



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



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

Département de l'aménagement  
du territoire

## CONFÉRENCE DE PRESSE

De quelles réserves foncières dispose le Luxembourg ?

29.11.2021





## Communiqué de presse

### De quelles réserves foncières dispose le Luxembourg ?

#### „Les réserves foncières au Luxembourg: un fort potentiel pour le logement“

*3 études sur le potentiel foncier et sa répartition au Luxembourg révèlent les grandes capacités de développement de logements au sein des périmètres de construction. Sur les 89 communes analysées, la réserve foncière disponible à l'habitat s'élève à 3750 ha. Il est estimé que 142.000 unités de logements pourraient y être construits pour plus de 300.000 habitants supplémentaires. La concentration reste très importante, ainsi 0,5% de la population résidente possède la moitié de ce potentiel foncier. Face à la hausse des prix de terrains, la mobilisation de cet important potentiel foncier constructible est une priorité politique de premier ordre. Le remembrement ministériel, l'impôt foncier national de mobilisation et l'appui donné aux communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0 sont des instruments parmi d'autres permettant d'atteindre ce but.*

#### **Raum<sup>+</sup>, un outil méthodologique de qualité au service la planification territoriale**

Projet commun du Département de l'aménagement du territoire (DATer) - Observatoire du développement spatial et du ministère du Logement - Observatoire de l'habitat, Raum<sup>+</sup> est un outil méthodologique pour apprécier et répertorier les réserves foncières au Grand-Duché de Luxembourg : il permet ainsi d'établir une vue d'ensemble territoriale, quantitative et qualitative des réserves foncières.

Grâce au dialogue constructif et à une coopération approfondie avec les communes, un recensement de qualité a été mené jusqu'à présent avec 89 communes. Il est mis à disposition aux communes sur une plateforme intranet sous forme d'une base de données géographiques et permet ainsi de disposer d'une vue globale précise et factuelle sur le potentiel foncier au Luxembourg.

Avec cet outil, le DATer est en mesure de répondre à trois principaux enjeux de l'aménagement du territoire: orienter et concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés, procéder à l'observation et au suivi de l'évolution territoriale et veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent.



### **5.018 ha recensés, un agrandissement des périmètres de construction ne s'avère pas nécessaire**

Les données répertoriées et les analyses réalisées constituent une base précieuse pour l'élaboration de stratégies de développement territorial et de mesures ciblées pour mobiliser les potentiels urbanisables. De l'analyse menée, une disponibilité de 5.018 ha a été déterminée dont : 64 % en zones d'habitation, 10 % en zones mixtes et 15 % en zones industrielles et commerciales.

« Il est intéressant de prendre connaissance de ces chiffres : plus de 5.000 ha de réserves foncières de toutes sortes avec plus de 14.500 surfaces ont été recensées permettant 142.000 nouvelles unités de logement. Même s'il existe des déséquilibres entre certaines régions à développer et les communes dites endogènes, la conclusion de cette analyse est assez frappante : il n'est pas nécessaire d'agrandir les périmètres de construction », a souligné le ministre de l'Aménagement du territoire.

### **Prioriser un développement urbain durable, réduire l'artificialisation, préserver la qualité de vie**

Pour Claude Turmes, il s'agit dès-à-présent de prendre en compte cette analyse et de promouvoir un développement urbain durable en priorisant l'approche du "Innen- vor Aussenentwicklung". « Nous devons limiter la consommation de nouveau sol et la fragmentation du paysage, protéger la biodiversité et les terres agricoles et viser une utilisation optimale des services et infrastructures et une diminution des coûts de viabilisation et d'infrastructure technique. Cette démarche s'inscrit clairement dans l'objectif principal de l'aménagement du territoire : préserver la qualité de vie des citoyens sur l'ensemble du territoire en favorisant aussi bien la cohésion territoriale que sociale ». Dans ce contexte, le ministre a mis en avant les scénarios et idées de transition écologique envisagés par les équipes pluridisciplinaires de la consultation internationale Luxembourg in Transition visant un Luxembourg zéro-carbone à l'horizon 2050. « En cours d'achèvement, les idées et concepts novateurs des quatre équipes seront présentés fin janvier 2022. Ils s'insèrent dans la mise en œuvre d'une politique de l'aménagement du territoire cohérente, durable et résiliente au service de mes concitoyens et dans l'utilisation respectueuse de nos ressources, en premier lieu le sol. Le sol est notre bien commun à tous, notre patrimoine national et notre héritage pour les générations à venir".

L'analyse sera complétée avec les 13 communes restantes et le développement de Raum<sup>+</sup> sera poursuivi avec le recensement du potentiel de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les friches, afin de réduire l'artificialisation du sol, voire même en vue d'atteindre une zéro artificialisation du sol. Un monitoring en continu de cet outil méthodologique de qualité devra par ailleurs être assuré.



## Une hausse des prix de vente des terrains qui est sous-jacente à la hausse des prix du logement

### *Note 28 de l'Observatoire de l'Habitat*

La Note n°28 présente les principaux enseignements de l'analyse des prix de vente des terrains à bâtir jusqu'en 2020. L'indice des prix du foncier résidentiel créé par l'Observatoire de l'Habitat montre une augmentation d'environ +7,9% en moyenne annuelle entre 2010 et 2020. Cette hausse a été relativement régulière jusqu'en 2017, puis une forte accélération est observée, jusqu'à atteindre +16,9% entre 2019 et 2020. Ces évolutions des prix des terrains sont parfaitement cohérentes avec celles observées sur les prix des logements (anciens ou en construction), mais l'augmentation des prix des terrains est tendanciellement plus forte. Ceci suggère que c'est la hausse des prix des terrains à bâtir qui explique en grande partie l'évolution des prix des logements, alors que les coûts de construction n'avaient que modérément augmenté jusqu'en 2020.

## Très peu d'acteurs détiennent la majorité de la réserve foncière et pourraient réaliser un grand nombre de logements

### *Note 29 de l'Observatoire de l'Habitat*

#### Le programme Raum<sup>+</sup> comme point de départ...

Les données qualitatives issues du programme Raum<sup>+</sup> font ressortir de grandes différences entre catégories de propriétaires de terrains en ce qui concerne l'intérêt pour le développement d'un terrain et le temps nécessaire à la mise en construction. Les particuliers seuls pourraient construire près de la moitié des logements potentiels sur leurs terrains, mais sont les plus réticents à construire. A l'opposé, les Fonds publics et les acteurs de l'immobilier (seuls) affichent selon les estimations des communes un haut niveau d'intérêt pour le développement. De façon générale, ces analyses montrent qu'un nombre important de logements pourrait être construits relativement rapidement par leurs propriétaires privés. Si la construction de tous ces logements potentiels était effectivement démarrée dans les cinq prochaines années, cela mènerait à un quasi doublement des logements produits par année à moyen terme et à la création de quelques 20.000 logements supplémentaires.

#### ... pour étudier la concentration de la détention foncière

Le potentiel foncier identifié à travers le programme Raum<sup>+</sup> en 2020/2021 est plus important que celui recensé en 2016. Ceci découle à la fois de changements au niveau de l'affectation de terrains et d'améliorations méthodologiques. La structure de la détention du foncier n'a néanmoins pas été évoluée. Ce sont les propriétaires privés qui détiennent la grande majorité du foncier constructible à vocation résidentielle. **Les personnes physiques** aux possessions foncières les plus étendues détiennent la majeure partie du foncier constructible à vocation résidentielle : 3 447 individus (0,5% de la population résidente)



possèdent la moitié de l'ensemble du potentiel foncier en 2020/2021 (1 865 hectares). Il est cependant intéressant de noter que la part de la réserve foncière des personnes physiques a baissé de 72% à 64% de la réserve totale, alors que celle des personnes morales (sociétés) est passée de 15% à 20%.

Du côté **des personnes morales**, le regroupement de sociétés détenues par les mêmes personnes et a permis d'obtenir une meilleure compréhension de la distribution réelle du foncier constructible. Ce processus de regroupement révèle que dix groupes de sociétés privées détiennent la moitié de la surface constructible pour l'habitat détenue par l'ensemble des 627 groupes de sociétés. Une analyse plus fine de ces groupes indique que la grande majorité du foncier aux mains de sociétés privées est détenu par des acteurs locaux de l'immobilier.

Notons qu'entre 2016 et 2020/2021, la part du foncier à vocation résidentielle détenu par **les acteurs publics et parapublics** (Etat, communes, Fonds publics) a augmenté de 11,6% à 13,5%, soit de +1,9%. Même si une part de cette augmentation peut venir de changements d'affectations et de changements méthodologiques, elle montre quand même un effet des actions publiques mises en place pour acquérir du foncier.

### **Mettre en place les outils nécessaires pour la mobilisation du potentiel foncier**

Dans le cadre du Pacte logement 2.0, le projet Raum+ est un outil à disposition des communes et de leurs Conseillers logement pour analyser le potentiel foncier existant dans la commune en vue de mettre en place une politique active de mobilisation de ce potentiel foncier. Pour les communes, le projet Raum+ permet une appréciation qualitative des surfaces et notamment leur affectation actuelle, l'état de leur équipement, les obstacles à leur développement ou leur disponibilité dans le temps.

Le projet Raum+ fournit ainsi des informations essentielles pour agir et mettre au point des stratégies de développement et des mesures ciblées pour mobiliser les réserves.

En effet, vu le besoin urgent en logements abordables et le potentiel foncier destiné au logement disponible, il est capital de mobiliser rapidement ces terrains. Plusieurs outils permettent d'y arriver.

- Ainsi, avec le **Pacte Logement 2.0**, les communes, accompagnées par leur Conseiller logement, joueront un rôle essentiel dans la mise en place de cette stratégie de mobilisation.
- L'**article 29 bis** de la loi concernant l'aménagement communal qui prévoit l'introduction d'un mécanisme automatique permettant la cession à la main publique de 10 à 20% de surfaces constructibles.
- Le **remembrement ministériel**, en cours d'instance, est un autre instrument efficace permettant de développer des projets de construction, au cas où un propriétaire bloque ce projet.
- S'y ajoutera avec la **création d'un impôt foncier national destiné à la mobilisation des terrains** un instrument supplémentaire incitant le développement des terrains constructibles.



« Sachant, que 64,2% des surfaces constructibles pour l'habitat sont dans la mains de personnes privées, il est aussi essentiel de parvenir à un changement de mentalité dans la société luxembourgeoise. La propriété privée ne doit pas alimenter la flambée des prix du logement au détriment de l'accès au logement abordable pour une grande partie de la population. Je rappelle que 21.000 ménages dépensent plus de la moitié de leur revenu pour le logement. Voilà pourquoi les investissements élevés dans la création massive de logements abordables publics sont prioritaires, et pour cela la mobilisation des terrains constructibles est primordiale ! », a souligné le ministre du Logement Henri Kox lors sa présentation des études sur le potentiel foncier au Luxembourg.





## Annexe 1:

*Comparaison de la répartition du foncier constructible à vocation résidentielle par type de propriétaire entre 2016 et 2020/2021*

Type de propriétaire	Surface (ha) 2016	Part (%) 2016	Surface (ha) 2021	Part (%) 2021	Différence (ha) 2016- 2021
Personnes physiques	2 144	72,5	2 394	64,2	+250
Sociétés privées	442	14,9	746	20	+304
Commune ou syndicat de communes	182	6,2	265	7,1	+83
Fonds	101	3,4	179	4,8	+78
Etat	58	2,0	61	1,6	+3
Autres	32	1,0	87	2,3	+55
<b>Total</b>	<b>2 959</b>	<b>100</b>	<b>3 732</b>	<b>100</b>	<b>+773</b>





## **Wéi vill fräi Terrainen am Bauperimeter ginn et zu Lëtzebuerg?**

Conférence de presse – 29 novembre 2021



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

Département de l'aménagement  
du territoire



## **Raum<sup>+</sup> un outil méthodologique pour apprécier les réserves foncières**



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

Département de l'aménagement  
du territoire

## Raum+ - contexte



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- ➔ L'aménagement du territoire:  
... oriente et concentre le développement territorial aux **endroits les plus appropriés**  
... procède à l'**observation** et au **suivi** de *l'évolution territoriale*  
... veille à une **utilisation rationnelle du sol** ainsi qu'à un **développement urbanistique concentrique et cohérent**  
*(Extrait de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, article 1<sup>er</sup>)*
- ➔ Enjeux dans **plusieurs domaines d'intervention** : aménagement du territoire, gestion du sol, développement économique, logement, etc.
- ➔ Nécessité d'avoir des **données précises et qualitatives** en terme de disponibilité foncière pour définir les **stratégies adéquates** et informer/sensibiliser les acteurs du terrain.

3

## Raum+ - un outil méthodologique pour apprécier les réserves foncières



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- ➔ Recensement de la disponibilité foncière (activités économiques, logement, etc.) sous forme d'une base de données géographiques :
  - vue d'ensemble **territoriale, quantitative et qualitative** des réserves foncières dans les communes;
  - axé sur le **dialogue** et la **coopération avec les communes** / validation par les **acteurs locaux**;
  - **plateforme intranet** à disposition des communes et des ministères → vue d'ensemble homogène et actuelle des potentiels fonciers urbanisables.

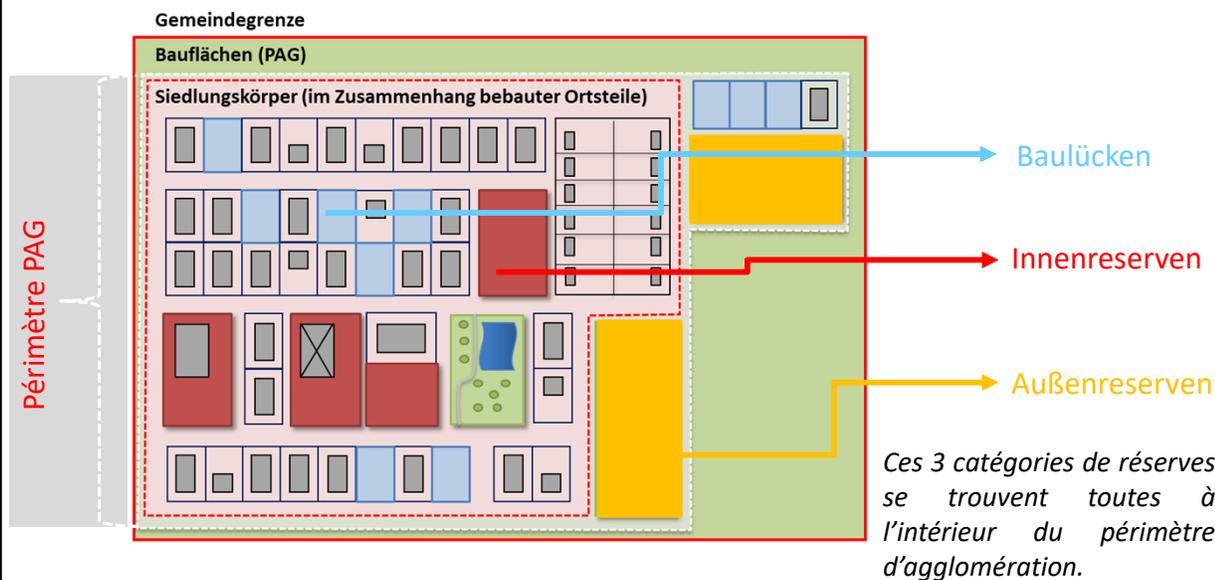
*Projet commun du Département de l'aménagement du territoire (DATer) du ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire - Observatoire du développement spatial & du ministère du Logement - Observatoire de l'habitat*

4

### Raum+ - Baulücken / Innenreserven / Außenreserven



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



### Raum+ - plateforme



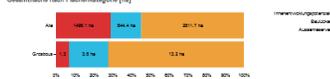
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



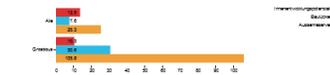
Siedlungsreserven Anzahl und Fläche

Flächenkategorie	Anzahl der Flächen	Gesamtfläche
Innenreservierungszone	2	08.13.00
Außenreserven	8	08.12.00
Baulücken	81	08.3.00
<b>Total Gesamtbedarfsreserven</b>	<b>89</b>	<b>08.18.00</b>

Gesamtfläche nach Flächenkategorie [%]



Fläche pro Raumnutzer nach Flächenkategorie [m²/Raumnutzer]



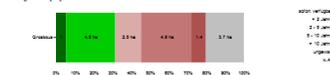
Flächensumme nach Nutzungsart [%]



Flächensumme nach Eigentümer [%]



Verteilbarkeit [%]



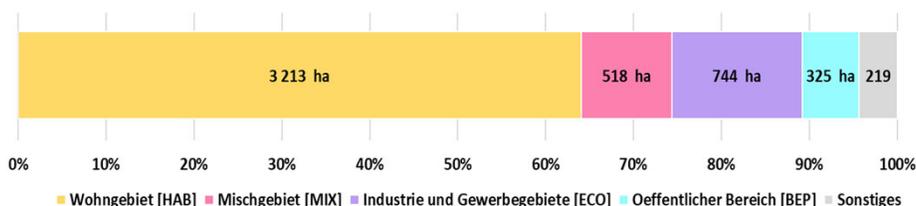
### Raum+ - quelques résultats



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➡ Disponibilité de 5.018 ha répartis sur 14.515 surfaces dans les 89 communes analysées à ce jour dont :

- 64 % en zones d'habitation;
- 10 % en zones mixtes;
- 15 % en zones industrielles et commerciales
- 6% en zone BEP



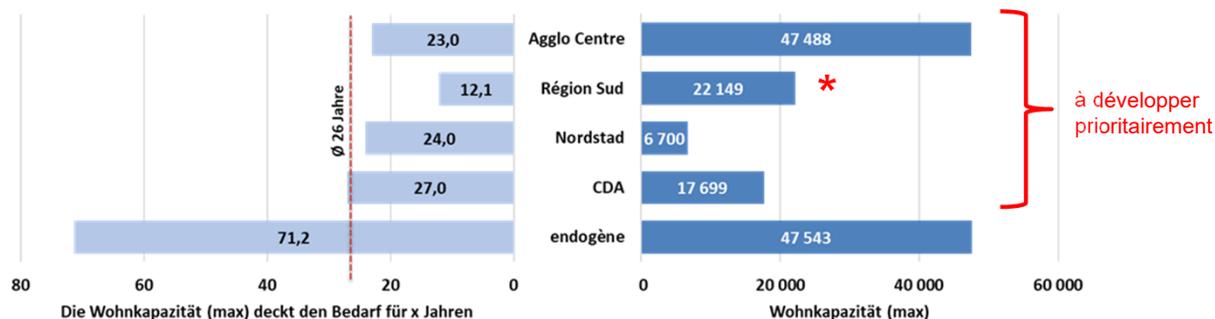
7

### Raum+ - capacité de logement / répartition / réserve en années



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➡ + 142 000 nouvelles unités de logements / + 325 000 nouveaux habitants  
➡ Répartition suivant l'armature urbaine



➡ Parcelles appartenant majoritairement à des propriétaires privés

\* sans friches et sans potentiel de redensification

8

## Raum+ - conclusions globales



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- ➔ Sur base des projections du STATEC, disponibilité foncière nationale actuelle suffisante pour - en moyenne - les 26 années à venir :

**il n'est pas nécessaire d'agrandir les périmètres de construction**

- ➔ Néanmoins: existence de déséquilibres entre certaines régions à développer et des communes dites endogènes.
- ➔ Réserves largement suffisantes pour les communes dites endogènes (moyenne 70 ans).
- ➔ Prioriser le "Innen- vor Außenentwicklung" pour promouvoir un développement urbain durable.

9

## Raum+ - conclusions sous l'angle de l'aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- ➔ "Innen- vor Aussenentwicklung" afin de:
  - limiter la **consommation** de nouveau sol et la **fragmentation du paysage**;
  - protéger la **biodiversité** et les **terres agricoles** ;
  - viser une **utilisation optimale** des services et infrastructures et une **diminution des coûts** de viabilisation et d'infrastructure technique;
  - préserver la **qualité de vie des citoyens** sur l'ensemble du territoire.
- ➔ **Développer davantage Raum+** en recensant le potentiel de redensification / renouvellement urbain (friches et autres) afin de réduire l'artificialisation du sol, voire d'atteindre une zéro artificialisation.

10

**Raum+ - conclusions sous l'angle de l'aménagement du territoire**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



11



**Les prix de vente  
des terrains à bâtir  
en zone à vocation  
résidentielle  
entre 2018 et 2020**

Note de l'Observatoire de l'Habitat n°28



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

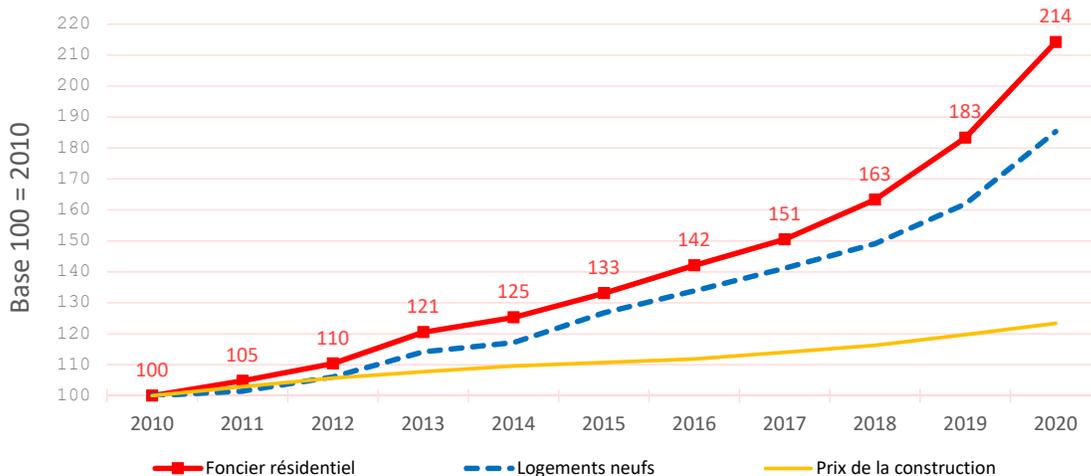


## Les prix de vente des terrains à bâtir: Différences sur le territoire



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Évolutions de l'indice des prix des terrains à bâtir



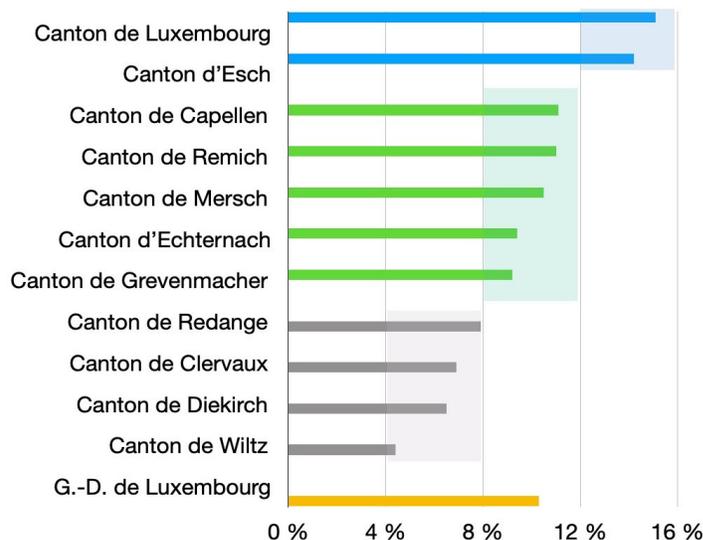
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l’Habitat pour l’indice des prix du foncier résidentiel ; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements ; STATEC pour l’indice des prix de la construction

## De quelles réserves foncières dispose le Luxembourg?

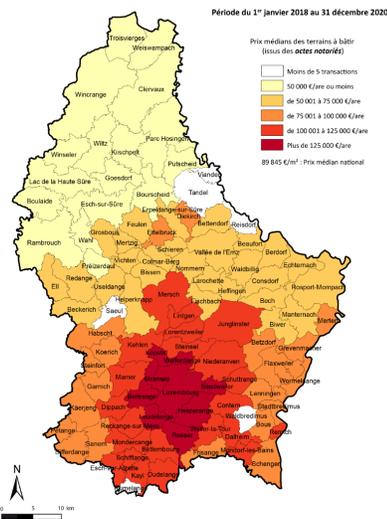


LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Différences sur le territoire



### Prix médians du foncier résidentiel par commune



Auteur : J. Lichten, ISEF, Octobre 2021  
Fond de carte: A21, ISEF, 2018  
Données statistiques : Ministère du Logement Observatoire de l’Habitat, en collaboration avec l’Administration de l’Enregistrement et des Domaines.  
Note: Un minimum de 5 ventes de terrains par commune, soit des archives et traitements est requis pour afficher le prix médian communal.

## Les prix de vente des terrains à bâtir



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Conclusions 1:

- Augmentation de l'indice des prix des terrains à bâtir  
**d'environ +7,9% en moyenne annuelle** entre 2010 et 2020
- Forte accélération depuis 2018, **+16,9% entre 2019 et 2020**
- La maîtrise de l'évolution du coût du terrain devient un défi de plus en plus primordiale!
  - article 29bis

15



## La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires

Note de l'Observatoire de l'Habitat n°29



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

Observatoire  
de l'**Habitat**

LISER  
LUXEMBOURG INSTITUTE OF  
SOCIO-ECONOMIC RESEARCH



## L'évolution de la concentration de la détention depuis 2016

17



### Les propriétaires de terrains constructibles: zones à vocation résidentielle

- Très grande majorité du foncier disponible pour l'habitat toujours détenu par des propriétaires privés: **sociétés en hausse, particuliers en baisse.**

Type de propriétaire	Surface (ha) 2021	Part (%) 2021	Evolution 2016-2021
Personnes physiques	2 394	64,2%	-8,3%
Sociétés privées	746	20%	+5,1%
Commune ou syndicat de communes	265	7,1%	+0,9%
Fonds	179	4,8%	+1,4%
Etat	61	1,6%	-0,4%
Autres	87	2,3%	+1,3%
<b>Total</b>	<b>3 732</b>	<b>100%</b>	

18



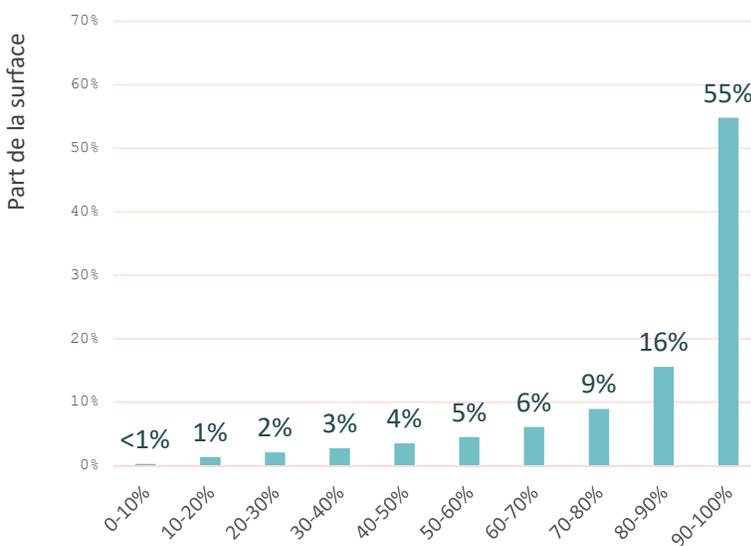
## La concentration de la détention auprès des personnes physiques

19



### Concentration de la détention

Le top **10%** des personnes physiques aux possessions foncières les plus étendues détenait **près de 55%** de la surface aux mains de particuliers.



20

## La détention du foncier constructible



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Concentration de la détention

**3 447 individus**

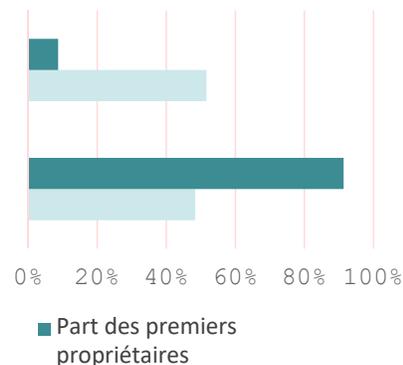
(0,5% de la population résidente)

**détenaient la moitié de  
tout le potentiel foncier  
détenu par  
des personnes privées**

(1 865 hectares).

Plus de 50 ares

Moins de 50 ares



21

## La détention du foncier constructible



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Conclusions 2:

- Comparaison entre 2016 et 2020/2021 :  
grande stabilité dans la **concentration du foncier constructible**  
parmi les **personnes physiques**:
- La répartition de l'ensemble des surfaces constructibles pour l'habitat demeure  
extrêmement inégale en 2020/2021
- Actuellement aucun effet de mobilisation n'est perceptible.

22



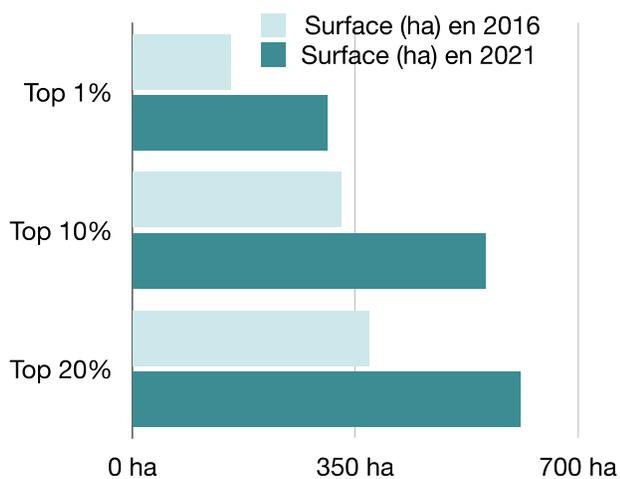
## La concentration de la détention auprès des sociétés privées

23



### Comparaison entre 2016 et 2020/2021 :

- forte augmentation dans la concentration du foncier parmi les personnes morales (processus de regroupement)
- 10 groupes détiennent la moitié de la surface constructible pour l'habitat détenue par les 627 groupes de sociétés.



24

## La détention du foncier constructible: les sociétés privées (par type)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

4 types de groupes de sociétés:

### Les acteurs locaux de l'immobilier

(183 groupes, 483 hectares –  
top 5 : 252 hectares – 52% du groupe)

### Les acteurs internationaux de l'immobilier

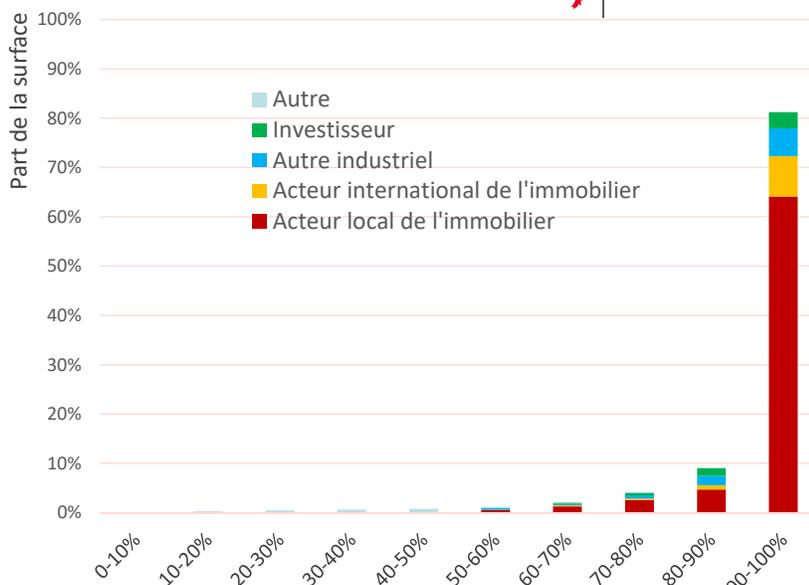
(27 groupes, 63 hectares –  
top 3 : 39 hectares – 61%)

### Les autres industriels

(61 groupes, 59 hectares –  
top 3 : 26 hectares – 44%)

### Les investisseurs

(31 groupes, 36 hectares –  
top 3 : 15 hectares – 41%)



25

## La détention du foncier constructible



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Conclusions 3:

- Comparaison entre 2016 et 2020/2021 :  
**forte augmentation** dans la **concentration du foncier constructible**  
parmi les **personnes morales**  
**en partie due au regroupement des acteurs**
- Une analyse plus fine de ces groupes indique que la grande majorité du foncier aux mains de sociétés privées est détenu par des acteurs locaux de l'immobilier.
- Actuellement aucun effet de mobilisation n'est perceptible

26



## Nombre de logements potentiels par catégorie de propriétaire et perspectives de mobilisation

27



### Conclusions 4:

- **Particuliers** peuvent potentiellement produire le plus de logements, mais **faible niveau d'intérêt** pour le développement  
-> **9 376 logements mis en chantier d'ici à 5 ans**
- **Acteurs de l'immobilier :**  
**haut niveau d'intérêt**  
-> **10 631 logements mis en chantier d'ici à 5 ans.**
- **Le potentiel foncier est disponible, les instruments pour les mobiliser sont à finaliser:**
  - Le Remembrement ministériel (dans le contexte du Projet de loi portant sur le « Baulandvertrag »)
  - Impôt foncier national visant la mobilisation des terrains, notamment dans les agglomérations et les CDA
  - Pacte Logement 2.0 et les Conseillers Logement mis à disposition par le Ministère du Logement

28

## La détention du foncier constructible



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Conclusion 4: Moyens de mobilisation

#### 1. Développement d'un PAP



Impôt foncier national  
(taxe de mobilisation)



#### 3. Remembrement ministériel



#### 2. Initiative communale de remembrement urbain

1. Taxe de mobilisation levée si Terrain viabilisé avec **obligation de construire**
2. Terrain mis en **ZAD** sans taxe de mobilisation
3. Art 29bis  
10 – 15% de logements abordables

29

## La détention du foncier constructible: Focus sur Baulücken



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Conclusion 5: Focus sur les Baulücken

**Baulücken** = parcelles individuelles viabilisées qui pourraient être construites avec une simple autorisation de construire.

La **grande majorité** (8 220 sur 9 226, soit 89%) des Baulücken ne sont détenues que **par un seul propriétaire** (majoritairement des particuliers):

- les particuliers détiennent 6 424 Baulücken (69,6% du total);
- les sociétés détiennent 1 026 Baulücken (11,1% du total);
- Les communes, les Fonds et l'Etat détiennent 645 Baulücken (7% du total).
- La mobilisation des Baulücken est faisable, prioritaire et urgente!

30

**La détention du foncier constructible: Focus sur Baulücken**



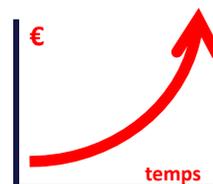
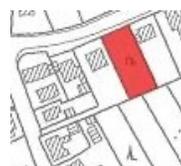
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**Conclusion 5: Focus sur les Baulücken**

Dent creuse / Baulücke



Impôt foncier national  
(taxe de mobilisation)



Construction définitive ou  
Construction modulaire



Pas de Taxe de  
mobilisation  
à payer

31



**Merci pour votre attention**

Conférence de presse – 29 novembre 2021



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



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

Département de l'aménagement  
du territoire





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



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

Département de l'aménagement  
du territoire

### Contacts presse :

#### Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

GSM : 621 581 148

Mail : [mick.entringer@ml.etat.lu](mailto:mick.entringer@ml.etat.lu)

#### Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire, Département de l'aménagement du territoire (DATer)

Carlos GUEDES

Mail: [carlos.guedes@mat.etat.lu](mailto:carlos.guedes@mat.etat.lu)

GSM : 621 202 710