

Luxembourg, le 4 mars 2021

Objet : Projet de règlement grand-ducal¹ fixant les compétences requises et les modalités de la formation initiale et de la formation continue du Conseiller logement prévues par l'article 6 de la loi du XX.XX.XXXX relative au Pacte logement. (5701RMX)

*Saisine : Ministre du Logement
(10 décembre 2020)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de règlement grand-ducal sous avis a pour objet de fixer les compétences requises ainsi que les modalités de la formation initiale et de la formation professionnelle continue pour les personnes souhaitant exercer la fonction du « Conseiller logement » dans le cadre du Pacte logement dit « 2.0 » entre l'Etat et les communes luxembourgeoises. Le « Conseiller logement » et ses missions sont définis à l'article 6 du projet de loi n°7648² relatif au Pacte logement 2.0, ce dernier se trouvant actuellement en procédure législative.

En bref

- La Chambre de Commerce salue l'idée de soutenir les communes par un « Conseiller logement », étant donné que les communes ne disposent pas forcément toutes des capacités (techniques, financières, juridiques, etc.) nécessaires pour participer efficacement et activement à la mise en œuvre des trois objectifs du Pacte logement 2.0.
- Afin de favoriser une cohérence des programmes d'action locale logement des communes avec la vision territoriale nationale future, la Chambre de Commerce propose l'ajout d'un module de formation qui porterait sur les enjeux de la politique d'aménagement du territoire du Luxembourg et ses objectifs stratégiques généraux dans le domaine du logement.

¹ [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce](#)

² Projet de loi n°7648 relatif 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 ([Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi n°7648 sur le site de la Chambre des Députés](#))

Selon le projet de loi n°7648 précité, toute commune souhaitant participer au Pacte logement 2.0 doit, en premier lieu, conclure une « convention initiale » avec l'Etat, signature par laquelle une commune s'engage à élaborer un « programme d'action locale logement³ » (ci-après le « PAL ») avec l'appui d'un conseiller logement. Ensuite, en cas d'adoption du PAL par le conseil communal, la commune en question pourra, en deuxième lieu, conclure une « convention de mise en œuvre » avec l'Etat, accord sur base duquel elle s'engage à contribuer aux 3 objectifs du Pacte logement 2.0⁴ via la mise en œuvre de son PAL et la réalisation des projets y contenus.

Dans le cadre du Pacte logement 2.0, le conseiller logement est supposé jouer un rôle important au niveau local. En particulier, il a d'abord pour mission d'assister la commune dans **l'élaboration** de son PAL, mais également dans **l'exécution** de ce dernier. Cette mission d'accompagnement couvre aussi la coordination, l'encadrement, l'actualisation ainsi que le suivi de la mise en œuvre du PAL, mais également l'assistance dans l'élaboration et dans la soumission d'un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre des projets du PAL. Pour soutenir encore davantage les collectivités locales, le projet de loi n°7648 prévoit en outre que les communes pourront bénéficier de participations financières de l'Etat pour les prestations du conseiller logement, aussi bien pour l'élaboration du PAL que pour la réalisation des projets retenus par la commune au sein de ce dernier.

Considérations générales

De façon générale, la Chambre de Commerce salue l'idée du projet de loi n°7648 relatif au Pacte logement 2.0 de soutenir les communes à l'aide d'un « conseiller logement », notamment dans la mesure où l'approche du projet précité prévoit que la **création de logements abordables** se basera en partie sur les **instruments d'aménagement du territoire** du niveau communal⁵ et le cadre réglementaire en matière d'aménagement communal et de développement urbain⁶. Aux yeux de la Chambre de Commerce, la refonte globale des plans d'aménagement général (PAG) communaux durant les dernières années et les retards significatifs afférents ont en effet clairement démontré que les communes ne disposent pas forcément toutes des capacités (techniques, financières, juridiques, etc.) nécessaires pour une maîtrise efficace de certains instruments d'aménagement du territoire ou encore la mise en œuvre rapide de projets d'envergure destinés à l'habitat⁷.

Compte tenu de l'interdépendance entre le Pacte logement 2.0 et la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la Chambre de Commerce salue que les **dispositifs de formation** du projet sous avis soient d'abord de nature à couvrir la politique du logement définie par le ministre ayant le logement dans ses attributions, mais également le cadre réglementaire en matière d'aménagement communal. Ce dernier est par ailleurs supposé faire l'objet d'une adaptation importante dans un futur proche, notamment en lien avec le projet de loi amendé n°7139⁸ portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Pour cette raison, la Chambre de Commerce

³ D'après l'article 5 du projet de loi n°7648, le **programme d'action local logement (PAL)** constitue un programme pluriannuel communal et stratégique qui « 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 ».

⁴ D'après l'article 1 du projet de loi n°7648, le Pacte logement 2.0 a 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.

⁵ L'objectif est la pratique d'une « politique de zoning inclusif » à travers la définition d'obligations de « quotas de logements abordables » qui devront être respectés par des promoteurs privés lors du développement de nouveaux projets résidentiels. Dans le futur, chaque nouveau plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » définira, en fonction du taux de pourcentage du « quota de logement abordable », la surface construite brute à réserver au domaine du logement abordable.

⁶ Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Mémorial A – N° 141 du 4 août 2004)

⁷ Dans ce contexte, afin d'éviter dans le futur que les meilleures intentions définies au niveau national soient ralenties au niveau local, la Chambre de Commerce rappelle également que la gouvernance générale de la politique du logement du Luxembourg profiterait grandement de communes professionnelles, dotées d'une taille critique. Elle plaide en faveur d'une certaine régionalisation de l'approche logement, une orientation qui pourrait être favorisée en encourageant davantage des fusions / regroupements de certaines communes.

⁸ [Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi n°7139 sur le site de la Chambre des Députés](#)

salue également expressément que le projet de règlement grand-ducal sous avis prévoit que les conseillers logement seront obligés de suivre des **formations continues annuellement** dans ces domaines.

À titre complémentaire et afin de compléter encore davantage les connaissances des conseillers logement, la Chambre de Commerce plaide par ailleurs pour **l'ajout d'un module de formation** qui devrait porter sur les **enjeux de la politique d'aménagement du territoire du Luxembourg et ses objectifs stratégiques** généraux dans le domaine du logement. Il s'agirait d'informer les conseillers logement du **rôle stratégique des différentes catégories de communes** au sein de la politique nationale de l'aménagement du territoire et de les familiariser avec les fonctions et missions territoriales plus importantes et supplémentaires que doivent assumer certaines communes par rapport à d'autres. Aux yeux de la Chambre de Commerce, de telles connaissances sont en fait indispensables afin que les **PAL des communes** soient cohérents avec les orientations stratégiques de l'aménagement du territoire et afin d'assurer que les communes les plus appropriées d'un point de vue spatial s'investissent plus largement dans la création de logements (abordables) par rapport à d'autres communes moins prioritaires.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis.

RMX/DJI