
MINISTÈRE DU LOGEMENT

PACTE LOGEMENT 2.0



Pacte logement 2.0

Vadémécum

Version 1.1 – juin 2021

Cette version se base sur l'avant-projet de loi relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables soumis à l'avis du Conseil d'Etat en date du 12 août 2020.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

pactelogement@ml.etat.lu
www.logement.lu

PRÉFACE

Le premier Pacte logement entré en vigueur en 2008 a pris fin en décembre 2020. Vu la grande demande de logements abordables au Luxembourg, le gouvernement a décidé de procéder à une refonte du Pacte logement qui fixe les objectifs à l'horizon 2032 et présente une nouvelle approche pour la politique du logement au niveau communal.

Le **Pacte logement 2.0** est un partenariat entre l'État (le Ministère du Logement) et les communes avec l'objectif de soutenir les communes dans le développement de logements notamment celui des logements abordables, et de la qualité résidentielle. Le **Pacte logement 2.0** se déroulera entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2032.

Les trois objectifs du Pacte logement sont :

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

Pour cela il comporte une série d'éléments novateurs :

- » l'introduction d'un **Conseiller logement** financé par l'État et dont le rôle est d'assister les communes dans leurs efforts en vue du développement du logement abordable ;
- » la nécessité pour les communes d'élaborer un **Programme d'action local logement (PAL)** qui établit un état des lieux dans le domaine du logement abordable au niveau communal et
- » la possibilité des **participations financières de l'État** pour des projets mis en œuvre par les communes dans le cadre du Pacte logement en vue de la réalisation de ces objectifs.

Le présent document est à considérer comme document évolutif, qui est complété au fur et à mesure de la réalisation de la phase « test » en automne/hiver 2020 et de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

SOMMAIRE

A.	Introduction au Pacte logement 2.0	1
1	Objectifs et fonctionnement du nouveau Pacte logement	3
1.1	La Convention initiale (CI)	4
1.2	La Convention de mise en œuvre (CMO)	5
1.3	Le Programme d'action local logement (PAL)	6
1.4	Le Conseiller logement (CL)	7
1.5	Les participations financières	7
1.6	Collaboration entre communes	8
B.	Présentation des outils de mise en œuvre du Pacte logement 2.0	9
1	Les Conventions	11
1.1	Convention initiale (CI)	11
1.2	Convention de mise en œuvre (CMO)	12
2	La Gouvernance au niveau communal	13
2.1	Conseil communal (CC)	13
2.2	Commission consultative logement (CCL)	13
2.3	Collège des bourgmestre et échevins (CBE)	13
2.4	Administration communale (AC)	14
2.5	Information et participation citoyenne	14
3	Le Conseiller logement (CL)	15
3.1	Les missions du Conseiller logement	15
3.2	Prestations du Conseiller logement	16
3.3	Profil et compétences du Conseiller logement	18
3.4	Aspects administratifs	18
3.5	Contingent d'heures	19
3.6	Formation initiale	24
3.7	Formation continue	24
4	Le Programme d'action local logement (PAL)	25
4.1	Structure du PAL	28
4.2	Champs d'action	28
4.3	Recommandations pour l'élaboration du PAL	31
4.4	Remarques par rapport à des questions spécifiques	36
5	Les participations financières du Pacte logement	38

5.1	Le financement du Conseiller logement	39
5.2	La dotation financière pour les aides étatiques	39
5.3	Les participations financières	41
6	Les catégories de mesures	43
6.1	Description détaillée des catégories de mesures	45
7	La réalisation de projets et de mesures	49
7.1	Demande de projet	49
7.2	Questions procédurales	55
8	Le Monitoring	56
8.1	Rapport annuel	56
9	La coopération intercommunale	57
C.	Annexes / Documentation	59
1	Convention-type CI	61
2	Convention-type CMO	66
3	Illustration du programme des Aides à la Pierre	73

ILLUSTRATIONS

Illustration 1	Les trois objectifs du Pacte logement 2.0	3
Illustration 2	Les étapes du Pacte logement 2.0	6
Illustration 3	Déroulement de la 1 ^{ère} phase de participation au Pacte logement 2.0 (CI)	12
Illustration 4	Le contingent horaire du Conseiller logement - Convention initiale	20
Illustration 5	Le contingent horaire du Conseiller logement – Convention de mise en œuvre	23
Illustration 6	Les différentes étapes dans l'élaboration du PAL	25
Illustration 7	Détermination de projets et de mesures	29
Illustration 8	Participation financière du Pacte logement 2.0	39
Illustration 9	Catégories de mesures	43
Illustration 10	Financement d'un projet dans le cadre du Pacte logement 2.0	50

TABLEAUX

Tableau 1	Cinq domaines du Pacte logement 2.0	4
Tableau 2	Contingent d'heures - Convention initiale	21
Tableau 3	Contingent d'heures - Convention de mise en œuvre	23
Tableau 4	Programme de formation initiale du Conseiller logement	24
Tableau 5	Programme de formation continue du Conseiller logement	24
Tableau 6	Système des objectifs du Pacte logement 2.0	26
Tableau 7	Exemple d'une série de questions dans la structure du PAL	28
Tableau 8	Exemple des informations à fournir dans le cadre de la définition d'un champ d'action	30
Tableau 9	Remarques / précisions par rapport aux différentes questions du PAL	36
Tableau 10	Détermination de l'enveloppe financière	41
Tableau 11	Seuil minimal / maximal par catégorie de mesure	41
Tableau 12	Catégories de mesures	45
Tableau 13	Modèle pour une demande de projet	51

ABBREVIATIONS

Français		Deutsch	
AC	<i>Administration Communale</i>	AC	Gemeindeverwaltung
ALP	<i>Aides à la Pierre</i> <i>(Programme étatique pour le développement du logement abordable)</i> <i>(voir aussi annexe 3 : Illustration du programme des Aides à la Pierre)</i>	ALP	Staatliches Programm zur Wohnungsbauförderung <i>(siehe auch Anhang 3: Abbildung zum staatlichen Programm zur Wohnungsbauförderung)</i>
CBE	<i>Collège des Bourgmestre et Échevins</i>	CBE	Schöffenrat
CC	<i>Conseil communal</i>	CC	Gemeinderat
CCL	<i>Commission consultative logement</i>	CCL	<i>Commission consultative logement</i> (Wohnungsbaukommission)
CI	<i>Convention initiale</i>	CI	<i>Convention initiale</i> (initialer Vertrag)
CL	<i>Conseiller logement</i>	CL	<i>Conseiller logement</i> (Wohnungsbauberater)
CMO	<i>Convention de mise en œuvre</i>	CMO	<i>Convention de mise en œuvre</i> (Umsetzungsvertrag)
GLS	<i>Gestion locative sociale</i>	GLS	<i>Gestion locative sociale</i> (Soziale Mietverwaltung)
MINT	<i>Ministère de l'Intérieur</i>	MINT	Innenministerium
ML	<i>Ministère du Logement</i>	ML	Wohnungsbauministerium
PAG	<i>Plan d'Aménagement Général</i>	PAG	Flächennutzungsplan
PAL	<i>Programme d'action local logement</i>	PAL	<i>Programme d'action local logement</i> (Lokales Aktionsprogramm für den Wohnungsbau)
PAP	<i>Plan d'Aménagement Particulier</i>	PAP	Bebauungsplan
PL 2.0	<i>Pacte logement 2.0</i>	PL 2.0	<i>Pacte logement 2.0</i>
RBVS	<i>Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites</i>	RBVS	Kommunale Bauordnung

SIGI	<i>Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique</i>	SIGI	Interkommunales Syndikat für die elektronische Datenverwaltung
------	---	------	--

A. Introduction au Pacte logement 2.0

1 Objectifs et fonctionnement du nouveau Pacte logement

L'objectif principal du Pacte logement 2.0 est de soutenir les communes comme premier partenaire du gouvernement dans le développement de logements notamment celui des logements abordables, et de la qualité résidentielle.

Au niveau national, le Pacte logement 2.0 poursuit les **trois objectifs opérationnels** :

1. **l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables** au niveau communal,
2. **la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant** au niveau communal,
3. **l'amélioration de la qualité résidentielle**.

Pour la mise en œuvre d'une stratégie de logement abordable (qualitative et quantitative) au niveau communal, ces objectifs sont concrétisés sur base d'un système des objectifs global, repris ci-dessous.

Illustration 1 Les trois objectifs du Pacte logement 2.0

Les trois objectifs du Pacte logement 2.0



Il n'y a pas d'hierarchie entre les différents objectifs visés par le Pacte logement 2.0. Un élément important de la mise en œuvre au niveau communal est de trouver un équilibre spécifique entre la quantité et la qualité des logements créés ainsi qu'entre les critères applicables aux logements abordables et durables. C'est pour cette raison que la mise en place d'un Programme d'action local logement (PAL) est nécessaire, afin d'établir une stratégie communale sur base de la situation spécifique de chaque commune.

Tableau 1 Cinq domaines du Pacte logement 2.0

<p>A. La commune crée les conditions cadres pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ainsi que pour garantir une qualité de vie optimale (cf. objectif D) en mettant en œuvre les principes d'un aménagement du territoire durable.</p>
<p>B. La commune est un acteur actif dans la réalisation de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie (cf. objectif D).</p>
<p>C. La commune contribue à mobiliser le potentiel existant (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupé) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.</p>
<p>D. La commune contribue à l'amélioration de la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.</p>
<p>E. La commune met en place des instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement 2.0.</p>

À travers le PAL, chaque commune participante se positionne par rapport à ce système des objectifs et développe des champs d'action prioritaires et des projets concrets sur base des résultats attendus. Tous les champs d'action et les projets communaux sont liés aux objectifs repris ci-dessus.

1.1 La Convention initiale (CI)

Chaque commune qui souhaite adhérer au nouveau Pacte logement peut signer une **Convention initiale (CI)** avec l'État, représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elle est **établie pour une durée de douze mois, pouvant être prolongée une seule fois dans le cas où le PAL n'a pas pu être établi dans le délai imparti.**

La CI prévoit les modalités d'élaboration du Programme d'action local logement (PAL). Au moment où le PAL de la commune sera adopté par le conseil communal, la commune pourra signer une convention de mise en œuvre (CMO). Celle-ci mettra fin à la CI.

Engagement de la commune

Par la signature d'une CI, la commune s'engage à élaborer le PAL avec l'appui d'un Conseiller logement, afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement. Dans la CI la commune précise si elle souhaite travailler avec un Conseiller logement externe ou interne.

Le Ministère du Logement recommande cependant aux communes de recourir au moins pour la phase de la CI à un Conseiller logement externe.

Engagement de l'Etat

La CI donne droit à la commune

- » à une première participation financière de l'État aux prestations du Conseiller logement en vue de l'élaboration du PAL;
- dès la signature de la CI, la commune a droit à un contingent de base de 180 heures et de 60 heures supplémentaires pour les activités suivantes :
 - concertation ou coopération intercommunale par l'organisation et la réalisation d'au moins une réunion réunissant des représentants des CBE de plusieurs communes au sujet du PL 2.0
 - la consultation des citoyens lors de l'établissement du PAL par l'organisation et la réalisation d'une réunion d'information publique ou d'un atelier participatif.
- » à la mise à disposition d'un outil informatique aux communes pour élaborer le PAL.

1.2 La Convention de mise en œuvre (CMO)

Lorsque le PAL est adopté par le conseil communal, la commune peut conclure une **convention de mise en œuvre (CMO)** avec l'État, représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La CMO vient à **terme de plein droit au plus tard le 31 décembre 2032**.

Engagement de la commune

Par la CMO la commune s'engage à :

- » contribuer aux objectifs du Pacte logement par la réalisation de son PAL;
- » établir avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL.

Engagement de l'Etat

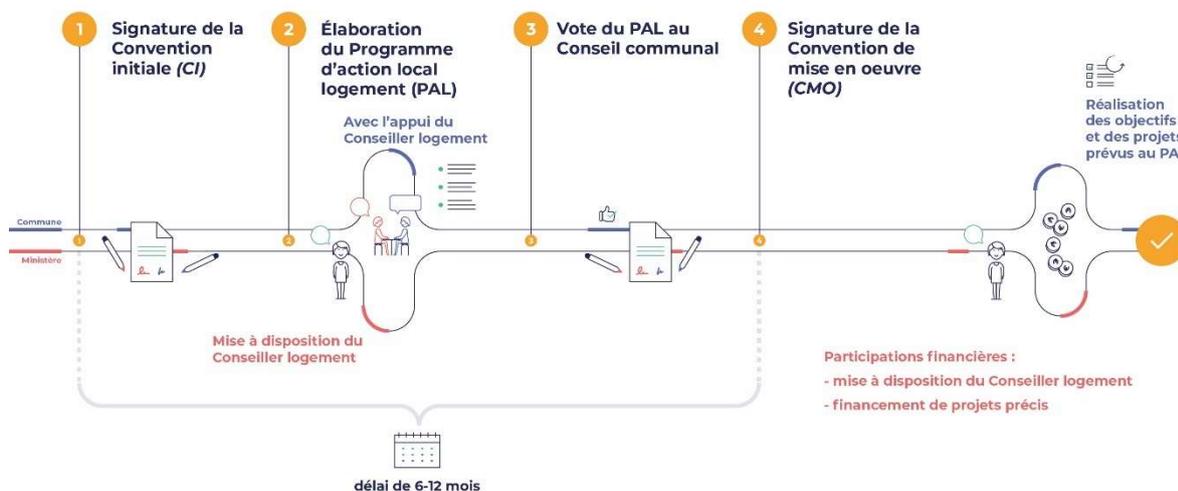
La CMO donne droit à la commune à des participations financières de base pour :

- » les prestations du Conseiller logement (interne ou externe). Les contingents d'heures maximaux par commune sont identiques pour toutes les communes et indépendants de leur taille ;
- » des projets précis réalisés par les communes afin d'atteindre les objectifs du Pacte logement.

De plus amples informations sur les conventions et leurs déroulements se trouvent dans la partie B, chapitre 3.

Illustration 2 Les étapes du Pacte logement 2.0

Le nouveau Pacte logement se compose de 4 étapes



1.3 Le Programme d'action local logement (PAL)

Après la signature de la CI, la commune élabore son PAL. Cette stratégie communale pour promouvoir le logement abordable constitue la base de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal. C'est un programme pluriannuel qui comporte :

1. un état des lieux des politiques du logement abordable au niveau communal ;
2. les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre dans le cadre du Pacte logement 2.0 ;
3. une énumération à titre indicatif des projets envisagés par la commune afin de réaliser les objectifs de la loi, à savoir :
 - » l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables ;
 - » la mobilisation du potentiel foncier existant ;
 - » l'amélioration de la qualité résidentielle dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

Le PAL est élaboré par le Collège des Bourgmestre et Échevins avec le concours des services techniques de la Commune et l'appui du Conseiller logement. En principe un délai de 6 mois après signature de la CI est considéré suffisant pour parvenir à un PAL qui devra encore être soumis au vote du Conseil communal.

Des informations détaillées sur le PAL (structure, procédure pour son élaboration, ...) se trouvent dans la partie B, chapitre 3.

1.4 Le Conseiller logement (CL)

Le Pacte logement 2.0 prévoit la mise à disposition aux communes d'un Conseiller logement (CL) dont la fonction, inspirée de celle du Conseiller climat (*Pacte climat*), est d'appuyer les responsables communaux dans la détermination de leur stratégie communale pour la promotion du logement abordable et la mise en œuvre de leurs projets pour y parvenir. Pendant la durée de la CI, le CL a pour mission d'appuyer la commune dans l'élaboration du PAL.

Pendant la durée de la CMO, les missions du CL consistent dans :

- » la coordination, l'encadrement et le suivi de la mise en œuvre du PAL ;
- » l'actualisation du PAL;
- » l'élaboration et la soumission des bilans annuels.

De plus amples informations sur les tâches du Conseiller logement ainsi que sur le contingent d'heures prévu se trouvent dans la partie B, chapitre 3.

1.5 Les participations financières

A côté des participations financières pour les prestations du Conseiller logement au cours des deux conventions, les communes ont droit à une participation étatique pour la réalisation de projets visant les objectifs du Pacte logement 2.0 à partir du moment où elles ont signé une CMO.

De plus amples informations sur le budget communal et le financement dans le cadre du Pacte logement 2.0 se trouvent dans la partie B, chapitre 3.

Les projets que la commune entend réaliser dans le cadre du Pacte logement 2.0 doivent se situer dans une des trois catégories suivantes :

- » **Catégorie 1** : Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre du programme des Aides à la Pierre de l'Etat, ainsi que leur entretien (sont exclus les stations d'épuration d'eau et le réseau de distribution d'eau).
- » **Catégorie 2** : Cadre de vie et rénovation urbaine valorisant la qualité de vie des habitants de la commune (améliorations, création et entretien d'espaces publics, de locaux communs et de services de proximité).
- » **Catégorie 3** : Ressources humaines, communication et dynamiques sociales nécessaires à l'administration communale par exemple pour des études à caractère stratégique, pour la communication avec les citoyens dans le cadre du Pacte logement 2.0 et pour le renforcement de la participation citoyenne.

Afin d'inciter les communes à agir sur l'ensemble des objectifs du nouveau Pacte logement 2.0, la dotation budgétaire doit être répartie de façon équilibrée parmi des projets entrant dans les trois catégories retenues. Ainsi au moins 25% du budget doivent être utilisés pour des projets de la catégorie 3 alors que les deux premières catégories ne peuvent pas recueillir chacune plus de 50% du budget disponible.

De plus amples informations concernant les catégories de mesures se trouvent dans la partie B, chapitre 3.

1.6 Collaboration entre communes

Il est explicitement souhaité que les communes coordonnent leur PAL avec d'autres communes et, le cas échéant, envisagent également des projets communs. En effet, il peut s'avérer utile que des communes travaillent ensemble par exemple dans la réalisation de projets intercommunaux ou pour avoir un échange régulier avec des acteurs extérieurs. Dans ce cas un même PAL pourrait être mis en œuvre par plusieurs communes, chaque commune signant sa propre CMO.

De plus amples informations concernant la coopération intercommunale dans le cadre du Pacte logement 2.0 se trouvent dans la partie B, chapitre 9.

B. Présentation des outils de mise en œuvre du Pacte logement 2.0

1 Les Conventions

La participation d'une commune au Pacte logement 2.0 se fait en plusieurs étapes (voir aussi Illustration 2 : Les étapes du Pacte logement 2.0) :

- » La première étape consiste dans la signature d'une **Convention initiale (CI)** avec le Ministère du Logement. Celle-ci règle le financement de base pour le Conseiller logement et l'élaboration du Programme d'action local logement (PAL).
- » Dans un second temps, le Conseiller logement assiste la commune dans l'élaboration du **Programme d'action local logement (PAL)**. Ce programme constitue la base pour la réalisation de projets par la commune. Il peut être adapté ou mis à jour au cours des années suivantes.
- » Ensuite est conclue une **Convention de mise en œuvre (CMO)** entre la commune et le Ministère du Logement. Elle est basée sur le PAL et les objectifs et champs d'actions qui y sont définis.
- » La **réalisation des projets** se fait sur base de la CMO et du PAL qui en fait partie intégrante. La commune introduit des demandes de projets et, en cours de réalisation, peut demander le paiement des subventions y afférentes.
- » Une CMO comprend une période d'action fixée au préalable ainsi que des **étapes d'évaluation**. La convention peut être adaptée par des avenants, notamment si la commune désire revoir son PAL. Toutefois, une adaptation de la convention doit toujours reposer sur une évaluation appropriée de l'état de sa mise en œuvre.

1.1 Convention initiale (CI)

La signature d'une Convention initiale (CI) avec le Ministère du Logement est la première étape de la participation d'une commune au Pacte logement 2.0.

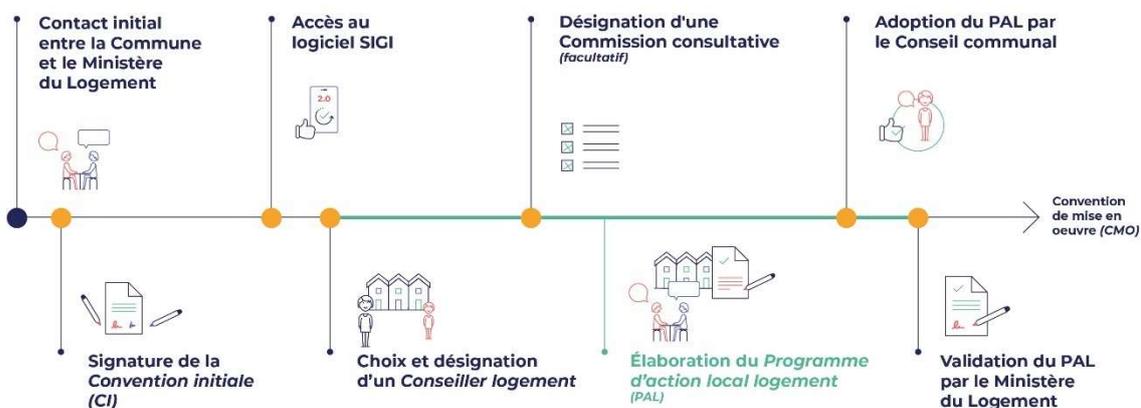
Par la signature d'une CI, la commune s'engage à élaborer le PAL avec l'appui d'un Conseiller logement, afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement 2.0. Dans la CI la commune précise si elle souhaite travailler avec un Conseiller logement externe ou interne (personne compétente au sein de l'administration qui exercera cette fonction).

La CI donne droit à la commune à une première participation financière de l'État aux prestations du Conseiller logement en vue de l'élaboration du PAL. En outre, elle obtient par l'intermédiaire d'un logiciel du SIGI accès à la plateforme informatique en ligne pour élaborer le PAL.

En principe, la CI est établie pour une durée de douze mois. Lorsque le PAL n'a pas pu être élaboré dans le délai précité, la CI 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.

Illustration 3 Déroulement de la 1^{ère} phase de participation au Pacte logement 2.0 (CI)

Déroulement de la 1^{ère} phase du Pacte logement 2.0 Convention initiale (CI)



1.2 Convention de mise en œuvre (CMO)

Suite à l'adoption du PAL, le Ministère du Logement et la commune signent une CMO. Par la CMO la commune s'engage à contribuer aux objectifs du Pacte logement 2.0 par la réalisation de son PAL et à établir avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL. Ce bilan est établi dans le logiciel du SIGI.

La CMO donne droit à la commune à des participations financières de base pour les prestations du Conseiller logement et des projets précis réalisés par les communes afin d'atteindre les objectifs du Pacte logement 2.0.

Par la signature d'une CMO, la commune s'engage à contribuer, au niveau de son territoire, aux objectifs du Pacte logement 2.0 par la réalisation de son PAL. Le PAL est mis en œuvre par les responsables et les services communaux avec l'appui du Conseiller logement. Pendant la durée de la CMO la commune a le droit de demander les participations financières allouées par l'État pour le co-financement des mesures et projets mettant en œuvre le PAL.

La CMO vient à terme de plein droit au plus tard le 31 décembre 2032. Avant cette date, les contractants peuvent mettre un terme à la convention d'un commun accord ou en cas de faute grave d'une des parties.

2 La Gouvernance au niveau communal

La mise en œuvre d'une politique de logement au niveau local nécessite la mise en place de structures adaptées et efficaces au sein d'une commune. Dans le cadre du Pacte logement 2.0, ces structures doivent être actives tant au niveau politique qu'administratif qu'au niveau de la concertation et la communication avec les citoyens.

2.1 Conseil communal (CC)

Le rôle du Conseil communal (CC) dans le cadre du Pacte logement 2.0 consiste principalement au suivi de la mise en œuvre du programme au niveau communal.

Formellement, la CI, la CMO et l'approbation du PAL sont soumises à décision du CC. Le bilan annuel est présenté au CC, afin de permettre une discussion et évaluation régulière de la mise en œuvre du PAL (voir aussi Illustration 2 et Illustration 3).

2.2 Commission consultative logement (CCL)

Afin de préparer les décisions et discussions au CC relatives au Pacte logement 2.0, les responsables communaux peuvent désigner une Commission consultative logement (CCL) comme instance consultative et en charge d'accompagner la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal. Elle peut être consultée au cours des différentes étapes du Pacte logement 2.0, notamment :

- » accompagnement de l'élaboration du PAL, et
- » suivi de la mise en œuvre du PAL.

Cette CCL peut soit être une commission déjà existante au sein de la commune qui traite entre autres la thématique du logement et / ou l'aménagement communal ou bien être une commission mise en place par la commune spécifiquement pour la réalisation du Pacte logement 2.0 au niveau communal.

2.3 Collège des bourgmestre et échevins (CBE)

Comme pour tous les domaines d'activités d'une commune, le Collège des Bourgmestre et Échevins (CBE) est l'organe centrale de la politique de logement au niveau local. Dans le cadre du Pacte logement 2.0, les tâches suivantes reviennent au CBE (voir aussi Illustration 2 et Illustration 3) :

- » élaboration du PAL,
- » accompagnement et suivi du travail du Conseiller logement,
- » gestion des interfaces entre le Conseiller logement et l'Administration Communale,
- » élaboration de projets et de mesures concrètes,
- » validation des demandes de projets et demandes de subventions,
- » élaboration et validation du bilan annuel.

Le CBE est assisté par le Conseiller logement dans tout ce qui concerne le Pacte logement 2.0 et la politique du logement.

2.4 Administration communale (AC)

Les différents processus et acteurs mis en place dans le cadre du Pacte logement 2.0 ne visent pas à remplacer ou à entrer en concurrence avec les structures déjà existantes au sein d'une administration communale, notamment les services techniques / urbanisme / projets communaux ou les structures créées dans le cadre du Pacte climat ou du Pacte nature. Tous ces éléments doivent être conçus de manière complémentaire et synergétique.

Le Conseiller logement doit être intégré de manière efficace dans le travail et les structures internes de l'administration communale. Il est recommandé de mettre en place un groupe de travail pluridisciplinaire, englobant le cas échéant des représentants de tous les différents services techniques et administratifs ayant trait à la thématique du logement abordable, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre de projets concrets.

2.5 Information et participation citoyenne

Au-delà d'une bonne communication au sein de l'administration communale et envers les organes politiques d'une commune, le Pacte logement 2.0 encourage une communication régulière avec le public sur les objectifs et les projets en matière de politique du logement communal.

Cette communication devrait au moins avoir trait aux sujets suivants et est couverte par les prestations de base du Conseiller logement, incluses dans le contingent d'heures (voir Chapitre 3.5) respectif :

- » objectifs communaux et suivi de la mise en œuvre du PAL,
- » mise en œuvre de projets communaux,
- » informations relatives aux aides au logements respectivement à d'autres aides étatiques ou communales en matière de logement abordable et durable,
- » informations relatives à l'offre de gestion locative sociale.

En sus de la communication régulière, le Pacte logement 2.0 encourage les communes à prendre recours à une participation citoyenne active dans le cadre de la réalisation de projets. Ce genre de processus est couvert par la catégorie de mesure 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » (voir aussi Chapitre 6 et Tableau 12).

3 Le Conseiller logement (CL)

Le Conseiller logement (CL) joue un rôle important dans la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau local. Sa fonction peut être assurée par un expert externe ou par un fonctionnaire ou employé communal. Par ailleurs, plusieurs communes peuvent recourir à un même conseiller employé par un syndicat intercommunal ou une structure intercommunale similaire.

Pour les communes, le CL doit être une véritable plus-value. Il doit pouvoir offrir un conseil interdisciplinaire en matière de logement et de mise en œuvre du Pacte logement 2.0. Le CL ne remplace pas un technicien, urbaniste ou architecte communal, mais remplit une fonction complémentaire, notamment de facilitateur de processus.

3.1 Les missions du Conseiller logement

Pour le niveau national, le CL doit remplir les missions suivantes :

- » couvrir un rôle essentiel dans le processus de **mise en œuvre du Pacte logement 2.0** au niveau local,
- » représenter un acteur central pour le **lien entre le niveau local et national** et
- » offrir une **assistance en matière de questions / projets d'intérêt général**.

Pour les communes, le CL doit remplir les missions suivantes, qui peuvent toutefois varier selon la taille / les besoins spécifiques d'une commune :

- » **acteur**, facilitateur entre différents départements / services de l'administration impliqués dans la réalisation des objectifs du Pacte logement, pouvant offrir un **conseil interdisciplinaire en matière de logement**,
- » **partenaire / conseiller** disponible et proche des élus, avec une présence physique régulière,
- » **assistance technique en matière de politique de logement locale** et dans le cadre de l'élaboration de projets de logements abordables,
- » **encadrement de projets communaux / privés** (en lien avec le PL 2.0),
- » **conseil en matière de faisabilité** dans le cadre de projets de logements abordables,
- » assistance dans le cadre du contact / des **négociations avec les propriétaires** et les citoyens.

Le CL ne remplace pas un technicien / urbaniste / architecte communal.

3.2 Prestations du Conseiller logement

Le Conseiller logement accompagne la commune lors de l'élaboration et de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0

Dans ce cadre, le Conseiller logement a notamment comme missions :

1. Phase préalable et organisation interne (lors de la Convention initiale)

- » présenter les nouvelles spécificités du Pacte logement à la commune ;
- » informer les responsables communaux sur les étapes, les outils et les acteurs du processus ainsi que les résultats attendus ;
- » proposer une méthode de travail et un calendrier de travail ;
- » accompagner la commune dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre du Programme d'action local logement (PAL) ;
- » préparer et organiser les réunions (ordres de jour, invitations, comptes rendus, etc.)
- » organiser l'information du public relative à la participation au PL 2.0 et au PAL (relations publiques) ;
- » le cas échéant, créer un groupe de travail « Pacte logement » (se composant p.ex. d'un responsable politique, d'un représentant du service administratif et/ou technique, d'un membre d'une Commission consultative, du Conseiller logement) ;
- » encadrer la Commission consultative désignée à cet effet le cas échéant par les responsables communaux ;
- » dans le cas d'une coopération entre plusieurs communes, accompagner le groupe de travail « Pacte logement » intercommunal à mettre en place.

2. Etablissement du Programme d'action local logement (PAL)

- » établir avec les responsables communaux un état des lieux de la situation du logement abordable de la Commune ;
- » évaluer ensemble avec les responsables communaux les forces et les faiblesses de la commune pour amorcer la phase d'élaboration du PAL ;
- » assister les responsables communaux à définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que les champs d'action du PAL ;
- » proposer des idées de projets pour les trois catégories de mesures du Pacte logement ;
- » enrichir les réflexions des responsables communaux par des retours d'expériences ou toute information sur les bonnes pratiques d'autres communes luxembourgeoises ;
- » assurer la rédaction finale du PAL ;
- » préparer une évaluation intermédiaire de la mise en œuvre du PAL à des intervalles réguliers.

3. Mise en œuvre du PAL

- » soutenir la commune dans la mise en œuvre du PAL ;
- » élaborer ensemble avec les responsables communaux le programme de travail annuel sur base du PAL ;
- » fournir un conseil de base en relation avec l'implémentation des projets (à l'exclusion de l'établissement d'études, de calculs ou de plans, du développement de projets ou d'avis écrits sur des projets spécifiques qui peuvent notamment être pris en charge dans le cadre de la catégorie 3 des projets) ;
- » au besoin, rappeler les échéances du programme de travail ;
- » préparer des procédures administratives pour la mise en œuvre du PAL ;
- » conseiller la commune dans les négociations avec les propriétaires et citoyens, les promoteurs publics (Fonds du Logement, S.N.H.B.M.), les promoteurs privés ;
- » conseiller les responsables communaux en matière de faisabilité dans le cadre de projets de logements abordables ;
- » informer et conseiller la commune au sujet des offres et procédures des marchés publics et des programmes de subventions / d'aide aux communes ;
- » assister les responsables communaux dans le cadre du contact / des négociations avec les propriétaires privés et les citoyens.
- » agir comme facilitateur entre le niveau communal et le niveau national ;
- » assister la commune dans l'information du public relative à la participation au PL 2.0 et au PAL (relations publiques).

4. Suivi annuel

- » assurer le suivi annuel du processus de mise en œuvre du PAL dans la commune ;
- » établir le bilan annuel et le présenter aux responsables communaux ;
- » vérifier la réalisation des projets ;
- » vérifier l'atteinte des objectifs et le respect des principes directeurs de la politique du logement de la Commune ;
- » rédiger le rapport annuel en coopération avec les responsables communaux ;
- » en vue de la validation, présenter le rapport annuel aux responsables communaux et à la Commission consultative.

Le Conseiller logement devra en outre prester plus spécifiquement les services éventuellement demandés par le ministère du Logement dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du Pacte Logement.

Dans le cas d'une collaboration intercommunale, le Conseiller logement doit, à côté des prestations prévues dans le cadre communal, également prester plus spécifiquement les services suivants :

- » assurer l'organisation des réunions intercommunales, ensemble avec les responsables communaux ;
- » veiller à une élaboration cohérente des programmes de travail aux niveaux intercommunal et communal.

Pour la réalisation de ces tâches, chaque commune a un certain nombre d'heures à sa disposition. A cet effet, le CL doit présenter un programme d'activités annuel ainsi qu'apporter une preuve de mise en œuvre du programme sous forme de feuilles de temps.

Missions supplémentaires et facultatives

Un CL peut également intervenir dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet concret. Toutes les tâches supplémentaires à sa mission de Conseiller logement doivent être considérées en dehors du contingent d'heures alloué à la commune pour le CL. Le financement de ces heures supplémentaires peut être pris en charge via un projet à soumettre au Ministère du Logement.

Ces missions supplémentaires sont facultatives et varient en fonction des besoins de la commune. L'exécution de ces missions peuvent également être réalisée par des personnes tierces accomplissant les requis respectifs. Dans ce cas également, ces frais ne sont pas couverts par le budget CL, mais sont à considérer comme activité supplémentaire à financer soit par les fonds propres de la commune ou via une demande de participation financière.

Pour ne pas entraver son rôle de coordinateur et superviseur de la mise en œuvre du PL 2.0 au niveau communal, il est préférable que le CL n'intervienne pas en tant qu'acteur principal dans la mise en œuvre d'un projet concret.

3.3 Profil et compétences du Conseiller logement

Les personnes qui désirent exercer les fonctions de CL devront disposer d'une formation universitaire d'au moins trois années accomplies. Elles doivent également justifier d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.

En outre, une formation initiale et des formations continues sont prévues. Le but de ces formations est d'assurer un même niveau de connaissance à tous les Conseillers logement, ainsi qu'un échange d'expérience régulier entre eux.

3.4 Aspects administratifs

Chaque commune signataire d'une CI et d'une CMO obtient une participation financière indirecte pour faire recours à un CL qui la soutient dans l'élaboration ainsi que dans la mise en œuvre du PAL. Le CL externe est mis à disposition à travers My Energy G.I.E. et financé directement par l'État. Au cas où la commune désigne une personne interne en tant que CL, elle reçoit la participation financière directement sous forme de participation à l'honoraire.

- » Pendant la durée de la **Convention initiale (CI)**, le CL a principalement pour mission d'appuyer la commune dans l'élaboration du PAL. Pour cela, il est prévu une prise en charge financière pour un contingent de maximal 240 heures.

- » Ensuite, dans le cadre de la **Convention de mise en œuvre (CMO)**, les missions du CL consistent dans la coordination, l'encadrement, le suivi de la mise en œuvre et l'actualisation du PAL et l'élaboration et la soumission des bilans annuels. Pour ces tâches, il a également été défini un contingent d'heures par année qui est pris en charge.

Afin d'être inscrit sur la liste des Conseillers logement, toute personne voulant agir comme CL doit suivre des séances de formation initiale et continue organisées par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. A cette fin, le Ministère du Logement a donné une mission de mise en œuvre et de gestion des CL externes à My Energie G.I.E. Les compétences professionnelles et techniques requises ainsi que la durée et les sujets des formations initiale et continue (voir Chapitre 3.6 et 3.7) sont fixés par un règlement grand-ducal.

3.5 Contingent d'heures

La participation financière aux coûts des prestations / honoraires du CL par le ministre ayant le Logement dans ses attributions se fait sur base d'un contingent d'heures maximal. Ce contingent diffère de la CI, où un contingent unique est appliqué à chaque commune, à la CMO, où le contingent d'heures dépend des activités des communes et de la réalisation de projets concrets.

La prise en charge des honoraires du Conseiller logement par l'État ne peut dépasser un maximum :

- » de 240 heures prestées pendant la durée totale de la CI,
- » de 380 heures prestées par an, pendant la CMO.

La participation financière aux coûts des prestations du CL est basée sur base d'un décompte précis reprenant les heures prestées par le CL, établi pour le 31 décembre de l'année de référence au plus tard et sous réserve que les conditions posées par la convention attribuant le droit à la participation financière soient respectées.

3.5.1 Convention initiale (CI)

Pendant la durée de la CI la prise en charge des honoraires du CL pour l'établissement d'un PAL ne peut pas dépasser ni les honoraires effectifs correspondant à un maximum de 240 heures prestées, ni le plafond de 25.000,00€. Le contingent d'heures maximale repose sur un calcul estimatif qui est repris par la suite. Le détail doit servir uniquement d'orientation et n'a pas de caractère réglementaire.

La commune a droit à un contingent de base de 180 heures (prestations de base) dès signature de la CI et à 60 heures supplémentaires (prestations supplémentaires) pour les activités suivantes:

- » prestations au niveau d'une « coopération intercommunale » : concertation ou coopération entre communes au niveau de l'élaboration du PAL (au moins une réunion réunissant des représentants du CBE de plusieurs communes)

- » prestations au niveau de la « communication et participation citoyenne » : consultation des citoyens lors de l'établissement du PAL (p.ex. organisation et réalisation d'une réunion d'information publique ou d'un atelier participatif).

Cette prise en charge sera effective seulement après que le PAL ait été adopté par le Conseil communal.

La répartition du contingent d'heures maximal repose sur un calcul estimatif qui est repris par la suite. Le détail doit servir uniquement d'orientation et n'a pas de caractère réglementaire.

Illustration 4 Le contingent horaire du Conseiller logement - Convention initiale

Le contingent horaire du Conseiller logement pendant la CI

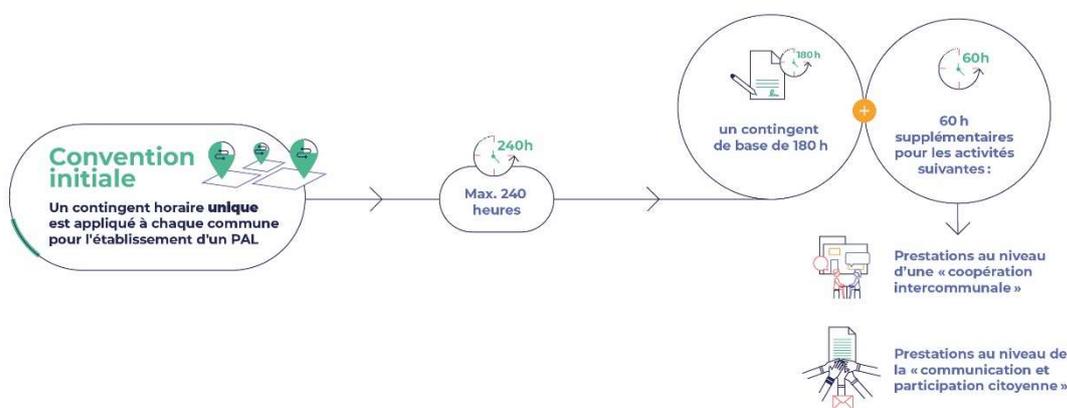


Tableau 2 Contingent d'heures - Convention initiale

N°	Prestations de base du Conseiller logement (Convention initiale) (À titre indicatif)
1.	Lancement du processus
1.1	Préparation / Premiers contacts / Mise en place d'un accès au logiciel du SIGI
1.2	"Kick-off" avec le CBE et l'AC
1.3	Rapport et suivi de la Réunion
2	Collecte de données et informations
2.1	Collecte et traitement des données de base (PAG etc.)
2.2	Collecte d'informations supplémentaires (p.ex. entretien service technique)
3.	Rédaction du Projet de PAL
3.1	Rédaction du projet de PAL
3.2	Consultation avec CBE et AC
4.	Concertation avec le CC et/ou la Commission consultative logement
4.1	Préparation (présentation, organisation etc.)
4.2	Réunion avec le CC et/ou la CCL
4.3	Rapport et suivi de la Réunion
5.	Processus de validation (interne) du PAL
5.1	Réunions avec le CBE
5.2	Concertation avec le Ministère du Logement
5.3	Présentation et discussion du PAL au Conseil communal
5.4	Adaptations du PAL
6.	Finalisation du PAL et établissement de la CMO
6.1	Suivi de la validation du PAL par le Ministère et de la mise en place de la CMO
6.1	Encodage des premières fiches de projets dans le logiciel du SIGI
7.	Communication / Relations publiques
7.1	Informations au public relatives à la participation au PL 2.0 et au PAL
8.	Coûts connexes et marge
8.1	Gestion de projet
8.2	Marge (10%)

N°	Prestations supplémentaires du Conseiller logement (Convention initiale) (sur base d'une preuve de réalisation de l'option)
A.1	Coopération intercommunale
A.1	Concertation ou coopération entre communes, p.ex.: - Réunion de concertation avec le(s) Conseiller(s) logement d'autres communes - Réunion de concertation des CBE ou des CCL d'autres communes
B.	Communication et participation citoyenne
B.1	Information / consultation des citoyens, p.ex.: - Organisation et réalisation d'une réunion d'information publique - Organisation et réalisation d'un atelier participatif (CCPL, CC, public, ...)

3.5.2 Convention de mise en œuvre (CMO)

La prise en charge des honoraires du CL pendant la durée de la CMO ne peut pas dépasser ni les honoraires effectifs du CL correspondant à un maximum de 380 heures prestées par année, ni le plafond de 42.000,00 €. Lorsqu'une CMO est signée au cours d'une année, les plafonds pour la première année sont calculés au prorata des mois restants de l'année.

Dans la CMO, l'Etat s'engage à payer une somme forfaitaire correspondant à 260 heures par an et auxquelles s'ajoutent 30 heures par an par projet cofinancé sans que la somme totale ne puisse dépasser le plafond des 380 heures.

Dans le cas des Conseilles logement internes, ce montant sera versé par l'Etat à la Commune seulement après que la Commune ait établi le bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL.

Supplémentaire à ce contingent d'heures de conseil de base, les communes peuvent prévoir dans leurs demandes de projets, des heures de conseil supplémentaires nécessaires pour la gestion ou l'accompagnement d'un projet spécifique. Ces tâches de consultance peuvent être réalisées par des personnes tierces ou par le Conseiller logement de la commune.

La répartition du contingent d'heures maximal repose sur un calcul estimatif qui est repris par la suite. Le détail doit servir uniquement d'orientation et n'a pas de caractère réglementaire.

Illustration 5 Le contingent horaire du Conseiller logement – Convention de mise en œuvre

Le contingent horaire du Conseiller logement pendant la CMO

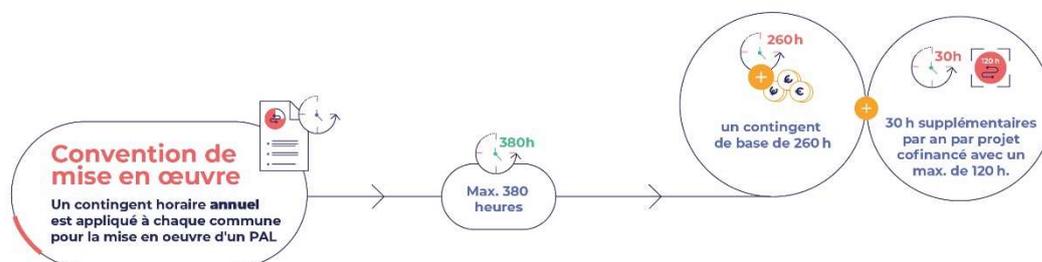


Tableau 3 Contingent d'heures - Convention de mise en œuvre

N°	Prestations du Conseiller logement (Convention de mise en œuvre)
1.	Prestations de base obligatoires (forfait)
1.1	Suivi de la mise en œuvre du PL 2.0 au niveau communal
1.2	Conseils techniques (marchés publics, programmes de subventions en relation avec le logement abordable, ...)
1.3	Concertation régulière avec le Ministère du Logement
1.4	2 réunions avec CCL
1.5	1 réunion avec le Conseil communal
1.6	Communications / relations publiques régulières
1.7	Élaboration du rapport annuel
2.	Prestations de base obligatoires (par unité)
2.1	Demande de projet (élaboration et encodage fiche de projet)
2.2	Demande de paiement de subvention (mise-à-jour fiche de projet, pièces, suivi)
3.	Coûts connexes et marge
3.1	Gestion de projet

3.6 Formation initiale

Pour l'inscription sur la liste des Conseillers logement, chaque personne qui souhaite exercer les fonctions de CL devra d'abord suivre une formation initiale de 30 heures de formation. Ces heures de formation sont à réaliser supplémentaires au contingent d'heures prévu. La formation est organisée par le Ministère du Logement et répartie sur 4 modules qui seront définis par un RGD :

Tableau 4 Programme de formation initiale du Conseiller logement

Module	Contenu	Responsable	Heures (à titre indicatif)
1.	Introduction au Pacte logement 2.0	Min. Logement	4,5 h
2.	Politique du logement / Aides au logement	Min. Logement	7,5 h
3.	Cadre et procédures légaux	Min. Logement	6,0 h
4.	Mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal	Min. Logement	12,0 h
Total (programme de formation initiale)			30,0 h

La formation ne doit pas obligatoirement être terminée afin de commencer en tant que CL, mais elle doit être finalisée au plus tard 6 mois à la suite du début des travaux.

3.7 Formation continue

Après la finalisation de la formation initiale, le CL doit régulièrement participer aux séances de formation continue. Il s'agit de 16 heures de formation annuelle qui sont à réaliser supplémentaires au contingent d'heures prévu pour la CMO:

Tableau 5 Programme de formation continue du Conseiller logement

Module	Contenu	Responsable	Heures (à titre indicatif)
1.	Evolution du cadre légal	Min. Logement	8,0 h
2.	Mise en œuvre du Pacte logement au niveau communal	Min. Logement	8,0 h
Total (programme de formation continue)			16,0 h

La formation continue est organisée par le Ministère du Logement et a pour but d'assurer un échange régulier et structuré entre les différents Conseillers logement ainsi qu'avec les instances étatiques impliquées.

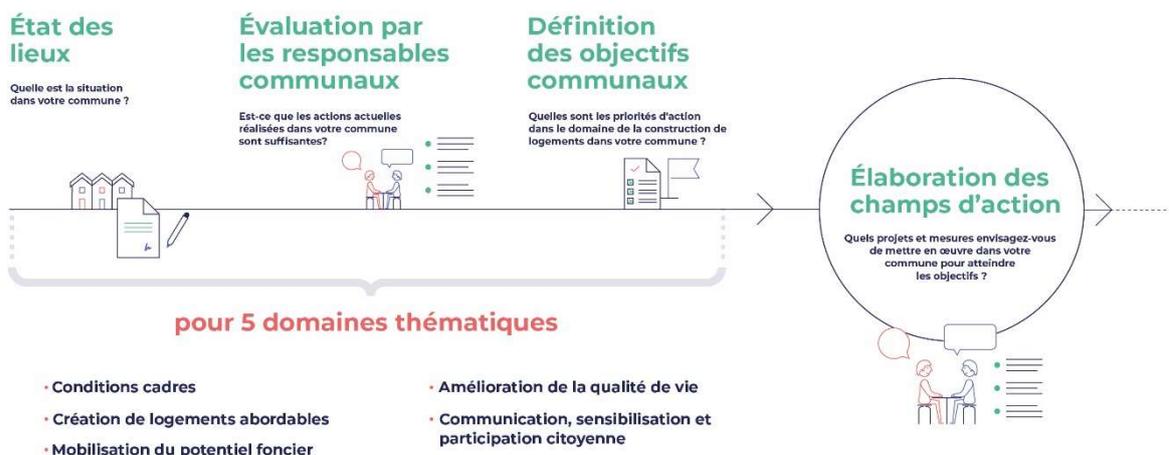
4 Le Programme d'action local logement (PAL)

Le Programme d'action local logement (PAL) constitue la base de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal. Ce programme d'action est élaboré par le Collège des Bourgmestre et Échevins, en concertation, le cas échéant, avec la Commission consultative logement et avec le soutien du Conseiller logement et des différents services de l'administration communale. Il est ensuite arrêté par un vote au Conseil communal.

Le délai pour l'élaboration du programme est fixé dans la convention cadre initiale et ne devrait en principe pas prendre plus de 6 mois. Si l'élaboration prend plus de douze mois, la Convention initiale doit être prolongée par avenant. Il est explicitement souhaité que les communes coordonnent leur PAL avec d'autres communes et, le cas échéant, envisagent également des projets communs (voir Chapitre 0). Le contingent d'heures du CL n'est pas élargi en cas de prolongation de la durée de la CI.

Illustration 6 Les différentes étapes dans l'élaboration du PAL

Les différentes étapes dans l'élaboration du PAL



Dans le cadre de l'élaboration du PAL est réalisé un « état des lieux » et une analyse sommaire de la situation de la commune dans les cinq domaines présentés dans le Tableau 6.

Sur cette base, le PAL arrête les objectifs pour chaque domaine et définit des champs d'action. La structure du PAL est expliquée dans le chapitre suivant (voir Chapitre 4.1).

En collaboration avec le SIGI, l'encodage et les étapes administratives liées au PAL sont réalisés de façon numérique à l'aide d'un logiciel mis à disposition des communes.

Le PAL se clôture avec la définition de champs d'action qui découlent des différents objectifs communaux établis dans les différents chapitres. Ces champs d'action constituent la base pour la mise en place de projets et de demandes de subventions dans le cadre du PL 2.0. Cette manière de procéder permet de simplifier considérablement la démarche de mise en place et de réalisation de projets concrets.

Un projet doit découler des champs d'action et des objectifs communaux et peut se composer de plusieurs mesures. Chaque commune peut faire une demande de participation financière pour la réalisation d'un projet attribuable à une des trois catégories de mesures suivantes (voir Chapitre 6) :

- » Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs,
- » Cadre de vie et rénovation urbaine,
- » Ressources, communication et dynamiques sociales.

Tableau 6 Système des objectifs du Pacte logement 2.0

A. Conditions cadres
A. La commune crée les conditions cadres pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ainsi que pour garantir une qualité de vie optimale (<i>cf. objectif D</i>) en mettant en œuvre les principes d'un aménagement du territoire durable.
A.1. Résultat attendu : La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.
A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.3. Résultat attendu : La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
A.4. Résultat attendu : La commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (<i>Aktives Bodenmanagement</i>).
B. Création de logements abordables
B. La commune est un acteur actif dans la réalisation de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie (<i>cf. objectif D</i>).
B.1. Résultat attendu : La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2. Résultat attendu : La commune réalise des <u>nouveaux quartiers</u> en vue de la création de logements abordables.

B.3. Résultat attendu : La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.

B.4. Résultat attendu : La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

C. Mobilisation du potentiel foncier

C. La commune **contribue à mobiliser le potentiel existant** (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupés) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

C.1. Résultat attendu : La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.

C.2. Résultat attendu : La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.

D. Amélioration de la qualité de vie

D. La Commune contribue à **l'amélioration de la qualité de vie** dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

D.1. Résultat attendu : La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).

D.2. Résultat attendu : La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

D.3. Résultat attendu : La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

D.4. Résultat attendu : La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.

E. Communication, sensibilisation et participation citoyenne

E. La commune met en place des **instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne** en faveur des objectifs du Pacte logement 2.0.

E.1. Résultat attendu : La commune communique activement sur la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

E.2. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.

E.3. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.

E.4. Résultat attendu : La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal

4.1 Structure du PAL

Le questionnaire du PAL est subdivisé en **cinq chapitres suivant les domaines** évoqués ci-dessus. Chaque chapitre est ensuite subdivisé en « **résultats attendus** » décrivant les résultats à atteindre par la commune. Pour chaque objectif est ensuite réalisé une analyse sommaire qui se compose d'une suite de questions portant sur (voir aussi Illustration 6):

1. l'**état des lieux** et
2. l'**évaluation par les responsables communaux**. En conclusion, est établi
3. une **définition des objectifs communaux**.

Tableau 7 Exemple d'une série de questions dans la structure du PAL

<p>A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.</p>
<p>A.2.1. État des lieux : Décrivez les structures en place pour accompagner les projets de construction de logements abordables privés et publics de manière active.</p> <p><i>Faites au moins référence (a) à l'accompagnement actif de projets de constructions, (b) à l'assistance technique au maître de l'ouvrage, (c) aux conseils aux maîtres de l'ouvrage dans le cadre de projets de constructions.</i></p>
<p>A.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.2.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures mises en place par la commune.</p>
<p>A.2.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'un accompagnement (pro)actif des projets de construction de logements privés et publics.</p> <p><i>Faites au moins référence (a) à la mise en place / au renforcement de structures au sein de l'administration communale, (b) aux offres de conseils / d'accompagnement offerts par la commune, (c) à la coopération avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable.</i></p>

Quel que soit le degré d'importance que la commune accorde aux différents aspects traités, elle doit traiter tous les éléments du questionnaire y compris les sous-questions. Les communes sont invitées à étayer leurs réponses par des arguments qui décrivent l'état des lieux actuels, les projets et objectifs envisagés par la commune.

4.2 Champs d'action

Le PAL se clôture avec la définition de champs d'action qui découlent des différents objectifs communaux établis dans les différents chapitres. Ces champs d'action font partie intégrante du PAL et constituent la base pour la mise en place de projets et de demandes de subventions dans le cadre du Pacte logement 2.0.

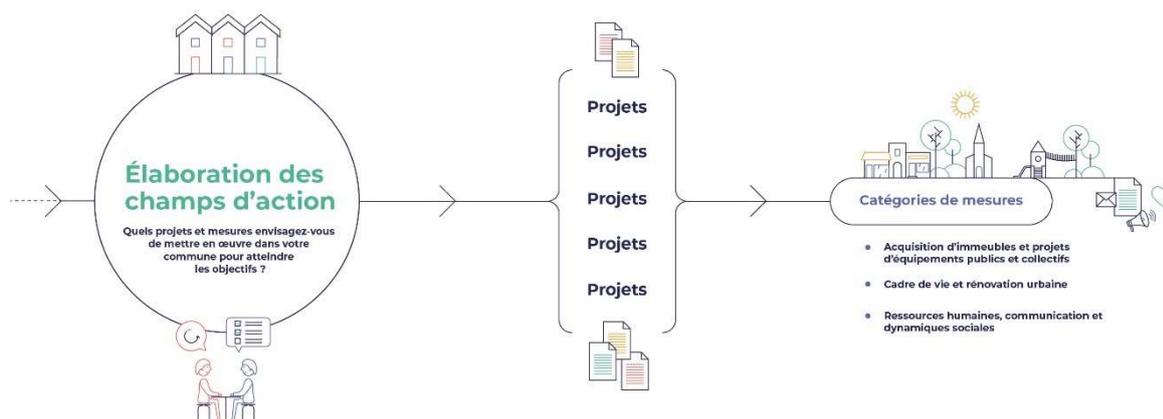
Afin d'encourager la mise en place de projets cohérents, adressant différents objectifs communaux, les champs d'action ne sont pas différenciés par domaines. Il n'y a qu'un seul type de champs d'action, qui peut regrouper des projets et objectifs de différents domaines. Le nombre de champs d'action élaboré n'est pas limité.

Chaque demande de projet élaborée dans le cadre de la mise en œuvre du PAL doit se référer à un ou plusieurs champs d'actions. De cette manière, il est assuré que les projets réalisés sont basés sur le PAL et, par la suite, sur les objectifs du Pacte logement 2.0. Cette manière de procéder simplifie les demandes de projets et évite de devoir y prévoir une argumentation spécifique en relation avec la conformité d'un projet aux objectifs nationaux et communaux.

Par champ d'action, la commune doit établir un lien vers le système des objectifs (sur base d'un choix multiple standardisé), des responsabilités précises et les prochaines étapes. De manière illustrative, des projets potentiels sont à ajouter, afin de documenter les premières idées de réalisation. Cette liste de projets n'est pas contraignante et les demandes de projets formulées au cours de la mise en œuvre ne doivent pas forcément reprendre ces projets.

Illustration 7 Détermination de projets et de mesures

Détermination de projets et de mesures



Les champs d'actions constituent également une base utile pour le monitoring de la mise en œuvre du PAL et des objectifs communaux. L'état de mise en œuvre d'un champ d'action est à mettre à jour dans le cadre d'une demande d'aide et / ou au moins une fois par année (dans le cadre du rapport annuel). De cette manière, le monitoring peut se faire sur base des activités prévues dans le PAL et à niveau opérationnel.

Tableau 8 Exemple des informations à fournir dans le cadre de la définition d'un champ d'action

Champ d'action									
(N°)	<i>(nom du champ d'action)</i>								
Description <i>(description succincte du champ d'action)</i>									
Objectifs <i>(objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple)</i>									
<i>(lien vers le système des objectifs, choix multiple)</i>									
A.1.		B.1.		C.1.		D.1.		E.1.	
A.2.		B.2.		C.2.		D.2.		E.2.	
A.3.		B.3.		-	-	D.3.		E.3.	
A.4.		B.4.		-	-	D.4.		E.4.	
Responsables / Intervenants <i>(définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action)</i>									
Responsable		<i>(lien vers l'annuaire interne SIGI)</i>							
Autres intervenants		<i>(lien vers l'annuaire interne SIGI)</i>							
Prochaines étapes <i>(décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif)</i>									
<i>(une ligne pour chaque étape)</i> <i>descriptif de l'étape</i>					<i>Insérer un « calendrier » pour indiquer des délais pour les différentes étapes (avec mois et années)</i>				
<i>descriptif de l'étape</i>									
...									
Liste des projets potentiels <i>(les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret)</i>									
Titre			Catégorie de mesure				Localisation		
			1		2		3		<i>(géolocalisation)</i>
			1		2		3		<i>(géolocalisation)</i>
(...)			1		2		3		<i>(géolocalisation)</i>

4.3 Recommandations pour l'élaboration du PAL

Afin de traiter tous les sujets et questions nécessaires pour pouvoir élaborer le PAL, ce chapitre propose un déroulement-type ainsi que les premières démarches à entamer. Ensuite sont développées d'autres recommandations et remarques pour faciliter l'élaboration du PAL.

4.3.1 Déroulement-type de l'élaboration du PAL

Analyse préliminaire

Pour l'élaboration du PAL, le CL a besoin de différents documents et données de la commune qu'il doit analyser préalablement aux différentes réunions avec les acteurs communaux afin de s'approprier le contexte de la commune. Une grande partie de ces informations sera également nécessaire pour répondre aux différentes questions thématiques dans le PAL.

Les résultats de cette analyse des documents de base, dont une grande partie devrait déjà exister dans l'étude préparatoire du PAG, ne doivent pas être documentés mais cette analyse est une étape de préparation pour le travail du CL. Il n'y a pas de partie « analyse de données de base » à produire dans le cadre du PAL, mais le CL doit s'équiper de manière à être prêt à conseiller et à guider la commune dans la mise en place d'une stratégie locale appropriée.

Les questions à traiter dans le PAL (liste non exhaustive) :

Emplacements de stationnement: combien d'emplacements de stationnement par logement (min., max.) sont prévus par les règlements communaux ? Est-ce que ces valeurs sont adaptées et favorables pour la création de logements abordables et durables ?

Surfaces minimales et prescriptions relatifs aux logements: quelles sont les surfaces et autres dispositions prévus par les règlements communaux pour un logement? Est-ce que ces valeurs sont adaptées et favorables pour la création de logements abordables et durables ?

Coefficients de densité: quelles sont les coefficients de densité prévus dans le PAG pour le développement de quartiers résidentiels? Est-ce que ces valeurs sont adaptées et favorables pour la création de logements abordables et durables ?

Typologies : quelles typologies sont prévus par les règlements communaux pour le développement de quartiers résidentiels? Est-ce que ces typologies sont adaptées et favorables pour la création de logements abordables et durables ?

Potentiel de développement existant (PAP QE; PAP NQ; Baulücken, ...): Quel est le potentiel de développement existant de la commune (PAP QE; PAP NQ; Baulücken, ...) ? Combien de personnes/ménages vont potentiellement arriver dans la commune à court, moyen et long terme ? Quel est l'état de mise en œuvre du potentiel de développement ?

capacités des infrastructures scolaires: Quelles sont les capacités des infrastructures scolaires ? Est-ce que les capacités scolaires sont suffisantes pour le développement de la population visé par le potentiel de développement ? Est-ce qu'il est nécessaire d'augmenter les capacités ?

Capacités des infrastructures d'assainissement: Quelles sont les capacités des infrastructures d'assainissement ? Est-ce que les capacités d'assainissement sont suffisantes pour le développement de la population visé par le potentiel de développement ? Est-ce qu'il est nécessaire d'augmenter les capacités ?

Les sources à consulter (liste non exhaustive):

- » PAG et PAP QE (parties écrites et graphiques), PAP NQ, RBVS (approuvés ou projet) ;
- » Étude préparatoire, données Projet « Raumplus Luxembourg » ;
- » Liste des PAP approuvés et en réalisation avec le nombre de logements prévus/réalisés ;
- » Inventaire des immeubles/logements non-occupés ;
- » Inventaire du patrimoine foncier communal ;
- » Inventaire sommaire des logements locatifs subventionnés par gérant respectif ;
- » Informations sur la stratégie existante pour le foncier communal ;
- » Liste(s) de projets logements réalisés (au cours des 10 dernières années) / en cours / prévus (dans les 5 prochaines années) par la commune : nouveaux quartiers, construction / transformation / rénovation ;
- » Liste des projets (de logement) innovateurs existants / en cours dans la commune ;

- » Informations sur les projets de remembrement réalisés / en cours (si disponible) ;
- » Inventaire des équipements/infrastructures collectifs existants et projetés (capacités, état, ...) [étude préparatoire du PAG] ;
- » Esquisse / diagramme sur la procédure / structure interne de l'administration communale en ce qui concerne l'accompagnement de projets de construction, les services technique / d'urbanisme, la gestion de logements abordables / sociaux, la communication avec la population, les relations publiques, ... ;
- » Liste de projets communaux à réaliser (études et projets pour infrastructures et bâtiments publics) dans les prochaines années, afin de garantir une bonne qualité de vie dans les localités.

Avant ou pendant la phase d'élaboration du PAL, le CL doit réaliser des visites de terrain de la commune afin d'avoir une idée sur le contexte spécifique et les défis qui se posent au niveau du développement de la commune. L'objectif de ces visites préalables est que le CL fasse un premier état des lieux et qu'il connaisse déjà un peu la situation spécifique de la commune.

Réunions avec les acteurs communaux

Ensuite sont à prévoir différentes réunions au niveau de la commune afin de discuter du contenu du PAL ainsi que de faire connaissances des structures administratives existantes. Sur base de la structure de l'administration communale et d'une première entrevue avec le CBE, le CL doit décider de quels acteurs (politiques et/ou techniques) il a besoin pour approfondir les questions du PAL. Ensemble avec le CBE, il devrait par la suite désigner un groupe de travail PAL avec lequel il se réunit régulièrement.

Plusieurs réunions sont à prévoir avec ce groupe de travail (pouvant se composer de membres du CBE et de fonctionnaires de la commune) pour accompagner l'élaboration du PAL (sur base des expériences de la phase « test »):

- » 1 réunion de lancement avec explication de la démarche, du Pacte logement 2.0, PAL, etc.,
- » 3 réunions thématiques (Domaines A-E) pour discuter des questions respectives,
- » 1 réunion relative aux champs d'action (p.ex. atelier de travail créatif afin de définir les priorités de la commune en matière de logement).

Le CL doit adapter sa démarche et les questions à poser pour obtenir les réponses nécessaires pour le PAL selon son analyse préliminaire et son évaluation personnelle de la commune.

Pendant la phase d'élaboration, d'autres réunions thématiques ou de concertation avec le groupe de travail PAL, le CBE, le CCL et/ou services techniques/administratives (service(s) technique/urbanisme, commission(s) consultative(s), secrétaire, responsable communication/relations publiques, responsable logement abordable, responsable logement locatif social, ...) peuvent s'avérer nécessaire. Dans le cadre des différentes réunions le CL doit réunir toutes les informations nécessaires pour l'élaboration du PAL.

Durant les différentes réunions, le CL doit aussi traiter les questions suivantes :

Comment est-ce que la commune veut s'organiser en interne dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0?

- » Organigramme interne: 1) pilotage politique, 2) mise en œuvre technique
- » Quelles est le profil souhaité du CL pour la phase de la CMO ?
- » Quelles seraient les missions du CL au cours de la CMO ?
- » Comment est-ce que le CL serait-il intégré dans le fonctionnement de la commune ?

Comment est-ce que la commune veut mettre en place le volet « communication » autour des objectifs et activités du Pacte logement 2.0?

Quelles sont les attentes de la commune envers le niveau national en matière de mise en réseau / échanges entre les communes en matière de logement ?

Est-ce que la commune veut instaurer une Commission consultative logement (CCL) spécifique ?

Sur quels niveaux est-ce que la commune souhaite-elle coopérer avec d'autres communes ?

Ensuite, des réunions de présentation et de concertation avec le CBE, le conseil communal et, le cas échéant, la CCL sont à prévoir afin de présenter et discuter le PAL élaboré. Dans cette phase, le PAL et les champs d'action restent évolutifs et peuvent être modifiés sur base des discussions.

La dernière étape concerne la présentation du PAL et des champs d'action définitifs au CC, où le PAL est ensuite validé afin de pouvoir être envoyé au Ministère du Logement.

4.3.2 Recommandations et remarques

Remarques générales

- » L'objectif de la structure du PAL est que toutes les communes se positionnent par rapport aux différents aspects de la politique de logement au niveau communal. C'est pour cette raison que toutes les questions doivent être traitées.
- » Le cas échéant, une commune, respectivement le CL, peut indiquer qu'une certaine question n'est pas pertinente pour la situation spécifique de la commune. Toutefois, une telle réponse nécessite une brève justification.
- » Les réponses aux différentes questions doivent être spécifiques à la commune en question. Il n'est pas souhaité d'y inclure des paragraphes génériques et répétitifs par rapport aux thématiques évoquées.

État des lieux

- » Il s'agit de parcourir les thématiques évoquées et de présenter une vue synthétique par domaine. Il n'est pas souhaité de copier / coller des listes d'informations ou de statistiques. Par contre, la réponse doit permettre de cerner des conclusions claires et précises par rapport aux thématiques évoquées.
- » Il est évident qu'un CL doit procéder à une collecte et analyse d'informations pour répondre à ces questions, toutefois ces informations ne sont pas à reproduire dans le questionnaire du PAL. Il est nécessaire d'indiquer les sources d'information consultées.
- » Cette collecte d'informations est à réaliser par une analyse des documents existants et des discussions avec le Collège des Bourgmestre et Échevins, les services communaux, la Commission consultative logement etc.
- » La réponse indiquée doit présenter une synthèse globale de cette analyse du CL. Il ne s'agit pas de procéder à une évaluation politique de la situation existante, mais d'y indiquer des faits.
- » En règle générale, il n'est pas nécessaire à procéder à des études supplémentaires pour répondre aux différentes questions du PAL. Les documents existants (p.ex. étude préparatoire du PAG ou autres études en matière d'infrastructures communales etc.) sont suffisants.

Évaluation des responsables communaux

- » L'objectif de ce type de questions est d'inciter la commune à procéder à une auto-évaluation de ces activités dans les différents domaines de la politique de logement au niveau communal et à mener une réflexion approfondie et constructive par rapport aux différentes thématiques.
- » La question si les activités d'une commune sont « suffisantes » implique qu'elles peuvent être « insuffisantes ».
- » Il revient à la commune et au Ministère du Logement de décider s'ils jugent que les activités de la commune sont suffisantes.

Définition des objectifs communaux

- » Les objectifs communaux sont à indiquer de manière succincte sous forme de liste.
- » Les objectifs peuvent être qualitatifs ou quantitatifs.
- » Les objectifs doivent être spécifiques, précis et atteignables.
- » Le choix des objectifs communaux doit notamment faire l'objet d'une priorisation de la part de la commune. Il n'est pas souhaité d'y formuler un nombre infini d'objectifs génériques.

Champs d'action

- » Les champs d'action doivent être établis en tant que suite logique des réponses aux différents éléments du questionnaire du PAL.

- » Il revient au CL de vérifier que tous les « déficits » de la commune dans une certaine thématique soient, le cas échéant, redressés par un champ d'action et, finalement, par des projets concrets.
- » Il n'est pas logique de définir un champ d'action qui aurait trait à des aspects qui ne sont pas évoqués par la commune dans le cadre des réponses aux différentes questions.
- » La définition de responsabilités et de prochaines étapes est un élément important de la définition d'un champ d'action, afin de permettre une transition efficace entre la phase préparatoire et la réalisation de projets. Ces éléments constituent une base importante pour permettre un suivi efficace de la mise en œuvre par le Conseiller logement.

Projets concrets

- » Des projets concrets sont généralement déjà discutés au sein de la commune pendant la phase d'élaboration du PAL. Même si la structure du PAL n'exige pas de documentation, le CL est libre de déjà faire une collecte d'informations en vue de la formulation d'une demande de projet. Ces demandes peuvent être lancées dès signature de la CMO.
- » Ces idées de projets peuvent également être documentées dans la rubrique « projets potentiels » d'un champ d'action.

4.4 Remarques par rapport à des questions spécifiques

Tableau 9 Remarques / précisions par rapport aux différentes questions du PAL

Question	Remarque
<p><u>A.2.</u></p> <p>« Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs. »</p>	<p>Contrairement à la question du chapitre B, il s'agit d'adresser le rôle de la commune en tant qu'acteur dans le cadre de la réalisation de projets sur son territoire. Quelles sont les structures en place pour accompagner ces projets ? Comment la commune essaie-t-elle à améliorer la qualité urbanistique ou architecturale de ces projets ?</p>
<p><u>B.4.</u></p> <p>« Résultat attendu : La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques. »</p>	<p>Il est probable que la plupart des communes n'est pas actif dans ce domaine. Il ne s'agit pas de se limiter à constater que ce genre de projet n'a pas encore été réalisé, mais de mener une réflexion sur l'utilité de ces modèles dans le cadre spécifique de la commune. Quelle est la potentialité ? Quels seraient d'éventuels problèmes à adresser ?</p>
<p><u>C.1.1.</u></p> <p>« État des Lieux : Décrivez la stratégie communale de mobilisation du potentiel foncier existant.</p>	<p>L'analyse du potentiel de développement de la commune est traitée dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG ou, le cas échéant, dans le cadre de la participation au projet « Raum+ ».</p>

<p><i>Faites au moins référence (a) à l'analyse du potentiel de développement de la commune (potentiel foncier dans les quartiers existants et sous forme de zone soumise à PAP NQ, bâtiments / logements non-occupés, potentiel de densification), p.ex. dans le cadre du projet « Raum+ », (b) à la volonté des propriétaires de développer les terrains concernés, (c) aux initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant. »</i></p>	
<p><u>C.2.</u> « Résultat attendu : La commune incite et accompagne des procédures de remembrement. »</p>	<p>Si la commune n'a pas encore réalisé de telles procédures, identifier au moins les besoins (p.ex. dans le cadre de l'analyse du potentiel de développement) et les éventuelles raisons pour lesquelles de telles approches n'ont pas encore été entamées.</p>
<p><u>D.1.</u> « Résultat attendu : La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle). »</p>	<p>Prendre référence aux analyses / études existantes, p.ex. étude préparatoire du PAG, études en relation avec les écoles etc. Il n'est pas nécessaire de procéder à de nouvelles évaluations des capacités. Ne pas indiquer des détails, mais présenter des conclusions.</p>
<p><u>D.2.</u> « Résultat attendu : La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique). »</p>	<p>Concentration sur la qualité écologique des projets réalisés par la commune (logement abordable et équipements publics) ?</p>

5 Les participations financières du Pacte logement

Les participations financières sont basées sur les objectifs traités dans le chapitre précédent ainsi que sur trois grandes catégories de mesures qui sont prises en charge.

Le Pacte logement 2.0 est un instrument complémentaire au programme des Aides à la Pierre du Ministère du Logement soutenant les communes financièrement dans la réalisation de logements abordables destinés à la location ou à la vente subventionnée et ne vise pas à remplacer les aides financières y prévues (voir aussi annexe 3 : Illustration du programme des Aides à la Pierre). Le Pacte logement 2.0 vise à mettre en place les conditions cadres, les structures et les ressources pour créer plus de projets éligibles pour les mesures existantes ainsi que d'accompagner les communes (équipements, infrastructures, ressources humaines, ...) dans leur développement.

En outre du financement du Conseiller logement, chaque commune reçoit une dotation financière qui présente le plafond des cofinancements possibles (voir Chapitre 5.2). En fonction du montant de cette dotation chaque commune peut faire des demandes de participation financière pour la réalisation de projets se composant d'une ou de plusieurs mesure(s) (voir Chapitre 0).

Le fonctionnement des participations financières du Pacte logement 2.0 se distingue de son prédécesseur sur deux points essentiels :

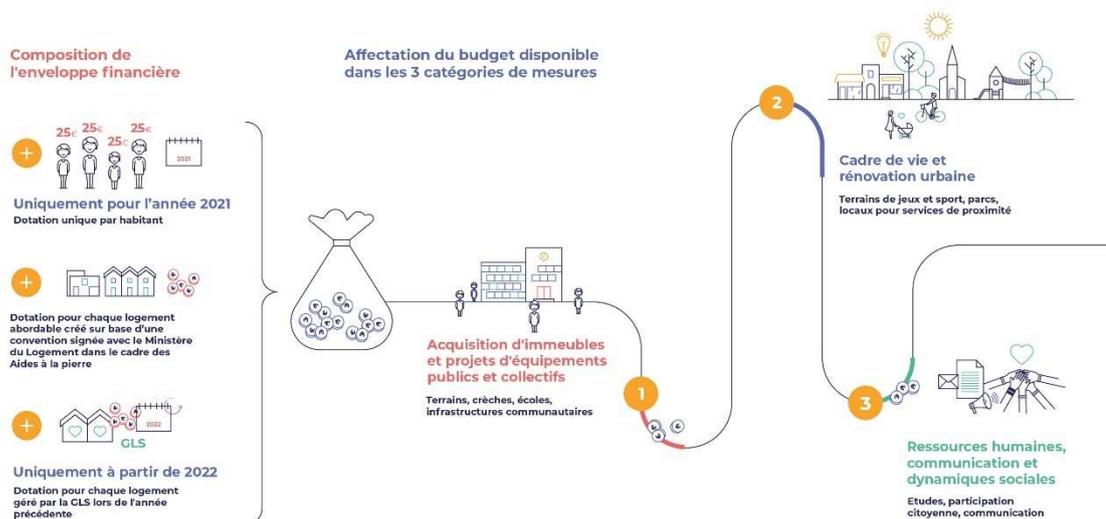
1. L'enveloppe financière disponible pour les participations étatiques accordées aux communes est calculée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune et non plus en fonction de la croissance démographique. Sont considérés les logements qui bénéficient des participations financières étatiques dans le cadre du programme des Aides à la Pierre de l'État, et dont le promoteur social est soit la commune elle-même, soit un autre acteur.
2. Les participations financières accordées aux communes sont versées en fonction de la réalisation des projets approuvés dans le cadre du Pacte logement 2.0 et visant la réalisation des objectifs dudit Pacte. La dotation aux communes n'est donc plus versée d'office en tranches annuelles aux communes, mais elle est versée en fonction des justificatifs de réalisation des projets subventionnés.

Le montant maximal pouvant être remboursé à la commune est plafonné par la dotation financière. Le plafond varie de commune à commune en fonction du nombre de logements abordables y créés. La demande de remboursement / de participation financière par la commune envers le Ministère du Logement se fait en fonction de ce montant. Les suivants sous-chapitres détaillent le principe de la dotation et la participation financière.

Le cofinancement dans le cadre du Pacte logement 2.0 est complémentaire aux autres financements étatiques existants pour les communes et ne vise pas nécessairement un financement complet d'une mesure spécifique. Les mesures sont à préfinancer par les communes, qui peuvent se faire rembourser une partie de leurs dépenses par après – sur base d'un accord préalable.

Illustration 8 Participation financière du Pacte logement 2.0

Participation financière du Pacte logement 2.0



5.1 Le financement du Conseiller logement

Les communes ont droit à un **financement de base du Conseiller logement (CL)**. Cet appui est uniquement soumis à la signature d'une Convention initiale (CI) et ultérieurement à la signature d'une Convention de mise en œuvre (CMO). La dotation maximale pour le Conseiller logement est identique pour toutes les communes et indépendante de leur taille.

Le financement des CL externes est mise en œuvre à travers une coopération entre le Ministère du Logement et My Energy G.I.E.. Uniquement en cas d'un Conseiller logement interne à la commune (salarié(e) de la commune), celle-ci doit se faire rembourser les heures prestées sur base d'un rapport de réalisation consacré soit à l'élaboration du PAL et soit à la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Les aides financières de l'Etat accordées aux communes au courant de la CI en vue du financement des prestations du CL ne doivent pas être remboursées, même si par la suite la commune ne signe pas de CMO.

5.2 La dotation financière pour les aides étatiques

Les communes ont droit à des **participations financières accordées sous forme de cofinancements à la réalisation de projets**, respectivement de mesures précises, dont l'éligibilité est déterminée selon les critères du Pacte logement 2.0 et qui peuvent évoluer en fonction des besoins des communes. Toute commune ayant signé une CMO se voit attribuer chaque année une dotation financière définissant le plafond des participations financières étatiques pour la réalisation de projets, respectivement de mesures dans le cadre du PL 2.0. Dans le cadre de la CI, seules les prestations du CL sont prises en charge par l'État.

5.2.1 Mode de détermination de l'enveloppe financière

La dotation financière est le budget mis à disposition d'une commune chaque année et à laquelle elle peut faire appel pour financer les projets et mesures à réaliser dans le cadre du Pacte logement. Elle est alimentée de la façon suivante :

Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte logement 2.0 »

Afin d'inciter les communes à s'impliquer dès le départ dans le Pacte logement, la dotation financière disponible sera alimentée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre d'une dotation financière initiale unique fixée en fonction de la taille de la commune, si cette commune a signé sa Convention initiale avant le 31.12.2021.

Cette dotation est calculée de la façon suivante : nombre d'habitants au 1.1.2021 fois 25 €, mais ne peut cependant ni être inférieure à 100.000 € ni supérieure à 500.000 € par commune.

Dotation sur base des logements abordables créés

Ensuite, la dotation financière est alimentée chaque année en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune. Cette dotation est appliquée au début de l'année en fonction des conventions signées par le Ministère du Logement dans le cadre du programme étatique pour le développement du logement abordable (Aides à la Pierre) au cours de l'année précédente, que ce soit par la commune elle-même ou par un autre promoteur bénéficiant des Aides à la Pierre.

Ces logements ne doivent pas obligatoirement se situer dans une nouvelle construction. Il est aussi possible que le logement pour lequel la convention est signée se situe dans un bâtiment existant et rénové/réaménagé pour être mis à disposition comme logement abordable conventionné (dans le cadre des Aides à la Pierre).

Pour l'année 2021, cette dotation est de 10.000 € par logement conventionné. Elle sera appliquée pour les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre avant le 31 décembre 2021, sur base du nombre de logements conventionnés en 2020.

A partir de l'année 2022, cette dotation est portée à 19.000 € par logement conventionné. Elle sera appliquée annuellement pour toutes les communes ayant signé une Convention de mise en œuvre sur base du nombre de logements conventionnés l'année précédente.

Dotation sur base des logements en gestion locative sociale

A partir de l'année 2022 et en fonction du nombre de logements locatifs mis à disposition à travers un acteur de la gestion locative sociale (GLS) conventionné avec le Ministère du Logement sur le territoire de la commune, la dotation financière est alimentée de 2.500 € par logement. Cette dotation est annuelle et appliquée au début de chaque année en fonction du nombre de logements ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale sur le territoire de la commune et sur base du rapport établi à cet effet par les services du Ministère du Logement.

Tableau 10 Détermination de l'enveloppe financière

Dotation	Montant
Dotation forfaitaire initiale	Pour l'année 2021 : 25 € par habitant au 1 ^{er} janvier 2021 sans être inférieur à 100.000€ et supérieur à 500.000€
Dotation pour logement conventionné Aides à la Pierre	à partir de 2021 : 10.000 € par logement conventionné à parti de 2022 : 19.000€ par logement conventionné
Dotation pour logements de la GLS	À partir de 2022 : 2.500 € par logement

Pour faciliter le calcul de l'enveloppe financière communale, un outil Excel de simulation spécifique a été développé. Il sera mis à la disposition des communes par l'intégration dans le logiciel du SIGI.

5.3 Les participations financières

Toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre (CMO) peut se faire rembourser une partie des dépenses engagées pour la mise en place de mesures et projets dans le cadre du Pacte logement 2.0. Cette participation financière est attribuée sur demande de la commune par le Ministère du Logement. Pour cela, la commune doit remplir le formulaire « demande de participation financière pour un projet » et joindre les justificatifs demandés. Ce formulaire de demande est à remplir dans le logiciel du SIGI. Avant l'envoi de la demande au Ministère du Logement la demande doit être validé par le CBE.

Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte logement 2.0 est subordonné à la signature d'une CMO et à la confirmation préalable de l'éligibilité des projets par le Ministère du Logement. De plus, les projets, respectivement les mesures que la commune entend soumettre pour l'obtention d'une participation financière dans le cadre du Pacte logement 2.0 doivent se situer dans une des trois catégories de mesures.

Le montant de la participation financière pouvant être attribué dépend des seuils de cofinancement fixés pour chaque catégorie de mesures. **La répartition des financements est réglée par les seuils de cofinancement minimaux et maximaux par catégorie et par année** (voir aussi Chapitre 6).

Tableau 11 Seuil minimal / maximal par catégorie de mesure

N°	Catégorie	Seuil
1	Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs	maximum 50%
2	Cadre de vie et rénovation urbaine	maximum 50%
3	Ressources humaines, communication et dynamiques sociales	minimum 25%

Les seuils sont à déterminer par rapport à la dotation financière totale de la commune concernée, qui est définie au début de chaque année.

Ainsi, au début de chaque année, le Ministère alimente la dotation financière de chaque commune (donc son budget disponible pour le remboursement des participations financières) en fonction du nombre de logements conventionnés sur son territoire au cours de l'année précédente. De cette façon sont déterminés de nouveaux plafonds maximaux pour le financement de projets dans les trois catégories.

Au cours de l'année, la commune procède ensuite à des demandes de remboursements pour des dépenses dans le contexte des projets soumis et accordés. Le Ministère procède au paiement de ces participations financières au fur et à mesure qu'elles lui sont soumises dans le respect du montant de la dotation financière globales et des plafonds à respecter pour les trois catégories de mesures.

Les participations financières de l'État allouées dans le cadre du PL 2.0 sont à charge du fonds spécial dénommé « Fonds spécial de soutien au développement du logement » tel qu'il est régi par la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

6 Les catégories de mesures

Les catégories de mesures permettent de structurer l'allocation des participations financières dans le cadre du Pacte logement 2.0 et de détailler **quelles mesures sont éligibles pour un co-financement au cours de la CMO**. Contrairement au Pacte logement 1.0, le nouveau Pacte logement ne vise pas uniquement le co-financement d'équipements publics, mais introduit des nouvelles catégories de mesures éligibles.

Illustration 9 Catégories de mesures

Catégories de mesures



Dans la logique de la mise en œuvre d'une stratégie communale, un projet peut être constitué par plusieurs mesures consécutives ou parallèles.

En tant qu'exemple :

Une commune souhaite développer un projet de construction avec des logements abordables, dont certains seront réalisés en tant que logements locatifs sociaux en coopération avec un promoteur public : Avant la planification concrète du site, un concours d'urbanisme est organisé dans le but d'obtenir une densité appropriée et un maximum de logements abordables avec une qualité de vie optimale. Ce concours est accompagné par des experts afin d'y intégrer des aspects de développement durable (mesures de la **catégorie 3**).

- » L'acquisition du terrain par la commune est soutenue par le **programme des Aides à la Pierre** ainsi que par un cofinancement dans le cadre du Pacte logement 2.0 (**catégorie 1**).
- » Les coûts de planification et de viabilisation pour la réalisation d'un plan d'aménagement particulier (PAP) seront pris en charge par le **programme des Aides à la Pierre**. D'éventuelles études supplémentaires peuvent être pris en charge dans le cadre du Pacte logement 2.0 (**catégorie 3**).

- » Afin d'améliorer la qualité de vie des habitants dans le nouveau quartier et des quartiers adjacents, la commune souhaite y développer un jardin communautaire et une offre de commerce de proximité (mesures de la **catégorie 2**).

Donc le développement de ce nouveau quartier fera au fur et à mesure de son évolution l'objet de plusieurs demandes de participations financières qui vont se retrouver dans différentes catégories de mesures.

Au vu des instruments existants, notamment le programme des Aides à la Pierre, le financement du Pacte logement 2.0 ne vise pas uniquement la construction des logements abordables en soi, mais vise également à inciter et à accompagner les communes en matière de logements abordables et durables ainsi que de faciliter la réalisation de projets concrets.

Les dépenses directement liées aux mesures décrites ci-dessous (voir Tableau 12) sont éligibles pour une subvention pour autant que ces dépenses ne sont pas couvertes par d'autres subventions de l'État. Un projet peut être subventionné par plusieurs programmes gouvernementaux sans que les subventions puissent dépasser les coûts totaux du projet. Ces dépenses comprennent également les frais d'études et le cas échéant des frais de personnel communal assurant la mise en œuvre de ces projets.

Les équipements collectifs en catégorie 1 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 catégorie 3 comprend aussi le financement du personnel interne ou externe.

6.1 Description détaillée des catégories de mesures

Tableau 12 Catégories de mesures

CAT 1	Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs
Description de la catégorie de mesures	
<p>La catégorie « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs » regroupe les projets ayant pour objet :</p> <p>a) l'acquisition d'immeubles et de bâtiments pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre du programme étatique pour le développement du logement abordable (Aides à la Pierre) prévues par la loi précitée du 25 février 1979 ;</p> <p>b) les projets d'équipements dans les domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ; <p>c) l'entretien du gros ouvrage et du menu ouvrage des équipements visés sous le point b).</p> <p>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.</p>	
Explications	
<ul style="list-style-type: none"> » les études réalisées dans le cadre d'un projet de construction (p.ex. honoraires d'architectes / d'ingénieur pour la construction d'une école) sont couverts par cette catégorie de mesure, » la subvention pour l'acquisition de terrains dans le cadre du Pacte logement 2.0 est un complément du financement via le programme étatique pour le développement du logement abordable. 	
Seuil pour le cofinancement de projets	
Pourcentage minimal de l'enveloppe financière totale d'une commune qui doit être réservé pour ce type de mesure	-
Pourcentage maximal de l'enveloppe financière totale d'une commune qui peut être alloué à ce type de mesure	50%
Exemples de projets pour cette catégorie de mesures	
<ul style="list-style-type: none"> » Construction / agrandissement / assainissement d'une école, d'une maison relais, d'une crèche, d'une mairie, d'un centre culturel, d'un atelier communal, » Acquisition de terrains afin d'y construire des nouvelles infrastructures ou des logements abordables, » Acquisitions et rénovation de bâtiments/maisons pour la réalisation de logements subventionnés » Acquisition de terrains dans le cadre du Programme des Aides à la Pierre, 	

- » Acquisition de terrains dans le cadre d'un projet de remembrement urbain,
- » Acquisition d'immeubles pour la réalisation d'équipements collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés.

CAT 2	Cadre de vie et rénovation urbaine	
Description de la catégorie de mesures		
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 		
Explications		
<ul style="list-style-type: none"> » les locaux communs et les locaux pour commerce ou service de proximité doivent être en propriété de la commune, d'un promoteur public ou d'une association sans but lucratif. 		
Seuil pour le cofinancement de projets		
Pourcentage minimal de l'enveloppe financière totale d'une commune qui doit être alloué à ce type de mesure		-
Pourcentage maximal de l'enveloppe financière totale d'une commune qui peut être alloué à ce type de mesure		50%
Exemples de projets pour cette catégorie de mesures		
<ul style="list-style-type: none"> » Construction ou réaménagement d'une aire de jeux, » (Ré)Aménagement d'une place publique / d'un espace public, » Aménagement de locaux communs, » Commerces et services de proximité, » Petits projets de mobilité, tels qu'une navette ou une ligne « Citybus » 		

CAT 3 Ressources humaines, communication et dynamiques sociales	
Description de la catégorie de mesures (» loi)	
<p>La troisième catégorie de mesures vise é renforcer :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les structures nécessaires au niveau communal en vue de mettre en œuvre les objectifs du Pacte logement 2.0 – un des objectifs principaux étant de responsabiliser et d'habiliter les communes à agir en tant que promoteurs publics et à augmenter l'offre en logements abordables ; 2. les interactions sociales au sein de la population ainsi que la participation citoyenne 3. la communication en relation avec les activités réalisées dans le cadre du Pacte logement 2.0. <p>La catégorie « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » regroupe les projets ayant pour objet :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 du programme étatique pour le développement du logement abordable (Aides à la Pierre) 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. 	
Explications	
» les moyens visés par le point a) couvrent les ressources humaines, les frais d'honoraires pour un conseil externe, les frais pour la mise en place de logiciels dans le cadre de la digitalisation de l'administration communale et les frais en relation avec la formation continue.	
Seuil pour le cofinancement de projets	
Pourcentage minimal de l'enveloppe financière totale d'une commune qui doit être réservé à ce type de mesure	25%
Pourcentage maximale de l'enveloppe financière totale d'une commune qui peut être alloué à ce type de mesure	-
Exemples de projets pour cette catégorie de mesures	
<ul style="list-style-type: none"> » Étude de faisabilité, concept ou concours urbanistique, architectural, ... » Concept paysager / d'aménagement d'espaces publics, » Processus participatif, Campagne d'information / de sensibilisation spécifique, » Conseil pour propriétaires privés, » Prestations de conseil par un urbaniste, architecte, ingénieur conseil, géomètre, juriste, gestionnaire de projet, gestionnaire de quartier, expert en inclusion sociale et autres, » Baulücken-/ Leerstandsprogramm. » Fêtes des voisins, animations des maisons de jeunes, subsides à des associations gérant des points de rencontre et d'aides mutuelles, ... 	

- » honoraires pour les ressources en personnel interne ou externe engagés dans le cadre d'un projet éligible (services limités).

7 La réalisation de projets et de mesures

La réalisation de projets concrets doit être la préoccupation centrale d'une commune dans le cadre de sa participation au Pacte logement 2.0. Les projets peuvent, sur base des catégories de mesures définies, englober des mesures de construction, d'acquisition de terrains, d'engagement de personnel ou d'experts externes etc.

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Pacte logement 2.0, il ne s'agit pas uniquement de prévoir des projets de construction, mais de mener une réflexion sur les structures nécessaires au sein de l'administration communale pour encadrer ces projets ainsi que de faciliter la réalisation de projets de logements abordables au sein de la commune. C'est pour cette raison que les demandes de projets (avec une fiche de projet) doivent non seulement renseigner sur les aspects en relation avec la réalisation d'une mesure concrète (p.ex. réaménagement d'un parc public), mais également préciser quelles sont les ressources nécessaires à la gestion et à l'accompagnement du projet.

Un projet doit découler des champs d'action et des objectifs communaux et peut se composer de plusieurs mesures qui, à leur tour, doivent être en accord avec les catégories de mesures. Ce sont seulement les différentes mesures qui forment un projet qui sont admissibles pour le cofinancement dans le cadre du Pacte logement 2.0.

Il revient à la commune de prévoir une définition cohérente d'un projet. Ainsi, p.ex. pour la construction d'une nouvelle école, le projet peut englober toutes les étapes de la recherche d'un site / étude de faisabilité à la construction respectivement des procédures participatives y liées. Une demande de projet peut couvrir une seule de ces étapes ou un projet entier.

Ainsi, la commune, à travers de la définition de champs d'action et de projets, dispose d'une grande flexibilité au niveau de la manière dont elle souhaite mettre en œuvre le Pacte logement 2.0 et son Programme d'action local logement (PAL). Toutefois, cette mise en œuvre est guidée par les différents principes imposés par le Pacte logement 2.0 et par une transposition cohérente de la stratégie locale (du PAL) en mesures concrètes, via la définition de champs d'action et de projets.

7.1 Demande de projet

Une demande de projet peut être lancée à tout moment à partir de la signature de la Convention de mise en œuvre (CMO) et n'est pas liée à des délais imposés. Les demandes de projets doivent être liées à au moins un champ d'action défini dans le cadre du PAL. Le cas échéant, la commune doit modifier son PAL pour créer un nouveau champ d'action afin de pouvoir créer un projet. Afin de soumettre une demande de projet, la commune doit remplir une fiche de projet qui est mis à disposition dans le logiciel du SIGI.

L'approbation du projet par le Ministère du Logement est un « engagement » pour le cofinancement par celui-ci dans les limites des moyens budgétaires et des plafonds découlant de la dotation budgétaire de la commune. La commune doit avancer les financements pour la réalisation du projet et se fait rembourser par le Ministère du Logement. Le remboursement se fait (en étapes et) après la remise d'une demande avec pièces justificatives.

Dans un souci de simplification administrative, toutes ces demandes sont à encoder dans l'application du SIGI et un soin particulier sera apporté à éviter une double-collection d'informations. Ainsi, l'intégration du Pacte logement 2.0 dans l'environnement informatique du SIGI devrait permettre à faire le lien entre un projet du Pacte logement 2.0 et la comptabilité communale pour générer, p.ex., les pièces nécessaires à une demande de paiement de subvention de manière automatique.

Le déroulement d'une demande de projet est repris dans le tableau ci-dessus.

Illustration 10 Financement d'un projet dans le cadre du Pacte logement 2.0



Tableau 13 Modèle pour une demande de projet

Fiche de Projet Pacte logement 2.0		
Nom de la commune	Date d'approbation de la CMO	Numéro de projet
<i>(automatique)</i>	<i>(automatique)</i>	<i>(automatique)</i>
1. Description du projet		
1.1 Titre du projet		
1.2 Type de mesure		
X	Catégorie 1	Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs
	Catégorie 2	Cadre de vie et rénovation urbaine
	Catégorie 3	Ressources humaines, communication et dynamiques sociales
1.3 Description succincte du projet (contexte, objectifs, actions, durée, ...) <i>cf. Annexe 4 et 5</i>		
1.4 Maître de l'ouvrage / Bénéficiaire directe		1.5 Autres bénéficiaires
<i>p.ex. Administration Communale</i>		<i>p.ex. Fonds du Logement, ...</i>
2. Lien vers le Programme d'action local logement (PAL)		
2.1 Champ(s) d'action du PAL <i>Le projet se rapporte-il à un champ d'action du PAL ? Lequel ?</i>		
<i>(choix dans une liste des champs d'actions définies dans le PAL)</i>		
2.2 Justification de l'initiative <i>Veillez justifier l'initiative du projet ! Comment est-ce que le projet s'inscrit dans les objectifs communaux décrits dans le cadre du PAL ?</i>		
3. Budget		
3.1 Dépenses prévues (€) <i>cf. Annexe 1 et 2</i>	3.2 Dépenses subventionnables <i>cf. Annexe 1 et 2</i>	3.3 Subvention maximale (€) <i>cf. Annexe 1 et 2</i>
3.4 Est-ce que la réalisation du projet nécessite un contingent d'heures supplémentaire pour le Conseiller logement ?		
<i>(contingent d'heures e supplémentaire par année, avec justification)</i>		

3.5 Matériel et ressources nécessaires <i>cf. Annexe 1 et 2</i>			
<i>(description sommaire)</i>			
3.6 Demandes auprès d'autre(s) programme(s) de subventions <i>cf. Annexe 3</i>			
N°	Programme	Subvention accordée	
1			
2			
3			
4. Autorisations			
4.1 Autorisations requises dans le cadre de la réalisation du projet <i>cf. Annexe 4</i>			
X	Autorisation de construire		
	Autorisation dans le cadre de la loi relative à la protection de la nature et des ressources naturelles		
	Autorisation dans le cadre de la loi relative à la gestion de l'eau		
	Permission de voirie		
	Autorisation dans le cadre de la loi relative aux établissements classés		
4.2 Autres autorisations requises dans le cadre de la réalisation du projet <i>cf. Annexe 4</i>			
5. Gestion de projet et planning			
5.1 Responsable principal pour le projet / Chef de projet			
<i>(nom, organisation, fonction, téléphone et e-mail)</i>			
5.2 Autres intervenants			
<i>p.ex. promoteurs publiques, bureau d'études</i>			
5.3 Étapes de réalisation du projet (actions, durée, responsables, ...) <i>cf. Annexe 6</i>			
Étape	Action	Échéance	Responsable
1			
2			
3			

6. Gouvernance et monitoring	
6.1 Gouvernance	
<i>Comment est-ce que le maître d'ouvrage assure l'efficacité de la mise en œuvre du projet ? Quelles sont les structures mises en place au niveau de l'administration communale pour assurer un suivi approprié du projet ? Quelles sont les structures à mettre en place pour assurer un impact positif du projet à moyen et à long terme ?</i>	
6.2 Monitoring de la mise en œuvre du projet	
<i>Quels résultats doivent être atteints pour que le projet soit évalué comme une réussite ? Si possible : Quels sont les indicateurs pour mesurer l'impact du projet ?</i>	
Annexes à fournir	
A.1	Tableau détaillé des dépenses prévues par type de dépense (location / achat de matériel, frais de personnel, honoraires, frais d'impression, ...) <i>Le cas échéant, si le projet regroupe des actions tombant sur plusieurs types de mesures du Pacte logement, détailler par dépense le type de mesure et inclure un récapitulatif des dépenses prévues par type de mesure.</i>
A.2	Preuves des coûts estimés (estimation de coûts qualifiée, devis, offres, ...) pour les dépenses reprises dans l'annexe 1 supérieures à 5.000€ hTVA <i>Selon l'envergure du projet, un plan de financement détaillé est à joindre à la demande.</i>
A.3	Accord(s) pour subvention(s) d'un autre (d'autres) programme(s) de subventions <i>Le cas échéant, si les demandes auprès d'autres programmes n'ont pas encore été accordées, prière de joindre un document explicatif y relatif.</i>
A.4	Autorisations requises dans le cadre de la réalisation du projet (aménagement communal, protection de la nature, gestion de l'eau, permission de voirie) <i>Le cas échéant, si les autorisations requises n'ont pas encore été accordées, prière de joindre un document explicatif y relatif (détail des autorisations requises, état des demandes, ...).</i>
A.5	Documentation relative au projet (p.ex. plans de construction, descriptions de postes, ...) <i>Prière de joindre uniquement les informations nécessaires pour une bonne compréhension du projet. Le cas échéant, des informations supplémentaires seront à fournir sur demande du Ministère du Logement.</i>
A.6	Planning détaillé pour la réalisation du projet avec échéances sommaires pour les différentes étapes de réalisation <i>Selon l'envergure du projet, le planning sommaire repris dans la fiche de projet est suffisant. Pour les projets d'envergure, un planning détaillé est à joindre à la demande.</i>

7.1.1 Recommandations pour l'élaboration d'une fiche de projet

Remarques générales

- » Tandis que des subventions complémentaires par différents programmes étatiques sont souhaitées, la subvention au-delà d'un taux de 100% est interdite. Il s'agit de produire toutes les pièces nécessaires y relatives.

Description du projet

- » Il s'agit d'éviter des répétitions avec les autres thématiques à traiter dans le cadre de la demande de projet.

Lien vers le Programme d'action local logement (PAL)

- » Un projet doit se rapporter à un ou plusieurs champs d'action. Il ne doit pas forcément être identique aux projets potentiels repris dans le descriptif d'un champ d'action.
- » Si un projet ne se rapporte pas à un champ d'action, la demande de projet n'est pas valable. Le cas échéant, le PAL doit être modifié par avenant, afin d'y inclure un nouveau champ d'action (y inclus un justificatif).
- » La justification du projet doit démontrer de manière succincte et précise comment le projet s'inscrit dans les objectifs communaux formulés dans le PAL.

Autorisations

- » Il n'est pas forcément nécessaire de produire toutes les autorisations requises au moment de la demande d'aide. Toutefois, et afin de faciliter les procédures administratives, il a été renoncé à procéder à un contrôle de l'opportunité respectivement de la légalité d'un projet au niveau de ce stade, donc il revient à la commune de se procurer de toutes les autorisations nécessaires. La validation d'une demande de projet n'implique pas la conformité d'un projet à quelque disposition légale en dehors du Pacte logement 2.0.
- » Le cas échéant, le Conseiller logement doit procéder à une analyse relative aux autorisations nécessaires.

Gestion de projet

- » À définir de manière précise afin de pouvoir réaliser un suivi de la mise en œuvre par le Conseiller logement.

Gouvernance et monitoring

- » Les réponses à ces questions seront réévaluées dans le cadre de la clôture d'un projet, afin de déterminer si un projet a apporté une plus-value par rapport aux objectifs nationaux et communaux.

Pièces justificatives

- » Les pièces justificatives sont à définir en fonction de l'envergure du projet. Le cas échéant, demander un avis auprès du Ministère du Logement.

7.2 Questions procédurales

7.2.1 Demande de participation financière

La commune doit avancer les financements pour la réalisation du projet et se fait rembourser sur la base de justificatifs de paiement. Une demande de participation financière doit être adressé par la commune dans le logiciel du SIGI. Cette demande ne peut être fait uniquement pour un projet précédemment approuvé par le Ministère du Logement sur base de la fiche de projet (définition du projet) Des pièces justificatives sont à joindre à la demande d'aide.

7.2.2 Rapport/ État de projet

L'état de projet est à mettre à jour dans le cadre d'une demande d'aide et / ou au moins une fois par année (dans le cadre du rapport annuel).

7.2.3 Clôture d'un projet

Un projet peut être clôturé à tout moment (p.ex. parce que la réalisation est achevée ou parce que le projet a été abandonné).

8 Le Monitoring

Un élément important de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 est un suivi continu de l'état d'avancement sur base de données qualitatives et quantitatives. Cela permet, d'une part, un suivi cohérent au niveau national, et peut, d'autre part, servir à la révision ou à la modification des différents éléments du Pacte logement 2.0.

Le progrès de la mise en œuvre du PAL est documenté par le Conseiller logement dans le rapport annuel qui est élaboré en étroite collaboration avec les différents organes au niveau de la commune. Le rapport est basé sur un questionnaire standardisé à envoyer au Ministère du Logement via le logiciel du SIGI.

Le bilan annuel indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État, y compris un décompte financier.

Le monitoring sert à garantir une utilisation efficace des participations financières et à relancer des processus trainants au niveau communal.

8.1 Rapport annuel

Le rapport annuel est généré sur base de l'état de projet de tous les projets en cours et de l'état des champs d'action. Un questionnaire supplémentaire est à compléter par le Conseiller logement (p.ex. heures prestées, questions sur l'avancement de la mise en œuvre etc.).

8.1.1 État de mise en œuvre du champ d'action

L'état de mise en œuvre du champ d'action est à compléter dans le cadre de l'établissement du rapport annuel et est basé sur un questionnaire standardisé. Ce questionnaire englobe les différents projets en cours ou clôturés de manière automatique et est complété par quelques questions qualitatives sur l'état d'avancement du champ d'action.

8.1.2 État de mise en œuvre d'un projet

L'état de mise en œuvre d'un projet est à compléter dans le cadre de l'établissement du rapport annuel et est basé sur un questionnaire standardisé. Ce questionnaire englobe quelques questions qualitatives sur l'état d'avancement du projet.

9 La coopération intercommunale

La coopération intercommunale est encouragée dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0. Les différents éléments du programme ont été conçus de manière à faciliter et à favoriser la coopération entre deux ou plusieurs communes. Cette « coopération » intercommunale est envisageable à plusieurs niveaux. Chaque niveau engage les communes coopérantes à différentes obligations, contraintes et objectifs. Ainsi, les communes peuvent opter pour un modèle de coopération plus global ou plus ponctuel, suivant les spécificités de leur territoire.

L'objectif est d'introduire les dispositions nécessaires afin de faciliter au maximum la coopération entre communes, sans pour autant imposer un modèle prédéfini et d'assurer une certaine flexibilité dans la mise en œuvre au niveau des communes. Les différents éléments du Pacte logement 2.0, tels que par exemple les conventions, le Conseiller logement et le PAL sont conçus de manière à ce qu'ils puissent être réalisés conjointement entre plusieurs communes.

C. Annexes / Documentation

1 Convention-type CI



Convention initiale

Entre

l'État du Grand-Duché de Luxembourg, dénommé ci-après l'"Etat",
représenté par son ministre ayant le Logement dans ses attributions, Monsieur Henri Kox,
dénommée ci-après le « Ministre »,
d'une part; et

la commune de [...], représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, composé de:

[...], bourgmestre,

[...], échevin, et

[...], échevin,

ci-après dénommée la « Commune »,

d'autre part;

il a été convenu ce qui suit:

Préambule

Conformément à l'article 1^{er} de la loi relative au Pacte logement 2.0 (ci-après la « Loi »), annexée à la présente, le Pacte logement vise une collaboration étroite entre l'Etat et les communes afin de soutenir la création de logements abordables et durables au niveau communal, la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ainsi que l'amélioration de la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

Conformément à l'article 3 de ladite loi, la présente convention initiale donne droit à la Commune à une participation financière aux prestations du conseiller logement. La Commune s'engage en contrepartie à élaborer avec l'appui du conseiller logement un Programme d'action local logement (PAL) afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement.

Art. 1 - Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités relatives à la mise à disposition du conseiller logement et à l'élaboration du PAL.

Art. 2 - Etablissement du Programme d'action local logement

La Commune s'engage à établir avec **l'assistance technique et administrative** du conseiller logement un PAL conformément aux dispositions prévues par l'article 5 de la loi.

La Commune s'engage à transmettre une copie de son PAL au ministère du Logement pour information avant la présentation de la version définitive du PAL au conseil communal.

Pour toute question relative à la mise en œuvre du Pacte logement, la Commune désigne une personne de contact parmi son personnel administratif pour le ministère du Logement. Cette personne peut être le conseiller logement interne.

La Commune établit le PAL à l'aide du logiciel mis à disposition par l'Etat et en suivant les recommandations élaborées par le ministère du Logement et arrêtées dans le vadémécum faisant partie intégrante du logiciel.

Art. 3 - Le conseiller logement

(1) La Commune est appuyée par le conseiller logement pour l'établissement du PAL.

Le conseiller logement est choisi soit parmi des personnes externes à la Commune identifiées et mises à disposition à cet effet par le ministère du Logement soit parmi les fonctionnaires, employés ou salariés communaux ayant les compétences professionnelles telles que définies par la loi.

Dans le cadre de la présente convention, la Commune a opté pour un conseiller logement interne/externe afin de se faire assister pour l'élaboration du PAL.

Désignation du conseiller logement

(2) En cas de choix par la Commune pour un conseiller logement externe, ce dernier est chargé par My Energy G.I.E. en vertu d'une lettre de mission dont une copie sera notifiée à la Commune après acceptation de la mission par le conseiller logement. La Commune s'oblige à transmettre au conseiller logement externe toute information nécessaire à l'accomplissement de sa mission et lui garantit à tout moment un libre accès à tous les infrastructures, informations, données, rapports et autres documents généralement quelconques nécessaires à l'élaboration du PAL.

La Commune s'engage à rappeler au conseiller logement externe qu'il est tenu de maintenir strictement confidentielles toutes les données et informations spécifiques et internes à la Commune.

(3) En cas de choix par la Commune pour un conseiller logement interne, ce dernier devra respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la loi.

(4) Si le conseiller logement externe ou interne choisi par la Commune ne respecte pas les obligations qui lui incombent en vertu de la loi, l'Etat pourra résilier avec effet immédiat la

présente Convention. Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure par courrier recommandé restée sans effet pendant quinze jours.

Changement du conseiller logement

(5) Un changement du conseiller logement externe ou interne en cours d'exécution de la présente convention est possible. La Commune peut également remplacer un conseiller logement externe par un conseiller logement interne, et vice-versa. Toutefois, tous les risques et frais d'un changement de conseiller logement sont à charge de la Commune. Celle-ci s'engage à tenir l'Etat quitte et indemne de toute revendication de la part de tiers qui pourrait être formulée à son égard en raison du changement du conseiller logement.

(6) Si la Commune désire remplacer le conseiller logement externe par un conseiller logement interne au cours de la présente convention, elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le conseiller logement par lettre recommandée avec un préavis d'au moins trois mois. Sur base de cette information, My Energy G.I.E. résiliera la mission du Conseiller logement externe conformément aux stipulations contractuelles régissant cette mission.

Dans ce cas, les Parties signeront un avenant à la présente convention formalisant le changement du conseiller logement avec effet à l'échéance de la mission du conseiller logement externe, ou d'un commun accord de la date de prise d'effet du changement de Conseiller logement, sous condition que la Commune dispose à cette date d'un fonctionnaire ou employé communal ayant les compétences et les formations requises par la loi pour remplir les tâches de Conseiller logement interne.

(7) Si la Commune désire remplacer le Conseiller logement externe par un autre Conseiller logement externe au cours de la présente Convention, elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le Conseiller logement par lettre recommandée avec un préavis d'au moins trois mois. Sur base de cette information, My Energy G.I.E. résiliera la mission du Conseiller logement externe conformément aux stipulations contractuelles régissant cette mission ou d'un commun accord de la date de prise d'effet du changement de Conseiller logement.

Le nouveau Conseiller logement externe est alors à choisir parmi les candidats figurant sur la liste des Conseillers logement gérés par My Energy G.I.E..

(8) Si la Commune désire remplacer le Conseiller logement interne par un Conseiller logement externe au cours de la présente Convention, elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le Conseiller logement par lettre recommandée.

Dans ce cas, les Parties conviendront d'un commun accord de la date de prise d'effet du changement de Conseiller logement, et signeront un avenant à la présente Convention formalisant ce changement.

Art. 4 - Participation financière de l'Etat

(1) L'Etat accorde à la Commune une participation financière sous forme d'une prise en charge des honoraires du Conseiller logement pour l'élaboration du PAL, pour un montant total maximal de 240 heures accordées d'après les règles détaillées dans le présent article, sans pouvoir dépasser le plafond de vingt-cinq mille euros prévu par la Loi.

Les heures prestées par le Conseiller logement sont prises en charge par l'Etat à hauteur du taux F3 tel que fixé par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI).

(2) La Commune a droit à un contingent de base de 180 heures dès la signature de la présente Convention.

La Commune a en outre droit à 60 heures supplémentaires si elle réalise au moins une des activités suivantes:

- a. lors de l'élaboration de son PAL, elle a entamé une concertation voire une coopération intercommunale par l'organisation et la réalisation d'au moins une réunion réunissant des représentants des collèges des bourgmestre et échevins et de plusieurs communes au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement,
- b. la consultation des citoyens lors de l'établissement du PAL par l'organisation et la réalisation d'une réunion d'information publique ou l'organisation et la réalisation d'un atelier participatif.

Dans le cas d'un Conseiller logement interne, l'Etat s'engage à payer une somme forfaitaire correspondant à 180 heures et de 60 heures supplémentaires en cas de réalisation d'au moins une de ces activités. Ce montant sera versé par l'Etat à la Commune seulement après que le PAL, tel que prévu à l'article 5 de la Loi, ait été adopté par le conseil communal.

Dans le cas du Conseiller logement externe, l'État réglera les frais et honoraires en relation avec le Conseiller logement directement à My Energy G.I.E.

Art. 5 - Modification de la loi

Toute modification de la loi impliquera une modification automatique de la présente Convention et sera opposable à la Commune dès entrée en vigueur de la modification légale, sans nécessité de notification préalable et sans nécessité de modifier la Convention par avenant.

La Commune s'engage expressément à accepter toute modification de la présente Convention découlant d'une modification de la loi. Le refus d'acceptation d'une telle modification conduira à une résiliation de la présente Convention avec effet immédiat.

Art. 6 - Modifications et révisions

Sous réserve de l'article 5, toute modification de la présente Convention ou de son annexe nécessite un avenant écrit, dûment signé pour acceptation par chacune des Parties à la Convention. Tout avenant est soumis à l'approbation du conseil communal.

Art. 7 - Echéance

(1) La présente Convention est conclue pour une durée de douze mois à partir de la signature et se termine de plein droit et sans autre formalité après l'écoulement de ces douze mois, sans préjudice d'une résiliation anticipée en vertu du paragraphe 2 du présent article, et sans préjudice de la possibilité d'une prorogation d'un commun accord sur demande motivée de la Commune pour une durée maximale de douze mois, conformément à l'article 3, paragraphe 2 de la loi.

(2) En cas de non-respect par une des parties de ses obligations découlant de la présente Convention, l'autre partie pourra mettre unilatéralement fin à la Convention avec effet immédiat moyennant lettre recommandée indiquant les motifs de résiliation.

Cette résiliation doit être précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet pendant quinze jours.

Art. 8 - Entrée en vigueur

La présente Convention entre en vigueur à sa date de signature.

Art. 9 - Condition suspensive

Le présent Contrat est conclu sous les conditions suspensives de l'approbation par le Ministère de l'Intérieur et que le projet de loi 7648 soit adopté et qu'il soit adopté sous une forme qui (i) ne fait pas perdre au présent Contrat son objet et/ou (ii) ne modifie pas les stipulations contractuelles de celui-ci. A défaut, le présent Contrat sera considéré comme caduc et résolu de plein droit sans que la Commune ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

Art. 9 - Droit applicable

La présente Convention est soumise au droit luxembourgeois. Elle est de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

Faite en autant d'exemplaires que de parties à Luxembourg, le (...).

2 Convention-type CMO

Convention de mise en œuvre (Version 1.1.)



Entre

l'État du Grand-Duché de Luxembourg, dénommé ci-après "l'État",
représenté par son ministre ayant le Logement dans ses attributions, Monsieur Henri Kox,
dénommée ci-après le « Ministre »,

d'une part, et

la commune de [...], représentée par son collège des bourgmestre et échevins, composé de
:

[...], bourgmestre ;

[...], échevin et

[...], échevin ;

ci-après dénommée « Commune » ;

d'autre part ;

il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Conformément à l'article 1er de la loi relative au Pacte logement 2.0 (ci-après la « Loi »), le Pacte logement vise une collaboration étroite entre l'Etat et les communes afin de soutenir la création de logements abordables et durables au niveau communal, la mobilisation des terrains à bâtir ainsi que l'amélioration de la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

Conformément à la loi du [...] relative au Pacte Logement, la Commune [Nom de la Commune] a droit à des participations financières de l'Etat, aux prestations du Conseiller logement et aux projets mettant en œuvre le Programme d'action local logement. La Commune s'engage à contribuer aux objectifs du Pacte logement par la réalisation de son Programme d'action local logement.

La Commune [Nom de la Commune] a signé en date du [Date] une Convention initiale prévue par la loi du [...] relative au Pacte Logement avec l'État, représenté par son ministre ayant le Logement dans ses attributions.

En date du [Date], le Conseil communal a adopté le Programme d'action local logement repris en annexe à la présente convention et faisant partie intégrante de celle-ci.

Article 1. Objet de la présente Convention

La présente Convention a pour objet de **déterminer** les obligations de la Commune et de l'Etat découlant de la loi dont notamment **les modalités** de la mise à disposition du Conseiller logement, de la mise en œuvre du Programme d'action local logement (PAL) ainsi que des participations financières que la Commune peut recevoir dans le cadre de la mise en œuvre du PAL.

Article 2. Mise en œuvre du Programme d'action local logement (PAL)

La Commune s'engage à mettre en œuvre avec l'assistance technique et administrative du Conseiller logement le PAL, repris en annexe I, adopté par le conseil communal en date du [XXX].

La Commune désigne une personne de contact pour les besoins administratifs parmi son personnel. Cette personne peut être le Conseiller logement interne.

La Commune gère la mise en œuvre du Pacte logement à travers le logiciel mis à disposition par l'Etat.

La Commune établit un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL tel que prévu à l'article 4 paragraphe 2 de la Loi. Ce bilan sera établi sous forme numérique dans le logiciel mis à disposition par l'Etat à ces fins.

Article 3. Le Conseiller logement

(1) La Commune se fait assister par le Conseiller logement pour la mise en œuvre du PAL.

Le Conseiller logement est à choisir soit parmi les personnes externes à la Commune identifiées et mises à disposition à cet effet par le ministère du Logement soit parmi les fonctionnaires employés ou salariés communaux ayant les compétences professionnelles telles que définies par la loi.

Dans le cadre de la présente Convention, la Commune a opté pour un Conseiller logement interne / externe afin de se faire assister dans la mise en œuvre du PAL.

Désignation du Conseiller logement

(2) Le Conseiller logement externe est chargé par My Energy G.I.E. en vertu d'une lettre de mission dont une copie sera notifiée à la Commune. La Commune s'oblige à transmettre au

Conseiller logement externe toute information nécessaire à l'accomplissement de sa mission et lui garantit à tout moment un libre accès à tous les infrastructures, informations, données, rapports et autres documents généralement quelconques nécessaires au suivi et à l'animation du PAL.

Le Conseiller logement externe est tenu à maintenir strictement confidentielles toutes les données et informations spécifiques et internes à la Commune.

(3) Ce Conseiller logement interne devra respecter les obligations qui lui incombent en vertu de la loi.

(4) Si le Conseiller logement interne ne respecte pas les obligations qui lui incombent en vertu de la loi, l'Etat pourra résilier avec effet immédiat la présente Convention. Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure par courrier recommandé restée sans effet pendant quinze jours.

Changement du Conseiller logement

(5) Un changement de Conseiller logement en cours d'exécution de la présente Convention est possible. La Commune peut également remplacer un Conseiller logement externe par un Conseiller logement interne ou vice-versa. Toutefois, tous les risques et frais d'un changement de Conseiller logement sont à charge de la Commune. Celle-ci s'engage à tenir les autres parties quittes et indemnes de toute revendication de la part de tiers qui pourrait être formulée à leur égard en raison du changement de Conseiller logement.

(6) Si la Commune désire remplacer le Conseiller logement **externe** par un Conseiller logement **interne** au cours de la présente Convention, elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le Conseiller logement par lettre recommandée avec un préavis d'au moins trois mois. Sur base de cette information, My Energy G.I.E. résiliera la mission du Conseiller logement externe conformément aux stipulations contractuelles régissant cette mission.

Les Parties signeront dans ce cas un avenant à la présente Convention formalisant le changement de Conseiller logement avec effet à l'échéance de la mission du Conseiller logement externe ou d'un commun accord de la date de prise d'effet du changement de Conseiller logement, sous condition que la Commune dispose à cette date d'un fonctionnaire ou employé communal ayant les compétences et les formations requises par la loi pour remplir les tâches de Conseiller logement interne.

(7) Si la Commune désire remplacer le Conseiller logement **externe** par un autre Conseiller logement **externe** au cours de la présente Convention, elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le Conseiller logement par lettre recommandée. Sur cette base, My Energy G.I.E. résiliera la mission du Conseiller logement externe conformément aux stipulations de l'accord cadre.

Celui-ci sera remplacé par un autre Conseiller logement externe à choisir parmi les candidats de Conseillers logement gérés par My Energy G.I.E..

(8) Si la Commune désire remplacer le Conseiller logement **interne** par un Conseiller logement **externe** au cours de la présente Convention elle devra en informer le Ministre, My Energy G.I.E. et le Conseiller logement par lettre recommandée.

Les Parties conviendront dans ce cas d'un commun accord de la date de prise d'effet du changement de Conseiller logement et signeront un avenant à la présente Convention formalisant ce changement.

Article 4. Participation financière de l'Etat pour le Conseiller logement

L'Etat accorde à la Commune une participation financière sous forme d'une prise en charge des honoraires du Conseiller logement pour la mise en œuvre du PAL, pour un montant annuel total maximal de 380 heures accordées d'après les règles détaillées dans le présent article, sans pouvoir dépasser le plafond de quarante-deux mille euros prévu par la Loi. Ce montant total maximal par an est divisé en un contingent de base et un contingent d'heures supplémentaires pour la réalisation de projets.

Les heures prestées par le Conseiller logement sont prises en charge par l'Etat à hauteur du taux F3 tel que fixé par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI).

Le contingent de base s'élevant à 260 heures par an est attribué dès la signature de la présente Convention.

Le contingent total des heures supplémentaires accordé à la Commune ne pourra pas dépasser 120 heures qui sont attribuées à raison de 30 heures par projet. Ne sont éligibles que les projets entamés dans la catégorie 2 « Cadre de vie et rénovation urbaine » ou dans la catégorie 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales » telles que définies à l'article 8 de la loi. Les 30 heures par projet ne sont dues qu'une seule fois par projet et sont accordées pour l'année durant laquelle le projet a été initié par la Commune. Si le projet en question ne sera pas réalisé par la Commune, la Commune ne devra pas rembourser le montant équivalent aux 30 heures.

Dans le cas d'un Conseiller logement **interne**, l'Etat s'engage à payer une somme forfaitaire correspondant à 260 heures par an et à 30 heures par an par projet. Ce montant sera versé par l'Etat à la Commune seulement après que la Commune ait établi le bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL tel que prévu à l'article 4 paragraphe 2 de la Loi.

Dans le cas du Conseiller logement **externe**, l'Etat réglera les frais et honoraires en relation avec le Conseiller logement directement à My Energy G.I.E..

Article 5. Participation Financière pour les projets réalisés dans le cadre du PAL

(1) Dans le respect des limites de la dotation financière de la Commune déterminée conformément à l'article 7 de la loi, l'Etat accorde à la Commune une participation financière pour la mise en œuvre des projets ayant comme visée la réalisation des objectifs du Pacte

logement et qui se rapportent aux priorités et champs d'action que la Commune a retenus dans le cadre du PAL.

La Commune doit introduire pour chaque projet une demande pour une participation financière à travers le logiciel informatique mis à disposition par l'Etat. La fiche descriptive du projet ainsi établie constitue la demande en vue d'une participation financière de l'Etat.

Le Ministre devra valider la demande de projet avant d'accorder la participation financière à la Commune. Pour pouvoir être accepté, le projet présenté par la Commune doit rentrer dans les priorités et champs d'action arrêtés dans le PAL de la Commune et viser la réalisation des objectifs du Pacte Logement.

(2) Sous condition que la Commune respecte toutes ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles et que le projet rentre dans les priorités et champs d'action arrêtés dans le PAL de la Commune, l'Etat participe,

- jusqu'à concurrence de 50 % de la dotation financière totale de la Commune aux frais de la catégorie 1 « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs » telle que définie dans l'article 8 de la loi ;

- jusqu'à concurrence de 50 % de la dotation financière totale de la Commune aux frais de la catégorie 2 « Cadre de vie et rénovation urbaine », telle que définie dans l'article 8 de la loi ;

- avec un minimum de 25 % de la dotation financière totale de la Commune aux frais de la catégorie 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales », telle que définie dans l'article 8 de la loi;

(ci-après la « **Participation Financière** ») conformément au PAL en tant qu'annexe à la présente Convention.

(3) Il est de convention expresse entre parties que les tranches de la Participation Financière ne sont liquidées que sur base d'une copie des factures détaillées, avec preuves de paiement qui doivent être transmises par la Commune à l'Etat agissant à travers la personne du Ministre. Ne sont éligibles que les factures ayant été établies ultérieurement à la date de la signature de la Convention initiale.

(4) L'Etat vérifie, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation Financière, que la Commune ait respecté et respecte toutes les obligations légales, réglementaires et conventionnelles, telles qu'applicables au fil du temps, sans préjudice de toute demande de remboursement de la Participation Financière pour violation d'une stipulation de la présente Convention.

(5) La Commune accepte expressément que l'Etat ait le droit de reporter le paiement d'une tranche de la Participation Financière sur l'année budgétaire suivante si pour une année donnée des moyens budgétaires suffisants ne sont pas disponibles.

(6) La Commune s'engage à informer sans délai l'Etat de toute autre participation financière ou aide, alloué(e)(s) par une entité publique, dont elle bénéficie pour le même projet, en vue de sa prise en considération lors du calcul de la Participation Financière.

Article 6. Modification de la loi

Toute modification de la loi impliquera une modification automatique de la présente Convention et sera opposable à la Commune dès l'entrée en vigueur de la modification légale, sans nécessité de notification préalable et sans nécessité de modifier la Convention par avenant.

La Commune s'engage expressément à accepter toute modification de la présente Convention découlant d'une modification de la Loi. Le refus d'acceptation d'une telle modification conduira à une résiliation de la présente Convention avec effet immédiat.

Article 7. Modifications et révisions

Sous réserve de l'article 6, toute modification de la présente Convention ou de ses annexes nécessite un avenant écrit, dûment signé pour acceptation par chacune des Parties à la Convention. Tout avenant est soumis à l'approbation du conseil communal.

Article 8. Echéance

(1) La présente Convention est conclue pour une durée se terminant de plein droit et sans autre formalité en date du 31 décembre 2032, sans préjudice d'une résiliation anticipée en vertu du paragraphe 2 du présent article et sans préjudice de l'article 7, paragraphe 7 de la Loi.

(2) En cas de non-respect par une des Parties de ses obligations découlant de la présente Convention, l'autre Partie pourra mettre unilatéralement fin à la Convention avec effet immédiat moyennant lettre recommandée indiquant les motifs de résiliation.

Cette résiliation doit être précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet pendant quinze jours.

Article 9. Entrée en vigueur

La présente Convention entre en vigueur à sa date de signature.

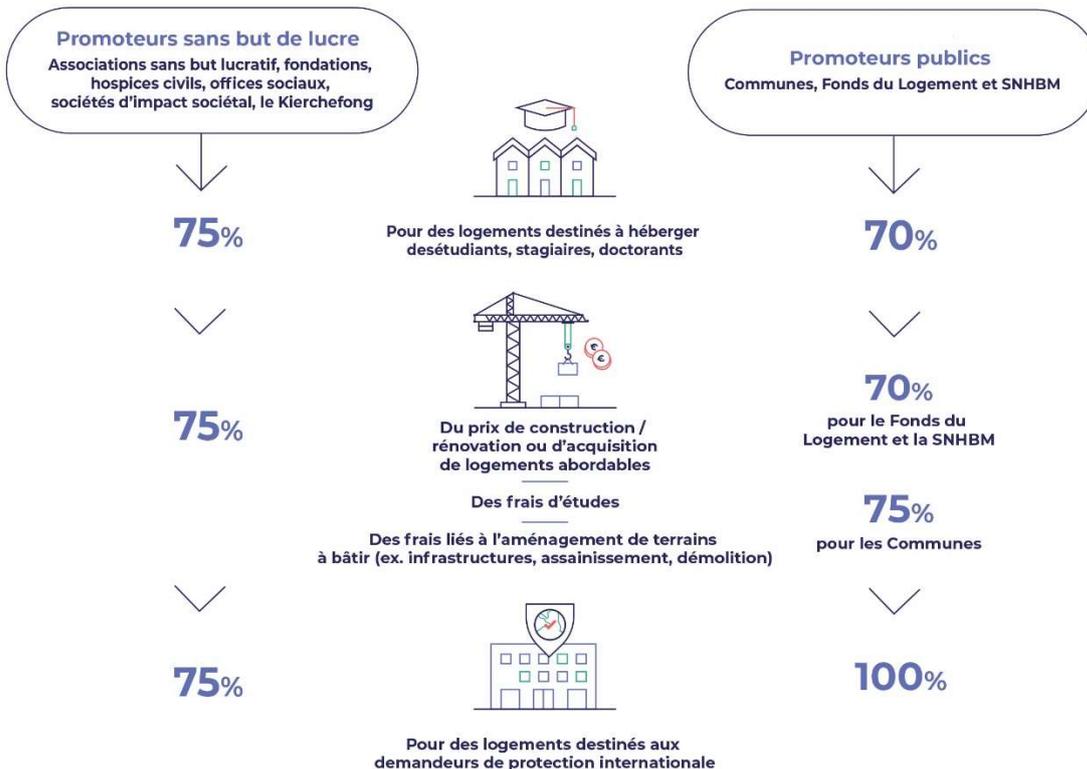
Article 10. Droit applicable

La présente Convention est soumise au droit luxembourgeois ainsi qu'à la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

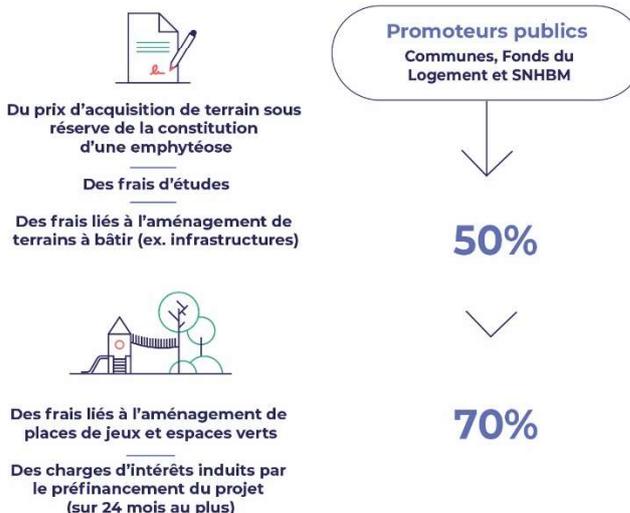
3 Illustration du programme des Aides à la Pierre

Aides à la pierre*

€ Pour la réalisation de logements abordables destinés à la location €



Pour la réalisation de logements abordables destinés à la vente



*Participations financières pour la création de logements abordables sont régies par la loi modifiée du 25 février 1979