

Circulaire n° 2025-055

# Circulaire

aux administrations communales

**Objet** : Entrée en vigueur de la loi du 27 juin 2025 modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre,

L'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004, applicable avant l'entrée en vigueur de la loi modificative mentionnée sous rubrique, imposait qu'un certain pourcentage de la surface construite dans chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») soit réservé à la construction de logements abordables. Les terrains concernés étaient cédés gratuitement à la commune ou à l'État, en échange d'une majoration de 10 % du potentiel constructible. L'application pratique de ce mécanisme a cependant montré que la majoration posait régulièrement des difficultés de mise en œuvre pour des raisons techniques, urbanistiques et réglementaires.

Dans le cadre de l'accord de coalition 2023–2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* », le gouvernement a ainsi décidé de modifier l'article 29bis pour le rendre plus efficace afin qu'il contribue à la création de plus de logements abordables.

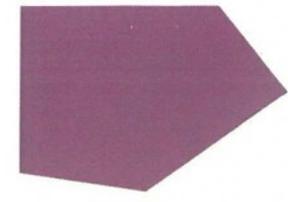
De même, le paquet de 40 mesures de simplification administrative en matière de construction, décidé par le gouvernement sur base des propositions formulées par le groupe de travail instauré à la suite de la réunion nationale logement qui a eu lieu en date du 22 février 2024, comprend également une mesure qui vise la révision de l'article 29bis précité.

En effet, tant l'accord de coalition que le paquet de mesures précités ont pour objectifs de simplifier les procédures en matière de construction et de faciliter la création de logements et en l'occurrence de logements abordables.

Les modifications législatives ainsi apportées à l'article 29bis visent à :

- apporter des précisions relatives aux types de logement qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis ;
- harmoniser davantage les pourcentages de surface construite brute à réserver au logement abordable ;
- généraliser le principe de l'augmentation du potentiel constructible pour tout propriétaire ;
- préciser le mode de calcul de l'augmentation du potentiel constructible ;



- 
- ne plus appliquer les dispositions de densité de logement du PAG aux logements abordables ;
  - introduire des montants maximaux pour la cession des logements abordables.

Dès lors je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du futur mécanisme de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

## 1. Harmonisation des seuils

L'objectif principal de l'article 29bis reste de créer un parc de logements abordables géré par les pouvoirs publics en imposant la réservation d'un pourcentage de la surface construite brute destinée à la construction de logements abordables dans chaque PAP NQ dépassant certains seuils en termes d'unités d'habitation.

Les fonds concernés sont cédés gratuitement :

- soit à la commune,
- soit à l'État (en cas de renonciation par la commune), ou
- à un autre promoteur public (en cas de renonciation par l'Etat).

En contrepartie, le degré d'utilisation du sol prévu dans le PAG est augmenté de 10 %.

Désormais :

- Les PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus, exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX » suite à une procédure d'adoption du PAG entamée avant le 18 février 2022, doivent réserver 15% de la surface construite brute dédiée au logement pour la réalisation de logements abordables ;
- Les PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus, exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX » suite à une procédure d'adoption du PAG entamée à partir du 18 février 2022, doivent réserver 20% de la surface construite brute dédiée au logement pour la réalisation de logements abordables ;
- Les PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus, exécutant une zone prioritaire du plan directeur sectoriel « logement », doivent réserver 30 % de la surface construite brute dédiée au logement pour la réalisation de logements abordables.

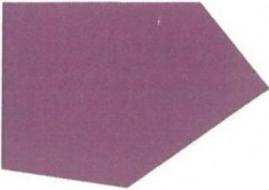
Il a été constaté que les seuils précédemment en vigueur pouvaient inciter certains porteurs de projet à réduire volontairement le nombre de logements pour éviter l'application de ces obligations.

Une harmonisation des seuils a donc été retenue afin de limiter ces effets et de simplifier les démarches administratives.

## 2. Prise en compte des surfaces des logements abordables

L'augmentation du degré d'utilisation du sol prévue par l'article 29bis en vigueur avant l'entrée en vigueur de la loi modificative mentionnée sous rubrique se traduisait jusqu'ici par une hausse du coefficient d'utilisation du sol (CUS), du coefficient d'occupation du sol (COS), du coefficient de scellement du sol (CSS) et de la densité de logement (DL).





Or, il a été observé que l'écart entre le CUS et la DL dans de nombreux PAG est trop faible, ce qui implique la création de logements à grandes surfaces habitables, souvent inadaptées à la demande actuelle.

Afin de remédier à cette problématique, la DL prévue dans les PAG, ne s'appliquera plus aux logements abordables concernés par l'article 29bis tel que modifiée par loi modificative mentionnée sous rubrique. Il en est de même pour les dispositions du PAG portant sur le nombre de logements admis par immeuble et le pourcentage de logements qui doit être de type unifamilial.

L'impact prévisionnel des modifications précitées sur le développement du logement est significatif :

- Dans les PAP NQ non couverts par une zone d'aménagement différé (ZAD) et ne disposant pas encore d'un PAP approuvé, environ 9.300 logements supplémentaires pourraient être réalisés, dont 3.600 logements abordables ;
- En incluant les ZAD, ce sont environ 14.600 logements supplémentaires, dont 5.600 logements abordables, qui pourraient voir le jour.

### 3. Emplacements de stationnement

L'augmentation du degré d'utilisation du sol peut engendrer des difficultés pour appliquer les clés de stationnement prévues dans les PAG (« Parkraumschlüssel »), en particulier dans le cadre des logements abordables.

L'article 26 de la loi du 19 juillet 2004 a prévu jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi modificative mentionnée sous rubrique que le PAP exécute les dispositions du PAG, sans pouvoir y déroger.

Ainsi, pour permettre notamment une mise en œuvre plus souple de l'article 29bis, une possibilité de dérogation à toutes les règles de stationnement du PAG, moyennant un concept de mobilité spécifique, est désormais introduite dans le cadre de l'adoption de tout PAP NQ suite à l'entrée en vigueur de la loi modificative mentionnée sous rubrique. .

### 4. Entrée en vigueur et dispositions transitoires

La loi modificative précitée entre en vigueur le 22 juillet 2025.

Les mesures relatives aux emplacements de stationnement ont vocation à s'appliquer dès cette date.

Cependant, les mesures relatives à l'article 29bis feront l'objet d'une période transitoire. Par conséquent, elles ne s'appliqueront qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La date déterminante pour l'application des nouvelles dispositions est la date de dépôt du projet de PAP, accompagné, le cas échéant, du rapport justificatif, auprès du collège des bourgmestre et échevins, conformément à l'article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.





En annexe, vous trouverez également une présentation *PowerPoint* expliquant les principales dispositions introduites par cette loi. Pour accompagner la mise en œuvre de l'article 29bis, nous vous invitons à consulter une série d'informations utiles et actualisées disponibles en ligne. Ces ressources couvrent les principales modalités d'application ainsi que les bonnes pratiques à suivre.

Vous trouverez l'ensemble de ces informations à l'adresse suivante :

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

Le dossier législatif relatif au projet de loi N°8481 est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.chd.lu/fr/dossier/8481>

Pour toute question relative au contenu de la présente circulaire, nous vous invitons à prendre contact avec :

M. Fabio OTTAVIANI

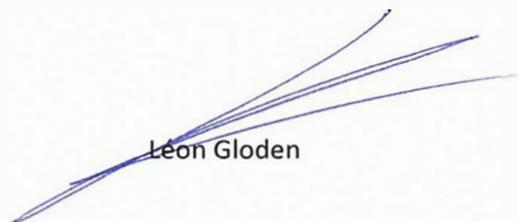
Tél. : 247-84661

E-mail : [fabio.ottaviani@mai.etat.lu](mailto:fabio.ottaviani@mai.etat.lu)

Ministère des Affaires intérieures  
Direction générale des affaires communales  
Département de l'Aménagement communal et du Développement urbain

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Ministre des Affaires intérieures,



Léon Gloden

Le Ministre du Logement et de  
l'Aménagement du territoire,



Claude Meisch

Annexe : Présentation PowerPoint



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire