

Conférence de presse 31 janvier 2007



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

1. Introduction

Le présent projet de loi vise à promouvoir l'habitat et à instaurer une politique active de maîtrise du foncier.

Il crée de nouveaux instruments et améliore les instruments existants utiles pour aboutir à une augmentation substantielle de l'offre de logements au Luxembourg.

Le projet de loi porte principalement sur **5 axes** principaux:



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi

**promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instaurant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

1. PACTE LOGEMENT

La réalisation du droit à un logement convenable pour l'ensemble des citoyens ne peut se réaliser sans une collaboration étroite entre l'Etat et les communes.

Pour atteindre cet objectif, l'Etat participera au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs. La contribution financière est à porter par la commune sur un fonds de réserve spécifique.

Le Gouvernement veut ainsi encourager et soutenir les communes qui prennent leurs responsabilités et qui sont prêtes à agir de concert avec l'Etat pour satisfaire au mieux les besoins actuels urgents en matière d'offre de logements et à participer activement aux efforts et mesures du Gouvernement à réduire le coût du foncier et de l'habitat.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – PACTE LOGEMENT

promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

Principales dispositions

- Participation de l'Etat au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.
- Croissance de la population d'au moins 15% sur une période de 10 années.
- Contribution financière de 4.500 € par habitant au-dessus d'une croissance de 1% de la population.
- Contribution financière augmentée de 50% pour les communes jugées prioritaires par l'IVL, sous réserve du respect de certaines conditions supplémentaires, p.ex.:
 - Les zones proposées par la commune à être viabilisées se situent favorablement au transport public.
 - Les mêmes zones permettent, de par leur entourage construit et paysager, d'avoir des densités du bâti dépassant les 25 logements par hectare.
- Paiement de la contribution financière pour la première fois en 2008.
- Diminution annuelle, à partir de 2017, de la contribution de 900 € pour être payée une dernière fois au courant de l'année 2021.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – PACTE LOGEMENT

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Pour atteindre l'accroissement de la population pré-décrit, la commune s'engage à réaliser (ou à faire réaliser) des projets de construction de logements et ceci endéans certains *délais*.
- Dans le sillage de la réalisation de ces projets de logements, la commune s'engage à réaliser des projets d'équipements collectifs concrets.
- La commune s'engage également à mettre en oeuvre tous les **moyens légaux mise à sa disposition** pour favoriser et accélérer la création de logements prévus, notamment aux:
 - articles 103 et 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (obligation de construire);
 - titre 6 de cette loi (création de zones de développement et de zones à restructurer, réalisation de remembrements urbains, rectification de limites);
 - au chapitre VI de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil (changement d'affectation d'un immeuble destiné à l'habitat).



Projet de loi – PACTE LOGEMENT

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- La commune s'engage, dans le cadre de la conclusion de la convention (prévue par la loi de 2004) avec des promoteurs opérant sur son territoire, en vue de réduire le coût des terrains à bâtir, de prévoir dans chaque lotissement réalisé, pour autant qu'il dépasse une surface d'1 hectare, une partie de 10 % de la surface totale nette constructible ou 10% des logements à l'affectation de logements à coût modéré dont les conditions (par exemple, vente obligatoire à des bénéficiaires d'une prime de construction) et les prix de vente sont déterminés par un cahier des charges qui fait partie intégrante de la même convention.
- La commune s'engage finalement à introduire une taxe communale spécifique sur certains immeubles (inoccupation prolongée de logements et non-affectation à la construction de terrains à bâtir).



Projet de loi – PACTE LOGEMENT

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

2. DROIT DE PREEMPTION

Ni l'Etat, ni les communes, ni les autres promoteurs publics ne disposent de réserves foncières substantielles leur permettant d'assurer une maîtrise du foncier suffisante.

Le droit de préemption est un instrument privilégié permettant en partie aux pouvoirs publics à remédier à cette insuffisance.

Le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général, en vue notamment de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, de la lutte contre l'existence de terrains abandonnés et de la réalisation de logements à coût modéré ou de type social.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DROIT DE PREEMPTION

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

2.1 Dispositions générales

- Les **pouvoirs préemptant** et les **biens soumis au droit de préemption** sont:
 - la commune pour les terrains sis dans les zones de développement et dans les zones à restructurer (au sens des articles 42 et 55 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain);
 - la commune et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat pour les terrains (Fonds du logement) sis dans les réserves foncières (au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004);
 - la commune et le Fonds du logement pour les terrains sis dans les zones d'aménagement différé (au sens de l'article 39 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune);
 - la commune et le Fonds du logement pour les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci;
 - l'Etat pour les terrains nécessaires à la réalisation des plans directeurs régionaux, des plans sectoriels et des plans d'occupation du sol.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – **DROIT DE PREEMPTION**

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Sont exclus du champ d'application du droit de préemption:
 - les aliénations entre conjoints, concubins ou partenaires légaux
 - les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe ou jusqu'au 4^e degré
 - les aliénations à un des pouvoirs préemptant
 - les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation et les biens faisant partie du domaine privé de l'Etat et des communes
 - les cessions de droits indivis et les opérations de partage
 - les ventes publiques



Projet de loi – DROIT DE PREEMPTION

promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- **Priorité** des pouvoirs préemptant:
 - sur tout titulaire d'un droit de préemption conventionnel
 - en cas de pluralité de pouvoirs préemptant, l'Etat est prioritaire sur la commune qui elle est prioritaire sur le Fonds du logement.

- **Possibilité d'une action en nullité** lors de la réalisation d'une aliénation en violation avec les dispositions relatives au droit de préemption.



Projet de loi – DROIT DE PREEMPTION

promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

2.2 Vente de gré à gré

- Toute convention portant sur une aliénation est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption.
- Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'ensemble des pouvoirs préemptant, au plus tard 2 mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, une copie du compromis ou une copie de l'acte d'aliénation.
- A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai d'un mois, le pouvoir préemptant est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.
- Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, le pouvoir préemptant doit informer le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification.
- Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné équivaut à la renonciation à l'exercice de son droit de préemption.
- En cas d'exercice du droit de préemption, l'acte authentique sera passé dans un délai de 3 mois.
- À défaut d'exercice du droit de préemption, le propriétaire est libre de vendre son bien à tout autre acquéreur mais pour autant le prix de vente ne soit pas inférieur à celui figurant dans le dossier de notification et que l'acte authentique soit passé dans un délai de 3 ans à dater de la renonciation (sinon la procédure de notification doit être refaite).



Projet de loi – DROIT DE PREEMPTION

promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

3. DROIT D'EMPHYTHEOSE et DROIT DE SUPERFICIE

Le projet de loi entend adapter aux exigences nouvelles les anciennes législations de 1824 sur l'emphytéose et sur le droit de superficie, qui seront abrogées et remplacées par les nouvelles dispositions.

L'emphytéose et le droit de superficie sont certainement des moyens privilégiés pour réduire de manière substantielle le coût du foncier actuellement beaucoup trop élevé, étant donné que la valeur intrinsèque du foncier est en quelque sorte neutralisée.

L'emphytéose et le droit de superficie permettent en effet de limiter l'investissement de base nécessaire à la construction, étant donné que le terrain est financé sur du long terme par le paiement d'une redevance annuelle.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – EMPHYTEOSE-SUPERFICIE

promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

3.1. LE DROIT D'EMPHYTHEOSE

Principales dispositions:

- L'emphytéose est un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir entre le propriétaire et l'emphytéote, suivant titre constitutif.
- Tout titre constitutif doit être transcrit aux frais de l'emphytéote au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé, sous peine de nullité.
- La durée est comprise entre 27 et 99 ans avec faculté de renouvellement; si le titre constitutif ne prévoit aucun terme ou si celui-ci excède quatre-vingt-dix-neuf ans, le terme sera fixé à quatre-vingt-dix-neuf ans.
- L'emphytéote a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pour la durée de sa jouissance.
- L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble sans pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi - **EMPHYTEOSE**

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Tout titre constitutif doit comprendre un état des lieux clair et précis de l'immeuble, sous peine de nullité.
- Les constructions existantes appartiennent au propriétaire et l'emphytéote qui en jouit à ses risques et périls.
- À l'expiration du droit, toutes les constructions appartiennent au propriétaire sans contrepartie sauf dispositions contraires dans l'acte constitutif.
- En cas de défaut de paiement de la redevance pendant au moins 2 ans, le propriétaire est en droit de demander en justice la résiliation du titre constitutif.



Projet de loi - EMPHYTEOSE

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

3.2. LE DROIT DE SUPERFICIE

- **Principales différences par rapport à l'emphytéose:**
 - Pas de durée minimale prévue, maximum de 99 ans, renouvelable.
 - Les constructions réalisées par le superficiaire appartiennent à celui-ci.
À l'expiration du droit de superficie, elles appartiennent au propriétaire mais avec contrepartie (valeur actuelle de celles-ci).
 - À défaut d'accord, la valeur actuelle est déterminée par expertise (partage des frais).



Projet de loi - SUPERFICIE

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

4. DIFFERENTES MESURES ADMINISTRATIVES ET FISCALES

4.1 Taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles

- Possibilité donnée aux communes d'établir et de percevoir une taxe annuelle spécifique sur les immeubles situés sur leur territoire (et prévoir les exceptions).
- Immeubles pouvant être soumis à la taxe spécifique:
 - a. les immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis (appartements) non occupés pendant une période de 18 mois consécutifs
 - b. les terrains à bâtir non-visés par l'article 104bis de la loi de 2004, qui sont depuis 3 ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire et pour lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.
- Les communes ont la possibilité de ne pas recourir totalement ou partiellement au paiement de la taxe spécifique notamment en cas de projet de construction ou d'aménagement aux fins d'occupation, en cas de transfert des droits de propriété, pour l'année au cours de laquelle la vente ou la cession de l'immeuble est constatée par acte authentique et les deux années subséquentes, en cas d'activité agricole à titre professionnel ainsi qu'en cas de réservation d'une place à bâtir ou d'un logement à des fins d'habitation ou d'occupation personnelle par le propriétaire lui-même ou l'un de ses enfants pendant un délai maximum à fixer par voie de règlement communal.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – MESURES ADMINISTRATIVES ET FISCALES

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Délai de 3 mois pour le propriétaire afin de contester les constatations établies par la commune.

 - Limites maximales de la taxe spécifique:
 - Immeubles bâtis
 - 200 € par logement non-occupé (1^{ère} année)
 - 400 € (2^e année)
 - 600 € (années suivantes)

 - Immeubles non bâtis
 - 15 € par m² de la surface du terrain à bâtir
- Cette taxe ne peut être perçue qu'à partir du 1^{er} janvier 2009.



4.2 Mesures fiscales

Plus-values et bénéfices de cession exemptés d'impôt sur le revenu et d'impôt commercial communal (exonération tenant à la qualité de l'acquéreur et du cédant)

- Par une loi du 30 juillet 2002, plusieurs mesures fiscales ont été prises pour encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation. Ces mesures ont été prolongées jusque fin 2007 et prendront fin à cette date.
- Le présent projet de loi introduit une exemption de l'impôt sur le revenu dans le chef du vendeur si l'Etat ou une commune acquiert un bien immobilier. Cet avantage fiscal revient également aux Fonds du logement dans la mesure où il procède à l'acquisition de terrains dans le cadre de son droit de préemption. L'exemption de l'impôt sur la plus-value à payer par les personnes physiques est totale si l'Etat ou la commune est acquéreur ou si le Fonds du Logement procède à l'acquisition de terrain dans le cadre de son droit de préemption.
- Pour les entreprises de lotissement de commerçants (p.ex. promoteurs) et de non-commerçants réalisant du point de vue fiscal un bénéfice commercial (p.ex. personne qui procède au lotissement de prés et de champs acquis par voie de succession), le bénéfice réalisé sur la vente d'un terrain à l'un des acquéreurs précités est exempt d'impôt à raison de 50%.

Exemption d'impôt pour les entreprises de lotissement des communes dans les cas où les communes disposent (ou achètent) de terrains et procèdent elles-mêmes au lotissement de ces parcelles.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – MESURES ADMINISTRATIVES ET FISCALES

**promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

5. DISPOSITIONS MODIFICATIVES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

a. Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

- Augmentation du montant maximal de la participation étatique de 40 à 50% du prix d'acquisition des terrains par un promoteur public

Cette participation reste acquise au promoteur public en cas d'application de l'emphytéose ou du droit de superficie. Elle reste acquise à hauteur de 25% de moitié si l'emphytéote ou le superficiaire est un promoteur privé qui réalise un projet de construction moyennant un cahier de charges approuvé par le ministre du Logement.

- Extension des missions du Fonds du Logement

Ce Fonds, actuellement déjà un acteur important sur le marché du logement, est appelé à devenir, ensemble avec les communes, l'instrument-clé pour une saine maîtrise du foncier.

Par ailleurs, le Fonds du Logement qui a, comme les communes, la mission d'agrandir le parc public de logements locatifs, pourra jouer un rôle plus important dans la gestion de ce parc locatif. Il pourra ainsi, sur demande des communes, assurer pour leur compte la gestion de leur parc locatif et les encourager de cette façon à investir davantage dans la création de logements locatifs.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier**

et modifiant certaines dispositions du Code civil

b. Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- Les articles 24, paragraphe (2), et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sont modifiés de façon à éviter tout renchérissement non-indispensable imposé par les autorités locales dans le cadre de la réalisation d'habitations.

L'article 24, paragraphe (2), prévoit qu'un règlement grand-ducal détermine les conditions et modalités de fixation, de notification et de paiement de la taxe communale de participation au financement des équipements collectifs.

- L'article 29 introduit l'obligation pour les initiateurs de PAP dépassant une superficie d'1 hectare de réserver une partie de 10% de la surface totale nette constructible ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, dont les conditions et les prix de ventes, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention à passer entre la commune et le promoteur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

- La formulation originale de l'article 34 a conduit à une certaine insécurité juridique, alors qu'elle conduisait à des interprétations contradictoires de cet article (circulaire du ministre de l'Intérieur sur l'application dudit article). Les difficultés d'interprétation avaient surtout trait à l'indemnité compensatoire à payer par le propriétaire initiateur d'un PAP, de sorte qu'il y a lieu de préciser les conditions exactes dans lesquelles le paiement d'une indemnité compensatoire sera dû.

Le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune si la configuration ou la situation des terrains qui font l'objet du PAP rendent la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaire à la viabilisation du PAP irréalisable ou inutile sur ceux-ci.

L'indemnité compensatoire servira à l'acquisition de terrains à proximité du PAP en vue d'y réaliser ces travaux de voirie et d'équipements publics.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Les articles 103 et 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 permettent quant à eux d'endiguer la spéculation ou la rétention foncière, moyennant **l'obligation de construire**.

En effet, ces textes disposent qu'il est loisible à un conseil communal d'ordonner, moyennant une procédure précise, l'affectation à la construction de terrains bien déterminés. Cette disposition inscrite dans la législation depuis plus de 25 ans est restée lettre morte parce qu'elle prévoit qu'au terme de 3 ans, si l'ordre n'a pas été suivi d'effet, la commune entame la procédure d'expropriation. Les autorités communales ont été plus que réticentes d'entamer cette procédure d'obligation de construire aboutissant à une procédure d'expropriation devenue quasiment impraticable suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle.

C'est pourquoi il est proposé d'offrir aux décideurs locaux une solution alternative à l'expropriation, à savoir l'introduction d'une taxe spéciale de non-affectation à la construction de ces terrains.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil

Art. 104. Exécution

« Si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune doit soit entamer la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre, à son propre profit ou au profit d'un promoteur, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations, soit percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction.

Cette taxe annuelle est calculée au prorata de la surface de terrain non bâti et elle ne peut être ni inférieure à 0,5 euros par mètre carré de terrain non bâti, ni être supérieure à 15 euros par mètre carré de terrain non bâti. Le plan cadastral fait foi pour le calcul de la superficie. Un règlement communal déterminera les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement.

Même en cas de procédure d'expropriation, la commune est en droit de percevoir la taxe jusqu'à ce que la procédure d'expropriation arrive à son terme.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'Etat.

La même taxe est fixée par la commune si la construction n'est pas achevée dans un délai de deux ans après le début des travaux. La commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans. »

Art. 104bis

« La taxe est d'office applicable pour les terrains à bâtir pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu. Le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans. »



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

- Modifications ponctuelles en ce qui concerne les modalités de l'application dans le temps de la loi modifiée du 19 juillet 2004

Les PAG n'ayant pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complète peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un PAP, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

c. Loi concernant l'évaluation des biens et valeurs et de la loi sur l'impôt foncier

- Abolition des liens entre l'impôt foncier A et l'impôt foncier B et possibilité pour les communes d'échelonner les taux relatifs aux sous-catégories du taux B

- Reclassification de la catégorie « immeuble non bâtis »

La séparation des terrains à bâtir des autres immeubles non bâtis permettra, en conformité avec le programme gouvernemental, une imposition plus substantielle des terrains à bâtir.

- Refixation du taux d'assiette

Le taux d'assiette applicable aux *terrains à bâtir à des fins d'habitation* est fixé à 15 pour mille pendant les 2 premières années de classement dans cette catégorie et à 100 pour mille à partir de la 3^e année.

En cas de transfert de propriété, le taux d'assiette est fixé à 15 pour mille pendant les 2 premières années subséquentes à l'année de ce transfert et à 100 pour mille à partir de la 3^e année.

Entrée en vigueur à partir de l'année d'imposition 2008.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Projet de loi – DISPOSITIONS MODIFICATIVES; TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

**promouvant l'habitat, créant un “pacte logement” avec les communes,
instituant une politique active de maîtrise du foncier**

et modifiant certaines dispositions du Code civil