

**Monsieur Claude Wiseler
Président de la Chambre
des Députés**

Luxembourg, le 14 février 2025

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que conformément à l'article 80 du Règlement de la Chambre des Députés, j'aimerais poser une question parlementaire à Monsieur le Ministre des Affaires intérieures et à Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Depuis l'entrée en vigueur du nouvel article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain, de nombreuses interrogations subsistent quant à l'application pratique de cette disposition.

Dans ce contexte, je souhaite poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre des Affaires intérieures et à Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire :

1. Approbation des plans d'aménagement particulier (PAP) et des conventions d'exécution

Combien de plans d'aménagement particulier (PAP) et de conventions d'exécution intégrant les nouvelles dispositions de l'article 29bis ont été approuvés à ce jour par le Ministère des Affaires intérieures ?

Peut-il également préciser dans quelles communes ces PAP ou conventions d'exécution ont été approuvés et combien de logements abordables vont ainsi être cédés soit à la commune concernée, soit à un acteur étatique ?

2. Prise en charge des coûts d'infrastructure

L'alinéa (6) de l'article 29bis de la loi précitée dispose que :

« Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article

36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation desdits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2. »

Le prix de réalisation inclut-il également les coûts d'infrastructures (voirie, canalisations, etc.) liés à la quote-part des logements abordables ?

3. Modèle de convention d'exécution

Un certain nombre de questions persistent également quant aux modalités à prévoir dans la convention d'exécution en relation avec l'article 29bis.

Le ministère des Affaires intérieures et/ou le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire envisagent-ils de mettre à disposition des communes et des acteurs de la construction un modèle de convention précisant les modalités de construction et de cession des logements abordables ?

4. Procédure de consultation des acteurs publics

Existe-t-il une procédure officielle permettant de consulter l'intérêt des différents acteurs publics (SNHBM, Fonds du Logement, etc.) pour la reprise des logements abordables que la commune ne souhaite pas acquérir dans le cadre de l'article 29bis? Le cas échéant, quelle est cette procédure?

5. Absence de repreneur pour les logements abordables

Quelle est la procédure prévue dans l'hypothèse où ni la commune ni un acteur étatique ne souhaitent reprendre les logements abordables ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Alex Donnersbach

Député



Réponse commune de Monsieur le Ministre des Affaires intérieures et de Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire à la question parlementaire N° 1944 de l'honorable Député, Monsieur Alex Donnersbach.

Question 1

A ce jour, 26 plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP ») qui intègrent les dispositions de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ont été approuvés par le Ministère des affaires intérieures.

Le ministère des Affaires intérieures ne dispose pas de statistiques chiffrées en ce qui concerne le nombre de conventions qui intègrent les dispositions de l'article précité alors que ces conventions ne sont pas soumises à une approbation tutélaire.

En somme, 36.606,20 mètres carrés de surface construite brute (« SCB ») ont ainsi été réservés pour la réalisation de logements abordables, ce qui représente un total de 275 logements abordables.

Le montant total de mètres carrés de surface construite brute dédié aux logements abordables, ainsi que leur nombre par communes, est ventilé comme suit :

	PAP approuvés	SCB	log.abordables
Strassen		3669	33
Goesdorf		497.2	2
Lingten		5304	45
Schifflange		267	2
Bettembourg		3650	32
Bettembourg		203	2
Ettelbrück		874	5
Pétange		248	2
Hesperange		1850	24
Luxembourg		1396	12
Junglinster		1676	7
Mertert		4563	37
Helperknapp		304	2
Mersch		584	5
Erpeldange-sur-Sûre		273	3
Dudelange		435	5
Bertrange		410	2
Reisdorf		493	2
Stadtbredimus		729	3
Steinfort		163	1
Rospport-Mompach		407	2
Habscht		1947	10
Habscht		471	2
Manternach		925	3
Schengen		1646	7
Fischbach		3622	25
Total	26	36606.2	275



Ces chiffres, relativement bas, s'expliquent par le fait que pour des raisons conjoncturelles beaucoup moins de PAP ont été introduits dans la procédure d'adoption qu'en temps normal.

Question 2

Non. Le prix de réalisation des logements d'abordables n'inclut pas les coûts des infrastructures de viabilisation mais uniquement le prix de réalisation du logement abordable en question. Les coûts des infrastructures de viabilisation ne sont pas pris en compte dans la détermination du prix de réalisation des logements abordables alors que la cession du terrain à bâtir qui accueille le logement abordable s'effectue gratuitement.

Question 3

Le site internet du ministère des Affaires intérieures contient une rubrique spécialement dédiée à la mise en œuvre de l'article 29bis : <https://maint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html>

Les acteurs concernés y trouveront également une série de conventions-type en vue de leur faciliter l'application dudit article.

Question 4

Il n'existe pas de procédure officielle permettant de consulter l'intérêt des différents acteurs publics pour la reprise des logements abordables que la commune ne souhaite pas acquérir dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Dans la pratique, l'attribution des fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, se fait dans le cadre de la Commission d'acquisition de logement abordable (CAL29) en concertation avec les promoteurs publics. L'attribution dépend de plusieurs éléments, notamment :

- l'existence de projets en cours des promoteurs publics dans la commune concernée,
- les interactions antérieures entre la commune et les promoteurs publics.

Ainsi, bien qu'aucune procédure formalisée ne soit actuellement en place, un cadre existe pour assurer une concertation et une coordination entre les différents acteurs publics concernés.

Question 5

Dans l'hypothèse où ni la commune ni un acteur étatique ne souhaitent reprendre les logements abordables issus de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une procédure spécifique est prévue.

Si la commune renonce à l'acquisition, le ministre ayant le Logement dans ses attributions est informé de cette décision et dispose d'un délai de deux mois pour notifier au propriétaire et aux promoteurs publics son intention d'acquérir ou non les logements concernés. À défaut de réponse dans ce délai, le silence du ministre vaut acceptation de la cession.

En cas de renonciation par l'État, un promoteur public autre que la commune peut se substituer à lui. Si aucun promoteur public ne manifeste d'intérêt, la loi ne prévoit pas la possibilité pour le promoteur



privé initial de commercialiser librement ces logements sur le marché privé. En effet, l'article 29bis impose que les logements abordables soient attribués à un promoteur public.

Les logements abordables régis par l'article 29bis ne peuvent être librement vendus sur le marché, sauf modification du cadre légal.

Il y a lieu de faire remarquer que le projet de loi N°8481 qui a été déposé en date du 21 janvier 2025 propose certaines modifications à l'endroit de l'article 29bis. Ces modifications visent notamment à harmoniser les seuils d'application à partir desquels l'article 29bis s'applique. Il est également prévu de modifier l'article précité dans le sens d'une meilleure prise en compte des surfaces des logements abordable. Finalement, l'article 29bis sera également adapté dans le sens de permettre davantage de flexibilité aux communes en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement devant être réalisés pour les logements abordables.

Luxembourg, le 16 mars 2025
Le Ministre des Affaires intérieures
(s.) Léon GLODEN