

A l'attention de Monsieur Luc Frieden
Formateur du prochain Gouvernement

Envoyé par courriel à
luc.feller@hcpn.etat.lu

Luxembourg, le 16 octobre 2023/yp

Objet : Propositions pour une construction plus efficace et rapide de logements abordables

Monsieur,

La SNHBM vous soumet une liste de recommandations afin de pouvoir construire plus rapidement plus de logements abordables afin d'offrir la possibilité à plus de personnes de se loger.

- La SNHBM s'est fixée comme objectif de construire environ 400 logements par an en 2026; ce sont 100 à 150 de plus qu'aujourd'hui. Pour cela, nous nécessitons d'avoir une réserve foncière plus importante. Nous disposons actuellement de terrains pour construire environ 3 000 logements ; ce qui correspond à une activité pour un maximum de 7 ans.
 - Où l'État souhaite-t-il que la SNHBM construise des logements abordables à l'avenir? Nous nécessitons ces terrains maintenant!
 - Définir des sites potentiels et acheter activement des terrains et ne pas attendre des offres qui ne correspondent pas à un ensemble. Il s'agit donc d'une planification nationale à court/moyen/long terme, avec des objectifs de mise en œuvre concrets et réalistes.
- Nous avons besoin d'une construction plus dense et plus haute pour construire de manière plus rentable ; nos logements doivent devenir plus abordables!
- Si l'Etat décide d'aménager un site, alors cela doit être communiqué à tous les ministères. En cas d'accord, alors toutes les instances (AGE, Environnement, Inra, Inpa, etc.) doivent soutenir le projet.
 - Nous demandons un soutien actif pour mettre en œuvre un projet dans l'intérêt du projet et non du point de vue d'un seul ministère, qui se contente de nous dire ce que nous ne sommes pas autorisés à faire. Une aide concrète est demandée (exemple *Roudebierg* au Limpertsberg, l'INPA analyse les bâtiments depuis maintenant plus de 2 ans sans communiquer à ce sujet).
- Mesures CEF: Si l'Etat met des terrains à disposition de la SNHBM, alors l'Etat devra mettre en œuvre lui-même les mesures CEF. Le ministère de l'Environnement connaît la procédure et devrait également le faire pour les terrains étatiques. Il n'est pas possible que la SNHBM doive acheter des terrains pour les mesures CEF. L'État devrait agir comme un seul acteur et non comme x ministères différents s'occupant simplement de leur domaine. La SNHBM pourrait aussi, comme dans le cas d'écopoints, prendre en charge les frais y relatifs.

- De plus, l'État devrait assurer un suivi de ces surfaces (écopoints et mesures CEF). Le garde forestier s'occupe de son district et il pourrait, avec l'ANF ou des syndicats, faire le suivi nécessaire. L'Etat a plus d'expérience dans ce domaine qu'une SNHBM.
- Il serait également intéressant de savoir de connaître l'affectation de l'argent versé pour les points écologiques. L'Etat devrait communiquer davantage à ce sujet.
- Réaliser des extensions du périmètre constructible uniquement lorsque le terrain est en propriété publique.
- Augmenter la densité uniquement si l'Etat/la Commune en tire également un avantage. Il ne devrait pas être possible que l'Etat/la Commune accorde plus de constructibilité à des personnes/promoteurs privés sans contrepartie.
- Le remembrement ministériel serait très important afin d'éviter qu'une personne ne puisse bloquer tout un projet.
- Soumissions par marché public :
 - Adaptation des pratiques d'appel d'offres selon le modèle suisse : les mauvaises entreprises avec des prix de dumping sont exclues -> moins de problèmes sur le chantier.
 - Éliminer les révisions de prix : la pratique des révisions de prix crée un risque d'augmentation des coûts que nous ne pouvons pas répercuter sur les clients. Exemple : Révision du prix de cette semaine de 116 000 € pour une façade ventilée avec un prix de marché d'environ 740 000 € ; cela correspond à une augmentation de près de 16 %.
- Un règlement des bâtisses pour tout le pays apporterait plus de clarté, moins de contradictions, moins de solutions individuelles et des processus plus rapides.
- Dans le cas de nouveaux lotissements : les communes sont tenues de prouver qu'elles disposent de suffisamment d'eau potable ainsi que des capacités nécessaires dans les stations d'épuration. Une commune ne devrait-elle alors pas également raccorder l'eau potable et la canalisation jusqu'au nouveau lotissement ? Il en va de même pour les raccordements Creos, Post et Eltrona. Pour le moment, nous devons en supporter les coûts en tant que promoteur public.
- Digitaliser le déroulement des procédures avec un point de départ numérique central et des informations sur les prochaines étapes et délais :
 - Visualiser les procédures dans des "workflows" simples
 - S'octroyer en interne des délais plus courts (p.ex : avis PAP au ministère de l'Intérieur)
 - Simplifier les procédures et les lois, respectivement supprimer des choses
- La nouvelle loi LOGABO devrait être adaptée sur plusieurs points pour simplifier les démarches administratives.

Nous restons à votre disposition pour une entrevue afin de vous expliquer ces points plus en détail.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.


 Guy Entringer
 Directeur Général