



TEXTE DU PROJET

N° de projet : 42/2025-1

25 juillet 2025

Pacte logement avec les Communes

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

- a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;
- c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;
- d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Informations techniques :

N° du projet : 42/2025

Remise de l'avis : meilleurs délais

Ministère compétent : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Commission : « Affaires économiques, fiscalité et politique budgétaire »



Exposé des motifs

La loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. (ci-après la « loi ») a présenté une nouvelle approche pour la politique du logement au niveau communal. Pour cela, la loi a prévu des mesures axées sur des projets et actions concrets des communes afin de favoriser la création de logements abordables et de permettre aux communes de pouvoir bénéficier d'une participation financière du ministre ayant le Logement dans ses attributions (ci-après le « Ministre »).

Ces projets et mesures visent à mettre en œuvre les trois objectifs suivants :

1. l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables ;
2. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant ;
3. l'amélioration de la qualité résidentielle.

Afin d'atteindre ces trois objectifs, la loi a prévu les trois catégories suivantes dans lesquelles les projets des communes doivent se situer :

1. Catégorie 1 « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »
2. Catégorie 2 « Cadre de vie et rénovation urbaine »
3. Catégorie 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales »

Par ailleurs, ces trois catégories ont des seuils différents pour la participation financière du Ministre; dans les catégories 1 et 2 la participation financière ne peut pas dépasser cinquante pourcents de la dotation financière totale de la commune concernée, tandis que pour la catégorie 3, la commune concernée doit réserver au moins vingt-cinq pourcents de sa dotation financière pour cette catégorie. Or, en pratique, il s'est avéré que ces différents seuils des catégories ne sont pas adaptés aux caractéristiques et besoins de chaque commune. Certaines communes ont, par exemple, parfois du mal à investir au moins vingt-cinq pourcents dans la catégorie 3, surtout si leur dotation financière totale est élevée. D'autres communes, en revanche, ont l'intention de réaliser de nouveaux projets de logements et préfèrent investir toute leur dotation dans l'acquisition de terrains ou la réalisation d'un projet d'équipement public ou collectif.

Ainsi, ces trois catégories et leurs pourcentages minima et maxima respectifs de l'enveloppe financière totale sont abolies, car elles constituent en pratique souvent une grande charge administrative ainsi qu'un frein au développement du logement abordable et à des investissements, notamment pour l'acquisition de terrains ou de projets d'équipements publics et collectifs.

Cependant, étant donné que les catégories et les seuils pour la participation financière étatique de projets sont abolis, le bilan annuel que les communes doivent établir devient dorénavant plus important et prend une valeur primordiale. Dès lors, il est important et nécessaire que les communes reprennent de façon très détaillée dans le bilan tous les projets qu'elles ont réalisés dans les domaines prévus par la loi, avec des participations financières octroyées par le Ministre. Le bilan se base dès lors sur l'état des lieux et les priorités du Programme d'action local logement qui ont été établis dans les cinq domaines suivants :



- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle ;
- b) la création de logements abordables et durables ;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d) l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

Par ailleurs, il a été constaté en pratique que les démarches administratives qu'une commune doit effectuer afin de demander une participation financière pour un projet sont trop fastidieuses et complexes. L'objet du présent projet de loi est dès lors de simplifier les démarches administratives du Pacte Logement 2.0 afin d'accélérer la réalisation des projets. Cela permettra de répondre plus rapidement aux besoins des communes dans le cadre du développement du logement abordable.

Finalement, avec les nouvelles modifications présentées par le présent projet de loi, les communes auront dorénavant droit aux participations financières suivantes de la part du Ministre :

- 25.000.- euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre des aides prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- 2.500.- euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue par la loi modifiée du 7 août 2023 ;
- 2.500.- euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été mis en location conformément à la loi modifiée du 7 août 2023.

A ces participations financières qui existent déjà s'ajoutent les nouvelles participations financières suivantes :

- 2.500.- euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition a été faite par l'Etat (généralement sous forme d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) et dont le logement est affecté au logement abordable) ;
- 2.500.- euros pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement résultant d'une zone superposée tel que définie à l'article 20, paragraphe 2 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire reprise dans la partie graphique et la partie écrite des plans d'aménagement général des communes conformément à l'article 38 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. A partir du 1^{er} janvier 2024, afin de bénéficier de cette dotation, la commune doit avoir signé en amont une convention avec le Ministre en vue du



développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation définie par le plan directeur sectoriel « Logement » telle que prévue à la Section 1^{ère} du Chapitre 3 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. L'objet de la convention est de déterminer le cadre permettant au ministre d'accompagner la commune dans les différentes phases du projet de développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La signature de la convention prévue au présent alinéa n'est pas exigée pour les conventions d'exécution signées avant le 1^{er} janvier 2026. Les conventions d'exécution prises en compte pour la dotation du présent paragraphe sont celles qui ont été signées après le 10 février 2021.

- 2.500 euros pour tout logement dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur leur territoire à partir du moment où la commune a émis une autorisation de construire pour la dent creuse en question. Seules les dents creuses ayant existées au 1^{er} janvier 2022 seront prises en compte pour le calcul de la présente dotation.

Il ressort clairement des nouvelles dotations proposées par le présent projet de loi que les communes sont soutenues davantage par le Ministre dans le développement et la création du logement abordable. Il est proposé que les communes obtiennent dorénavant également une participation financière de 2.500.- € pour tout logement que l'Etat a acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès d'un promoteur privé et qui est affecté au logement abordable.

Une seconde nouvelle dotation introduite concerne les zones prioritaires d'habitation (ci-après « ZPH ») au Luxembourg. Il s'agit de zones géographiques spécifiquement définies par le plan directeur sectoriel « Logement » (ci-après « PSL ») telles que prévues à la Section 1^{ère} du Chapitre 3 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, pour répondre aux besoins croissants de logements, particulièrement dans les zones urbaines où la demande est élevée. Ces zones sont créées dans le cadre des politiques de planification urbaine et de développement durable, visant à encourager la construction de logements dans des secteurs où il existe une forte pression immobilière, tout en respectant l'équilibre entre les espaces urbains et naturels.

Les ZPH encouragent la construction de logements dans des zones déjà urbanisées ou proches des infrastructures existantes (transports en commun, services publics, etc.), afin de limiter l'étalement urbain. L'objectif est d'améliorer l'offre de logements, particulièrement pour les familles et les ménages à revenus moyens ou modestes, en contribuant à la création de logements abordables.

Les ZPH sont donc une réponse aux défis du logement au Luxembourg, en particulier dans les régions où la demande dépasse l'offre. Ces zones visent à offrir des solutions pour le développement immobilier tout en intégrant des considérations sociales, environnementales et économiques. Le PSL réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations (Zones prioritaires d'habitation – ZPH). La définition de ces zones destinées à la



création de logements se fait par le biais de la réservation de surfaces et de contribuer à une répartition de la population aux endroits les plus appropriés du territoire national. Ceci en assurant aux habitants des conditions de vie optimales et en veillant à une utilisation rationnelle du sol. À ces fins, il favorise un développement urbain concentrique, la reconversion de friches industrielles et la mise en œuvre d'une mixité de types de logements.

Ces zones, pour lesquelles un droit de préemption est conféré à l'État et aux communes concernées pour l'achat de terrain foncier, serviront à la création de nouveaux logements, partiellement ou entièrement réalisés par des promoteurs publics.

Pour encourager les communes concernées d'une ZPH le Ministre envisage cette nouvelle dotation se basant sur les logements prévus dans la convention d'exécution du PAP exécutant la ZPH.

Finalement, la dernière nouvelle dotation introduite concernant les dents creuses poursuit un objectif de densification urbaine.

La densification urbaine consiste à augmenter le nombre de constructions ou d'unités résidentielles dans un espace déjà urbanisé, plutôt que d'étendre la ville sur de nouvelles zones. Cette approche de plus en plus encouragée dans les communes présente plusieurs avantages.

La densification permet une meilleure exploitation des terrains déjà urbanisés. Elle évite l'étalement urbain, qui consiste à consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles pour la construction. Cela préserve les espaces verts, la biodiversité et les écosystèmes tout en répondant à la demande croissante de logements en limitant en même temps l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. Par ailleurs, la densification permet de réduire des coûts importants en termes d'infrastructures et de services (routes, réseaux d'eau, énergie, etc.) et augmente l'empreinte écologique des villes. En densifiant les zones urbaines existantes, les infrastructures existantes sont mieux utilisées.

Ainsi, la densification permet de produire plus de logements sur une surface donnée, ce qui peut aider à faire face à la crise du logement.

Finalement, les quartiers densifiés, bien conçus, ont tendance à devenir plus dynamiques et diversifiés. En concentrant les habitants, on peut créer des environnements plus actifs, où il est plus facile d'accéder à des services de proximité, à des espaces publics et à des lieux de rencontre, contribuant ainsi à la cohésion sociale.

En résumé, la densification urbaine est une solution stratégique qui permet de répondre aux défis liés à la croissance démographique et à l'urbanisation, tout en étant plus respectueuse de l'environnement et en optimisant les ressources urbaines existantes.

Dès lors, il est primordial d'inciter financièrement et de soutenir les communes dans leur développement afin de créer davantage de logements en vue d'une densification efficace du bâti existant.

En résumé, les modifications prévues par le projet de loi ont surtout pour objectif procéder à une simplification administrative et de soutenir davantage financièrement les communes dans la création du logement abordable.



Texte du projet de loi

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

- a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;**
- b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;**
- c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;**
- d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'Etat du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

A l'article 1^{er}, paragraphe 3, de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. le nombre « 2032 » est remplacé par le nombre « 2036 ».

Art. 2.

L'article 4 de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Le paragraphe 2 est supprimé et le paragraphe 3 est renuméroté en conséquence ;
- 2° Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le nombre « 2032 » est remplacé par le nombre « 2036 » ;
- 3° Au paragraphe 3, alinéa 2 l'expression « de l'État aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement pour le montant non encore utilisé de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7 » est remplacée par « et la commune doit rembourser à l'Etat la participation financière qu'elle a touchée pour l'année en question ».

Art. 3.

A l'article 5, paragraphe 2, alinéa 2, de la même loi, les termes « prévu à l'article 4, paragraphe 2, dernier alinéa » sont remplacés par les termes « mis à disposition par l'Etat ».



Art. 4.

L'article 6 est modifié comme suit :

1° Au point b) du paragraphe 2, les termes « 4 paragraphe 2 » sont remplacés par les termes « 6bis ».

Art. 5.

A la suite de l'article 6 de la même loi, il est inséré un nouvel article 6bis qui prend la teneur suivante :

« Art. 6bis – Le bilan annuel

(1) La commune établit avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement tel que défini à l'article 5, paragraphe 1^{er}.

Le bilan annuel se base sur les cinq domaines, tels que définis à l'article 5, paragraphe 2 et indique tous les projets que la commune a mis en œuvre dans ces domaines.

Tous les projets pour lesquels la participation financière de l'Etat a été utilisée au cours de l'année écoulée sont indiqués dans le bilan.

(2) Le bilan est établi au plus tard pour le 30 juin de l'année suivante. Le premier bilan à établir peut couvrir la période s'écoulant entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

(3) La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour transférer le bilan annuel au ministre. »

Art. 6.

L'article 7 est remplacé par le texte suivant :

« Art. 7 - Détermination des dotations financières

(1) Toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre se voit attribuer des dotations financières définissant le plafond des participations financières pour les projets qu'elle entend réaliser conformément à l'article 1^{er}.

Les dotations financières de chaque commune sont alimentées selon les dispositions du présent article sous réserve que les conditions posées par la Convention de mise en œuvre soient respectées.

(2) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de vingt-cinq euros par personne physique ayant établi sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de cent mille euros et



un plafond de cinq cent mille euros par commune. Cette dotation unique est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

Le nombre de personnes physiques pour déterminer la dotation forfaitaire unique est déterminé sur base du registre national des personnes physiques, tel que défini par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au 31 décembre 2020.

(3) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 par le ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

(4) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de vingt-cinq mille euros pour tout logement abordable se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

(5) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de deux mille cinq cent euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue à l'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été mis en location abordable conformément à la loi précitée du 7 août 2023.

(6) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition a été faite par l'Etat et dont le logement est affecté au logement abordable.

L'élément déclencheur de la dotation est la signature de l'acte de vente authentique par l'Etat pour l'acquisition des logements de l'alinéa 1^{er}.

(7) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement résultant d'une zone superposée tel que définie à l'article 20, paragraphe 2 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire reprise dans la partie graphique et la partie écrite des plans d'aménagement général des communes conformément à l'article 38 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



A partir du 1^{er} janvier 2026, afin de bénéficier de la dotation prévue à l'alinéa 1^{er}, la commune doit avoir signé en amont une convention avec le ministre en vue du développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation définie par le plan directeur sectoriel « Logement » telle que prévue à la Section 1^{ère} du Chapitre 3 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. L'objet de la convention est de déterminer le cadre permettant au ministre d'accompagner la commune dans les différentes phases du projet de développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La signature de la convention prévue au présent alinéa n'est pas exigée pour les conventions d'exécution signées avant le 1^{er} janvier 2026.

Les conventions d'exécution prises en compte pour la dotation du présent paragraphe sont celles qui ont été signées après le 10 février 2021.

(8) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement construit sur base d'une autorisation de construire dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur le territoire de la commune.

L'élément déclencheur de la dotation est l'émission par la commune d'une autorisation de construire pour la dent creuse en question.

Est considérée comme « dent creuse » tout terrain non bâti ou partiellement bâti situé à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée qui peut être utilisé pour une construction future, en vertu des règles de construction existantes, et qui nécessite uniquement une autorisation de construire et dont le terrain est viabilisé conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les dents creuses prises en compte pour la dotation du présent paragraphe sont celles qui sont viabilisées au 1^{er} janvier 2022. »

Art. 7.

A l'article 8 sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 2 est supprimé ;

2° Le paragraphe 3 est supprimé ;

3° Un nouveau paragraphe 2 est inséré avec la teneur suivante :

« (2) Les dotations financières prévues à l'article 7 sont payées en tant que participation financière par le ministre au 31 décembre au plus tard de l'année subséquente à laquelle elles se rapportent sous condition que la commune ait établi le bilan annuel prévu à l'article 6bis de la présente loi. »

4° Un nouveau paragraphe 3 est inséré avec la teneur suivante :



« (3) La dotation financière que la commune a cumulé depuis l'entrée en vigueur de la loi et qui n'a pas encore fait l'objet d'un paiement à la commune sous forme de participation financière, sera intégralement versée à la commune pour le 31 décembre 2027, sous condition que la commune ait établi le bilan annuel prévu à l'article 6bis de la présente loi. »

Art. 8.

L'article 9 est modifié comme suit :

1° Les termes « de soutien au développement du logement » sont remplacés par les termes « pour le logement abordable » ;

2° A l'alinéa 3, les termes « aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 » sont remplacés par les termes « participations financières prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. » ;

3° L'alinéa 4 est supprimé.

Art. 9.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Commentaire des articles

Ad article 1^{er}

La durée de la loi est prolongée de 4 ans de sorte à venir à échéance en 2036.

Ad article 2

1° Afin d'améliorer la lisibilité du texte, le paragraphe 2 de l'article 4 est supprimé et intégré dans un nouvel article 6bis.

2° Etant donné qu'il est prévu de prolonger la durée de la loi de 4 ans, il y a lieu d'adapter l'échéance de la Convention de mise en œuvre à 2036.

3° Par ailleurs, comme le projet de loi ne prévoit plus de participation financière sur base de projets concrets, il y a lieu d'adapter le paragraphe 3 en conséquence.

Ad article 3

Sans commentaire.

Ad article 4

Sans commentaire.

Ad article 5

Il est introduit un nouvel article 6bis dans la loi qui prévoit l'obligation pour les communes et les modalités de l'établissement du bilan annuel. Ainsi, afin de pouvoir suivre l'utilisation de la participation financière que la commune reçoit dans le cadre du Pacte Logement 2.0, il est primordial que le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire (ci-après le « Ministre ») puisse disposer d'informations détaillées sur les projets et l'évolution des projets pour lesquels la commune a utilisé ladite participation financière.

Le bilan annuel permettra au Ministre de vérifier l'utilisation de l'enveloppe des participations financières accordées aux communes d'après les dispositions de l'article 7 de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0..

En effet, comme les projets de la commune mettant en œuvre le Pacte logement ne sont plus validés en amont par le Ministre, le bilan sera la source d'information pour le Ministre sur l'utilisation de la participation financière.



Dès lors, la commune avec l'appui du Conseiller logement devra établir un bilan annuel reprenant les différents projets pour lesquels la commune a utilisé la participation financière et qui sont destinés à mettre en œuvre le Pacte logement.

Pour rédiger ce bilan annuel, la commune et le Conseiller logement utiliseront l'outil informatique mis à leur disposition par l'État.

Ad article 6

L'article 7 est modifié de sorte à intégrer dans la loi les trois nouvelles dotations qui seront dorénavant accordées aux communes.

La dotation financière maximale attribuée aux communes est calculée en fonction des modalités détaillées ci-après.

1. La commune bénéficie d'une dotation financière de 25.000.- € pour tout logement abordable créé sur le territoire de la commune dont l'acquisition ou la construction a bénéficié d'une participation financière de la part du Ministre sur base de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

2. Une seconde dotation financière est attribuée à la commune pour tout logement qui a été géré à travers le régime de la gestion locative sociale ou loué en tant que logement abordable au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

A ces dotations financières existant déjà s'ajoutent dorénavant trois nouvelles dotations qui augmentent l'enveloppe maximale disponible des participations financières accordées aux communes.

3. L'Etat achète actuellement de plus en plus de projets de logements en vente en l'état futur d'achèvement (ci- après « VEFA ») auprès des promoteurs privés. Ces logements sont intégralement affectés à la vente abordable, à la vente à coût modéré et à la location abordable. Afin de soutenir la commune qui voit ainsi sa population s'agrandir, une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée à la commune pour tout logement dont l'acquisition a été faite par l'Etat en VEFA et dont le logement est affecté au logement abordable. L'élément déclencheur afin que la commune puisse toucher la dotation est la signature de l'acte de vente authentique par l'Etat pour l'acquisition des logements en question. Les actes de vente pris en compte pour la dotation sont celles qui ont été signés à partir du 1^{er} janvier 2024.

4. Une nouvelle dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée à la commune pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement résultant d'une zone superposée tel que définie à l'article 20, paragraphe 2 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire reprise dans la partie graphique et la partie écrite des plans d'aménagement général des communes conformément à l'article 38 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Cette nouvelle dotation est introduite afin d'inciter les communes concernées par des sites soumis à un plan directeur sectoriel logement de développer prioritairement et rapidement le site en question.



C'est également la raison pour laquelle seules les conventions d'exécution signées après le 10 février 2021 sont prises en compte pour le calcul de la dotation. En effet, cette date a été choisie afin d'être en concordance avec l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement ».

Afin de bénéficier de la dotation pour les sites soumis à un plan directeur sectoriel logement, la commune doit avoir signé en amont une convention-cadre avec le Ministre en vue du développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation définie par le plan directeur sectoriel « Logement » telle que prévue à la Section 1^{ère} du Chapitre 3 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ainsi qu'une convention d'exécution tel que prévu par l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Comme la dotation financière dépend de la signature de la convention entre l'Etat et la commune, il est indispensable de définir juridiquement ladite convention cadre.

Il est dès lors encore ajouté une définition de la convention que la commune doit signer avec l'Etat.

L'objet de la convention que la commune doit signer avec l'Etat est de déterminer le cadre permettant au ministre d'accompagner la commune dans les différentes phases du projet de développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cependant, étant donné que ladite convention entre l'Etat et la commune n'était encore prévue par aucun texte légal, la signature d'une telle convention est exigée seulement à partir du 1^{er} janvier 2026, cela notamment pour ne pas pénaliser les communes qui ont déjà entamé le développement d'un site PSL sans avoir signé une telle convention.

Seulement après avoir rempli cette condition préalable, la commune aura droit à la dotation financière au moment de la signature de la convention d'exécution pour le site en question.

5. Finalement, une troisième nouvelle dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée à la commune pour tout logement réalisé dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur le territoire de la commune.

Comme la loi introduit une nouvelle dotation financière basée sur le développement des dents creuses existant dans les communes, il est indispensable de définir juridiquement une dent creuse.

Une dent creuse est définie comme tout terrain non bâti ou partiellement bâti situé à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée qui peut être utilisé pour une construction future, en vertu des règles de construction existantes dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier existant, et qui nécessite uniquement une autorisation de construire. A cela s'ajoute que le terrain en question doit être viabilisé conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cependant, afin de ne pas prendre en compte des dents creuses qui ne seraient créées que dans le futur, la loi impose que la viabilisation de la dent creuse doit avoir été faite pour le 1^{er} janvier 2022 au plus tard. Ainsi, sont pris en compte tous les terrains qui sont déjà viabilisés depuis au moins 5 ans mais qui n'ont pas encore accueilli de construction.

Les dents creuses sont généralement isolées et dispersées dans le tissu urbain et constituent souvent un grand potentiel de terrains à bâtir exploitables. Ainsi sont à considérer comme dents creuses des



terrains à bâtir qui se situent à l'intérieur d'une agglomération et qui nécessitent uniquement encore une autorisation de construire afin d'être exploitables. Par ailleurs, les dents creuses sont caractérisées par le fait que des constructions existent déjà sur au moins un côté à la limite de la dent creuse.

Ainsi, les communes sont soutenues davantage par l'Etat dans le développement du logement, pour la mobilisation des dents creuses existant sur leur territoire.

L'élément déclencheur de la dotation est l'émission par la commune d'une autorisation de construire pour la dent creuse en question.

En effet, il est primordial d'inciter financièrement et de soutenir les communes dans leur développement afin de créer davantage de logements en vue d'une densification efficace du bâti existant.

Par ailleurs, la mobilisation des dents creuses présente les avantages suivants :

- Augmentation de l'offre de logements pour différents groupes de population
- Meilleure utilisation des infrastructures existantes et donc réduction de coûts pour les infrastructures publiques
- Revalorisation du centre-ville par la création de logements modernes
- Préservation des ressources naturelles et des espaces récréatifs en périphérie des agglomérations

Toutes les dotations prévues au présent article sont attribuées aux communes pendant l'année subséquente à l'année à laquelle elles se rapportent. Cependant, afin d'avoir droit au paiement de la dotation en tant que participation financière, la commune devra avoir établi son bilan annuel.

Ad article 7

1° En vue d'une simplification administrative, et afin de donner plus de liberté et d'autonomie aux communes dans l'utilisation de leur participation financière, les trois catégories dans lesquelles les projets des communes devaient se situer sont abolies. Les communes sont dorénavant libres de répartir leur participation financière librement dans les projets de leur choix, pour autant que ces projets poursuivent les objectifs de la loi tels que défini à l'article 1^{er} :

- augmenter l'offre de logements abordables et durables
- mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant
- améliorer la qualité résidentielle.

Par ailleurs, la commune devra s'orienter aux cinq domaines prévus par l'article 5 de la loi sur lesquels est également déjà basé le Programme d'action local logement de la commune :

- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle ;
- b) la création de logements abordables et durables ;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d) l'amélioration de la qualité résidentielle ;



e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

Voilà pourquoi les paragraphes 2 et 3 de l'article sont supprimés.

2° En même temps, un nouveau paragraphe 2 est inséré qui détaille les modalités de paiement de la participation financière. Ainsi, les dotations financières auxquelles les communes ont droit sont payées en tant que participation financière par le ministre au 31 décembre au plus tard de l'année subséquente à laquelle elles se rapportent sous condition que la commune ait établi son bilan annuel. Comme le bilan annuel est dorénavant l'élément principal du Pacte logement 2.0., il est primordial que les communes aient établi leur bilan annuel avant de toucher leur participation financière.

3° Finalement, un nouveau paragraphe 3 est inséré pour prévoir les modalités de paiement de la participation financière que la commune a cumulé depuis l'entrée en vigueur de la loi et qui n'a pas encore fait l'objet d'un paiement à la commune. Cette participation financière cumulée sera alors intégralement versée à la commune.

Ad article 8

Sans commentaire.

Ad article 9

Sans commentaire.



Textes coordonnés

Loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Art. 1^{er} - Le Pacte logement

(1) Il est instauré un programme de coopération, ci-après « Pacte logement », entre l'État et les communes ayant comme objectifs :

- a) d'augmenter l'offre de logements abordables et durables ;
- b) de mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant ;
- c) d'améliorer la qualité résidentielle.

(2) L'État est autorisé à accorder des participations financières aux communes afin de contribuer à la réalisation des objectifs repris sous le paragraphe 1^{er}.

(3) Le Pacte logement prend fin au 31 décembre ~~2032~~ **2036**.

Art. 2 - Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

- 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable;
- 2° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14^{octies} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 3° « potentiel foncier » : les terrains disponibles pour le développement de l'habitat dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées conformément aux plans d'aménagement généraux communaux en vigueur ;
- 4° « potentiel résidentiel existant » : les logements inoccupés existants ainsi que les terrains construits n'épuisant pas le potentiel constructible conformément au plan d'aménagement général et au plan d'aménagement particulier les concernant ;
- 5° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle.



Art. 3 - La Convention initiale

(1) Toute commune peut conclure une Convention initiale avec l'État représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après dénommé le « ministre ».

La Convention initiale donne droit à la commune à une participation financière aux prestations du Conseiller logement. Dans le cadre de l'exécution de la convention, la commune s'engage à élaborer avec le soutien technique et administratif du Conseiller logement un Programme d'action local logement afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement.

(2) La Convention initiale est établie pour une durée de douze mois. Elle peut être prorogée conformément à l'article 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

La Convention initiale prend fin de plein droit au moment de la signature d'une Convention de mise en œuvre.

Art. 4 - La Convention de mise en œuvre

(1) Toute commune dont le Programme d'action local logement a été adopté par le Conseil communal peut conclure une Convention de mise en œuvre avec l'État représenté par le ministre.

La Convention de mise en œuvre donne droit à des participations financières de l'État aux prestations du Conseiller logement et aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement. La commune s'engage à mettre en œuvre son Programme d'action local logement.

~~(2) La commune établit avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement. Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État et comprend un décompte financier par projet.~~

~~Ce bilan est établi au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante. Le premier bilan à établir peut couvrir la période s'écoulant entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.~~

~~La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour établir le bilan annuel.~~

~~(3 2)~~ La Convention de mise en œuvre vient à terme de plein droit au plus tard le 31 décembre **2036**. Avant cette date, les contractants peuvent mettre un terme à la convention d'un commun accord ou en cas de faute grave commise par l'une des parties dans le cadre de l'exécution de la convention.



En cas de résiliation de la Convention de mise en œuvre pour faute grave dans le chef de la commune, la commune perd le droit à la participation financière de l'État ~~aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement, pour le montant non encore utilisé de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7~~ **et la commune doit rembourser à l'Etat la participation financière qu'elle a touchée pour l'année en question.**

Art. 5 - Le Programme d'action local logement

(1) Le Programme d'action local logement établit un état des lieux en matière des politiques du logement au niveau communal, les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement et énumère à titre indicatif les projets que la commune entend mettre en œuvre à cet égard.

Le délai pour l'élaboration du Programme d'action local logement est de douze mois. Lorsque le Programme d'action local logement n'a pas pu être élaboré dans le délai précité, la convention initiale, prévue à l'article 3, peut être prorogée une fois pour une nouvelle durée maximale de douze mois par la signature d'un avenant sur demande motivée de la commune.

(2) L'état des lieux et les priorités du Programme d'action local logement sont établis dans les cinq domaines suivants :

- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle ;
- b) la création de logements abordables et durables ;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d) l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique ~~prévu à l'article 4, paragraphe 2, dernier alinéa~~ **mis à disposition par l'Etat** pour élaborer et actualiser le Programme d'action local logement.

Le Programme d'action local logement peut également être établi dans le cadre d'une collaboration entre plusieurs communes. Dans ce cas, chaque commune doit signer sa propre Convention initiale et sa propre Convention de mise en œuvre.

Art. 6 - Le Conseiller logement

(1) Pour pouvoir exercer la fonction de Conseiller logement l'intéressé doit disposer d'une formation universitaire de trois années accomplies et d'une expérience professionnelle de trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.



Le Conseiller logement externe peut être une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, celle-ci doit désigner l'identité de la ou des personnes physiques qui exerceront le rôle de conseiller logement.

(2) Pendant la durée de la Convention initiale, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'élaboration du Programme d'action local logement.

(3) Pendant la durée de la Convention de mise en œuvre, le Conseiller logement a pour mission d'assister la commune dans l'exécution du Programme d'action local logement.

Cette mission d'assistance couvre :

- a) la coordination, l'encadrement, le suivi de la mise en œuvre et l'actualisation du Programme d'action local logement;
- b) l'élaboration et la soumission des bilans annuels prévus à l'article 4 ~~paragraphe 2~~ **6bis**.

(4) Le Conseiller logement doit obligatoirement suivre une formation initiale et une formation continue annuelle organisées par l'État.

La formation initiale est fixée à 30 heures de formation. La formation continue est fixée à 16 heures de formation par année civile.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'organisation des cours et les matières enseignées lors de la formation initiale et de la formation continue.

(5) La participation financière aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention initiale ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 240 heures prestées, ni le plafond de trente-et-un mille euros.

La participation financière annuelle aux prestations du Conseiller logement au titre de la Convention de mise en œuvre ne peut dépasser ni les frais effectifs du Conseiller logement correspondant à un maximum de 380 heures prestées, ni le plafond de cinquante mille euros. Lorsqu'une Convention de mise en œuvre est signée au cours d'une année, les plafonds pour la première année sont calculés au prorata des mois restants de l'année.

La participation financière aux prestations du Conseiller logement est payée sur base d'un ou plusieurs décomptes précis reprenant les heures prestées par le Conseiller logement, établis au plus tard pour le 31 janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les prestations ont été effectuées.

La Convention de mise en œuvre peut prévoir le paiement d'acomptes au cours de l'année.



Art. 6bis – Le bilan annuel

(1) La commune établit avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement tel que défini à l'article 5, paragraphe 1^{er}.

Le bilan annuel se base sur les cinq domaines, tels que définis à l'article 5, paragraphe 2 et indique tous les projets que la commune a mis en œuvre dans ces domaines.

Tous les projets pour lesquels la participation financière de l'Etat a été utilisée au cours de l'année écoulée sont indiqués dans le bilan.

(2) Le bilan est établi au plus tard pour le 30 juin de l'année suivante. Le premier bilan à établir peut couvrir la période s'écoulant entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

(3) La commune et le Conseiller logement utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour transférer le bilan annuel au ministre.

Art. 7 - Détermination ~~de la~~ des dotations financières

(1) Toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre se voit attribuer ~~une des~~ **des** dotations financières définissant le plafond ~~des participations financières de la participation~~ **financière** pour les projets qu'elle entend réaliser conformément à l'article 1^{er}.

~~La~~ **Les** dotations financières de chaque commune ~~est-sont~~ **est-sont** alimentées selon les dispositions du présent article sous réserve que les conditions posées par la Convention de mise en œuvre soient respectées.

(2) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de vingt-cinq euros par personne physique ayant établi sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de cent mille euros et un plafond de cinq cent mille euros par commune. Cette dotation unique est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

Le nombre de personnes physiques pour déterminer la dotation forfaitaire unique est déterminé sur base du registre national des personnes physiques, tel que défini par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au 31 décembre 2020.

(3) Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de dix mille euros pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020 par le



ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

(4) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de vingt-cinq mille euros pour tout logement **abordable** se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre ~~des aides à la construction d'ensembles prévues par~~ de la loi ~~précitée du 25 février 1979~~ **modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable**.

~~Cette dotation est attribuée soit au 31 janvier de l'année, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci est signée au cours de l'année.~~

(5) A partir du 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre se voient attribuer une dotation de deux mille cinq cent euros pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue à l'article ~~66-3 de la loi précitée du 25 février 1979~~ **49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable** et pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été mis en location **abordable** conformément à l'article ~~30 de la loi précitée du 7 août 2023~~ **modifiée du 25 février 1979** concernant l'aide au logement et des règlements grand-ducaux pris en son exécution.

~~La dotation est attribuée par le ministre soit au 31 mars de l'année au plus tard, soit au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre dans le cas où celle-ci intervient après le 31 mars de l'année pour laquelle la dotation est attribuée.~~

(6) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition a été faite par l'Etat et dont le logement est affecté au logement abordable.

L'élément déclencheur de la dotation est la signature de l'acte de vente authentique par l'Etat pour l'acquisition des logements de l'alinéa 1^{er}.

7) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement résultant d'une zone superposée tel que définie à l'article 20, paragraphe 2 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire reprise dans la partie graphique et la partie écrite des plans d'aménagement général des communes conformément à l'article 38 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



A partir du 1^{er} janvier 2026, afin de bénéficier de la dotation prévue à l'alinéa 1^{er}, la commune doit avoir signé en amont une convention avec le ministre en vue du développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation définie par le plan directeur sectoriel « Logement » telle que prévue à la Section 1^{ère} du Chapitre 3 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. L'objet de la convention est de déterminer le cadre permettant au ministre d'accompagner la commune dans les différentes phases du projet de développement urbain d'une zone prioritaire d'habitation allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La signature de la convention prévue au présent alinéa n'est pas exigée pour les conventions d'exécution signées avant le 1^{er} janvier 2026.

Les conventions d'exécution prises en compte pour la dotation du présent paragraphe sont celles qui ont été signées après le 10 février 2021.

(8) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement construit sur base d'une autorisation de construire dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur le territoire de la commune.

L'élément déclencheur de la dotation est l'émission par la commune d'une autorisation de construire pour la dent creuse en question.

Est considérée comme « dent creuse » tout terrain non bâti ou partiellement bâti situé à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée qui peut être utilisé pour une construction future, en vertu des règles de construction existantes, et qui nécessite uniquement une autorisation de construire et dont le terrain est viabilisé conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les dents creuses prises en compte pour la dotation du présent paragraphe sont celles qui sont viabilisées 1^{er} janvier 2022.

~~(6) Pour l'application des paragraphes 3 à 5, on entend par logement un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes.~~

~~(7) La dotation financière telle que définie au présent article et non appelée par une commune au cours d'une année budgétaire est reportée à l'année suivante. Aucune dotation financière ne peut être reportée au-delà de l'année budgétaire 2034.~~

Art. 8 - Les participations financières du Pacte logement

(1) Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte logement est subordonné à la signature d'une Convention de mise en œuvre et aux limites de la dotation financière telle que prévue à l'article 7.



~~(2) Les demandes de participation financière que la commune entend soumettre dans le cadre de la présente loi doivent avoir comme visée la réalisation des objectifs du Pacte logement et se situer dans une des trois catégories suivantes.~~

~~1° Catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »~~

~~La catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs » regroupe les projets ayant pour objet :~~

- ~~a) l'acquisition d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;~~
- ~~b) les projets d'équipements dans les domaines suivants :~~
 - ~~i) jeunesse, éducation et garde d'enfants ;~~
 - ~~ii) cohésion sociale ;~~
 - ~~iii) infrastructures sportives et culturelles ;~~
 - ~~iv) mise en valeur du patrimoine architectural et culturel ;~~
 - ~~v) équipements des services techniques communaux ;~~
- ~~c) l'entretien du gros ouvrage et du menu ouvrage des équipements visés sous la lettre b).~~

~~Les équipements collectifs sont ceux visés par l'article 24, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à l'exception des stations d'épuration d'eau et du réseau de distribution d'eau.~~

~~La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.~~

~~2° Catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine »~~

~~La catégorie « Cadre de vie et rénovation urbaine » regroupe les projets de mise en valeur du cadre de vie des habitants dans les quartiers nouveaux et existants et concerne les projets ayant pour objet :~~

- ~~a) la création et le réaménagement d'espaces publics librement accessibles à l'ensemble de la population ;~~
- ~~b) la création, le réaménagement et l'équipement de locaux communs réalisés en complément à des projets de rénovation ou de construction de résidences d'habitation ;~~
- ~~c) la création et l'équipement de locaux pour services de proximité ;~~
- ~~d) la mise en œuvre et l'accompagnement de projets visant la création de services de proximité et le renforcement des liens sociaux au niveau communal.~~

~~La participation financière pour cette catégorie de projets ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée telle que prévue à l'article 7.~~

~~3° Catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales »~~

~~La catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » regroupe les projets ayant pour objet :~~



- a) ~~les ressources et les compétences nécessaires au niveau de l'administration communale en vue de la mobilisation des terrains ou de la réalisation de projets de logements subventionnés dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;~~
- b) ~~les études à caractère stratégique, les études de faisabilité et les concepts d'aménagement, les mesures de conseil ;~~
- c) ~~la communication envers les citoyens portant sur les activités de la commune dans le cadre du Pacte logement ;~~
- d) ~~le renforcement de la participation citoyenne dans les processus de réflexion et de décision au niveau communal que ce soit de façon générale ou en vue d'un projet spécifique.~~

~~La commune doit réserver au moins vingt-cinq pour cent de sa dotation financière telle que prévue à l'article 7, aux projets de cette catégorie.~~

~~(3) Les dépenses directement liées aux projets rentrant dans le cadre du Pacte logement peuvent bénéficier de participations financières à ce titre pour autant que ces dépenses ne sont pas couvertes par d'autres participations financières publiques et sans déroger aux conditions auxquelles sont soumises ces participations financières.~~

~~La prise en charge des dépenses est subordonnée à la présentation par la commune des pièces comptables appropriées.~~

(2) Les dotations financières prévues à l'article 7 sont payées en tant que participation financière par le ministre au 31 décembre au plus tard de l'année subséquente à laquelle elles se rapportent sous condition que la commune ait établi le bilan annuel prévu à l'article 6bis de la présente loi.

(3) La dotation financière que la commune a cumulé depuis l'entrée en vigueur de la loi et qui n'a pas encore fait l'objet d'un paiement à la commune sous forme de participation financière, sera intégralement versée à la commune pour le 31 décembre 2027, sous condition que la commune ait établi le bilan annuel prévu à l'article 6bis de la présente loi.

Art. 9 – Dispositions financières

Les participations financières de l'État allouées sur base de la présente loi sont à charge du Fonds spécial ~~de soutien au développement du logement~~ **pour le logement abordable** tel qu'il est régi par la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial ~~de soutien au développement du logement~~ **pour le logement abordable**.

La prise en charge des participations financières de l'État allouées sur base de la présente loi n'est applicable que dans les limites des ressources disponibles au Fonds spécial ~~de soutien au développement du logement~~ **pour le logement abordable** conformément au programme pluriannuel des dépenses du fonds prévu à l'article 5 de la loi précitée du 25 mars 2020.



L'avoir du Fonds spécial ~~de soutien au développement du logement~~ **pour le logement abordable** au titre de la présente loi au moment de la liquidation de tous les engagements y relatifs pourra servir à la liquidation de dépenses engagées dans le cadre des **participations financières** ~~aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979.~~ **prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.**

~~Le ministre dresse annuellement sur base du bilan annuel prévu à l'article 4, paragraphe 2 un rapport de mise en œuvre du Pacte logement et un rapport financier des projets réalisés dans le cadre de la présente loi.~~

Sur base de ces bilans annuels, le ministre dresse tous les quatre ans un rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement et de son impact financier afin de procéder à une évaluation des effets de la présente loi.

Art. 10 – Modifications de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifiée comme suit:

1° A la suite de l'article 29, il est inséré un nouvel article 29*bis* qui prend la teneur suivante:

« Art. 29*bis*. Logement abordable

(1) Le présent article s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du jj mm 2021 relative au Pacte logement, dont un promoteur public, au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, assure l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs.

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la



part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

- 1° à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;
- 2° à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;
- 3° à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'Etat.

(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.



(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de



renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. A défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1^{er}, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'Etat d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1^{er} et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'Etat, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions des paragraphes 4 et 5 ne s'appliquent pas pour les prédits lots ou parcelles.

2° A l'article 37, alinéa 4, la première phrase est remplacée comme suit:



« Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires sont réglés. ».

Art. 11. Modifications de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes

- 1° Les articles 1^{er} et 2 de la loi modifiée loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes sont abrogés.
- 2° A l'article 37 de la même loi, les termes « promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes » sont remplacés par ceux de « sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat. ».

Art. 12. Modifications de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- 1° L'article 1^{er}, paragraphe 2, point 15°, de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire est modifié comme suit :

« 15° définir des terrains destinés à la mise en œuvre de différents types de logements et à la création de logements à coût modéré ou de logements abordables tels que définis à l'article 29bis, paragraphe 1^{er} de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain »

- 2° A l'article 11, paragraphe 2, point 9°, le texte est modifié comme suit :

« 9° imposer que :

a) par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, consacre au moins 30 pour cent de la surface construite brute destinée au logement:

- à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et



- à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30^{ter} de la loi précitée du 25 février 1979 ;
- b) par exception à l'article 29^{bis}, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tombant dans le champ d'application de l'article 108^{quinquies}, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables tels que définis à l'article 29^{bis}, paragraphe 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29^{bis}, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, la cession des fonds réservés au logement abordable peut donner lieu à une contrepartie complémentaire lorsque la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables dépasse celles prévues à l'article 29^{bis}, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. ».

Art. 13 – Modifications de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

- 1° L'article 2 est complété *in fine* par le libellé suivant :
« Le fonds a en outre la mission de contribuer financièrement aux efforts des communes en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement conformément à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. ».
- 2° L'article 3 est complété *in fine* par le libellé suivant :
« 14° des projets mis en œuvre par les communes conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. ».
- 3° L'article 4 est complété *in fine* par le libellé suivant :
« 3° par les remboursements effectués à l'État des participations financières indûment ou trop perçues par les communes conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. ».

Art. 14 – Disposition transitoire

L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est abrogé. Il continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi. Cette disposition s'applique également à la modification de ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



L'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement général dont la procédure de modification est entamée six mois après la publication de la présente loi.

Art. 15 – Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. ».

Art. 16 – Entrée en vigueur

La présente loi produit ses effets au 1^{er} janvier 2021.



Fiche financière

Introduction

La participation financière telle que prévue dans le projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 est composée du versement des dotations suivantes :

- une dotation pour tous les logements conventionnés « Aides à la pierre » durant un exercice budgétaire donné ;
- une dotation pour tous les logements en gestion locative sociale et tous les logements abordables présents sur le territoire des communes signataires du Pacte logement 2.0 ;
- une dotation pour tous les logements acquis par l'Etat durant un exercice budgétaire donné ;
- une dotation pour tout logement prévu dans le plan directeur sectoriel logement (ci-après « PSL ») si la commune concernée a signé avec le ministre une convention d'exécution, ainsi qu'une convention-cadre ;
- une dotation pour tout logement construit sur une dent creuse (ou « Baulücke ») conformément à l'autorisation de construire durant un exercice budgétaire donné.

Il y a en outre lieu de prendre en compte le paiement du solde des dotations cumulées jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente modification de la loi relative au Pacte logement 2.0.

L'impact financier a été estimé à partir de l'exercice budgétaire 2027, année présumée d'entrée en vigueur du projet de loi, jusque fin 2036, date à laquelle le Pacte logement 2.0 est censé arriver à son terme.

Enfin, l'estimation présentée repose sur des hypothèses de travail établies à partir des données disponibles, bien que certaines informations nécessaires fassent défaut. Des approximations ont donc été nécessaires pour fournir un ordre de grandeur des effets budgétaires du projet de loi sur dix ans.

Ces résultats, soumis à de nombreuses incertitudes (évolutions économiques, cadre réglementaire, etc.), ne constituent pas des prévisions fermes, mais visent à éclairer les travaux parlementaires.

Dotation Logements conventionnés « Aides à la pierre »

Selon le présent projet de loi, une dotation de 25.000 EUR est attribuée pour tout logement abordable se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année précédente par le ministre dans le cadre de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

La dotation due pour les logements conventionnés « Aides à la pierre » a été estimée sur base de tous les projets de logements abordables connus du ministère qui sont localisés sur le territoire des différentes communes et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une convention.



Sur toute la durée du Pacte Logement 2.0, c'est-à-dire jusqu'en fin 2036, il est estimé que chaque année une moyenne de 940 logements pourrait être conventionnée. Il est important de souligner qu'il s'agit d'une estimation qui repose sur un état d'avancement hypothétique de chaque projet. Or, l'avancement d'un projet de logement dépend de nombreux facteurs, tels que la durée des procédures administratives, la survenance de litiges éventuels entre parties prenantes ou encore des aléas climatiques. Ces éléments rendent difficile la prévision de la date d'aboutissement des projets. Plus l'échéance estimée est éloignée, plus l'incertitude entourant les chiffres estimés s'accroît.

Sur base des éléments expliqués plus haut, l'impact budgétaire par année a été estimé comme suit :

Année 1 2027	16.150.000
Année 2 2028	16.575.000
Année 3 2029	22.000.000
Année 4 2030	25.675.000
Année 5 2031	27.550.000
Année 6 2032	28.800.000
Année 7 2033	27.250.000
Année 8 2034	26.375.000
Année 9 2035	23.275.000
Année 10 2036	21.350.000
Total	235.000.000

Dotation Logements GLS et Logements abordables

Une dotation de 2.500 EUR est attribuée pour tout logement se situant sur le territoire de la commune et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale telle que prévue à l'article 49 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été mis en location abordable conformément à l'article 30 de la loi précitée du 7 août 2023.



Pour la dotation visant les logements en gestion locative sociale (ci-après « GLS »), il a été procédé à l'analyse de l'évolution historique du parc de logements en GLS sur les 15 dernières années. Cela dit, ces données ne sont pas ventilées par commune. Aussi, pour estimer le possible impact budgétaire de cette mesure, il a été posé deux scénarios possibles :

- un scénario fort pour les communes de plus de 6000 habitants,
- un scénario faible pour les communes de moins de 6000 habitants.

Partant, il a été posé l'hypothèse que le taux de croissance du parc locatif GLS est plus élevé pour les communes de plus de 6000 habitants (scénario fort) que pour les communes de moins de 6000 habitants (scénario faible).

Sur base des éléments expliqués plus haut, l'impact budgétaire par année pour la dotation GLS a été estimé comme suit :

Année 1 2027	2.870.250
Année 2 2028	2.884.845
Année 3 2029	2.942.542
Année 4 2030	2.980.503
Année 5 2031	3.040.114
Année 6 2032	3.056.376
Année 7 2033	3.142.386
Année 8 2034	3.159.803
Année 9 2035	3.222.999
Année 10 2036	3.268.302
Total	30.568.121

La dotation due pour les logements abordables vise uniquement les logements achevés. Pour l'estimation de l'impact budgétaire de cette dotation, il a été tenu compte du programme des projets de logements du Fonds spécial pour le logement abordable, ainsi que des acquisitions de logements par l'Etat :



Année 1 2027	9.542.500
Année 2 2028	9.545.000
Année 3 2029	11.160.000
Année 4 2030	12.817.500
Année 5 2031	15.017.500
Année 6 2032	17.585.000
Année 7 2033	20.340.000
Année 8 2034	23.220.000
Année 9 2035	25.945.000
Année 10 2036	28.582.500
Total	173.755.000

Dotation Logements acquis par l'Etat

Une dotation de 2.500 EUR est attribuée pour tout logement se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition a été faite par l'Etat et dont le logement est affecté au logement abordable.

Il est difficile d'estimer le nombre exact des logements qui seront acquis par l'Etat sur la période de 2027 à 2036. Toute acquisition effectuée par l'Etat dépend d'un certain nombre de facteurs difficiles à évaluer à moyen ou à long terme. En effet, les opportunités d'achat qui se présentent à l'Etat sont principalement dépendantes de la situation économique du moment dans le secteur de la construction et du niveau d'avancement des différents projets de logements (notamment les projets PSL et les PAP tombant sous le coup de l'article 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

Partant, il a été posé deux scénarios pour les besoins de la présente fiche financière :

- un scénario fort reposant sur de nombreuses opportunités d'acquisition par l'Etat, soit un total de 2000 logements ;



- un scénario faible partant de l'hypothèse que les opportunités d'acquisition seront plus faibles, à savoir 1000 logements.

A partir de ces deux scénarios, l'impact budgétaire a pu être estimé comme suit :

	somme estimée
Scénario fort (opportunités d'acquisition élevées)	3.875.000
Scénario faible (moindres opportunités d'acquisition)	2.500.000

Dotation PSL

Une dotation de 2.500 EUR est attribuée pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement résultant d'une zone superposée tel que définie dans la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire reprise dans la partie graphique et la partie écrite des plans d'aménagement général des communes conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le nombre de logements réalisables sur les différents sites PSL a été estimé dans le rapport triennal de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement » portant sur la période 2021-24.

En outre, il a été posé différentes hypothèses selon l'avancement potentiel de chacun des sites PSL :

- une hypothèse de court terme pour les projets PSL qui pourraient être réalisés en 1 à 3 ans ;
- une hypothèse de moyen terme pour les projets pouvant être développés dans 4 à 7 ans,
- une hypothèse de long terme pour les projets qui démarreront dans au moins 8 ans.

Si l'on applique à chacun des sites PSL l'hypothèse retenue, le coût de la dotation PSL est estimé comme suit :

Année 1 2027	1.175.000
Année 2 2028	2.475.000
Année 3 2029	2.775.000
Année 4 2030	3.150.000



Année 5 2031	4.000.000
Année 6 2032	4.525.000
Année 7 2033	4.475.000
Année 8 2034	3.402.500
Année 9 2035	4.187.600
Année 10 2036	3.560.000
Total	33.725.100

Dotation Dent creuse (ou « Baulücke »)

Une dotation de 2.500 EUR est attribuée pour tout logement construit conformément à une autorisation de construire dans le cadre du développement d'une dent creuse (ou « Baulücke ») qui se trouve sur le territoire de la commune.

Selon les chiffres provenant de la base de données issue du département de l'Aménagement du territoire, on évalue à environ 8.500 le nombre de parcelles « Dent creuse » concernées dans le cadre de ce projet de loi existant à travers le pays. Si l'on part de l'hypothèse que l'on peut réaliser en moyenne 2 unités de logement par parcelle, cela porte le nombre de logements qui peuvent potentiellement être construits à 17.000 unités.

Il est difficile de savoir en combien de temps ces parcelles « Dent creuse » pourraient être réalisées. Aussi a-t-on établi 3 scénarios :

- Scénario bas – lorsque le Pacte logement 2.0 touchera à sa fin, 15% des logements auront été réalisés ;
- Scénario moyen – lorsque le Pacte logement 2.0 arrivera à terme, 30% des logements auront été réalisés ;
- Scénario haut – à la fin du Pacte logement, 60% des logements seront construits.

A partir de ces 3 scénarios, l'impact budgétaire estimé serait le suivant :

	% mobilis.	somme estimée
Scénario bas	15%	6.375.000
Scénario moyen	30%	12.750.000



Scénario haut	60%	25.500.000
---------------	-----	------------

Solde des dotations aux communes existantes

Une fois le présent projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 entré en vigueur, les dotations financières seront directement payées en tant que participation financière par le ministre au 31 décembre au plus tard de l'année subséquente à laquelle elles se rapportent sous condition que la commune ait établi le bilan annuel. Le paiement des dotations financières sera dès lors lié à la réalisation de logements abordables, au développement des sites PSL ainsi qu'à la mobilisation des dents creuses.

Cependant, les catégories et les seuils pour la participation financière étatique de projets sont abolis afin de simplifier les démarches administratives du Pacte Logement 2.0 et d'accélérer la réalisation des projets. Cela permettra de répondre plus rapidement aux besoins des communes dans le cadre du développement de logements abordables.

Cela a pour conséquence que la dotation cumulée depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement 2.0 en 2021 jusqu'à l'année d'entrée en vigueur de la présente modification de la loi, mais qui n'a pas encore fait l'objet d'un paiement sera intégralement versée aux communes.

Il convient toutefois de noter que le montant exact de ce solde ne peut être déterminé avec précision à ce stade. En supposant une entrée en vigueur de la présente modification de la loi en 2027, il faudra encore prendre en compte les dotations ainsi que les paiements liés au Plan d'Action Logement pour les exercices 2025 et 2026, qui ne sont pas connus à l'heure actuelle.

À titre indicatif, la présente fiche financière se base sur le solde des dotations cumulées au 31 décembre 2024, estimé à 68,4 millions d'euros.

Récapitulatif

Sur la base des hypothèses retenues dans la présente fiche financière, l'enveloppe budgétaire globale liée à la mise en œuvre du projet de loi modifiant le Pacte logement 2.0 est estimée entre 290 et 340 millions d'euros pour la période 2027 à 2036.

Cette fourchette tient compte des différents scénarios d'évolution envisagés pour chaque type de dotation., ainsi que du solde des dotations existantes à verser, estimé à 68,4 millions d'euros.

Il convient de souligner une nouvelle fois que ces montants sont indicatifs et visent à fournir un ordre de grandeur des effets budgétaires attendus. Ils ne constituent pas des prévisions fermes, mais un outil d'aide à la décision destiné à éclairer les travaux parlementaires.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement

Type de dotation	Année 1 2027	Année 2 2028	Année 3 2029	Année 4 2030	Année 5 2031	Année 6 2032	Année 7 2033	Année 8 2034	Année 9 2035	Année 10 2036	CUMUL 1-10
Versement unique Dotation cumulée avant réforme PL 2.0	68.426.486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.426.486
Dotation Logements AP conventionnés	16.150.000	16.575.000	22.000.000	25.675.000	27.550.000	28.800.000	27.250.000	26.375.000	23.275.000	21.350.000	235.000.000
Dotation Logements Acquisitions par Etat	750.000	375.000	375.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	187.500	3.187.500
Dotation Logements Abordables (RENLA)	9.542.500	9.545.000	11.160.000	12.817.500	15.017.500	17.585.000	20.340.000	23.220.000	25.945.000	28.582.500	173.755.000
Dotation Logements GLS	2.870.250	2.884.845	2.942.542	2.980.503	3.040.114	3.056.376	3.142.386	3.159.803	3.222.999	3.268.302	30.568.121
Dotation Baulücken	566.667	566.667	991.667	991.667	1.133.333	1.275.000	2.266.667	2.266.667	2.408.333	2.408.333	14.875.000
Dotation PSL	1.175.000	2.475.000	2.775.000	3.150.000	4.000.000	4.525.000	4.475.000	3.402.500	4.187.600	3.560.000	33.725.100
Somme	99.480.902	32.421.512	40.244.209	45.864.670	50.990.947	55.491.376	57.724.053	58.673.970	59.288.933	59.356.635	559.537.206
Cumul des nouvelles dotations	2.491.667	3.416.667	4.141.667	4.391.667	5.383.333	6.050.000	6.991.667	5.919.167	6.845.933	6.155.833	51.787.600



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ; c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ; d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement		
Ministre:	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire		
Auteur(s) :	Michel Foehr		
Téléphone :	247-84843	Courriel :	michel.foehr@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Simplification administrative et mise en place de nouvelles dotations financières dans la cadre du Pacte Logement 2.0		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune (s) impliqué(e)(s)	Ministère des Affaires intérieures Ministère des Finances		
Date :	20/06/2025		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit

☐ Promouvoir le dialogue social

☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié

☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures

☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique

☐ Protéger le bien-être des animaux



- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☐ Oui ☒ Non
- Administrations : ☒ Oui ☐ Non

Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ¹

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? ☒ Oui ☐ Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :

Texte coordonné

Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :

simplification des procédures administratives

Le projet contient-il une charge administrative ² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le coût administratif ³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x coût administratif par

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).



a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ⁴ ?

☐ Oui ☒ Non ☐ N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. (www.cnpd.public.lu)

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, laquelle :

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Sinon, pourquoi ?

Le projet contribue-t-il en général à une :

- a) simplification administrative, et/ou à une
- b) amélioration de la qualité réglementaire ?

☒ Oui ☐ Non
☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



4. Egalité des chances

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

5. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://mecg.gouvernement.lu/fr/le-ministere/domaines-activite/services-marche-interieur/notifications-directive-services.html>

Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>