

A modern, multi-story apartment building with dark grey facades and large windows. Balconies with metal railings are visible on the upper floors. In the foreground, a large, leafy tree with light-colored blossoms partially obscures the building. A concrete utility box and some greenery are also visible in the lower part of the frame.

05

**DÉVELOPPEMENT URBAIN
ET RURAL &
POLITIQUE DU LOGEMENT**



OÙ EN SOMMES NOUS ?

Le Luxembourg n'est pas „seulement“ confronté à un problème dramatique de logement. De plus, il manque actuellement trop de visions et de conceptions positives du développement urbain : comment rendre la vie dans les localités et les villes à nouveau plus attrayante ? Même et surtout si l'on procède à une densification ? Comment promouvoir de nouveaux modèles d'habitat coopératif, dans lesquels la propriété n'est plus aussi importante ? Comment promouvoir de nouvelles formes de logement (logement pour les personnes âgées, etc.) ?

En principe, la prochaine législature devrait être mise à profit pour mettre l'accent sur la planification de l'habitat et des logements de manière beaucoup plus innovante, en tenant compte des changements climatiques.

Afin de créer suffisamment de logements, il convient d'une part d'étendre les droits de l'État et des communes (p. ex. droit de préemption) et d'autre part de renforcer leurs ressources financières et le nombre de leurs collaborateurs/trices.

Remarque : Le Mouvement Ecologique esquisse ci-après des instruments qui sont étroitement liés à la dimension écologique du développement durable et qui relèvent donc plutôt du domaine de compétence d'un Mouvement Ecologique. D'autres, de nature plus sociale ou financière, sont moins abordés ci-après (comme par exemple la révision des aides au logement, la régulation des loyers ou les allègements fiscaux dans le domaine de la location, etc.) Aussi importantes que soient ces questions, elles dépassent le champ de compétence du Mouvement Ecologique.

01

UN CADRE D'ACTION DYNAMIQUE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DES VILLAGES ET CRÉER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN

A l'exception de la revitalisation des friches industrielles et du soutien des projets Leader (souvent ponctuels) ainsi que de différents projets phares au niveau national, les initiatives de l'Etat dans le sens d'une politique cohérente et multisectorielle dans le domaine du développement des villages et des villes sont aujourd'hui plutôt rares sur le territoire.

On a l'impression que le ministère de l'Intérieur se considère avant tout comme une instance de „contrôle“ ou d'„expertise“ pour le respect formel ou l'adaptation des dispositions légales en matière d'„aménagement communal et développement urbain“ (PAG ou projets de PAP), sans toutefois lancer d'initiatives proactives dans le domaine du développement des villages et des villes. De son côté, le ministère du Logement met l'accent sur la création de nouveaux logements.

En fait, aucun ministère ne semble actuellement se considérer comme le principal responsable d'un développement villageois et urbain conçu de manière globale.

Avec la CIPU (Cellule d'information pour la politique urbaine) et une série de projets pilotes, les choses bougent toutefois au niveau urbain sous la responsabilité du ministère de l'Aménagement du territoire.

Malgré l'engagement des communes : Les défis actuels exigent un engagement ciblé au niveau national, à commencer par une clarification des compétences ministérielles : ceci aussi bien pour l'espace rural que pour l'espace (péri)urbain.

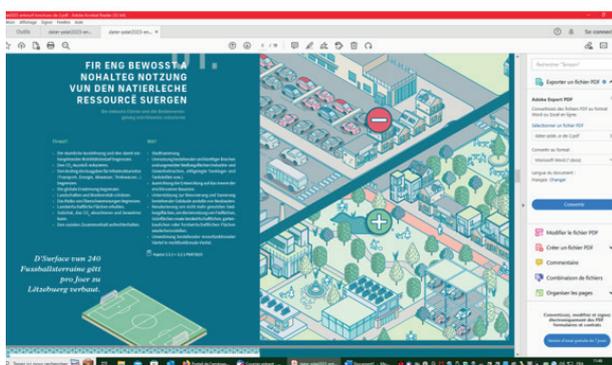
- > Pour ce faire, il convient en premier lieu de clarifier les compétences politiques : la question se pose de savoir si la solution la plus efficace ne consisterait pas à transférer la **responsabilité et la compétence de coordination des programmes / projets proactifs de développement tant urbain que villageois** du ministère de l'Intérieur ou de l'Agriculture sous la responsabilité d'un ministère de l'Aménagement du territoire restructuré.
- > En collaboration avec les communes, il faudrait veiller à ce que le cadre d'un développement durable cohérent des villages et des villes soit garanti au niveau local ou régional.

Il s'agit de **développer un cadre intégré et concret dans les différents domaines politiques**. Ceci par exemple en ce qui concerne des aspects tels que

- les stratégies et concepts communaux ou régionaux d'**adaptation au climat** ainsi que leur mise en œuvre concrète, notamment en ce qui concerne la végétalisation, la désimper-méabilisation et la construction respectueuse du climat ;
- l'**organisation concrète du tournant dans le domaine des transports** (p. ex. une importance beaucoup plus grande accordée au „shared-space“, aux zones limitées à 20 / 30 km/h) ;

- la **revitalisation des centres-villes**, une mixité des fonctions également au sein des nouveaux quartiers ;
- la création de **lieux publics d'échange avec une qualité de séjour élevée** ;
- une **densification qualitative** des modes de construction et la création de nouvelles formes d'habitat ;
- la **cohésion sociale**, etc.

Le développement de stratégies - modèles et recommandations ; le cas échéant, des améliorations au niveau juridique, des projets pilotes, des concours, des programmes pluriannuels avec à chaque fois un cadre de financement public correspondant... sont des instruments possibles pour la mise en œuvre sur le terrain.



02

PROMOTION DE L'ACCEPTATION DES MÉTHODES DE CONSTRUCTION ÉCONOMES EN ESPACE, RÉAMÉNAGEMENT DE L'EXISTANT ET QUALITÉ DE L'HABITAT URBAIN

Le besoin de nouveaux logements abordables est considérable. Dans ce contexte, il faut réussir à créer de nouveaux logements, surtout dans les „lieux centraux“. Parallèlement, il s'agit de mettre en pratique l'objectif de l'aménagement du territoire de réduire considérablement l'utilisation des sols.

Tout cela- la hausse des prix du foncier, la nécessité de limiter l'utilisation du sol et d'utiliser efficacement les surfaces d'habitat déclarées à l'intérieur des périmètres de construction- fait que la construction économe en surface ou la densification de l'existant sont à l'ordre du jour.

Toutefois, ce type de construction ne sera accepté que s'il s'accompagne de la garantie d'**une qualité de vie élevée** sur le lieu de résidence.

Outre une qualité architecturale élevée des bâtiments et un concept urbanistique ambitieux, il convient de créer des espaces extérieurs et communs attractifs. Les possibilités de les valoriser sont par ex.

- la création de liaisons piétonnes et cyclables ;
- l'aménagement individuel et végétal des entrées d'immeubles ou des jardins de devant ;
- aménagement de jardins privés ou collectifs ; - aménagement d'espaces sportifs, éducatifs, de détente et de jeux ;
- des espaces communs devraient également être prévus.

Dans le cadre des concepts d'aménagement, il **faut veiller à ce que les espaces verts et les espaces libres offrent à l'avenir suffisamment de possibilités de détente et de qualité de l'environnement d'habitation dans le contexte du changement climatique** et de l'adaptation au climat, et qu'ils garantissent des effets d'échange d'air et de refroidissement pour les environs.

Par ailleurs, il convient de garantir une **certaine mixité des fonctions**, y compris dans les bâtiments existants, ce qui présente de nombreux avantages dans le sens d'un habitat urbain : L'habitat, les commerces de proximité, la culture et les loisirs ne devraient plus être séparés dans une telle mesure, ce qui permettrait de supprimer de nombreux déplacements.

Dans ce sens, l'État devrait **mettre en place une large sensibilisation aux méthodes de construction économisant l'espace, à la densification et à l'habitat urbain, associée à une bonne stratégie de verdissement (voir point suivant)**, élaborer des recommandations concrètes et organiser des projets pilotes, etc.

03

UN HABITAT ADAPTÉ AU CLIMAT

DÉVELOPPEMENT: LE MOT D'ORDRE DU

MOMENT

Si l'on veut endiguer les nuisances subies par les localités et les quartiers, il faut veiller sans tarder à ce que les zones d'habitation actuelles soient réaménagées en fonction du climat et que les nouvelles zones d'habitation soient conçues en fonction du climat. Toutes les mesures déjà citées sont importantes à cet égard.

En outre, il convient de mentionner les instruments suivants pour atteindre les objectifs :

- > Le „Plan stratégique et d'action pour l'adaptation au changement climatique au Luxembourg“, actuellement en cours de révision par le ministère de l'Environnement, joue un rôle central dans ce contexte. Mais il doit également être mis en œuvre dans la pratique, ce qui n'a pas été le cas jusqu'à présent. Le nouveau plan doit être élaboré en commun, largement communiqué, doté d'instruments concrets (juridiques et financiers), intégré dans le pacte pour la nature et le climat et ancré dans le programme directeur de l'aménagement du territoire ; > Un point important est en outre une stratégie (supracommunale) de verdissement de l'espace urbain ainsi qu'une stratégie cohérente de désimperméabilisation. Des recommandations correspondantes doivent être établies par l'Etat pour les communes.
- > L'adaptation de l'espace urbain au changement climatique doit être inscrite comme objectif principal dans la loi sur l'aménagement et le développement urbain communal ainsi que dans les directives, les règlements types et les lignes directrices du développement communal et être intégrée dans tous les processus correspondants. Il devrait être obligatoire que les communes prennent spécifiquement en compte cet aspect lors de l'analyse de leur PAG (6 ans après son entrée en vigueur).
- > L'Etat doit montrer l'exemple en fixant des valeurs indicatives pour les espaces verts et les structures lors des appels d'offres, dans les cahiers des charges, dans les grands projets nationaux, en imposant la végétalisation des toits en combinaison avec des installations photovoltaïques, en exigeant une gestion des eaux pluviales proche de la nature, en rendant obligatoire l'utilisation des eaux pluviales ainsi qu'une réduction de l'utilisation de l'eau potable.
- > Pour soutenir les communes dans leur transition, il faut notamment des programmes de soutien spécifiques. Le Pacte pour le climat et le Pacte pour la nature donnent certes des incitations générales positives. Mais celles-ci sont loin d'être suffisantes, il faut des programmes qui mettent l'accent sur cette adaptation au climat (p. ex. aussi des projets pilotes, des concours). > Pour les acteurs publics du secteur du logement (SNHBM, Fonds de Logement, etc.), la construction et la planification adaptées au climat devraient également aller de soi. Si d'autres aides financières spécifiques étaient nécessaires, il faudrait y réfléchir.

Il convient de déterminer si tous les ministères compétents disposent d'un personnel suffisamment qualifié pour répondre à ces exigences.

04

DES FORMES D'HABITAT INNOVANTES ET

DES „ÉCOQUARTIERS“ AMBITIEUX

FAVORISENT

Les structures sociales, les exigences des personnes vis-à-vis de leur „habitat“ et de leur „environnement résidentiel“, la disponibilité de l'espace, etc. ont considérablement évolué au cours des dernières années et décennies. Dans l'optique d'une transition durable, ces aspects doivent également être pris en compte dans la planification concrète des lotissements. Les concepts suivants, entre autres, devraient être mis en avant :

- > **Les nouvelles formes d'habitat pour les personnes âgées,** l'habitat intergénérationnel, l'habitat sans voiture ou avec peu de voitures, les constructions modulaires (qui permettent aux logements d'évoluer au fil du temps et des besoins des habitants...) ne sont pas encore très répandues au Luxembourg.

Pourtant, on peut supposer qu'un certain nombre de citoyens seraient tout à fait intéressés. Du point de vue du développement durable et de l'interaction sociale, ils sont sans aucun doute importants.

Le rôle de l'Etat est de mener une politique active afin de promouvoir de tels concepts innovants par le biais de campagnes d'information et de programmes de soutien, entre autres dans le cadre de „règlements types“ pour les communes, de projets pilotes, en concertation entre l'Etat et les communes.

De même, l'Etat devrait veiller à ce que ces nouvelles formes soient davantage intégrées dans la politique du „Fonds du logement“ et dans la SNHBM.

- > **Promotion d'un concept crédible d'„écoquartiers“**

Sur la base des expériences faites à l'étranger, il convient d'accorder une importance particulière à la promotion de l'aménagement durable des nouvelles zones d'habitation.

Pour cela, il faut une liste de critères correspondante, exigeante et compréhensible, comprenant entre autres les aspects suivants : Efficacité énergétique et réduction des émissions de CO₂, qualité des constructions et confort des usagers, valeur sociale et écologique des espaces extérieurs et intérieurs, mixité d'usage, diversité des typologies d'habitat, espaces communs, normes durables de gestion de l'eau, de la mobilité et des déchets, mixité sociale, convivialité du quartier, intégration dans le tissu bâti existant...

La participation des citoyens (des quartiers environnants ou, si possible, des futurs habitants) à la conception du nouveau quartier est également un aspect non négligeable.

Une initiative en ce sens des ministères concernés (développement durable, logement et intérieur), en collaboration avec tous les autres acteurs, devrait être prise au cours de la nouvelle législature.

- > **Clarifier la situation juridique des „tiny houses“**

L'État devrait en outre clarifier la situation juridique des „tiny houses“ et envoyer des recommandations correspondantes aux communes (notamment concernant les prescriptions dans

le PAG ainsi que dans le règlement de construction). Dans ce contexte, une priorité devrait être accordée au concept qui prévoit l'installation de tiny houses sur des terrains à bâtir non viabilisés. Utilisées de manière ciblée, les tiny houses peuvent apporter une certaine contribution (au moins pour les situations transitoires) à la promotion de nouvelles formes d'habitat, y compris celles qui économisent l'espace.

05

AFFINER LE PROFIL DU PACTE LOGEMENT

2.0 !

Les objectifs du „Programme d'action local „logement““ (PAL) prévoient que, dans le cadre de projets de logements abordables (bâtiments et quartiers), la commune devrait notamment assurer une „haute qualité écologique du logement“. Les aspects qui devraient être pris en compte sont par exemple : la construction et la rénovation de maisons existantes, la qualité écologique des matériaux de construction, l'utilisation de matériaux locaux, l'augmentation de la qualité des espaces verts et des espaces publics existants et planifiés, la rétention naturelle des eaux de pluie, la réduction de la pollution sonore et atmosphérique dans les quartiers d'habitation, l'aménagement de jardins communautaires, la réduction de la consommation d'eau potable et l'utilisation obligatoire des eaux de pluie ainsi que des mesures d'adaptation au climat ...

Les optimisations suivantes pourraient être réalisées à cette occasion :

- > Il serait judicieux de définir, dans le cadre du „programme d'action local“ (PAL), des **critères concrets** à prendre en compte par les communes dans le sens d'un développement urbain respectueux du climat (p.ex. en ce qui concerne la végétalisation, la gestion des places de parking, etc.
- > Il faudrait également s'assurer que les projets de construction dans le cadre du „Pacte Logement 2.0“ répondent **aux objectifs du nouveau programme d'aménagement du territoire**, en particulier en ce qui concerne la limitation de la consommation d'espace, le renforcement prioritaire des centres-villes (développement intérieur avant le développement extérieur), la promotion de la mobilité active, etc. C'est pourquoi les communes devraient être encouragées à se référer concrètement à ces objectifs des directives de l'aménagement du territoire lors de la présentation du programme d'action local et à les garder à l'esprit lors de son développement. Après tout, l'État investit des sommes considérables, de sorte qu'il est tout à fait approprié de s'assurer, par le biais de directives appropriées, qu'elles sont également investies dans le respect de divers objectifs nationaux (tels que ceux mentionnés au niveau de l'aménagement du territoire, de la protection du climat, de la mobilité, etc.



06

COMMUNAUTÉS ET COOPÉRATIVES

FORMES D'HABITAT SANS BUT LUCRATIF

PROMOUVOIR CONSCIEMMENT

Le modèle de logement dominant au Luxembourg est celui de l'habitat individuel. Les aspects sociaux et écologiques de la création de quartiers n'occupent qu'une place très limitée dans le débat public. Les formes d'habitat qui mettent l'accent sur l'interaction sociale et la durabilité sont certes reconnues au Luxembourg par un nombre croissant de personnes, y compris par les représentants politiques, comme une alternative réelle, mais elles ne jouent aucun rôle sur le marché du logement. Au cours de la dernière législature, cette reconnaissance a même été intégrée dans l'accord de coalition.

Ce dernier prévoyait de créer un cadre légal pour les formes d'habitat communautaire ou coopératif. Ce projet n'a toutefois pas été mis en œuvre, tout comme celui de mettre à disposition davantage de terrains à bâtir par bail emphytéotique.

Pourtant, les formes d'habitat communautaire et coopératif ont une grande valeur ajoutée pour la société et une utilité sociale considérable, qui va au-delà de l'aspect purement financier. Voici quelques points forts de ces projets d'habitat. Ils :

- favorisent la construction adaptée aux besoins, la cohabitation sociale et assument des objectifs politiques en matière d'écologie ou de prestations d'aide volontaire (comme les soins ou la garde d'enfants) ;

- représentent une option de vie attrayante pour de nombreuses personnes et peuvent créer des logements de qualité, même pour les personnes disposant de moins de moyens financiers. Ainsi, les acteurs à but non lucratif tels que les organisations non gouvernementales, les fondations ou les coopératives ayant le statut de „société d'impact sociétal“ ont d'ores et déjà accès aux subventions de l'État ;

- favorisent, selon leur orientation, la mixité sociale, l'habitat intergénérationnel, la construction écologique, l'habitat sans voiture, la planification, la construction et l'utilisation participatives, et bien d'autres choses encore ;

- renforcent en outre la stabilité sociale et les voisinages ainsi que l'attractivité d'un lieu d'habitation.

Outre les promoteurs publics tels que la SNHBM ou le Fonds du Logement, une multitude d'acteurs privés „à but non lucratif“ peuvent contribuer de manière significative à la création de logements abordables, voire sociaux. Cependant, au niveau ministériel (y compris au niveau communal), il existe actuellement peu de connaissances concernant ces projets de logement, leurs besoins et les défis auxquels ils doivent faire face. Il appartient au prochain gouvernement de créer le cadre nécessaire pour que les acteurs communautaires et coopératifs qui souhaitent réaliser des projets de construction sans but lucratif puissent réellement s'établir sur le marché du logement. Ceci par analogie avec d'autres pays européens, comme par exemple nos voisins ou encore l'Autriche ou la Suisse. Un obstacle majeur pour les acteurs qui souhaitent créer des formes d'habitat communautaire et coopératif est tout d'abord l'accès au terrain ou au stock sur le marché libre, qui est lié à des coûts très élevés.

C'est pourquoi le prochain gouvernement devrait s'attaquer résolument aux étapes suivantes :

- > La condition de base pour l'émergence de formes d'habitat communautaire et coopératif est la mise à disposition de terrains, car ces formes d'habitat- si elles ont une exigence sociale élevée- sont difficilement réalisables dans les conditions du marché. L'État devrait favoriser l'accès aux terrains / au parc immobilier appartenant à l'État par le biais de „baux emphytéotiques“ pour les acteurs à but non lucratif.
- > Il convient de thématiser et d'encourager de manière offensive les concepts nouveaux, innovants et porteurs d'avenir, et de développer les connaissances et les compétences au niveau de l'État. Par exemple, les conseillers en logement devraient recevoir une formation initiale et continue sur les formes d'habitat collectif et coopératif dans le cadre du „Pacte Logement 2.0“.
- > Un service de conseil pour les demandeurs de logement devrait être mis en place afin de les informer sur les possibilités et la disponibilité de nouvelles formes de logement, de les aider à créer des projets de logement social et de les aider à réunir les différents acteurs.
- > Le Fonds spécial de soutien au développement de logements abordables devrait également être utilisé pour permettre aux coopératives d'utilité publique d'accéder au marché.
- > La procédure d'attribution de concept devrait être introduite. Cette procédure, qui est désormais largement répandue en Allemagne par exemple (Tübingen, Hambourg...), permet de créer de manière ciblée des logements d'utilité publique et des coopératives. Ici, ce n'est pas le plus offrant qui remporte le marché, mais le meilleur concept. L'État (mais aussi les communes) peuvent ainsi obtenir l'attribution en fonction d'objectifs sociaux et écologiques, comme par exemple une formation communautaire plus forte, une meilleure mixité sociale et une construction plus dense.
- > Les processus participatifs nécessitent dans la plupart des cas un accompagnement professionnel du projet. Un encouragement ciblé de l'idée de projet d'habitat serait une prise en charge des coûts / une participation à la coordination du projet. Du personnel et des ressources administratives, par exemple pour adapter les PAG et les PAP aux besoins des projets de logement, devraient également être mis à disposition.
- > Les acteurs qui créent des logements sociaux et d'utilité publique devraient pouvoir bénéficier du taux d'imposition fortement réduit de 3% sur les coûts de construction.

07

PROMOUVOIR L'HABITAT INCLUSIF

A l'étranger, il existe depuis longtemps déjà différents modèles de communautés d'habitation inclusives, dans lesquelles des personnes handicapées cohabitent de manière autonome avec des personnes non handicapées.

Les initiatives qui se développent au Luxembourg dans ce domaine doivent être soutenues. Il en va de même pour les colocations intergénérationnelles. Il convient de noter que la mise à disposition d'un logement ne suffit pas pour réussir l'inclusion !

- > **L'emplacement de la colocation peut être déterminant pour son succès** : il est indispensable que les transports publics, les infrastructures de la vie quotidienne telles que les magasins d'alimentation et les possibilités de loisirs soient facilement accessibles.
- > **Dans certaines circonstances, les colocations inclusives et intergénérationnelles peuvent nécessiter un soutien supplémentaire pour l'organisation de la vie quotidienne.**
- > **Sans initiatives supplémentaires pour permettre aux résidents d'accéder à la vie associative, l'inclusion est difficile à réaliser.**

08

UNE POLITIQUE DE LOGEMENT OFFENSIVE NÉCESSITE UN RENFORCEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES DES INVESTISSEMENTS ET LE RENFORCEMENT DES ACTEURS A BUT NON LUCRATIF

En premier lieu, l'État devrait déterminer de manière beaucoup plus détaillée que jusqu'à présent quels sont les besoins réels en logements spécifiques et lesquels devraient être soutenus en priorité par l'État et les communes.

Il est surtout nécessaire que les pouvoirs publics d'un pays riche comme le Luxembourg mettent enfin à disposition des moyens financiers suffisants pour l'achat de terrains pour la construction de lotissements.

Le fait est que les „incitations“ existantes- la possibilité pour les communes de créer des réserves de terrains à bâtir, les „zones de réserves foncières“, la mise en œuvre pratique du droit de préemption des communes ainsi que l'aide de l'État à l'acquisition de terrains dans le cadre du bail emphytéotique et du droit d'utilisation du sol- ne sont actuellement utilisées que de manière limitée.

Ceci est probablement dû au manque de moyens financiers ou de personnel sur place. Il est donc indispensable de renforcer les moyens financiers et humains de l'État et des communes afin de leur permettre de jouer un rôle plus actif dans le domaine du logement.

L'idée d'investir beaucoup plus les **réserves des retraites dans la construction de logements** (elles s'élèvent aujourd'hui à plus de 16 milliards d'euros !) devrait être reprise dans le nouveau programme gouvernemental. L'idée d'accorder **un prêt à taux zéro aux communes** devrait également être approfondie.



09

RENFORCER LES ACTEURS À BUT NON LUCRATIF SOUTENIR - CONCEPT „NATIONAL DE LOGEMENT RÉGIONAUX PROMOUVOIR LE CONCEPT DE „SOCIÉTÉ(S)“

La responsabilité de la création de logements supplémentaires ne peut pas continuer à être laissée dans une telle mesure aux promoteurs privés, même s'il convient de rechercher un dialogue renforcé avec eux.

En ce qui concerne la création de logements, l'État devrait, en plus des communes, miser davantage sur les acteurs à but non lucratif, par exemple en leur accordant un accès privilégié aux terrains publics et en mettant à leur disposition des ressources pour qu'ils puissent se développer. Des villes comme Vienne montrent qu'un grand nombre d'acteurs à but non lucratif agissant de manière professionnelle peuvent contribuer de manière significative à la création de logements socialement acceptables et abordables.

Le rôle des acteurs privés et publics de la construction de logements ou des „acteurs à but non lucratif“ devrait faire l'objet d'une réflexion et de conclusions dans le cadre d'un dialogue honnête et ouvert.

Toutefois, l'État et les communes ont un rôle primordial à jouer, qu'ils n'assument pas encore suffisamment à l'heure actuelle.

Les expériences à l'étranger, mais aussi dans une mesure limitée au Luxembourg, montrent qu'une conception active des pouvoirs publics dans la politique du logement permet notamment de

- d'élaborer et de mettre en œuvre de manière ciblée des concepts de développement local / urbain durable ;
- d'obtenir des prix plus avantageux dans la construction de logements par rapport à l'offre du marché ;
- de créer de manière ciblée des logements pour les groupes de population dans le besoin et de développer le secteur locatif ;
- de promouvoir de nouvelles formes d'habitat et un aménagement socialement plus équitable des espaces publics.

Actuellement, il semble toutefois que de nombreuses communes ne se sentent pas en mesure d'assumer cette tâche. De son côté, le ministère du Logement ne dispose pas, entre autres, du personnel nécessaire pour soutenir suffisamment les communes.

Compte tenu de l'importance considérable que revêtent les pouvoirs publics dans la résolution des problèmes de logement, l'idée de **la création d'une ou de plusieurs sociétés nationales et/ou régionales de logement** devrait être mise en œuvre, ce qui permettrait de combler ces lacunes.

Le Mouvement Ecologique plaide pour que les **conditions préalables à cet effet soient clarifiées** dès le début de la nouvelle législature :

- > Quelles **sont les structures et le cadre juridique** nécessaires à une telle société ?
- > Quels sont les **concepts d'orientation et d'organisation d'une société de logement communale et régionale** ?

- > Est-il préférable de **créer une société nationale** ou de constituer des sociétés régionales individuelles (soutenues par les communes ou les intercommunalités) ? Quels sont les avantages et les inconvénients ?
- > Quelles **tâches** devraient être confiées en priorité à la société de logement ?

Il conviendrait également de réfléchir si cette/ces société(s) de développement peut/peuvent également jouer un rôle dans l'augmentation de la création de logements locatifs, en s'inspirant du modèle de l'Agence immobilière sociale.

L'approche dynamique et technique de ce thème suppose bien entendu aussi les capacités humaines nécessaires au niveau du ministère du Logement.

Le Mouvement Ecologique est convaincu que la création de telles structures joue un rôle clé dans la gestion de la politique du logement et qu'elle devrait donc être une priorité absolue.



10

PRIORITÉ AUX INTÉRÊTS PUBLICS AVANT LES INTÉRÊTS PRIVÉS : RÉFORME DU DROIT DE VENTE ET CLARIFICATION DE L' OBLIGATION D'INDEMNISATION EN CAS DE RECLASSEMENT

La propriété privée est en principe garantie et protégée par la Constitution. En Allemagne, la Loi fondamentale souligne expressément le caractère social de la propriété selon la devise „propriété oblige“, en ce sens que son utilisation doit en même temps servir le bien-être de la collectivité.

La Constitution luxembourgeoise réformée se limite à la déclaration suivante à l'article 36 : „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi“.

Dans la pratique, les communes se heurtent toutefois, dans différents cas, à des obstacles pour faire prévaloir les intérêts publics sur les intérêts privés :

- > Pour permettre aux communes de s'engager davantage dans la construction de logements abordables, il doit leur être possible de constituer une „réserve foncière“.
- > En outre, les dispositions légales actuelles relatives au **droit de préemption des communes** ont été fortement restreintes par des jugements du tribunal administratif ou par des actions douteuses de propriétaires fonciers (qui savent contourner les possibilités du droit de préemption des communes par des manœuvres habiles). Il en résulte que les communes ne peuvent de facto exercer ce droit que s'il existe déjà un projet très concret d'utilité publique de leur part. Des modifications légales s'imposent donc d'urgence : une commune doit

pouvoir à l'avenir faire valoir son droit de préemption en vue, par exemple, de la création d'une „réserve foncière publique“. Ceci à condition que ces parcelles soient réservées à la construction de logements abordables et que celle-ci intervienne le plus rapidement possible.

- > Malgré une réelle pénurie de logements au Luxembourg et malgré le fait que les surfaces destinées aux infrastructures publiques importantes font souvent défaut, les projets échouent toujours à cause de l'accord de quelques propriétaires de terrains à bâtir:inne. Or, des surfaces cohérentes pour les projets d'habitat et d'infrastructure ainsi que leurs concepts d'espaces verts et d'espaces libres sont une „condition sine qua non“ pour aborder le problème de la construction de logements et pour créer des infrastructures publiques.

L'objectif doit être que l'État et **les communes exercent un contrôle accru sur les terrains à bâtir**, afin de lutter plus efficacement contre la spéculation et de garantir aux familles l'accès à des terrains à bâtir. Dans cette optique, la question de **l'extension des possibilités d'expropriation pour des raisons d'utilité publique** ne devrait plus être un tabou, même pour les projets de construction de logements particulièrement importants.

Il convient donc de discuter dans quelle mesure **une telle extension est judicieuse et nécessaire d'un point de vue (constitutionnel) juridique dans des cas clairement définis selon des critères stricts, et quelles conditions juridiques** devraient être créées à cet effet.

Une profession de foi en faveur de la primauté de l'intérêt général sur les intérêts privés (dans des cas très concrets, circonscrits et limités) est nécessaire de la part de tous les partis politiques !



11

**SANS OFFENSIVE DE COMMUNICATION
ET DES MESURES FISCALES RENFORCÉES
PAS D'OFFENSIVE RÉELLE DANS LA
POLITIQUE DE L'EMPLOI DE LA POLITIQUE
DU LOGEMENT**

La modification des règles financières est toujours liée à des discussions animées au sein de la société. Cela ne devrait toutefois pas empêcher de clarifier la manière dont l'État et les communes peuvent concrètement influencer une politique du logement plus sociale et plus durable au cours de la prochaine législature par le biais d'incitations financières.

Au moment de la rédaction de ces réflexions, on ne sait pas encore si les projets de loi concernant la réforme de l'impôt foncier ou les autres réglementations seront adoptés avant les élections.

Il appartiendra au nouveau gouvernement, en fonction de l'état des choses, de mettre en œuvre les instruments nécessaires de manière cohérente :

> Aborder ou mettre en œuvre enfin une réforme conséquente de l'impôt foncier !

Un concept de réforme de l'impôt foncier est disponible. Ceci est en principe positif. Selon le Mouvement Ecologique, les critères suivants devraient absolument être pris en compte :- l'imposition de la „première résidence“ devrait être inférieure à celle de la „deuxième résidence“. Néanmoins, elle devrait être liée à la taille du terrain à bâtir utilisé ; - surtout l'imposition des terrains à bâtir non utilisés ou des maisons vides, au-delà de la première résidence, devrait être imposée de manière très substantielle. Ce n'est qu'ainsi que l'impôt peut conduire à une mobilisation de terrains à bâtir ou de logements vacants ; - l'impôt devrait être orienté de telle sorte qu'il produise déjà un effet à assez court terme et non pas seulement dans plusieurs années, comme ce serait le cas dans le projet de loi (en cours au moment de la rédaction). Il faut s'attaquer à la crise du logement dès aujourd'hui !

> Elaborer ou mettre en pratique des recommandations de l'Etat pour une taxation communale des terrains à bâtir non utilisés / des maisons et appartements vacants

Dans l'idéal, l'impôt foncier sera orienté de telle sorte qu'une nouvelle taxation des terrains à bâtir non utilisés / des maisons vacantes ne soit plus nécessaire sous cette forme. Mais si cela n'est pas possible ou si l'effet de l'impôt foncier est trop „retardé“ dans le temps, le concept d'une imposition directe des terrains à bâtir non utilisés / des maisons vides devrait être avancé. Le principe „propriété oblige“ devrait être appliqué : Sur le plan financier, les terrains à bâtir en friche à l'intérieur des périmètres ainsi que les maisons et appartements vacants devraient être désavantagés. Laisser aux communes la responsabilité d'équilibrer de telles taxes n'est pas une bonne solution, comme le montre la pratique. Il reviendrait enfin au ministère de l'Intérieur d'émettre des recommandations en ce sens. C'est pourquoi les ministères concernés (Finances,

Intérieur et Logement) devraient élaborer sans tarder des recommandations très concrètes à l'intention des communes („règlement type“) concernant l'imposition de ces surfaces / maisons (le cas échéant, en liaison avec la réforme de l'impôt foncier).

> Mener une discussion sur une „taxe sur la valeur ajoutée“ / „taxe complémentaire sur la valeur du sol“ plus conséquente !

En outre, il faudrait taxer davantage la plus-value résultant d'une planification ! Il ne s'agit pas de taxer les petits propriétaires de terrains à bâtir, mais de faire en sorte que les acteurs dont les parcelles ou les activités économiques bénéficient d'une nette plus-value en raison d'une décision ou d'un investissement des pouvoirs publics soient soumis à un certain impôt. L'idée de base est que les coûts ne doivent pas être supportés par la collectivité et les bénéfices par l'individu, qui n'a en fait pas contribué directement à cette valeur ajoutée. Le nouveau gouvernement devrait se charger d'étudier l'opportunité et éventuellement la forme d'une telle taxation et, le cas échéant, d'examiner des modèles à l'étranger et leurs effets.

> Outre la garantie de ces conditions financières, le développement d'une stratégie de communication

pour la mobilisation des terrains à bâtir et des logements vacants est également indispensable. Des projets pilotes à l'étranger (p. ex. REFINA) montrent que la mobilisation de terrains à bâtir ou de logements vacants peut être considérablement encouragée par des instruments de communication appropriés. Comme le montrent les projets pilotes étrangers, un mélange d'instruments devrait être le plus judicieux : incitations financières, approche directe des propriétaires et offres de conseil pour investir judicieusement les revenus générés par la vente de parcelles.

12

PROTECTION DU PATRIMOINE: UNE POLITIQUE PROACTIVE AU LIEU DE LA PROTECTION CONTRE LES INCENDIES

La préservation de notre patrimoine historique est essentielle. Certes, l'adoption d'une nouvelle loi sur la protection du patrimoine a renforcé les conditions d'une protection efficace du patrimoine. Néanmoins, il reste encore une longue liste de lacunes. La tâche du gouvernement serait, deux ans après de dresser un premier bilan de la loi sur la protection des monuments et d'en améliorer la mise en œuvre optimiser. Notamment en ce qui concerne le rôle et les compétences de l'État et des communes (p.ex. en ce qui concerne la mise sous protection de biens dignes d'être conservés), ainsi qu'en ce qui concerne la proposition de mettre a priori sous protection les bâtiments jusqu'à une certaine année de construction (p.ex. construction avant 1950), etc.

Digression: Les contrats de terrains à bâtir ne sont pas une fin en soi!

Pour obtenir de nouveaux terrains à bâtir, l'instrument des contrats de terrains à bâtir a été créé au cours de la législature qui s'achève. Il s'agit d'inclure de nouveaux terrains dans le PAG si les propriétaires acceptent de les viabiliser dans un délai fixé. Cela peut s'avérer judicieux dans un cadre très étroit, puisqu'il existe tout de même une obligation de construire sur ces terrains.

Toutefois, la règle doit rester valable : **Le développement interne avant le développement externe** ! S'il y a encore suffisamment de terrains à bâtir disponibles à l'intérieur du périmètre existant, tous les efforts doivent être entrepris en priorité pour mobiliser ces terrains. Ce n'est que dans une phase ultérieure, lorsque tous les instruments auront été réellement épuisés et qu'une preuve correspondante aura été apportée, que l'on pourra éventuellement penser à utiliser l'instrument des contrats de terrains à bâtir ! Et dans le cadre de tels contrats, la commune ne doit désigner que les surfaces dont l'urbanisation est vraiment judicieuse et souhaitable - dans le cadre d'un concept de développement global et des directives de l'aménagement du territoire - et justifiable du point de vue de la protection de la nature et du paysage.

13

CERTIFICATION DE BÂTIMENTS DURABLES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET PROMOTION MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ÉCOLOGIQUES

La certification facultative de la construction durable (LENOZ) a malheureusement eu très peu de succès au Luxembourg jusqu'à présent, même si elle est soutenue financièrement par le ministère du Logement. Les critères correspondants concernent entre autres la durabilité du bâtiment, le choix du site et la qualité de l'air intérieur.

Pour que la certification Lenoz puisse percer, les obstacles bureaucratiques doivent être considérablement réduits au cours de la nouvelle législature, afin de ne pas décourager d'emblée les demandeurs ou les promoteurs immobiliers. Cela vaut également, dans une certaine mesure, pour le programme PRIME House. Les délais de traitement par les autorités compétentes doivent également être réduits de manière substantielle afin de rendre les aides plus pratiques et plus attrayantes.

En outre, la communication sur les critères d'éligibilité à la certification Lenoz doit être améliorée afin d'éviter les malentendus et les réserves infondées à l'égard du programme d'aide. Dans ce contexte, les exigences en matière d'écologie des matériaux de construction devraient être renforcées et les peintures et enduits de façade contaminés par des biocides ne devraient plus être éligibles.

Il faudrait mettre en place un soutien spécifique pour les matériaux et les méthodes de construction recyclables, c'est-à-dire également pour la réutilisation de matériaux et d'objets de construction. Cela pourrait par exemple fonctionner, comme au Danemark, par le biais d'un taux de TVA réduit ou d'une bourse de matériaux correspondante.

