



Formation

Mise en œuvre de l'art. 29*bis* de la Loi ACDU

Frank GOEDERS



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Modifications principales apportées par l'art. 29bis

- Augmentation de la part de la SCB à réserver au logement abordable ;
- Cession sans indemnisations financières des terrains à la main publique ;
- Augmentation du potentiel constructible en contrepartie de la cession des terrains ;
- Possibilité d'acquisition des logements abordables au prix de réalisation ;
- Gestion des logements abordables par la main publique.



Dispositions transitoires

Article 29 (2)

- 10% de la SCB dédiée au logement est à réserver à des logements à coûts modérés,
- destinés 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

- Une part plus importante de la SCB dédiée au logement est à réserver aux logements abordables,
- qui sont obligatoirement « cédés à la main publique ».

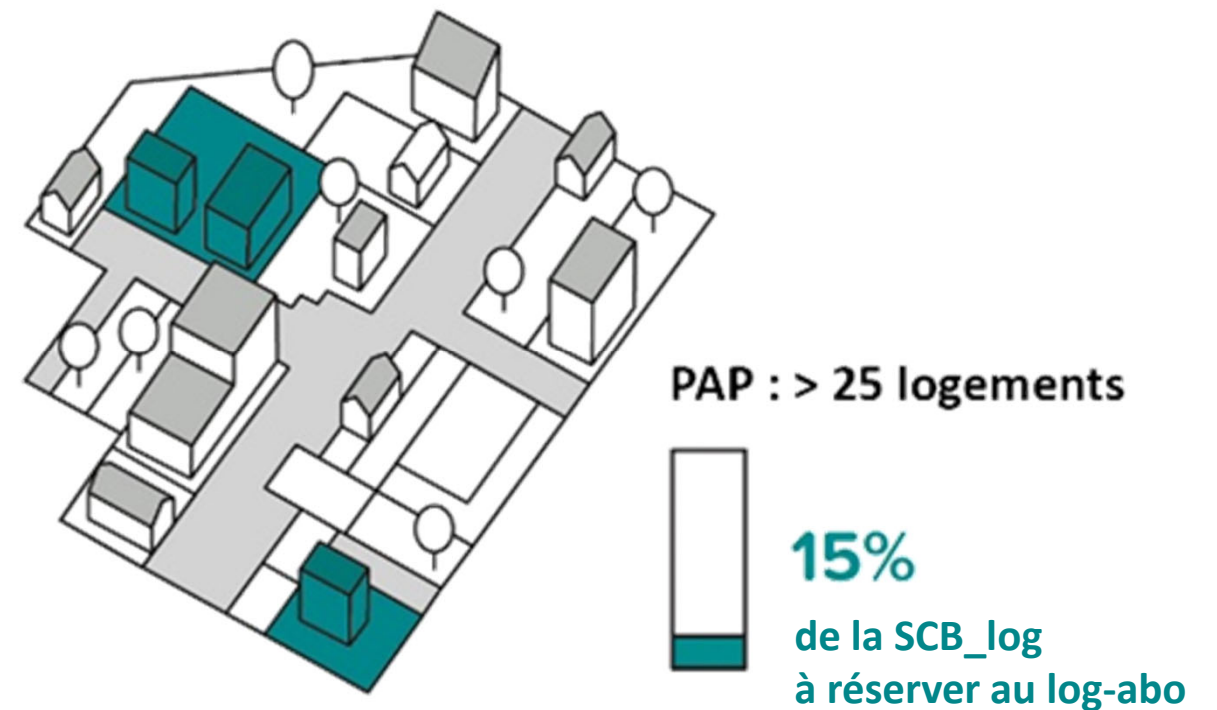
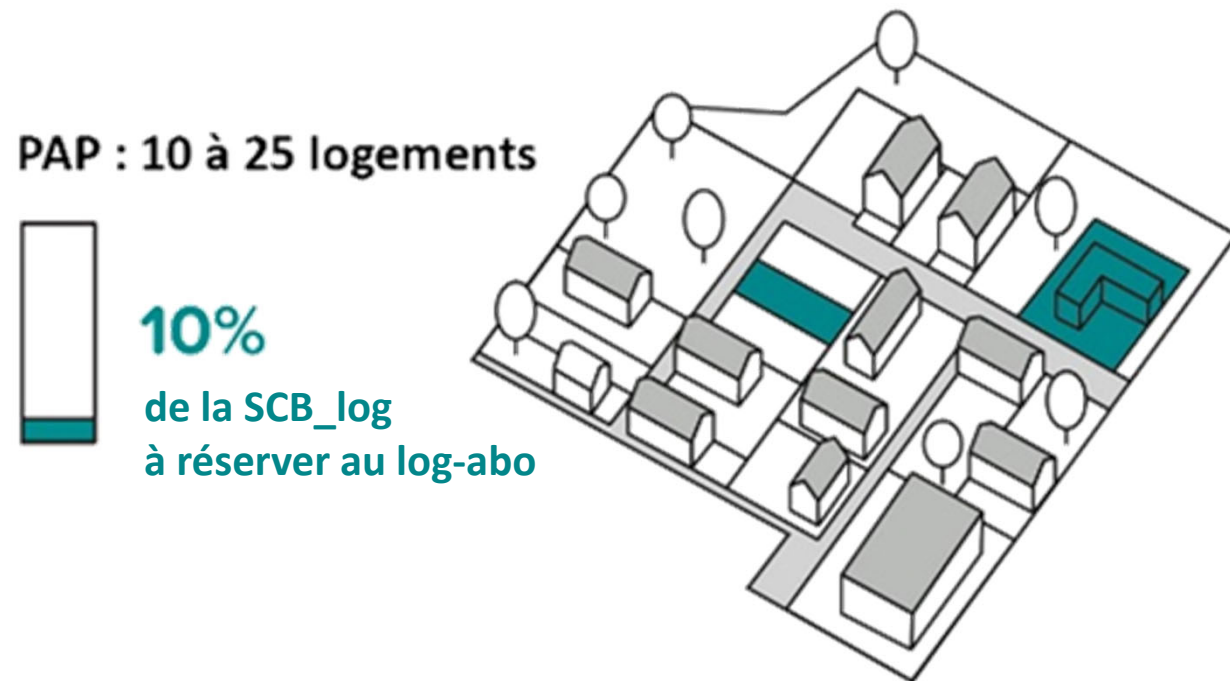
Champ d'application :

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



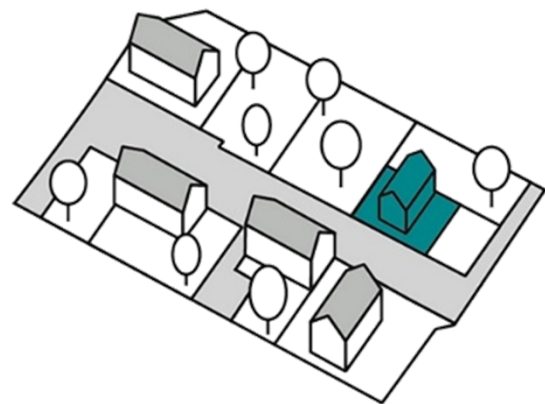
Réalisation de logements abordables

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



Réalisation de logements abordables

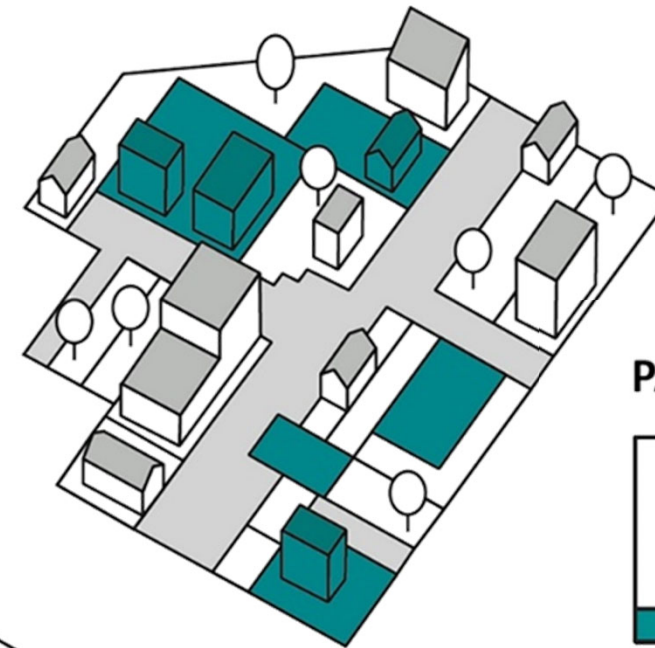
Pour les PAP exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX, suite à une procédure PAG entamée à partir du 18 février 2022



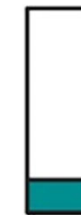
PAP : 5 à 9 logements



10%
de la SCB_log
à réserver au log-abo



PAP : > 25 logements



20%
de la SCB_log
à réserver au log-abo

PAP : 10 à 25 logements

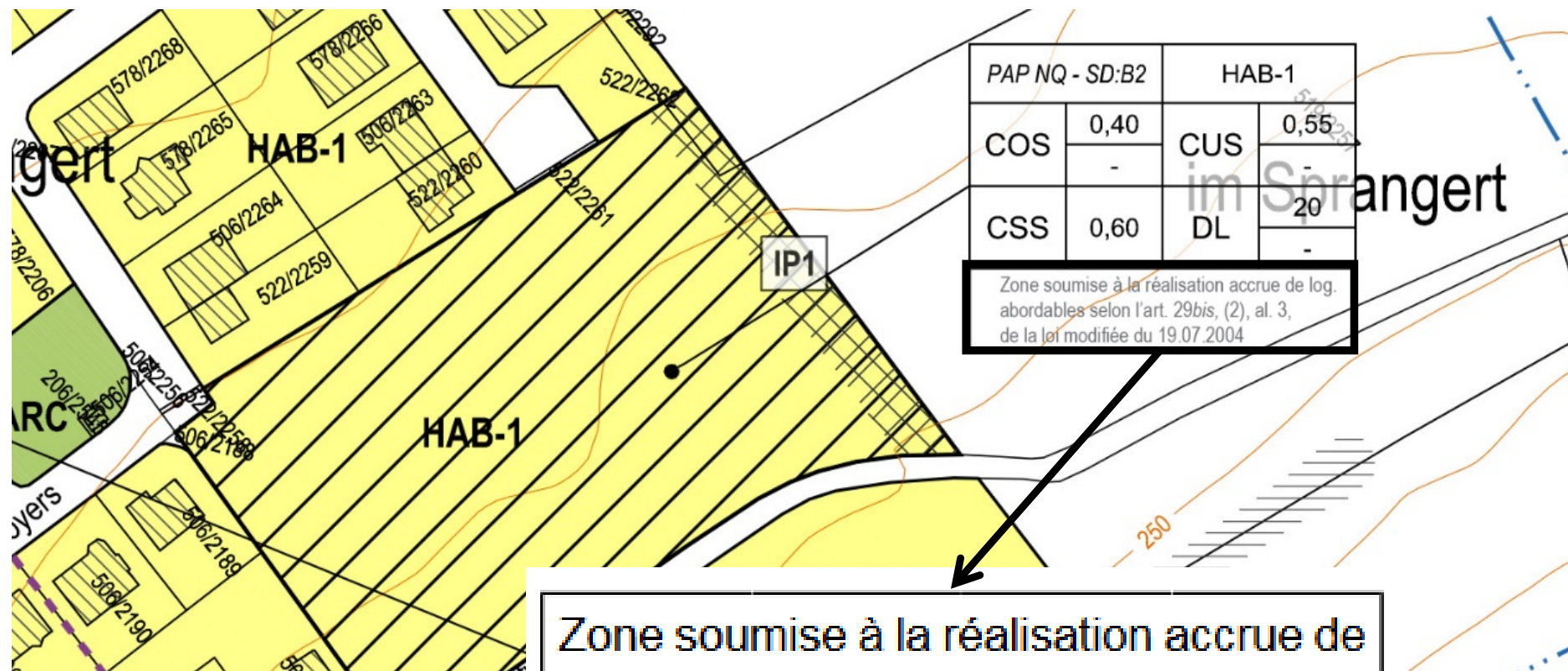


15%
de la SCB_log
à réserver au log-abo



Nouveau classement (PAG) en zone HAB ou MIX

- Les terrains nouvellement classés en zone HAB ou MIX doivent être identifiés (PAG).
- Sont visés les PAG dont le conseil communal procède au 1^{er} vote à partir du 18/02/2022.

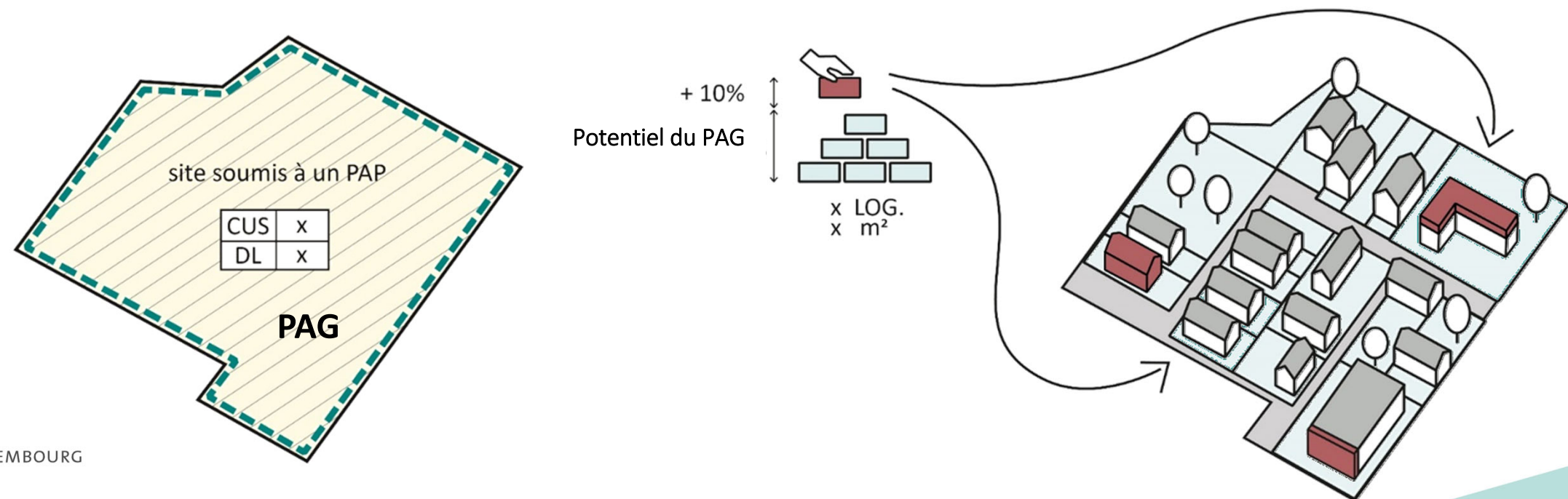


Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004



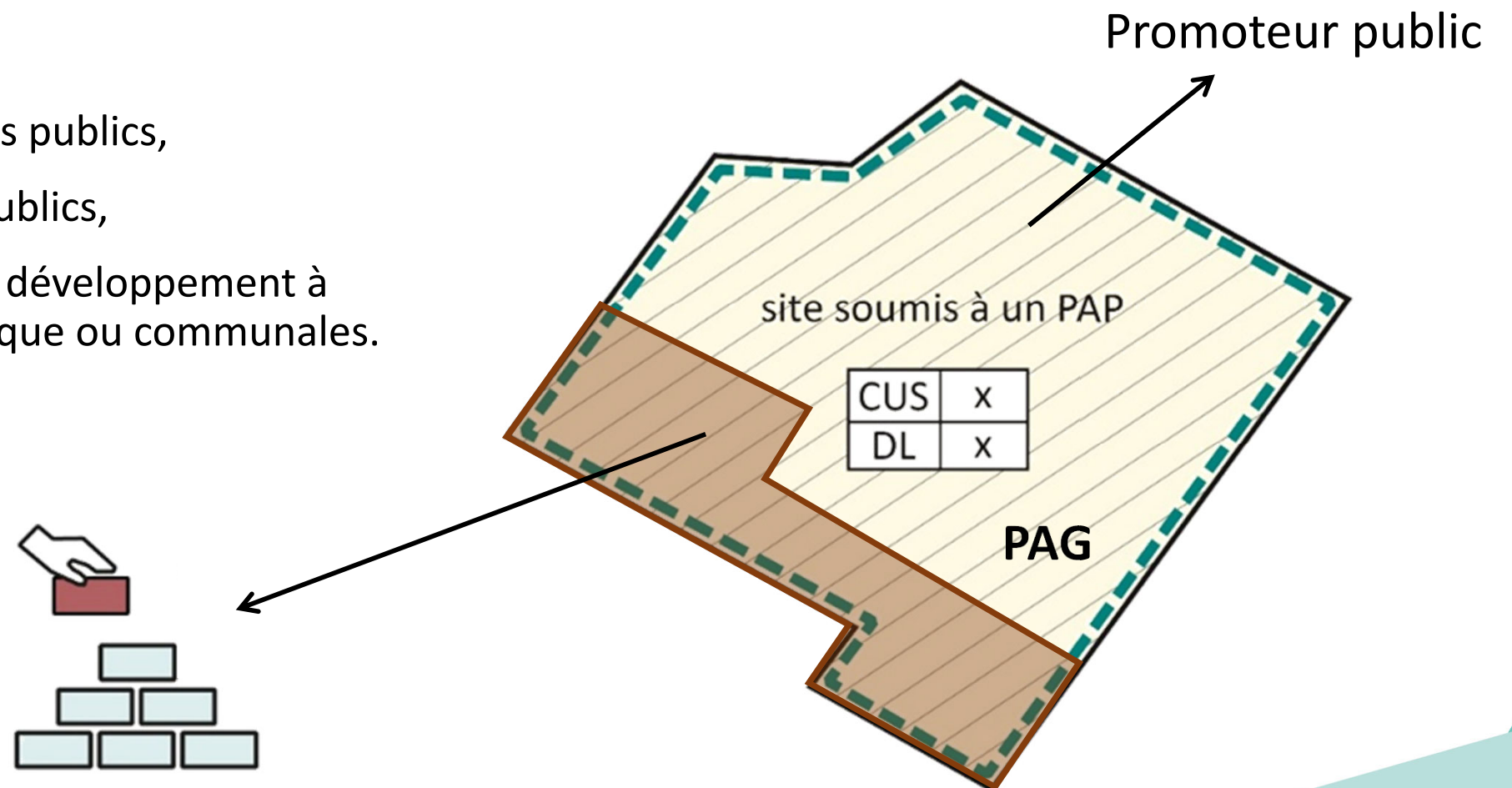
Augmentation du potentiel constructible

- L'augmentation du degré d'utilisation du sol fixé initialement par le PAG porte sur le CUS, la DL, le COS & le CSS (10 % dans tous les cas)
- L'augmentation du potentiel constructible s'applique :
 - sur la SCB réservée exclusivement pour le logement,
 - pour les fonds appartenant à des propriétaires qui sont visés par une cession des fonds réservés au logement.

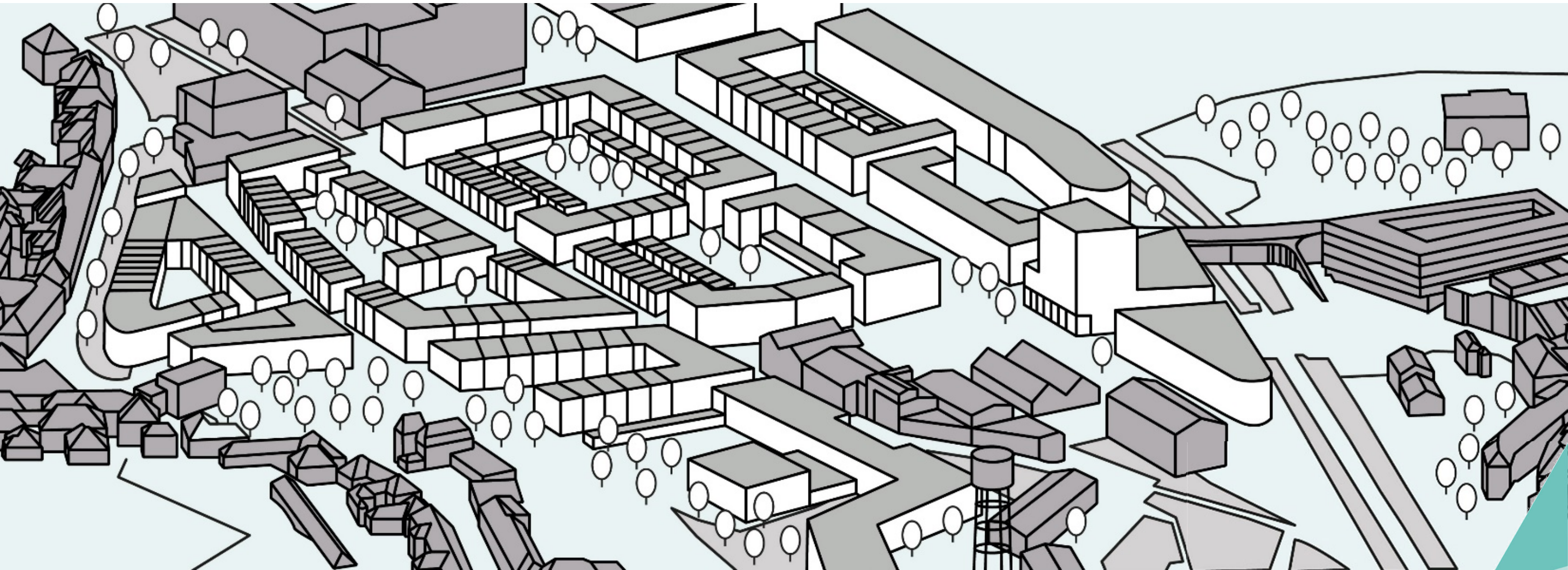


Augmentation du potentiel constructible

- L'augmentation du potentiel constructible ne s'applique pas aux fonds qui appartiennent :
 - à l'Etat,
 - aux communes,
 - aux établissements publics,
 - aux promoteurs publics,
 - et aux sociétés de développement à participation étatique ou communales.

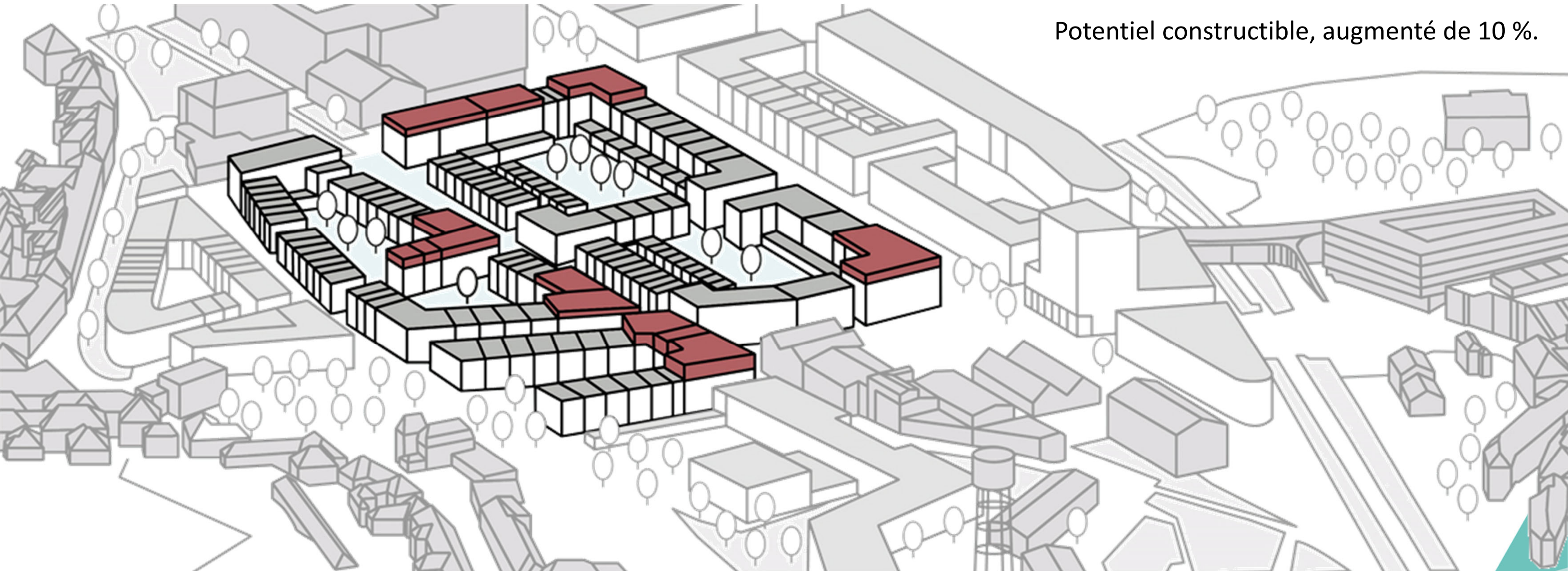


Augmentation du potentiel *(exemple fictif)*



Augmentation du potentiel (*exemple fictif*)

Potentiel constructible, augmenté de 10 %.



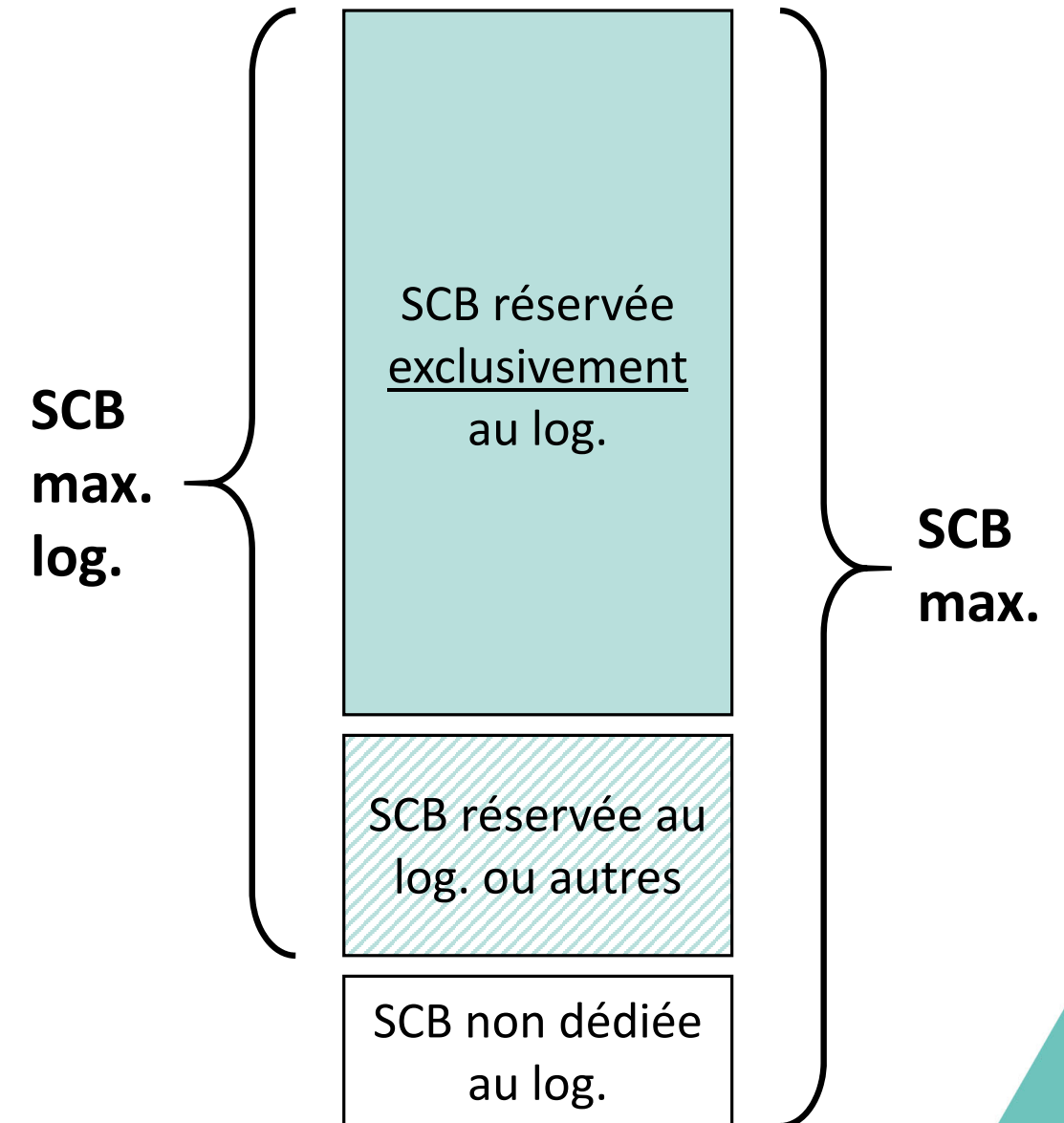
Calcul du potentiel constructible supplémentaire

- Augmentation du potentiel constructible fixé au PAG de 10% :
 - calculé en fonction de la SCB réservé exclusivement au logement au niveau du PAP.
 - sans modifié le PAG.
- Le calcul est, dans un premier temps, effectué en fonction de la SCB :
 - Le COS et le CSS sont par la suite augmentés proportionnellement au CUS.
 - La DL est augmentée de 10 % (*sauf pour les terrains appartenant à la « main publique »*).
- La SCB à réserver aux logements abordables est calculée en fonction de la SCB maximale qui peut être affectée au logement (y incluse l'augmentation du potentiel constructible).



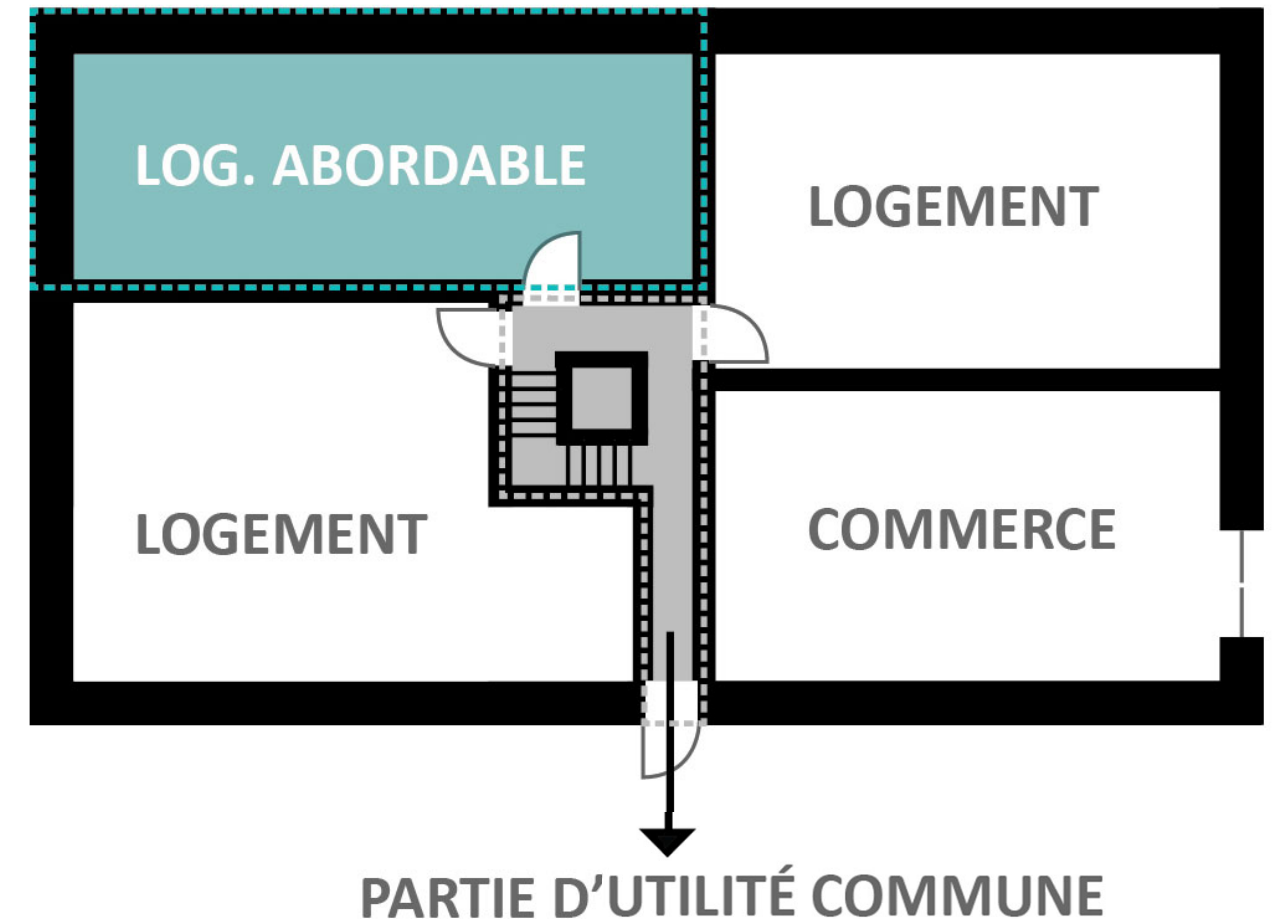
Définitions – SCB

- SCB maximale
 - SCB dédiée aux affectations y admises selon le PAP.
- SCB réservée exclusivement au logement
 - SCB dédiée à des fonctions autres que le logement.
- SCB maximale dédiée au logement
 - SCB qui pourra être affectée au logement, le cas échéant, au détriment d'autres affectations y admises.



Définitions – SCB

- La définition a été complétée pour faciliter la répartition de SCB en cas d'immeuble « mixte ».
- SCB attribuées à une affectation à l'intérieur d'un immeuble :
 - SCB directement correspondante à l'affectation,
 - y compris les murs qui englobent cette affectation,
 - Les murs séparatifs entre affectation à part égale,
 - Les parties d'utilité commune au prorata de la SCB attribuées aux affectations.



Exemple – SCB admise dans un PAP

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 constructible

- Tableau XLS, mis à disposition sur le Site Internet du MINT, 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 log.,
- l'emprise au sol, ...

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

Détermination du potentiel constructible en application de l'article 29bis											
version : février 2022											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol											
<small>Le présent tableau est à remplir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</small>											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Coefficients issus du PAG "mouture 2011":											
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	
Potentiel constructible initial selon le PAG											
Nombre de logements				minimum	maximum	u.		Emprise au sol		minimum	maximum
				0	0					0	0
Surface construite brute				minimum	maximum	m ²		Surface scellée		maximum	
				0	0					0	m ²
Application des dispositions de l'article 29 bis											
1. Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis :											
Données relatives à la situation foncière											
2. Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :											
3. Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :											
4. Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :											
Données structurantes relatives au PAP											
5. Surface du terrain à bâtir brut à réserver à la viabilisation du projet (estimation)											
6. SCB maximale qui pourra être dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement (p.ex. commerce)											
7. SCB minimale qui sera dédiée selon le PAP à des fonctions autres que le logement											
8. SCB maximale restante selon le PAG qui sera exclusivement réservée à du logement											
9. SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (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) :											
10. SCB maximale admise pour le PAP, conformément à l'art.29 bis											
11. Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :											
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	maximum	m ²		Nombre de logements		minimum	maximum
				#DIV/0!	#DIV/0!					#DIV/0!	#DIV/0!
SCB à réserver au logement				exclusivement	maximum	m ²		Emprise au sol		minimum	maximum
				#DIV/0!	#DIV/0!					#DIV/0!	#DIV/0!
SCB à réserver à d'autres fonctions				minimum	maximum	m ²		Surface scellée		maximum	
				0	0					#DIV/0!	m ²
SCB à réserver au logement abordable				minimum		m ²					
				#DIV/0!							



Analyse de conformité du degré d'utilisation du sol

- Nouveau tableau récapitulatif (rapport justificatif) :
 - tient compte des dispositions de l'art. 29bis,
 - 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. 29bis.

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un degré d'utilisation du sol est fixé respectivement au PAG

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : _____ m²

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL _____ / _____ CUS _____ / _____ COS _____ / _____ CSS _____

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art 29bis : oui / non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCR) à réserver pour le logement abordable (Logabo) selon l'art 29bis : _____ %

c) SCR maximale à déduire au logement selon le PAP : _____ m²

d) GCU maximale à déduire au Logabo selon l'art 29bis : _____ m²

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art 29bis(10) (par propriétaire public) : _____ m²

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

g) SCR maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m²

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

i) SCR supplémentaire admise selon l'art 29bis (10% de la SCR résiduelle du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art 29bis(10) réduite de la SCR non destinée exclusivement au logement) : _____ m²

j) SCR maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art 29bis : _____ m²

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

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL _____ / _____ CUS _____ / _____ COS _____ / _____ CSS _____

Analyse de la conformité du PAP au PAG

L'art	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCR totale		SCR destinée au logement		SCR réservée au logement abordable		Surface d'engorgement au sol		Surface de sol scellée	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
10	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
11	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
12	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
13	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
14	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
15	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
16	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
17	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
18	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
19	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
20	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
21	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
22	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
23	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
24	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
25	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
26	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
27	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
28	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
29	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
30	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

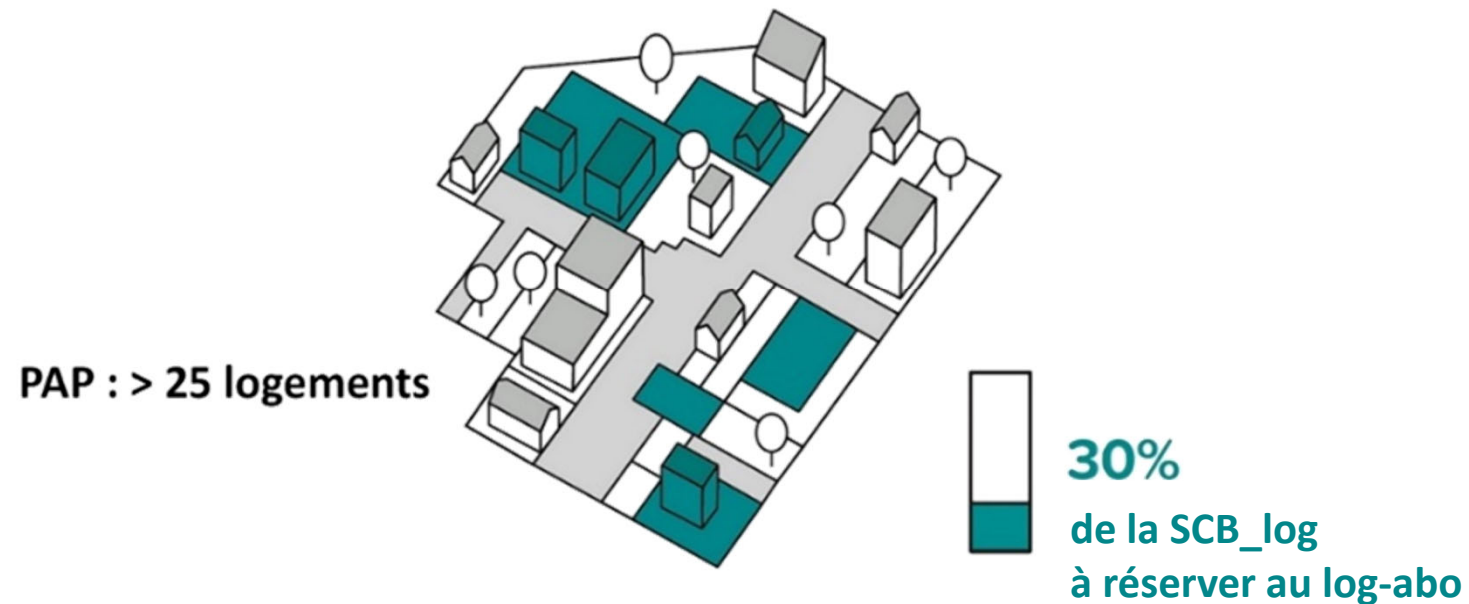
Coefficients résultants du projet de PAP : DL _____ / _____ CUS _____ / _____ COS _____ / _____ CSS _____ Logabo _____ %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui / non ou / non



Plan directeur sectoriel « logement »

- Obligation de réservation de 30% de la SCB au log-abo

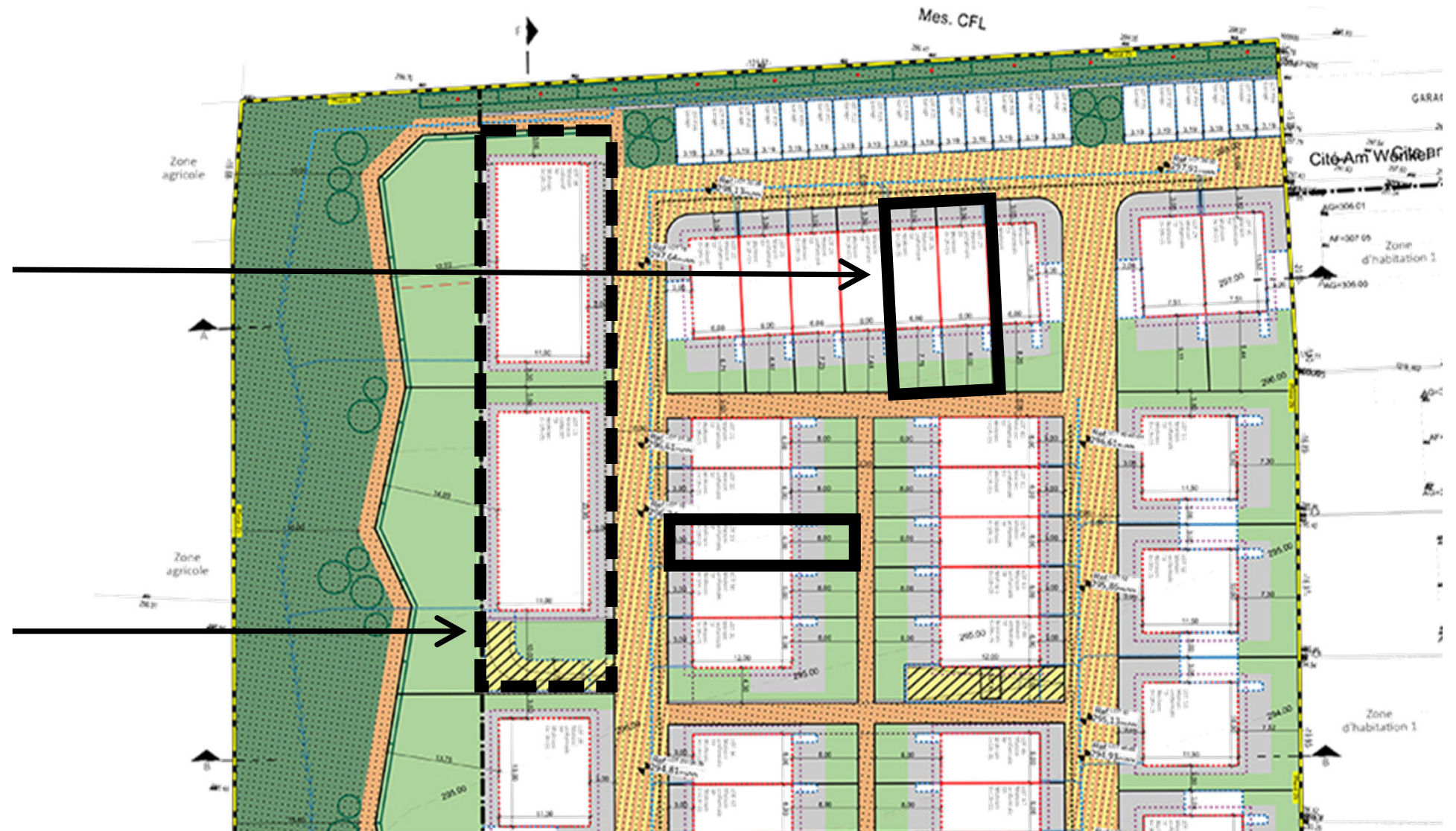


- Contrepartie pour la cession des fonds
 - augmentation « automatique » de 10% du potentiel constructible,
 - contrepartie complémentaire pour la partie de la cession qui dépasse celle prévue par l'art. 29bis.

Identification des lots réservés au log-abo

Lots entièrement dédiés au log-abo

Lots partiellement dédiés au log-abo



Identification des lots réservés au log-abo

Article XY de la partie écrite du PAP : 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 et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre :

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
1	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
2	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
3	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
4	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
5	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
6	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
7	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
8	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
9	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
10	_____ m ²	_____ m ²	_____ u.
Total	0 m²	0 m²	0 u.



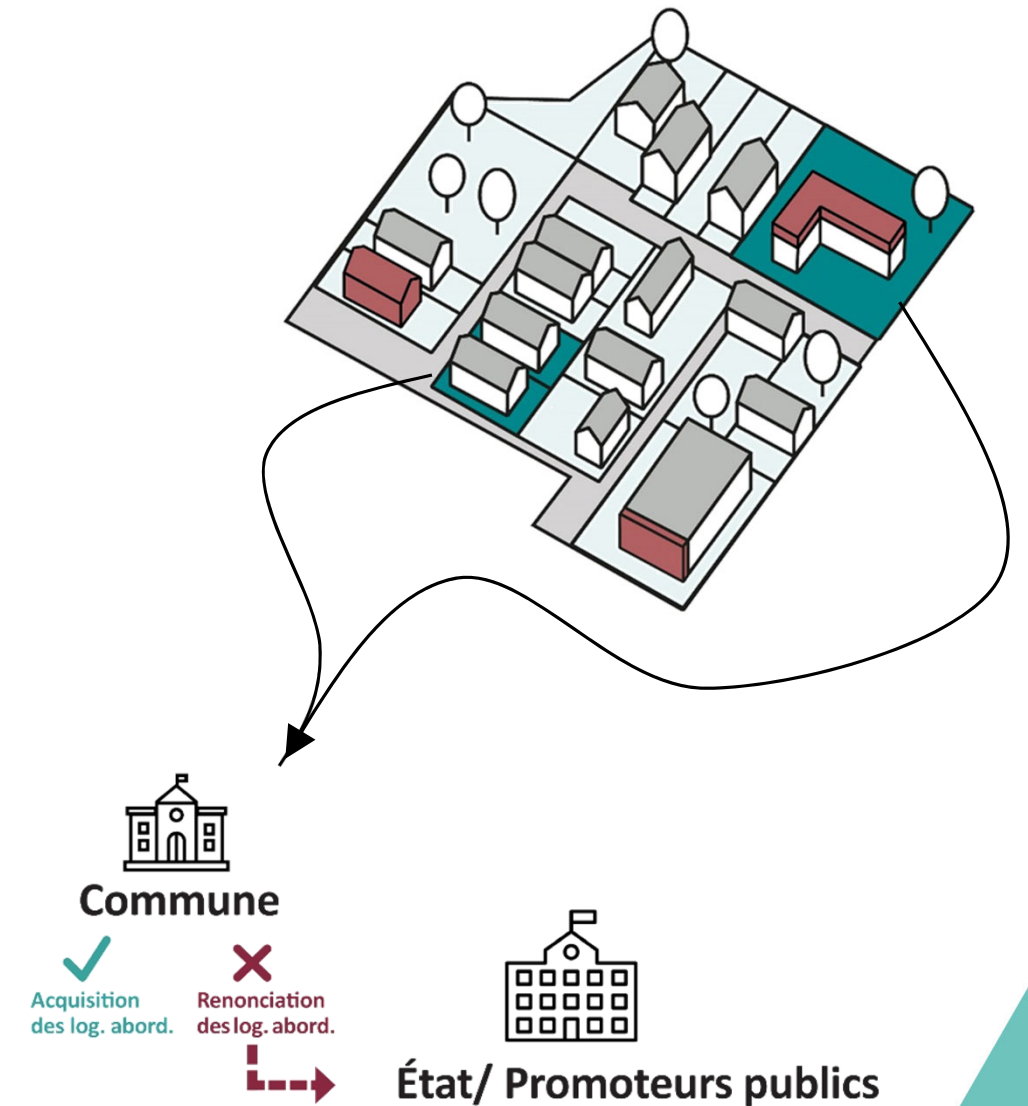
Cession des terrains / log-abo

En cas d'acceptation de la cession par AC :

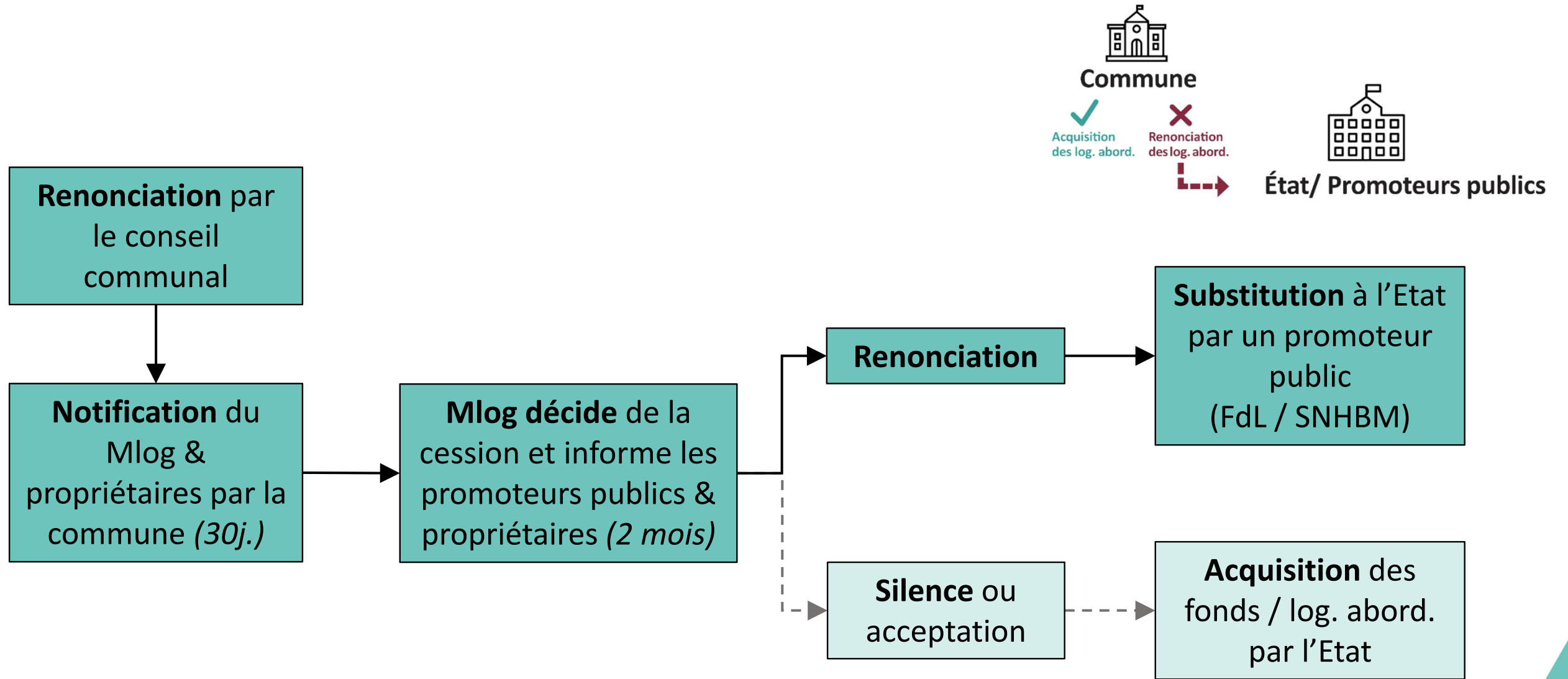
- acquisition des fonds réservés aux log-abo et réalisation des log-abo par AC ou
- acquisition des log-abo avec leur fonds par AC.

En cas de renonciation à la cession par AC :

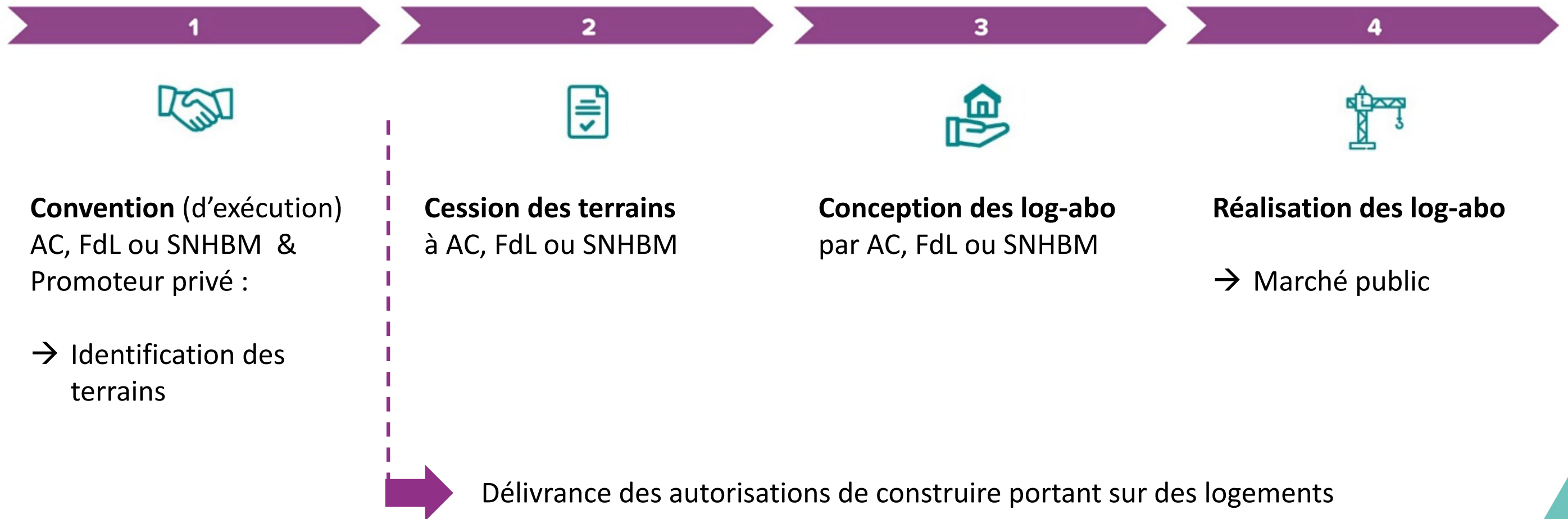
- acquisition des fonds réservés aux log-abo et réalisation des log-abo par FdL / SNHBM ou
- acquisition des log-abo avec leurs fonds par FdL / SNHBM.



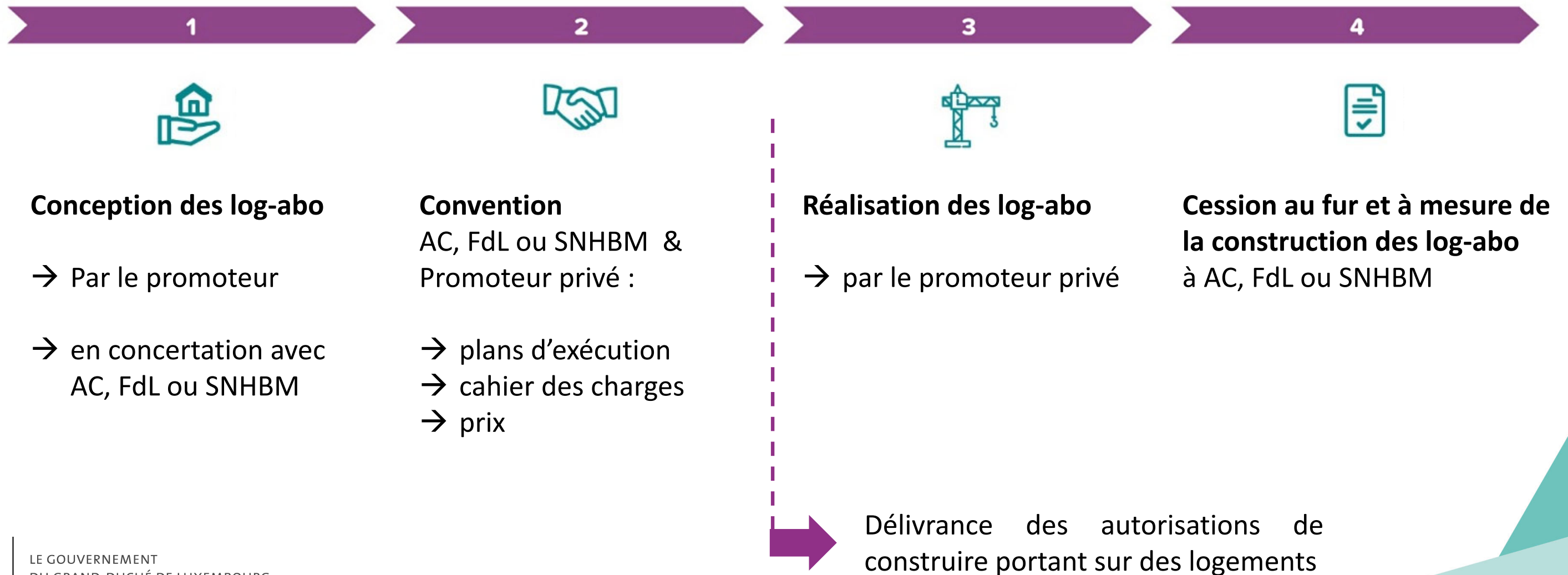
Cession à l'Etat → FdL & SNHBM



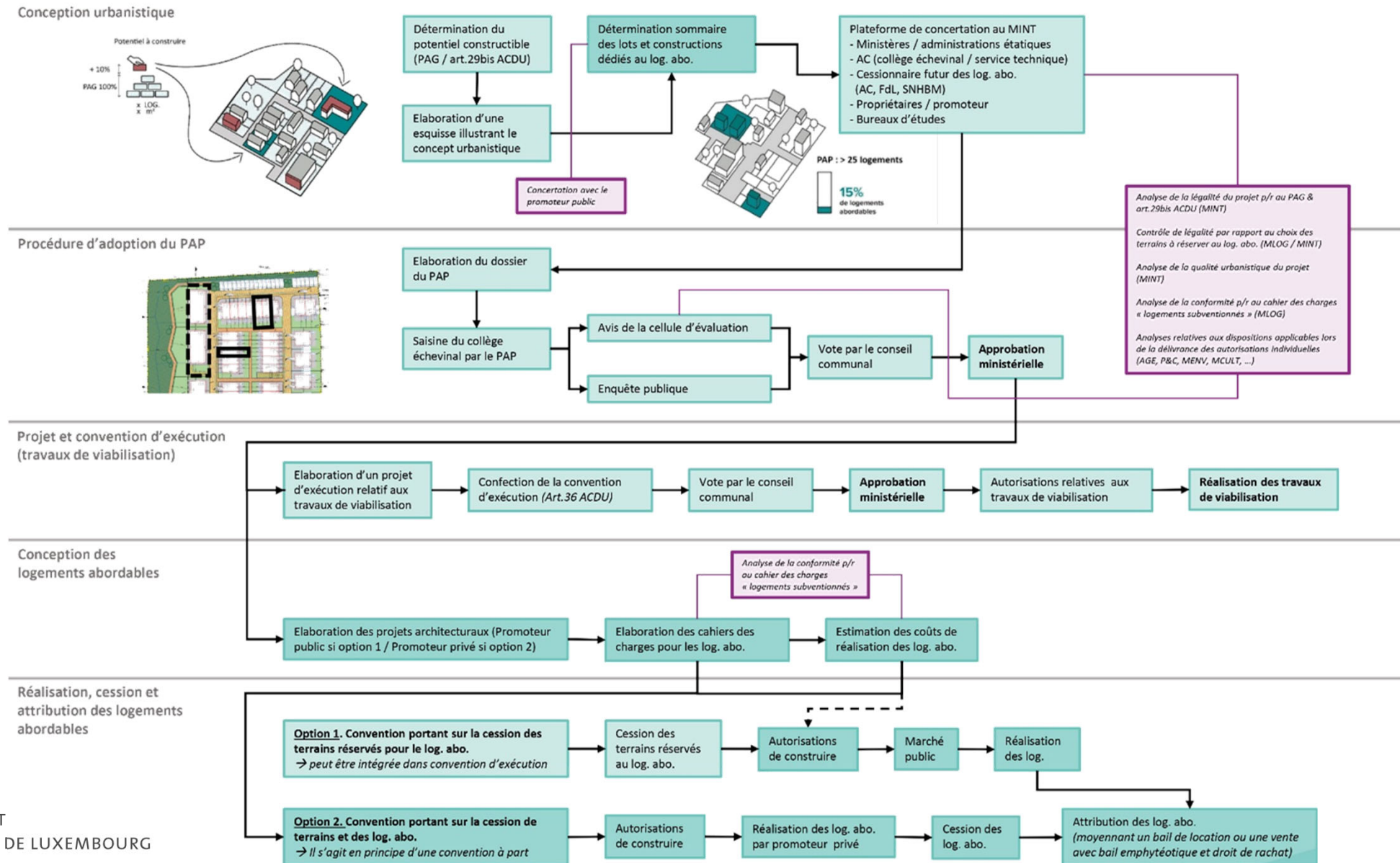
Démarche en cas de cession de terrains



Démarche en cas de cession de log-abo avec terrain

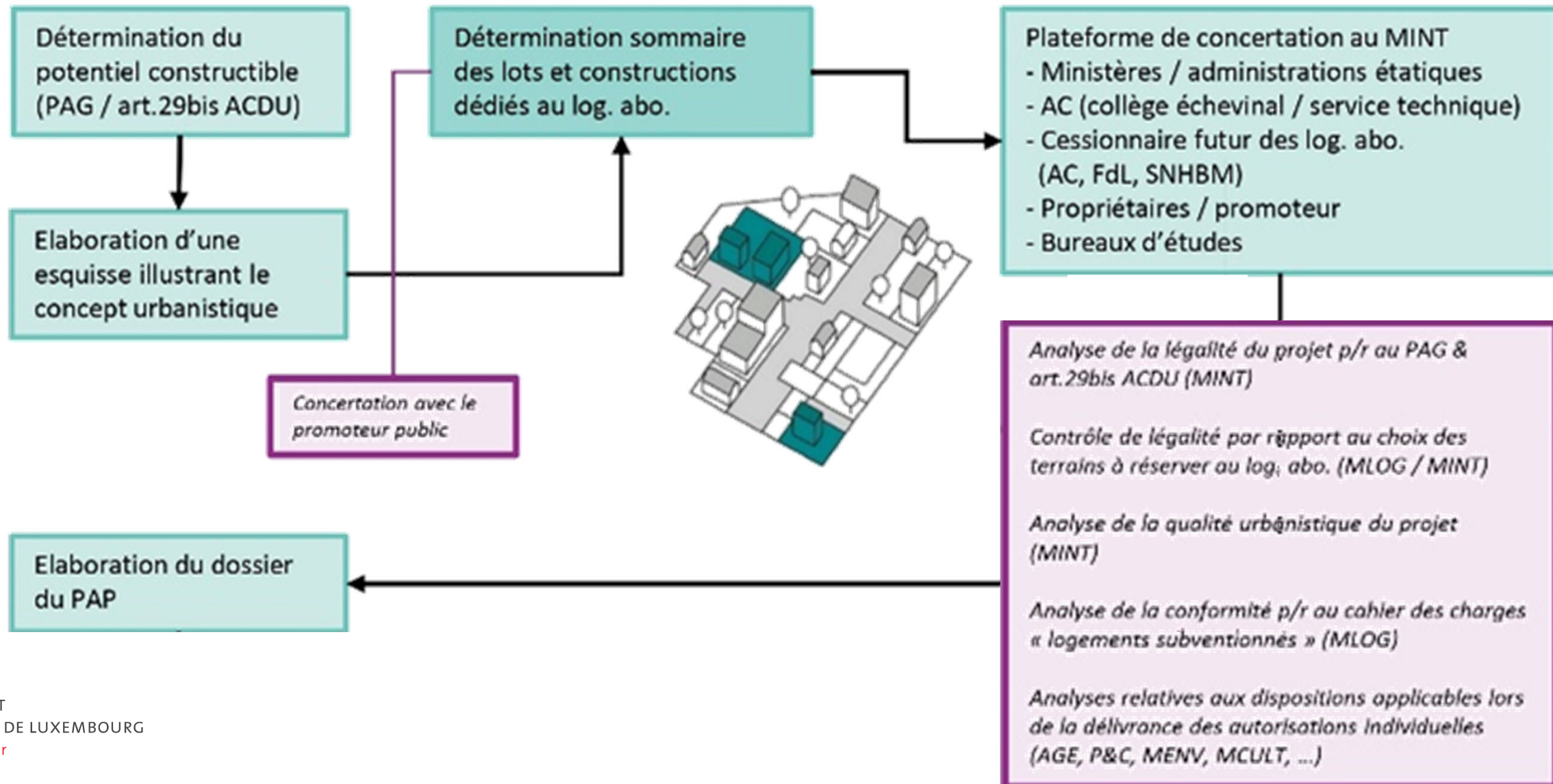


Proposition d'une démarche de mise en œuvre



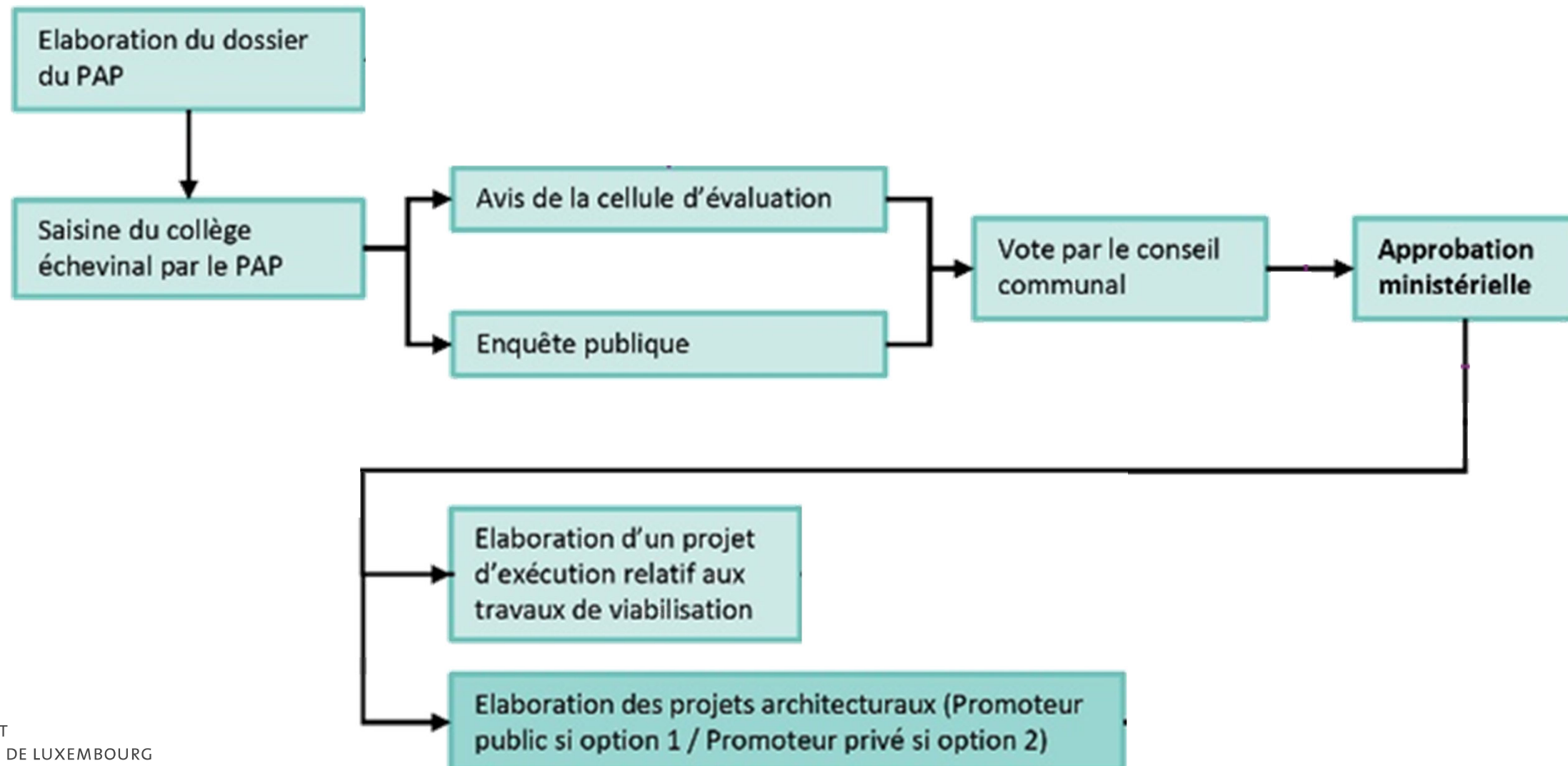
Proposition d'une démarche de mise en œuvre

Conception urbanistique



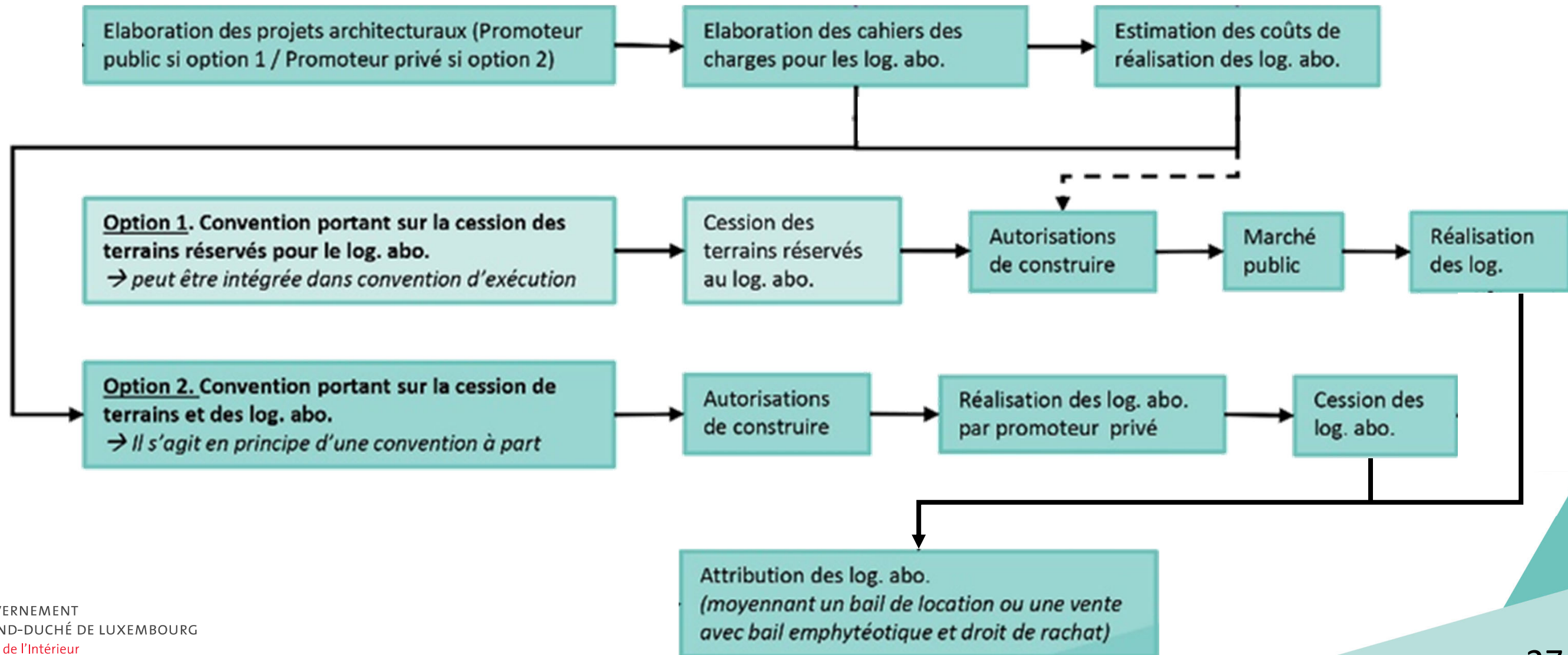
Proposition d'une démarche de mise en œuvre

Procédure d'adoption et exécution du PAP



Proposition d'une démarche de mise en œuvre

Réalisation et attribution des log-abo





Merci !

Frank GOEDERS



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur