



Luxembourg, le 11 février 2022

Circulaire n° 4107

# Circulaire

aux administrations communales

**Objet :** Mise en œuvre du nouvel article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, introduit par la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre,

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a également connu certaines modifications.

En effet, la loi précitée du 30 juillet 2021 a notamment instauré un nouvel article 29*bis* dans la prédite loi du 19 juillet 2004. Cet article **assure la création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) et veille ainsi à ce que ces logements rejoignent le parc immobilier public par le biais d'un mécanisme de cession qui sera expliqué dans cette circulaire et qui veillera également au maintien d'une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.**

Cette circulaire a pour objet de vous fournir les explications nécessaires à une bonne compréhension et à une bonne exécution de ce mécanisme innovant.



## A. Application de l'article 29bis dans le temps – Dispositions relatives aux PAP NQ

### 1. En ce qui concerne les PAP NQ ainsi que leurs modifications dont le collège échevinal est saisi en vertu de l'article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004 jusqu'au 18 février 2022.

En ce qui concerne les PAP NQ, dont le collège échevinal est saisi jusqu'au 18 février 2022 inclus, les dispositions de l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 continuent à s'appliquer pour des raisons de sécurité juridique. Il est rappelé dans ce contexte que la saisine est effectuée dès le dépôt officiel du dossier auprès de la commune, conformément à l'article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Les dispositions précitées, bien qu'abrogées, continuent à s'appliquer aux prédicts PAP. Ceci s'applique également à la modification des PAP NQ précités.

Or si un tel PAP NQ devrait connaître une modification à tel point substantielle qu'il est assimilable à un PAP NQ entièrement refondu, voir un nouveau PAP NQ, les dispositions du nouvel article 29bis ont vocation à s'appliquer.

### 2. En ce qui concerne les PAP NQ dont le collège échevinal se voit saisi en vertu de l'article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004 après le 18 février 2022.

L'article 29bis s'applique aux PAP NQ dont le collège échevinal se voit saisi après le 18 février 2022 en vertu de l'article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004, en l'occurrence à partir du 18 février 2022.

L'article 29bis, paragraphe 2, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, s'applique pour les fonds dont la procédure de classement en zone d'habitation ou zone mixte a été entamée avant le 18 février 2022.

Les alinéas précités précisent ainsi que pour chaque PAP NQ, qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque PAP NQ, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

## B. Application de l'article 29bis dans le temps – Dispositions relatives pour les PAG

L'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement général (PAG) dont la procédure de modification est entamée à partir du 18 février 2022. Dans ce contexte, il est rappelé qu'une procédure d'adoption d'un PAG est considérée comme étant entamée à partir de la saisine du conseil communal, tel que prévu à l'article 10 de la même loi.



Donc pour les fonds reclassés après le 18 février 2022 d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du PAG, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

- 1° à 20 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;
- 2° à 15 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;
- 3° à 10 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Ci-après vous trouverez un tableau récapitulatif de la part de la surface construite brute dédiée au logement à réserver pour les logements abordables :

Envergure du PAP NQ	Part de la surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable
<i>Pour des fonds classés en zone d'habitation ou mixte <b>avant</b> le 18 février 2022</i>	
10 à 25 logements	Au moins 10%
> 25 logements	Au moins 15%
<i>Pour des fonds classés en zone d'habitation ou mixte <b>à partir</b> du 18 février 2022</i>	
5 à 9 logements	Au moins 10%
10 à 25 logements	Au moins 15%
> 25 logements	Au moins 20%

### C. Contenu d'un dossier PAP NQ concerné par la réservation de surface construite brute à réserver au logement abordable.

#### 1. Contenu du PAP NQ en tant que tel

Une nouveauté instituée par le prédit article 29bis est que les PAP NQ définissent dorénavant pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables.

Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

Une partie écrite-type en vue de la fixation de ces lots est mise à disposition sur le site internet du ministère de l'Intérieur sous la rubrique suivante :

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/Art29bis-PAP-Partie-ecrite-type.docx>



## 2. Contenu du rapport justificatif du PAP NQ

Le rapport justificatif contiendra à l'avenir également un tableau récapitulatif remanié qui tient compte des nouveautés introduites par le prédit article 29bis ainsi que d'un tableau Excel (à joindre au dossier de préférence moyennant une clé USB ou d'un CD) permettant le calcul du potentiel constructible d'un PAP conformément à l'article 29bis.

Ces tableaux sont disponibles sur le site internet sous les rubriques suivantes :

<https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html>

<https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/amenagement-communal.html>

### D. Application de l'article 29bis – Considérations générales

En vue de faciliter la compréhension de l'article 29bis de manière générale, le ministère de l'Intérieur a mis à disposition de toute personne intéressée une vidéo tutoriel.

Cette vidéo présente les principaux changements apportés par ledit article et explique comment ces nouvelles dispositions relatives aux logements abordables seront à intégrer respectivement dans les PAP NQ et dans les conventions à conclure entre les promoteurs et les communes ou l'Etat.

Cette vidéo tutoriel est disponible sur les sites suivants :

<https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html>

[https://www.youtube.com/watch?v=mOtMvc9W\\_Jo](https://www.youtube.com/watch?v=mOtMvc9W_Jo)

### E. Destination des logements abordables ainsi créés à l'occasion de l'élaboration des PAP NQ concernés par le nouvel article 29bis

Les logements abordables sont destinés à faire partie d'un parc immobilier public.

Dans un premier temps, les communes seront appelées à se porter acquéreur des logements abordables ainsi réservés.

Les communes disposent également de la possibilité de renoncer à se voir céder les crédits logements abordables. Dans ce cas de figure, les logements abordables sont cédés à l'Etat qui en assurera la gestion par le biais des services respectivement de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ou du Fonds du Logement (FDL).

Le gouvernement encourage les communes d'opter majoritairement pour la location des crédits logements et de ne recourir que ponctuellement au mécanisme de la mise à disposition par bail emphytéotique avec droit de rachat. En effet, le recours à la location présente comme avantage de pouvoir offrir à long terme à un nombre plus élevé de personnes éligibles de pouvoir bénéficier d'un logement abordable.



Actuellement, le recours à location est régi par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ainsi son règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Par ailleurs, nous tenons à vous informer qu'un projet de loi relatif au logement abordable<sup>1</sup>, qui règle l'attribution des crédits logements abordables (que ce soit sous forme de location ou de bail emphytéotique avec droit de rachat), a été déposé.

Il est primordial de signaler que les logements abordables sont à réaliser conformément au « Cahier de charges pour le développement de logements abordables » mis à disposition sur le site internet du ministère du logement sous la rubrique suivante :

[https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier\\_des\\_charges/Cahier-des-charges.pdf](https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier_des_charges/Cahier-des-charges.pdf)

#### **F. Mise en œuvre de l'article 29bis à un stade précoce lors de l'élaboration des PAP NQ concernés.**

En vue de mener à bon terme les dispositions de l'article 29bis, il est indiqué, dès l'élaboration des PAP NQ concernés par le crédit article, que les autorités communales se concertent avec les initiateurs de ces PAP NQ et les services étatiques concernés, dont notamment le ministère du Logement et le ministère de l'Intérieur, et ce le plus en amont possible de la procédure d'adoption du PAP NQ et avant la saisine de la Plateforme de concertation PAP.

En effet, il est souhaitable que les futurs cessionnaires des logements abordables, le cas échéant le Fonds du logement ou la SNHBM, se voient impliqués le plus tôt possible dans le cadre de l'élaboration des PAP NQ générant des logements abordables.

Dans ce contexte, il est proposé de procéder à un accord-cadre qui règlera l'attribution des logements abordables sous forme de cession entre les autorités communales et la main étatique. Cet accord pourra, une fois les négociations achevées, servir de base aux autorités communales et faire partie intégrante du vote prévu à l'article précité qui portera respectivement renonciation ou acceptation de la cession des logements abordables ou des fonds réservés aux logements abordables.

#### **G. Workflow- Méthodologie**

Un workflow est également mis à disposition de tous les acteurs concernés en vue de proposer une méthodologie de mise en œuvre du crédit article 29bis.

Ce Workflow est disponible sur le site suivant :

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/Art29bis-workflow.pdf>

---

<sup>1</sup> Projet de loi n° 7937 relative au logement abordable (lien vers le dossier parlementaire)



## H. Conventions-type en vue de la cession des terrains respectivement des logements abordables.

Des conventions-type ont été élaborées pour les différents cas de figure où le cessionnaire se voit céder soit les fonds concernés par la réservation de surface construite brute dédiée à la réalisation de logements abordables, soit les logements abordables avec leurs fonds respectifs.

Les conventions de cession des logements abordables se basent essentiellement sur le mécanisme de la vente en état futur d'achèvement. Vu que les conventions fixent les prix de cession des logements abordables, elles contiennent, en dehors des plans d'architecture, un cahier des charges qui reprend notamment un descriptif des matériaux et équipements à utiliser lors de la réalisation desdits logements. En vue d'assurer une sécurité juridique tant pour l'initiateur du PAP NQ, qui devra réaliser les logements abordables, que pour les futurs acquéreurs de ces logements, il importe que ce cahier des charges fasse preuve d'un degré de détail suffisamment élevé et qu'il respecte également le « Cahier de charges pour le développement de logements abordables ».

Les conventions-type, portant sur la cession des terrains respectivement des logements abordables à la commune sont disponibles sur les sites suivants :

<https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2021/art29bis.html>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/Art29bis-Convention1.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/Art29bis-Convention2.docx>

## I. Formations

Au vu de la nouveauté des mécanismes introduits par l'article 29bis, le ministère de l'Intérieur proposera également une série de formations, dont les informations vous seront communiquées sous peu.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos parfaites considérations.

La Ministre de l'Intérieur,



Taina Bofferding

Le Ministre du Logement,



Henri Kox