



**mouvement  
écologique**

*Traduit avec [www.DeepL.com/Translator](http://www.DeepL.com/Translator) (version gratuite)*

## **Pacte logement 2.0 : une opportunité pour promouvoir la qualité de vie et créer des logements abordables à vocation écologique et sociale.**

### **Résumé de l'avis du Mouvement Ecologique sur le texte législatif 7648**

Le gouvernement a présenté le projet du "Pacte logement 2.0". L'objectif du pacte : d'une part, mobiliser des logements abordables et, d'autre part, améliorer la "qualité résidentielle", c'est-à-dire la qualité de vie, dans les quartiers existants. Ceci grâce à un partenariat entre l'État et les municipalités, similaire au Pacte climatique, avec la participation des citoyens. Le Mouvement Ecologique approuve expressément ces intentions du gouvernement ! Il y a un besoin urgent de rattraper le retard dans tous ces domaines.

**Néanmoins, il existe un besoin fondamental d'amélioration du projet de loi.**

#### **1. Lier la création de logements à des normes sociales et environnementales minimales définies.**

L'objectif central du "Pacte logement 2.0" est de soutenir beaucoup plus fortement les municipalités dans la création de logements abordables (concernant également les logements locatifs). Toutefois, le projet de loi ne prévoit que dans une mesure très limitée qu'ils doivent tenir compte de certains critères écologiques ou d'aspects de la "construction sociale". Par exemple, il est généralement affirmé que les critères écologiques (logements durables) sont utiles, mais ce que l'on entend exactement par cela, n'est pas précisé.

Mais à une époque où :

- COVID-19 a montré avec encore plus de force l'importance d'un bon verdissement, l'importance d'espaces verts publics attractifs est de plus en plus reconnue,

- la crise climatique est de plus en plus visible

- ...

le Mouvement Ecologique estime que l'octroi de sommes importantes de l'argent des contribuables doit être lié à des critères appropriés.

Si le seul critère concrètement ancré dans la loi est la création d'unités de logement - comme c'est le cas actuellement - le risque est de créer des lotissements trop anonymes qui ne répondent pas à tous les défis d'aujourd'hui.

Ainsi, des normes devraient être fixées dans la loi elle-même quant aux objectifs à atteindre. Les mots-clés sont : mixité sociale - degré d'étanchéité - verdissement - organisation de la mobilité - respect de l'économie circulaire...

Par ailleurs, le Mouvement Ecologique préconise que la conception d'"éco-quartiers" soit particulièrement soutenue.

## **2. Promouvoir délibérément de nouvelles formes communautaires et coopératives de logement sans but lucratif !**

Les projets de logement communautaires et coopératifs constituent une option de vie attrayante pour un nombre croissant de personnes. Outre la construction fondée sur les besoins, ils favorisent également la convivialité et, selon leur orientation, peuvent promouvoir la mixité sociale, la vie intergénérationnelle, la construction écologique, la vie sans voiture, la planification, la construction et l'utilisation participatives, et bien plus encore. En outre, la stabilité sociale et les quartiers, ainsi que l'attrait d'un lieu de résidence sont renforcés.

Dans le Pacte Logement 2.0, il devrait être inscrit que les communes sont en outre encouragées, par des incitations financières, à mettre à disposition des terrains pour des projets de logement répondant à des normes sociales et écologiques élevées, par le biais d'une "caution emphytéotique" assortie de loyers annuels. En effet, outre les acteurs étatiques tels que la SNHBM ou le Fonds du Logement, un grand nombre d'acteurs privés "sans but lucratif" peuvent contribuer de manière significative à la création de logements abordables, voire sociaux.

Parallèlement à cette subvention, l'État devrait activement renforcer les compétences en la matière au niveau national et prévoir explicitement dans la formation des conseillers en logement qu'ils puissent s'appuyer sur l'expérience acquise dans le domaine des projets de logement et des nouveaux modèles de logement.

## **3. Mieux réglementer l'amélioration de la "qualité de séjour" des habitants d'une commune !**

L'objectif du Pacte logement 2.0 est également d'améliorer la "qualité résidentielle" dans les zones résidentielles existantes. Toutefois, une des principales lacunes de la loi est qu'elle ne précise pas ce que l'on entend par "qualité résidentielle".

La situation peut être expliquée à l'aide d'un exemple : une personne peut préférer des espaces publics "plus propres" et sans plantes, et y voir une "qualité de séjour" élevée, l'autre préfère un cadre plus verdurisé. Le projet législatif ne précise en aucune manière l'orientation que représente le "pacte logement".

En ces temps de crise du climat et de la biodiversité, où les localités se réchauffent de plus en plus, les objectifs gouvernementaux - verdissement, réduction du trafic individuel, moins d'étanchéité ... - devrait également être clairement reflétée dans les critères de ce que l'on entend par "qualité du séjour". Ce n'est actuellement pas le cas !

Le Mouvement Ecologique demande instamment que des lignes directrices approximatives soient fixées dans la loi elle-même, pour être approfondies dans une sorte de "vade-mecum".

#### **4 "Plan d'action local" - un instrument utile qui doit continuer à se développer de manière dynamique.**

Pour que les communes puissent bénéficier des subventions du pacte logement, elles doivent élaborer un plan d'action local (PAL). D'une part, ce plan devrait - en termes quelque peu simplifiés - faire état de la situation actuelle, et d'autre part, il devrait également contenir des objectifs pour la promotion de la "qualité résidentielle" déjà mentionnée, la mobilisation des terrains à bâtir désignés et des appartements vacants, et la participation des citoyens.

Cette orientation est fondamentalement positive. Mais là encore, les dispositions concrètes font défaut.

Encore une fois, que signifie "qualité résidentielle" ? Jusqu'où doivent aller les efforts de mobilisation des terrains à bâtir désignés pour se conformer à la loi ? Que signifie la disposition plutôt générale du texte de loi concernant la "communication, la sensibilisation et la participation" des citoyens ?

Le Mouvement Ecologique s'attend à ce que - en plus d'un "outil informatique" annoncé, qui sera mis à la disposition des communes et dans lequel seront probablement plutôt listés les thèmes à travailler - l'orientation du PAL soit réglementée beaucoup plus clairement. Qu'est-ce qui est attendu ? Une augmentation du verdissement ? Une promotion de la mobilité douce ? etc.

De plus, le PAL, qui doit être élaboré en 2021, doit être valable jusqu'en 2031 ! Il est absurde de penser que tous les développements peuvent être prévus dans une PAL qui serait élaborée aujourd'hui ! Par conséquent, il doit être clairement réglementé dans la loi elle-même que le PAL - selon certains critères - peut être développé davantage.

Enfin, un lien direct doit être établi entre le "pacte logement 2.0" et la loi sur le contrat de terrain à bâtir. Cette loi prévoit que les zones vertes peuvent être reclassées en terrains constructibles si un "concept de mise en œuvre" a été établi au préalable. Cela signifie qu'une analyse a été faite pour déterminer les domaines à développer en priorité. Toutefois, ce "concept de mise en œuvre" n'est obligatoire que pour les zones qui font l'objet d'un contrat de terrain à bâtir. Selon le Mouvement Ecologique, le pacte logement 2.0 devrait rendre obligatoire l'élaboration d'un tel "concept de mise en œuvre" pour l'ensemble de la commune.

#### **5. Construction plus dense et plus compacte si nécessaire - oui, mais dans le respect des règles**

Le projet législatif prévoit que les projets d'établissement réalisés dans le cadre du "pacte logement 2.0" peuvent, si nécessaire, être construits de manière plus dense et plus compacte que ce qui était initialement prévu dans le plan d'affectation. Ceci sans la procédure qui s'applique normalement à un tel amendement. Cela ne doit pas être autorisé !

Le plan d'occupation des sols a été négocié au terme de longues discussions avec diverses parties prenantes et une certaine "densité de construction" a été stipulée pour une raison précise. S'il doit être modifié (ce qui peut être légitime dans certaines circonstances), il doit l'être selon les règles normales de modification d'un plan d'occupation des sols, et non au moyen d'une procédure "abrégée" ou "simplifiée".

## **6. L'État doit également assumer ses responsabilités**

Comme le terme "pacte" l'indique, il s'agit d'un partenariat entre l'État et les municipalités. Cela signifie toutefois que non seulement les municipalités mais aussi l'État doivent assumer davantage de responsabilités. Il s'agit non seulement d'être un partenaire crédible dans le processus, mais aussi de faciliter le travail des municipalités.

Cela signifie, par exemple, qu'en termes de promotion de nouveaux modèles de logement, il faut aborder des questions telles que : Quels sont les modèles à privilégier ? Quel rôle une municipalité peut-elle jouer à cet égard ? Le cadre juridique ou réglementaire doit-il être amélioré ou créé ? Ou encore l'extension du droit de préemption, l'avancement de la réforme de l'impôt foncier, le développement d'un concept d'imposition des appartements vacants/des surfaces non bâties ainsi que la création de possibilités de contrôle accrues de la part de l'aménagement du territoire avec des priorités et des spécifications claires du développement dans les différentes régions devraient être abordés de manière encore plus conséquente.

## **7. Assurer une structure nationale de coordination et de suivi.**

Le succès du "pacte logement" nécessite un travail de coordination nationale. Au niveau du pacte climatique, elle sera reprise par "myenergy".

Une structure de coordination nationale solide et un "leadership" politique fort de la part du ministère sont essentiels pour le succès du "pacte logement 2.0".

Il faut s'assurer que/qu'

- il existe des responsables politiques au sein même du ministère qui évaluent le PAL, accompagnent le "pacte logement 2.0" au niveau ministériel, déterminent les priorités ... Il incombe au ministère d'assurer les lignes directrices pour la mise en œuvre, le suivi, la coordination et le développement continus des pactes respectifs. Au niveau de la politique du logement, il faut saisir l'occasion de fixer de nouveaux accents dans le sens d'un renforcement du ministère. En tout cas, il semble impératif de renforcer le ministère. Par le biais d'une "Cellule pacte logement", l'interaction avec les consultants / municipalités devrait être encouragée, le savoir-faire et le rôle du ministère devraient être davantage développés ;

- le rôle du ministère devrait être davantage développé, et l'échange entre l'État / les municipalités / le Fonds du Logement / la SNHBM devrait être optimisé ;

- il existe une structure au niveau national qui garantit une fonction de coordination à la "myenergy". Les tâches suivantes, entre autres, devraient être réalisées par une telle structure de coordination et

de suivi - sur la base de certaines spécifications du ministère : Point de contact pour les questions des consultants ou des communes sur le pacte, préparation d'informations de base sur le pacte, création d'une présence Internet pour le pacte, contrôle de l'efficacité des projets réalisés, collecte d'exemples de "meilleures pratiques", organisation d'un échange régulier (également sur le plan du contenu) entre les acteurs, garantie d'offres de formation continue, regroupement des expériences pour le développement ultérieur du catalogue de mesures (de la part du ministère responsable), point de contact pour les questions relatives au contenu ou à la procédure, tant de la part des communes que pour elles ; les questions de procédure posées par les municipalités ou d'autres acteurs ainsi que par les consultants eux-mêmes ; la préparation du matériel d'information nécessaire/utile pour la mise en œuvre des pactes respectifs ;

- .....