 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
  - Désignation d'un Rapporteur
  - Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat
3. Divers

\*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

M. Jeff Boonen remplaçant M. Emile Eicher  
Mme Corinne Cahen remplaçant M. Luc Emering  
M. Marc Spautz remplaçant M. Félix Eischen  
M. Laurent Zeimet remplaçant M. Alex Donnersbach

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Dan Biancalana, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, M. Max Hengel

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Ben Polidori, observateur délégué

\*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

\*

## **1. Présentation de mesures dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), rappelle que les mesures sous rubrique ont figuré à l'ordre du jour de la réunion jointe des Commissions des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire ainsi que de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 24 juin 2024, au cours de laquelle certains Députés n'ont pas pu intervenir, faute de temps. L'occasion leur est donnée lors de la présente réunion de demander toute information à M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui présente les grandes lignes des mesures qui relèvent de son champ de compétences et pour le détail desquelles il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal.

Les éléments principaux se présentent comme suit :

- l'introduction de « zones expérimentales » à l'intérieur desquelles des dérogations à des dispositions légales et réglementaires en vigueur seraient admissibles. L'objectif consiste à réaliser des projets de haute qualité, sans pour autant respecter l'intégralité des dispositions légales applicables en la matière. Ceci permet de réduire les coûts de réalisation de constructions selon les principes du « low-tech » et du « less is more ». La zone spéciale est désignée par le biais de l'établissement d'un plan d'occupation du sol (POS) qui garantit que le champ d'application reste limité à des sites et projets de construction désignés par le Gouvernement, tels que des écoles, des logements abordables ou des projets de régénération urbaine et de reconversion de friches industrielles. Les dispositions spéciales y relatives sont à intégrer dans la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

- l'association du secteur privé à la création de logements abordables, par :

- la réalisation de projets pilotes sur des terrains privés, après la mise en place d'un accord de principe entre le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le développeur pour réaliser des logements abordables conformes au cahier des charges pour le développement de logements abordables. Le propriétaire/développeur loue les logements à un bailleur social pour une durée à déterminer (minimum 20 ans). Ce dernier paie un loyer pouvant être indexé au propriétaire en dessous du prix du marché. Le logement est attribué à des locataires remplissant les conditions socio-économiques et qui paient au bailleur social un loyer abordable suivant la loi du logement abordable. Le Ministère paie une « compensation de loyer » au bailleur pour couvrir la différence du loyer abordable et du loyer dû au propriétaire/développeur. Le développeur ne reçoit pas d'Aides à la pierre pour la construction. Il récupère son bien à la fin de la période d'occupation. L'Etat a un droit de préemption sur le bien. Les modalités (durée, montant du loyer) sont fixées dans une convention entre le Ministère, le développeur/propriétaire et un bailleur social (p.ex. Fonds du Logement) ;
- la réalisation de projets pilotes sur des terrains privés pour logements dédiés aux salariés afin de répondre aux besoins des employeurs de loger leurs salariés ;

- la réalisation de projets pilotes sur des terrains publics, afin d'accélérer le processus de construction de logements abordables. Les terrains sont mis à disposition par une commune ou l'Etat. Le projet est réalisé par le développeur privé selon le cahier des charges pour le développement de logements abordables. La construction achevée est achetée par un acteur public. La gestion ou la vente abordable sont réalisées par un promoteur ou bailleur public ;

- des adaptations au programme d'acquisition de projets en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) lancé par le Gouvernement en octobre 2023 : suite à des échanges de vues avec les acteurs du secteur privé, il semble judicieux de faire preuve d'une certaine flexibilité dans le cahier des charges pour le développement de logements abordables et dans la détermination du prix proposé en tenant compte des complexités particulières et de la situation géographique d'un projet particulier.

M. Claude Meisch souligne que le partenariat public-privé dans la création de logements abordables se fait dans un premier temps dans le cadre de projets pilotes qui permettent à l'Etat d'accélérer la réalisation de ce type d'habitation sur des terrains qui, puisqu'ils sont en propriété privée, resteraient en dehors de la mainmise de l'Etat pour la réalisation de logements abordables.

### Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- M. François Bausch (« déi gréng ») salue l'intention du Gouvernement de créer des zones dites expérimentales, tout en donnant à considérer que, dans le cadre d'un POS, un certain nombre de critères restent à respecter tels que l'enquête publique et l'étude environnementale. M. Claude Meisch explique qu'il n'a pas été jugé opportun d'exempter lesdites zones de tout cadre réglementaire. Le POS est un instrument d'aménagement du territoire trop peu utilisé. Il est dès lors l'outil adéquat pour encadrer la planification des zones expérimentales qui devraient également se limiter à un nombre restreint.

- Mme Alexandra Schoos (ADR) demande des précisions au sujet des dérogations aux dispositions légales en vigueur envisagées dans le contexte des zones expérimentales. M. Claude Meisch explique que les critères précis seront inscrits dans la loi modifiée du 17 avril 2018 et la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitées. L'objectif consiste à se débarrasser de normes superflues ou contradictoires afin de se limiter à un cadre légal essentiel, selon le principe du « less is more ».

- M. François Bausch demande des précisions au sujet de l'intention du Gouvernement de revoir l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des modifications à apporter aux plans d'aménagement général (PAG) des communes en matière de densité et de taille moyenne de logements qui génèrent des logements de superficie trop importante. M. Claude Meisch explique que la révision de l'article 29bis précité vise à exclure les logements abordables des dispositions légales en matière de densité de logements fixée au niveau du PAG. Ceci permet de réduire les surfaces habitables moyennes des logements et de réaliser quelque 8 600 logements supplémentaires, dont environ 4 900 logements abordables, et ceci sans aucune augmentation des surfaces construites, voire des densités de construction.

- M. François Bausch, Mme Paulette Lenert (LSAP) et M. David Wagner (« déi Lénk ») expriment leurs doutes quant à l'opportunité du partenariat public-privé pour la réalisation de logements abordables. Alors que les projets pilotes visant la création de logements dédiés aux salariés sur des terrains privés semblent pertinents, la réalisation de logements abordables

par des développeurs privés ressemble davantage à une assurance tous risques pour le secteur privé qui s'exonère de tout risque entrepreneurial, tandis que les avantages de ce partenariat pour l'Etat sont moins évidents. Il est par ailleurs rappelé que M. le Directeur de la SNHBM a évoqué, lors de la réunion de la Commission du 20 juin 2024, la nécessité pour l'Etat d'augmenter rapidement sa réserve foncière afin de permettre à sa société de construire davantage de logements abordables sur le territoire national. Il revient dès lors à l'Etat de prendre sa responsabilité en la matière, au lieu d'en charger des développeurs privés. M. Claude Meisch dit comprendre les réticences exprimées par les intervenants, tout en soulignant que l'association du secteur privé vise à accélérer la réalisation de logements abordables, à des moments où les promoteurs publics ne disposent pas nécessairement des capacités nécessaires pour réaliser tous les projets qui leur sont proposés. L'orateur donne à considérer qu'il ne faut pas s'attendre à ce que des promoteurs privés acceptent des loyers indexés en dessous du prix du marché de la part du bailleur social ainsi qu'un prix de revente modéré de la part de l'Etat faisant prévaloir son droit de préemption. Il faut dès lors tolérer le fait que le promoteur privé réalise un certain bénéfice lors de la revente de son bien à l'Etat, qui veillera à ce que la marge concédée au propriétaire ou développeur privé reste raisonnable. A noter que les terrains publics mobilisés pour les projets pilotes en partenariat public-privé ne font pas partie de la réserve foncière des promoteurs publics. Il est convenu que les conventions à conclure entre le Ministère, le promoteur privé et le bailleur social et fixant les modalités relatives à la durée de la période d'occupation et du bail seront présentées le moment venu à la Commission.

- Mme Paulette Lenert et M. François Bausch font valoir le risque de spéculation en cas de vente du bien réalisé en partenariat public-privé. M. Claude Meisch concède qu'il est tout à fait envisageable qu'un bien réalisé en partenariat public-privé change de propriétaire au cours de la période d'occupation fixée dans la convention susmentionnée. En cas de vente du bien à un autre acteur privé, celui-ci est obligé de respecter le droit de préemption de l'Etat.

- M. David Wagner se dit opposé aux mesures de partenariat public-privé pour la réalisation de logements abordables, qui, en fin de compte, permettent aux promoteurs privés de réaliser des bénéfices financés par les contribuables, qui vont par ailleurs souffrir des accords sur les prix conclus entre les promoteurs privés. De plus, des fonds d'investissement étrangers pourront acquérir des biens immobiliers et, par conséquent, bénéficier de subventions publiques. L'intervenant se prononce également contre la réalisation de projets pilotes sur des terrains privés pour logements dédiés aux salariés, considérant que cette mesure exonère les employeurs de payer des rémunérations correctes à leurs salariés. Réfutant les arguments de M. Wagner, M. Claude Meisch signale que les logements dédiés aux salariés sont réalisés dans le cadre de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, qui définit les conditions socio-économiques à remplir par les salariés locataires éligibles. L'orateur estime ne pas pouvoir exclure l'acquisition de biens réalisés en partenariat public-privé par des fonds d'investissement étrangers. L'origine et la forme juridique de la société acquéreuse importe peu, tant qu'elle investit dans des logements abordables pour lesquels l'Etat conserve son droit de préemption.

- Répondant à une observation de M. David Wagner, Mme Lydie Polfer (DP) explique que la crise actuelle du secteur de la construction fait en sorte qu'il ne peut être question d'accords sur les prix entre promoteurs privés, mais d'une concurrence féroce lors de marchés publics où des promoteurs offrent des prix inférieurs à ceux de leurs rivaux, dans l'objectif de maintenir leurs activités et d'éviter des réductions d'effectifs qui leur feraient défaut lors de la reprise du marché.

- M. Marc Lies (CSV), tout en saluant les mesures présentées par M. le Ministre, estime qu'il convient d'augmenter, dans le cadre du programme d'acquisition de projets VEFA lancé par le Gouvernement en octobre 2023, les valeurs foncières déterminées dans le cahier des charges pour le développement de logements abordables, afin de les rapprocher des valeurs

réelles du marché foncier. M. Claude Meisch estime qu'une discussion en place publique sur une éventuelle augmentation des prix proposés dans le cadre du programme d'acquisition de projets VEFA est peu propice puisqu'elle affaiblit le pouvoir de négociation de l'Etat.

- En réponse à une question de Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch précise que la réalisation des projets pilotes se fait selon les modalités de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics., si elle est applicable.

- M. François Bausch se renseigne sur la procédure à appliquer pour limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum, alors que les PAG communaux en prévoient deux au minimum. M. Claude Meisch explique qu'il a été convenu, dans le cadre du dialogue renforcé avec le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (SYVICOL) instauré en vue de l'élaboration des mesures sous rubrique, d'inciter les communes à inscrire dans leurs PAG des dispositions spécifiques relatives aux logements abordables, alignées sur le cahier des charges pour le développement de logements abordables. Par ailleurs, dans le cadre des mesures de simplification administratives il a été retenu d'élaborer un règlement sur les bâtisses types au niveau national.

- M. Marc Lies constate que des dispositions relatives aux logements protégés pour jeunes font défaut dans la législation relative au logement abordable. Cette lacune complique la réalisation de tels projets par des promoteurs publics. M. Claude Meisch souligne que ce type de logements lui tient particulièrement à cœur. Le nombre de logements protégés pour jeunes a par ailleurs considérablement augmenté au cours des dernières années.

- Interrogé par Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch explique que le Gouvernement entend maintenir l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt national sur la non-occupation de logements, tels que prévus dans le projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements (doc. parl. n°8082).

- Répondant à une question de Mme Taina Bofferding (LSAP), la représentante ministérielle explique que l'avis du Conseil d'Etat relatif au projet de loi relative au droit de préemption en faveur de la promotion de l'habitat (doc. parl. n°8216) fait encore défaut, de sorte que son instruction est à ce stade en suspens.

## **2. 7642    **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil****

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne son Président, M. Gilles Baum (DP), comme rapporteur du présent projet de loi.

- ***Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat***

La Commission procède à l'examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat, émis le 25 juin 2024 et portant sur les amendements gouvernementaux introduits le 19 avril 2024.

### Article 2

#### *Article 2bis*

Le Conseil d'Etat constate que l'alinéa 1<sup>er</sup> de la disposition sous rubrique est légèrement reformulé par les amendements gouvernementaux du 19 avril 2024. La Haute Corporation

s'interroge sur l'adjonction des termes « de colocation » à celui de « bail ». Ne faudrait-il pas plutôt viser, si une telle précision supplémentaire est souhaitée, le « bail principal », tout en sachant que cette précision est superfétatoire en ce qu'un seul bail est conclu, à savoir celui entre les colocataires en leur ensemble et le bailleur, les relations entre les colocataires étant réglées par le pacte de colocation, auquel le bailleur est en principe étranger ? La même remarque vaut pour toutes les occurrences des termes concernés. Le Conseil d'Etat propose de faire abstraction de ces modifications.

Le représentant ministériel propose de donner suite à cette recommandation.

Quant à l'alinéa 3, auquel le Conseil d'Etat s'est opposé formellement dans son avis complémentaire du 20 octobre 2023 en raison de l'insécurité juridique entourant la règle y prévue, ce dernier est reformulé en son ensemble. La terminologie « ordre public », proposée par le Conseil d'Etat, est reprise. En précisant par ailleurs que toutes « [l]es dispositions prévues par le présent chapitre sont d'ordre public », les auteurs de l'amendement gouvernemental ont répondu à la critique formulée par le Conseil dans son avis complémentaire précité, et apportent la précision nécessaire par le fait de viser expressément toutes les dispositions du chapitre concerné à la colocation. L'ajout des termes « en cas de colocation » peut toutefois être omis, étant donné que la référence au « présent chapitre » délimite à suffisance le champ d'application de la disposition sous rubrique.

L'opposition formelle visée par les auteurs de l'amendement sous rubrique peut ainsi être levée.

Le représentant ministériel propose d'adopter la recommandation formulée par le Conseil d'Etat et de supprimer les termes « en cas de colocation ».

L'alinéa 4 est complété pour donner suite aux observations du Conseil d'Etat dans son prédict avis complémentaire, qui y avait formulé une opposition formelle au sujet de la disposition. Il a notamment posé certaines questions,<sup>1</sup> tout en écrivant que « [l]e seul point important à régler est la part que devra prendre le bailleur dans les frais de la vie en colocation. » La disposition est complétée par l'ajout que le contrat de bail doit préciser la part du bailleur dans les frais de la vie en colocation. L'opposition formelle est dès lors levée.

#### *Article 2ter*

Le Conseil d'Etat note que le nouveau paragraphe 4 fait référence aux « obligations pécuniaires » découlant du contrat de bail principal. Or, le terme « pécuniaires » soulève à cet endroit les mêmes interrogations que celles qui ont amené les auteurs des amendements gouvernementaux à faire abstraction du même terme à l'article 2quater, faisant suite à l'opposition formelle du Conseil d'Etat dans son avis complémentaire précité. Les mêmes termes soulevant ici les mêmes problèmes, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition sous rubrique, qui est source d'insécurité juridique. Cette opposition formelle pourrait être levée en cas d'omission du terme « pécuniaires ».

Le représentant ministériel propose de tenir compte de cette observation et de supprimer le terme « pécuniaires ».

#### *Article 2quater*

---

<sup>1</sup> « [E]st-ce à dire que le bailleur, également propriétaire des lieux loués, sera alors son propre locataire ? Comment dans ce cas articuler l'exécution des obligations que la loi impose aux deux parties respectives ? Comment le bailleur-colocataire serait-il en mesure de respecter les obligations imposées spécifiquement aux colocataires, à l'exemple de la procédure à respecter en cas de sortie d'un colocataire ? »

Le Conseil d'Etat note que la disposition sous rubrique est modifiée par rapport aux amendements gouvernementaux de 2022, pour tenir compte de l'opposition formelle émise dans son avis complémentaire précité au sujet du terme « pécuniaires ». Le terme est, à la demande du Conseil d'Etat, supprimé et l'opposition formelle peut donc être levée.

### Articles 2quinquies et 2sexies

Les amendements gouvernementaux concernant les articles sous rubrique ne soulèvent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

### Article 3

Le Conseil d'Etat constate que les auteurs des amendements gouvernementaux introduits le 19 avril 2024 ont fait le choix de ne pas reprendre intégralement les modifications proposées par le Gouvernement précédent, en se limitant à l'insertion de trois alinéas au paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée, et au remplacement du paragraphe 5 de cette même disposition.

En ce qui concerne le point 1°, celui-ci ajoute des alinéas 2, 3 et 4 au paragraphe 1<sup>er</sup> de la disposition précitée. Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à formuler.

Quant au point 2°, le Conseil d'Etat constate qu'en ce qui concerne l'alinéa 3, dans sa teneur issue des amendements gouvernementaux précités, la réclamation du locataire au bailleur n'est plus encadrée par un délai (trois mois à partir de la notification de l'augmentation au locataire, délai initialement prévu dans le cadre des amendements de 2023). En l'absence de toute motivation de la part des auteurs du texte sous rubrique, il s'interroge sur leurs intentions<sup>2</sup>.

### Article 5

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il s'était formellement opposé, dans son avis complémentaire précité, à l'article 5, point 1°, en raison de l'absence de modification de l'article 12, paragraphe 1<sup>er</sup>, deuxième phrase, de la loi précitée du 21 septembre 2006, contenant une règle sur les baux verbaux. Cette phrase est supprimée par l'amendement gouvernemental concernant l'article 9 du présent projet de loi, de sorte que l'opposition formelle peut, sur ce point, être levée.

Le nouveau point 8° remplace l'obligation pour le bailleur d'indiquer le montant du capital investi, décoté et réévalué, par une obligation d'affirmer que le loyer demandé « est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel ». Le Conseil d'Etat considère qu'il s'agit là d'une clause de pur style, qui ne fait qu'indiquer que le bailleur estime, selon sa propre appréciation, respecter la loi, ce à quoi il est toutefois tenu dans tous les cas, indépendamment de cette affirmation. Pour le Conseil d'Etat, il s'impose dès lors d'omettre ce point qui, en son

---

<sup>2</sup> A ce sujet, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire apporte les explications suivantes : L'amendement gouvernemental en question précise que « le locataire serait même forclos de réclamer - concernant la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent - s'il ne le fait pas endéans un délai de trois mois après la date de notification de l'augmentation par le bailleur ». Par analogie avec la réclamation prévue à l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée (en cas d'existence d'une clause indiciaire dans le contrat de bail, le locataire peut faire une réclamation - pour que la clause perde son effet - à tout moment durant le bail), il ne faut pas limiter la durée endéans laquelle le locataire peut s'opposer à la part de l'augmentation du loyer dépassant 10 pour cent. Un délai de seulement trois mois endéans lequel le locataire - ne connaissant souvent pas en détail la législation sur le bail à loyer - peut s'opposer à une augmentation substantielle n'est pas jugé suffisant par les auteurs des amendements gouvernementaux.

état actuel, est dépourvu de toute valeur normative. Il rappelle encore qu'il en va de même du point 9° et renvoie à ses avis antérieurs quant à cette disposition.

Le représentant ministériel propose de donner suite à cette recommandation pour ce qui est de la suppression du point 8° car le bailleur est tenu de respecter la loi dans tous les cas, même si ce n'est pas indiqué dans le contrat de bail. Il recommande par contre de maintenir le point 9° (devenant le point 8° nouveau). Il est en effet important d'informer le locataire sur la possibilité de saisir la commission des loyers en cas de litige sur la fixation du loyer, car cet instrument de conciliation - permettant souvent d'éviter que des litiges ne soient portés devant les juges - n'est pas connu par bon nombre de locataires.

#### Article 9

Les modifications apportées par amendement gouvernemental à l'article 9 ne soulèvent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

#### Article 11

Le Conseil d'Etat constate que les amendements gouvernementaux entendent modifier l'article 31 de la loi précitée du 21 septembre 2006, qui, lui, vise à modifier le Code civil. Il est signalé que les dispositions modificatives n'existent pas à titre autonome dans l'ordre juridique, peu importe qu'elles figurent dans un acte exclusivement modificatif ou dans un acte contenant des dispositions autonomes. Elles n'ont d'existence que par rapport au texte originel qu'elles ont pour objet de modifier. Un texte modificatif épuise donc ses effets à son entrée en vigueur par la modification qu'il apporte à un autre acte. C'est seulement l'acte originel tel que modifié qui subsiste dans l'arsenal législatif et réglementaire et qui continue à régir l'ensemble de la matière. Il est dès lors inapproprié de modifier une disposition modificative, à moins que celle-ci ne soit pas encore entrée en vigueur. La disposition sous rubrique devrait faire l'objet d'une disposition modificative à part, à insérer au sein du projet de loi sous rubrique.

Quant au fond, si la disposition à insérer au Code civil ne donne pas lieu à observation, le Conseil d'Etat suggère de la reformuler, afin de respecter la phraséologie usuelle de ce code, comme suit :

« On peut louer par écrit ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d'habitation, qui ne peut être conclu que sous une forme écrite. »

Le représentant ministériel propose de tenir compte de cette recommandation. L'article 11 devient l'article 12 nouveau, portant modification de l'article 1714 du Code civil.

#### Article 12

Les modifications apportées par amendement gouvernemental à l'article sous rubrique n'appellent pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

- ***Echange de vues***

Mme Taina Bofferding (LSAP) se renseigne sur l'état d'avancement de la réforme du plafond des loyers, telle qu'évoquée par M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de la réunion de la Commission du 2 mai 2024<sup>3</sup>. M. Claude Meisch explique que cette

---

<sup>3</sup> Il est rappelé que la réforme du plafond des loyers telle que prévue par les amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022 a été très fortement critiquée par beaucoup d'acteurs concernés par la matière du bail à loyer. L'accord de coalition 2023-2028 prévoit dès lors une révision complète de



réforme se fera au moment où le Ministère dispose de données fiables et stables sur le bail à usage d'habitation. Or, la collecte de ces données par l'Observatoire de l'habitat s'avère difficile au vu de la situation actuellement assez tendue du marché du logement. Le Gouvernement est néanmoins décidé de préparer ladite réforme, tout en sachant qu'il sera difficile de concilier les intérêts des bailleurs et des locataires.

### **3. Divers**

Sur proposition du Président de la Commission, M. Gilles Baum, il est convenu que la Commission se réunira le 4 juillet 2024 pour examiner les avis des organes consultatifs relatifs au projet de loi 7642 et procéder à l'adoption d'un projet de rapport.

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**

#### Annexe :

Document PDF : « Méi, a méi séier bauen – la simplification administrative en marche et le nouveau partenariat public-privé pour le logement abordable »

---

cette partie contestée du projet de loi, qui a été supprimée par les amendements gouvernementaux du 19 avril 2024.

# MÉI, A MÉI SÉIER BAUEN

la simplification administrative en marche et le nouveau partenariat  
public-privé pour le logement abordable



## GLOSSAIRE

### | ANNEXE 1

<b>AGE</b>	Administration de la gestion de l'eau
<b>CGDIS</b>	Corps grand-ducal d'incendie et de secours
<b>DL</b>	Densité de logement
<b>EIE</b>	Evaluation des incidences sur l'environnement
<b>INPA</b>	Institut national pour le patrimoine architectural
<b>ITM</b>	Inspection du travail et des mines
<b>MECB</b>	Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité
<b>MCULT</b>	Ministère de la Culture
<b>MENEJ</b>	Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse
<b>MLOGAT</b>	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
<b>P&amp;Ch</b>	Administration des ponts et chaussées
<b>PAG</b>	Plan d'aménagement général
<b>PAP</b>	Plan d'aménagement particulier
<b>PdC</b>	Plateforme de concertation
<b>RBVS</b>	Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites
<b>RGD</b>	Règlement grand-ducal
<b>SNFP</b>	Service national de la sécurité dans la fonction publique
<b>ZAD</b>	Zone d'aménagement différé

## GLOSSAIRE

### | ANNEXE 2

<b>CFUE</b>	Cellule de facilitation urbanisme et environnement
<b>LOGABO</b>	Loi relative au logement abordable
<b>PNU</b>	Portail national d'urbanisme
<b>POS</b>	Plan d'occupation du sol
<b>VEFA</b>	Vente en l'état futur d'achèvement

# ANNEXE 1

la simplification administrative en marche





## INDEX

### 5 40 MESURES DE SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

#### 6 1 | Règlements d'urbanisme communaux

Harmonisation des procédures d'adoption des PAG & PAP  
mesure 01

Procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP  
mesure 02

Révision de l'ensemble des PAG selon la « mouture 2011 »  
mesure 03

Synchronisation des procédures de PAP & de EIE  
mesure 04

Démarche négociée pour les PAP de grande envergure  
mesure 05

Procédure allégée pour les PAP de moindre envergure  
mesure 06

Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP  
mesure 07

Révision des conventions et projets d'exécution des PAP  
mesure 08

Révision de l'art. 29bis de la loi ACDU  
mesure 09

Réalisation de plans-type pour la création de logements abordables  
mesure 10

Introduction de la typologie de logements aux fins de cohabitation dans le PAG  
mesure 11

Introduction d'une zone spécifique du PAG pour les logements sis en zone verte  
mesure 12

Révision du règlement sur les bâtisses des communes  
mesure 13

#### 15 2 | Autorisations individuelles et silence vaut accord

Introduction systématique du « silence vaut accord » au niveau des autorisations individuelles  
mesure 14

Monitoring des procédures d'autorisation et formation soutenue des personnes en charge de l'élaboration des dossiers afférents  
mesure 15

Mise en place d'une procédure spécifique, à l'instar de la procédure administrative non contentieuse (PANC) en matière d'autorisations  
mesure 16



## INDEX

- 17**   **3** | **Normes & règlements applicables en matière de sécurité**  
Révision des normes, règlements et démarches applicables en matière de sécurité  
mesure 17
- 19**   **4** | **Protection de la nature et des ressources naturelles en zones urbanisées et destinées à être urbanisées**  
Révision du système numérique d'évaluation et de compensation  
mesure 18  
Drogations pour les espèces protégées au niveau national  
mesure 19  
Révision de la liste des espèces protégées  
mesure 20  
Compensation de l'habitat de chasse en zone constructible  
mesure 21  
Augmentation du nombre de sites des pools compensatoires et valorisation des pools compensatoires existants  
mesure 22  
Introduction de l'approche « Natur auf Zeit » pour certains biotopes en zones urbanisées ou destinées à être urbanisées  
mesure 23  
Présence d'espèces protégées dans le cadre de l'approche « Natur auf Zeit »  
mesure 24  
Mise à jour du guide d'application « Leitfaden CEF-Maßnahmen »  
mesure 25  
Définition des espèces protégées pouvant induire des études de terrain  
mesure 26  
Mise à jour du « Regenwasserleitfaden »  
mesure 27  
Définition d'un seuil minimal pour les bassins de rétention d'eaux pluviales  
mesure 28  
Accord de principe pour les PAP NQ en matière de gestion de l'eau  
mesure 29  
Conseil en matière de protection et de création d'environnements naturels  
mesure 30  
Abrogation du RGD concernant les décharges régionales pour déchets inertes  
mesure 31



## INDEX

### 26 5 | Digitalisation des procédures & assistance aux maîtres d'ouvrage

Digitalisation des procédures d'adoption du PAG & du PAP  
mesure 32

Création d'un guichet unique d'assistance (PNU) pour les démarches administratives  
mesure 33

Création d'un guichet unique dédié au cadrage de projets  
mesure 34

Création d'un certificat de projet digital  
mesure 35

Instauration d'un guichet unique digital pour l'introduction des demandes d'autorisation  
mesure 36

Standardisation et digitalisation des enquêtes publiques  
mesure 37

Instauration d'une plateforme digitale des réseaux d'infrastructures  
mesure 38

Simplification et uniformisation des aides financières aux communes  
mesure 39

### 31 6 | Zones expérimentales

Introduction d'une « zone expérimentale »  
mesure 40





## 40 Mesures de simplification administrative

Le fort développement économique du Luxembourg implique une importante croissance démographique que doivent porter les localités et surtout les villes du Grand-Duché. Il s'en ensuit un développement urbain soutenu dans le cadre duquel il importe de veiller à la qualité urbaine, garant de la qualité de vie, et à proposer une offre en logements suffisante, permettant de maintenir la cohésion sociale. L'accès au logement, et notamment au logement abordable, constitue toujours une des préoccupations principales de nos citoyens, préoccupation à laquelle il nous revient d'apporter des réponses claires, conséquentes et courageuses.

C'est pour cette raison que le gouvernement a décidé lors de la réunion nationale logement, qui a eu lieu en date du 22 février 2024, d'instaurer un groupe de travail « simplification administrative » (GT), ayant pour mission d'identifier une série de mesures qui ont vocation à accélérer la création de logements, tout en veillant à ce que les capacités des équipements publics collectifs soient à même de pouvoir faire face à une telle augmentation.

Le paquet de 40 mesures décidé par le gouvernement sur base des propositions formulées par le GT ne constitue ainsi pas une fin en soi mais permet de concentrer davantage les efforts des acteurs publics et privés tant sur l'extension du parc de logements classiques et abordables que sur la conception de cadres de vie impliquant un niveau élevé en termes de qualité de vie.

Dans ce contexte, il y a lieu de relever que nombre d'acteurs du secteur de la construction, en l'occurrence les maîtres d'ouvrage publics et privés ainsi que les bureaux d'études, expriment régulièrement leur mécontentement à l'encontre de la complexité des procédures administratives qu'ils doivent parcourir et des incohérences que présentent les règles et normes applicables en matière de construction. En fait, toutes les ressources humaines investies dans des démarches administratives superfétatoires sont des ressources non disponibles pour créer de nouveaux cadres de vie de qualité (« Liewensëmfeld »). Ainsi, il a été veillé à ce que les nouvelles démarches administratives se limitent aux démarches apportant une véritable plus-value pour la société.



# 1 | RÈGLEMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

La création soutenue de logements dépend sensiblement des règlements d'urbanisme communaux en place et de l'efficacité des procédures administratives applicables en cas d'instauration respectivement de modification ou d'adaptation des nouveaux plans d'aménagement. Dans ce contexte, les projets de plans d'aménagement visés par les mesures proposées portent notamment sur :

- le classement de terrains en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée (« extension du périmètre constructible ») ;
- l'augmentation de la densité de construction ;
- la révision de la mixité des fonctions urbaines (services, commerces, etc.) et des typologies de logements ;
- le classement de terrains pour la réalisation d'équipements publics collectifs et
- la réalisation de nouveaux quartiers.

D'où l'importance de réduire au strict nécessaire les différentes étapes administratives, tout en renforçant les instruments utiles pour augmenter la qualité de vie de tous, moyennant le maintien et la création d'environnements naturels et construits de haute qualité. Les mesures en matière de réglementation communale ont été définies dans cet esprit, ce qui devrait permettre par ailleurs d'augmenter davantage les densités de construction et accroître également le parc de logements abordables.

## Harmonisation des procédures d'adoption des PAG & PAP mesure 01

De prime abord, il y a lieu de relever que la procédure d'adoption du plan d'aménagement général, dénommée ci-après « PAG », fait actuellement preuve d'une complexité jugée excessive et démesurée en raison des multiples étapes prescrites par celle-ci par rapport à la plus-value apportée.

De même, il existe des différences significatives entre les procédures d'adoption du PAG et celle du plan d'aménagement particulier, dénommé ci-après « PAP ». Ces divergences procédurales rendent toute procédure d'adoption parallèle des deux instruments inutilement complexes et augmentent significativement le risque d'erreurs procédurales pouvant être commises tant par les personnes publiques que privées.

Partant, il est prévu d'harmoniser les deux procédures d'adoption précitées, ceci en alignant dans la mesure du possible toutes les étapes procédurales pouvant être regroupées. Ceci aura pour avantage non seulement un gain de temps significatif pour modifier un PAG, notamment en cas d'extension du périmètre d'agglomération ou encore de l'augmentation de la densité de logements ou de la mixité des fonctions urbaines (p.ex. plus de commerces et de services pour les habitants), mais réduira aussi significativement le risque d'erreurs procédurales. La durée de la procédure d'adoption d'un PAG sera ainsi réduite à une durée théorique maximale de 8 mois, alors qu'aujourd'hui moins de 40% des procédures sont achevées endéans ce délai et qu'en moyenne les procédures durent environ 12 mois.

Alors qu'actuellement les personnes intéressées par un projet de PAP ne peuvent introduire leurs objections et observations qu'auprès de la commune, et non pas auprès du Ministère des Affaires intérieures, dénommé ci-après « MAINT », il sera introduit une telle faculté pour ces personnes. La participation citoyenne en matière d'urbanisme sera ainsi renforcée, et ceci malgré une réduction sensible des délais administratifs.



## Procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP mesure 02

L'harmonisation des procédures d'adoption des PAG et PAP, telle qu'illustrée ci-dessus, présente un double avantage.

A côté de la réduction de la complexité des procédures pré mentionnées, elle permettra de fusionner les deux procédures en cas de nécessité de procéder à une modification du PAG en parallèle à l'introduction ou à la modification d'un PAP « nouveau quartier », dénommé ci-après « PAP NQ », ou d'un PAP « quartier existant », dénommé ci-après « PAP QE ».

En effet, les procédures d'adoption du PAG et du PAP connaissent une série de divergences, rendant toute procédure parallèle complexe et potentiellement génératrice d'erreurs procédurales, ce qui risque de retarder l'exécution des projets de développement urbain.

Une telle fusion des procédures en une procédure d'adoption unique permettra de réduire le nombre de dossiers ainsi que leurs contenus à élaborer d'une part et, d'autre part, de réduire de moitié la durée des enquêtes publiques, les votes du conseil communal, les approbations ministérielles et finalement les publications ayant trait à l'entrée en vigueur du PAG et du PAP.

De même, cette manière de procéder permettra de faciliter les démarches pour les administrés lors de l'introduction de leurs objections et observations à l'encontre d'un projet urbanistique. En effet, l'administré aura la faculté de faire parvenir ses observations à l'encontre du PAG et du PAP par la production d'un seul document écrit, ce qui va davantage dans le sens de la participation citoyenne en la matière.

Or, non seulement les personnes privées pourront profiter de la présente mesure, mais également les personnes publiques, en l'occurrence les administrations communales, qui hésitent régulièrement à procéder à une modification du PAG en amont ou lors des procédures d'adoption des PAP NQ, ce qui est notamment dû à la complexité procédurale précitée et aux coûts y relatifs. Dans ce contexte, il mérite d'être souligné que ces réticences s'avèrent être particulièrement contreproductives dans le cas où lors de l'élaboration de PAP NQ, il est constaté que les sites en question se prêtent à des densités de construction ou des densités de logement plus élevées, voire à une augmentation de la mixité de fonctions urbaines, allant au-delà de ce qui est prévu par les dispositions réglementaires du PAG. Dans un tel cas, des procédures administratives trop lourdes peuvent inhiber la densification urbaine.

La présente mesure ne permettrait dès lors non seulement d'économiser des ressources humaines auprès des administrations et de faciliter les démarches en faveur des administrés, mais constituera également une première réponse par rapport à la problématique en termes d'accélération de réalisation et de densification des projets de développement urbain et ceci conformément au principe d'un urbanisme contemporain et à la politique en termes d'aménagement du territoire national.



## Révision de l'ensemble des PAG selon la « mouture 2011 » mesure 03

Alors que le pays connaîtra certainement un développement urbain et démographique particulièrement soutenu dans les années à venir, ceci en particulier en ce qui concerne les zones destinées aux activités résidentielles, économiques, publiques et à fonctions mixtes, il est primordial de garantir, conformément au programme directeur d'aménagement du territoire, dénommé ci-après « PDAT », un développement coordonné. A l'échelle des communes, ce développement nécessite partant d'être cadré par des règlements d'urbanisme performants et susceptibles de garantir une bonne qualité de vie à la population.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il est généralement admis que les PAG « mouture 2011 » (dits « de nouvelle génération ») génèrent, d'une part, une meilleure qualité urbanistique dans le cadre des projets de développement urbain et, d'autre part, une meilleure sécurité juridique ainsi qu'une prévisibilité et une flexibilité accrues pour les initiateurs de projets de construction et d'urbanisation.

En vue d'accélérer et de garantir que l'intégralité des communes disposent dans les meilleurs délais d'un PAG entièrement refondu selon la « mouture 2011 », les communes disposant pas encore d'un tel PAG seront sensibilisées à procéder dès lors à une révision de leur PAG.

Au cas où certaines communes se montreraient réticentes pour procéder à court terme à une telle révision de leur PAG, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sera complétée par une nouvelle disposition prévoyant un délai légal endéans lequel la procédure d'adoption d'une telle révision devra être entamée.

## Synchronisation des procédures de PAP & de EIE mesure 04

Lors de l'exécution des PAG et en particulier dans les zones destinées à être urbanisées faisant preuve d'une certaine envergure, les PAP NQ qui prévoient actuellement le scellement d'une surface comprise entre 2 et 10 ha sont susceptibles – aux termes d'une évaluation au cas par cas – de devoir faire l'objet d'une évaluation des incidences environnementales, dénommée ci-après « EIE ».

Le seuil de 2 ha sera relevé, de sorte que pour les PAP NQ prévoyant une surface scellée de moins de 4 ha aucune EIE ne sera requise.

Bien que ceci a pour incidence une réduction des projets visés par une EIE, il n'en reste pas moins que l'élaboration d'une EIE et d'un PAP sont deux procédures qui ne sont généralement pas coordonnées entre elles, faute de l'existence d'un cadre légal spécifique accordant ces deux procédures. Ce manque de coordination rend les procédures plus chronophages et sensiblement moins efficaces.

Ainsi, pour permettre de condenser les procédures et de générer une meilleure sécurité juridique en ce qui concerne notamment la planification et la prise en compte des résultats de l'EIE au niveau du PAP, la procédure relative à l'EIE sera synchronisée avec la procédure d'adoption du PAP NQ.

De plus, en amont de cette procédure légale, il sera profité de la plateforme de concertation auprès du MAINT, rassemblant notamment les représentants du MAINT, du MECB, des administrations communales, des bureaux d'études et des initiateurs de projets de PAP NQ afin d'aiguiller les planificateurs le plus tôt possible dans l'élaboration du projet.



Pour les projets de PAP NQ qui restent soumis à l'obligation de procéder à une EIE, il est estimé que cette nouvelle démarche permettra de réduire la durée des démarches administratives en moyenne de quelques 9 à 12 mois.

## Démarche négociée pour les PAP de grande envergure mesure 05

Toujours dans le cadre des PAP NQ couvrant des surfaces de terrains d'une certaine envergure, il y a lieu de constater qu'une démarche spécifique pour l'élaboration de ces PAP NQ fait actuellement défaut. Or presque la moitié des logements sont projetés dans seulement 6 % des PAP NQ couvrant une surface supérieure à 4 ha.

Partant, il est jugé fort utile de veiller à concentrer les efforts des administrations et des développeurs de projets davantage sur ces projets, étant donné qu'ils impactent sensiblement le développement urbain des communes territorialement concernées, la densité de logement, les équipements publics collectifs des communes, la mobilité, ainsi que notre contexte de vie et la vie sociale.

Dès lors, un guide sera élaboré qui propose aux initiateurs de tels projets ainsi qu'aux communes une démarche « type » pour l'élaboration de projets de PAP NQ de grande envergure.

Cette démarche « type » consistera essentiellement en l'élaboration d'une méthodologie de travail concertée entre les acteurs concernés en amont des procédures d'adoption des PAP NQ, lors de laquelle les initiateurs desdits PAP pourraient, ensemble avec la commune et les acteurs étatiques concernés, convenir de commun accord d'une programmation détaillée dudit PAP NQ ainsi que des modifications à apporter, le cas échéant, au niveau du PAG. L'objectif consiste à clarifier dès le départ les besoins et attentes de tous les acteurs, notamment en matière de mixité des fonctions et de typologies de logements ainsi que d'équipements collectifs.

Sera également proposé un système de compensation pour les cas de figure où l'initiateur céderait, en cas de besoin, des terrains à la commune afin d'y réaliser des équipements publics collectifs (p.ex. une école), compensation qui pourrait consister justement en une contrepartie équilibrée en termes d'augmentation de la densité de construction y admise.

Ceci permettra ainsi d'augmenter les densités de construction dans les nouveaux quartiers, tout en augmentant la qualité de vie des habitants et d'éviter par ailleurs des conceptions urbanistiques qui ne tiennent qu'insuffisamment compte des besoins réels du terrain.

## Procédure allégée pour les PAP de moindre envergure mesure 06

Alors que, tel que susmentionné, certains PAP NQ couvrent des surfaces de terrain importantes, un quart des PAP NQ ne présentent qu'une envergure particulièrement réduite (en l'occurrence moins de 20 ares), projets pour lesquels la procédure d'adoption classique des PAP est jugée excessive et chronophage de surcroît.

Il est partant jugé opportun d'instaurer une procédure d'adoption pour ces PAP NQ de moindre envergure.



Une telle procédure se distinguerait notamment de la procédure d'adoption « classique » par l'absence de confection d'un avis d'une commission spécialisée en matière d'urbanisme ainsi que par une réduction générale des étapes procédurales et des délais légaux respectifs.

Cependant, compte tenu du fait que les terrains concernés sont régulièrement soumis à l'élaboration obligatoire d'un PAP NQ en raison de contraintes particulièrement importantes sur les sites concernés, il sera analysé l'opportunité de conditionner le recours à une telle procédure allégée à une concertation obligatoire de la plateforme de concertation en matière d'urbanisme du MAINT lors de l'élaboration du PAP NQ et en amont des dites procédures d'adoption.

Une telle démarche n'est pas susceptible de rallonger les délais procéduraux et aurait l'avantage de garantir la qualité urbanistique du projet ainsi que de renforcer la sécurité juridique et la prévisibilité dès le départ, tout cela au profit de l'initiateur du projet.

Cette nouvelle procédure permettra de réduire de moitié la durée de la procédure légale par rapport à la procédure classique, en l'occurrence à seulement 4 mois.

## Extension de la mission de la plateforme de concertation pour les PAP mesure 07

La plateforme de concertation en matière d'urbanisme, telle que mentionnée ci-dessus, a été instaurée auprès du MAINT pour remédier aux conséquences négatives résultant du fait que l'avis de la cellule d'évaluation lors de la procédure d'adoption des PAP NQ intervient seulement à un moment où l'élaboration du projet est en principe entièrement achevée et a déjà été soumise à une enquête publique.

Entretemps la plateforme de concertation a su faire ses preuves et sert déjà aujourd'hui comme un « guichet unique d'urbanisme » et permet aux communes, ainsi qu'aux initiateurs de projets, de se faire conseiller en amont des procédures d'adoption.

Cette façon de procéder permet en effet de réunir toutes les administrations étatiques et communales concernées autour d'une table à un stade précoce de l'élaboration du projet pour éviter que le PAP NQ ne puisse pas être exécuté, faute d'autorisation de l'une ou l'autre administration.

Cependant, il a été constaté que les PAP NQ présentés à la plateforme de concertation sont souvent à un stade de planification déjà trop avancé, ce qui implique régulièrement des travaux assez importants d'adaptation des projets suite aux discussions menées au niveau de ladite plateforme de concertation avec les représentants-experts des administrations concernées.

Ainsi, il sera offert une première plateforme de concertation, dite « plateforme de kick-off », lors de laquelle seront définis par l'ensemble des acteurs concernés les « grandes lignes » de développement du site concerné ainsi que les démarches à suivre.

Une seconde plateforme de concertation pourra par la suite être organisée pour suivre l'évolution du projet et pour prodiguer des conseils urbanistiques plus poussés.



Cette mesure permettra de raccourcir sensiblement les délais de procédure d'adoption des projets de PAP NQ et de réduire ainsi les coûts liés à élaboration de tels projets et d'avancer la phase de réalisation des projets de réalisation de nouveaux quartiers, tout en veillant à garantir un développement urbain contemporain, générant une bonne qualité de vie.

## Révision des conventions et projets d'exécution des PAP

### mesure 08

Dès que la procédure d'adoption d'un PAP NQ est achevée, une convention d'exécution du PAP doit être conclue entre la commune concernée et l'initiateur du PAP afin de régler notamment les matériaux et les équipements à utiliser pour la configuration de l'espace public à réaliser par l'initiateur du projet.

La confection de ces documents et les négociations y relatives sont souvent chronophages, ce qui constitue régulièrement le facteur principal de retardation de l'exécution des PAP NQ. Le problème fondamental consiste en effet en l'absence d'un délai légal endéans lequel la convention doit être signée par toutes les parties intéressées.

Partant, il sera instauré un délai légal de maximum 6 mois pour la conclusion de la convention d'exécution du PAP.

## Révision de l'art. 29bis de la Loi ACDU

### mesure 09

Dans le cadre de l'instauration de nouveaux PAP NQ, l'initiateur du projet est tenu, conformément à l'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004, de réserver une partie de la surface construite pour le logement abordable. L'objectif principal de cet article consiste dans un développement renforcé du parc de logements abordables, géré par les promoteurs publics, dont les communes.

Bien qu'il importe de maintenir cet outil légal, il n'en reste pas moins que ces dispositions encore assez récentes nécessitent quelques rectifications.

De prime abord, les prescriptions de nombre de PAG génèrent dans les nouveaux quartiers à vocation résidentielle des logements avec des surfaces habitables souvent trop élevées. Les dispositions de l'article précité renforcent encore ce phénomène, tant pour les logements « classiques » que pour les logements abordables.

Ainsi, compte tenu des dispositions des PAG et de l'article 29bis, les appartements prévus dans les nouveaux quartiers par exemple connaîtront des surfaces habitables moyennes de quelques 80 m<sup>2</sup> et les maisons unifamiliales de quelques 200 m<sup>2</sup>. Or de telles tailles moyennes génèrent, à l'encontre de la demande du marché immobilier et des besoins en termes de types de logements abordables, des logements de surfaces particulièrement importantes.

Par conséquent, il est prévu de revisiter les dispositions légales en matière d'aménagement communal afin que la densité de logements (DL) fixée au niveau du PAG ne s'appliquera que pour les logements « classiques » et non plus pour les logements abordables.



Ceci permettra tout d'abord de réduire de manière raisonnable les surfaces habitables moyennes des logements. De plus, cette mesure permettra la réalisation supplémentaire sur le territoire national de quelques 8.600 logements dans les zones PAP NQ non couvertes par une zone d'aménagement différé (« ZAD »), ainsi que pour lesquels aucun PAP n'a été approuvé jusqu'à présent, dont quelques 4.900 logements abordables et ceci sans aucune augmentation des surfaces construites, voire des densités de construction.

En prenant en compte également les ZAD qui constituent des zones de réserves (« Bauerwartungsland ») désignées dans les PAG, en tout quelques 13.600 logements supplémentaires pourraient ainsi voir le jour, dont environ 6.600 logements abordables.

Aussi, l'augmentation de la densité de construction admise selon l'article 29bis entraîne, dans certains cas, des problèmes lors de la mise en œuvre de la clé de détermination du nombre d'emplacements de stationnement défini au niveau du PAG (« Parkraumschlüssel »).

Afin de remédier à cette problématique, il est prévu, d'une part, de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à 1 emplacement au maximum et, d'autre part, d'introduire un mécanisme permettant de déroger à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévus par le PAG dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PAP.

## Réalisation de plans-type pour la création de logements abordables

### mesure 10

En matière de création de logements abordables, telle que prévue en particulier par l'article 29bis précité, l'initiateur d'un PAP NQ se voit souvent contraint de planifier et de réaliser lui-même les logements abordables, ceci en respectant les lignes directrices du cahier des charges relatives aux logements abordables, tel que mis à disposition par le MLOGAT.

Aux fins de faciliter sensiblement la transposition des dites lignes directrices du cahier des charges dans les différents projets urbanistiques et architecturaux, il est prévu de mettre en place un catalogue d'architecture de logements abordables, qui répond à ces lignes directrices et tient compte des différents contextes urbains et ruraux dans lesquels doivent s'inscrire les projets.

Ceci permettra d'accélérer sensiblement le processus de conception et de réalisation de logements abordables moyennant une certaine standardisation de plans, d'éléments de construction, mais aussi de cahiers des charges.

## Introduction de la typologie de logements aux fins de cohabitation dans le PAG

### mesure 11

Tel que suggéré plus haut, il importe de veiller à ce que l'offre en termes de typologies et de tailles de logement réponde à la demande du marché immobilier.

Dans ce contexte, il y a lieu de noter que l'évolution démographique et économique récente du pays implique un besoin croissant en logements de plus petite taille, notamment de structures de cohabitation, communément appelées « co-living ». En effet, l'on peut observer une prolifération croissante de la cohabitation dans des maisons unifamiliales et plurifamiliales.





Or, en l'absence d'un cadrage clair et précis, ce phénomène risque de causer une diminution de l'offre de maisons unifamiliales ou plurifamiliales « classiques », et d'augmenter les loyers et prix d'acquisition ainsi que la pression foncière et génère auprès de nombre de communes une certaine réticence par rapport à la cohabitation.

Nonobstant, cette nouvelle offre de cohabitations permet aussi de répondre à une demande croissante dans notre pays notamment de la part des jeunes, voire de la part des jeunes talents souvent très mobiles.

Or cette situation peu maîtrisée actuellement génère un manque de sécurité juridique en la matière, qui résulte surtout de l'absence de législation permettant aux communes d'encadrer ce type de logement sur leur territoire.

Afin de répondre à ce double défi de soutenir, d'une part, le développement de la cohabitation et d'éviter, d'autre part, des densifications excessives, il est proposé de réviser ponctuellement l'instrument du PAG, permettant ainsi aux autorités communales d'encadrer cette nouvelle typologie de logement en autorisant une telle forme de logement à des endroits propices.

## **Introduction d'une zone spécifique du PAG pour les logements sis en zone verte** mesure 12

Toujours dans le contexte de la crise du logement, il y a lieu de relever que certaines habitations existantes se situent sur des sites qui sont déconnectés des zones urbanisées.

De manière générale, ces sites se retrouvent classés à l'extérieur du périmètre constructible, en l'occurrence en zone verte, ce qui implique un régime juridique restrictif et contraignant pour la constructibilité de ces terrains ainsi que pour les travaux de transformation et d'extension des constructions y existantes.

En vue de permettre aux communes de faire face à de telles situations, il sera institué un nouveau type de zone au niveau du PAG, qui ne serait partant plus soumis aux dispositions de la zone verte, telles que prévues par la législation relative à la protection de la nature et des ressources naturelles. Il sera veillé à ce qu'une densification légère en ces lieux soit admise, tout en garantissant un développement harmonieux des tissus ruraux existants ainsi qu'une bonne intégration paysagère.

## **Révision du règlement sur les bâtisses des communes** mesure 13

Actuellement, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, qui porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements extérieurs prend la forme d'un règlement communal.

Étant donné qu'il appartient ainsi aux différentes communes d'alimenter le contenu de leur règlement sur les bâtisses, les prescriptions diffèrent d'une commune à l'autre et ceci malgré la mise à disposition d'un règlement-type par le ministère des Affaires intérieures.



Cette multitude de prescriptions applicables en la matière a pour conséquences négatives notamment un besoin récurrent pour les professionnels de se refamiliariser, en amont de quasiment chaque élaboration d'un nouveau projet architectural, avec les prescriptions applicables sur le territoire concerné par le projet. Ces travaux préparatoires sont souvent chronophages et onéreux en termes de ressources humaines et financières et sont forcément sujets à des erreurs de planification.

Ainsi, en vue d'harmoniser les règles en matière de solidité, de sécurité, de salubrité, de durabilité et de commodité, il sera établi une réglementation au niveau national, en l'occurrence par le biais d'un règlement grand-ducal.

Afin de répondre, le cas échéant, à des spécificités communales, il sera permis aux communes de préciser et de compléter ponctuellement certaines règles du RBVS national, ceci moyennant un règlement communal et sans pour autant hypothéquer l'objectif principal, consistant à garantir une harmonisation conséquente des règles de construction au niveau national.



## 2 | Autorisations individuelles et «silence vaut accord»

L'exécution endéans des délais raisonnables des règlements communaux d'urbanisme précités, en l'occurrence les PAG et les PAP, est largement dépendante des procédures de délivrance des autorisations individuelles en matière de construction.

D'où l'importance de veiller à ce que ces procédures soient encadrées par des dispositions légales qui assurent moyennant la mise en place de délais d'instructions afin que lesdites procédures aboutissent endéans des délais raisonnables à une décision administrative.

Ceci est jugé essentiel tant pour accélérer de manière générale la mise en exécution des projets de construction que pour garantir une bonne prévisibilité pour les maîtres d'ouvrage et les acquéreurs de logements notamment.

### Introduction systématique du « silence vaut accord » au niveau des autorisations individuelles mesure 14

Aujourd'hui, la durée de délivrance des différentes autorisations individuelles n'est soit pas encadrée par des délais légaux, soit les délais légaux en place ne laissent, en application du principe de silence vaut refus, d'autre choix au requérant que d'agir en justice.

Il en ressort une insécurité juridique et une imprévisibilité manifeste.

Qui plus est, il y a lieu de constater que généralement tous les projets, même de très faible envergure, sont soumis à des procédures d'autorisations individuelles.

C'est pourquoi, lors d'une première phase seront instaurées des limites bagatellaires, endéans desquelles l'exigence d'une autorisation sera supprimée, notamment en matière d'autorisation de construire. De simples procédures de notification aux autorités compétentes vont ainsi se substituer aux procédures de délivrance d'autorisations individuelles. Un groupe de travail, dont question ci-dessous, sera chargé de l'identification des cas de figure pour lesquels aucune procédure d'autorisation étatique n'est requise.

Parallèlement, seront introduit de manière systématique des délais légaux pour l'instruction des dossiers dans le cadre des procédures de délivrance des autorisations étatiques et communales en matière de construction et ceci tant pour l'analyse de la complétude du dossier que pour la prise de décision même. Passé le délai relatif à l'analyse de la complétude du dossier et sans demande de la part de l'administration de compléter le dossier, la demande sera considérée être complète. Il sera veillé dans ce contexte aussi de prévoir un délai endéans lequel le demandeur de l'autorisation devra compléter le dossier.

Lors d'une seconde phase, il sera introduit, dans la mesure du possible, le principe du « Silence vaut accord » pour toutes les autorisations individuelles de construire en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, c'est-à-dire pour les cas où ledit principe ne serait pas en contradiction avec la réglementation européenne. Afin d'identifier l'ensemble des domaines pour lesquels l'introduction dudit principe est juridiquement faisable et afin de clarifier les démarches administratives propices à l'application de ce principe, il sera instauré un groupe de travail représentant l'ensemble des ministères et administrations concernés.



## Monitoring des procédures d'autorisation et formation soutenue des personnes en charge de l'élaboration des dossiers afférents

### mesure 15

Les durées d'instruction relatives à la délivrance des autorisations individuelles en matière de construction, telles que mentionnées ci-dessus, ainsi que celles portant sur les procédures d'adoption des PAP NQ, telles que traitées au chapitre précédent, sont également dépendantes de la qualité des dossiers soumis à l'autorité compétente.

Or, nombre d'administrations étatiques et communales constatent aujourd'hui que les contenus desdits dossiers s'avèrent régulièrement être incomplets ou non conformes.

Bien que nombre de mesures proposées par le présent GT en termes de réduction de la complexité de la réglementation en matière de construction devraient avoir comme effet secondaire une amélioration de cette situation, il sera assuré un « monitoring » des procédures de délivrance des autorisations individuelles et des procédures relatives aux PAP pour évaluer les démarches administratives et pour relever les points ayant fréquemment posés problème en termes d'incomplétude et de non-conformité des demandes.

Sur base de ce « monitoring » tous les acteurs concernés du secteur seront sensibilisés et informés de façon régulière.

Ceci permettra un établissement de dossiers relatifs aux demandes d'autorisation susceptible de garantir une instruction efficace et rapide de la part de l'autorité compétente et donc une réduction des délais administratifs réels.

## Mise en place d'une procédure spécifique, à l'instar de la procédure administrative non contentieuse (PANC) en matière d'autorisations

### mesure 16

En matière d'autorisations de construire, le règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'État et des communes (« PANC ») est applicable.

Alors que le champ d'application de ce texte couvre tout le domaine administratif, il manque clairement de précision en matière d'autorisations de construire, ce qui implique une application divergente d'une commune à l'autre et partant une certaine insécurité juridique.

Ainsi, il sera inscrit dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain une procédure de publication précise et spécifique aux autorisations de construire.

Dans un second temps, un groupe de travail sera chargé d'une analyse portant sur l'identification des autres autorisations individuelles en matière de construction, qui sont également visées par la PANC et pour lesquelles une démarche similaire devra, le cas échéant, être mise en place.



### 3 | NORMES & RÈGLEMENTS APPLICABLES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ

En ce qui concerne plus spécifiquement les normes, règlements et démarches applicables en matière de sécurité, il importe de procéder à des simplifications administratives d'ordre substantiel.

En effet, les règles applicables actuellement en la matière font preuve d'un degré de complexité et d'exigence susceptibles de ralentir considérablement la réalisation de constructions.

De plus, la mise en œuvre de ces règles impacte de manière disproportionnée les coûts de réalisation pour les maîtres d'ouvrage privés et publics et en conséquence également les finances publiques étatiques et communales.

Ainsi, les mesures de simplification administrative présentées ci-dessous permettront de faire face à ces problématiques et de répondre de façon plus efficace aux besoins accrus en termes d'augmentation des capacités des équipements publics, tels que les équipements scolaires.

Ceci est également essentiel pour répondre aux besoins supplémentaires résultant de l'accroissement démographique et économique du pays.

#### Révision des normes, règlements et démarches applicables en matière de sécurité mesure 17

Tout d'abord, il y a lieu de souligner qu'en matière de sécurité les différentes normes et réglementations à respecter sont dispersées dans divers textes, en l'occurrence le règlement grandducal modifié du 13 juin 1979 concernant les directives en matière de sécurité dans la fonction publique ou encore les prescriptions de l'inspection du travail et des mines (ITM).

D'autres dispositions sont prévues dans certains des 100 RBVS, tel que mentionnés au chapitre 2.1. Alors que ces textes ont tous un champ d'application qui leur est propre, ces champs d'application se chevauchent partiellement. Il n'est pas rare que les dispositions applicables simultanément fassent preuve d'incohérences et de contradictions.

Il en est de même pour les champs de compétences des différentes autorités impliquées en la matière.

Ainsi, en fonction du type de projet, le législateur a prévu comme autorité compétente l'ITM, pour d'autres projets le service national de la sécurité dans la fonction publique (« SNFP »), tandis que certaines communes demandent encore l'avis du corps grand-ducal d'incendie et de secours (« CGDIS ») pour certains types de projets.

Finalement, le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil (« MFSVA ») est l'autorité compétente pour les projets qui tombent sous le champ d'application de la loi précitée du 7 janvier 2022. Vu la complexité croissante en termes de planification des projets, il est de plus en plus fréquent que, pour certaines constructions ou parties de constructions, plusieurs des acteurs précités soient impliqués dans la rédaction des avis et des décisions afférentes.

Il en découle une perte de temps considérable pour tous les acteurs concernés lors de la phase de conception des projets et de négociations relative aux normes à appliquer, à savoir pour les planificateurs, les autorités compétentes précitées ainsi que les maîtres d'ouvrage publics et privés.



Afin de simplifier et d'accélérer sensiblement la transposition des normes en matière de sécurité dans les projets de construction, il est prévu d'intégrer le SNFP dans l'ITM. Dans ce contexte, il est indiqué d'abroger le règlement grand-ducal précité du 13 juin 1979 et d'intégrer les normes qui s'avèrent être utiles dans les prescriptions de l'ITM.

Qui plus est, toutes les normes applicables en matière de sécurité, qui aujourd'hui tombent sous la compétence de la SNFP, de l'ITM, du CGDIS, du bourgmestre et du MFSVA pour ce qui est des dispositions relatives à l'accessibilité à tous seront revus et harmonisés.

Dans ce contexte, il est essentiel d'analyser pour chaque norme, d'une part, si elle nécessite d'être maintenue et, d'autre part, si elle doit être revue de sorte qu'elle ne soit pas plus contraignante que nécessaire, compte tenu des évolutions en matière architecturale et technique.

Dans un esprit de « single point of contact », il est proposé d'instaurer également une commission sous la tutelle de l'ITM, qui regroupe notamment les représentants de l'ITM, du CGDIS et du MFSVA.

Cette commission formulera pour chaque projet qui tombe sous le champ d'application des prescriptions de l'ITM un avis concerté, qui servira, le cas échéant, de base pour la prise de décision de l'autorité compétente.

Cette même commission aura également une mission de conseil dans le cadre de l'élaboration des projets visés ci-dessus.

Dans ce contexte et à l'instar du guide actuellement en cours d'élaboration pour le volet de la prévention incendie en matière de PAP NQ le CGDIS élabore, pour des raisons de prévisibilité pour le maître d'ouvrage, un guide en matière de prévention incendie pour les constructions qui ne tombent pas sous le champ d'application des prescriptions de l'ITM.



## 4

# PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES EN ZONES URBANISÉES ET DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

La réalisation de constructions telles que des logements ou des infrastructures ne se voit pas uniquement soumise à un ensemble de règles et de normes qui encadrent leur conception à proprement parler, mais ces constructions sont également soumises à des règles applicables en matière de protection de l'environnement et des ressources naturelles, telles que l'eau.

D'où l'importance de revoir les démarches et dispositions légales et réglementaires applicables en cette matière, de sorte à garantir une mise en œuvre rapide des projets de construction, dont la réalisation de nouveaux quartiers, et ceci sans pour autant générer une régression du degré de qualité de la protection de l'environnement et des ressources naturelles et de qualité de vie des citoyens.

Dans ce contexte, il est jugé utile voire nécessaire de passer d'une politique en matière environnementale, qui est à l'heure actuelle axée sur la protection des espèces et biotopes sur un site donné (« in situ ») à une politique de protection de l'environnement plus holistique, qui vise à considérer l'état de la nature dans sa globalité et non pas, comme mentionné auparavant, uniquement à un site bien précis.

En d'autres termes, il est proposé de changer de philosophie en passant, dans la mesure du possible, d'une approche dite « micro » vers une approche « macro ». Une telle approche est en effet susceptible de réduire sensiblement les travaux d'études à mener, d'accélérer la réalisation de constructions et d'économiser ainsi des ressources d'ordre financier et humain, tout en axant les efforts en matière de protection de l'environnement sur des projets écologiques d'envergure, qui permettent de générer des plus-values certaines pour l'environnement.

Lors de l'établissement des mesures ainsi proposées au présent chapitre, il a également été veillé à ce que les nouvelles approches en matière de protection de l'environnement soient susceptibles d'accroître à nouveau l'acceptation de la part des citoyens, en l'occurrence ceux disposant de terrains abritant des biotopes et habitats d'espèces ainsi que tous les acteurs du secteur de la construction.

## Révision du système numérique d'évaluation et de compensation mesure 18

De prime abord, il y a lieu de rappeler que la grande majorité des projets de construction d'une certaine envergure, en l'occurrence la réalisation de nouveaux quartiers à vocation résidentielle et de nouvelles zones d'activités économiques, nécessitent des mesures compensatoires qui sont mises en œuvre moyennant les pools compensatoires, tels que prévus par la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Un des dispositifs prévus est de diminuer le besoin en réalisation de telles mesures, tout en favorisant moyennant des mesures alternatives, telles que décrites dans le cadre des mesures illustrées ci-dessous, l'intégration d'éléments écologiques en zones urbanisées ainsi que la promotion d'espaces de verdure dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Cette approche permettra aussi d'œuvrer dans l'intérêt du bien-être des habitants et de lutter contre les effets du dérèglement climatique.



## Dérogations pour les espèces protégées au niveau national

### mesure 19

En amont de l'exécution de certains projets tels que la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels ou encore la construction d'équipements publics, prévus sur des terrains abritant un site de reproduction ou une aire de repos pour certaines espèces protégées, le maître d'ouvrage doit effectuer en amont de la destruction de l'habitat voire des travaux d'exécution, des mesures d'atténuation anticipées, dites « mesures CEF ». La réalisation de même que le suivi de ces mesures sont souvent chronophages et peuvent sensiblement retarder la réalisation des projets de construction.

Ainsi, il est envisagé de supprimer l'obligation de disposer des terrains nécessaires pour la réalisation de ces mesures d'atténuation anticipées pour les espèces protégées au niveau national pour l'ensemble des projets de construction prévus à l'intérieur du périmètre constructible.

En revanche, il est prévu à ce que l'État et les communes assurent, dans la mesure du possible, des relocalisations pour certains spécimens d'espèces protégées au niveau national, voire réalisent des mesures compensatoires appropriées assurant l'état de conservation pour les espèces protégées au niveau national.

## Révision de la liste des espèces protégées

### mesure 20

Il est souligné que la réglementation relative à la protection des espèces nécessite une révision afin de concentrer les efforts en matière de protection des espèces qui sont effectivement menacées, vulnérables ou rares, tout en se basant sur les évaluations scientifiques les plus récentes disponibles.

Ainsi, le statut de protection sera limité aux seules espèces menacées, rares ou vulnérables au niveau national ainsi qu'aux espèces protégées au niveau européen.

## Compensation de l'habitat de chasse en zone constructible

### mesure 21

Par le biais d'expériences acquises au courant des dernières années en matière de réalisation de mesures compensatoires pour des projets situés en zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, force est de constater qu'aujourd'hui plus d'un quart des éco-points comptabilisés suite à une destruction d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire, est dû à la présence d'espèces à large rayon d'action, telles que notamment le Milan royal, la Sérotine commune ainsi que d'autres espèces de chauves-souris.

Ainsi, il est envisagé de supprimer le besoin de réaliser des études de terrain et des mesures compensatoires par rapport à l'habitat de chasse des espèces à large rayon d'action pour des projets sis en zones constructibles et de compenser une fois pour toutes les habitats de chasse de ces espèces pour les projets précités sur les terrains domaniaux sis en zone verte, notamment par des stipulations figurant dans les baux de fermage interdisant l'application de pesticides. Dans ce contexte, un système dérogatoire, tel que mis en place actuellement et visant les terrains à haute valeur économique, sera établi. La disponibilité de ces terrains est évaluée actuellement à environ 1.500 ha.





En plus, les plans d'action « espèce » pour ces espèces à large rayon d'action sur les terrains domaniaux ciblés seront réalisés et mis en œuvre en prévoyant des structures ou moyens spécifiques, tels que des zones refuges. Supplémentairement, des surfaces sous exploitation organique ou biologique ainsi que celles sous contrat « biodiversité » seront augmentées annuellement de 200 hectares pour les 5 années à venir.

## **Augmentation du nombre de sites des pools compensatoires et valorisation des pools compensatoires existants**

### mesure 22

Bien que les mesures décrites ci-dessous permettront d'ores et déjà de réduire sensiblement les besoins compensatoires futurs liés à la destruction de biotopes et habitats d'espèces en zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, il n'en reste pas moins qu'un certain besoin de réalisation de telles mesures de compensation.

Etant donné que ces mesures se font généralement par le biais des pools compensatoires et sont comptabilisées sous forme d'éco-points, il est primordial d'assurer davantage la disponibilité d'éco-points à mettre en œuvre dans les pools compensatoires.

D'où la proposition d'alléger et d'accélérer les procédures relatives à l'instauration de pools compensatoires et d'augmenter significativement l'enregistrement des éco-points dans les registres afférents. Les mesures de compensation existantes dans les pools compensatoires approuvés feront l'objet d'une révision et, si nécessaire, seront renforcées par des mesures supplémentaires afin d'augmenter leur valeur écologique.

Dans ce même contexte, il est également prévu d'augmenter le nombre de terrains à disposition des pools compensatoires notamment dans les secteurs écologiques déficients et d'étudier la possibilité de prévoir des mesures de compensation sur base de contrats de longue durée. Il est également prévu d'inclure la possibilité facultative pour les communes de réaliser en plus des pools compensatoires communaux.

Ceci aurait par ailleurs comme avantage supplémentaire de permettre l'accueil de mesures d'atténuation anticipées dans ces pools compensatoires.

Si les mesures prises devaient s'avérer insuffisantes pour constituer des pools compensatoires, une modification de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (disposition transitoire de l'article 82) pourrait en dernier recours être envisagée.

## **Introduction de l'approche « Natur auf Zeit » pour certains biotopes en zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

### mesure 23

En premier lieu, il convient de souligner que bon nombre de terrains, sis à l'intérieur du périmètre constructible et libres de toute construction, ont connu au fil des ans un développement rapide et spontané d'éléments de verdure, tels que des haies et broussailles.

Alors qu'aujourd'hui ces biotopes doivent en cas de destruction faire l'objet de mesures compensatoires, certains propriétaires cherchent à empêcher l'émergence de tels éléments verts sur leurs terrains constructibles, ce qui va à l'encontre des objectifs de protection de l'environnement.



Aussi, sur base de l'analyse des éco-points détruits ces dernières années pour des projets situés en zone constructible, force est de constater que plus de la moitié des éco-points est due à la présence de biotopes susceptibles de se développer promptement.

Ainsi, il sera procédé – pour ce type de biotopes - à un changement de paradigme moyennant l'introduction de l'approche dite « Natur auf Zeit » pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Une telle approche implique en premier lieu la suppression du statut de protection des biotopes précitées.

Ceci aura comme avantage supplémentaire un degré d'acceptation sensiblement plus élevé de la part des propriétaires lors de l'implantation spontanée de tels biotopes alors qu'ils ne devront plus craindre l'obligation de mesures compensatoires.

En contrepartie de la suppression de certains biotopes en milieu urbain il sera introduit - pour tout nouveau quartier - l'obligation d'installer des éléments écologiques durables sur au moins 10% de la surface du PAP NQ afférent. En dehors des zones à vocation résidentielle, il sera encore étudié si cette disposition devra être adaptée et ceci pour des raisons de faisabilité notamment. La majorité de ces éléments devra être implantée sur des terrains publics.

La prédite approche cherche donc à combiner, d'une part, une réduction systématique de la nécessité d'études et de travaux en matière de compensations écologiques préliminaires à l'exécution de projets de construction et, d'autre part, la réalisation et le maintien d'éléments verts à l'intérieur des agglomérations, dont le besoin est incontestable pour garantir notamment une bonne qualité de vie aux habitants ainsi qu'une biodiversité saine en milieu urbain.

Finalement, cette approche permettra implicitement une réduction des coûts de réalisation des projets de construction ainsi qu'une accélération de la mise en œuvre de ces derniers.

## Présence d'espèces protégées dans le cadre de l'approche « Natur auf Zeit » mesure 24

Tel que mentionné ci-dessus, il sera dès lors introduite ladite approche « Natur auf Zeit » dans les zones constructibles et ceci pour certains biotopes qui se développent de manière rapide et spontanée. Or, la présence d'espèces protégées au niveau européen inféodées à ces biotopes est assez probable et peut déclencher le besoin de réaliser notamment des mesures d'atténuation anticipées.

Aux fins d'éviter que la présence de tels espèces protégées puisse hypothéquer dans ces cas-là l'application de l'approche de « Natur auf Zeit » et partant contraindre à nouveau les propriétaires à contrecarrer l'implantation spontanée de biotopes sur leurs terrains, il sera à garantir que la continuité de la fonctionnalité écologique pour les sites de reproduction et aires de repos de ces espèces inféodées aux biotopes pionniers soit assurée, contrôlée et surveillée au niveau des zones constructibles du territoire communal, de sorte à ce que des mesures individuelles d'atténuation (dites mesures CEF) ne s'avèrent pas nécessaires en cas de destruction d'un biotope spécifique comprenant une des espèces précitées.

Moyennant les outils à disposition dans le cadre du pacte Nature, l'Etat surveille sur base annuelle le taux du couvert boisé des communes. Pour les communes dont ce taux correspond – à l'intérieur du périmètre urbanisé – à au moins 20%, la fonctionnalité écologique est assurée à suffisance de sorte qu'il n'y a plus lieux de procéder à des mesures CEF supplémentaires.



Reste à préciser que tout défrichement des éléments du couvert boisé devra être effectué obligatoirement en dehors des périodes de reproduction, en l'occurrence entre octobre et février.

## Mise à jour du guide d'application « Leitfaden CEF-Maßnahmen » mesure 25

En vue de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre des mesures d'atténuation anticipées, telles que citées à plusieurs reprises ci-dessus, et pour autant qu'elles s'avèrent encore nécessaires compte tenu des mesures susmentionnées, le guide d'application intitulé « Leitfaden CEF- Maßnahmen » sera mis à jour.

Ainsi, seront supprimé du guide les mesures d'atténuation peu propices en tenant compte des retours d'expérience du terrain et de clarifier ainsi le besoin de procéder à un monitoring préalable par mesure d'atténuation ainsi que de compléter le guide en ce qui concerne les espèces protégées au niveau européen encore manquantes actuellement.

## Définition des espèces protégées pouvant induire des études de terrain mesure 26

Tel que mentionné ci-dessus, la présence de certains biotopes et habitats potentiels d'espèces protégées peut nécessiter l'établissement d'inventaires de terrain pour constater ou confirmer la présence d'espèces protégées sur les sites pour lesquels des travaux de construction sont prévus. Or à l'heure actuelle, aucun texte ne renseigne sur les espèces protégées pour lesquelles de tels inventaires de terrain peuvent être demandés.

Compte tenu des mesures proposées en matière de dérogation pour les espèces protégées au niveau national, de révision de la liste des espèces protégées et de mise jour du « Leitfaden CEF-Maßnahmen », une liste limitative d'espèces protégées présentes dans le périmètre constructible pour lesquelles un inventaire de terrain peut être demandé, sera établie.

## Mise à jour du « Regenwasserleitfaden » mesure 27

De prime abord, il y a lieu de relever que la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ne contient que peu de précisions quant aux critères applicables en matière d'autorisations individuelles portant notamment sur la gestion des eaux pluviales dans les PAP NQ. En vue de garantir toutefois une certaine prévisibilité et sécurité juridique pour les initiateurs de tels projets, l'administration de la gestion de l'eau (ci-après dénommée « l'AGE ») met d'ores et déjà à disposition un guide d'application intitulé « Regenwasserleitfaden ».

Or les expériences acquises depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée permettent aujourd'hui de constater que certaines lignes directrices y formulées méritent des adaptations pour rendre l'application du guide encore plus praticable et efficace.



En conséquence, les lignes directrices du prédit guide seront revues en créant une nouvelle version nommée « Regenwasserleitfaden 2.0 », qui fera preuve d'une plus grande flexibilité et ceci tout en permettant encore une meilleure prévisibilité pour le maître d'ouvrage.

Lors de sa révision, il importe d'assurer une diminution des coûts de réalisation des nouveaux quartiers et des constructions, une réduction de la surface réservée exclusivement aux bassins de rétention des eaux pluviales à l'intérieur des PAP NQ ainsi qu'une diminution des obligations de réalisation de tels bassins de rétention en règle générale.

Finalement, il sera veillé à une meilleure intégration de la gestion des eaux pluviales pour profiter des effets vertueux de l'eau en vue d'augmenter la qualité de vie dans les quartiers avec une densité de logements élevée.

## **Définition d'un seuil minimal pour les bassins de rétention d'eaux pluviales** mesure 28

Tandis que la majorité des normes appliquées en matière de gestion des eaux pluviales constituent des lignes directrices sans valeur légale, ce qui a le mérite de permettre une certaine flexibilité en fonction des spécificités des sites concernés, aucune disposition légale ne renseigne aujourd'hui sur le seuil de surface scellée qui déclenche l'obligation de création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales dans un nouveau quartier.

Etant donné que ce manque de précision au niveau de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau est susceptible de générer une insécurité juridique, il est proposé de combler cette lacune en précisant qu'en dessous d'une surface scellée totale de 1.200 m<sup>2</sup>, aucun bassin de rétention d'eaux pluviales n'est requis.

Reste à souligner que cette nouvelle définition s'aligne à la pratique administrative actuelle et n'est donc pas susceptible de générer une détérioration en termes de risque d'inondations.

## **Accord de principe pour les PAP NQ en matière de gestion de l'eau** mesure 29

Toujours en matière de gestion des eaux pluviales à prévoir dans les nouveaux quartiers à vocation résidentielle, économique et autre, il est jugé opportun de prendre en considération cet aspect à un stade précoce de la planification, en l'occurrence en amont des procédures d'adoption des PAP NQ afférents.

Ainsi, il sera établi un service de conseil institutionnalisé auprès de l'AGE. Ce conseil d'ordre technique sera accompagné d'un accord de principe délivré à l'initiateur du projet.

Cette mesure permettra en effet d'éviter des modifications fastidieuses et coûteuses à un stade avancé du projet et augmentera aussi la sécurité de planification pour le demandeur.



## Conseil en matière de protection et de création d'environnements naturels mesure 30

A l'instar de ce qui est proposé ci-dessus en matière de gestion des eaux pluviales, il sera également mis en place un service de conseil institutionnalisé auprès de l'administration de la nature et de la forêt.

Ce service visera notamment les projets qui prévoient une destruction d'habitats d'espèces et de biotopes ainsi que, le cas échéant, les mesures compensatoires afférentes, telles que thématiques plus haut. De plus, un tel service est jugé fortement utile lors de la conception et de la mise en œuvre des surfaces réservées obligatoirement aux éléments écologiques durables sur au moins 10% de la surface du PAP NQ, tel que mentionné plus haut dans le cadre de la mesure relative à l'approche « Natur auf Zeit ».

Alors qu'un tel service permettra certes d'augmenter la transparence pour l'administré en la matière et d'accélérer les projets de construction, il aura par ailleurs comme plus-value de générer des projets d'une qualité écologique plus élevée suite notamment aux travaux de sensibilisation qui vont de pair avec un tel service de conseil.

## Abrogation du RGD concernant les décharges régionales pour déchets inertes mesure 31

Le nombre des mesures précitées portent sur des travaux de constructions engendrant régulièrement des travaux de terrassement et notamment des déblais.

Les volumes de terres ainsi excavés, ne pouvant pas être réutilisés sur les sites concernés, doivent forcément être transportés vers les décharges régionales pour déchets inertes.

Vu le nombre relativement réduit de telles décharges, les trajets entre les chantiers de construction et ces dernières s'avèrent relativement longs, ce qui est d'une part contreproductif en termes de charges de trafic routier, de sécurité routière et d'autre part en termes de coûts de réalisation des projets de construction.

De même, il persiste un certain besoin de création de nouvelles décharges pour répondre aux besoins résultants des projets de nouvelles constructions.

Par conséquent, le règlement grand-ducal du 25 août 2021 déterminant la procédure de recherche de nouveaux emplacements pour décharges régionales pour déchets inertes sera abrogé, ce qui revient à une suppression des critères actuellement en place, jugés superfétatoires.



## 5

# DIGITALISATION DES PROCÉDURES & ASSISTANCE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE

Tel qu'il ressort des observations formulées dans les chapitres précédents, les démarches administratives auxquelles sont confrontés les administrés lors de l'élaboration de projets de construction sont souvent vécues comme une sorte de « jungle bureaucratique ». Il importe donc de concevoir des outils performants pour rendre les différentes démarches et procédures significativement plus transparentes et plus efficaces.

La digitalisation des procédures a un potentiel énorme pour remédier à cette situation.

Ainsi, les mesures proposées ci-dessous ne visent pas nécessairement à simplifier les procédures administratives en tant que telles, mais ont été conçues dans un esprit de rendre les différentes démarches plus transparentes, plus prévisibles et plus accessibles pour l'ensemble des personnes concernées et intéressées.

## Digitalisation des procédures d'adoption du PAG & du PAP mesure 32

A l'heure actuelle, les procédures d'adoption des PAG et PAP se font majoritairement par voie postale, ce qui est chronophage et génère des coûts non négligeables concernant notamment la confection des dossiers et leurs publications.

Il est donc prévu d'étendre la plateforme d'échange électronique e-MINT auprès du MAINT, ceci en vue de permettre d'introduire les dossiers d'établissement et de modification de PAG et de PAP dans la procédure d'adoption. Il s'avère opportun de revoir dans le présent contexte aussi le contenu obligatoire des dossiers soumis aux procédures d'adoption afin de respecter le principe du « once-only ».

Dans ce contexte, la mise en place d'un système pour les PAP sera conçu, permettant aux personnes intéressées de suivre lesdites procédures sur un site internet et les informant sur les étapes procédurales en cours et à suivre ainsi que sur les délais légaux respectifs.

Il est également prévu d'analyser la faisabilité d'un transfert des données relatives aux projets de PAG et PAP depuis le e-MINT vers le portail national des enquêtes publiques afin de faciliter et de rendre sensiblement plus efficace les enquêtes publiques portant sur lesdits projets.

Enfin, il sera procédé à une standardisation des données électroniques du PAP, et ce notamment en ce qui concerne les dispositions réglementaires des parties graphique et écrite.

Une telle standardisation permettra non seulement des analyses d'ordre statistique en vue d'alimenter les débats et les décisions politiques en matière d'urbanisme. Mais elle permettra également une mise à disposition aisée des données pour les maîtres d'ouvrage et leurs bureaux d'études afin de simplifier les travaux de conception des projets architecturaux exécutant ces PAP.



## Création d'un guichet unique d'assistance (PNU) pour les démarches administratives mesure 33

En vue de rendre les différentes démarches et procédures plus transparentes et prévisibles, il a déjà été procédé au courant des dernières années à l'établissement d'un outil en ligne, en l'occurrence le site internet « [www.guide-urbanisme.lu](http://www.guide-urbanisme.lu) », permettant aux personnes intéressées de s'informer sur les divers régimes d'autorisation dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement ainsi que sur dispositions légales et réglementaires afférentes.

Or l'accès à l'information reste fastidieux et compliqué pour l'administré, en particulier pour les non-professionnels. Etant donné que le site se limite essentiellement à un renvoi aux dispositions légales et réglementaires, leur compréhension n'est guère facile.

Partant, il est prévu de faire évoluer le site et de développer un portail national de l'urbanisme (PNU), ayant pour objet non seulement de rassembler sur un seul site l'ensemble des informations existantes dédiées à l'urbanisme, mais surtout de guider efficacement les maîtres d'ouvrage dans les démarches associées à leur projet.

Ainsi, en fonction de la localisation du projet, de ses dimensions et de sa programmation, une assistance entièrement guidée sera proposée au demandeur pour l'établissement d'une feuille de route personnalisée pour le projet en question.

Une telle feuille de route énumérera les différentes formalités administratives requises pour obtenir les autorisations nécessaires, détaillera les démarches à initier et renseignera, le cas échéant, sur l'ordre dans lequel ces démarches doivent être effectuées.

## Création d'un guichet unique dédié au cadrage de projets mesure 34

Bien que la mesure soumise ci-dessus permette certes d'améliorer substantiellement la transparence et la prévisibilité en termes de procédures administratives applicables en fournissant une feuille de route personnalisée pour un projet donné, la fiabilité de cette dernière dépend cependant de la qualité des données et réponses fournies par le demandeur de l'autorisation.

Cette problématique ne se pose guère pour des projets peu complexes et de faible envergure, mais peut apparaître notamment dans le cadre de projets de développement urbain plus poussés.

Partant, il sera créé un « single point of contact » (« SPOC ») à l'adresse des initiateurs de projets qui souhaitent s'informer préalablement sur les démarches administratives en lien avec la planification de projets urbanistiques. La prise en charge sera faite par la cellule de facilitation dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement (CFUE). Ce service intervient encore en amont de la première plateforme de concertation dite « Kick-off » qui sera organisée par le MAINT, conformément à la mesure 07 présentée plus haut.

Ainsi, toutes les personnes qui ne souhaitent pas recourir au PNU ainsi que celles souhaitant bénéficier d'un conseil physique en sus des informations obtenues par le PNU, pourront profiter de ce nouveau service du SPOC.



Il s'agit dès lors d'instaurer un système de cadrage préalable institutionnalisé, permettant de clarifier la faisabilité d'un projet d'urbanisme à un stade précoce et d'attirer une première fois l'attention du requérant sur les contraintes existantes en matière urbanistique et environnementale.

## Création d'un certificat de projet digital

### mesure 35

Aux fins de renforcer davantage la prévisibilité et la sécurité juridique lors de la planification de projets de développement urbain susmentionnés, il est prévu de formaliser davantage l'analyse que la cellule de facilitation urbanisme et environnement (CFUE) effectue lors du cadrage préalable.

Dès lors, l'initiateur d'un projet se verra offert, à sa demande, un « certificat de projet » qui consiste en une fiche, cadrant les formalités nécessaires au développement et à l'exécution d'un projet, ceci à l'instar de la feuille de route précitée.

Le cas échéant, l'analyse en question sera sujette à une approbation de la part des départements ministériels et des administrations compétentes qui, par ce biais, exprimeront leur acceptation concernant la marche à suivre en termes de planification.

Le but ultime est de guider le porteur de projet à travers les formalités à prévoir afin d'optimiser l'efficacité du processus de planification.

## Instauration d'un guichet unique digital pour l'introduction des demandes d'autorisation

### mesure 36

Tout abord, il y a lieu de relever que pour la réalisation de projets de construction, une multitude d'autorisations individuelles peuvent être requises, ceci en fonction notamment de la localisation dudit projet ainsi qu'en fonction de ses spécificités.

Bien que les deux dernières mesures proposées ci-dessus permettent déjà, dans une première phase, d'améliorer la transparence et la prévisibilité des autorisations effectivement requises, il n'en reste pas moins qu'il importe, dans une seconde phase, de garantir un déroulement et un suivi efficace et transparent des procédures de délivrance de ces autorisations.

Or la grande majorité des demandes d'autorisations individuelles se font actuellement par voie postale. Le maître d'ouvrage doit donc introduire des demandes d'autorisation individuellement auprès des différentes instances compétentes.

De même, le contenu de ces demandes ainsi que les démarches à suivre s'avèrent très variés, ce qui est coûteux en termes de ressources et générateur d'erreurs. Il en résulte que le suivi des différentes démarches est généralement peu transparent pour le demandeur.

Ainsi, il sera instauré une plateforme d'échange électronique spécifique sur MyGuichet, permettant pour un projet donné d'introduire toutes les autorisations individuelles requises.





Ceci permettra non seulement d'intégrer tous les flux de procédure ainsi que les délais prévus par les textes légaux, mais aussi d'appliquer le principe du « once-only » en omettant de demander à l'administré de fournir des données déjà en possession d'un ministère ou d'une administration.

Finalement, ceci permettra d'offrir un aperçu global en ce qui concerne les demandes d'autorisations demandées ou à demander.

Qui plus est, il est proposé de créer une fonctionnalité permettant d'intégrer le relevé des autorisations individuelles requises et les données afférentes issues de la feuille de route fournie par la Plateforme Nationale « urbanisme » (PNU) ainsi que du certificat de projet digital, tels qu'illustrés plus haut.

Ainsi, le maître d'ouvrage aura l'option soit de configurer lui-même au niveau de MyGuichet le relevé des autorisations requises pour un projet donné, soit de profiter des outils précités, en l'occurrence en configurant sa démarche sur le PNU moyennant un questionnaire.

Le maître d'ouvrage recevra toute autorisation, tout refus d'autorisation ou, le cas échéant, l'accord tacite ainsi que, si nécessaire, toute demande de compléter le dossier par le biais de MyGuichet.

Finalement, sera rendu obligatoire le recours à cette voie électronique pour l'ensemble des procédures de délivrance des autorisations individuelles en la matière, ceci afin de garantir que cette mesure jugée particulièrement efficace en termes de simplification administrative puisse pleinement porter ses fruits.

## Standardisation et digitalisation des enquêtes publiques

### mesure 37

La digitalisation conséquente des procédures de délivrance des autorisations individuelles de même que des procédures d'adoption des PAG et PAP induit une opportunité supplémentaire pour le déroulement des enquêtes publiques qui nécessitent d'être organisées en amont de certaines décisions administratives.

En effet, plus d'une vingtaine de lois différentes comportent des procédures pouvant déclencher des enquêtes publiques.

Or ces textes ne sont actuellement ni homogènes ni rédigés dans un esprit de « digital first », en ce qui concerne notamment la consultation des documents, les moyens de réclamations ou encore la publication des avis qui se fait actuellement dans les quotidiens.

Partant, il est prévu de procéder à une révision de l'intégralité des dispositions légales en matière de construction et d'environnement et de rendre obligatoire l'usage de la plateforme nationale d'enquêtes publiques pour toutes les enquêtes publiques.

Une telle approche aura le mérite de rendre les enquêtes publiques faciles d'accès à un plus grand nombre de personnes intéressées, de simplifier le déroulement desdites enquêtes ainsi que, le cas échéant, la gestion des réclamations.

De plus, ceci permettra de réduire sensiblement les coûts afférents. En effet, les coûts de publication s'avèrent aujourd'hui non négligeables, ce qui peut dans certain cas impacter la volonté politique ou encore celle du maître d'ouvrage de procéder à une modification d'un PAG ou d'un PAP, malgré son utilité manifeste.



## Instauration d'une plateforme digitale des réseaux d'infrastructures

### mesure 38

Toujours dans un esprit de partage d'informations en vue de faciliter les procédures administratives et l'exécution des projets de construction, il est utile d'instaurer une plateforme digitale des réseaux d'infrastructures.

En effet, à l'heure actuelle, un instrument permettant une vue d'ensemble de tous les réseaux souterrains existants à l'échelle du pays fait défaut. De ce fait, les maîtres d'ouvrage et leurs bureaux d'études se voient contraints de s'adresser pour chaque projet aux différentes gestionnaires de réseaux afin de recevoir les informations dont ils ont besoin.

Ainsi, sera mis en place une plateforme d'échange centrale selon le principe du « single point of entry », renseignant sur les réseaux souterrains, notamment les réseaux d'énergie relatifs à l'électricité, le gaz et la chaleur, les réseaux de télécommunication, les réseaux de distribution d'eaux potables et d'assainissement d'eau, ainsi que les réseaux relatifs à l'éclairage public.

Une telle mesure permettra, d'une part, une réduction non négligeable de la charge de travail pour les requérants et les gestionnaires de réseaux en canalisant les demandes d'information et en évitant ainsi une multitude d'échanges. D'autre part, suite à une mise en cohérence des données portant sur les différents réseaux, cette mesure est susceptible de réduire les risques de complications et d'endommagement des réseaux lors de l'exécution des chantiers.

## Simplification et uniformisation des aides financières aux communes

### mesure 39

Les mesures présentées ci-dessus permettent certes d'appréhender les enjeux découlant de l'augmentation nécessaire des capacités des équipements publics collectifs, tels que p.ex. les équipements scolaires communaux ou encore les stations d'épuration, et ce afin de pouvoir faire face à une augmentation importante du parc de logements. En dehors des mesures proposées en vue de simplifier et d'accélérer la conception ainsi que la réalisation de tels équipements, il importe également de procéder à des simplifications des démarches applicables en matière d'attribution des aides financières de l'État aux communes pour ces projets.

Actuellement, ces démarches manquent de transparence et de prévisibilité pour les demandeurs de subsides. Les échanges entre les communes et ministères concernés se font souvent par voie postale et de façon non standardisée. Il en résulte une certaine charge administrative et une lenteur qui sont susceptibles de rallonger les délais de réalisation des projets en question.

Partant, il est prévu de mettre en place un système de subventionnement interministériel unique et digital, qui répond aux besoins financiers réels de ces constructions communales. Ce système de demande d'aides financières sera mis en place selon le principe du « single point of contact », tout en respectant également le principe du « once only ».

Dans ce contexte, les démarches relatives aux demandes ainsi qu'aux attributions des aides financières seront uniformisées et alignées avec l'approche déjà mise en place pour les aides financières attribuées par le MAINT aux communes.



## 6 | ZONES EXPÉRIMENTALES

De prime abord, il y a lieu de relever qu'en matière de construction, les normes et réglementations, qui ont notamment vocation à garantir un haut niveau de sécurité, de salubrité, de commodité, d'accessibilité, de protection du patrimoine culturel et de protection de l'environnement, sont régulièrement établies selon le principe de précaution, ce qui est certes très utile pour éviter des constructions et aménagements risquant d'aller à l'encontre de ces aspects d'ordre qualitatif.

Pourtant, le revers de la médaille est que ces normes et réglementations, souvent très contraignantes, ne permettent que difficilement la réalisation de projets, voire même empêchent p.ex. la réalisation de projets urbanistiques et d'architecture innovants.

De même, l'absence de veille législative est susceptible de ralentir, voire d'empêcher des projets d'urbanisme contemporains qui sont à la pointe de la technologie.

### Introduction d'une « zone expérimentale » mesure 40

Il est dès lors prévu d'instaurer une nouvelle zone intitulée « zone expérimentale » à l'intérieur de laquelle une ou plusieurs dérogations par rapport à des dispositions légales et réglementaires en vigueur sont admissibles.

L'objectif consiste à réaliser des projets, qui font preuve d'une haute qualité en termes de sécurité, de salubrité, de commodité, d'accessibilité, de protection de l'environnement et de qualité, sans pour autant respecter l'intégralité des dispositions légales applicables en la matière.

Ceci constituera également une opportunité certaine pour réduire les coûts de réalisation de constructions, en réduisant ou supprimant certains équipements du bâtiment obligatoire et en les remplaçant par des solutions alternatives selon les principes dits du « low-tech » et du « less is more ».

Il est ainsi prévu d'intégrer des dispositions spéciales y relatives dans la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, permettant ainsi de préciser les dispositions légales et réglementaires auxquelles il pourrait être dérogé.

Il est également proposé que ladite zone spéciale ne puisse être désignée que par le biais de l'établissement d'un plan d'occupation du sol (POS). En effet, il est jugé problématique de définir la délimitation spatiale du champ d'application de ce nouvel instrument, qui permettra de déroger à des réglementations établies au niveau national, par le biais d'un simple règlement communal, en l'occurrence le PAG.

Qui plus est, l'instrument du POS permettra de garantir que le champ d'application du présent instrument reste limité à des sites et projets judicieusement désignés par le gouvernement.

Dans ce contexte, il est prévu de désigner une telle « zone expérimentale » notamment pour des projets de construction d'utilité publique, tels que des écoles, des logements abordables ainsi que pour des projets de régénération urbaine et de reconversion de friches industrielles.



La détermination des projets innovants, leur localisation ainsi que le suivi des mesures dérogatoires (leur pertinence, le cas échéant l'absence d'effets bénéfiques) se fera au sein d'un comité interministériel.

Finalement, les retours d'expérience résultant de ces projets innovants et expérimentaux constitueront ainsi une base de réflexion pour adapter de manière récurrente et endéans des laps de temps réduits les réglementations en question. Ceci aura pour avantage de pouvoir concevoir et réaliser à tout moment, sur l'ensemble du territoire national, des projets contemporains et innovants qui sont à la pointe de la technologie.

# ANNEXE 2

le nouveau partenariat public-privé pour  
le logement abordable





## LES MESURES RELATIVES À LA PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS UNE APPROCHE PPP

1. Réalisation de projets pilotes sur terrains privés
2. Réalisation de projets pilotes sur terrains privés pour logements salariés
3. Réalisation de projets pilotes sur terrains publics
4. Procédures relatives à l'acquisition de VEFA par l'État



## 1 | RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PRIVÉS

### OBJECTIF

- Mobiliser les terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs
- Créer un système complémentaire à celui déjà prévu par la loi sur le logement abordable

### MÉCANISME

- Mis en place d'un accord de principe entre le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (MLOGAT) et le développeur pour réaliser un projet de logements abordables.
- Le développeur construit des logements sur un terrain privé
- Les logements sont conformes au Cahier des charges pour le développement de logements abordables
- Le bien peut, le cas échéant, être vendu à un acteur privé qui devient propriétaire
- Les modalités (durée, montant loyer) sont fixées dans une convention entre : MLOGAT, propriétaire/développeur et un bailleur social (p.ex. Fonds du Logement)
- Le propriétaire/développeur loue les logements au bailleur social pour une durée à déterminer (minimum 20 ans)
- Le bailleur social paie un loyer indexé au propriétaire en dessous du prix du marché
- Le logement est attribué à des locataires remplissant les conditions socio-économiques
- Les locataires paient au bailleur social un loyer abordable suivant la loi du logement abordable
- Le ministère verse un « forfait de gestion » au bailleur social pour couvrir ses frais d'accompagnement des locataires
- Le ministère paie une « compensation de loyer » au bailleur pour couvrir la différence du loyer abordable et du loyer dû au propriétaire/développeur
- Le développeur ne reçoit pas d'Aides à la pierre pour la construction
- Le développeur/propriétaire récupère son bien à la fin de la période d'occupation
- L'État a un droit de préemption sur le bien

### AVANTAGES POUR LE DÉVELOPPEUR/PROPRIÉTAIRE:

- L'aboutissement du projet est garanti pour le développeur
- Le développeur peut rapidement lancer un nouveau projet en cette période de crise de la construction
- Un loyer garanti sur toute la période
- Un bailleur social s'occupe de la mise en location
- L'entretien courant des logements est assuré par le bailleur social



### AVANTAGES POUR L'ÉTAT:

- Terrains privés mobilisés
- Augmentation de l'offre de logements abordables locatifs sans Aides à la pierre
- Logement attribué à des locataires remplissant des conditions socio-économiques
- Affectation sociale garantie sur 20 ans
- Droit de préemption

## 2

### RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PRIVÉS POUR LOGEMENTS SALARIÉS

#### OBJECTIF

- Mobiliser les terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs dédiés
- Répondre au besoin des employeurs de loger leurs salariés

#### MÉCANISME

- Identique au point 1 sauf :
  - Les logements sont loués aux salariés éligibles
  - Sans « forfait de gestion » - pas d'accompagnement spécifique des locataires nécessaire

#### RAPPEL

La **réalisation de logements dédiés pour salariés dans le cadre de la loi sur le logement abordable** (avec Aides à la pierre) reste toujours une option et une opportunité pour les employeurs.

#### MÉCANISME SELON LA LOI RELATIVE AU LOGEMENT ABORDABLE :

- 75% Aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs abordables
- Réalisation du projet selon le cahier des charges pour le développement de logements abordables
- Affectation à location abordable au moins 40 ans
- Attribution du logement par le bailleur
- Loyer abordable pour le locataire
- Compensation de service de l'État au bailleur social





### 3 | RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PUBLICS

#### OBJECTIF

- Accélérer le processus de construction de logements abordables sur terrains publics

#### MÉCANISME

- Terrains mis à disposition par une commune ou l'État (identification en cours)
- Appel à projets en « design and built »
- Consultation rémunérée
- Présélection des projets sur candidatures
- Jury composé d'acteurs publics (ministères, communes, promoteurs publics)
- Réalisation du projet selon « cahier des charges pour le développement de logements abordables » par le développeur privé
- Achat de la construction achevée par un acteur public
- Gestion/vente abordable réalisés par le promoteur/bailleur public

#### AVANTAGES POUR LE DÉVELOPPEUR :

- Réalisation d'un projet unique de la conception à la construction d'un projet de logements abordables
- Développement de projets architecturalement et urbanistiquement innovants

#### AVANTAGES POUR L'ÉTAT :

- Acquisition d'un projet fini de logements abordables, réalisé en ligne avec le « cahier des charges pour le développement de logements abordables »
- Mise en location abordable ou en vente abordable par un promoteur/bailleur social



## 4 | PROCÉDURE RELATIVE À L'ACQUISITION DE VEFA PAR L'ÉTAT

Le gouvernement a lancé en octobre 2023 un programme d'acquisition VEFA.

Dans le cadre du paquet de relance (entrée en vigueur prévue pour le 1er juin 2024) et du budget de 2024, le gouvernement a décidé d'augmenter les moyens budgétaires pour l'acquisition du programme VEFA.

Les échanges menés avec le secteur privé ont permis de mettre en évidence certaines difficultés.

Pour y remédier, il a été retenu de :

- Mieux informer le secteur sur les démarches d'évaluation
- D'adapter la méthode d'évaluation des projets en incluant une marge d'appréciation sur la conformité avec le cahier des charges (pex. un parking en trop, une unité de logement trop grande,..)
- De tenir compte des complexités particulières du terrain et du projet, afin de proposer le cas échéant un prix adéquat (travaux préparatoires, dépollution complexe, ...) sur base notamment d'un argumentaire à justifier par le développeur
- De tenir compte de la situation géographique dans la détermination du prix proposé

Ces quatre mesures relatives à la promotion du logement abordable dans une approche de partenariat public-privé donneront un élan supplémentaire à la création de ce type de logements. Le secteur privé est invité à mobiliser et à développer ses terrains tout en bénéficiant de mesures de soutien publiques. En parallèle, la main publique met à disposition des développeurs et des constructeurs des terrains publics sur lesquels ils peuvent appliquer leur savoir-faire.

Dans un premier temps, la mise en œuvre des mesures 1-3 de ce partenariat public-privé se fera dans le cadre de projets-pilotes. C'est l'occasion pour le secteur privé de la construction de participer à cet effort national, dans le respect d'un cadre transparent et clair.

# **ANNEXE 3**

**présentation powerpoint**

