

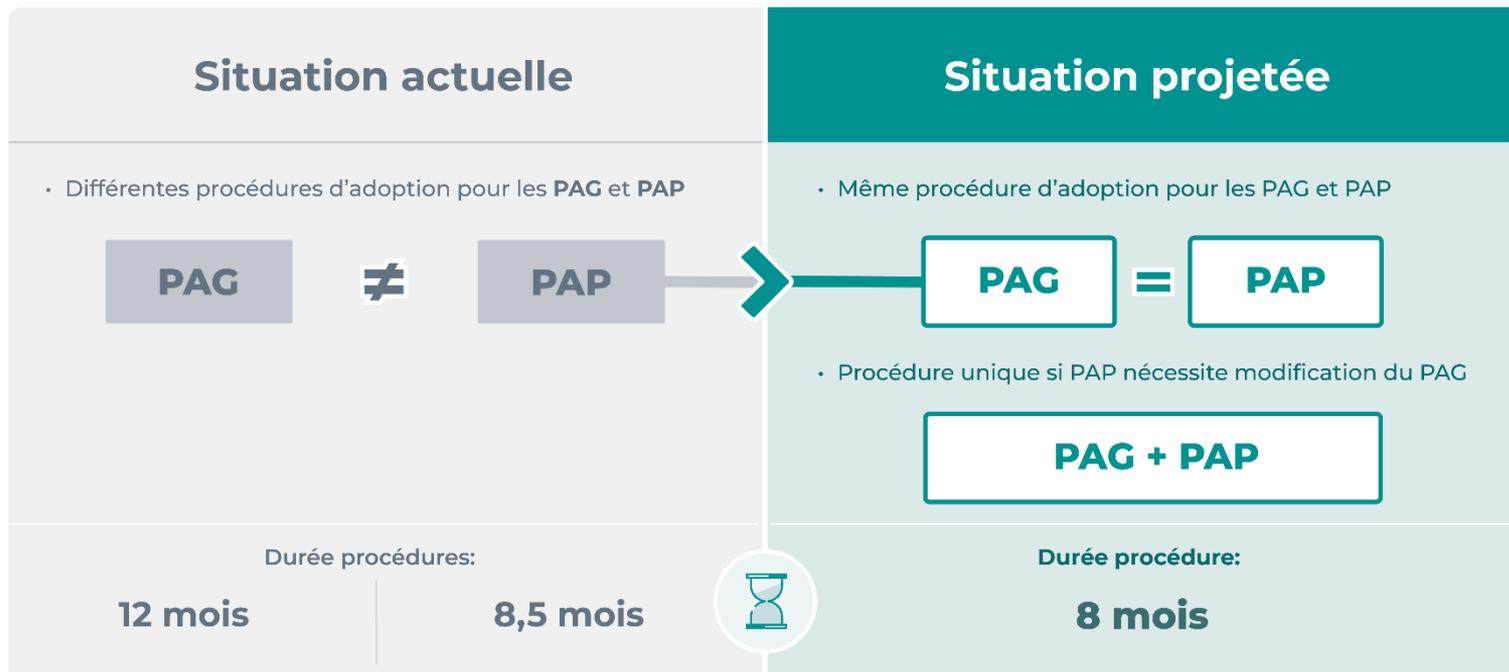
# MÉI, A MÉI SÉIER BAUEN

la simplification administrative en marche et  
le nouveau partenariat public-privé pour le logement abordable



# 1. Simplification administrative

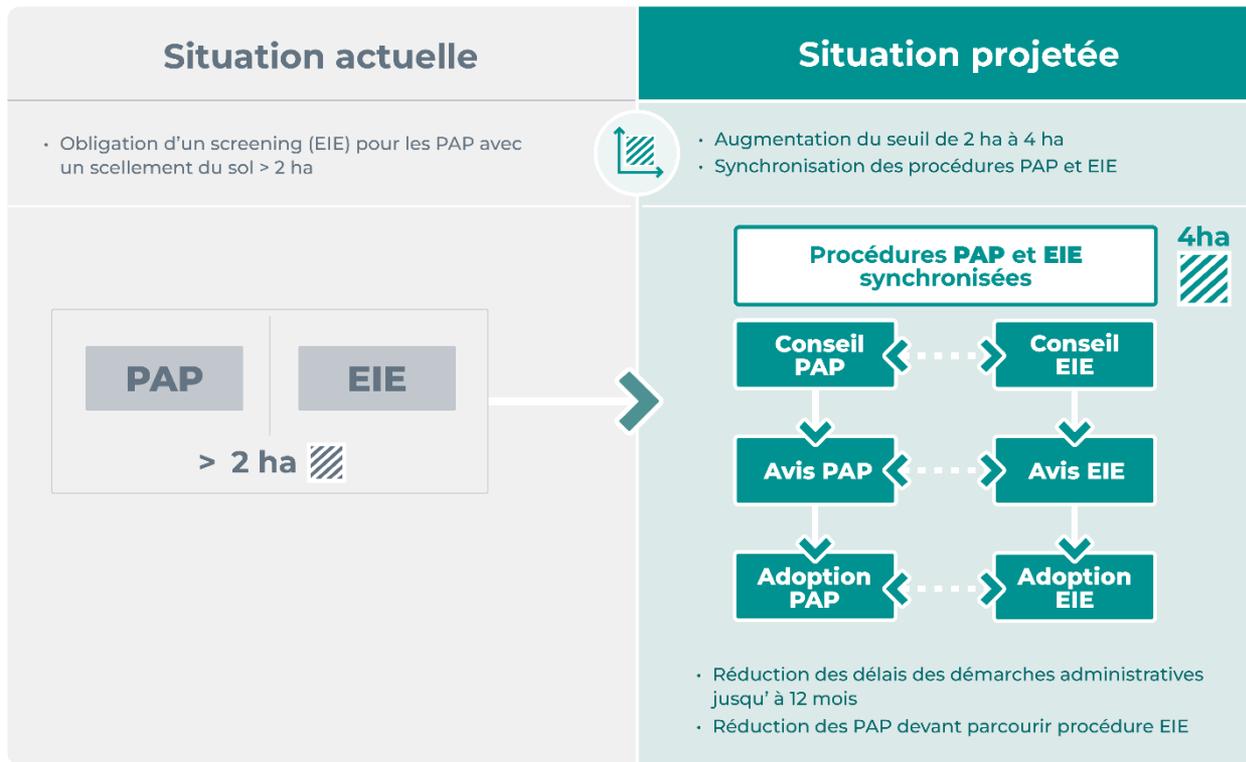




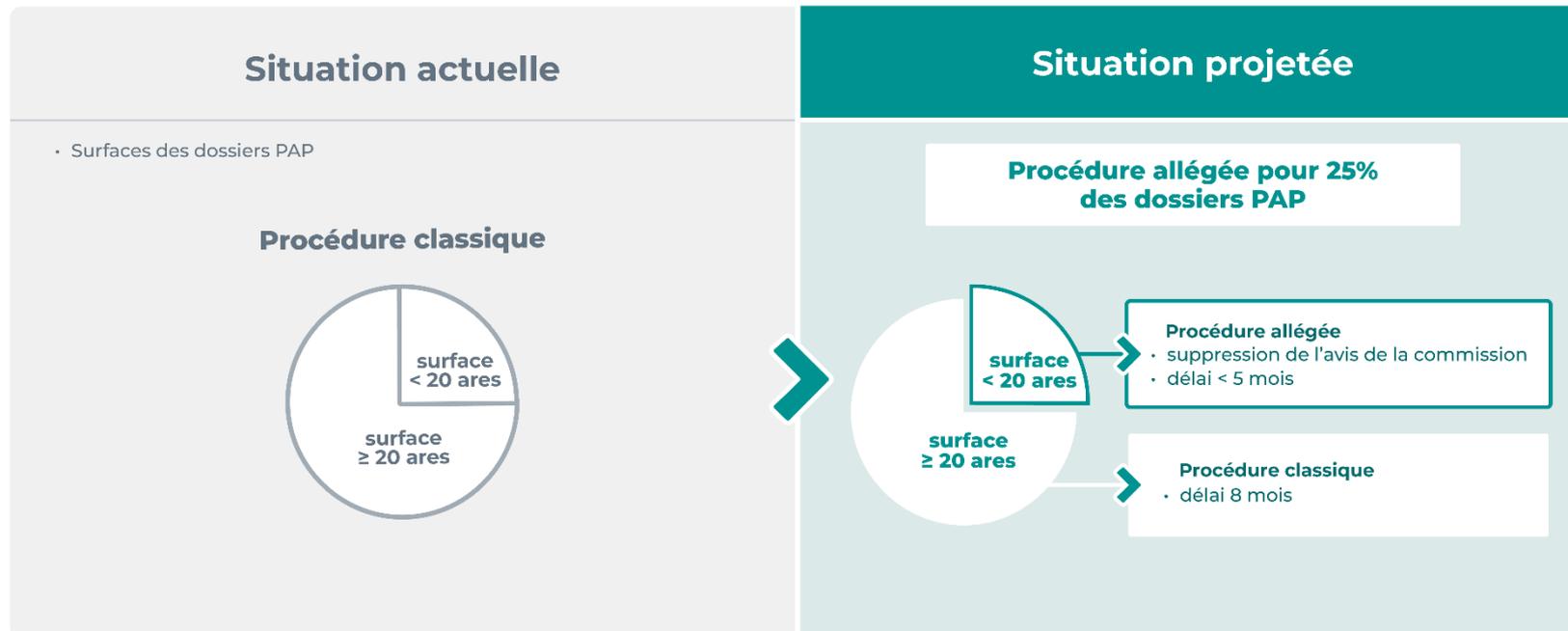
**PAG** Plan d'aménagement général **PAP** Plan d'aménagement particulier

Dépôt du projet de loi : fin 2025

mesure 1 et mesure 2



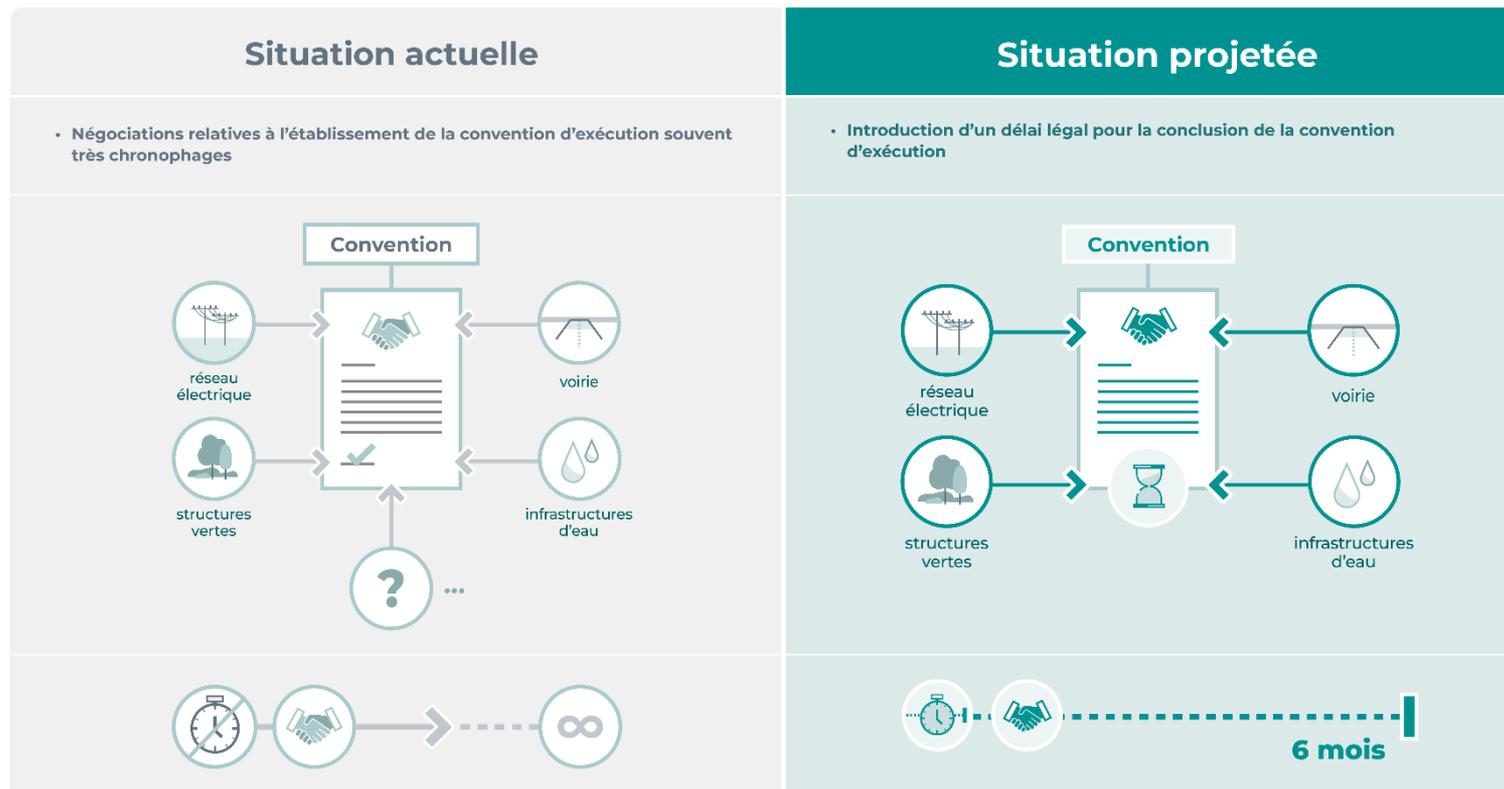
PAP Plan d'aménagement particulier EIE Evaluation des incidences sur l'environnement

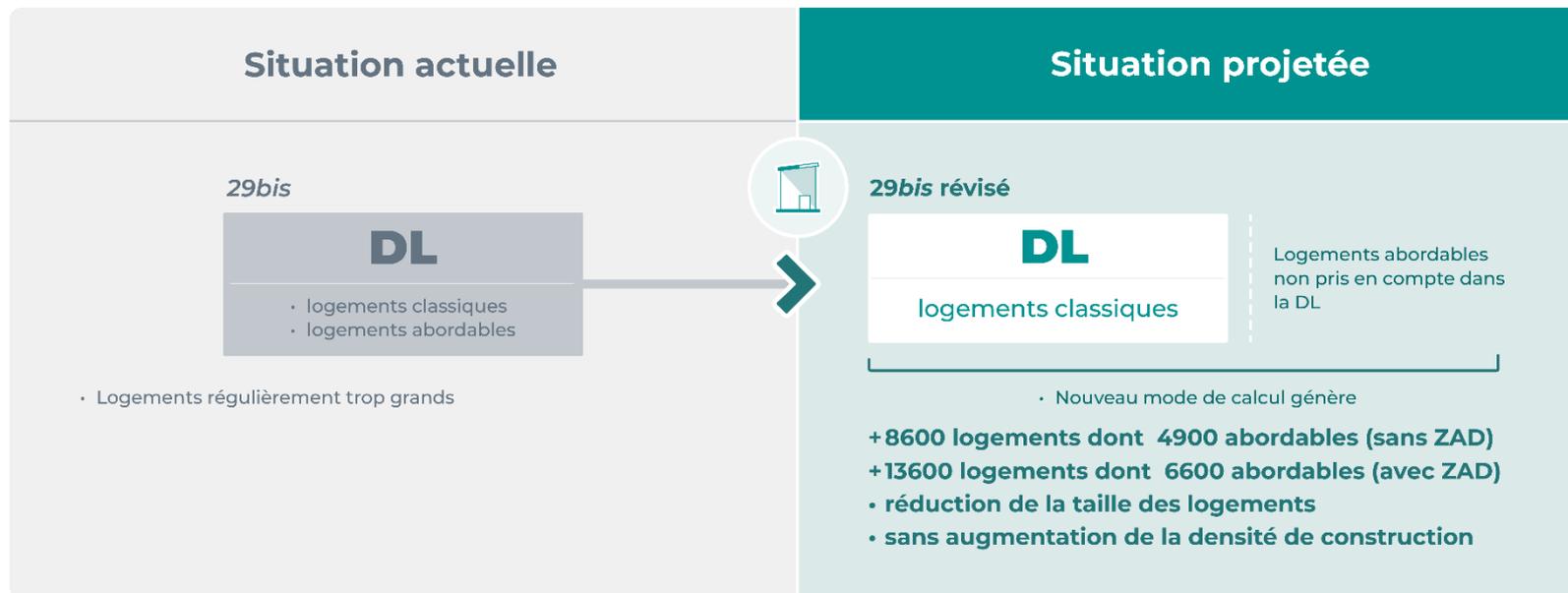


PAP Plan d'aménagement particulier

Dépôt du projet de loi : 2025

mesure 6





DL Densité de logement ZAD Zone d'aménagement différé

Dépôt du projet de loi : fin 2024

mesure 9



## Typologies actuelles

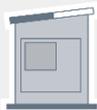
- Co-living / cohabitation / chambres imeublées ... réglementés uniquement en matière de sécurité, salubrité, commodité et de bail à loyer



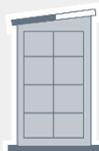
unifamiliale



bifamiliale



logement intégré



plurifamiliale



## Nouvelles formes de co-living

- **Introduction de la typologie de logements** ayant trait au co-living au niveau du PAG, en vue de faire face aux nouveaux modes de vie



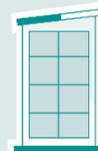
unifamiliale



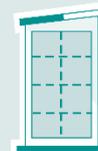
bifamiliale



logement intégré



plurifamiliale



co-living



## Situation actuelle

- 100 RBVS communaux différents



- Délais de familiarisation excessifs pour les acteurs du secteur de la construction

## Situation projetée

- 1 RBVS national

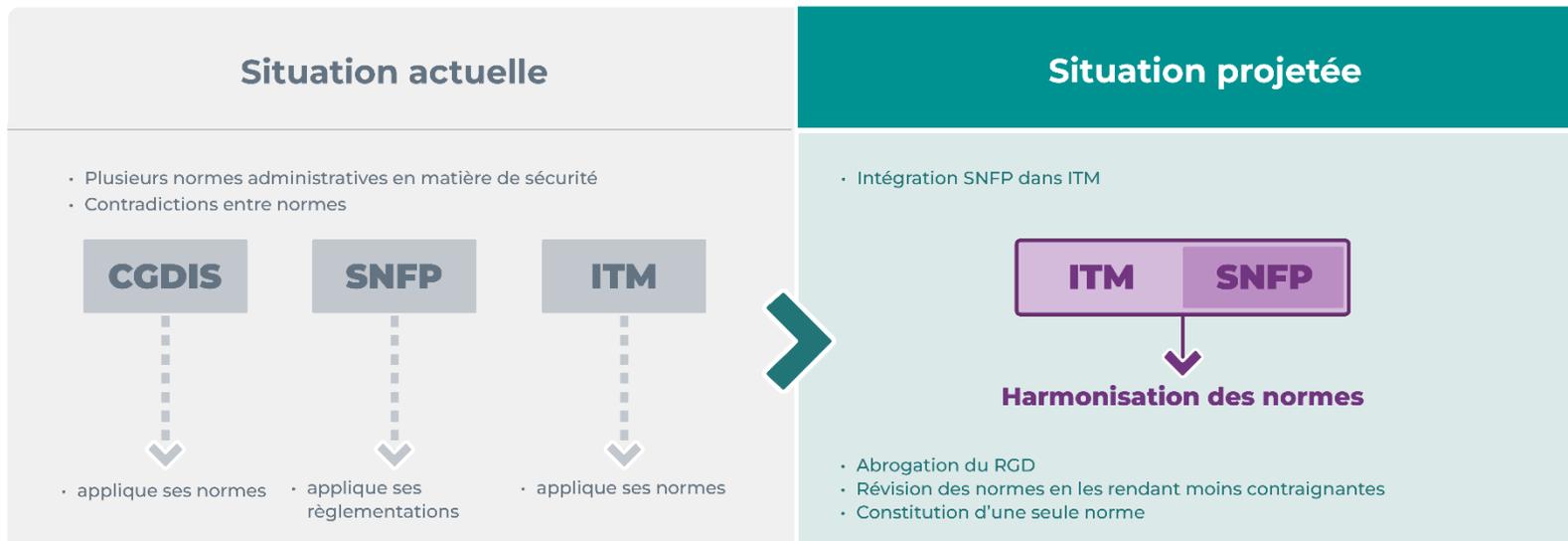


- Réduction des délais de conception des projets de construction et réduction des non-conformités

*RBVS* Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Dépôt du règlement grand-ducal : fin 2025

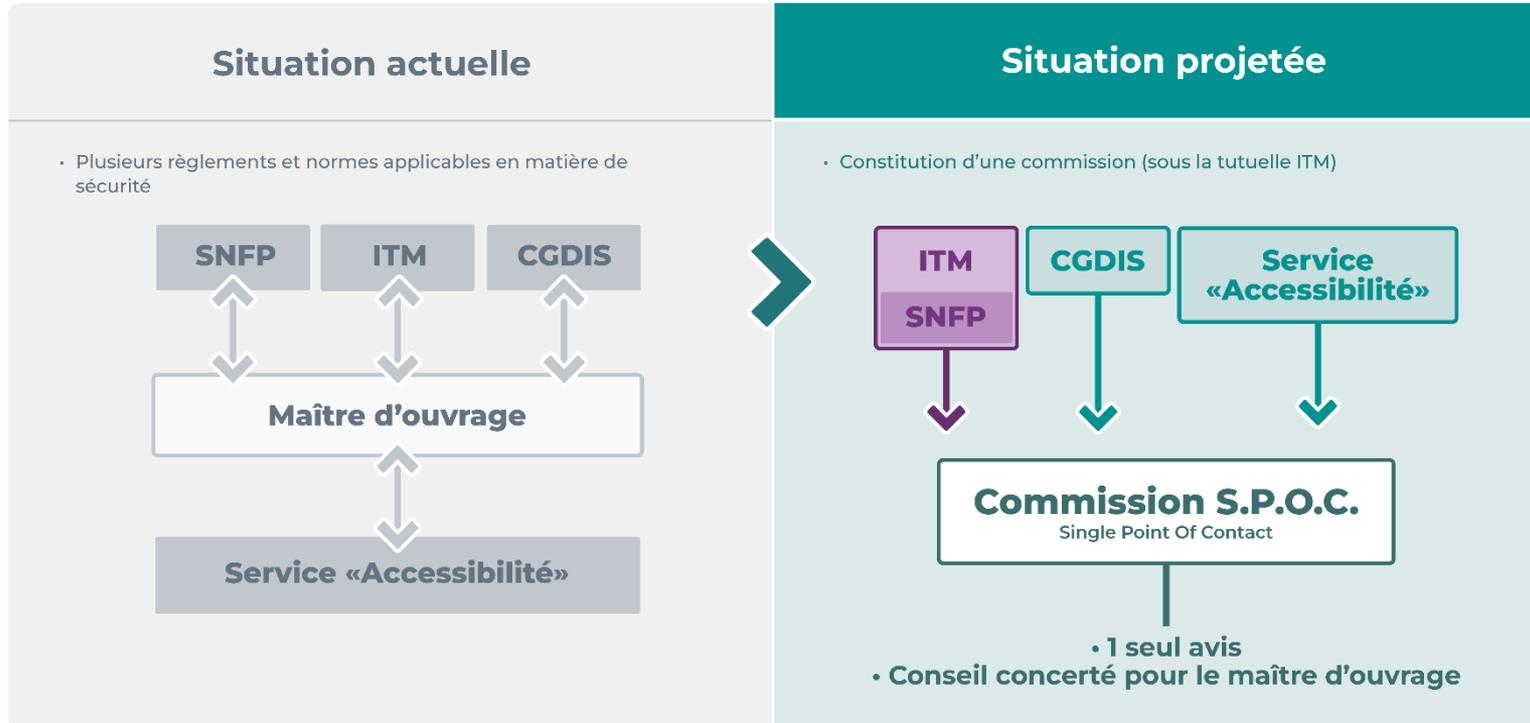
mesure 13



**CGDIS** Corps grand-ducal d'incendie et de secours **SNFP** Service national de la sécurité dans la fonction publique **ITM** Inspection du travail et des mines **RGD** Règlement grand-ducal

Dépôt du projet de loi : fin 2025

mesure 17



SNFP Service national de la sécurité dans la fonction publique ITM Inspection du travail et des mines CGDIS Corps grand-ducal d'incendie et de secours

Dépôt du projet de loi : fin 2025

mesure 17



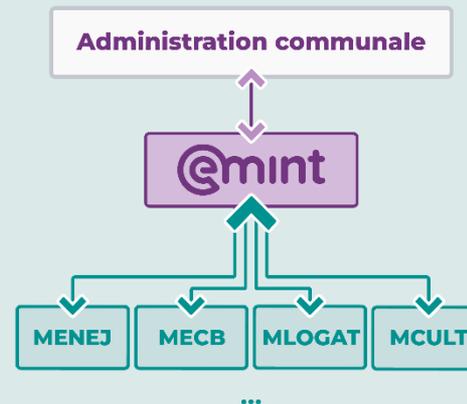
## Situation actuelle

- Attribution des subsides aux communes par l'État selon des règles hétérogènes et parfois non-transparentes, ce qui engendre un manque de prévisibilité



## Situation projetée

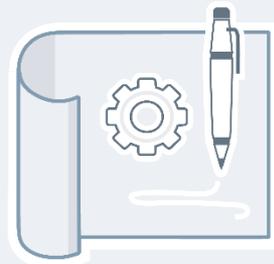
- Création d'un système de subventionnement interministériel digital



**MENEJ** Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse **MLOGAT** Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire **MECB** Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité **MCULT** Ministère de la Culture



## Nouvelle «zone expérimentale»



### **Cette zone est désignée dans le cadre d'un Plan d'occupation du sol (P.O.S);**

Elle ne prévaut que pour des projets d'utilité publique, comme p.ex. des écoles, des logements abordables, ou des projets de régénération urbaine et de reconversion de friches industrielles. Ces types de projets pourront déroger à certaines dispositions légales et réglementaires, si et seulement s'il font preuve d'une haute qualité urbanistique et d'un caractère innovant\*

\* en termes de sécurité, de salubrité, de commodité, d'accessibilité, de protection de l'environnement et de qualité de vie

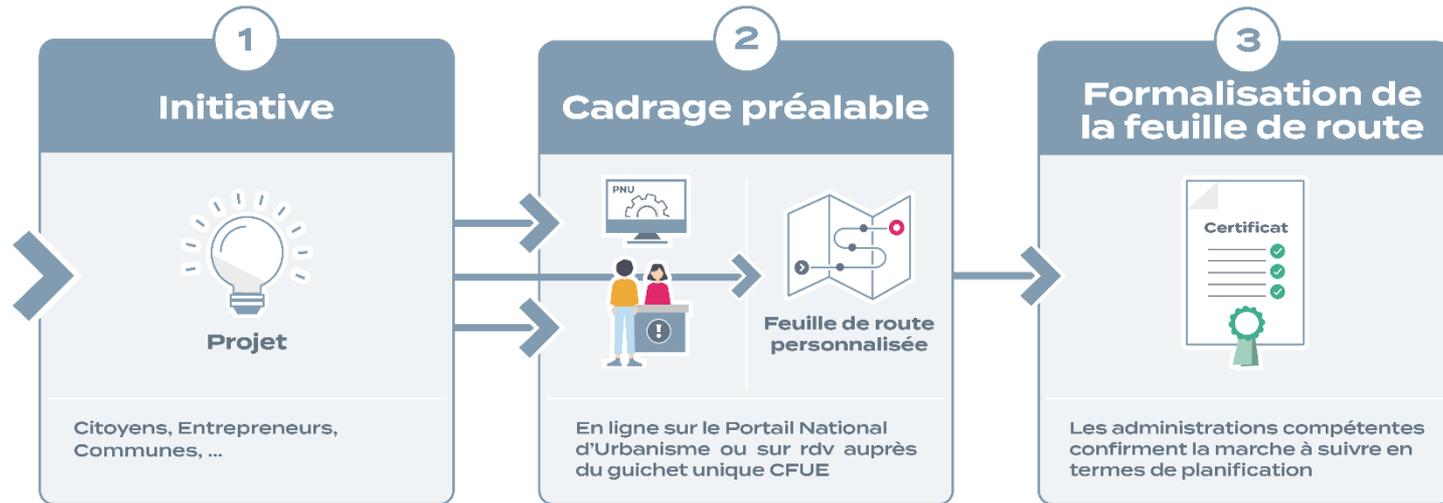
*POS* Plan d'occupation du sol

Dépôt du projet de loi: 2025

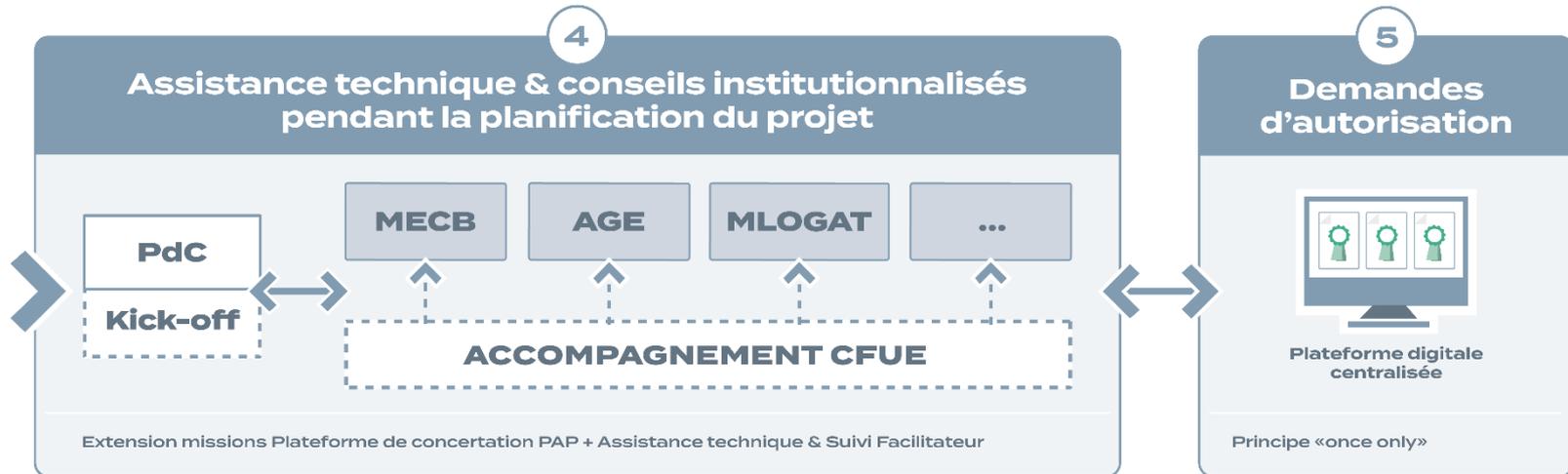
mesure 40

## 2. Optimisation du conseil aux maîtres d'ouvrage

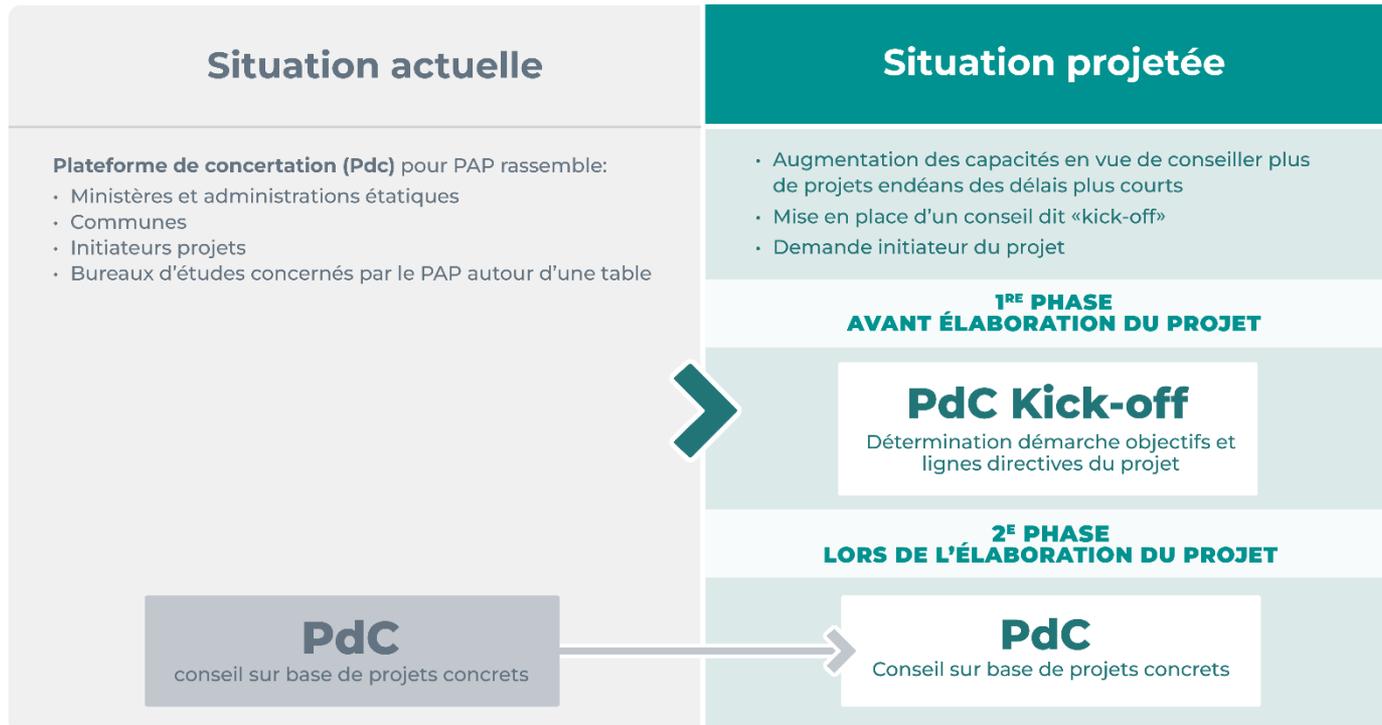




mesures 33, 34 et 35



mesures 07, 30



**PdC** Plateforme de concertation    **PAP** Plan d'aménagement particulier

## 3. Protection de la nature





- Compensation « une fois pour toutes » des habitats de chasse des espèces sis en zone constructible (p.e. Milan royal)
- Réalisation des mesures compensatoires sur les terrains appartenant à l'État :
  - Interdiction de l'application de pesticides (sauf dérogations exceptionnelles)
  - Augmentation mise en annuelle des surfaces sous exploitation biologique ou contrat biodiversité : +200 ha/an sur 5 ans
  - Mise en œuvre concrète des plans d'action « espèces »

### Effets souhaités :

- Diminution du besoin de réaliser des études de terrain en zone constructible
- Accélération des procédures d'autorisation pour les projets de construction en zone urbaine
- Diminution des charges dues aux taxes de remboursement (« éco-points ») par rapport aux projets de construction



- Suppression du statut de protection pour les biotopes fréquents et à développement rapide et spontané en zone urbanisée
- Suppression du besoin de réaliser des études de terrain, des bilans écologiques et des mesures compensatoires pour ces biotopes
- Promotion d'une approche proactive et moins contraignante pour intégrer des éléments écologiques dans l'urbanisation
- Obligation d'installer des éléments écologiques durables sur au moins 10% de la surface des nouveaux quartiers

**Effets souhaités :**

- Accélération des procédures d'autorisation pour les projets de construction en zone urbaine
- Diminution des charges dues aux taxes de remboursement (« éco-points »)
- Amélioration de la qualité de vie des citoyens en intégrant des solutions fondées sur la nature au niveau de l'urbanisation



- Approche « macro », au niveau du territoire communal
- Diminution significative des études de terrain par rapport aux espèces du couvert boisé
- Suppression des mesures d'atténuation anticipées pour certaines espèces protégées
- Condition : continuité de la fonctionnalité écologique à échelle communale, contrôlée et surveillée

### Effets souhaités :

- Réduction des coûts et forte accélération des travaux de réalisation de quartiers
- Promotion d'éléments écologiques et infrastructures vertes au sein de l'urbanisation ;  
maillage écologique vert
- Augmentation de la résilience du milieu urbain et des citoyens aux effets du dérèglement climatique
- Évaluation du couvert boisé en zone urbanisée via « pacte nature »



- Abrogation du RGD concernant les décharges régionales pour déchets inertes
- Mettre à jour les réglementations et guides d'application relatifs à l'environnement et la zone constructible (eau, nature...)
- Révision des réglementations relatives aux espèces protégées par rapport à leur rareté et vulnérabilité

### Effets souhaités :

- Réduction des coûts et forte accélération des travaux
- Meilleure orientation des projets de construction dès le départ



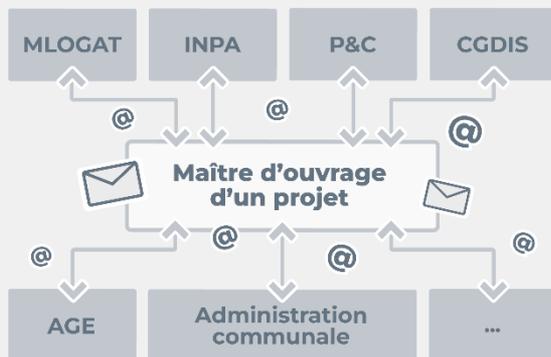
## 4. Exécution et Autorisations





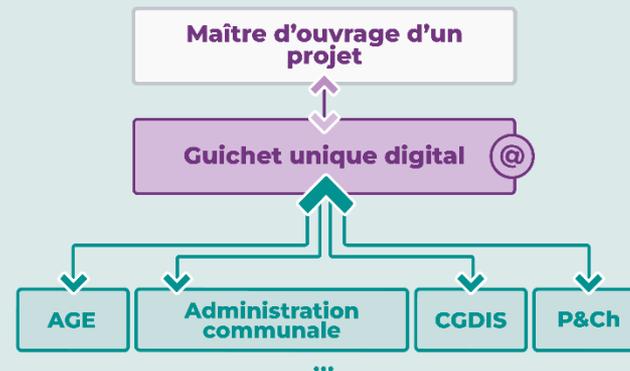
## Situation actuelle

- Grande majorité des demandes d'autorisations individuelles en matière de construction se fait par voie postale
- Contenu des dossiers et procédures fort hétérogène
- Suivi des démarches très peu transparent pour l'administré



## Situation projetée

- Instauration d'une plateforme d'échange électronique permettant d'introduire un dossier avec toutes les demandes d'autorisations individuelles requises en matière de projet de construction (via MyGuichet.lu)
- Standardisation du contenu des dossiers



- Accélération substantielle des procédures en réduisant les flux de papier et augmentation de la prévisibilité pour le maître d'ouvrage
- Mise en œuvre du principe «once-only»

**MLOGAT** Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire **INPA** Institut national pour le patrimoine architectural **P&Ch** Administration des ponts et chaussées  
**CGDIS** Corps grand-ducal d'incendie et de secours **AGE** Administration de la gestion de l'eau



## Situation actuelle

- ! • Durée excessive des délais de délivrance des autorisations communales et étatiques
- Les travaux soumis à autorisation possèdent large champ d'application
- L'autorité compétente ne doit généralement pas statuer endéans un certain délai, que ce soit sur la complétude du dossier et sur la décision



### Par Exemple

- Chaque commune (100) décide quels travaux sont soumis à l'**autorisation de construire**





## Situation actuelle

- ! • Durée excessive des délais de délivrance des autorisations communales et étatiques
- Les travaux soumis à autorisation possèdent large champ d'application
- L'autorité compétente ne doit généralement pas statuer en-dehors d'un certain délai, que ce soit sur la complétude du dossier et sur la décision



### Par Exemple

- Chaque commune (100) décide quels travaux sont soumis à l'**autorisation de construire**



## Situation projetée

### 1<sup>RE</sup> PHASE

- Introduction de **limites bagatellaires** pour tout le pays
- **Groupe de travail** analysera les domaines où le principe du «**Silence vaut accord**» pourra être introduit



1. Mise en place d'un **délai de rigueur** pour vérifier la **complétude** du dossier, ce qui permet la fixation d'un point de départ du délai de décision de l'autorité compétente pour statuer



2. Mise en place d'un **délai d'ordre** pour la prise de **décision**

### Exemple de limites bagatellaires pour autorisation de construire:





## Situation projetée

### 1<sup>RE</sup> PHASE

• Introduction de **limites bagatellaires** pour tout le pays

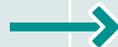
• **Groupe de travail** analysera les domaines où le principe du «**Silence vaut accord**» pourra être introduit



1. Mise en place d'un **délai de rigueur** pour vérifier la **complétude** du dossier, ce qui permet la fixation d'un point de départ du délai de décision de l'autorité compétente pour statuer



2. Mise en place d'un **délai d'ordre** pour la prise de **décision**



### 2<sup>E</sup> PHASE

• Introduction du **Silence vaut accord** pour toutes procédures (**autorisation de construire** et autorisations étatiques) où cela est juridiquement possible

délais d'ordre de la 1<sup>re</sup> phase *deviendront* → délais de rigueur

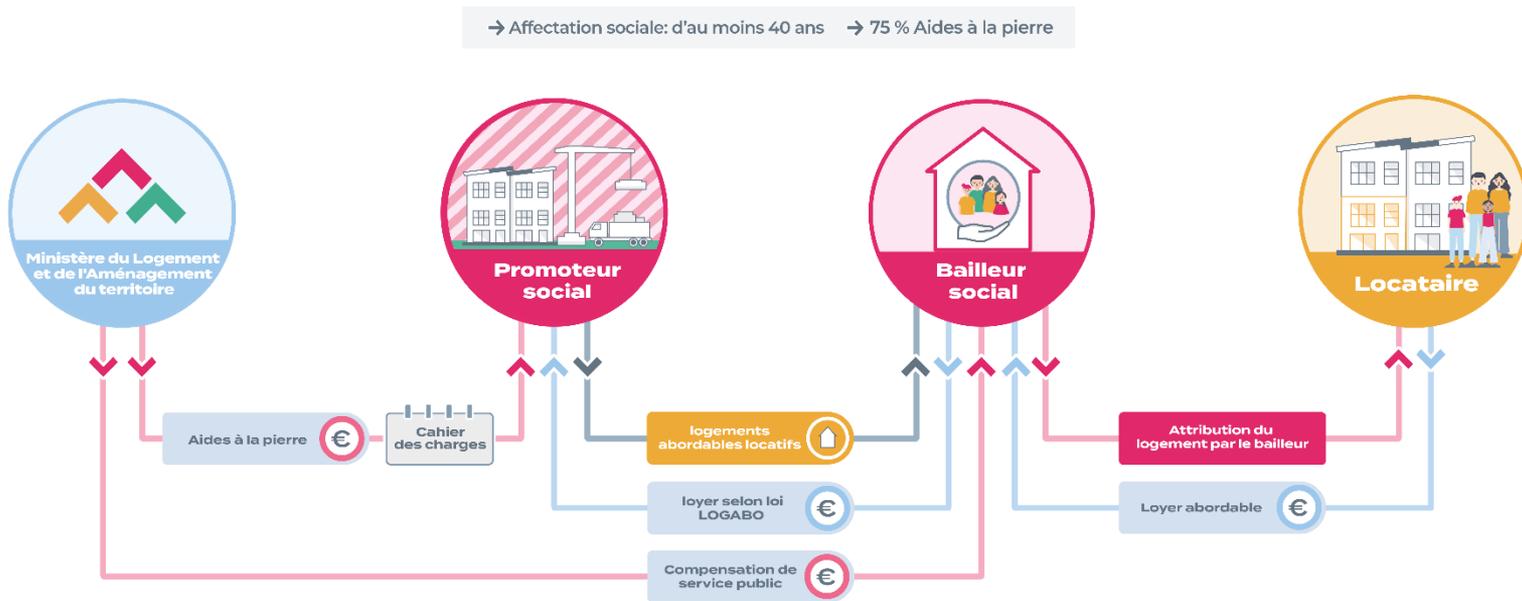


pas de réponse  
= accord tacite

délais de rigueur

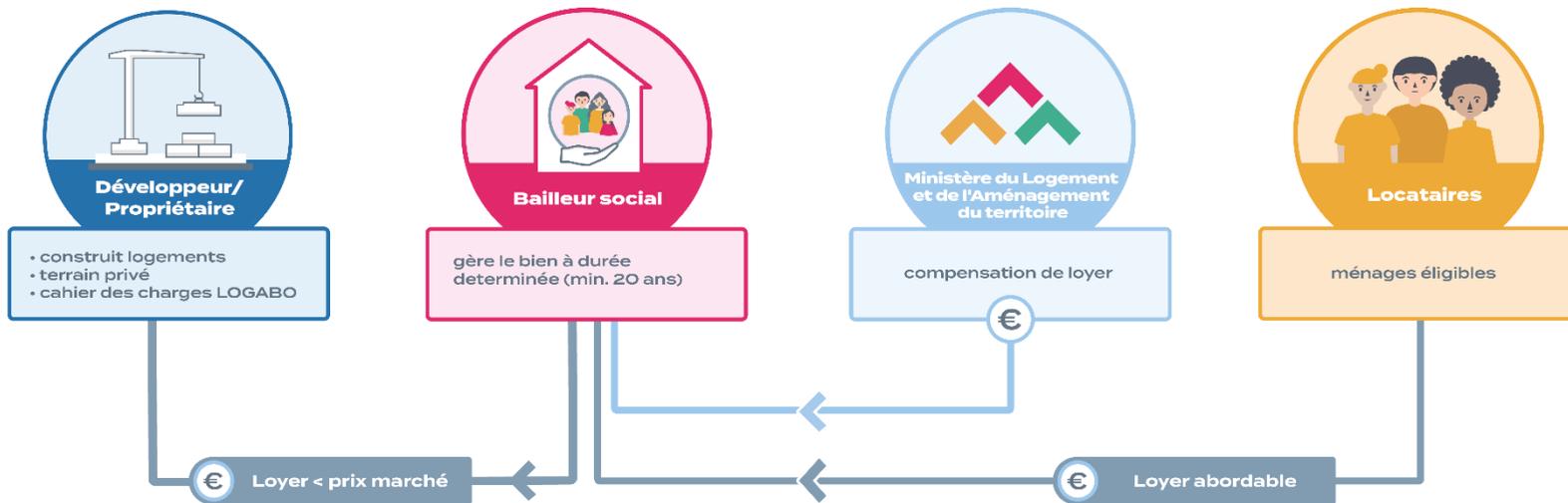
## 5. PPP Logements abordables





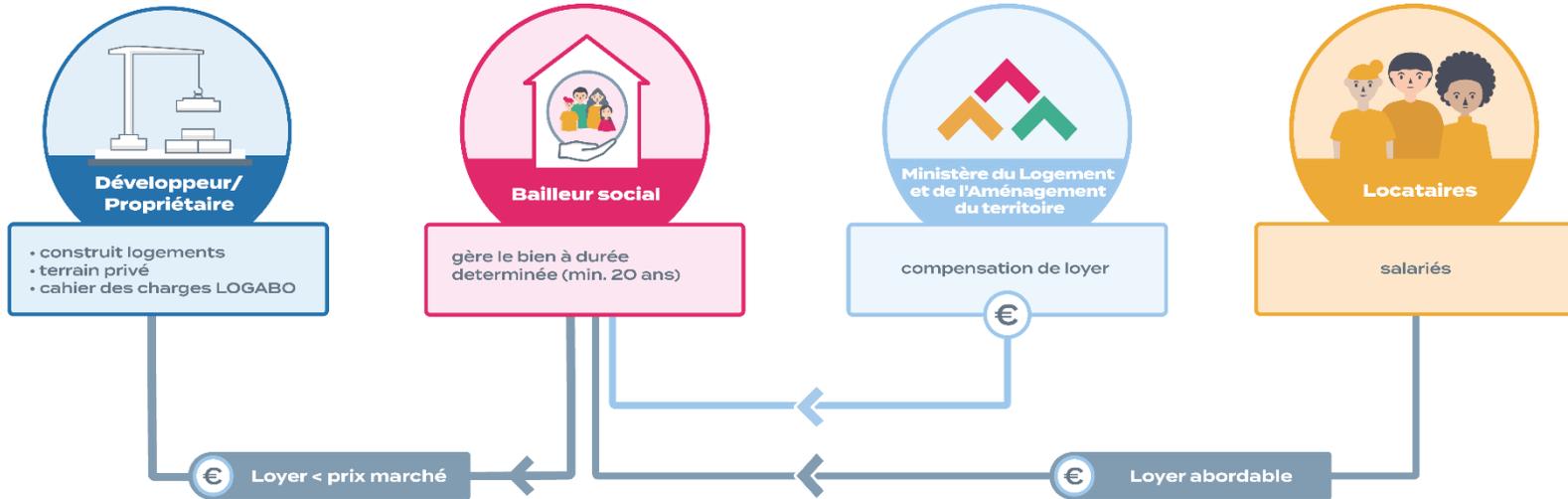


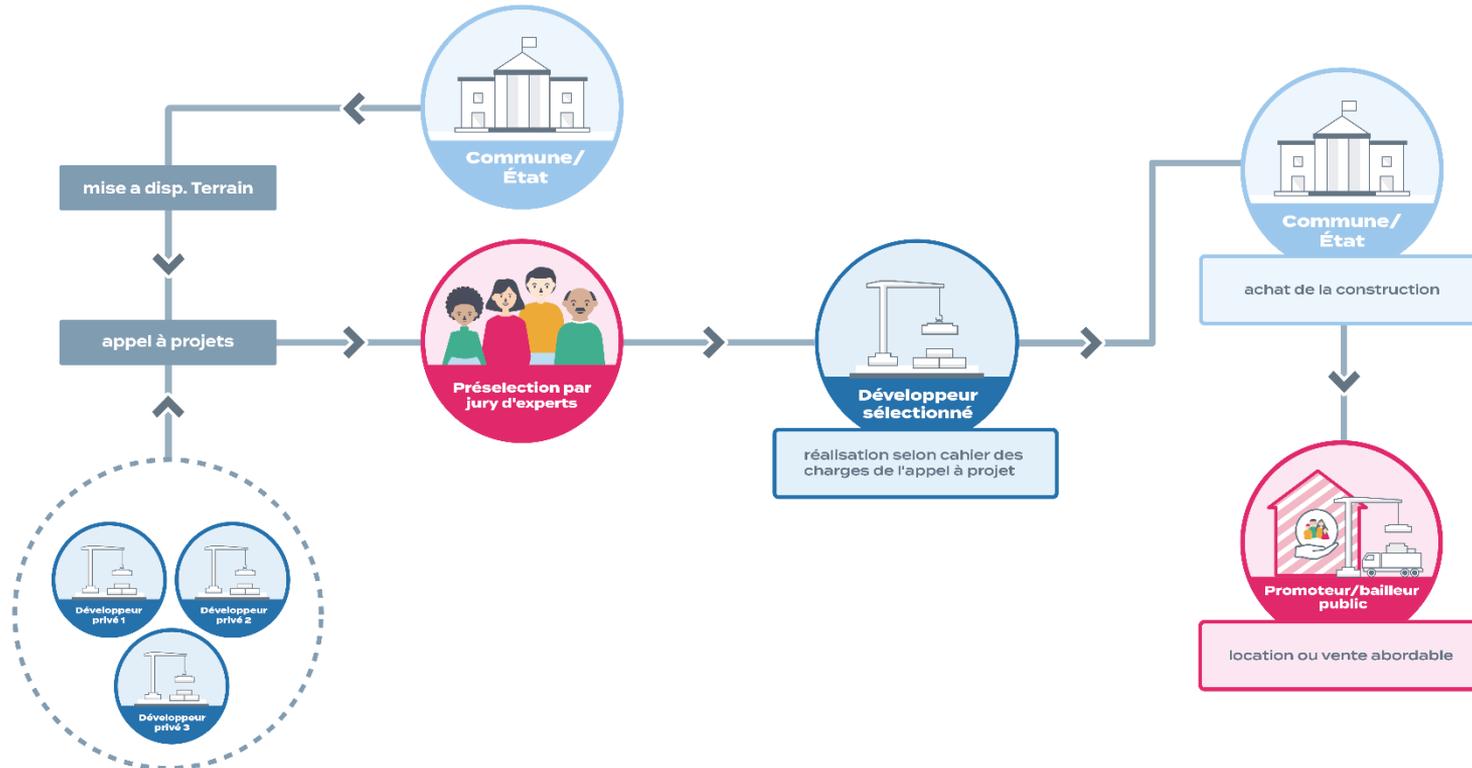
→ Affectation sociale: d'au moins 20 ans → pas d'Aides à la pierre → Compensation de loyer





→ Affectation sociale: d'au moins 20 ans → pas d'Aides à la pierre → Compensation de loyer







## Nouveau programme d'acquisition VEFA 2024 - 2027

± **800** unités  
**480** mio €



