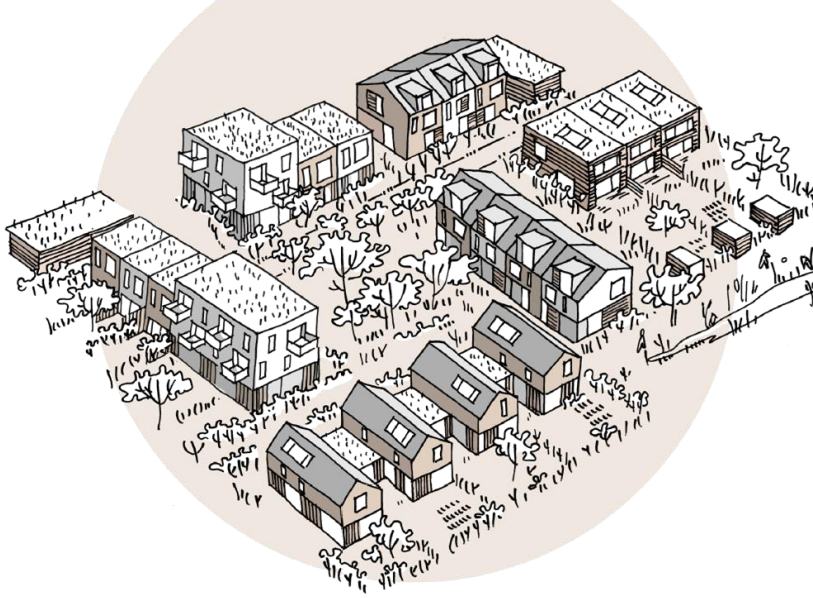
Création de logements abordables dans les nouveaux quartiers

Article 29*bis* & *ses modifications en voie de finalisation*

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

Art. 29*bis* : Principes



- Réservation obligatoire d'une part de la SCB_log[1] pour le logement abordable ;
- Cession sans indemnisations financières des terrains soit à la commune soit à l'Etat (ou à un autre promoteur public) ;
- Augmentation du potentiel constructible en contrepartie de la cession des terrains ;
- Possibilité d'acquisition par la commune ou l'Etat (ou un autre promoteur public) des logements abordables en tenant compte du prix de réalisation ;
- Gestion des logements abordables par les promoteurs publics.

1) SCB_log = surface construite brute maximale à dédier au logement

Modifications – en cours de procédure législative

- Précisions relatives aux types de logement qui tombent sous le champ d'application de l'article 29*bis* ;
- Harmonisation des pourcentages de SCB à réserver au logement abordable ;
- Application généralisée du principe de l'augmentation du potentiel constructible pour tout propriétaire ;
- Précision du mode de calcul de l'augmentation du potentiel constructible ;
- Non-application des dispositions de densité de logement du PAG pour les logements abordables ;
- Introduction de montants maximaux pour la cession des logements abordables ;

- Phase transitoire : jusqu'au 1er janvier 2026.

Dispositions transitoires

Article 29 (2)

- 10% de la SCB_log à réserver aux logements à coûts modérés,
- Cession (ou location) des logements à coûts modérés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction (« *Bauprimenempfänger* »).

Champ d'application :

- PAP approuvés,
- PAP dont la procédure a été entamée avant le 19 février 2022.

Article 29 *bis*

- 10 à 20 % de la SCB_log à réserver aux logements abordables,
- Gestion des logements abordables par les promoteurs publics.

Champ d'application :

- PAP dont la procédure a été entamée à partir du 19 février 2022.

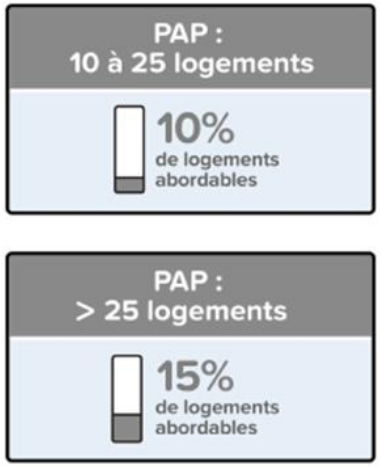
Article 29 *bis* modifié

Champ d'application :

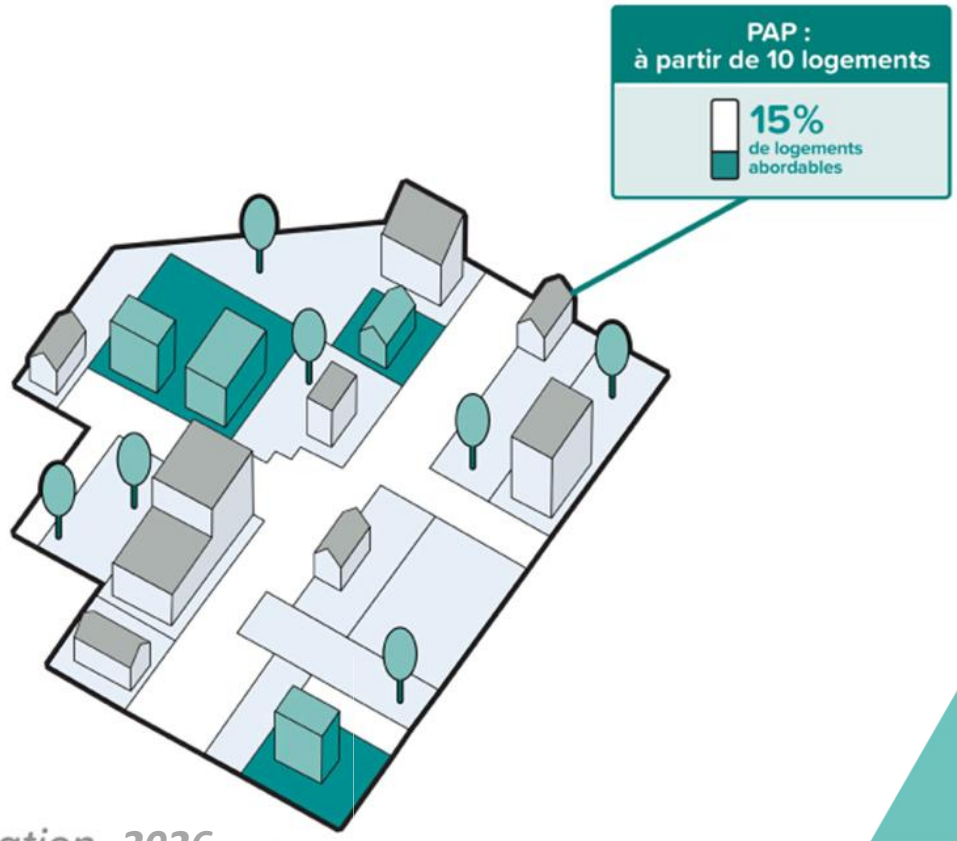
- PAP dont la procédure a été entamée à partir du 1er janvier 2026.

Part de SCB_log à réserver au logement abordable

Pour les PAP exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX, suite à une procédure PAG entamée **avant le 18 février 2022**



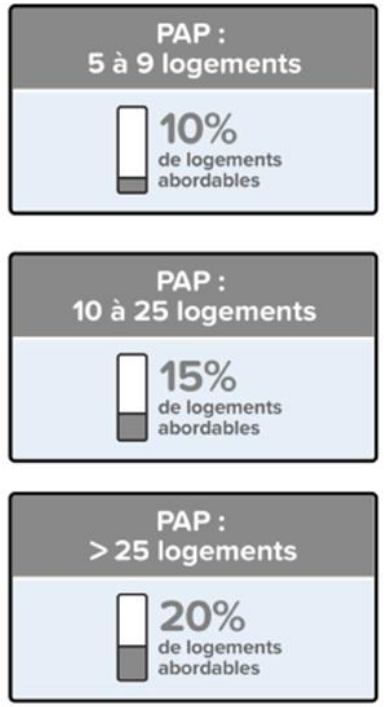
→ *Situation actuelle*



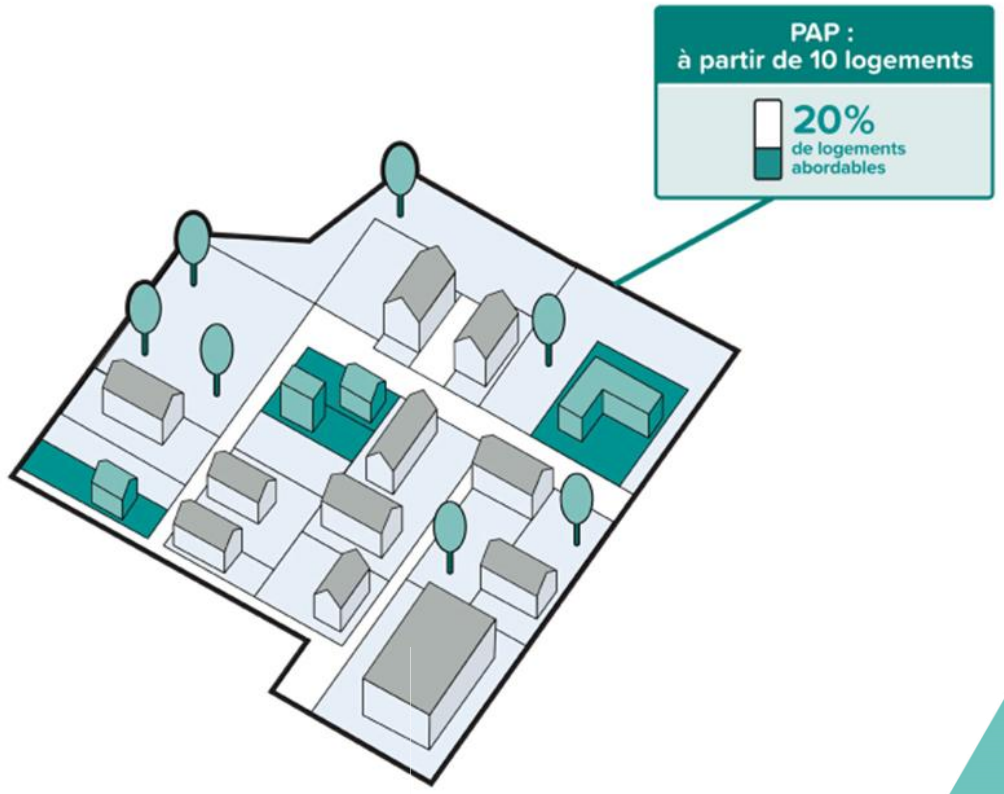
→ *Situation 2026*

Part de SCB_log à réserver au logement abordable

Pour les PAP exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX, suite à une procédure PAG entamée **à partir du 18 février 2022**

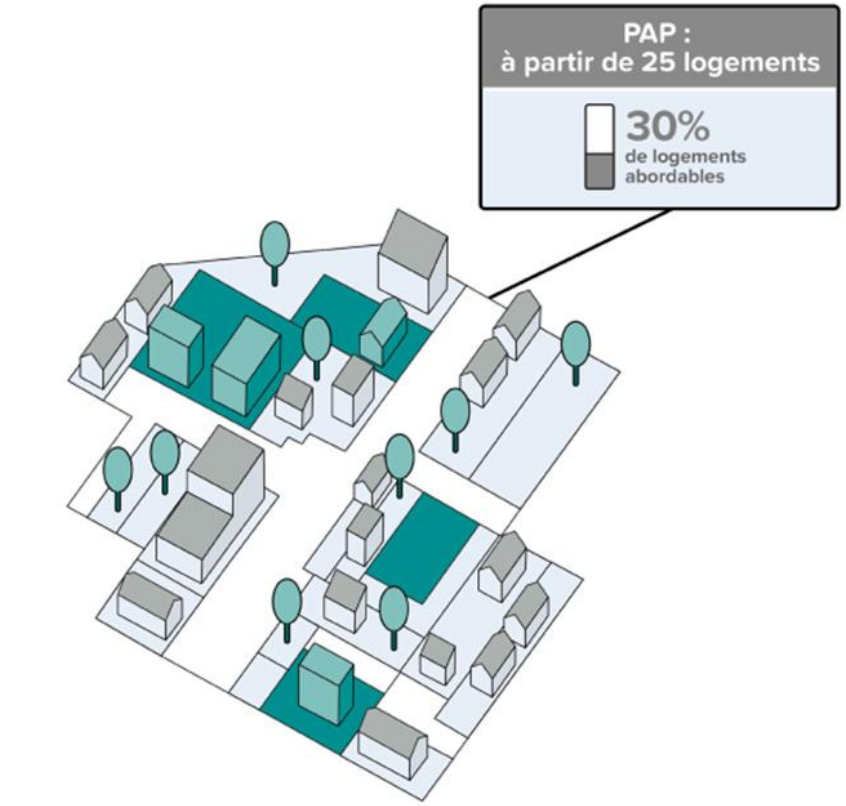


→ *Situation actuelle*

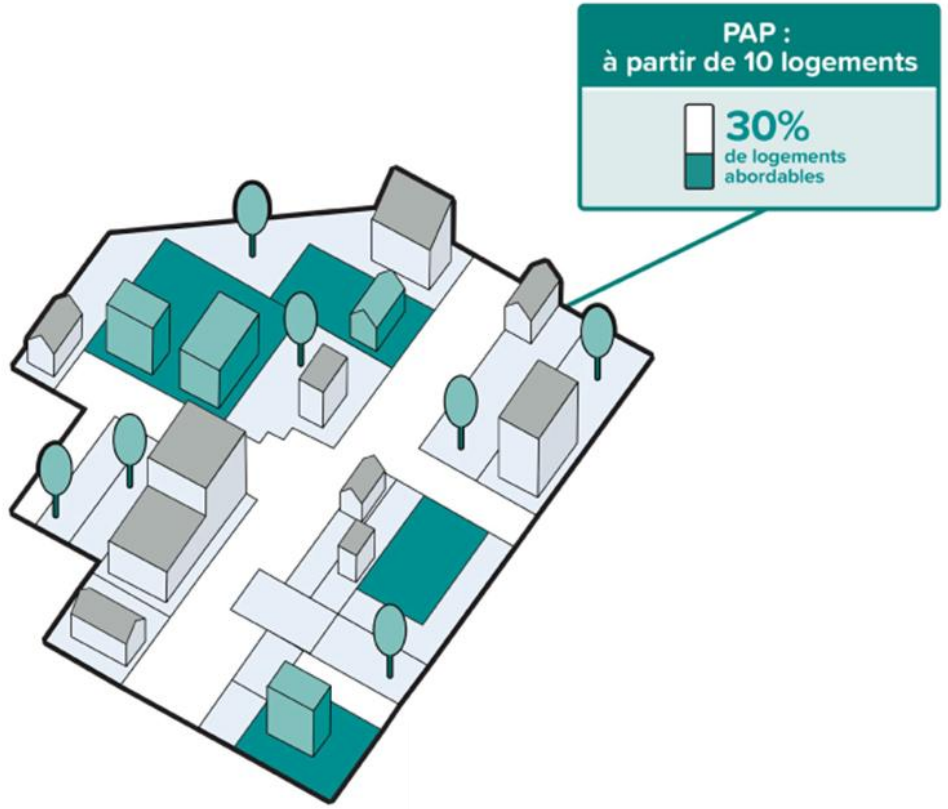


→ *Situation 2026*

… et dans les zones prioritaires du PSL



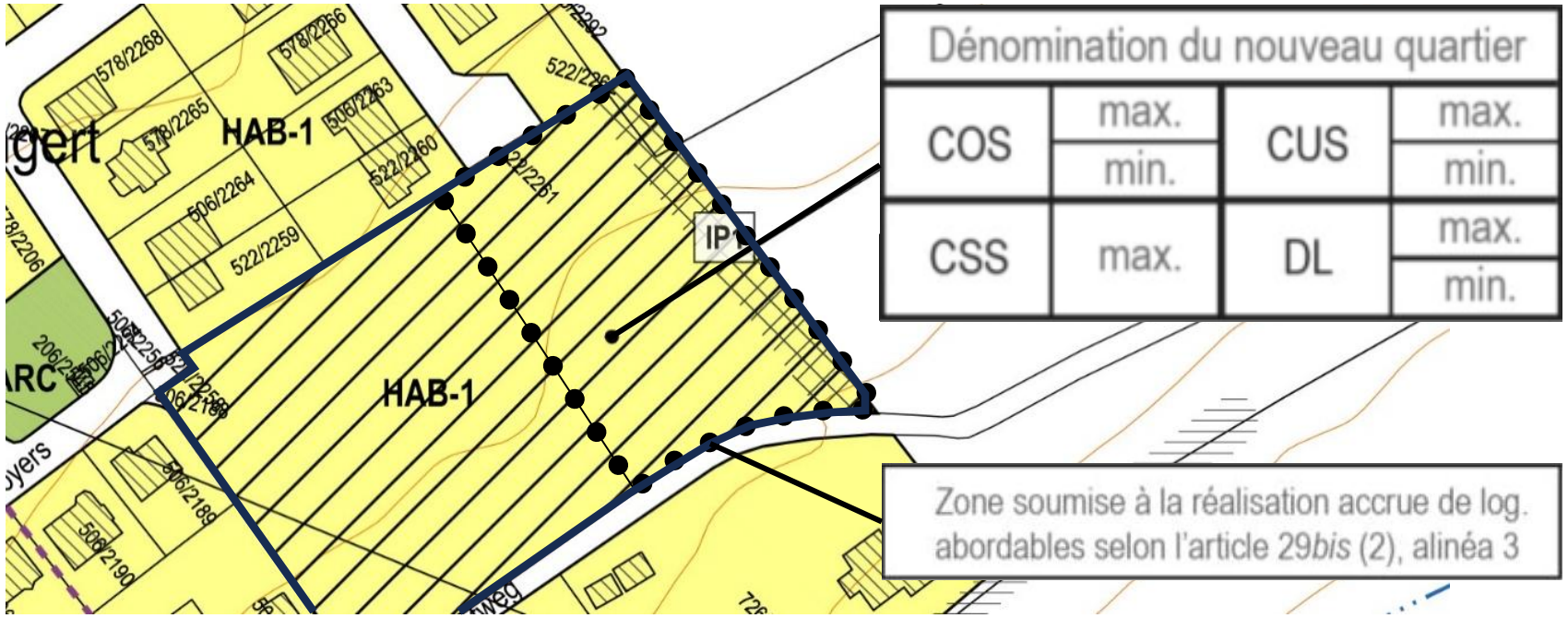
→ *Situation actuelle*



→ *Situation 2026*

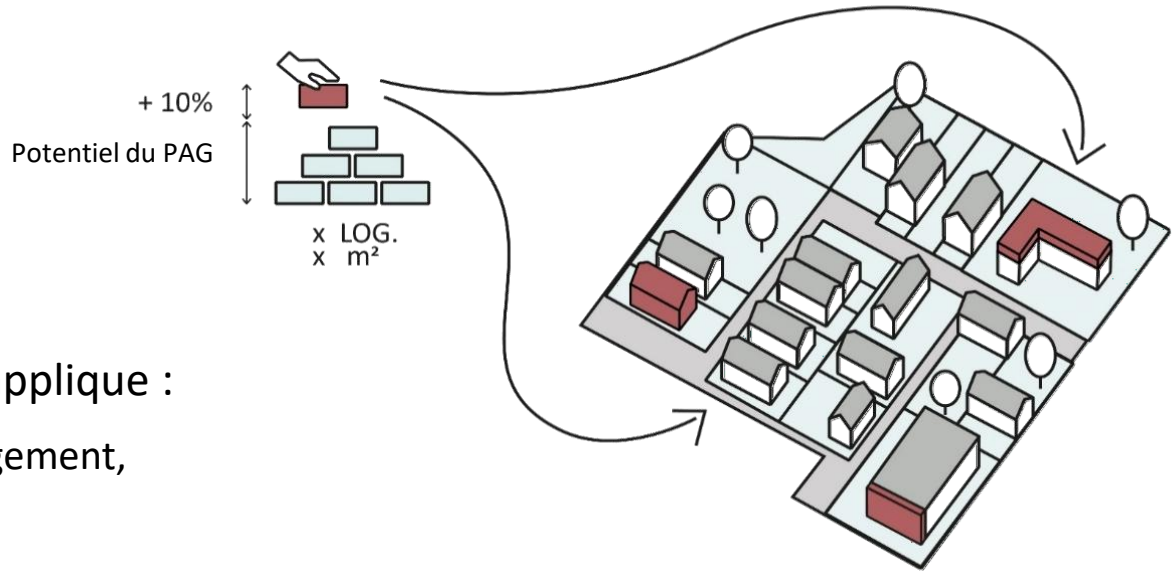
Nouveau classement en zone HAB ou MIX

- Identification des fonds nouvellement classés en zone HAB ou MIX dans la partie graphique (PAG)



Contrepartie actuelle pour la cession des fonds

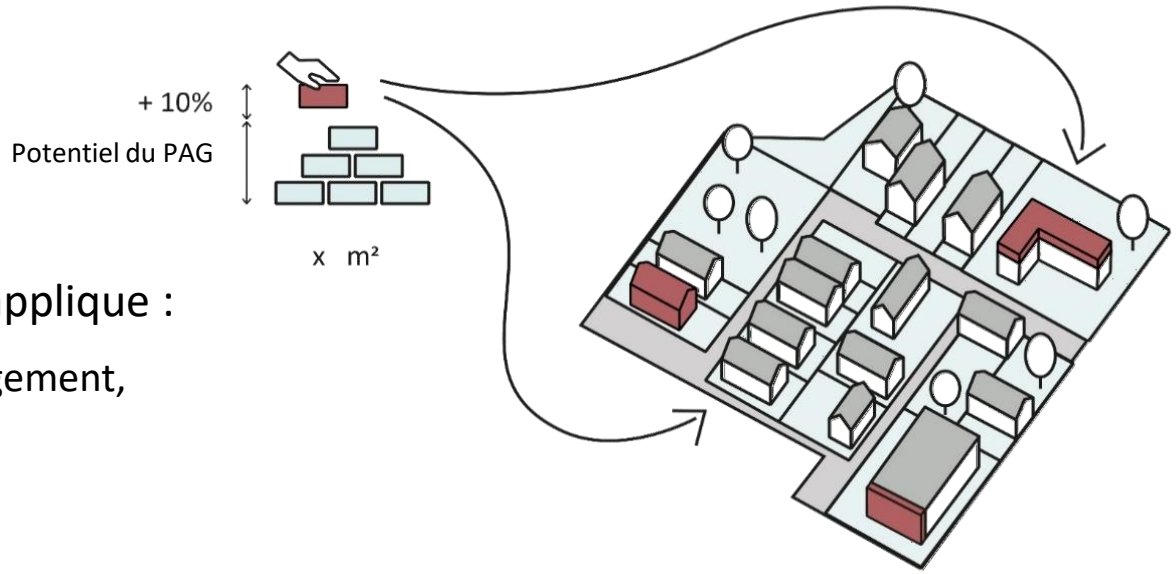
- Augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol fixé initialement par le PAG :
  - DL
  - CUS
  - COS
  - CSS



- L'augmentation du potentiel constructible s'applique :
  - sur la SCB réservée exclusivement pour le logement,
  - telle que prévue par le PAP.

Contrepartie 2026 pour la cession des fonds

- Augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol fixé initialement par le PAG :
  - CUS
  - COS
  - CSS

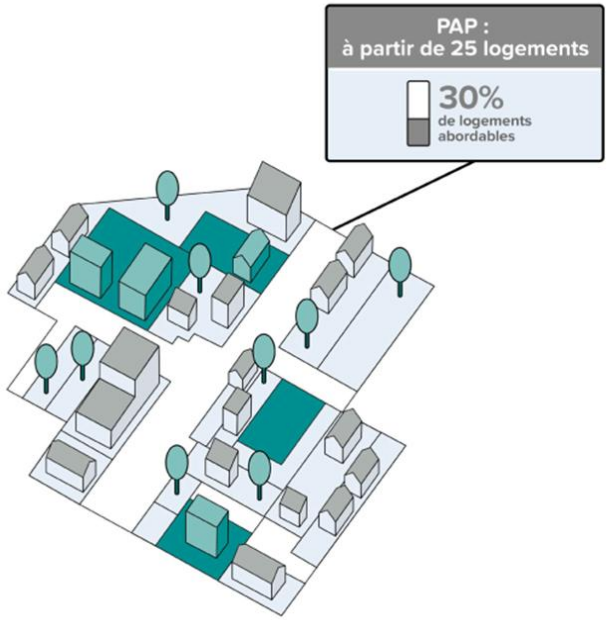


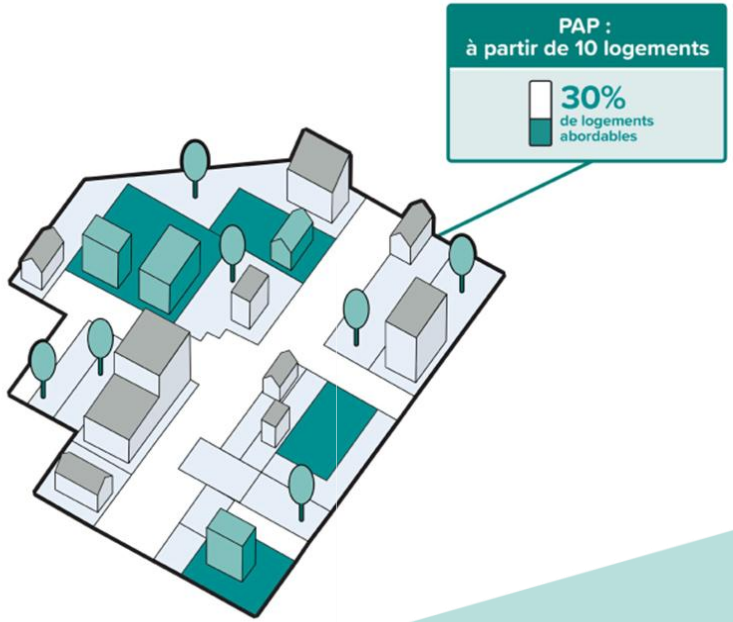
- L'augmentation du potentiel constructible s'applique :
  - sur la SCB réservée exclusivement pour le logement,
  - telle que prévue par le PAP.

- Non-application pour les logements abordables des dispositions du PAG suivantes :
  - DL
  - Nombre de logements admis par immeuble & pourcentage de logements de type unifamilial

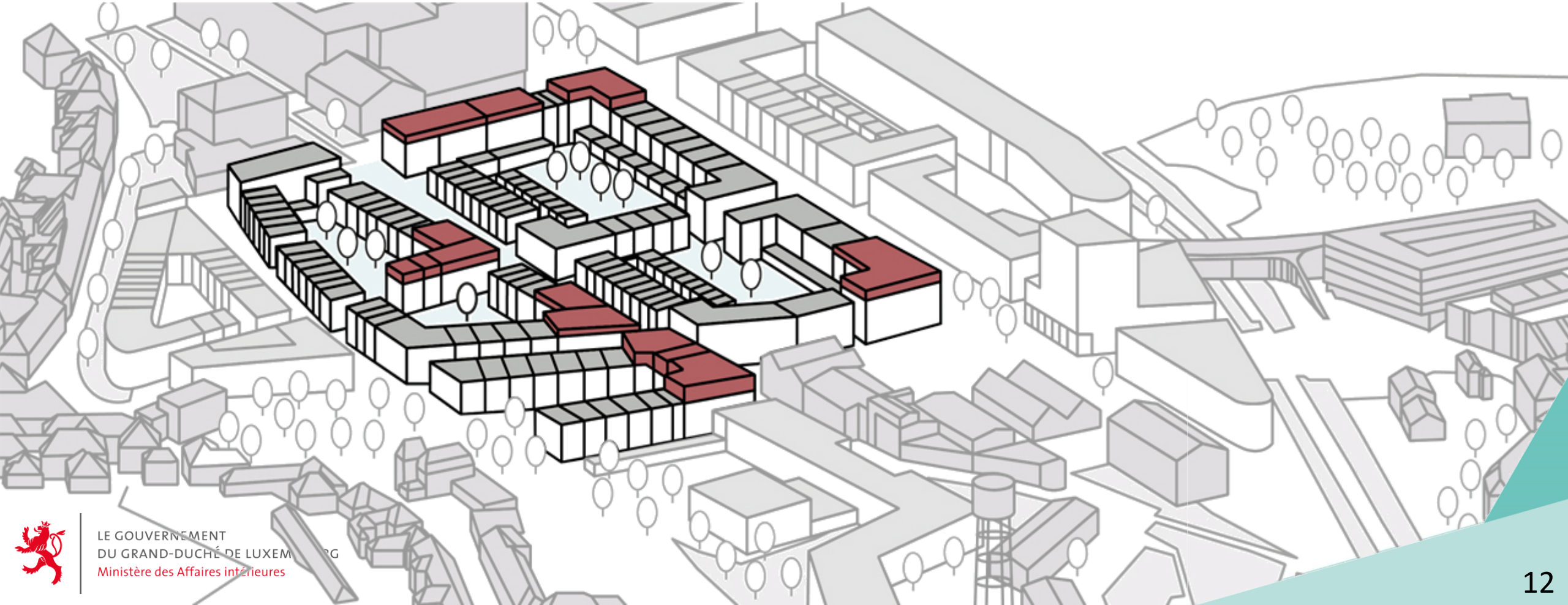
Contrepartie pour dans les zones prioritaires du PSL

- <u>Augmentation « automatique » de 10%</u> du potentiel constructible,
- <u>Contrepartie complémentaire</u> pour la partie de la cession qui dépasse celle prévue par l'art. 29*bis*.
  - Indemnité financière ou
  - Potentiel constructible supplémentaire moyennant une modification du PAG.



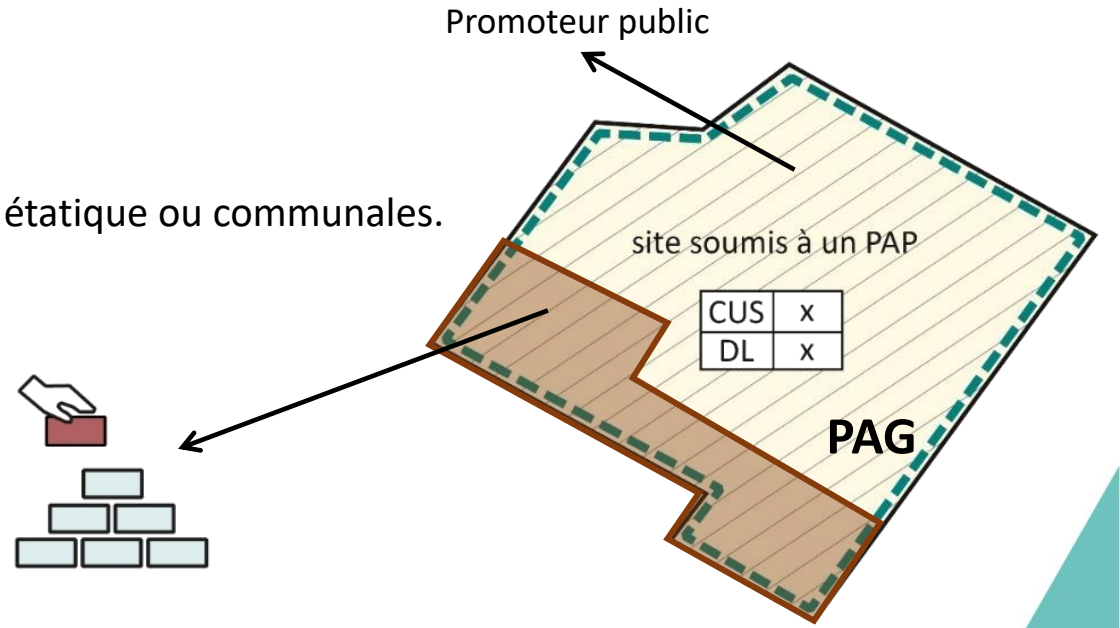


Contrepartie pour la cession des fonds



Propriétaires visés par la cession des fonds

- <u>Actuellement</u> : Augmentation du potentiel constructible non applicable pour les fonds appartenant :
  - à l'Etat,
  - aux communes,
  - aux établissements publics,
  - aux promoteurs publics,
  - et aux sociétés de développement à participation étatique ou communales.



- <u>A partir de 2026 </u>: Augmentation du potentiel constructible pour <u>tous les fonds.</u>

Méthode de calcul du potentiel constructible

- Augmentation du potentiel constructible fixé au niveau du PAG de 10% :
  - calculé en fonction de la SCB réservée exclusivement au logement au niveau du PAP,
  - sans modifier le PAG.

- Le calcul est, dans un premier temps, effectué en fonction de la SCB :
  - COS et CSS augmentés proportionnellement au CUS,
  - jusqu'au 01/01/2026, DL augmentée de 10 % *(pour les fonds des « propriétaires privés »)*.

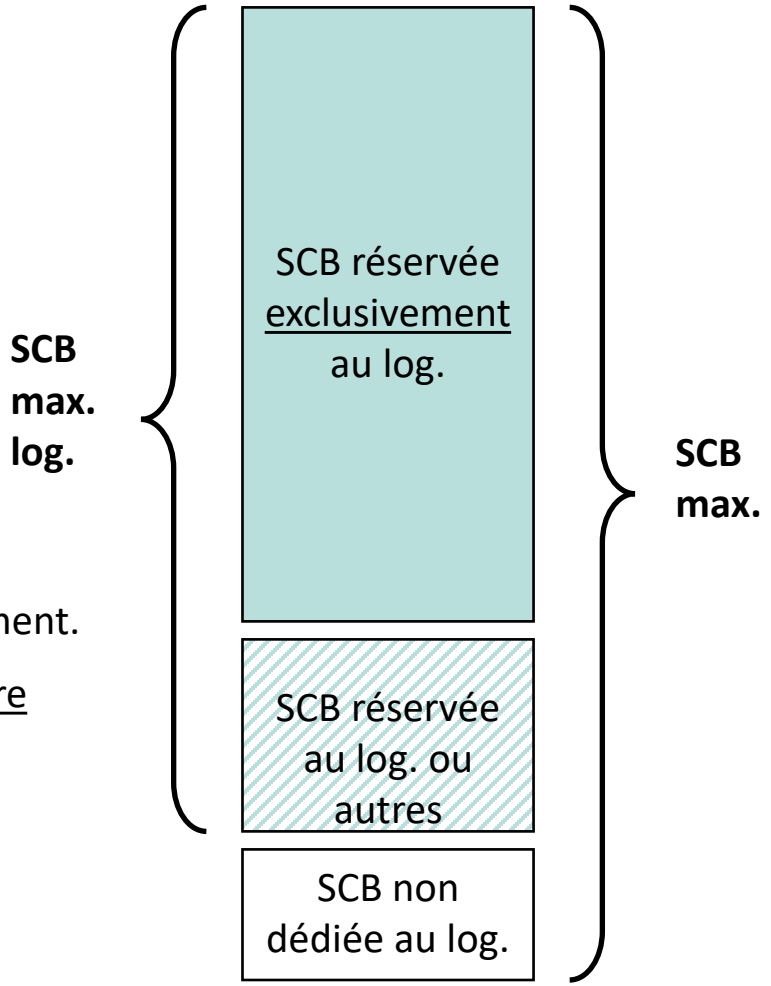
- La SCB à réserver aux logements abordables est calculée en fonction de la SCB log maximale (y incluse l'augmentation du potentiel constructible).

Rappel de la définition – SCB

- SCB maximale
  - SCB dédiée aux affectations y admises selon le PAP.

- SCB réservée exclusivement au logement
  - SCB qui ne peut pas être dédiée à des fonctions autres que le logement.
    → Base pour déterminer le potentiel constructible supplémentaire

- SCB maximale dédiée au logement
  - SCB maximale qui peut être dédiée au logement, le cas échéant, au détriment d'autres fonctions également y admises.
    → Base pour déterminer la SCB réservée au logement abordable



Exemple de calcul du potentiel constructible

Etape 1 (Programmation):

- PAG : Selon CUS → 10.000 m² SCB max.,
- Programmation PAP : 1.000 à 2.000 m² SCB à dédier au commerce.

Etape 2 (Calcul du potentiel) :

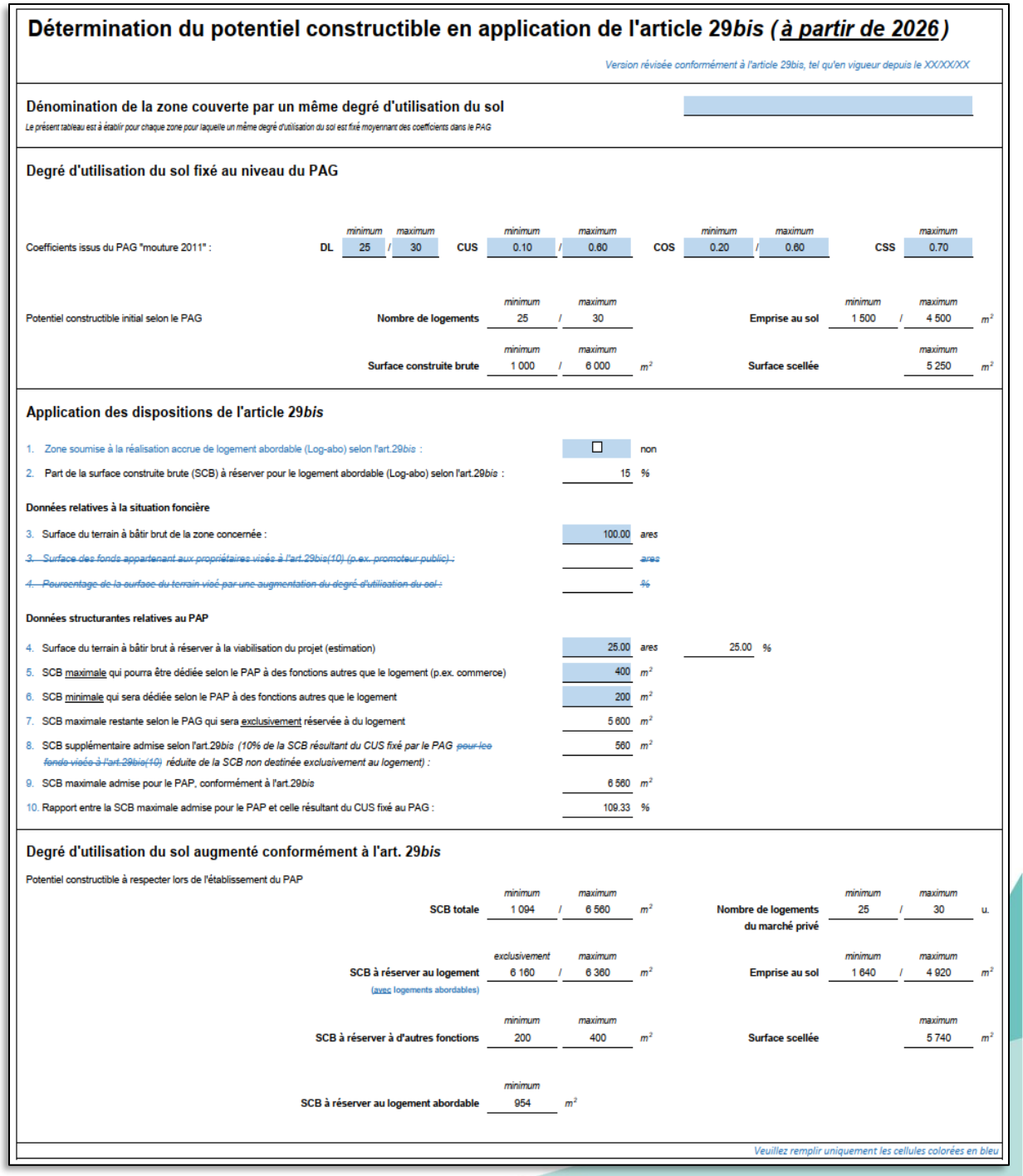
- SCB réservée exclusivement au log. : 8.000 m² (10.000 m² - 2.000 m²),
- SCB supplémentaire (à réserver au logement) : 800 m² (10% de 8.000 m²),
- SCB max. PAP : 10.800 m² dont 8.800 à 9.800 m² dédiés au log..

Etape 3 (réservation de la SCB pour le logement abordable):

- SCB à réservée au log-abo : 1.470 m² (15% de 9.800 m²).

Calcul du potentiel avant l'élaboration du PAP

- Tableau XLS, mis à disposition sur le Site Internet du MAI, permet de déterminer :
  - le potentiel constructible en amont de l'élaboration du PAP,
  - la SCB max.,
  - la SCB à réserver au log.,
  - la SCB à réserver au log-abo,
  - le nombre de logements,
  - l'emprise au sol, …



Détermination du potentiel constructible en application de l'article 29*bis* (*à partir de 2026*)

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum 25 / maximum 30	CUS	minimum 0.10 / maximum 0.60	COS	minimum 0.20 / maximum 0.60	CSS	maximum 0.70

Potentiel constructible initial selon le PAG		minimum / maximum		minimum / maximum	
	Nombre de logements	25 / 30	Emprise au sol	1 500 / 4 500	m^2
	Surface construite brute	1 000 / 6 000 m^2	Surface scellée	maximum 5 250	m^2

Application des dispositions de l'article 29*bis*

1.	Zone soumise à la réalisation accrue de logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* :	☐	non
2.	Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* :	15	%

Données relatives à la situation foncière

3.	Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :	100.00	ares
~~3.~~	~~Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :~~		~~ares~~
~~4.~~	~~Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :~~		~~%~~

Données structurantes relatives au PAP

4.	Surface du terrain à bâtir brut à réserver à la viabilisation du projet (estimation)	25.00	ares	25.00 %
5.	SCB maximale qui pourra être dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement (p.ex. commerce)	400	m^2	
6.	SCB minimale qui sera dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement	200	m^2	
7.	SCB maximale restante selon le PAG qui sera exclusivement réservée à du logement	5 600	m^2	
8.	SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG ~~pour les fonds visés à l'art.29bis(10)~~ réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* :	560	m^2	
9.	SCB maximale admise pour le PAP, conformément à l'art.29*bis*	6 560	m^2	
10.	Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :	109.33	%	

Degré d'utilisation du sol augmenté conformément à l'art. 29*bis*

Potentiel constructible à respecter lors de l'établissement du PAP

SCB totale	minimum 1 094 / maximum 6 560	m^2	Nombre de logements du marché privé	minimum 25 / maximum 30	u.
SCB à réserver au logement (avec logements abordables)	exclusivement 6 160 / maximum 6 360	m^2	Emprise au sol	minimum 1 640 / maximum 4 920	m^2
SCB à réserver à d'autres fonctions	minimum 200 / maximum 400	m^2	Surface scellée	maximum 5 740	m^2
SCB à réserver au logement abordable	minimum 954	m^2			

Veuillez remplir uniquement les cellules colorées en bleu

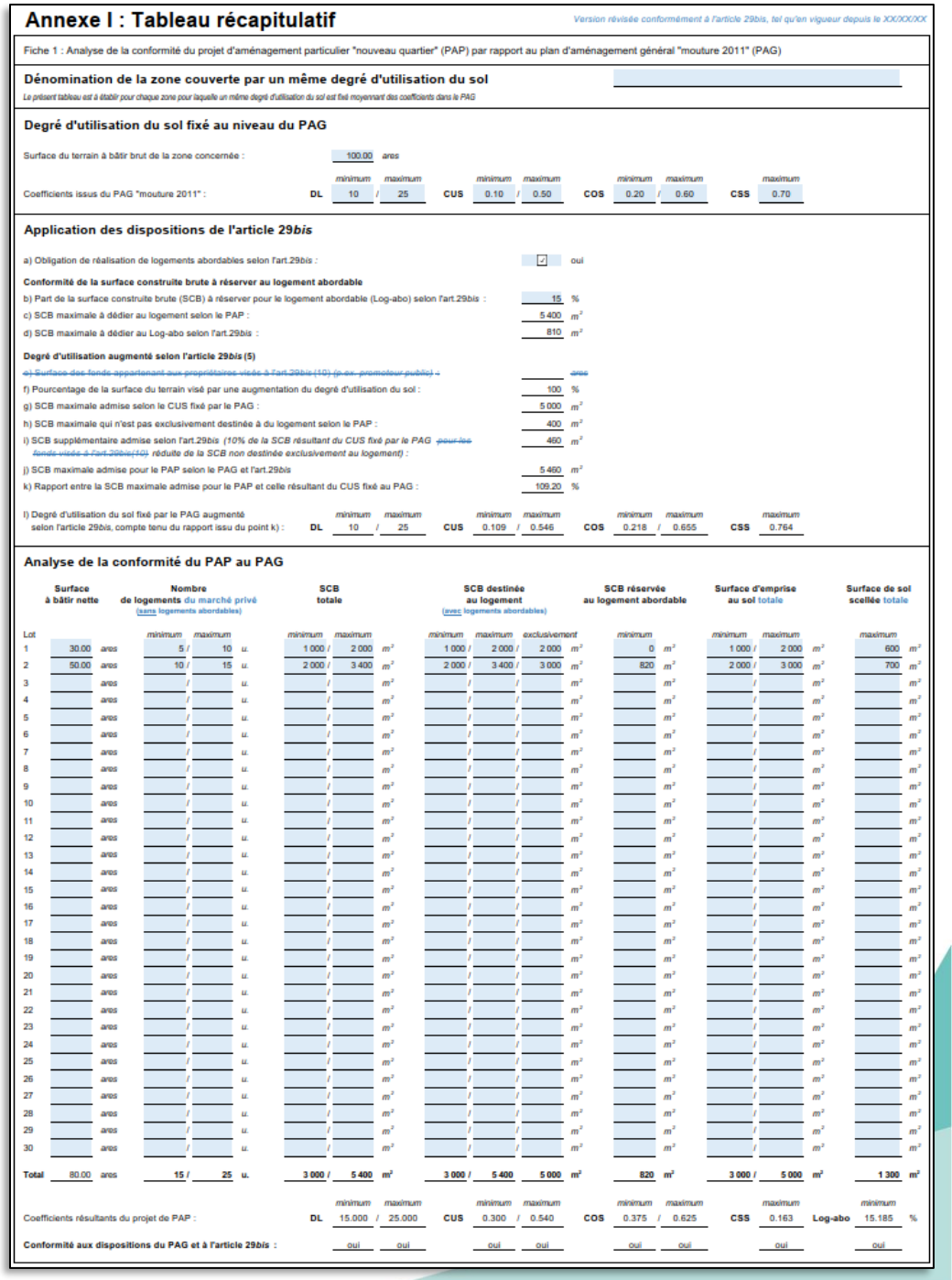
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

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

Analyse de conformité du degré d'utilisation du sol

- Nouveau tableau récapitulatif (rapport justificatif) :
  - tient compte des dispositions de l'art. 29*bis*,
  - est à établir pour tout PAP,
  - est à délivrer aussi en format « XLS ».

- Une version XLS, mise à disposition sur le Site Internet du MINT permet :
  - de faire un contrôle automatisé du degré d'utilisation du sol,
  - de vérifier la conformité à l'art. 29*bis*.



Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 100.00 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
	DL	10	25	CUS	0.10	0.50	COS	0.20	0.60	CSS	0.70

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☑ oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : 15 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 5 400 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : 810 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

~~e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :~~ ~~ares~~

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 5 000 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 400 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG ~~pour les fonds visés à l'art.29bis(10)~~ réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : 460 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* 5 460 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109.20 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
	DL	10	25	CUS	0.109	0.546	COS	0.218	0.655	CSS	0.764

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)			SCB totale			SCB destinée au logement (avec logements abordables)				SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol totale			Surface de sol scellée totale	
			minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum	exclusivement				minimum	maximum		maximum	
1	30.00	ares	5	10	u.	1 000	2 000	m²	1 000	2 000	2 000	m²	0	m²	1 000	2 000	m²	600	m²
2	50.00	ares	10	15	u.	2 000	3 400	m²	2 000	3 400	3 000	m²	820	m²	2 000	3 000	m²	700	m²
3		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
4		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
5		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
6		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
7		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
8		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
9		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
10		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
11		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
12		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
13		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
14		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
15		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
16		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
17		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
18		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
19		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
20		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
21		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
22		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
23		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
24		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
25		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
26		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
27		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
28		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
29		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
30		ares			u.			m²				m²		m²			m²		m²
Total	80.00	ares	15	25	u.	3 000	5 400	m²	3 000	5 400	5 000	m²	820	m²	3 000	5 000	m²	1 300	m²

Coefficients résultants du projet de PAP :		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
	DL	15.000	25.000	CUS	0.300	0.540	COS	0.375	0.625	CSS	0.163	Log-abo	15.185	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

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

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

Identification des lots réservés au logement abordable

Lots entièrement dédiés au log-abo

Lots partiellement dédiés au log-abo

PAP : partie écrite – type

Nouvel article – type : Logements abordables

« Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité.

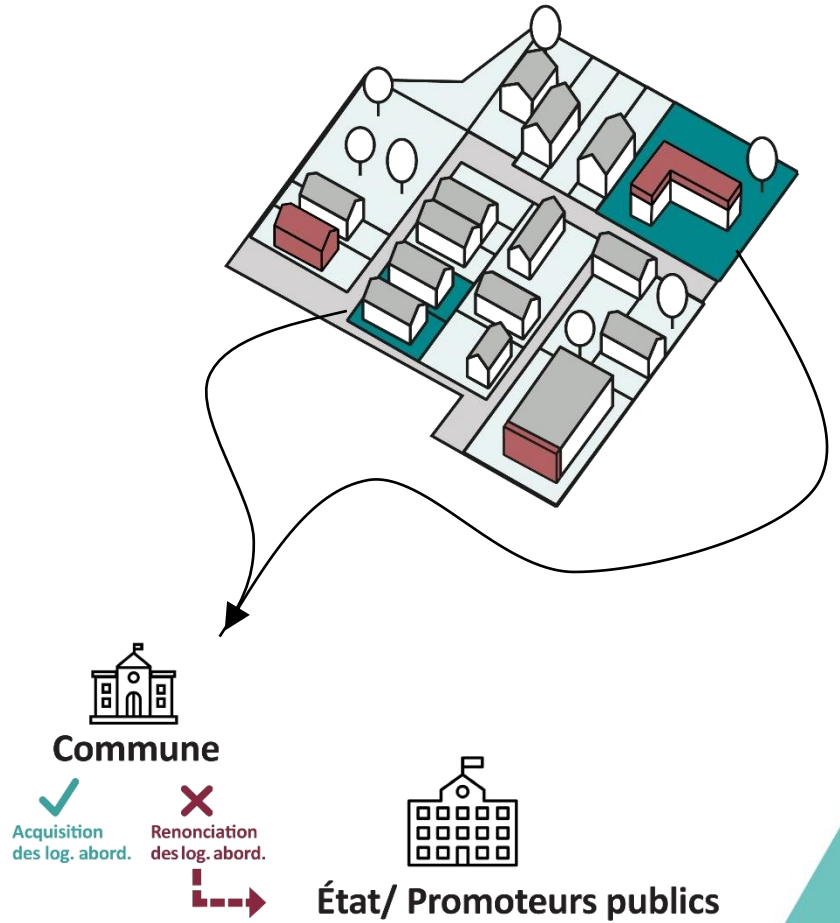
En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité. »

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements [1]		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	m²	m²	u.	u.	u.	u.
2	m²	m²	u.	u.	u.	u.
3	m²	m²	u.	u.	u.	u.
4	m²	m²	u.	u.	u.	u.
5	m²	m²	u.	u.	u.	u.
Total	**m²**	**m²**	**u.**	**u.**	**u.**	

Cession des terrains / logements abordables

- En cas d'acceptation de la cession par la commune :
  - cession des fonds réservés aux logements abordables et réalisation des logements abordables à la commune ou
  - cession des logements abordables avec leur fonds à la commune.

- En cas de renonciation à la cession par la commune :
  - cession des fonds réservés aux logements abordables à l'Etat et réalisation des logements abordables par FdL / SNHBM ou
  - cession des logements abordables avec leurs fonds à l'Etat.



Démarche en cas de cession de terrains

1 2 3 4

Convention (d'exécution) par la commune, FdL ou SNHBM & promoteur privé

→ Identification des terrains

Cession des terrains à AC ou à l'Etat

(L'Etat peut se faire substituer par le FdL ou la SNHBM)

Conception des log-abo par AC, FdL ou SNHBM

Réalisation des log-abo

→ Marché public

→ Délivrance des autorisations de construire portant sur des logements

Démarche en cas de cession de logements abordables

1 2 3 4

Conception des log-abo
par le promoteur privé

→ en concertation avec AC, FdL ou SNHBM

Convention
par la commune ou l'Etat & promoteur privé :

→ plans d'exécution

→ cahier des charges

→ Prix

(L'Etat peut se faire substituer par le FdL ou la SNHBM)

Réalisation des log-abo
par le promoteur privé

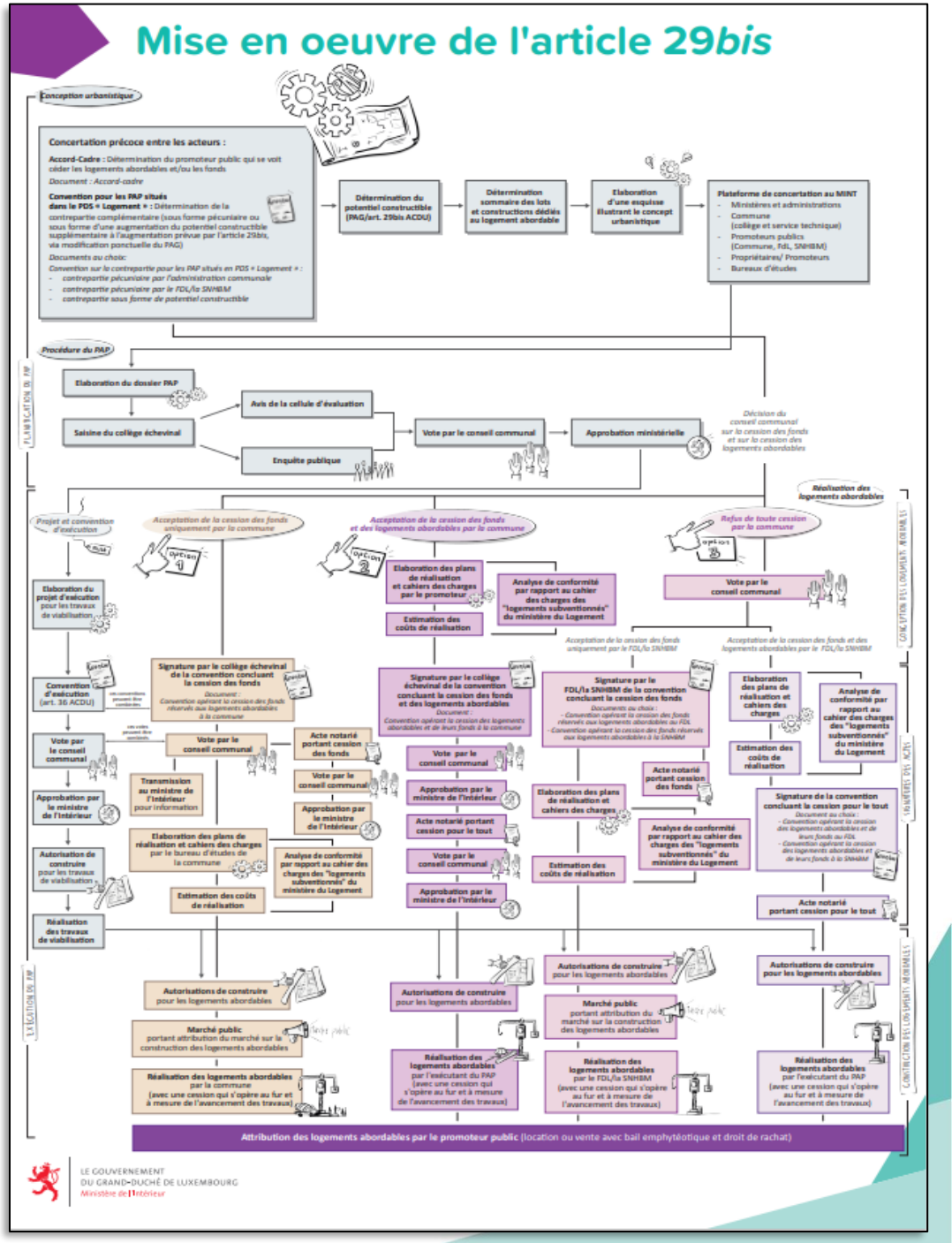
→ Délivrance des autorisations de construire portant sur des logements

Cession au fur et à mesure de la construction des log-abo
à la commune ou à l'Etat

(L'Etat peut se faire substituer par le FdL ou la SNHBM)

Proposition d'une démarche d'une mise en œuvre

- Planification du PAP et concertation entre promoteurs et cessionnaire des logements abordables (plateforme de concertation)
- Procédure du PAP
- Acceptation / renonciation de la cession des fonds réservés aux logements abordables
- Conventions & Actes notariés
- Autorisations & Marchés publics
- Réalisations des logements abordables
- Attribution des logements abordables
- …



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

Conventions – type proposées par le MAINT

Fiche d'information conventions 29bis (Word, 22 Ko)

Convention-type 29bis(5) - Cession à la commune des seuls fonds (Word, 37 Ko)

Convention-type 29bis(6) - Cession à la commune des logements abordables et de leurs fonds (Word, 53 Ko)

Convention-type 29bis(7) - Cession à la SNHBM des logements abordables et de leurs fonds (Word, 53 Ko)

Convention-type 29bis(7) - Cession à la SNHBM des seuls fonds (Word, 37 Ko)

Convention-type 29bis(7) - Cession au FDL des seuls fonds (Word, 53 Ko)

Convention-type 29bis(7) - Cession au FDL des logements abordables et de leurs fonds (Word, 37 Ko)

Convention contrepartie complémentaire PSL (pécuniaire-AC) (Word, 36 Ko)

Convention contrepartie complémentaire PSL (pécuniaire-FDL-SNHBM) (Word, 36 Ko)

Convention contrepartie complémentaire PSL (potentiel-AC) (Word, 36 Ko)

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