

DU LOGEMENT ABORDABLE EN MILIEU URBAIN



LE FONCIER : ETAT DES LIEUX

Julien LICHERON (LISER)

LE LOGEMENT ABORDABLE : UNE PERSPECTIVE INTERNATIONALE

Magdalena GORCZYNSKA (LISER)

LE LOGEMENT ABORDABLE AU LUXEMBOURG

Christine MULLER (DEWEY MULLER)

L'UTILISATION DU SOL

Marie-Laure MIR (ECAU)

LA MOBILISATION DU FONCIER

Patrick BOUSCH (LISER)

Aménageurs et Urbanistes du Luxembourg association sans but lucratif

L'association regroupe des personnes, actives dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme et se sentant concernées par la **responsabilité civique et sociale** liée à cette activité

BUTS

- mener un débat permanent sur l'évolution des villes, des territoires, des populations et des activités qui les occupent;
- promouvoir une culture de haut niveau concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme;
- faire connaître les professions d'aménageur et d'urbaniste et la nécessité et la spécificité de celles-ci;
- contribuer à la formation continue des membres ainsi qu'à l'information et l'échange entre les membres.

Evolution du potentiel foncier et de la consommation foncière : Etat des lieux

Julien Licheron (LISER)

- **LA DISPONIBILITE FONCIERE THEORIQUE**
- **L'EVOLUTION DE LA DISPONIBILITE FONCIERE THEORIQUE**
- **LA CONSOMMATION FONCIERE**
- **CONCLUSION**



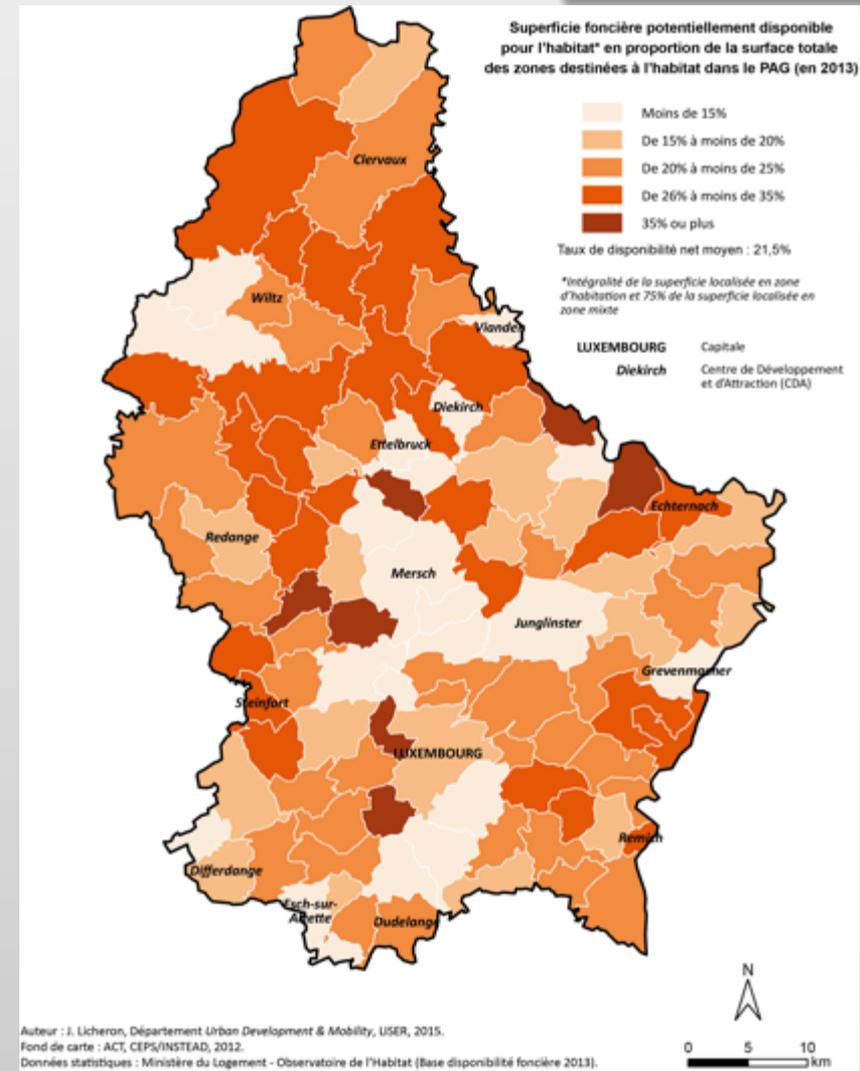
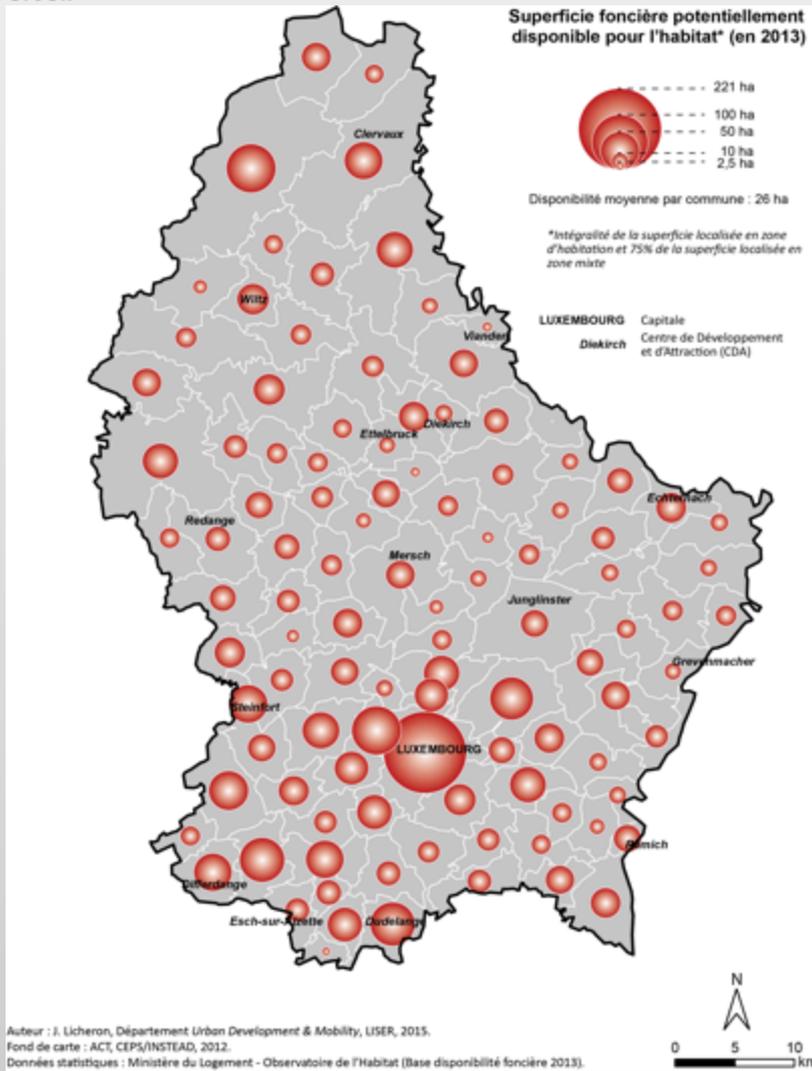
- **2.719 HECTARES DE TERRAINS DESTINÉS A L'HABITAT (Situation en 2013)**
 - Théoriquement disponibles*
 - Situés dans des zones d'habitation et zones mixtes des PAG

- **92% des terrains théoriquement disponibles appartiennent à des propriétaires privés**
 - 76% personnes physiques
 - 16% personnes morales

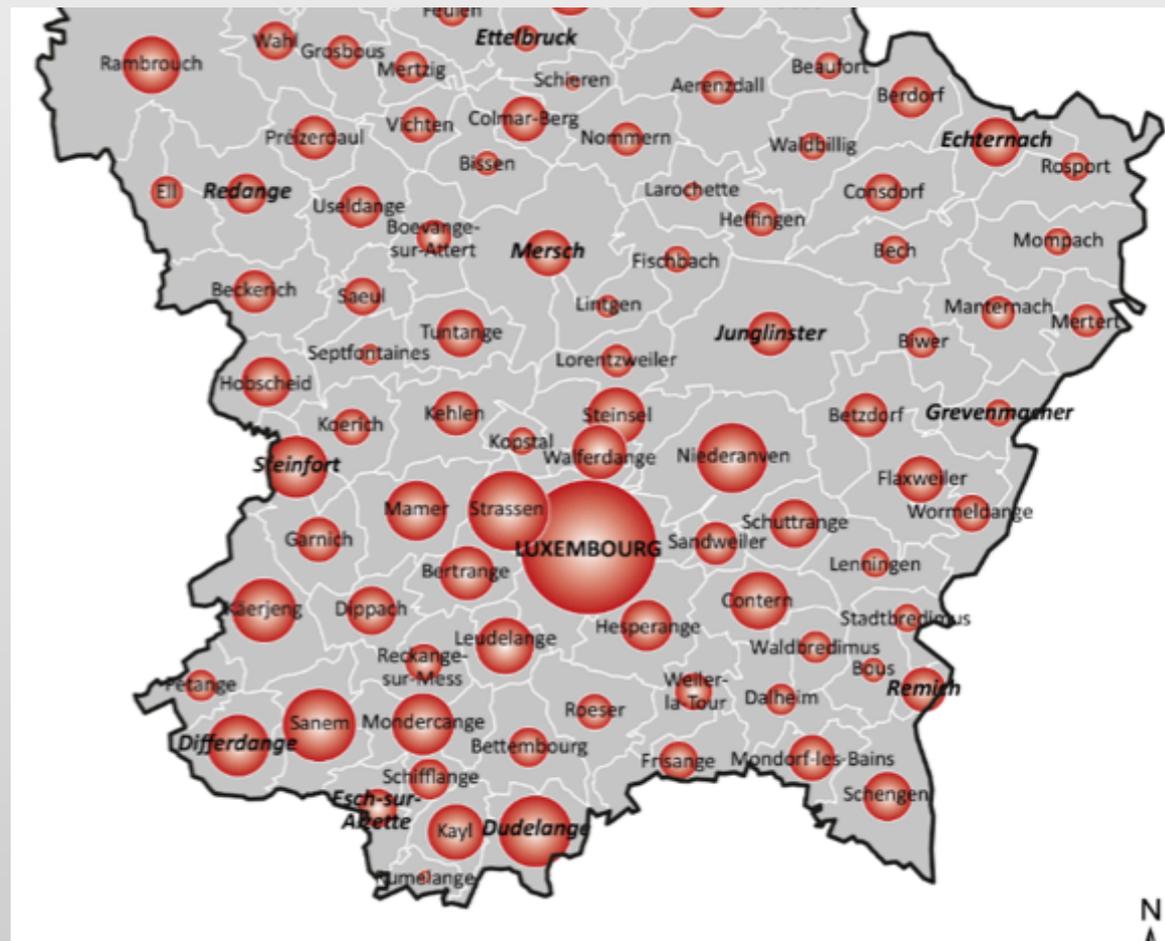
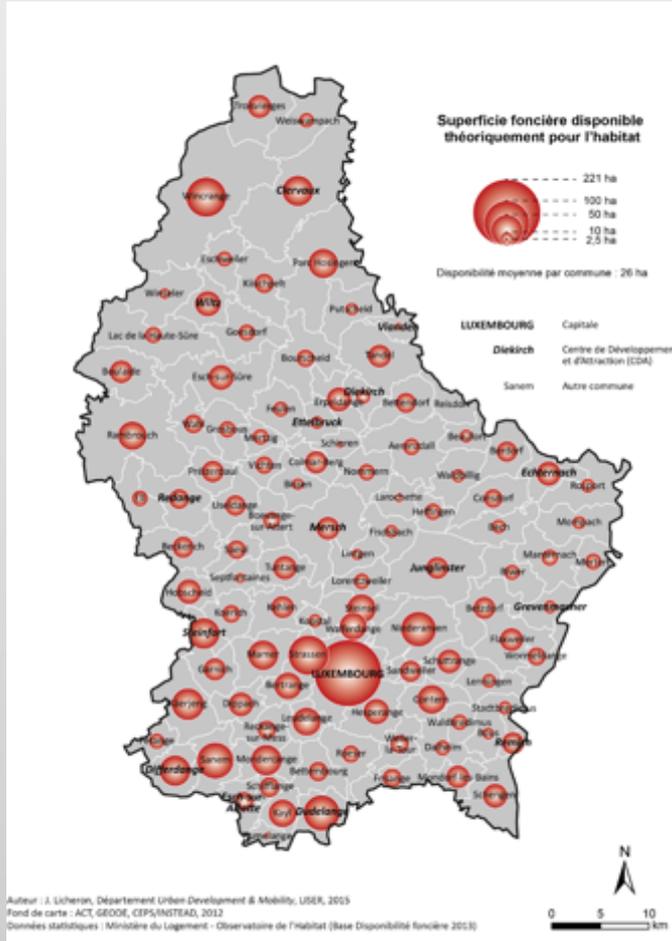
- **8% des terrains théoriquement disponibles sont en possession des acteurs publics**
 - **213 hectares en possession des Communes et de l'Etat**
 - **A près de 50% dans 6 villes (dont la Ville de Luxembourg, 4 C.D.A. et Sanem)**

** Indépendamment de la volonté des propriétaires de les vendre ou mettre en construction*

Source = Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2013)



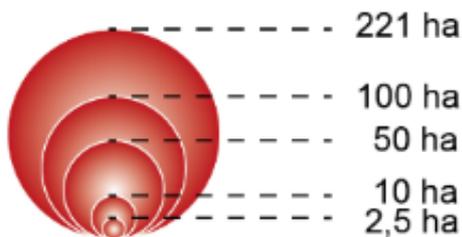
Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2013)



Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2013)



Superficie foncière disponible théoriquement pour l'habitat



Disponibilité moyenne par commune : 26 ha

LUXEMBOURG

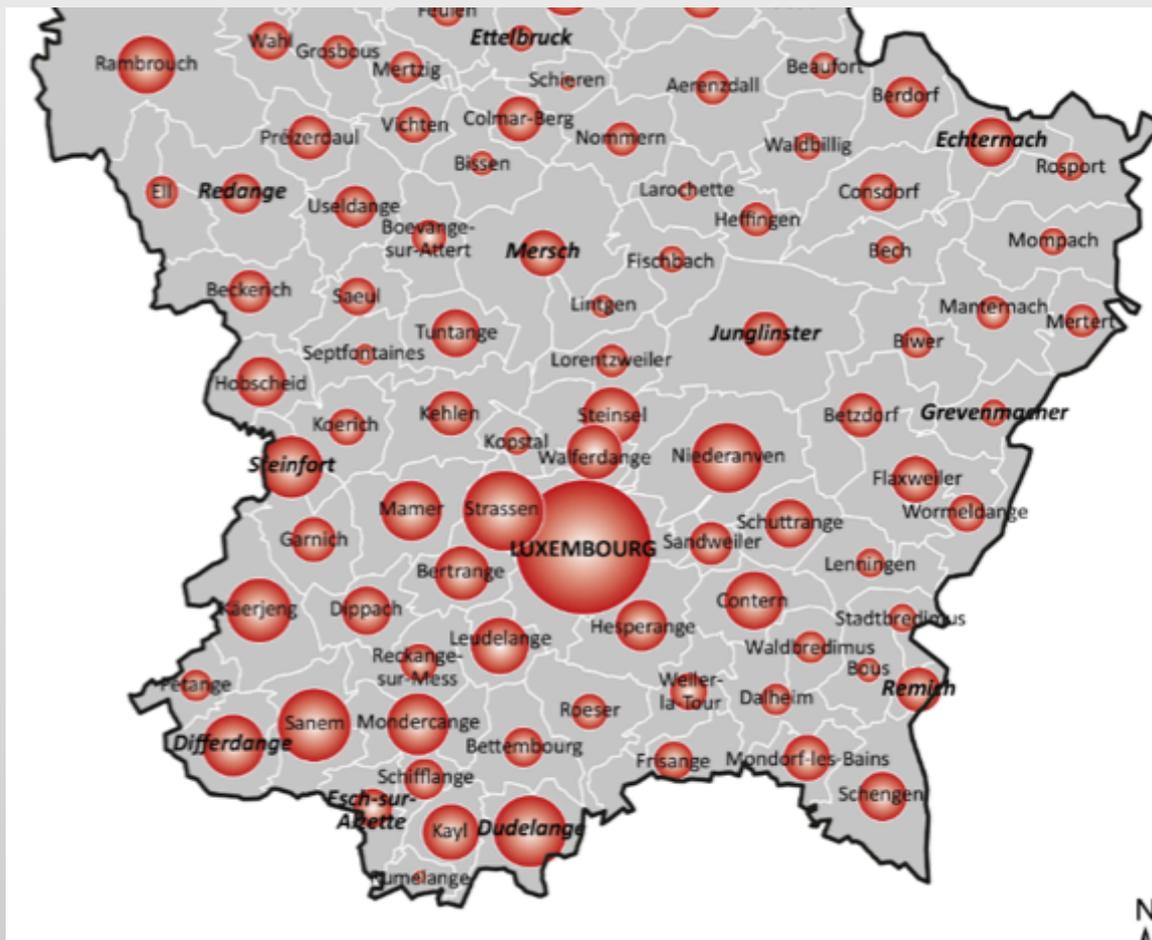
Capitale

Diekirch

Centre de Développement et d'Attraction (CDA)

Sanem

Autre commune



Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base disponibilité foncière 2013)



- **2004 à 2013** (disponibilité exprimée en hectares théoriquement disponibles*)
 - 2004: **2.855 ha**
 - 2007: **2.712 ha**
 - 2010: **2.701 ha**
 - 2013: **2.719 ha**
- **Une relative constance des surfaces théoriquement disponibles pour l'habitat, qui cache de forts mouvements (ajouts et retraits de terrains disponibles), notamment :**
 - Consommation foncière
 - Démolition et reconstruction de bâtiments
 - Reclassements de terrains dans des zones destinées à être urbanisées existantes
 - Changements dans les plans cadastraux (découpages et remembrements)
 - ...

*Hypothèse de calcul: 100% des surfaces disponibles dans zones d'habitation
75% des surfaces disponibles dans zones mixtes



- **La consommation foncière dans des zones à vocation résidentielle de 2004 à 2010**
 - **312 ha** (zones d'habitation) 52,0 ha / an (moyenne)
 - **76 ha** (zones mixtes) 12,6 ha / an (moyenne)

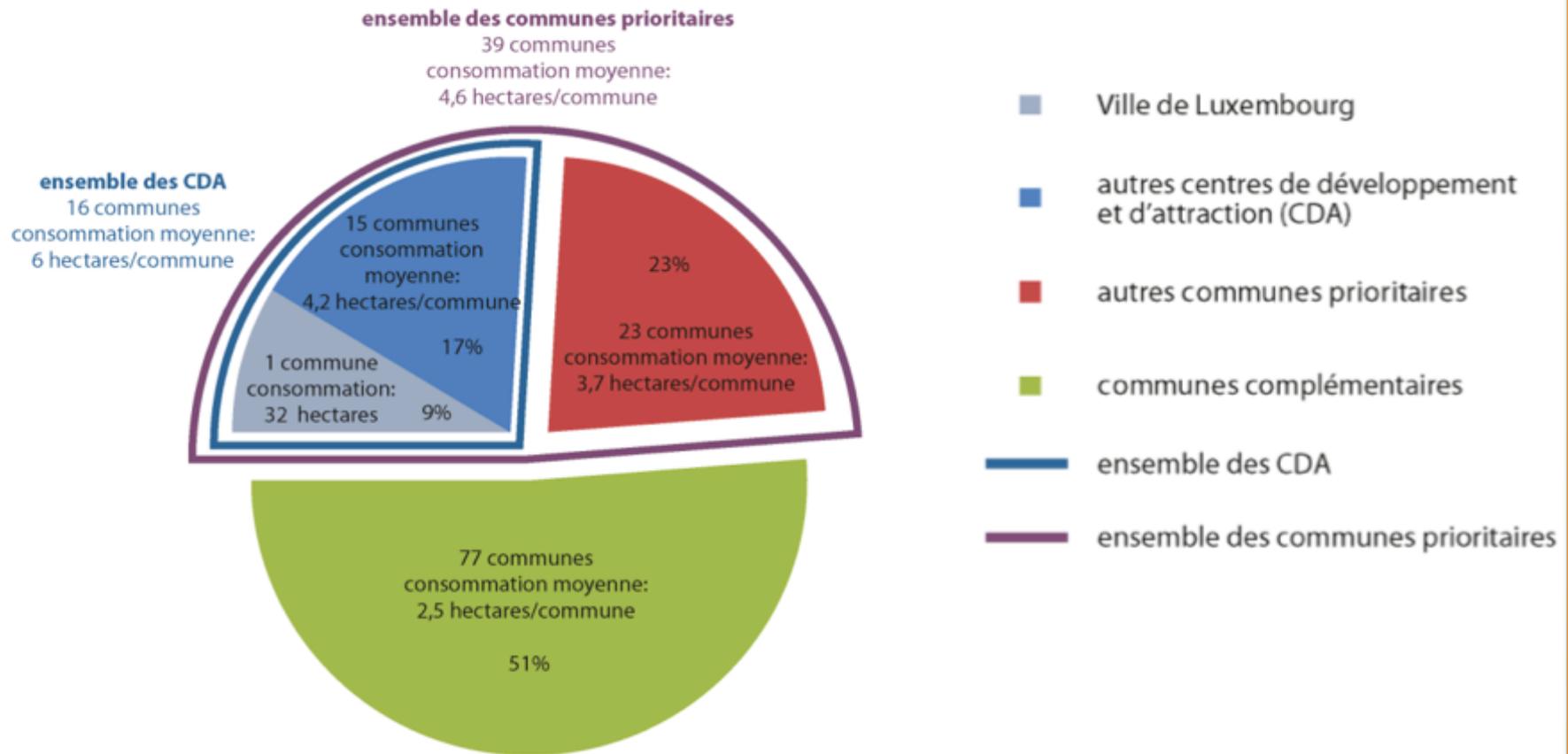
- **388 ha consommation foncière totale en 6 ans**

- **95 ha consommés dans les CDA (24% de la consommation foncière totale)**
Dont 32 ha consommés à Luxembourg ville (8% de la consommation foncière totale)

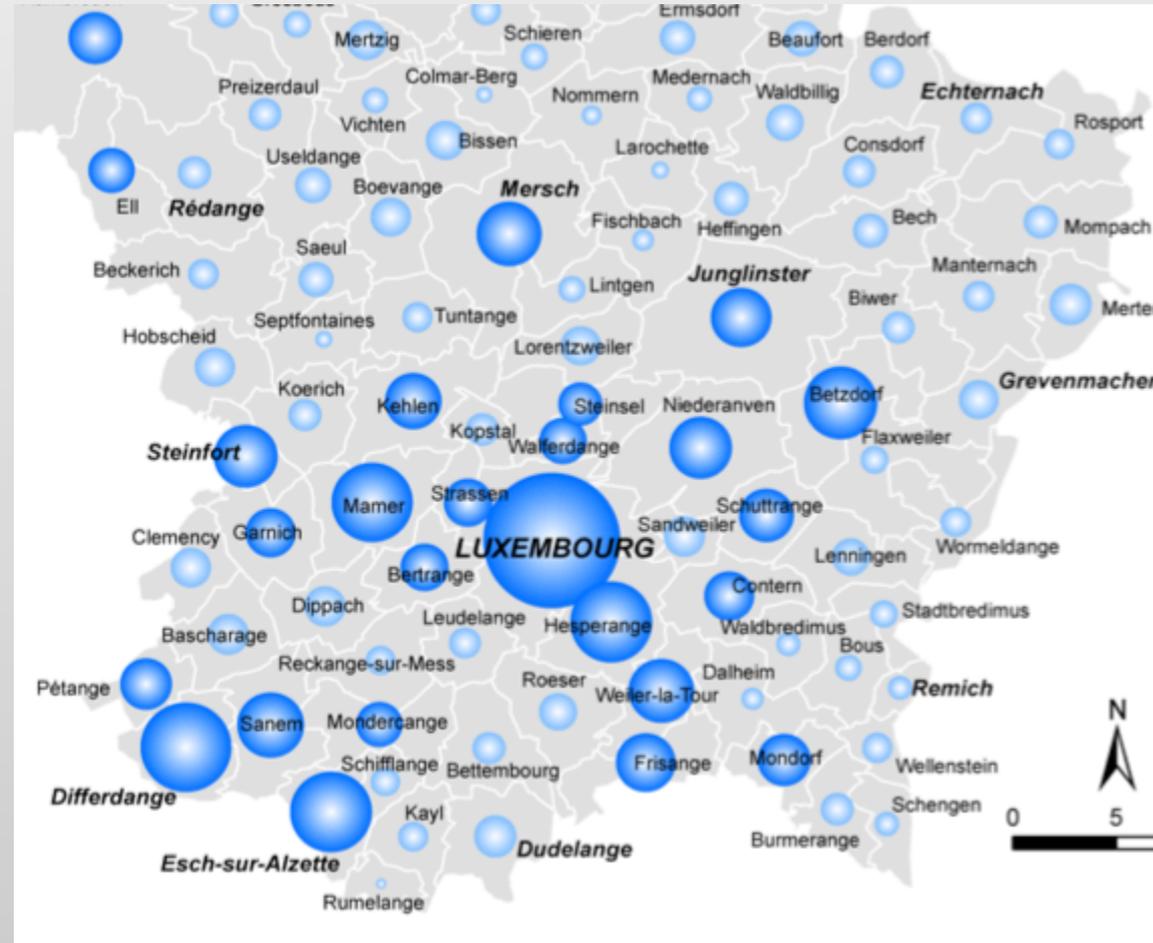
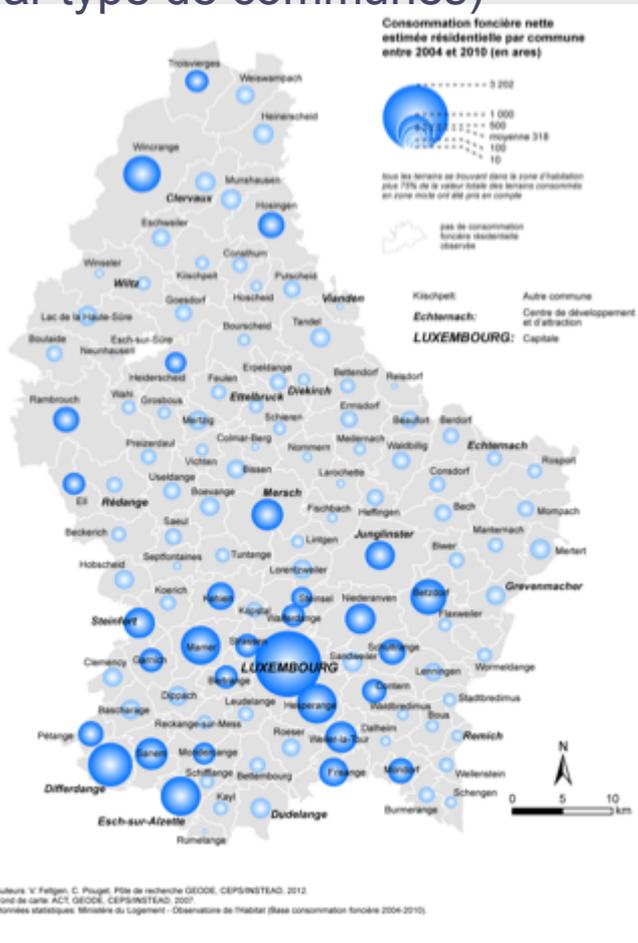
Source = Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (base consommation foncière 2004-2010)



Répartition de la consommation foncière résidentielle entre 2004 et 2010 (par type de communes)



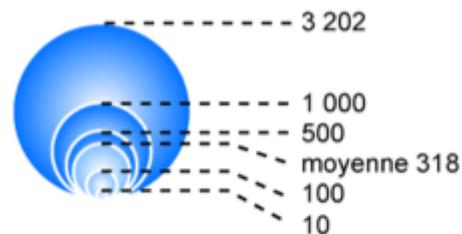
Répartition de la consommation foncière résidentielle entre 2004 et 2010 (par type de communes)



Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base consommation foncière 2010- 2013)

Répartition de la consommation foncière résidentielle entre 2004 et 2010 (par type de communes)

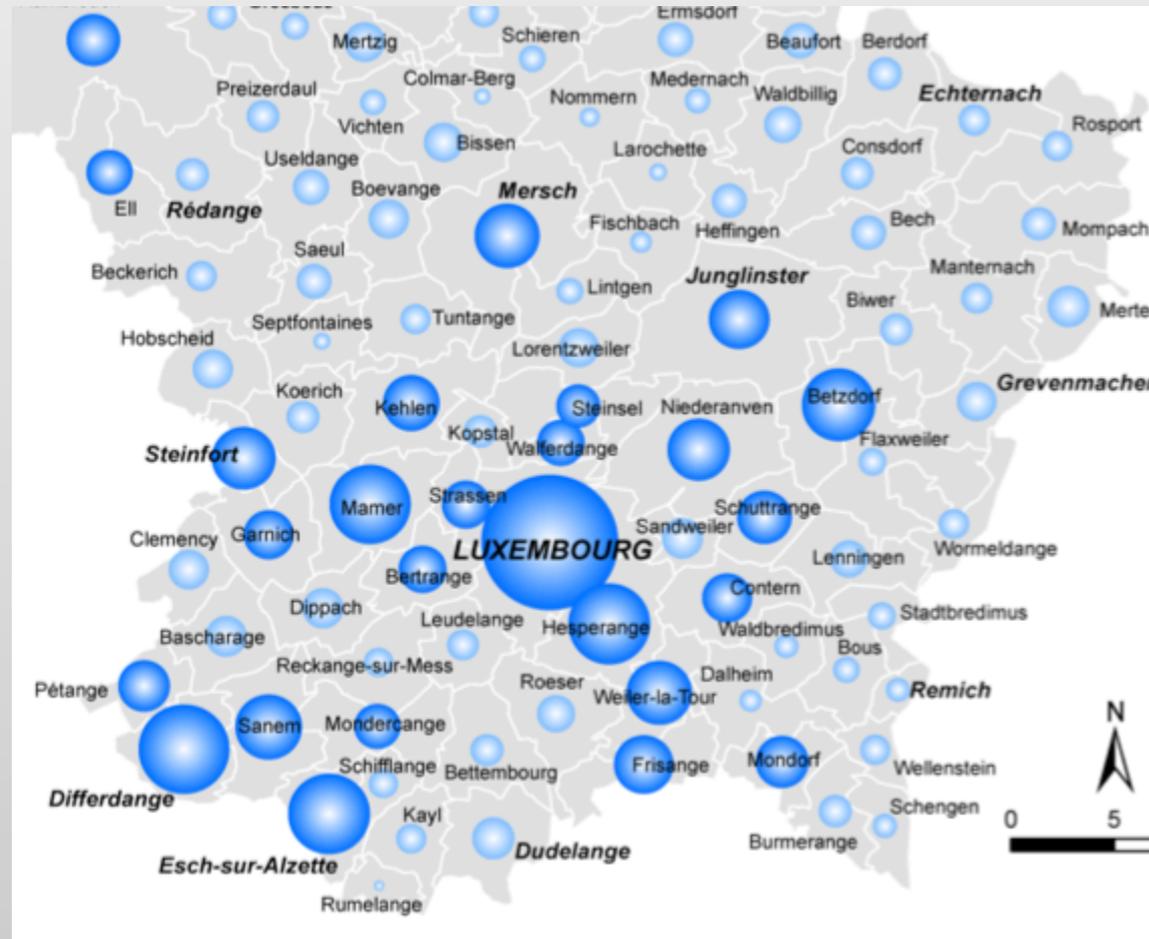
Consommation foncière nette estimée résidentielle par commune entre 2004 et 2010 (en ares)



tous les terrains se trouvant dans la zone d'habitation plus 75% de la valeur totale des terrains consommés en zone mixte ont été pris en compte

 pas de consommation foncière résidentielle observée

Kiischpelt: Autre commune
Echternach: Centre de développement et d'attraction
LUXEMBOURG: Capitale



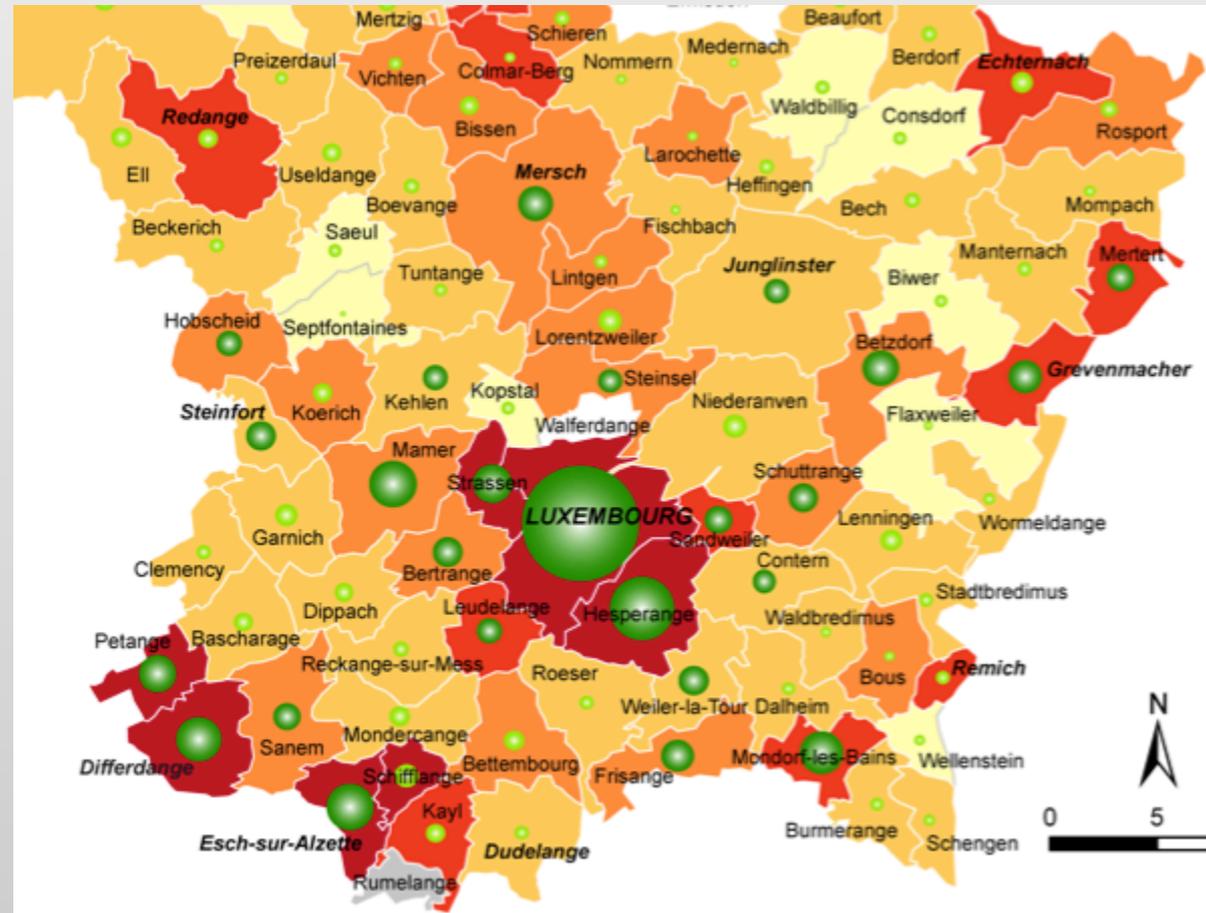
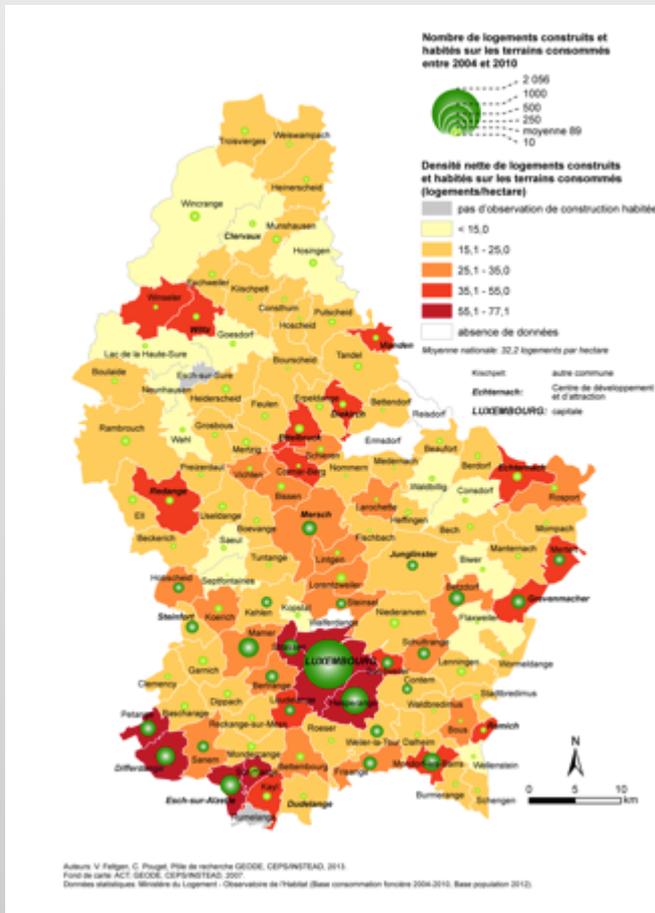
Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base consommation foncière 2010- 2013)



- **Le nombre de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010 :**
 - **Environ 10.111 nouveaux logements** 1.685 logements / an (moyenne)
 - **Environ 25.000 nouveaux habitants** 4.170 habitants / an (moyenne)
- **La densité nette moyenne de logements habités entre 2004 et 2010 :**
 - **Environ 32 logements habités par ha sur les terrains consommés entre 2004 et 2010**
 - **Appartements : 75 logements / ha**
 - **Maisons : 18 logements / ha**
- **Une densité moyenne plus forte dans les communes urbaines**

Source = Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat (base consommation foncière 2004-2010)

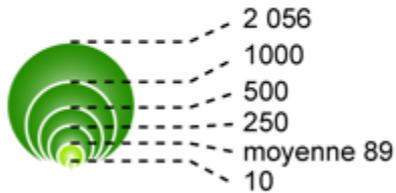
Nombre et densité de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010 (par type de communes)



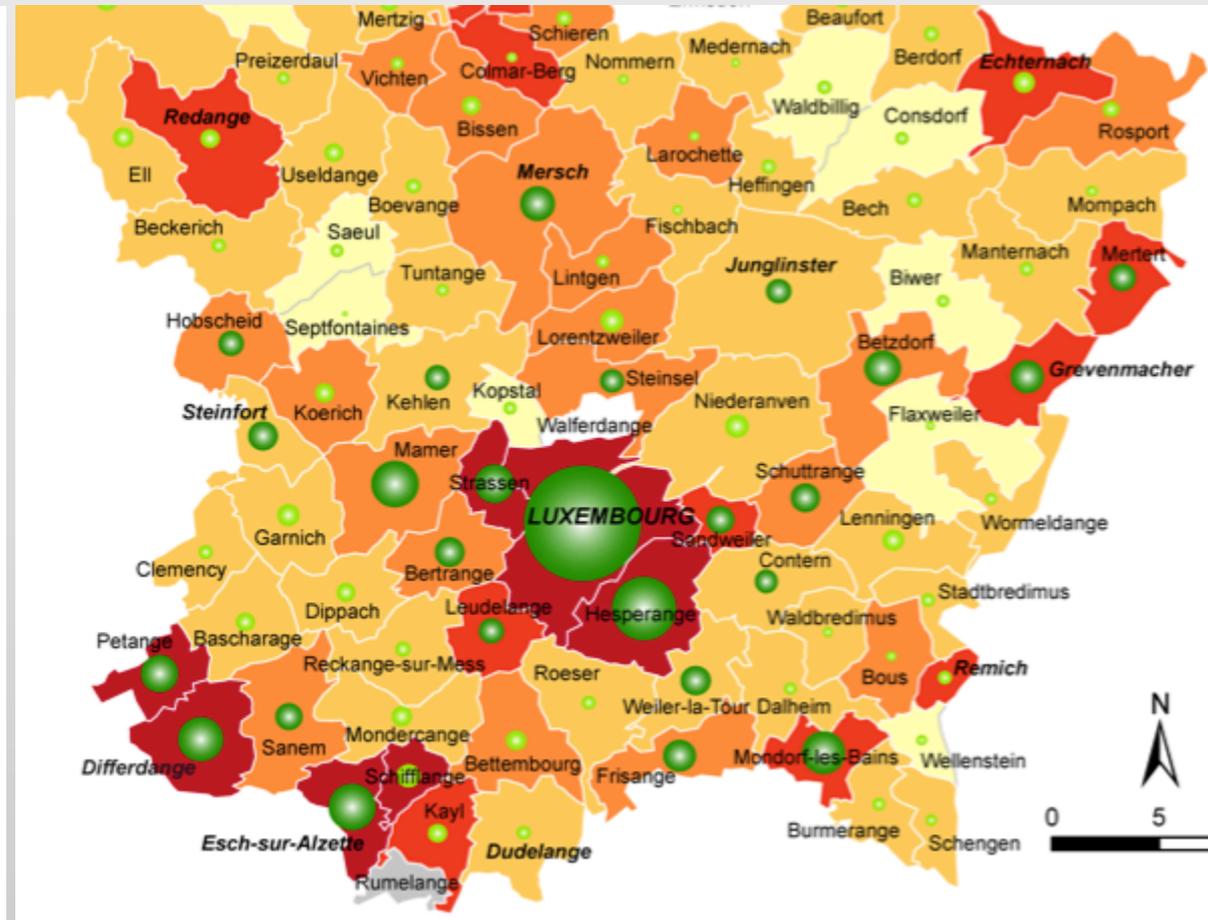
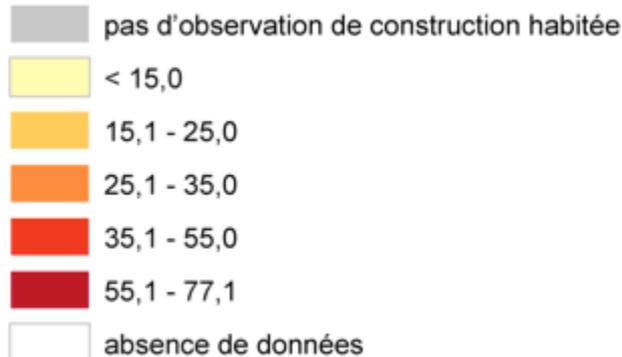
Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base consommation foncière 2010- 2013)

Nombre et densité de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010 (par type de communes)

Nombre de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010



Densité nette de logements construits et habités sur les terrains consommés (logements/hectare)



en Moyenne nationale: 32,2 logements par hectare

Source : Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat (base consommation foncière 2010- 2013)



- L'Observatoire de l'Habitat a recensé 2 719 hectares de terrains disponibles pour l'habitat, dont près de 1 000 hectares de *Baulücken* (en théorie immédiatement mobilisables) en 2013...
- ... mais 92% de ces terrains appartiennent à des propriétaires privés et rendent la mobilisation du potentiel foncier très délicate.
- La consommation foncière a été relativement dispersée sur le territoire entre 2004 et 2010...
- ... mais la densité nette de construction sur les terrains consommés entre 2004 et 2010 a été clairement plus importante dans les communes urbaines (notamment les CDAs)

Le logement abordable en milieu urbain perspectives internationales

Magdalena Górczyńska (LISER)

- **QUELLE DEFINITION?**
- **QUELS MOYENS?**



COMMENT DEFINIR LE « LOGEMENT ABORDABLE » ?

- Approche du ratio
- Approche du revenu résiduel

COMMENT SOUTENIR LE LOGEMENT ABORDABLE ?

UN EXEMPLE : Diversification des logements aidés dans l'agglomération parisienne



COMMENT DEFINIR LE « LOGEMENT ABORDABLE » ?

- Approche du ratio : les dépenses aux logements (prêts, loyers, ...) ne devraient pas dépasser un pourcentage défini du revenu du ménage :

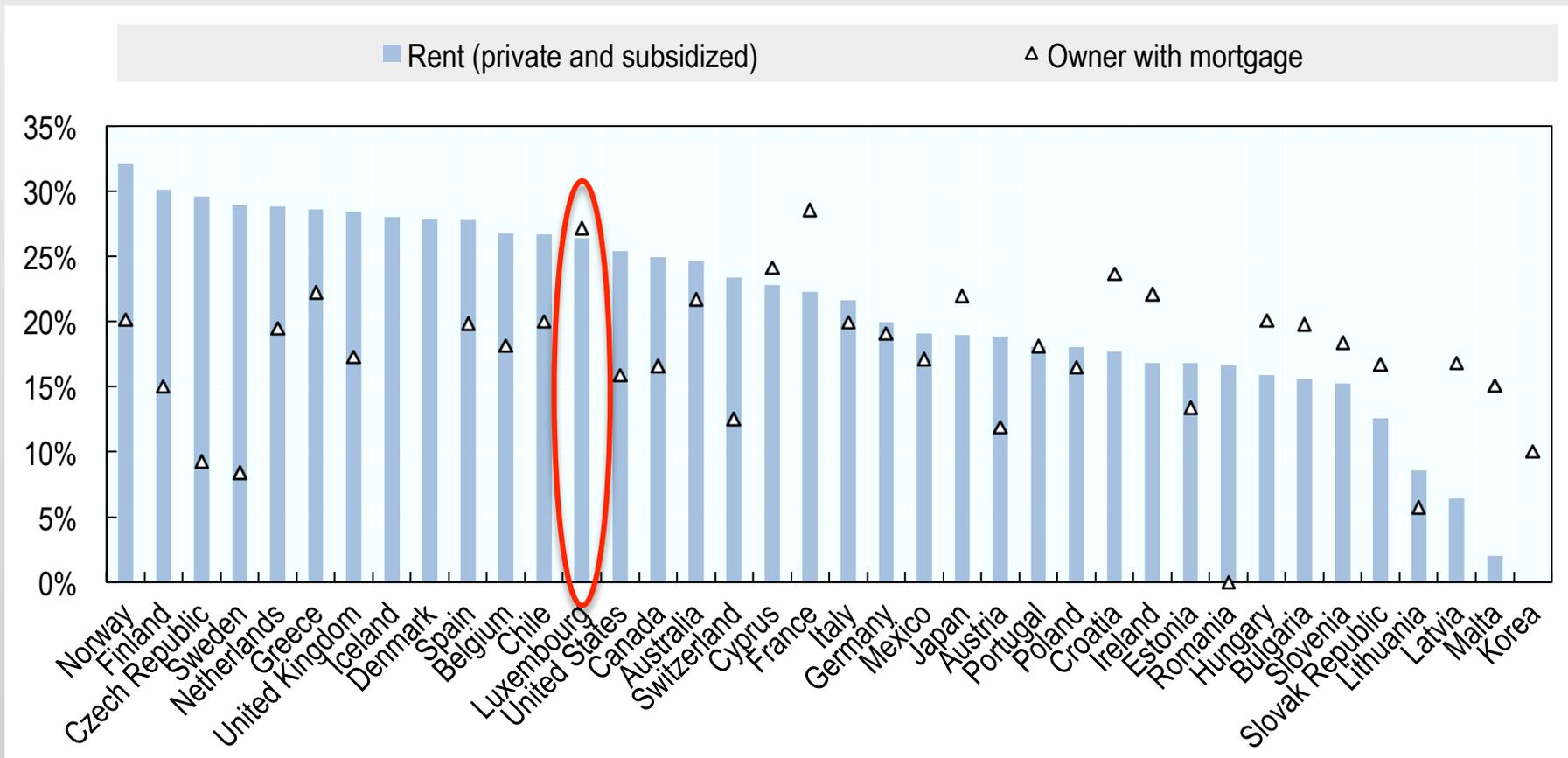


Généralement 30% ou 40% du revenu (OECD) ;

- ✓ Les ménages à revenu modeste ne peuvent pas se permettre à dépenser 30% du revenu au logement



Exemple : positionner le Luxembourg en utilisant l'approche du ratio



Households' housing cost burden (mortgage and rent cost) as a share of disposable income, 2014 or latest year available

Source: Affordable Housing Database OECD, 2017.



COMMENT DEFINIR LE « LOGEMENT ABORDABLE » ?

- Approche du revenu résiduel : une capacité des ménages à payer des biens et services, autres que le logement :
 - ✓ *shelter poverty* : quand après avoir couvert les frais du logement, les ménages ne sont plus en mesure de répondre à ces autres besoins au niveau standard.



COMMENT SOUTENIR LE LOGEMENT ABORDABLE ?

- Production des logements abordables :
 - ✓ en location (diversification des loyers),
 - ✓ en accession à la propriété (sous conditions des revenus des ménages).
- Aide directe ou indirecte aux individus :
 - ✓ locataires (en publique ou en privé) ; sous conditions de revenu + conditions supplémentaires fixées dans les différents pays,
 - ✓ propriétaires (ex. États-Unis, Australie) : notamment octroi de prêts pour les primo-accédants à la propriété.
- Dispositifs fiscaux aux particuliers :
 - ✓ pour accéder à la propriété,
 - ✓ pour contribuer à la production des logements abordables (p.ex. en France, investissements locatifs ; dispositif de 2017 « louer abordable »).



Exemple : diversification des logements aidés dans l'agglomération parisienne

Plafonds de loyers pour 1 m²/mois selon les types de logements (2014) :

- Très social (PLAI) 5,94€
- Social standard (PLUS) 6,66€
- **Social intermédiaire (PLS) 13,00€**
- **Intermédiaire (PLI) 18,38€**



Comptés comme les logements sociaux

Loyers du marché libre : diversification en fonction de la taille du logement, la localisation et l'ancienneté de son occupant (OLAP, 2015), p.ex. :

~ 11,9 à 19,2€ dép. Seine-Saint-Denis

~ 21,1 à 25,9€ Paris

LE LOGEMENT ABORDABLE A LUXEMBOURG

CHRISTINE MULLER (DEWEY MULLER)

- **LES ACTEURS**
- **LA DEMANDE**
- **L'OFFRE**
- **CONCLUSION**
- **PISTES DE RÉFLEXION**

	LOCATIF	ACTEURS
MARCHÉ PRIVÉ		<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PRIVÉS • PARTICULIERS
MARCHÉ PRIVÉ	AIDES / SUBVENTIONS <ul style="list-style-type: none"> • Garanties locatives, • Subventions de loyer 	<ul style="list-style-type: none"> • ETAT (depuis 01.01.2016)
	„CREATIF“ <ul style="list-style-type: none"> • Colocations (cohousing) • Occupations temporaires 	<ul style="list-style-type: none"> • PARTICULIERS • SOCIÉTÉS PRIVEES
MARCHÉ SUBVENTIONNÉ	LOGEMENT TEMPORAIRE <ul style="list-style-type: none"> • situations de logement précaire: loyers adaptés (revenu + composition ménage) 	<ul style="list-style-type: none"> • AIS Agence immobilière sociale
MARCHÉ SUBVENTIONNÉ	LOGEMENT SOCIAL <ul style="list-style-type: none"> • Programmes de constructions d'ensemble (RGD modifié du 16 novembre 1998) 	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PUBLICS • COMMUNES • ORGANISMES AGREES • ASBL / ONG / AUTRES
MARCHÉ SUBVENTIONNÉ	LOGEMENT SOCIAL - ETUDIANT <ul style="list-style-type: none"> • Programmes de constructions d'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PUBLICS • COMMUNES • ORGANISMES AGREES • ASBL / ONG / AUTRES

	VENTE	ACTEURS
MARCHÉ PRIVÉ	VENTE LIBRE <ul style="list-style-type: none"> • Aides diverses: <i>bellegen Akt</i>, taux de TVA réduit à 3%,etc 	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PUBLICS • PROMOTEURS PRIVÉS • PARTICULIERS
MARCHÉ PRIVÉ	A COUT MODERE (PACTE LOGEMENT) <ul style="list-style-type: none"> • Primes d'acquisition, • Aides individuelles diverses 	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PUBLICS • PROMOTEURS PRIVÉS • ETAT
MARCHÉ PRIVÉ	„CREATIF“ <ul style="list-style-type: none"> • Autopromotion • Logements –service 	<ul style="list-style-type: none"> • PARTICULIERS • PROMOTEURS PRIVÉS • ASBL / AUTRES
MARCHÉ SUBVENTIONNÉ	A COUT MODERE <ul style="list-style-type: none"> • Programme de construction d'ensembles 	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOTEURS PUBLICS

L'EVOLUTION DE LA POPULATION

- Un **taux de croissance démographique exceptionnel** à l'échelle européenne :
 - Une population totale qui est passée de 461 200 à 576 200 individus entre 2005 et 2016 (+24,9% au total)
 - Une croissance de la population tirée avant tout par le solde migratoire (80% environ de la croissance de la population), mais également par le solde naturel (20% de la croissance démographique)

Au 1 ^{er} janvier	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Population (milliers)	461,2	469,1	476,2	483,8	493,5	502,1	512,4	524,9	537,0	549,7	563,0	576,2
Variation annuelle	+1,4%	+1,7%	+1,5%	+1,6%	+2,0%	+1,7%	+2,1%	+2,4%	+2,3%	+2,4%	+2,4%	+2,3%

L'EVOLUTION DES BESOINS

- **Projection des besoins en logements entre 2010 et 2013 * :**
 - Nécessité de réaliser **130.000 nouveaux logements** entre 2010 et 2030
 - Une moyenne de près de **6.500 logements / an**
 - Projection basées sur un taux de croissance de **1,1%** entre 2010 et 2013
- **Mais: le taux de croissance observé depuis 2011 dépasse 2%**
- **La production de logement devrait donc situer bien au delà de 6500 logements**

étude effectuée par M. par François Peltier du Statec en 2011

- L'offre de logements en *locatif social* est limitée
- Pour les personnes éligibles, l'accession à la propriété (coût modéré / subventionné) est contrecarrée par l'offre limitée de projets adéquats
- L'accession à la propriété via le logement à coût modéré /subventionné est impossible pour une partie croissante de la population (revenus trop élevés)
- Pour les personnes non éligibles, l'accession à la propriété est impossible en raison des prix très élevés du marché privé, même s'ils bénéficient d'aides étatiques
- La production de logement est insuffisante
- Le terme *logement abordable* n'est pas clairement défini à Luxembourg. Il devrait être introduit pour cibler une population qui est exclue du marché locatif et du marché privé

- **Réfléchir à une nouvelle catégorie de logement , le *logement abordable***, dont le prix d'acquisition / de location n'est ni celui du secteur subventionné, ni celui du marché libre pour assurer l'accès au marché du logement à la partie de la population « laissée pour compte »
- **Cibler les besoins de manière plus fine** (types de ménages, cultures d'habitat, mobilité résidentielle)
- **Faire un inventaire du marché du logement**
- **Impliquer les promoteurs immobiliers privés dans la production de *logements abordables***
- **Développer une stratégie en faveur du *logement abordable* à long terme**
p.ex. programmes de construction à l'échelle communale du *type plan logement local* complémentaires à celui du programme de construction d'ensembles de logements subventionnés de l'Etat

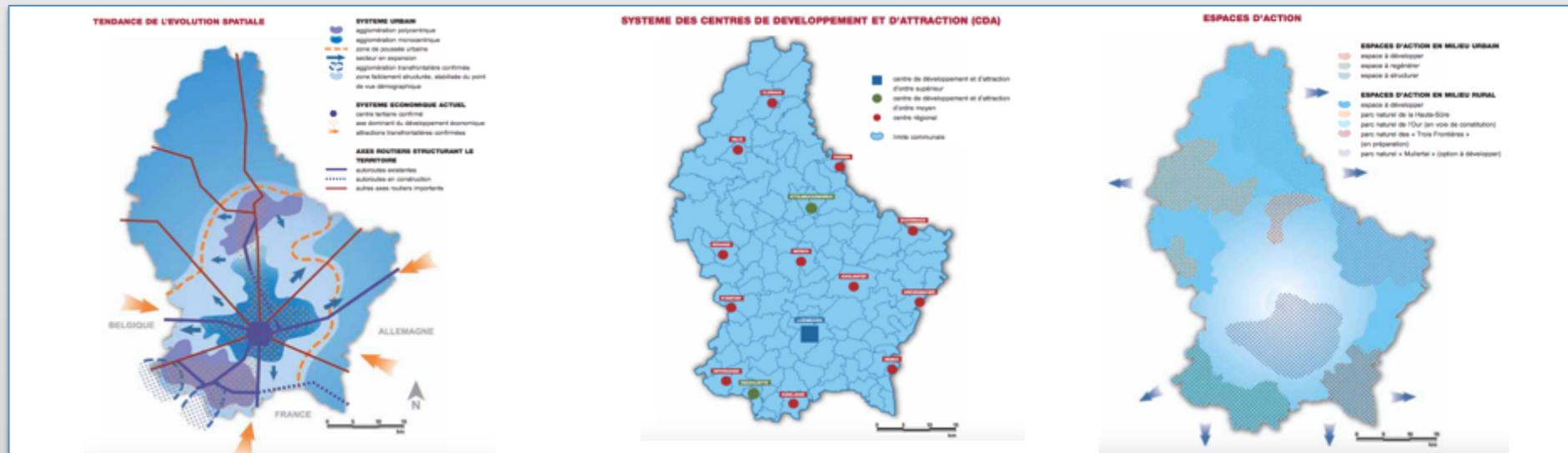
L'utilisation du sol

Marie-Laure MIR (ECAU)

- **CADRE LEGAL**
- **REPARTITION DES LOGEMENTS**
- **ZONAGE PAG ET LOGEMENTS**
- **CONTRAINTES**

- **Loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant aménagement du territoire**
 - **Loi modifiée du 17 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**
-
- **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement**
-
- *Loi modifiée du 22 octobre 2008 concernant le Pacte logement*
 - *Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*
 - *Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

PDAT (Programme d'aménagement du territoire) – 2003



- Répartition du territoire en espaces « urbain », « rurbain » et « rural »
- Systèmes de centre de développement et d'attraction (CDA)
- Définition d'espaces d'actions en milieu urbain et en milieu rural

PDS (Plan Directeur Sectoriel Logement) *nouvelle version en attente*

- Exécute le PDAT
- Distingue entre **Communes prioritaires** et **Communes complémentaires**
- Subdivise localités en **Espace prioritaire d'urbanisation (EPU)** et **Espace non prioritaire d'urbanisation (ENPU)**
- **Fixe densités minimales de logements/ha** définies selon l'inscription des terrains situés en EPU ou ENPU (*et inscrits en PAP-NQ*) et selon le type de commune,
- **Désigne** des zones réservées à des « **Projets d'envergure destinés à l'habitat** » (*projet 2015: 25 sites; total de ± 470 ha; capacités ± 15.000 logements*)

PAG (Plan D'Aménagement Général)

- reprend et **précise les orientations du PDAT**
- **organise le territoire communal et les ressources** (démographiques, écologiques, économiques, sociales, etc) **par des règles générales et permanentes**
- tient compte des **particularités propres** aux diverses parties **du territoire communal**
- **reprend les prescriptions** et, le cas échéant, **les recommandations des plans directeurs sectoriels**
- **tient compte des plans d'occupation du sol (POS)** déclarés obligatoires en vertu de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.

PAG (Plan D'Aménagement Général)

Pour rappel: selon article 2 de la loi ACDU **les communes** - à travers l'élaboration de leur PAG - **doivent garantir** à leur population:

- le respect de **l'intérêt général**
- **une utilisation rationnelle du sol et de l'espace** tant urbain que rural
- **un développement harmonieux des structures urbaines et rurales**, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement
- **le développement d'une mixité et d'une densification** permettant d'améliorer à la fois la **qualité de vie** de la population et la **qualité urbanistique** des localités
- **respect du patrimoine culturel** et un niveau élevé de **protection de l'environnement naturel et du paysage** lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;

PAG (Plan D'Aménagement Général)

Découpage du territoire communal en

- Zones destinées à être urbanisées
- Zones destinées à rester libres

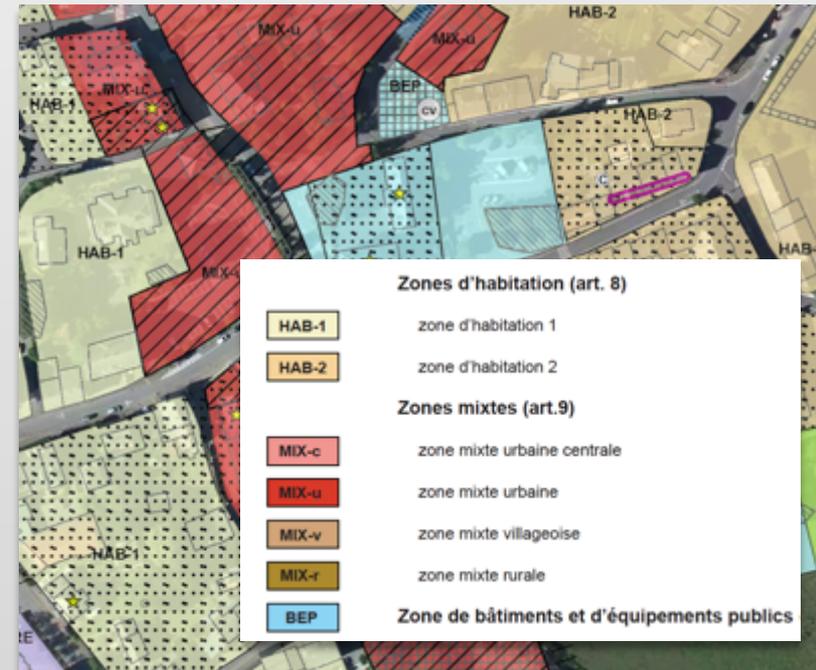


EXTRAIT PAG MAMER GÉOPORTAIL 05.2017

PAG (Plan D'Aménagement Général)

- Zones destinées à être urbanisées et types de logements autorisés

- **Zones d'habitation HAB-1**
principalement maisons unifamiliales
- **Zones d'habitation HAB-2**
principalement maisons plurifamiliales
- **Zones mixtes**
peuvent accueillir activités diverses + logement dans des proportions variables
- **Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)**
peuvent également accueillir logements locatifs, logements étudiants, maisons de retraite, centres d'accueil demandeurs de protection internationale



PAG (Plan D'Aménagement Général)

- Zones destinées à rester libres;
non constructibles pour le logement

- Zone agricole
- Zone horticole
- Zone forestière
- **Zone de parc public**
- Zone viticole
- **Zone de verdure**



PAG (Plan D'Aménagement Général)

- **Zones superposées et logement**
 - Fonds à couvrir par **Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier »** (PAP NQ ≠ PAP QE « *quartiers existants* »)
 - Zones d'Aménagement Différé (ZAD)
 - Zones d'Urbanisation Prioritaire (ZUP)

 - **Zones de Servitudes « Urbanisation »** (ZSU)
 - **Secteurs protégés d'intérêt communal** (SP-IC)
 - Zones de risques



PAG (Plan D'Aménagement Général)

- **Zone superposée « Fonds à couvrir par PAP NQ »**

Projet d'urbanisme orienté par le **Schéma Directeur** intégré au dossier PAG, préfigurant

- les lignes directrices de la géométrie urbaine
- la répartition et le type d'espaces publics
- la desserte
- les contraintes à respecter
- le degré d'utilisation du sol inscrit dans PAG

Le SD définit:

- **Cadre de vie**
- **Qualités urbanistiques**
- **Programmation urbaine**

PAG (Plan D'Aménagement Général)

- **Zone superposée « Fonds à couvrir par PAP NQ »**
 - Respect des prescriptions du PAG selon la zone de base
 - **% maisons unifamiliales & logements de type collectif (zones d'habitation)**
 - **quotepart minimale à réserver à l'habitat (zones mixtes)**
 - Résumé des concepts du SD
 - **densité de logement (DL)**
 - densité de construction exprimée par les coefficients (CUS et COS)
 - coefficient de scellement du sol (CSS)
 - répartition et type d'espaces publics
 - desserte
 - contraintes à respecter

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

PAG (Plan D'Aménagement Général)

- **Nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement à définir**
- **Ratios de Parkings pour le logement** (*nouvelle version PDS Transport en attente*)
 - 1-2 emplacements de stationnement/logt sur le domaine privé
 - 0,35 – 0,75 emplacement de stationnement sur le domaine public
- **Conséquences**
 - **Obligation de réaliser des constructions souterraines de grande envergure**
 - **Limitation du nombre de logements réalisables**
 - **Coûts de construction en constante progression**

SUP (Strategische Umweltprüfung)

- **Evaluation des incidences environnementales du PAG** et conséquences sur **PAP NQ**
Prescriptions du PAG à respecter
 - Prise en considération préventive des **contraintes et servitudes environnementales naturelles et humaines** : biotopes et habitats naturels, paysage, bruit, zones inondables, « commodo », etc ; reprises dans les SD et réglementairement dans le PAG
 - Intégration de **mesures « qualitatives »** dans les PAP NQ
 - **Vue d'ensemble préalables aux planifications urbanistiques ultérieures**

PNDD (Plan national de développement durable)

- **SUP: Référence aux objectifs de qualité du PNDD 2010 :**
 - **Développement durable** de l'organisation spatiale (logements, emploi, transports)
 - **Consommation du sol** (recommandations MDDI sur base d'estimations théoriques par commune)
 - Capacités des **décharges pour déchets inertes** en voie de saturation

La mobilisation du foncier

Patrick BOUSCH (LISER)

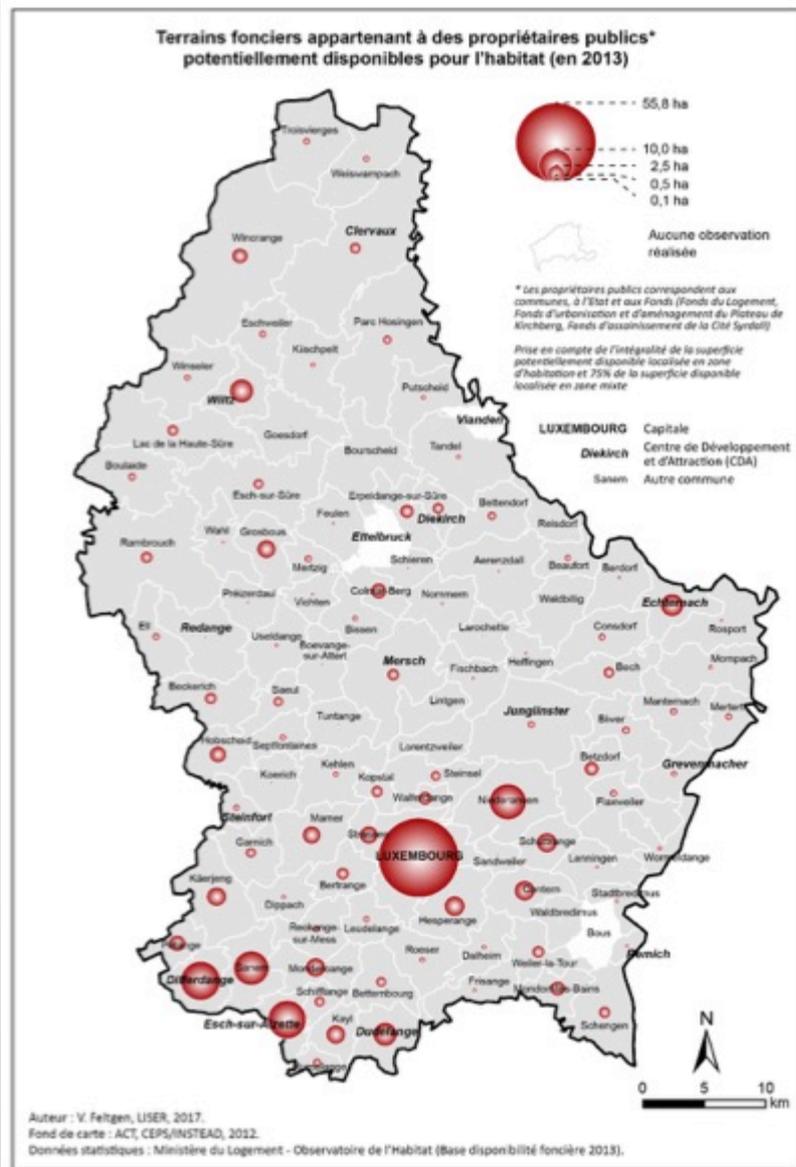
- **CONSTATS**
- **LES MESURES**
- **CONCLUSION ET QUESTIONS**



- **La mobilisation du foncier**
 - un enjeu majeur de la politique du logement
 - un problème qui s'inscrit dans la permanence
 - une priorité du programme gouvernemental

- **Une diversité de réponses politiques**
 - à différentes échelles (nationale et communale)
 - de différentes natures (fiscales, réglementaires)
 - pour différents publics (ménages privés, communes, autres promoteurs publics)
 - Quatre législations délivrent des mesures et outils pour mobiliser du foncier

LA MOBILISATION DU FONCIER



Type de propriétaire	Potentiel foncier pour l'habitat (2013)	Part (%)
Personne physique	2 055 ha	75,6
Personne morale	442 ha	16,2
Communes ou syndicats de communes	160 ha	5,9
Fonds	27 ha	1,0
Etat	26 ha	0,9
Propriétaire mixte	1 ha	0,0
Propriétaire inconnu	8 ha	0,3
Promoteurs publics	213 ha	7,8%

Source: La Note 20, Observatoire de l'Habitat, Octobre 2015.

Commune	Potentiel foncier appartenant aux promoteurs publics (2013)
Luxembourg	55,82 ha
Differdange	13,44 ha
Esch-sur-Alzette	12,99 ha
Sanem	10,93 ha
Dudelange	5,08 ha
Wiltz	5,3 ha



- **Priorité au niveau des promoteurs publics* qui agissent au niveau local et communal par le biais de:**
 - la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
 - la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
 - la loi modifiée du 22 octobre 2008 concernant le « pacte logement »
 - la loi du 23 décembre 2016 portant sur la réforme fiscale 2017
 - la mise en œuvre du programme national « baulücken »

*principalement Communes, Fonds du logement et SNHBM

LOI DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT

- Promotion de l'**accès au logement** et de l'**accession à la propriété** notamment des personnes à revenu modeste/ familles (aides à la personne)
 - Construction de **logements à coût modéré** (aides à la construction d'ensembles)
 - Création de **logements pour différents groupes** (étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques et experts en mission temporaire, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile).
- la loi fixe tout particulièrement les participations financières de l'Etat en vue de l'acquisition de terrains ou de réserves foncières à des fins de constructions de logements à coût modéré

LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Obligation de réaliser **10% de la surface** construite brute **dédiée au logement** dans les PAP NQ prévoyant plus de 25 logements sous forme de **logements à coût modéré** destinés à des personnes éligibles pour obtenir des primes de construction et d'acquisitions (intégration de la loi pacte logement)
- **Mesures d'exécution** des plans d'aménagement **en cours de révision**
 - **Remembrement urbain** comme outil de mobilisation du foncier (chapitre de la loi)
 - Possibilité d'**expropriation** pour cause d'utilité publique (chapitre de la loi)
 - Possibilités de constituer des **réserves foncières et de l'obligation de construire** (chapitre de la loi)

LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Mesures d'exécution des plans d'aménagement **en cours de révision** (suite)

- Possibilité d'imposer une **obligation de construire**
 - **Zones de développement** (art 41 – 54)
 - **Zones à restructurer** (art. 55-62)
- **Le ministre de l'Intérieur a annoncé l'introduction du « Baulandvertrag » et d'une modification de l'obligation de construire dans la loi en tant que nouvelles mesures visant à accélérer la viabilisation de terrains constructibles privés par les communes**

LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Possibilité, pour les Communes, d'initier des PAP NQ sur des fonds dont les Communes ne sont pas propriétaires
- Apport de terrains communaux dans des PAP NQ pour élargir le parc logement locatif communal
- Introduction **d'outils supplémentaires** pour la mobilisation du foncier :
 - **droit de préemption** dans les zones de développement
 - **droit de préemption** tel que prévu dans la loi pacte logement – omnibus
 - **obligation de construire** (en cours de révision)
donne le droit aux communes d'ordonner l'affectation à la construction de terrains non-bâties situés dans la zone destinée à être bâtie définie au PAG

LOI MODIFIEE DU 22 OCTOBRE 2008

PORTANT PROMOTION DE L'HABITAT ET CRÉATION D'UN PACTE LOGEMENT AVEC LES COMMUNES

- Participation de l'Etat au **financement des frais liés à la création de nouveaux logements et équipement collectifs** si les communes s'engagent à assurer une **croissance de + 15% de leur population en 10 ans** (art.1-2)
- Droit de **préemption** (art. 3 - 12) en vue de constituer des **réserves foncières***
La commune voit renforcer sa mission de constituer des réserves foncières et d'acquérir du foncier
 - la commune a un droit de préemption pour **toutes les parcelles non construites** situées **dans des zones urbanisées** ou **destinées à être urbanisées** sur le territoire communal
 - la commune et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ont un droit de préemption pour toutes les **parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres** longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et **située à l'extérieur** de ces zone

*remanié par loi omnibus du 03 mars 2017 en vue d'élargir les droits des Communes et du FdL



LOI DU 22 OCTOBRE 2008

PORTANT PROMOTION DE L'HABITAT ET CRÉATION D'UN PACTE LOGEMENT AVEC LES COMMUNES

- **Droit d'emphytéose** (art. 13) et **droit de superficie** (art. 14)
 - Vise à mettre sur le marché des logements moins onéreux
- **Droit de taxation** par les communes (art. 15-28)
 - Possibilité d'introduire une **taxe spécifique** sur les terrains à bâtir visés par l'obligation de construire
- **Mesures fiscales** incitatives pour la vente d'immeubles (art 29)
 - **exemption fiscale** des **bénéfices de spéculation** et des **plus-values** provenant du revenu réalisé par une personne physique pour des biens vendus à l'Etat, aux communes ou aux syndicats de Communes
 - Instauration de la **catégorie B6** au niveau du taux d'assiette de **l'impôt foncier** pour les terrains à bâtir à des fins d'habitation.



LOI DU 23 DECEMBRE 2016 PORTANT SUR LA REFORME FISCALE 2017

- **Inciter la mise sur le marché de biens à la vente par un allégement fiscal**
 - **taux d'imposition sur le revenu est réduit*** sur la plus-value réalisée lors de la vente de biens immobiliers, autres que la résidence principale, effectuée du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2017,

* imposition au 1/4 du taux global contre, actuellement 1/2

PROGRAMME NATIONAL „BAULÜCKEN“ 2016

- Les réserves foncières des acteurs publics sont insuffisantes pour relancer la construction de logements en nombre suffisant
- le Gouvernement veut induire une mobilisation accrue de terrains disponibles dans la zone destinée à l’habitat dans le PAG appartenant aux personnes morales et physiques.
- établissement d’un **programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés** (Baulücken) au niveau national.
 - qui n’a pas de base légale en soi,
 - qui s’inspire en partie du programme développé par la Ville de Luxembourg il y a quelques années
 - qui vise à mettre en place un programme communal à travers un inventaire national des parcelles, validé au niveau communal et une enquête auprès des propriétaires privés



- **La diversité des mesures et outils permet-elle l'émergence d'une véritable politique foncière au niveau communal ?**
 - les politiques foncières mises en place depuis quelques années par certaines villes et communes sont-elles efficaces ?
 - la mobilisation du foncier nécessaire a-t-elle lieu ?
 - les politiques foncières s'appuient-elles sur une **volonté politique affirmée** ?
- **La commune est-elle l'échelle pertinente en matière de politique foncière ?**



- **Les communes disposent-elles d'une stratégie de mobilisation du foncier ?**
 - Les outils de programmation et de planification urbaine jouent un rôle essentiel dans la définition et dans la mise en œuvre d'une politique foncière.
Au Luxembourg les outils de programmation* et de diagnostic ou encore d'urbanisme négocié** font encore largement défaut au niveau communal.
 - L'absence de révision des valeurs foncières, notamment de la valeur unitaire fixant l'assiette cadastrale rend l'assiette fiscale de la taxe foncière inefficace.
 - **Ainsi les bases fiscales des terrains à bâtir sont largement sous-évaluées, et les ressources financières qui pourraient nourrir une stratégie locale de mobilisation du foncier font largement défaut.**

* type *plan local de l'habitat* ou *plan local de mobilisation du foncier*

** outils qui associe en amont les propriétaires aux projets des communes