

Mersch - Programme d'action local « logement » (PAL)

Conseiller logement : Andy Anen

1 Pacte de logement

Date signature de convention initiale : 30.09.2021

2 Programme d'action local logement

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 (cf. objectif D) 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.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les règlements urbanistiques (PAG, PAP QE, RBVS) en vigueur (ou en procédure) favorisent la création de logements abordables et durables ainsi qu'une qualité de vie optimale dans la commune.

Faites au moins référence aux prescriptions relatives (a) aux densités de logement et aux typologies visées dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (b) à la mobilisation de terrains à bâtir à travers l'aménagement communal, (c) aux emplacements de stationnement, (d) à la taille des logements, (e) à la qualité de vie et les critères de salubrité / durabilité des logements.

En garantissant un urbanisme basé sur les principes de la durabilité, formes urbaines faibles en consommation de terrain, densité d'habitation respectant les caractéristiques du site et sa localisation, la mixité des fonctions et de la typologie des logements est une thématique clé régissant les réflexions d'aménagement communal à moyen et à long terme.

(a) La Commune de Mersch présente la spécificité de disposer à la fois des sections à caractère fortement urbanisé, le chef-lieu de Mersch et Rollingen, ainsi que des zones villageoises et rurales avec les villages alentour moyennement densifiées. Le PAG de Mersch doit ainsi proposer des solutions d'urbanisme différenciées et adaptées aux contextes variés tout en permettant une répartition équilibrée des logements abordables à travers le territoire de la commune. Ainsi, les zones PAP NQ prévoient différentes typologies d'habitations et de densité.

- **HAB 1 :** Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 % des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande, sauf pour les localités de Moesdorf, Pettingen et Schoenfels où au moins 80 % des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95 % au minimum.
- **HAB 2 :** Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements sont de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 60 % au minimum.
- **MIX-U :** Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25 %.
- **MIX-V :** Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 70 %.

Les PAP QE, subdivisés en HAB-1a et HAB1-b, autorisent soit des maisons unifamiliales, soit des maisons plurifamiliales avec 4 logements au maximum, tout en interdisant les maisons bifamiliales (constructions et transformations), hors maisons existantes. Un logement intégré d'une surface nette de 65 m² maximum est autorisé dans les seules maisons unifamiliales.

Les zones HAB-2, et MIX-U autorisent entre 6 et 10 logements en fonction de leur classification avec une réglementation des maisons bi-familiales et logements intégrés identiques aux HAB1.

Dans le PAP QE, un secteur spécifique MIX-u•s peut être instauré afin d'augmenter les possibilités au profit des logements locatifs abordables. La commune y autorise des projets de logements locatifs uniquement, dont la majorité sont des logements à caractère abordable et des logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, notamment des

logements pour étudiants, des chambres meublées, des studios et des appartements. (à titre d'exemples : projet rue d'Arlon / place Saint Michel / rue de la gare / 15 impasse Kaiser (réfugiés) / 26 rue Nic Welter (maison des femmes).

Les zones MIX-V autorisent maisons unifamiliales et plurifamiliales de 4 et 6 unités au maximum, tout en interdisant les maisons bifamiliales. Dans le PAP QE MIX-R, une maison unifamiliale par exploitation, respectivement par site est autorisée.

La localité de Mersch, de par sa centralité et la performance du réseau de transport en commun, est définie comme un « espace prioritaire d'urbanisation », ce qui signifie que le potentiel de développement et les densités de logement doivent y être plus importants. La Commune prévoit une densité d'habitation moyenne de 34 logements par hectare brut de terrain dans les nouveaux quartiers d'habitation.

(b) Le projet PAG propose de consolider l'agglomération formée par les localités de Mersch, Beringen et Rollingen. C'est pourquoi la commune de Mersch a fait le choix de garantir des réserves foncières pour la création de nouveaux quartiers et des activités économiques, en priorité dans la localité de Mersch. Les achats proactifs de terrains au courant des dernières années a permis à la commune de constituer une réserve foncière indispensable à la création de nouveaux quartiers et à la mobilisation des potentiels internes au plan d'aménagement. Ainsi, les zones priorisées du quartier Gare, du site Cegedel et du centre de Mersch sont progressivement développées à court et à moyen terme. Il s'agit des dernières réserves foncières consolidées les plus importantes. Il s'ensuivra une nette augmentation des unités à caractère abordable aussi bien dans la vente qu'au niveau des unités locatives.

(c) Différents emplacements de stationnement en fonction des typologies d'infrastructure sont réglementés à travers le PAG de la commune :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles dont la parcelle ou une partie de la parcelle est située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale
- 2 emplacements par logement pour les maisons uni- et bifamiliales ;
- 1 emplacement par logement intégré
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ou immeubles mixtes
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface pour les établissements artisanaux et industriels ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface pour les halls de stockage ;
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunion ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations-service et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hôtelières ; appart-hôtel, chambres d'hôtes et similaires ;
- 1,5 emplacement par salle de classe pour les lycées ;
- 1,5 emplacement par tranche de 10 enfants pour les garderies d'enfants (crèches)
- Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou de 200 m² de surfaces réservées à ces fins.

(d) Les dispositions relatives aux tailles des logements sont reprises dans les parties réglementaires des PAP NQ et QE respectives en fonction des recommandations urbanistiques.

Le règlement des bâtisses énonce pour les immeubles plurifamiliales un maximum de 30 % de logements de type « studios » (40m²) et un maximum de 30 % de logements à (60 m²) avec une chambre, la surface restante quant à elle doit être aménagée avec des appartements min 75 m² avec plusieurs chambres. À défaut de minima clairement définis et réglementés, les logements « abordables », et donc à taille réduite, ne sont ainsi pas imposés de façon stricte. À remarquer que la surface utile d'habitation minimale pour un appartement subventionné doit être de 45 m².

(e) Différentes recommandations ont été incluses dans le règlement des bâtisses, dont notamment les logements dimensionnés aux besoins des personnes physiquement handicapées. Les immeubles plurifamiliaux doivent être aménagés avec :

- Cave 5 m² par unités
- Buanderie 8 m² (ou plus en fonction du nombre de logements).
- Local technique suivant dimensionnement du service technique.
- Local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes à hauteur de 1,5 m² par unité de logement et avec un

accès direct vers l'espace public.

- Local commun accessible et bien aéré pour les poubelles (dimension selon règlement communal).

Il n'existe pas encore de réglementation en vue d'un accès extérieur obligatoire des unités d'habitation (loggia, balcon, terrasse), sauf exception dans différents PAP's ponctuels.

Outre les surfaces réglementées, une surface vitrée d'au moins 1/8e de la surface au sol par chambre doit être réalisée pour une luminosité adaptée.

A.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport à la réglementation en vigueur afin d'assurer la création de logements abordables et durables.

(a) Les textes communaux laissent une certaine liberté lors des possibilités d'aménagement des Quartiers Existants pour une plus grande maîtrise des projets de constructions et une application adaptée à chaque cas de figure.

(b) La réglementation en vigueur est suffisante et va même au-delà des minima requis par la loi. Aussi, des mises à jour régulières simplifient l'implantation de projets abordables avec une réglementation ciblée.

(c) L'implantation et le nombre des emplacements de stationnement sont sujets à de nombreuses discussions au centre d'un débat mobilité et qualité de vie autour de la Commune. La réglementation devra être revue à la baisse afin de réduire les nuisances y liées et de promouvoir le réseau des transports publics.

(d) La taille des logements est adapté au différents cas de figure, à l'exception de la surface minimum de 40 m² pour un studio, qui ne permettrait pas un subventionnement dudit studio au titre des aides individuelles au logement. Une surface utile habitable de 45 m² est réglementé par la loi logement. Une adaptation pourrait être envisagée.

(e) Une mise à jour du Règlement des bâtisses renforcera davantage les aspects de qualité de vie. Un manuel écologique accompagnera les PAP d'envergure, suite aux stratégies développées dans le cadre des réflexions Pacte Climat, mais les projets individuels ou PAP de petite envergure ne sont pas confrontés à des obligations environnementales. Le service écologique est un point de conseil permanent au sein de l'administration.

A.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les modifications nécessaires de la réglementation en vigueur et/ ou les objectifs de la commune dans le cadre de la mise en place d'un cadre réglementaire approprié, en tenant compte de votre réponse sous A.1.1.

- Modifications ponctuelles en continu. Il est important de confronter les promoteurs à des réglementations plus strictes en termes de surface habitable et fonctions complémentaires assurant une qualité de vie adaptée. La maximisation des surfaces habitables ne doit pas constituer une priorité absolue, même dans un contexte de rentabilité économique et financière d'un projet.

- Proposer une réglementation en vue d'un accès extérieur en fonction des tailles de logement (balcon, terrasse, loggia, jardin...).

- Adapter les minima de surfaces pour les appartements (min. 35 m²) de surface utile.

- La réglementation PAP QE doit être périodiquement adaptée. Ceci est facilité par une mise en procédure sans bureau externe ni urbaniste et constitue un moyen très réactif et efficace de petite ampleur.

A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.

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.

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.

(a) Les projets de logements abordables réalisés par les promoteurs publics conventionnés (SNHBM/FdL) sont peu nombreux et réalisés sans intervention de la part des services communaux. La commune ne dispose pas de services dédiés au sein de l'administration.

(b) Vu la réalisation quasi exclusive de logements abordables par le biais des promoteurs publics, aucune assistance de la part de la commune n'est requise, hormis certaines interventions ponctuelles au sujet des spécificités PAG ou autre réglementation communale impactant le projet en question.

(c) Vu la réalisation quasi exclusive de logements abordable par le biais des promoteurs publics, une fonction de conseil n'est exécuté si ce n'est sur demande précise de la part des porteurs de projet.

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.

(a) Vu l'absence de structures dédiées, l'accompagnement actif continuera à être effectué sur demande individuelle des porteurs de projet.

(b) + (c) Vu l'absence de projets en régie propre, la commune n'a pas de besoin actuel de modifier son approche de conseil et d'assistance aux promoteurs publics.

Les discussions en vue de la création d'un service dédié à l'accompagnement actif des projets de construction de logement abordable sont en cours, notamment devant la réalisation d'un projet d'envergure nationale (Quartier de l'Alzette) en plein centre de Mersch. L'engagement de personnel supplémentaire deviendra inévitable devant le nombre de PAP et donc de projets de logements abordables futurs.

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.

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.

- Création d'un service spécifique Logement à moyen terme.

- Coopération renforcée avec l'Office social pour la totalité des unités de logements abordables actuelles et futures disponibles.

A.3. Résultat attendu : La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.

A.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune a fait des expériences/ est active en tant que maître de l'ouvrage en vue de la gestion de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence (a) à l'offre de logements locatifs abordables gérés par la commune, (b) aux logements locatifs gérés par un promoteur public ou autre acteur sur le territoire de la commune, (c) à l'offre d'une gestion locative sociale (GLS).

Si la commune coopère activement avec un des partenaires GLS conventionnés avec le Ministère du Logement, veuillez indiquer le nom du partenaire. Le volet de la communication et de l'information concernant l'offre de la GLS est à préciser dans la question E.3.

(a) La AC Mersch promeut activement les logements locatifs abordables avec actuellement 17 appartements à son actif.

- 12x appartements, rue Nic Welter à Mersch
- 3x appartements, rue Jean Majerus à Mersch
- 1x Maison unifamiliale, rue principale à Reckange
- 1x Maison unifamiliale, rue de Luxembourg à Rollingen

(b) / (c) L'ensemble du parc locatif social de la commune est géré par l'Office social régional de Mersch et CARITAS Asbl

A.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.3.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux activités de la commune afin de garantir une offre appropriée de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune.

Faites au moins référence (a) à l'efficacité et la qualité de la gérance des logements locatifs par la commune / un promoteur public (si applicable), (b) à la quantité de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune, (c) à l'acceptation de l'offre pour la gestion locative sociale par les propriétaires

(a) La gestion du parc locatif est entièrement assurée par l'Office social. La qualité des logements et de la gérance est généralement positive, les rénovations sont périodiques et continues afin de garantir un niveau qualitatif adapté.

(b) Le nombre d'unités disponibles (17 unités) a longtemps été très faible, un chiffre qui augmentera nettement avec la réalisation prochaine du projet d'envergure nationale Quartier de l'Alzette.

(c) Seule la commune est active dans le domaine du locatif abordable, sauf une exception confirmée. Afin de connaître l'acceptation d'une offre GLS par les propriétaires privés, il faudrait avant tout lancer une campagne de sensibilisation et avoir un retour sur plusieurs projets concrets qui font à ce jour défaut. Il est donc impossible de se prononcer à ce sujet pour le moment.

La commune n'a aucun objectif quantifié dans l'augmentation de logements locatifs abordables. Les projets d'envergure en cours et les futurs PAP, réalisés par les promoteurs publics et privés, par le biais du Pacte Logement 2.0 et de la législation

adaptée, vont fortement accroître les unités disponibles sans intervention de la part de la commune, sauf mise à disposition du terrain (p.ex. Quartier de l'Alzette, Hinter Grommesch) Néanmoins, la commune souhaite mettre l'accent sur une plus importante mise à disposition de logements locatifs abordables, dans la mesure du possible (budgétaire et infrastructures adaptées), en partenariat avec l'Office social de Mersch.

A.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'augmenter l'offre de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.3. 1 et à la mise en place ou la promotion d'une structure pour gérer des logements locatifs sociaux (p.ex. bailleur social, gestion locative sociale, ...).

- Partenariat renforcé avec l'Office social pour l'ensemble des futurs unités de logements abordables disponibles (Nouveaux PAP's)

A.4. Résultat attendu : La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).

A.4.1. État des lieux : Décrivez les structures/ instruments en place pour mettre en œuvre une gestion active et stratégique du foncier communal.

Faites au moins référence (a) à l'approche active en vue de l'acquisition de terrains, (b) au recours au droit de préemption, (c) aux moyens budgétaires pour l'acquisition de terrains, (d) à la réalisation / gestion de projets de constructions sur des terrains communaux, (e) au contact actif avec les propriétaires concernés, (f) aux structures mises en place au niveau de l'administration communale en vue de la mise en œuvre d'un politique active en matière de patrimoine foncier (acquisition et gestion).

(a) Sous l'impulsion du collège échevinal, la commune poursuit une stratégie d'achat de terrains qualifiée d'agressive. La majorité des terrains disponibles à l'intérieur et aux abords du périmètre sont potentiellement intéressants pour la commune. De même, certains bâtiments stratégiques aux mains de propriétaires privés proches des centres de développement ou des zones BEP sont constamment observés et évalués en termes d'utilité.

Ainsi, la commune entreprend des démarches actives périodiques vis-à-vis des propriétaires dans un but d'acquisition.

(b) La commune ne fait généralement pas valoir le droit de préemption, sauf exception. La commune compte une seule référence échouée en termes d'application du droit de préemption. Les mécanismes d'application sont considérés comme trop rigides et confrontés à une certaine usurpation de la part des acteurs privés (surenchères, entente illicite sur les prix), faisant ainsi augmenter la facture pour la commune. Les transactions deviennent peu attractives pour la commune. Aussi, beaucoup de donations et d'héritages en ligne directe empêchent une application du droit de préemption.

(c) Le budget communal prévoit un article budgétaire annuel à des fins d'acquisitions foncières.

(d) Aucun service dédié au sein de l'administration. Les projets de construction réalisés sur les terrains communaux sont suivis au besoin par le service technique. A ce jour, il n'y a pas de projets logements sur les terrains communaux disponibles.

(e) Les responsables communaux démarchent les propriétaires disposant de terrains stratégiquement opportuns et dont ils ont connaissance.

(f) D'une manière générale, le collège des bourgmestre et échevins est en charge de la politique d'achat / cession / échange foncier, avec l'aide des services communaux (détecter des potentiels intéressants en lien avec le PAG communal).

Le patrimoine foncier constitue ainsi une réserve précieuse dans les pourparlers avec les divers propriétaires dans la densification du tissu urbain, les négociations d'échange et de remembrement (p.ex. contournement, mesures CEF) ou encore les emprises nécessaires pour certains projets d'envergure (p.ex. ZAER).

Des conventions cadres sont régulièrement mises en place pour activement encadrer les futurs PAP entre parties prenantes (AC / Ministère/ Promoteur /Privé). Citons notamment l'application d'une forme de quota de logements abordables plus élevé telle qu'introduite avec l'Art. 29bis, bien avant le Pacte Logement 2.0.

A.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.4.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures en place afin d'assurer une gestion active et stratégique du foncier communal, notamment en vue de la création de logements abordables.

(a) L'approche actuelle est poursuivie sans changements majeurs.

(b) En l'absence d'une réglementation adaptée, la commune n'appliquera le droit de préemption que dans des cas très exceptionnels.

(c) Le budget annuel disponible pour les acquisitions de terrains sera maintenu et progressivement revu à la hausse, compte tenu de l'évolution des prix dans le périmètre de la commune.

(d) Du fait que les terrains constructibles sont peu nombreux et les projets généralement réalisés sur des terrains appartenant

aux promoteurs publics ou privés, aucun changement dans la gestion des projets de construction n'est envisagé par les responsables communaux.

(e) La démarche est qualifiée de passive. En l'absence d'informations sûres ou de messages de vente, la commune n'est pas en contact régulier avec les propriétaires de terrains.

(f) L'acquisition et la gestion du foncier communal resteront une activité fortement encadrée et poursuivie par les responsables du collège des bourgmestre et échevins et du conseil communal. Il n'est pas prévu d'y apporter des changements à court terme.

La politique de gestion du foncier dépend beaucoup des responsables politiques et de leur désir de poursuivre une gestion active du patrimoine. Un changement au niveau des responsables peut avoir une grande influence sur la façon de gérer le foncier. Actuellement, la commune met tout en œuvre pour constituer une réserve foncière importante et ainsi créer les bases d'un développement maîtrisé du centre-ville et des zones de forte affluence, dont les projets cohérents comportant des unités de logements abordables.

A.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une gestion efficace du foncier communal.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.4.1.

- Poursuivre la stratégie actuelle d'achat de terrains et de bâtiments stratégiques pour disposer des arguments nécessaires face aux promoteurs (compensation, échange), agriculteurs (échange, remembrement), personnes privées (projet d'ensemble, remembrements, etc.)

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 (cf. objectif D).

B.1. Résultat attendu : La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.

B.1.1. État des lieux : Décrivez les mesures prises par la commune en matière de facilitation et de simplification administrative en vue de la création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) à la réglementation communale, (b) à l'accès aux informations / données pertinentes (règlements communaux, plans et documents techniques) pour les particuliers, (c) à la coopération / consultation avec la Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) ainsi que la plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation.

(a) La commune de Mersch applique depuis plusieurs années des conventions de type article 29bis, promouvant ainsi des unités supplémentaires de logements abordables pour chaque PAP. Aussi, la commune est pionnière dans la définition de zones MIX-U-S, avec des possibilités d'aménagement plus avantageuses et un règlement des bâtisses adapté de certains secteurs « social » au sein du PAG.

Sur demande et dûment justifiée, la commune octroie 25 % des subsides individuels perçus par l'Etat au titre des aides au logement.

(b) Sur le site internet de la commune, toutes les informations importantes et utiles sont regroupées et facilement téléchargeables.

(c) Au niveau de la concertation, les services maintiennent des échanges réguliers avec les instances de facilitation ministérielles telles la plateforme ou encore la CFUE, notamment à cause du projet d'envergure Quartier de l'Alzette et tout autre projet impliquant plusieurs parties prenantes.

B.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous B.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux mesures prises par la commune afin de faciliter et simplifier la création de logements abordables sur le territoire de la commune.

(a) Grâce aux efforts de la commune, un potentiel de quelque 200 unités peut être réalisé à moyen terme sur le territoire de la commune dont des projets rue d'Arlon (80 chambres), impasse Kaiser (15 – 20 chambres), une maison des femmes avec 6 unités, pour en citer certains.

La commune propose régulièrement des reclassements de parties du PAG / PAP QE en zone « secteur social », afin de faciliter la mise en œuvre grâce à l'intervention non obligatoire de la commune. Ainsi, des modifications ponctuelles précises du PAG permettent d'accélérer les dossiers possibles ou en attente et de créer des environnements favorables.

(b) L'accès aux informations continuera à être véhiculé à travers le site internet et le journal périodique de la commune (Buet). Le réseau de l'Office social permettra également de propager les informations utiles relatives aux logements abordables.

(c) Vu les projets d'envergure nationale en cours et les futurs PAP dans la commune, les échanges avec la CFUE et la plateforme seront maintenus de façon très régulière, ceci dans un souci de gérer au mieux la complexité du développement au sein de Mersch et de ses alentours.

B.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue de faciliter le développement de projets de logements abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous B.1.1.

- Continuer à favoriser les adaptations et mises à jour progressives de la réglementation communale (p.ex. Mix-U-S et règlement des bâtisses « abordables »).

- Réagir ponctuellement aux situations permettant d'acquérir des immeubles stratégiques afin d'agrandir le parc d'habitations conventionnées dans la commune.

B.2. Résultat attendu : La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.

B.2.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune agit en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la mise en place de PAP nouveaux quartiers pour créer des logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP nouveaux quartiers, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

(a) / (b) La Commune réglemente activement la création de logements à travers les outils PAG (PAP NQ / PAP QE...). Elle planifie activement avec notamment l'élaboration de plans directeurs et de PAP NQ pour créer des surfaces constructibles de façon cohérente et réfléchie.

À titre d'exemple, le PAP d'envergure national du Quartier de l'Alzette (« Agrozenter ») est basé sur une initiative communale avec le soutien de l'Etat, de même que le PAP Valfond ou l'initiative communale permet de pourvoir continuellement aux besoins futurs en termes de zones BEP et HAB au centre-ville. Les initiatives prises par la commune en tant que maître d'ouvrage sont à vocation multiple, car d'autres fonctions, indispensables au développement de l'habitat (citons p.ex. les écoles, structures d'accueil, transport, commerce de proximité), doivent tout aussi bien être prises en considération. Plusieurs PAP NQ ont été initiés, voire développés par la Commune (Aelenterweg, Hinter Grommesch, Bellevue) en partenariat avec des promoteurs privés ou publics.

La commune essaie d'amener des solutions dans le domaine de la circulation (p.ex. PAP « Café Miny », PAP ECO C) dans le sens où une gestion active de la circulation et de voies nouvellement construites permet une viabilisation supplémentaire de certaines zones auparavant non considérées pour le logement.

Le PAP du nouveau site sportif, sur initiative de la commune, permet de promouvoir certaines prestations de sport et loisir et de les déplacer, ouvrant ainsi la voie à de nouveaux PAP intégrant de nouveaux quartiers destinés aussi à de nouveaux logements.

L'élaboration de PAP repose sur le service technique avec une tâche spécifique créée récemment au sein du service pour un suivi plus détaillé et systématique.

(c) La commune collabore activement avec les promoteurs conventionnés, dans la mesure où toutes les zones immédiatement constructibles sont mises à disposition de la SNHBM.

Le Fonds du Logement est également actif à Mersch (Bellevue).

Sur initiative des responsables communaux, la commune est également impliquée dans les échanges nationaux du CIPU depuis sa création pour œuvrer en faveur des échanges intercommunaux.

B.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.2.1.

(a) La commune a trois expériences récentes en termes de PAP NQ et de viabilisations dans un but de création de logements abordables. Le PAP NQ Aelenterweg, initié par la commune, a été réalisé par un promoteur public après accord sur les unités d'habitations au titre d'habitations à coût modéré (3x maisons unifamiliales). Seulement deux offres ont été recueillies lors de la procédure de mise en concurrence pour la réalisation. Par ailleurs, uniquement 6 ménages ont donné suite à un appel à candidatures.

Le PAP NQ "Hinter Grommesch" a été négocié sous le régime du PL 1.0, quelque 1.200 m², est une convention qui devrait être signée avec un promoteur public (SNHBM). La même convention constitue aujourd'hui un élément de blocage.

Le PAP NQ "Bellevue" est en phase de viabilisation, mais une évaluation erronée des frais d'investissement initiaux et leur refacturation à un promoteur privé en charge d'un PAP adjacent sont aujourd'hui le sujet de nombreuses discussions et de mésententes.

En somme, les trois expériences peuvent ainsi être qualifiées de négatives ou du moins dissuader la commune à reconsidérer la réalisation de projets en régie propre. Les efforts administratifs à fournir avec des ressources insuffisantes et les blocages tant au niveau des instances ministérielles qu'au niveau des négociations avec les promoteurs privés justifient difficilement un investissement continu de la commune dans la création de logements.

(b) Les ressources qui peuvent être allouées à la réalisation de PAP et de logements abordables sont insuffisante. Confronté à la complexité administrative et technique des dossiers, un suivi irrégulier, faute de disponibilités, ne permet pas de garantir une exécution de qualité et une maîtrise des risques tant financiers que techniques. Le nombres d'ETP affectés au suivi de projets de construction et d'urbanisation fait partie des discussions de développement stratégique de l'Administration communale à court et à moyen termes.

(c) La collaboration avec les acteurs tels que le Fonds du Logement, la SNHBM ou encore l'Office social de Mersch est très régulière. Il n'y a pas lieu de changer l'approche de la commune si ce n'est de poursuivre les partenariats. Les échanges avec des

communes limitrophes resteront marginaux et informels car aucun projet commun à court ou à moyen terme n'est actuellement discuté ou élaboré.

Les activités de la commune sont très nombreuses et détaillées. L'implication de la commune dans la conception et la planification de ses quartiers s'avère cruciale, surtout en milieu urbanisé d'une certaine envergure. Une absence de réglementation ou encore d'initiative ferait entrave à une stratégie de développement cohérente maîtrisée par les responsables communaux. De nombreuses opportunités de croissance, d'extension et de densification sont ainsi originaires d'un pilotage actif et investi de la part de la commune. Une croissance accélérée nécessite une implication poussée des autorités locales.

B.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés aux logements abordables sous maîtrise d'œuvre communale.

En vue de la réalisation de nouveaux quartiers, faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

- Pas d'objectifs quantifiés hormis le cadre légal applicable. La commune propose les terrains constructibles aux promoteurs publics conventionnés. Outre les zones spécifiques dédiées (Mix-u-s), le nouveau cadre légal favorise la création de logements abordables ;

- Il n'y a actuellement pas de nouveaux concours en planification. Le site CREOS constitue l'unique potentiel foncier d'envergure restant à court terme (+/- 120 - 150 unités). Y seront réalisés 20 % de logements abordables selon la loi du Pacte Logement en vigueur.

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.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune est active en tant que maître d'ouvrage dans la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables dans le tissu bâti existant.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels types de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

(a) La commune compte une seule référence récente en tant que maître d'ouvrage d'un projet de logements conventionnés (3x maisons unifamiliales avec droit d'emphytéose sur 99 ans à destination de personnes éligibles aux termes de la loi logement 1979).

(b) et (c) Elle ne dispose pas de services dédiés à cet égard mais préfère collaborer avec les acteurs publics (SNHBM/FdL/Office social) pour créer les logements nécessaires.

B.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.3.1.

(a) La Commune a réalisé un projet test en régie propre avec 3 maisons unifamiliales. Une maison a été construite avec 160 m² pour une famille avec 3 enfants. Une procédure de divorce en cours de construction a mené à une incapacité des acquéreurs à maintenir leurs engagements financiers. Dès lors, la commune est depuis plus de 2 ans en train de chercher une famille au même profil afin de pouvoir racheter la maison. L'expérience n'a pas été satisfaisante considérant les efforts administratifs mis en œuvre.

(b) et (c) La commune n'a pas de structures dédiées vu l'absence de projet en régie propre. Il n'y a pas de changements prévus, la commune étant disposée à continuer les partenariats avec les promoteurs publics qui réaliseront les projets de logements abordables. La commune continue à proposer les terrains constructibles aux promoteurs publics conventionnés.

En absence de ressources dédiées, la commune crée les bases nécessaires aux constructions abordables à travers une réglementation appropriée et régulièrement mise à jour. La compétence clé d'une commune réside dans la réglementation et le contrôle. L'exécution de projet de construction pour le besoin du logement est certes encadrée, mais laissée aux mains des professionnels avec l'appui des services communaux en cas de besoin.

B.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation sous maîtrise d'œuvre communale.

Faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains ou immeubles, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

- Continuer les partenariats avec les promoteurs publics
- Reclassement en zone sociale « S » de certaines dents creuses au sein du PAG (parcelle avec réglementation sociale adaptée)

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.

B.4.1. État des lieux : Décrivez les initiatives de la commune en vue de la création de logements innovateurs répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

Faites référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

(a) La commune ne prend actuellement pas d'initiative à promouvoir le logement alternatif. Le co-living, les habitations communautaires ou encore les Tiny Houses sont certes discutés, mais la mise en application réglementée fait défaut. Des projets ponctuels d'habitations multigénérationnelles émergent de temps à autre, mais en l'absence de ressources humaines dédiées, la gestion active et le suivi ne sont pas assurés.

(b) La commune est en attente de retours sur expériences afin d'évaluer les résultats possibles. Aussi, il y a lieu d'avancer ensemble avec les instances ministérielles en vue de créer un texte d'application uniforme sur le plan national.

B.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et activités en place sont suffisantes dans le contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.4.1.

(a) Grâce aux efforts de la commune, un potentiel de quelque 200 unités peut être réalisé à moyen terme sur le territoire de la commune dont des projets rue d'Arlon (80 chambres), impasse Kaiser (15 – 20 chambres), une maison des femmes avec 6 unités, pour en citer certains.

La commune propose régulièrement des reclassements de parties du PAG / PAP QE en zone « secteur social », afin de faciliter la mise en œuvre grâce à l'intervention non obligatoire de la commune. Ainsi, des modifications ponctuelles précises du PAG permettent d'accélérer les dossiers possibles ou en attente et de créer des environnements favorables.

(b) L'accès aux informations continuera à être véhiculé à travers le site internet et le journal périodique de la commune (Buet). Le réseau de l'Office social permettra également de propager les informations utiles relatives aux logements abordables.

(c) Vu les projets d'envergure nationale en cours et les futurs PAP dans la commune, les échanges avec la CFUE et la plateforme seront maintenus de façon très régulière, ceci dans un souci de gérer au mieux la complexité du développement au sein de Mersch et de ses alentours.

B.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une promotion active de la création de logements innovateurs.

Faites au moins référence (a) à une campagne d'information ou de sensibilisation, (b) à la mise en place de subsides communaux spécifiques, (c) à la mise en place / au renforcement des services et structures (de conseil) (existants) au sein de l'administration communale, (d) à l'adaptation de la réglementation communale, (e) à la réalisation d'un projet pilote.

- Propose des incitations financières spécifiques promouvant les formes d'habitation novatrices aussi bien du côté des propriétaires que du côté des locataires ;

- Création d'un hôtel social supervisé pour aller à l'encontre de la pratique des chambres meublées (« Kaffiszëmmer ») à caractère souvent douteux et insalubre. Un projet peut être envisagé en vue d'installer quelques unités de type « tiny house » aux abords du camping communal.

- Disposer d'une réglementation cohérente sur le plan national et discuter des retours de projets pilotes afin d'évaluer la faisabilité à moyen terme sur le territoire de la commune.

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.1.1. État des lieux : Décrivez la stratégie communale de mobilisation du potentiel foncier existant.

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.

(a) Le scénario de développement de la commune de Mersch, repose sur une croissance démographique modérée pour les prochaines années. Avec une densité moyenne de 34 logements par hectare brut de terrain dans les nouveaux quartiers d'habitation (PAP NQ), il y aurait un besoin d'environ 22 hectares de terrain brut en plus des PAP en cours de réalisation pour permettre la construction de plus de 760 (moyenne entre les 2 hypothèses de développement) nouveaux logements jusqu'en 2025. Cela représente une consommation annuelle moyenne d'environ 2,2 hectares bruts. Le projet de PAG propose un potentiel de 37,45 hectares de surfaces libres couvertes d'un PAP NQ, ce qui est largement suffisant pour garantir une croissance soutenue jusqu'en 2025 et au-delà.

La commune œuvre en faveur d'une consolidation du tissu bâti existant, d'une densification adaptée et de la revalorisation d'anciens sites à l'abandon ou sou-utilisés (Sites Faber, Agrocenter, Valfond, Cegeedel...). Ceci permettra d'augmenter l'offre de logements et de répondre aux objectifs que s'est fixée la commune concernant le développement urbain là où le transport en commun est le plus développé. Par ailleurs, une densification douce du tissu bâti dans les quartiers d'habitation de type pavillonnaire qui sont situés à proximité des centres, ce qui favorisera une utilisation plus rationnelle du sol tout en maintenant le tissu bâti caractéristique de ces quartiers d'habitation (anciens jardins à l'abandon, lotissement/morcellement de grandes parcelles en deux ou trois plus petites, aménagement de logements intégrés...)

La restructuration du quartier Gare et du centre de Mersch, plutôt déstructuré offre un potentiel de développement pour l'habitation tout comme les commerces de proximité et les services.

Parallèlement, les responsables communaux essaient de mettre en valeur les surfaces libres non couvertes d'un PAP NQ et situées à l'intérieur d'un îlot ou le long d'une rue existante, définie dans le cadre du PAP QE. Les dents creuses sont répertoriées et intégrées, dans la mesure du possible dans le tissu urbanisé, tout comme les terrains à bâtir libres situés dans un PAP déjà réalisé.

(b) Tous les propriétaires de terrain n'ont pas la volonté de rentabiliser leur capital foncier dans l'immédiat. La commune essaie certes de sensibiliser les propriétaires connus et détenteurs de potentiel immédiatement constructible.

(c) La commune invite régulièrement l'Etat à effectuer des travaux d'entretien de leurs terrains afin d'engager les discussions sur d'éventuelles utilisations de terrains quelque peu oubliés ou non utilisés. À titre d'exemple, un terrain étatique avec bâtiment (rue Nic Welter) est inoccupé depuis plus de 10 ans et pourrait être mobilisé facilement.

Reconversion de certaines zones du PAG. P.ex. reclassement d'une zone PAP QE en NQ (1-5 rue d'Arlon). L'objectif est d'augmenter les coefficients de construction applicables.

La commune loue activement des bâtiments de l'Etat (conventions) pour les occuper et les utiliser (utilisation des immeubles étatiques vacants et augmentation de l'utilisation rationnelle des infrastructures existantes (p.ex. hall sportif)).

C.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la politique de la commune est suffisante pour assurer une mobilisation du potentiel foncier existant et pour quelles raisons principales les terrains à bâtir ne sont pas mobilisés. Tenez compte de votre réponse sous C.1.1.

Les démarches sont multiples (cf. C.1.1). Malheureusement, les propriétaires ne sont souvent pas au courant des possibilités légales et communales.

L'absence d'entente entre particuliers / voisins est souvent une entrave à la mobilisation, tout comme les placements de valeurs et la spéculation en vue d'une capitalisation plus importante dans le temps. Puis, citons les discordes familiales et disputes entre héritiers. Les situations très individuelles empêchent bien souvent les discours cohérents en vue d'une mobilisation réfléchie et planifiée au profit de tout le monde.

C.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'une politique active de mobilisation du potentiel foncier.

Faites au moins référence aux points évoqués sous C.1.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : mise en valeur du patrimoine bâti, encadrement de projets privés (conseils, étude de faisabilité / plan directeur).

- Reclassements ponctuels de terrains pour favoriser une utilisation rationnelle.
- Achat de terrains pour permettre des remembrements ou situation de PAP NQ en régie propre ou avec des propriétaires privés ;
- Stratégie d'achat proactive du bourgmestre et mobilisation des riverains. Souvent les projets deviennent économiquement plus intéressants à plusieurs ;
- Inciter les propriétaires privés, faute de volonté de viabiliser leurs terrains dans l'immédiat, à penser p.ex. aux solutions modulaires/temporaires sur 10 – 15 – 20 ans. Les constructions temporaires pourraient procurer des recettes locatives aux propriétaires sans pour autant grever leur capital foncier de structures fixes et difficiles à enlever, voire onéreux à déconstruire. Développer un programme de sensibilisation à d'autres formes d'utilisation temporaires éventuellement existantes ;
- Adaptation ciblée du règlement des bâtisses afin de permettre une réalisation ponctuelle de projets novateurs ;
- Augmenter les échanges de bonnes pratiques avec les autres communes.

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

C.2.1. État des lieux : Décrivez les expériences de la commune en matière de procédures de remembrement en vue de la réalisation de nouveau(x) quartier(s) d'habitation.

Faites brièvement référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

Les exemples les plus récents en termes de remembrement sont :

- Quartier de l'Alzette en plein centre de Mersch – Multiples parties prenantes
- PAP Aelenterweg – Réalisation de 3 unités de logements abordables sur initiative de remembrement de la part de la commune.

La commune entretient des échanges réguliers avec l'Etat, p.ex. un échange contre un terrain constructible à destination d'un promoteur public (Terrain Bellevue Centre contre terrains pour le Fonds du logement (Parcelle 384/6855), réalisation subséquente d'un centre de conférence à Mersch. (Remembrement par échange)

Des échanges futurs sont programmés, la commune poursuit une stratégie active de propositions à destination des différents ministères propriétaires d'immeubles ou de terrains pour leur valorisation dans le cadre de futurs projets de logements abordables et d'infrastructures BEP.

En revanche, aucun service n'est affecté aux procédures de remembrement qui reposent sur le service technique et le secrétariat communal.

C.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la commune est outillée pour inciter et accompagner des procédures de remembrement.

Absence de services dédiés. Le secrétariat est en charge des achats sur initiative des responsables communaux. À moyen terme, le nombre de transaction à caractère immobilier ou foncier verront leur nombre s'accroître. Une gestion active des dossiers concrets et du potentiel futur pourrait amener la commune à créer de nouvelles tâches et responsabilités. La gestion du patrimoine et des emprises est une nécessité, mais très gourmande en ressources et en compétences. Les achats stratégiques réguliers sont bien réalisés, mais en absence de ressources disponibles, le développement de projets liés s'avère parfois très difficile et moins rapide que prévu.

Le service technique et le service du secrétariat maîtrisent parfaitement les procédures de remembrement. Aussi bien sur le plan théorique qu'en matière de calculs, la commune est à même de recalculer les valeurs terrains et soultes éventuelles ou toute autre contrepartie nécessaire lors d'une opération de remembrement par échange ou par morcellement. Or, faute de ressources, des bureaux spécialisés accompagnent la commune lors des opérations de remembrement. Néanmoins, les connaissances des services communaux en la matière sont indispensables en vue de la préparation en amont et de la sensibilisation des parties prenantes.

C.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune concernant l'incitation et l'accompagnement de procédures de remembrement.

Faites au moins référence (a) à la mise en place de responsabilités au sein de l'administration communal et à la formation continue du personnel, (b) à des mesures de communications.

- À court terme, le renforcement des ressources sur le volet du patrimoine foncier ne constitue pas une priorité.
- Achat progressif des terrains disponibles de façon proactive pour satisfaire les besoins de toutes les missions communales, facultatives et obligatoires.
- À moyen terme, il est prévu de définir une stratégie d'utilisation et de mise en valeur du foncier de façon régulière et méthodologique.
- Former plus de membres du personnel aux différents types de remembrement et leur fonctionnement

D. Amélioration de la qualité résidentielle

D. La Commune contribue à l'amélioration de la qualité résidentielle 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.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les équipements collectifs communaux sont suffisants pour répondre aux besoins actuels de la commune (capacité, fonctionnalité / équipement, état / qualité).

Faites au moins référence (a) aux établissements d'enseignement, (b) aux équipements de sports et de loisirs, (c) aux équipements culturels, (d) aux équipements pour les besoins de l'administration communale. Prière de présenter uniquement les conclusions de l'analyse sous forme synthétique.

A. Enseignement

Un projet d'envergure pour une nouvelle école est en cours (Budget 52 M€) Fin des travaux prévue pour 2026. Une infrastructure moderne et adaptée aux besoins, car l'actuel site « Krounebjerg » existe depuis 20 ans déjà, une restructuration était nécessaire. Les capacités des structures de prise en charge (maison relais / crèches) sont constamment revues à la hausse et incluses dans la planification future. La commune dispose en outre d'une école internationale (EIMAB), d'un lycée public (Lycée Ermesinde) et d'un lycée pour professions éducatives et sociales (LTPES).

B. Équipements de sports et de loisirs

Les capacités actuelles sont limitées, plusieurs adaptations sont réalisées en vue d'une amélioration. Le hall omnisport (rue des Prés) est très vieux, mais le fonctionnement des installations est garanti. En revanche le hall est de taille moyenne et tous les clubs et associations ne peuvent pas détenir un créneau régulier pour leurs entraînements. La commune reçoit régulièrement de nouvelles demandes de la part des clubs.

La piscine communale (site Krounebjerg) est très moderne et dans un état irréprochable. Elle satisfait aux besoins actuels.

Actuellement, nous comptons plus de 120 associations à Mersch, réparties à travers les immeubles et salles disponibles.

C. Équipements culturels

Mersch dispose d'une maison de la culture (Kulturhaus) et du centre de littérature national Servais, d'une bibliothèque communale (Lieshaus) et des archives communales. Des manifestations culturelles sont régulièrement programmées à travers la ville. Les salles sociétaires sont maintenues dans les villages et constamment renouvelées et modernisées.

Le centre sociétaire (Hall Irbicht) avec quelque 500 places debout ne correspond plus aux standards d'une infrastructure moderne et adaptée.

D. Équipements pour les besoins de l'administration communale

Le bâtiment administratif de la commune avec ses annexes suffit aux besoins actuels. L'atelier avec son stockage fermé et les garages a atteint sa pleine capacité et doit être agrandi.

E. STEP

Station modernisée, le nombre d'équivalents habitants disponibles est largement adapté aux besoins actuels et futurs.

F. Santé

La commune dispose d'un centre médical et de nombreux professionnels de santé et paramédical, certains regroupés par cabinets.

G. Autres infrastructures / Vie sociale

L'école de musique de Reckange est très bien fréquentée.

Un point d'attraction et de rencontre majeur est assuré par le parc communal au centre de Mersch. Il est très bien entretenu, attire des personnes de toute la région et au-delà, avec une très bonne visibilité à l'intérieur du parc, très ouvert, beaucoup d'aires de jeux et de pelouses.

Le site du « Mierscherberg » regroupe la totalité des services de proximité et de commerce nécessaires, le tout sur un site unique et bien accessible depuis l'autoroute. D'autres fonctions viennent compléter l'offre à destination des citoyens, telles que services postaux et bancaires, office CCSS ou encore pharmacies et restauration en tout genre.

D.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les capacités des équipements publics sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la commune, au vu du potentiel de développement du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.1.1

a) Enseignement :

Avec le projet de la nouvelle école réceptionnée en 2026 et les projets complémentaires venant accompagner les futurs plans d'aménagement d'envergure tels que Quartier de l'Alzette / Valfond (écoles, crèches, maison relais) d'ores et déjà en cours de planification, la commune disposera de capacités nécessaires et d'une marge importante pour résorber les éventuels surplus demandés.

b) Équipements de sports et de loisirs

La commune a participé aux frais de construction du nouveau hall sportif du lycée EIMBF afin de disposer de créneaux supplémentaires pour les besoins de l'éducation physique (hall sportif).

Dans le même sens, une nouvelle piscine est aménagée à côté de l'école Nic Welter afin d'augmenter les créneaux au profit des écoles et clubs sportifs régionaux.

Un nouveau site sportif près de l'axe routier du « Mierscherberg » est en cours de planification pour un début des activités dans les 12 ans à venir. Ledit site viendrait couvrir l'ensemble des besoins et créer les capacités supplémentaires qui vont survenir avec le développement naturel de la population locale. Les bâtiments vétustes seront ainsi remplacés, les capacités augmentées et l'offre au titre sportif adaptée aux besoins de la population.

c) Équipements culturels

Un investissement de quelque 8 M€ est inscrit pour la rénovation des archives communales à la bibliothèque communale (« Lieshaus »).

Un centre de conférence est en cours de planification pour doter la commune d'une nouvelle salle correspondant aux besoins des futures manifestations d'envergure. Ainsi, l'actuel hall « Hall Irbicht », prévu pour quelque 500 personnes (debout), se verra remplacé après la réalisation des nouvelles infrastructures culturelles et sportives « Um Mierscherberg ».

d) Équipements pour les besoins de l'administration communale

L'atelier, avec son stockage fermé et les garages, doit être agrandi dans les années à venir.

e) STEP

Station modernisée, le nombre d'équivalents habitants disponibles est largement adapté aux besoins actuels et futurs. Une 4e étape d'épuration est en cours d'études. La taille de l'extension prévue sera conséquente.

f) Santé

Le nombre d'infrastructures des professionnels de santé et de services liés au bien-être est adapté aux besoins de la population locale. Une répartition plus efficiente peut être envisagée (répartition géographique et partenariat de professionnels en cabinet pluridisciplinaire)

g) Autres infrastructures / Vie sociale

Le nombre de prestataires de services de proximité et de commerces est adapté aux besoins de la population locale.

D.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer un niveau adapté en infrastructures pour la qualité résidentielle.

- Répartition rationalisée des professionnels de santé
- Agrandissement continu du parc de Mersch
- Extension des pistes cyclables et des chemins auto-pédestres
- Une installation de type polyclinique traitant les petites interventions du quotidien pourrait limiter les déplacements en direction d'Ettelbruck et Kirchberg.
- Création d'un nouveau site sportif intégré
- Amélioration des infrastructures RGTR
- Agrandissement de l'école fondamentale
- Modernisation des archives communales

- Revalorisation des places publiques afin d'étendre le calendrier de manifestations culturelles (p.ex. Maart / Ballooning / Festivités locales / kermesse)
- Extension des services à destination des enfants (Bëschcrèche / Crèche)
- Aménagement d'un cimetière forestier (Bëschkierfecht)
- Augmentation de l'offre en termes d'énergies renouvelables (p.ex énergie éolienne)
- Aménager de nouvelles salles sociétaires et centres culturels (Veräinsbau « Agrocenter », nouveau Hall pour manifestations publiques d'envergure)
- Planifier une mixité d'infrastructures à travers la commune (cohésion sociale et offre diverse)

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

D.2.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure un haut niveau de qualité écologique dans les projets de logements abordables (bâtiments et quartiers).

Faites au moins référence (a) aux critères écologiques appliqués, (b) à la qualité écologique des espaces verts et espaces publics existants et projetés, (c) aux initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (notamment en ce qui concerne le bruit et la qualité de l'air).

(a) La commune applique les mêmes standards, aussi bien dans le domaine du logement que des autres infrastructures communales, en suivant la réglementation nationale en vigueur. Il n'existe pas de critères écologiques définis et mesurables à ce jour.

(b) Un manuel écologique est en cours de développement pour les projets d'envergure (Quartier de l'Alzette & ZAER ZAMID) afin de reprendre et de communiquer les bases indispensables à une construction durable et écologiquement valorisante. C'est une première approche de la commune envers de futures directives et/ou obligations en matière de développement durable dans le cadre du Pacte Climat.

Lors de la conception des nouveaux quartiers d'habitation d'une certaine envergure, il sera important de prévoir des rideaux verts aux abords des nouveaux quartiers, des interconnexions entre le milieu naturel et le tissu bâti à développer. Ces interconnexions permettront de créer des liaisons vers les zones récréatives et de loisirs à l'extérieur des localités. La création de structures naturelles en périphérie et à l'intérieur des nouveaux quartiers et la sauvegarde des biotopes existants à l'intérieur des quartiers, permettront une qualité pour les nouveaux quartiers et une bonne transition avec le paysage ouvert.

La commune dispose d'un service écologique, notamment impliqué dans la gestion Pacte Climat.

c) Des subsides individuels sont proposés lors de l'achat de produits électroménagers à basse consommation d'énergie.

Un point faible majeur dans la qualité écologique des quartiers de Mersch est le trafic. Les nuisances continues liées aux bruits et aux émissions des véhicules motorisés sont sources de réflexion. Les services compétents procèdent régulièrement aux prélèvements de particules fines dans l'air et mesurent les émissions de bruit dans les agglomérations.

La commune assure un contrôle régulier des données lié aux deux facteurs bruit et émissions (évaluation régulière d'échantillons tests). La planification d'espaces verts et d'aires de jeux est partie intégrante de tous les projets en cours d'élaboration. Aussi, la commune travaille activement sur un concept d'énergies renouvelables, dont une analyse de l'utilisation de nouvelles technologies (p.ex. Réseau froid / « Kaltwärmenetz ») pourrait impacter les futurs lotissements en voie de viabilisation.

D.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les initiatives de la commune sont suffisantes pour assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.1.1.

(a) La commune entreprend des démarches régulières pour adapter les textes réglementaires et incite ainsi les promoteurs et investisseurs à formuler des projets cohérents et justifiés. Un guide Pacte Climat propose les objectifs de la commune pour toute construction nouvelle.

(b) Avec la publication d'un futur manuel écologique, les recommandations, directives et obligations en matière de construction durable et efficiente seront portées à la connaissance des citoyens.

(c) Les analyses périodiques réalisées sont suffisantes et ne réclament pas d'interventions supplémentaires. Il faut avant tout apporter des solutions au trafic à l'intérieur de l'agglomération, source de nuisance majeure.

D.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.2.1

- Adapter la réglementation communale en vue de réduire la taille des unités d'habitation (consommation sol).
- Proposer un manuel écologique pour les futurs projets de construction.
- Rationaliser le volume construit pour limiter les ressources gaspillées (faut-il toujours construire de façon maximisée ?). Ainsi, différentes formes d'habitations communes ou de co-living permettraient de réduire les ressources nécessaires (cuisine / séjour commun, réduire les redondances en termes de fonctionnalités communes) et accélérer l'élaboration d'une réglementation harmonisée sur le plan national.
- Œuvrer en vue d'une réduction des emplacements de stationnement dans le futur. (p.ex. 1 emplacement par unité). En revanche, les stationnements pour la mobilité douce dans l'espace urbanisé seront progressivement augmentés à court et à moyen termes.
- Rénovation écologique de certains bâtiments inoccupés (étatiques ou privés) en vue d'une exploitation par le biais de la commune (location, emphytéose, bail).
- Sensibiliser les citoyens à travers des campagnes, des tables rondes et des réunions participatives en vue d'un changement d'attitude au niveau de la construction écologique en général.

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

D.3.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence (a) à la mixité sociale, (b) à la mise en valeur de l'espace public dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (c) à l'encouragement de dynamiques sociales (p.ex. par la vie sociétariaire), (d) à la possibilité / à l'obligation d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales et (e) à l'inclusion sociale et à l'accessibilité.

a) Mixité sociale

La commune s'efforce d'implanter les infrastructures publiques au profit des citoyens à travers toute la commune pour éparpiller son offre et créer des pôles d'activité au-delà d'un seul centre-ville.

Une planification active et proactive des quartiers résidentiels et des zones soumises aux critères des « zones sociales » permet d'empêcher la densification ponctuelle accrue d'un type de propriétaire /locataire.

L'implication de la commune est primordiale pour créer les bases en faveur de la dimension humaine et sociale des quartiers.

b) Mise en valeur des espaces publics

La commune dispose de nombreuses aires de jeu régulièrement entretenues et améliorées. La réalisation de futures zones de type « Spillstroossen » est prévue.

Une rénovation continue des placettes et zones de rencontres et la création de cours naturelles (« natürliche Hofsituation ») avec des écrans de verdure partiels génère des zones de recul sécurisées à destination des piétons et ont notamment pour vocation d'encourager les discussions entre voisins.

c) Dynamiques sociales

La création de salles sociétaires multiples assure la disponibilité de lieux de rencontre et d'échange. La commune crée l'espace exploité à des fins d'échange entre citoyens et d'exploitation en commun. D'une manière générale, la vie sociétariaire est certes en déclin (p.ex. nombre d'associations, bénévolat, manifestations, etc.) mais la création de conditions en sa faveur réside du côté de la commune. L'offre proposée est importante.

d) Possibilité / obligation d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales

Une mise à jour du règlement des bâtisses pour les résidences d'une certaine envergure (> 25), notamment dans le cadre du projet Quartier de l'Alzette, obligera les promoteurs à mettre en place des salles communes dans les immeubles.

e) Inclusion sociale et accessibilité

Le règlement des bâtisses est à la base d'une certaine mixité à travers l'aménagement forcé d'unités de tailles différentes (1/3 grande, 1/3 moyenne, 1/3 petite). Obliger les promoteurs à changer d'approche et à créer différentes typologies d'habitat à destination d'un public varié.

Les obligations au niveau de l'aménagement de locaux destinés aux emplacements de vélos et poussettes seront prochainement renforcées et détaillées .

À partir de 10 unités, une résidence doit être pourvue d'au moins une habitation conforme à une utilisation pour personnes à mobilité réduite. Néanmoins, la réglementation pourrait être améliorée et il n'y a pas de contrôle après chantier.

D.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures/instruments en place sont suffisants pour assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.3.1.

Devant le volet de la dimension humaine et sociale difficilement quantifiable, la réglementation urbanistique en constante évolution tente de mettre l'accent sur les domaines les plus importants. Le maintien d'une offre très vaste dans la commune permet de créer les bases pour une interaction sociale.

À titre d'exemple, la nouvelle Brasserie « Beim Mechel » au centre de Mersch vise à créer un autre pôle d'attraction sociale qui fera appel à la fois aux jeunes habitants et aux citoyens plus âgés.

Le développement du bénévolat et des activités dans les associations communales est tributaire de nouvelles personnes cherchant à s'impliquer davantage, mais il n'y a pas à ce jour une stratégie de mobilisation définie de la part de la commune.

D.3.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.3.1.

- De manière continue, créer les conditions permettant une rencontre et un séjour sécurisé et agréable.
- Renaturer, voire réglementer, les zones à dominante béton (surfaces scellées, pierres concassées, structures artificielles, etc.) en vue d'une augmentation des espaces verts à travers la commune.
- Limiter l'emprise du transport routier au quotidien et réduire de manière significative le trafic intra ville, au profit des piétons et cyclistes pour une répartition plus équilibrée des surfaces disponibles.
- Mettre en valeur les pôles d'attraction principaux (Gare – Rue GD Charlotte – Place Saint Michel – Parc de Mersch) et garantir un déplacement sans encombre favorisant le déplacement non motorisé.
- Revaloriser la place du centre Marisca.
- À travers les mises à jour de la réglementation urbanistique en vigueur, favoriser davantage de lotissements avec une mixité de fonctionnalités (habitat/commerce/loisir).
- Adapter et détailler la réglementation pour la création d'habitations PMR et contrôler la conformité de l'exécution et de l'occupation finale.
- Donner plus d'espace aux moyens de transport alternatifs et leur stationnement intérieur et extérieur.
- Améliorer le réseau de promenades, de pistes cyclables et des parcs publics.

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.

D.4.1. État des lieux :

Décrivez dans quelle mesure la commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée dans les projets de construction publics et privés réalisés sur le territoire communal.

Faites au moins référence (a) à l'accompagnement de projets privés en vue de leur qualification (p.ex. plans directeurs, avis d'experts, conseil), (b) aux procédures d'attributions appliquées dans le cadre de la réalisation de projets communaux (p.ex. concours), (c) à la manière dont les processus de planification mis en place par la commune favorisent des projets à qualité élevée.

(a) Les projets privés ne sont pas activement accompagnés, si ce n'est dans les discussions préalables au dépôt des demandes d'autorisation.

(b) Pour les récents projets d'envergure, (p.ex. Centre Mersch / Quartier de l'Alzette / Ecole Mersch) la commune a décidé de lancer des concours d'urbanisme à l'échelle internationale sous forme de consultations rémunérées, suivies par un panel d'experts pluridisciplinaires aussi bien nationaux qu'étrangers. La commune obtient ainsi des avis d'une très haute valeur ajoutée et des projets d'urbanisme se distinguant avant tout par leur qualité sur les plans urbanistiques, architecturaux et

(c) La qualité des projets de construction est assurée à travers une réglementation adaptée en permanence. Suite aux expériences vécues, des modifications sont régulièrement discutées et apportées.

L'échange avec la cellule de facilitation CFUE et la plateforme interministérielle est systématique en cas de réalisation de PAP NQ.

D.4.2. Évaluation par les responsables communaux :

Précisez à quel point l'approche de la commune en matière d'urbanisme est suffisante afin de garantir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée, en tenant compte de votre réponse sous D.4.1.

L'administration communale va souvent au-delà des minima requis. Les consultations rémunérées, l'invitation de jurys nationaux et internationaux et de toutes instances, l'échange avec la plateforme, le bureau PAG, la plateforme ou encore la cellule de facilitation, voilà des initiatives qui permettent un développement cohérent et qualitatif.

Avec les capacités et ressources disponibles, la commune fait le maximum afin d'accompagner les processus de développement urbanistique.

D.4.3. Définition des objectifs communaux :

Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.4.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : la mise en valeur de l'espace public, la rénovation urbaine des quartiers existants, l'augmentation de la mixité des fonctions (notamment en ce qui concerne le commerce et les services de proximité), la réalisation de projets innovateurs.

- Continuer à améliorer et à moderniser la réglementation communale en matière d'urbanisme.
- Laisser les libertés nécessaires afin de trouver une solution adaptée pour chaque projet.
- Autoriser les projets novateurs permettant de faire des expériences précises en vue de la future réglementation.
- Garantir et exiger une mixité des fonctions. Certains PAP NQ à venir, à partir d'une certaine taille, doivent affecter les unités du Rez-de-Chaussée à d'autres fonctions que l'habitat.
- Autoriser les projets innovateurs ponctuellement dans le cadre des PAP NQ afin d'en tirer des leçons et des expériences à partager.
- Continuer à proposer des éléments novateurs comme, à l'époque, les emplacements de stationnement réduits par unité logement, les quartiers « S » pour les logements abordables.
- Reconsidérer la politique communale en termes d'emplacements de stationnement à travers la commune à une réglementation plus différenciée et adaptée aux quartiers / contextes.

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 au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

E.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune communique activement aux sujets de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux ressources / capacités existantes au sein de l'administration communale (p.ex. responsable pour la communication et les relations publiques), (b) aux moyens de communication réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (c) des canaux / outils de communication régulière pouvant être utilisés pour une communication active en relation avec le PL 2.0 (p.ex. site internet, médias sociaux, ...).

(a) ressources / capacités existantes au sein de l'administration communale

Le service communication de la commune est doté d'un ETP, chargé des relations publiques, des publications communales, du site internet et des commissions communales.

(b) moyens de communication réalisés dans le passé

Exposition publique durant plusieurs mois des concours « Quartier de l'Alzette » (Agrozenter), Centre de Mersch et campus scolaire. Les projets d'envergure sont toujours accompagnés d'une vaste campagne de flyers et de brochures toutes boîtes. Des panneaux d'affichage sont installés sur les lieux de réalisation.

Concernant le logement abordable d'une manière générale, vue l'absence de projets communaux en régie propre, la commune ne communique pas dans ce sens. Les promoteurs publics (SNHBM, FdL) utilisent leurs propres canaux de communication.

(c) canaux / outils de communication régulière pouvant être utilisés pour une communication active en relation avec le PL 2

- Mierscher Gemengebuet
- Site Web
- Flyers toutes boîtes
- Réseaux sociaux
- Panneaux d'affichage
- Mersch TV

E.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour assurer une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.1.1.

(a) Les ressources allouées sont insuffisantes à court terme. Une procédure d'embauche a été entamée pour augmenter les capacités du service Communication. Avec le développement du PL 2.0, une charge plus importante en termes de communication sur différents canaux pourrait ainsi être gérée.

(b) L'unique projet de construction réalisé en régie propre (PAP Aelenterweg, 3 maisons unifamiliales) dans le domaine du logement abordable a été accompagné d'une campagne de publicité "toute boîte", Buet communal, de panneaux d'affichage et d'une séance d'information publique. À deux reprises, les citoyens ont été invités à envoyer leur candidature. Le collègue échevinal estime que les efforts étaient suffisants mais que le retour d'intérêt est resté en dessous des attentes (seulement 6 candidatures).

(c) Les moyens de communication utilisés par la commune sont nombreux et diversifiés. Or l'absence de projets logement et la réalisation exclusive des projets par les promoteurs publics limite le contenu en relation avec le Pacte Logement 2.0. Voilà pourquoi, aucune publication dans ce sens n'a encore été réalisé depuis le lancement du pacte.

Le service Communication travaille avec les données disponibles. Vu l'absence de projets logement concrets et actuels, hormis le projet d'envergure Quartier de l'Alzette, aucune communication spécifique n'est envisagée. Les compétences design et marketing au sein des services communaux sont limitées et les prestations de graphisme doivent être sous-traitées.

E.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.1.1.

- Augmenter les capacités du service Communication / Événementiel (+ 1 ETP).

- Améliorer les échanges entre services pour créer un fil d'actualité diversifié et constamment à jour. Dresser une méthodologie de travail adaptée pour encadrer l'échange d'information.
- Inciter tous les acteurs de l'administration à faire preuve de curiosité afin d'améliorer les échanges entre services, proposer des solutions/améliorations et réagir activement aux événements journaliers.
- Profiter de la réactivité et de la portée des nouveaux médias pour communiquer régulièrement et activement et de façon ciblée au sujet de la thématique « logement ».
- Publier des brochures à un rythme plus élevé afin de démontrer l'attractivité et les avantages de la commune. Faire le point des activités actuelles et futures.
- Moderniser l'approche communication dans la commune à travers les nouveaux médias et les habitudes de consommation généralisées (vidéos en streaming, supports novateurs, explicatifs courts (tutorials), etc.).

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.2.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour mobiliser des terrains à bâtir (Baulücken) et immeubles / logements inoccupés.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

a) / b) Néant

c) La commune approche les particuliers activement uniquement si elle poursuit un objectif stratégique. Le démarchage proactif est lié à une stratégie de développement et se fera plus ou moins agressif en fonction des besoins.

E.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés, en tenant compte de votre réponse sous E.2.1.

(a) Aucune activité de communication n'est à ce jour poursuivie, faute de retours d'intérêt de la part des propriétaires, sauf exceptions éparses. Considérés comme un investissement à long terme, les terrains sont plutôt légués aux générations futures sans véritable intérêt de rentabiliser une propriété à court terme. Un travail de sensibilisation supplémentaire doit être réalisé.

(b) L'absence d'un service dédié empêche un conseil détaillé et permanent au sujet de la mobilisation de terrains à bâtir. Sur demande des particuliers, le service technique formule les bases de la faisabilité des projets de viabilisation sur terrains constructibles au cours d'une entrevue.

(c) Aucune activité proactive.

E.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'améliorer / mettre en valeur l'information et l'offre de conseil envers les propriétaires privés en vue d'une mobilisation de terrains à bâtir et d'immeubles inoccupés.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.2.1.

- Pas de changement, vue l'absence d'objectifs et de ressources dédiées.

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

E.3.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour communiquer activement par rapport à l'offre de gestion locative sociale dans votre commune.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

(a) La commune ne communique pas activement au sujet de l'offre GLS.

(b) Renvoi systématique à l'Office social de Mersch ou à Caritas, en charge de logements conventionnés destinés à la location. Aussi, la commune relaye toute demande à la SNHBM ou au fonds du logement.

(c) La commune n'approche pas activement les propriétaires d'immeubles vacants pour leur mobilisation à des fins d'une exploitation GLS.

E.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec l'utilisation de l'offre de la gestion locative sociale, en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

(a) et (b) La communication est prise en charge par l'Office social / Caritas, en charge de l'exploitation de la quasi-totalité des unités disponibles sur le territoire de la commune, avec des structures professionnelles adaptées. Leurs expériences de longue date permettent un suivi et un service de conseil à la hauteur des demandes. La commune renvoie toute demande systématiquement aux prestataires concernés.

(c) L'absence d'un service dédié est la raison pour une externalisation complète de l'activité. Le démarchage de propriétaires privés est laissé aux prestataires concernés. Soulignons néanmoins la participation des responsables communaux à toute demande d'intervention qui pourrait leur être adressée par un des organismes chargés en présence d'un projet GLS potentiel.

E.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la promotion de l'offre de gestion locative sociale.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.3.1.

- Mise à disposition d'un maximum d'unités au profit des organismes conventionnés (Office social / Caritas) ou encore des promoteurs publics (SNHBM/FdL);
- Promouvoir les quartiers destinés à une offre GLS plus importante (Mix-u-S p.ex.) et optimiser les réglementations afin d'assurer la mise en pratique.

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

E.4.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune réalise des étapes de participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux mesures de participation citoyenne réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (b) aux activités des commissions consultatives en matière d'aménagement communal, de l'environnement et du Pacte Climat.

a) La commune instaure des groupes de travail composé d'élus locaux pour aviser les projets d'envergure. Les citoyens ne participent pas activement. Certaines invitations au public à venir découvrir des projets de référence nationaux et internationaux n'ont pas rencontré un grand succès (cf. Leader). Pour les sujets controversés, en cas de réclamations, les responsables communaux invitent à des entretiens pour discuter des problématiques rencontrées. (Trafic / environnement, etc.).

b) Commissions consultatives existantes et régulièrement actives : commission de l'environnement, commission des bâtisses, commission de la circulation.

E.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la l'approche de la commune en matière de participation citoyenne est suffisante pour garantir une participation citoyenne appropriée dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

La participation citoyenne sur le volet de la gestion locative sociale est insuffisante. La mobilisation des propriétaires au niveau des potentiels au sein de la commune ainsi que le recueil des avis et retours des citoyens dans les quartiers doivent être poursuivis de façon plus régulière et structurée.

E.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la participation citoyenne dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence (a) à des mesures pour la participation citoyenne réalisées dans le cadre de projets communaux, (b) l'instauration d'une commission consultative dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

- Les projets communaux sont régulièrement portés à la connaissance des citoyens. En cas de réclamation, le CE invite à une discussion entre parties concernées pour trouver une solution à l'amiable. (cf. Geschichtsfrënn Maison A. Kayser). Le CE est toujours disponible pour une entrevue explicative. Il n'est pas prévu d'inclure le citoyen activement dans les projets de logement qui sont presque toujours proposés aux promoteurs publics / office social. Les citoyens peuvent participer au préalable via leur droit de réclamation (PAG / PAP NQ).

- La commune ne prévoit pas d'instaurer une commission consultative PL 2.0.

Partie administrative	
Logement	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la réalisation de projets de logements abordables ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de réalisation de projets de logements abordables au sein de l'administration communale ?	
Qui assure la fonction du Conseiller logement dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 ?	Anen Andy
Aménagement communal	
Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de l'aménagement communal au sein de l'administration communale ?	██████████
Communication	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la communication et les relations publiques ?	OUI
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal pour la communication en relation avec le Pacte logement 2.0 ?	Anen Andy

1. Champs d'action						
1		Augmenter l'offre de logements abordables				
1.1 Description						
<i>Description succincte du champ d'action.</i>						
Augmenter l'offre de logements abordables						
1.2 Objectifs						
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>						
B.4	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.					
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.					
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.					
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.					
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.					
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.					
1.3 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		Anen Andy				
Intervenant		[REDACTED]				
1.4 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>						
Vote du PAL						
Élaboration d'une feuille de route						
Établissement d'un planning indicatif						
1.5 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
Hôtel social		1	2	x	3	L-Mersch Mersch Luxembourg

Reclassement PAG pour favoriser le logement abordable	1	X	2		3	L-Mersch Mersch Luxembourg
Développement urbanistique site CEGEDEL/CREOS	1	X	2		3	Rue d'Arlon L-Mersch Mersch Luxembourg 990/6026

1. Champs d'action	
2	Développer une stratégie logement communale
1.1 Description <i>Description succincte du champ d'action.</i>	
Développer une stratégie logement communale	
1.2 Objectifs <i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
1.3 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	Anen Andy
Intervenant	██████████
1.4 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>	

Vote du PAL	
Élaboration d'une feuille de route	
Planning indicatif	

1.5 Liste des projets potentiels

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.

Titre	Catégorie de mesure						Localisation
	1		2		3	X	
Création de poste / d'une tâche	1		2		3	X	L-Mersch Mersch Luxembourg
Reclassement en zone "S" de certaines dents creuses	1	X	2		3		L-Mersch Mersch Luxembourg
Formuler une stratégie d'achat proactive à long terme	1	X	2		3		L-Mersch Mersch Luxembourg
Echange d'expériences avec communes / acteurs	1		2		3	X	L-Mersch Mersch Luxembourg
Procédures de remembrement	1	X	2		3		L-Mersch Mersch Luxembourg
Manuel écologique logement	1		2	X	3		L-Mersch Mersch Luxembourg
Emplacements de stationnement	1		2	X	3		L-Mersch Mersch Luxembourg
Réglementation PMR (PAG)	1		2	X	3		L-Mersch Mersch Luxembourg

1. Champs d'action						
3		Mobiliser les réserves foncières				
1.1 Description						
<i>Description succincte du champ d'action.</i>						
Mobiliser les réserves foncières						
1.2 Objectifs						
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>						
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.					
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.					
1.3 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		Anen Andy				
Intervenant		[REDACTED]				
1.4 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>						
Vote du PAL						
Élaboration d'une feuille de route						
Planning indicatif						
1.5 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
Location de terrain à bâtir à durée déterminée		1	X	2	3	L-Mersch Mersch Luxembourg
Acquisition de terrains à bâtir		1	X	2	3	L-Mersch Mersch Luxembourg

1. Champs d'action							
4		Aider au développement de la cohésion sociale et du bien-être individuel					
1.1 Description							
<i>Description succincte du champ d'action.</i>							
Aider au développement de la cohésion sociale et du bien-être individuel							
1.2 Objectifs							
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>							
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).						
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.						
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).						
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.						
1.3 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		Anen Andy					
Intervenant		[REDACTED]					
1.4 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>							
Vote du PAG							
Élaboration d'une feuille de route							
Planning indicatif							
1.5 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
Professionnels de santé dans la Commune		1		2	X	3	L-Mersch Mersch Luxembourg
Revalorisation des places publiques		1		2	X	3	L-Mersch Mersch Luxembourg
Nouvelle Bëschcrèche		1	X	2		3	L-Mersch Mersch Luxembourg

Bëschkierfecht	1	X	2		3	L-Mersch Mersch Luxembourg
----------------	---	---	---	--	---	----------------------------------

1. Champs d'action							
5		Moderniser les infrastructures communales					
1.1 Description							
<i>Description succincte du champ d'action.</i>							
Moderniser les infrastructures communales							
1.2 Objectifs							
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>							
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).						
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).						
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.						
1.3 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		Anen Andy					
Intervenant		[REDACTED]					
1.4 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>							
Vote du PAG							
Élaboration d'une feuille de route							
Planning indicatif							
1.5 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	
Nouveau site sportif intégré		1	X	2		3	Rue de Colmar-Berg L-Mersch Mersch Luxembourg

Agrandissement du Parc de Mersch	1		2	x	3	L- Luxembourg
Agrandissement de l'école fondamentale	1	x	2		3	L- Luxembourg
Modernisation des archives communaux	1	x	2		3	L-Mersch Mersch Luxembourg

1. Champs d'action	
6	Renforcer la prise de conscience d'une problématique logement généralisée
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
Renforcer la prise de conscience d'une problématique logement généralisée	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
B.4	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.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
1.3 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	Anen Andy
Intervenant	██████████
1.4 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>	
Elaboration d'une feuille de route	

1.5 Liste des projets potentiels

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.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
Publication de brochures thématiques	1		2		3 X	L-Mersch Mersch Luxembourg