



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2014-2015

FC/AF

P.V. LOG 11

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 11 mai 2015

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 avril 2015
2. Présentation du "Baulückenprogramm"
3. Divers

*

Présents : Mme Diane Adehm remplaçant M. Marco Schank, M. Guy Arendt, M. Gilles Baum remplaçant M. André Bauler, M. Eugène Berger remplaçant M. Max Hahn, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, Mme Cécile Hemmen remplaçant M. Frank Arndt, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement

Mme Diane Dupont, M. Jérôme Krier, Ministère du Logement
Mme Valérie Feltgen, Observatoire de l'Habitat

Mme Francine Cocard, Administration parlementaire

Excusé: M. Félix Eischen

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 avril 2015

Le projet de procès-verbal de la réunion du 21 avril est approuvé sans modification.

2. Présentation du "Baulückenprogramm"

Sur base du document joint en annexe, M. le Secrétaire d'Etat et la représentante de l'Observatoire de l'Habitat présentent le Programme gouvernemental en question.

M. le Secrétaire d'Etat ajoute que les communes disposent déjà d'un accès aux données du Geoportail (par le biais de leur service technique). L'ouverture de la base de données à toutes les communes permettra aux différents services de vérifier quels terrains ont été identifiés sur le territoire de la commune. Les communes pourront signaler au Ministère si les terrains identifiés sont éventuellement réservés pour un projet communal ou régional. Le Gouvernement essaie de savoir quels terrains sont disponibles ou peuvent être viabilisés rapidement.

Sur base des conclusions de l'étude REFINA (voir page 17 du document joint), le Gouvernement essaie d'entrer en contact avec les propriétaires privés pour connaître les raisons qui font que ces terrains sont toujours vagues.

Par « directement constructibles, on entend les terrains pour lesquels aucun PAP spécifique ne devra plus être établi, sauf si le terrain dépasse une certaine étendue ».

Discussion

Plusieurs membres de la commission saluent le fait que le Gouvernement travaillera ensemble avec les communes pour définir les terrains qui pourraient être viabilisés. Le Gouvernement rappelle que certains terrains avaient été réservés pour l'aménagement de routes ou l'extension d'infrastructures communales.

Un orateur du groupe parlementaire CSV estime que certains propriétaires seraient éventuellement disposés à mettre à disposition un terrain en échange contre une autre surface.

Quid de la réserve foncière de la SNHBM? Il est apparemment prévu d'augmenter le capital de la société afin qu'elle dispose du capital nécessaire pour réaliser un plus grand nombre de logements.

Le membre du groupe parlementaire CSV plaide en plus pour davantage de communication avec les propriétaires privés dans la recherche de terrains libres. Un autre membre du groupe politique CSV suggère que le gouvernement propose des contreparties aux propriétaires qui seraient d'accord pour valoriser leur terrain. Un représentant du groupe parlementaire LSAP plaide en faveur d'une responsabilisation des propriétaires par le biais d'outils contraignants. Le membre du groupe parlementaire « déi gréng » salue cette perspective si toutes les démarches en vue de la recherche d'une solution à l'amiable ont échoué. Une représentante du groupe parlementaire LSAP fait part de situations qui se présentent dans certaines communes rurales. Certains terrains sont entre les mains de propriétaires agricoles qui ne voient aucun intérêt à vendre leurs terres. De plus en plus souvent des promoteurs bloquent des parcelles pour freiner des projets d'aménagement. Un représentant du groupe parlementaire CSV estime que l'instrument de l'expropriation s'impose quand l'intérêt général prime sur les intérêts de propriétaires intéressés par la seule

réalisation de profits. M. le Secrétaire d'Etat rassure la commission qu'il tiendra compte des situations spécifiques des communes rurales.

Le représentant de la sensibilité politique «déli Lénk» rappelle qu'au Luxembourg la caractéristique du «coût modéré» se réfère à 80% du prix maximal demandé dans un quartier. Il estime que pour de très nombreux quartiers la terminologie «coût modéré» est inadéquate au vu de l'envergure du prix demandé.

Un membre du groupe politique CSV ajoute que les prix atteignent autour de 6.700 euros par m2 de surface habitable nette, parfois même 9.000 euros par m2 de surface habitable nette. A Luxembourg-ville, les prix des terrains peuvent même atteindre entre 250.000 - 300.000 euros / are.

M. le Secrétaire d'Etat rappelle que les réflexions gouvernementales sont au niveau du projet et remercie les membres de la commission pour leurs remarques et suggestions.

3. Divers

La Commission du Logement approuve (avec sept voix pour et cinq abstentions) une série d'amendements relatifs au projet de loi 6610. Un courrier afférent avait été transmis par voie de courrier électronique jeudi dernier. La commission y apporte quelques modifications mineures.

Le représentant gouvernemental rappelle que les chambres professionnelles recevront pour avis les amendements gouvernementaux et les amendements parlementaires dans les prochains jours.

* * *

Luxembourg, le 15 mai 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

ANNEXE:
Baulückenprogramm



Présentation de la stratégie du « Baulückenprogramm »

11 mai 2015



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



1. **Le programme gouvernemental: la mobilisation de terrains à bâtir**
2. **Le «cadre d'application du programme national Baulücken»**
3. **La définition des «Baulücken» (LISER)**
4. **La visualisation des « Baulücken » sur le Géoportail » de l'ACT (LISER)**
5. **Les «Baulücken» au Grand-Duché de Luxembourg (LISER)**
6. **Perspectives**



Le programme gouvernemental

Janvier 2014



Mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations

- Les **acteurs publics** assumeront un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier
- Les **réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées** et bâties aussi rapidement que possible.
- Pour pouvoir atteindre les objectifs du Gouvernement en matière de logements, il faudra **recourir à des investisseurs privés.**
- Les terrains viabilisés et habitations construites pourront être rendus accessibles par le biais de **baux emphytéotiques.**
- Les **réserves foncières des acteurs publics sont insuffisantes** pour relancer la construction de logements en nombre suffisant.
- Le Gouvernement agira pour permettre une **mobilisation accrue de terrains disponibles** pour l'habitat appartenant aux personnes physiques et morales.
- Le Gouvernement établira en outre **un programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national.**



Le cadre d’application du programme national « Baulücken »



Le 4 juillet 2014 le Conseil de Gouvernement a marqué son accord avec le cadre d’application du programme national « Baulücken ».

- Le Ministère du Logement entend s’associer aux **communes** afin d’aider celles-ci à **viabiliser les terrains** non encore utilisés **qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires.**
- L’ensemble de ces terrains est répertorié sur une **carte interactive élaborée par LISER et l’ACT** pour le compte du Ministère du Logement.
- Les bâtiments construits dans le cadre de ce programme national « Baulücken » doivent atteindre au moins la **classe A** pour l’indice de dépense d’énergie primaire, pour l’indice de dépense d’énergie de chauffage et pour l’indice de dépense d’émissions de CO₂.
- Les **logements** devront être **fonctionnels, durables et économiques** au niveau de la construction et de l’entretien.
- Il est souhaitable de mettre également l’accent sur la création de **logements destinés à la location.**
- Il est fortement recommandé que les communes s’associent aux promoteurs publics, voire même à des promoteurs ou entrepreneurs privés auxquelles les parcelles seraient revendues sous réserve de retenir explicitement dans l’acte de vente qu’au moins 30% des logements réalisés devront être réservés à des **logements à coût modéré.**



- Le Ministère du Logement met le **guide technique de la certification du logement durable (LENOZ –Lëtzebuerger Nohaltegkeets-Zertifizéierung fir Wunnebaier)** à disposition des communes qui souhaiteront l’utiliser comme instrument de planification.
- Un « **plan directeur Baulücken** » par commune pourra être élaboré. Chaque commune pourra, en collaboration avec le Ministère du Logement, élaborer un concept pour l’activation à terme de l’ensemble des parcelles concernées.
- Une **analyse détaillée de la typologie des parcelles** sera effectuée.
- **L’Etat peut soutenir financièrement les communes**, soit dans le cadre d’une participation étatique qui sera accordée conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement, soit par l’activation des contributions financières dans le cadre du « Pacte Logement ».



La définition des « Baulücken »



La définition des « Baulücken »

Une lacune dans le tissu urbain existant (Baulücke) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes :

1. **Le terrain est entièrement viabilisé** au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
2. Se prête à la réalisation de logements et se situe dans une **zone destinée à l'habitat** ;
3. Il est **directement constructible** moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. la protection de la nature et des ressources naturelles, permission de voirie, sites et monuments, eau, etc.).

Cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national « Baulücken ».



Méthodologie pour opérationnaliser la définition

Croisement de deux indicateurs pour distinguer les Baulücken des autres types de terrains disponibles:

- Critères morphologiques: disponibilité nette ou brute des terrains
- Critères règlementaires: mobilisation rapide ou lente selon les indications du PAG

Distinction des Baulücken des autres types de terrains disponibles localisés en zones d'habitation ou zones mixtes des PAG:

	Degré de mobilisation rapide <i>(pas d'obligation d'élaborer un PAP)</i>	Degré de mobilisation moyen <i>(terrains soumis à PAP)</i>	Degré de mobilisation lent <i>(terrains situés dans une zone d'aménagement différé ou assimilée)</i>
Disponibilité nette <i>(terrains viabilisés)</i>	BAULÜCKEN	Disponibilité nette soumise à PAP	Disponibilité nette en réserve foncière
Disponibilité brute <i>(terrains non encore viabilisés)</i>	Disponibilité brute	Ensembles de terrains	Ensemble de terrains

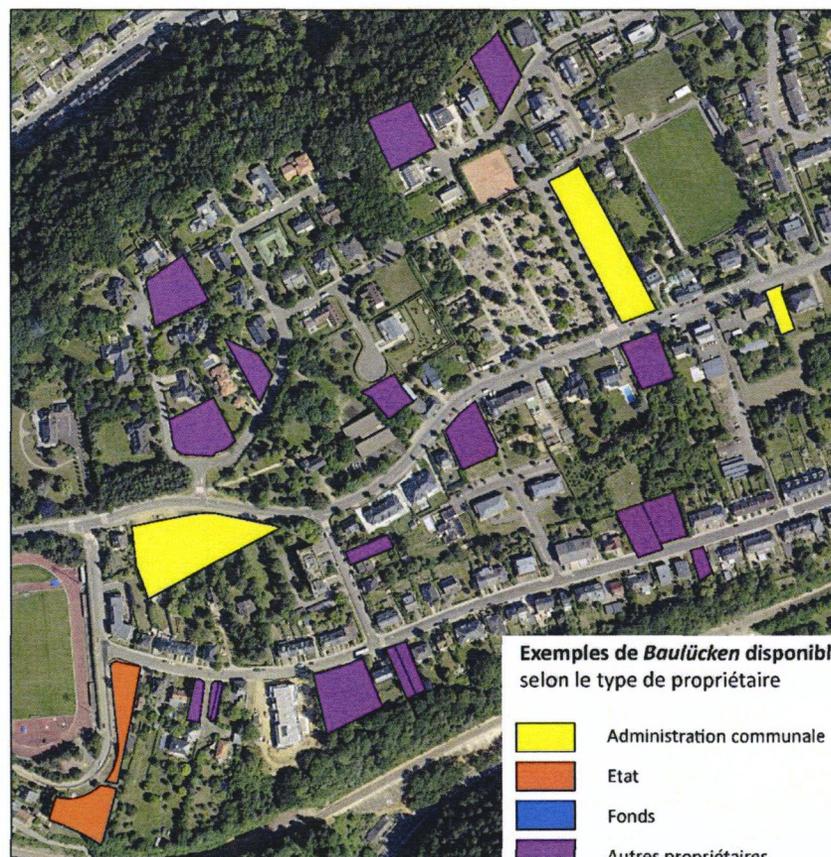


La visualisation des « Baulücken » sur le Géoportail de l'Administration du Cadastre et de la Topographie





Visualisation d'un extrait avec des exemples de « Baulücken » disponibles sur Géoportail

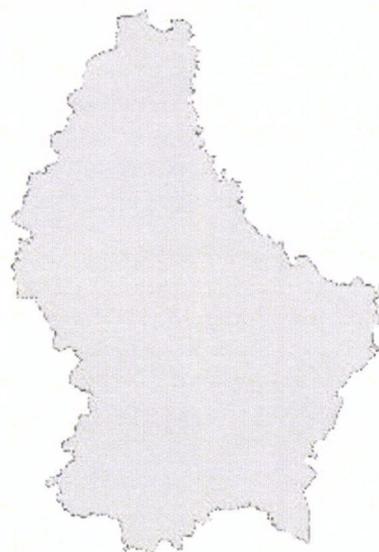


Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2013), ACT (2013)
Note : Les terrains sélectionnés se trouvent dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par l'Observatoire de l'Habitat.

0 100 200
m



Les « Baulücken » au Grand-Duché de Luxembourg

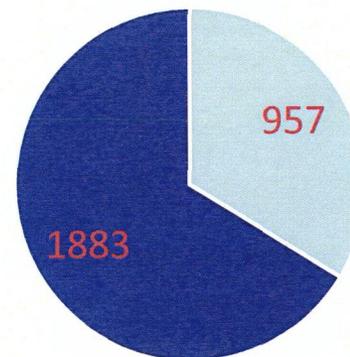




Synthèse sur le potentiel foncier

Total des surfaces disponibles théoriquement au Grand-Duché de Luxembourg

Potentiel foncier selon les types de terrains
(en hectares)



■ Baulücken ■ Autres types de terrains

34% des terrains disponibles en 2013 dans l'ensemble des zones d'habitation et des zones mixtes correspondent à des Baulücken



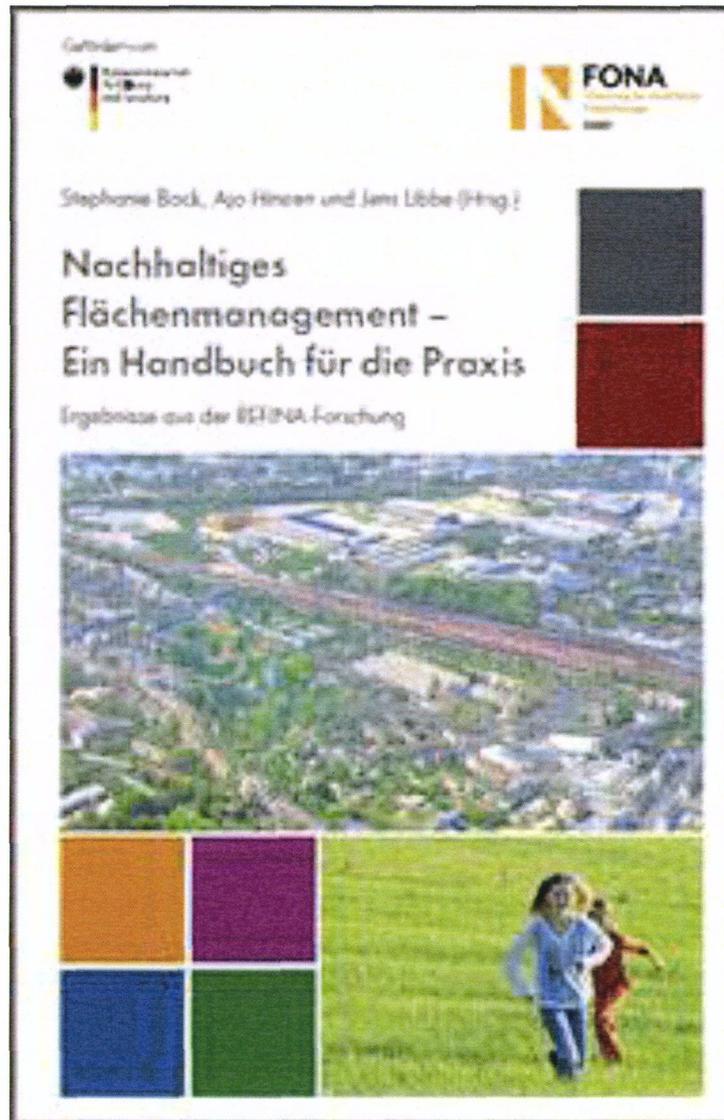
Synthèse sur les différents types de propriétaires pour les « Baulücken »

	Baulücken	
	Superficie des Baulücken (ha)	En %
Personnes physiques	789	82
Personnes morales	99	10
Communes	44	5
Etat	11	1
Fonds	7	1
Propriétaires mixtes et inconnus	7	1
TOTAL	957	100

Les pouvoirs publics ne possèdent qu'une toute petite partie des Baulücken.



Perspectives



REFINA-Forschung

Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement

Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2011.

Modellstädte:

Städte Baiersdorf (Bayern),
Gunzenhausen (Bayern),
Pfullingen (Baden-Württemberg),
Stegaurach (Bayern)

« Durch die gezielte Information und Beratung von Eigentümern kann eine beträchtliche Anzahl von Baulücken mobilisiert werden. »



MERCI DE VOTRE
ATTENTION

www.logement.lu



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement