



CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Art. 29*bis* « nouvelle mouture »



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



Principes initiaux maintenus

- Réservation obligatoire d'une part de la SCB_log¹ 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.



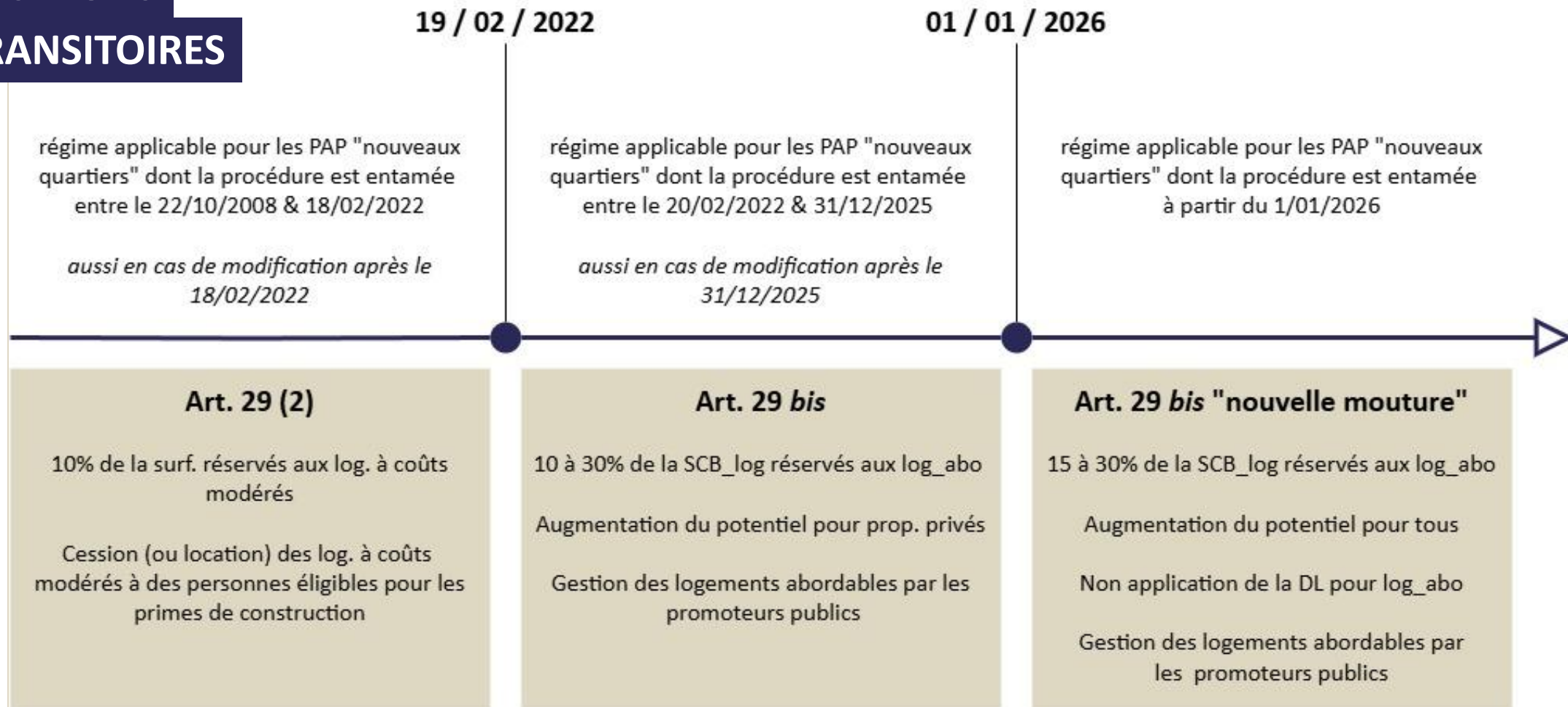


Modifications apportées à l'art. 29bis

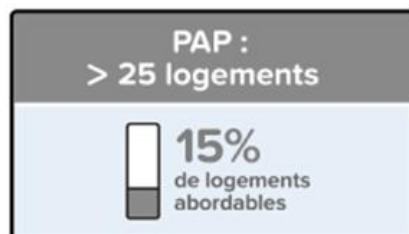
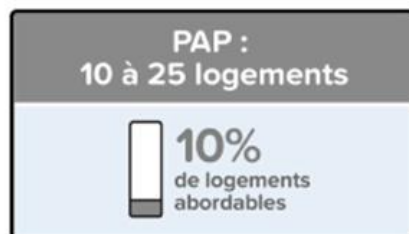
- Précisions relatives aux types de logement qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis ;
- Harmonisation des pourcentages de SCB à réserver au logement abordable ;
- Application généralisée du principe de l'augmentation du potentiel constructible pour tout propriétaire ;
- Précision 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 ;



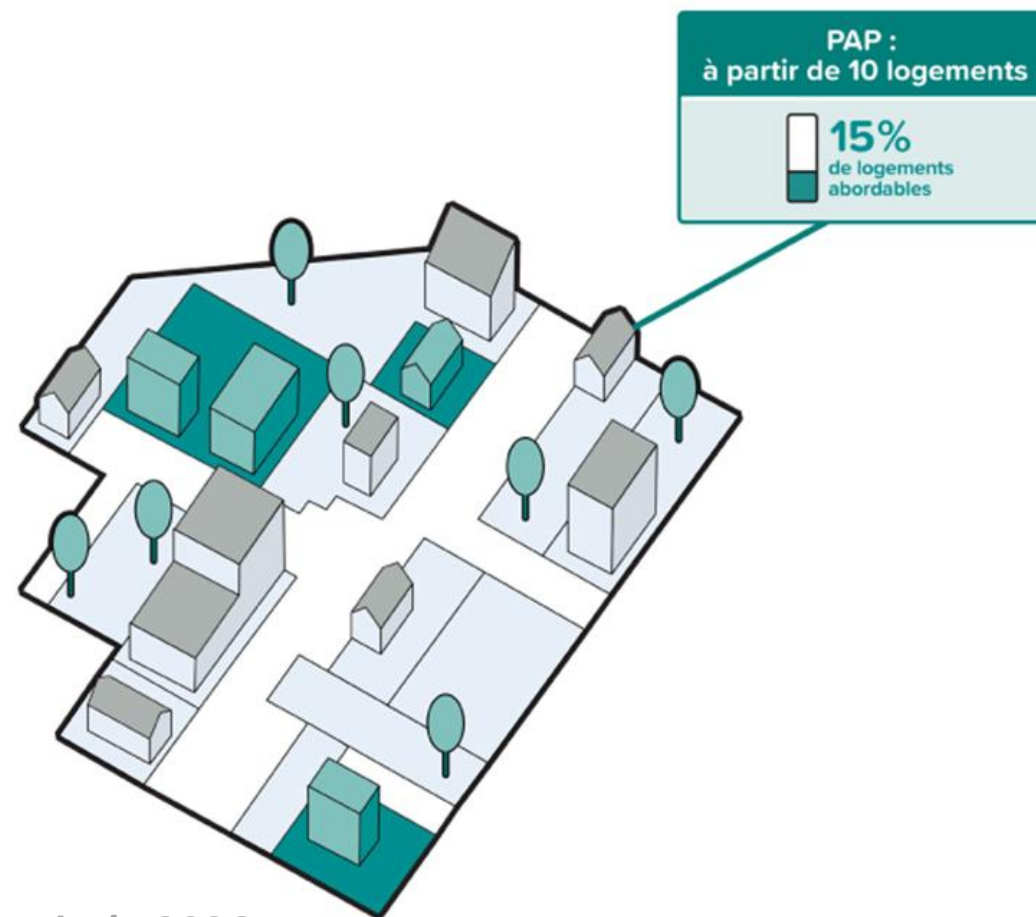
DISPOSITIONS TRANSITOIRES



PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO



→ Situation actuelle



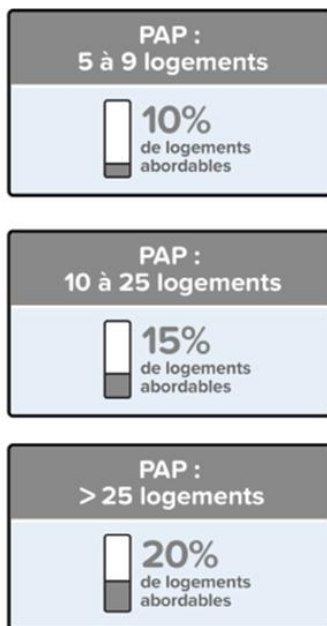
→ À partir de 2026



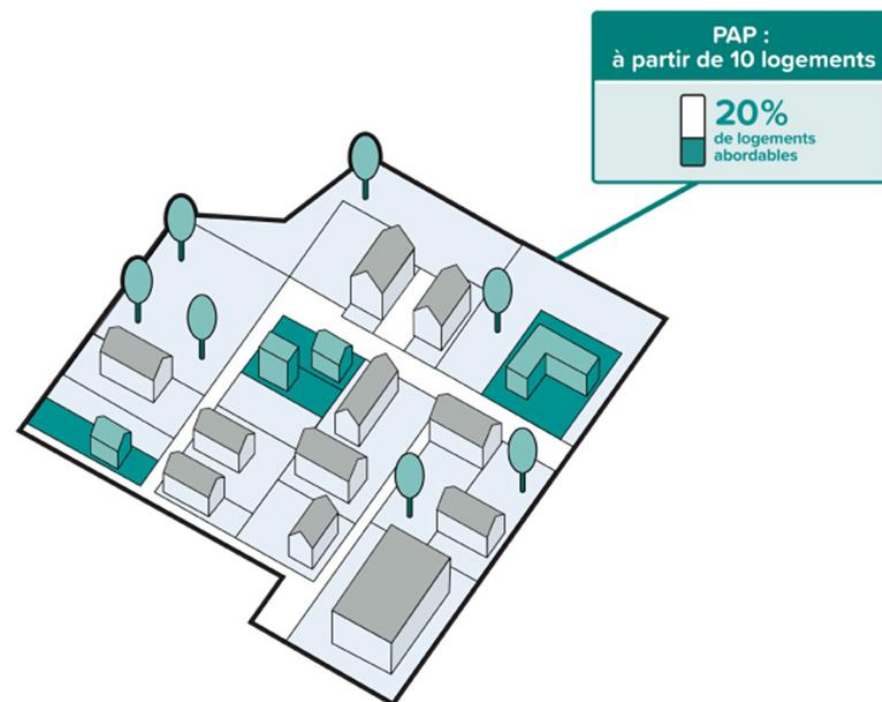
PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO

Pour les PAP :

- exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX »,
- suite à une procédure d'adoption d'un PAG entamée après le 18 février 2022



→ Situation actuelle



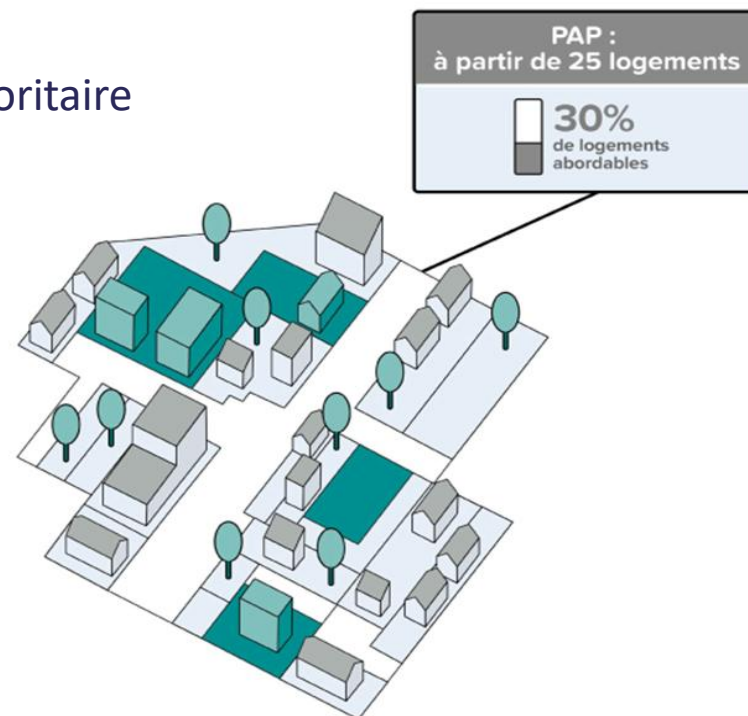
→ À partir de 2026



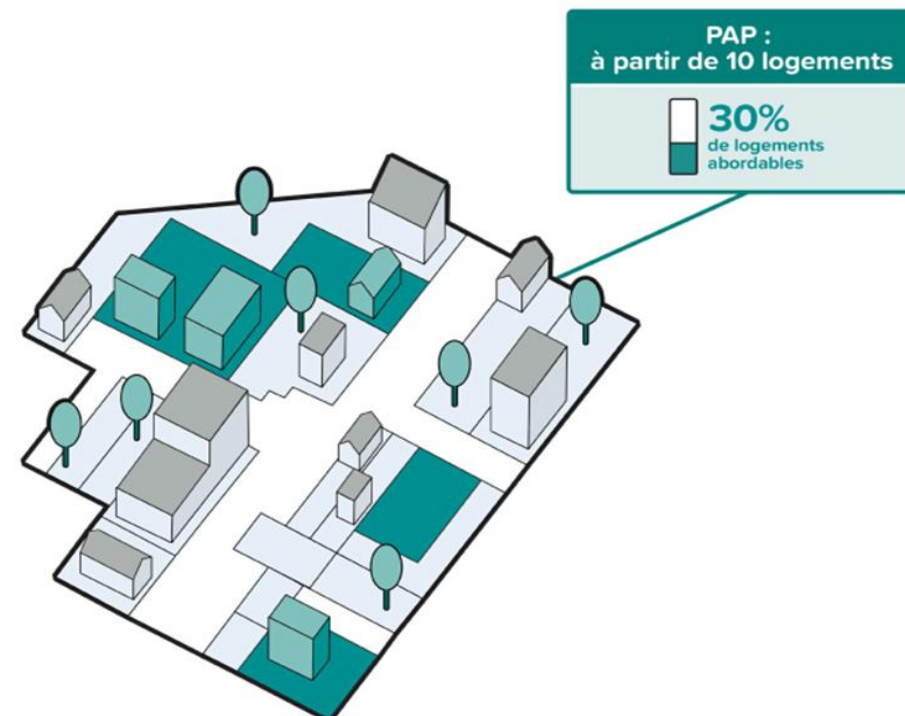
PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO

Pour les PAP :

- exécutant une zone prioritaire du PSL



→ Situation actuelle

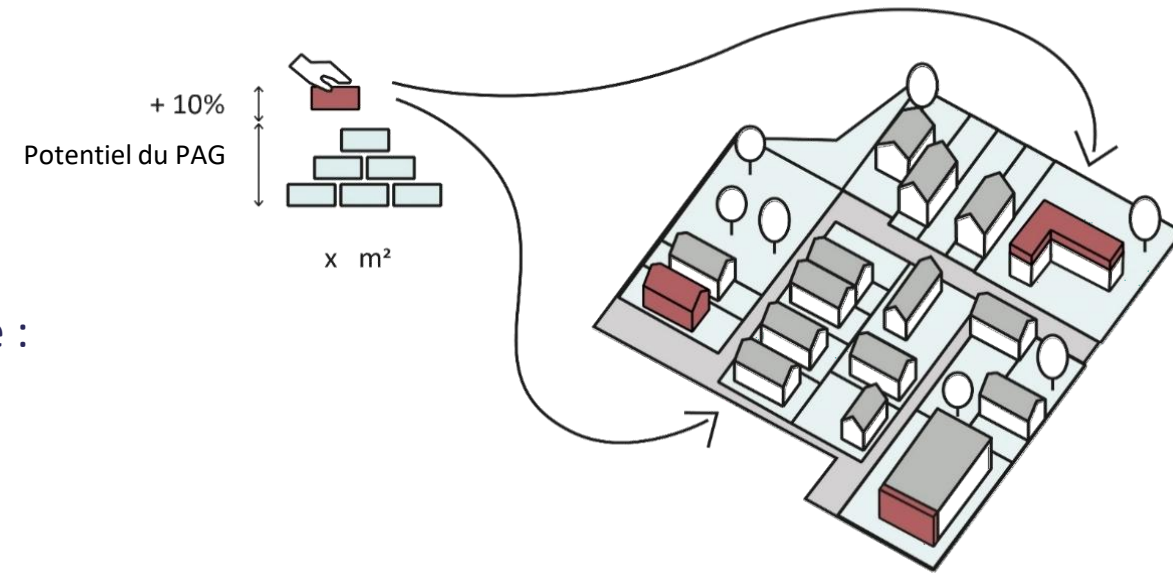


→ À partir de 2026



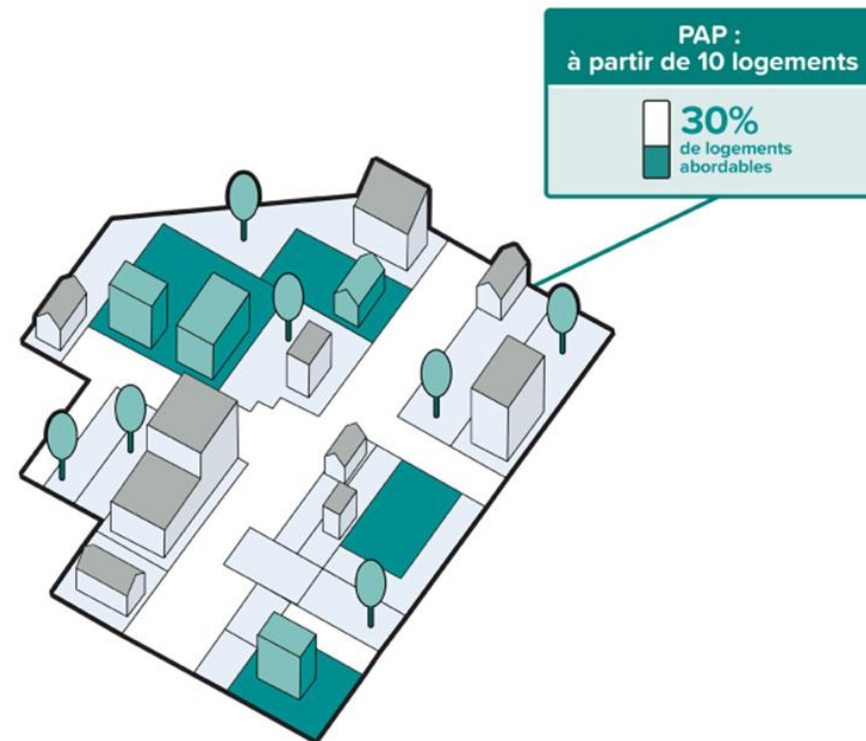
CONTREPARTIE POUR LA CESSION DES FONDS À PARTIR DE 2026

- 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



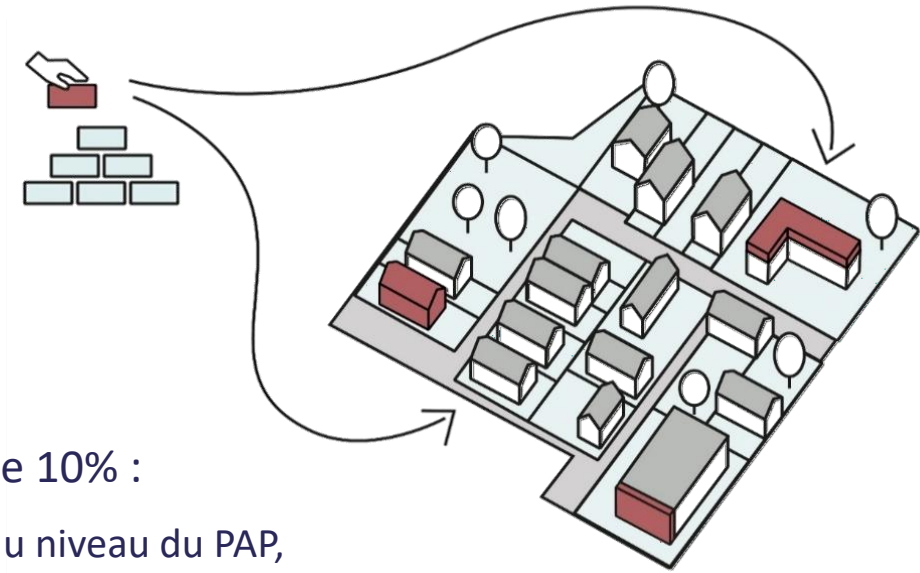
CONTREPARTIE DANS LES ZONES PRIORITAIRES (PSL) À PARTIR DE 2026

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



AUGMENTATION DU POTENTIAL CONSTRUCTIBLE

MÉTHODE DE CALCUL



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

POTENTIAL CONSTRUCTIBLE

DÉFINITIONS RELATIVES À LA SCB

- 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

SCB maximale

**SCB réservée
exclusivement
au log.**

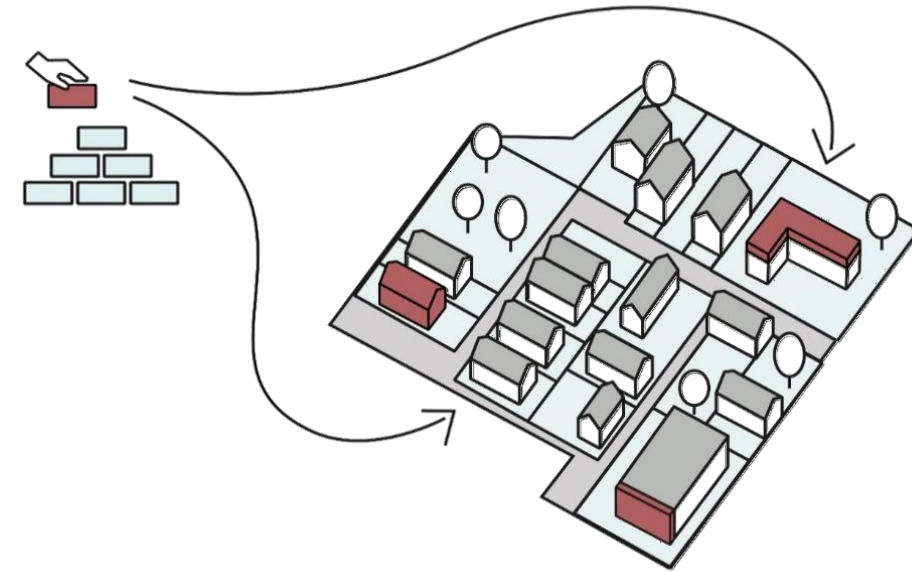
- SCB qui ne peut pas être dédiée à des fonctions autres que le logement.
- Base pour déterminer le potentiel constructible supplémentaire

**SCB réservée
au log. ou
autres**

**SCB non
dédiée au log.**



EXEMPLE DE CALCUL POTENTIEL CONSTRUCTIBLE & SCB LOG_ABO



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).



DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

ANALYSE DE CONFORMITÉ – PAG & ART. 29BIS

- 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 Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le 01/01/2021

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 : ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL	minimum 10	maximum 25	CUS	minimum 0.10	maximum 0.50	COS	minimum 0.20	maximum 0.60	CSS	maximum 0.70
----	---------------	---------------	-----	-----------------	-----------------	-----	-----------------	-----------------	-----	-----------------

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ 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.29bis : %

c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAG : m²

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

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires privés 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 : %

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

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

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG fonction de l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : m²

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

k) Rapport entre la SCB 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	minimum 10	maximum 25	CUS	minimum 0.109	maximum 0.546	COS	minimum 0.218	maximum 0.655	CSS	maximum 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 (sans 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	minimum	maximum	
1	30.00 ares	5	10	1 000	2 000	1 000	2 000	2 000	0	0	1 000	2 000	600
2	50.00 ares	10	15	2 000	3 400	2 000	3 400	3 000	820	820	2 000	3 000	700
3	ares												
4	ares												
5	ares												
6	ares												
7	ares												
8	ares												
9	ares												
10	ares												
11	ares												
12	ares												
13	ares												
14	ares												
15	ares												
16	ares												
17	ares												
18	ares												
19	ares												
20	ares												
21	ares												
22	ares												
23	ares												
24	ares												
25	ares												
26	ares												
27	ares												
28	ares												
29	ares												
30	ares												
Total	80.00 ares	15	25	3 000	5 400	3 000	5 400	5 000	820	820	3 000	5 000	1 300

Coefficients résultants du projet de PAP :

DL	minimum 15.000	maximum 25.000	CUS	minimum 0.300	maximum 0.540	COS	minimum 0.375	maximum 0.625	CSS	maximum 0.163	Log-abo	minimum 15.185	%
----	-------------------	-------------------	-----	------------------	------------------	-----	------------------	------------------	-----	------------------	---------	-------------------	---

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

PAP NQ

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 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29bis précité.

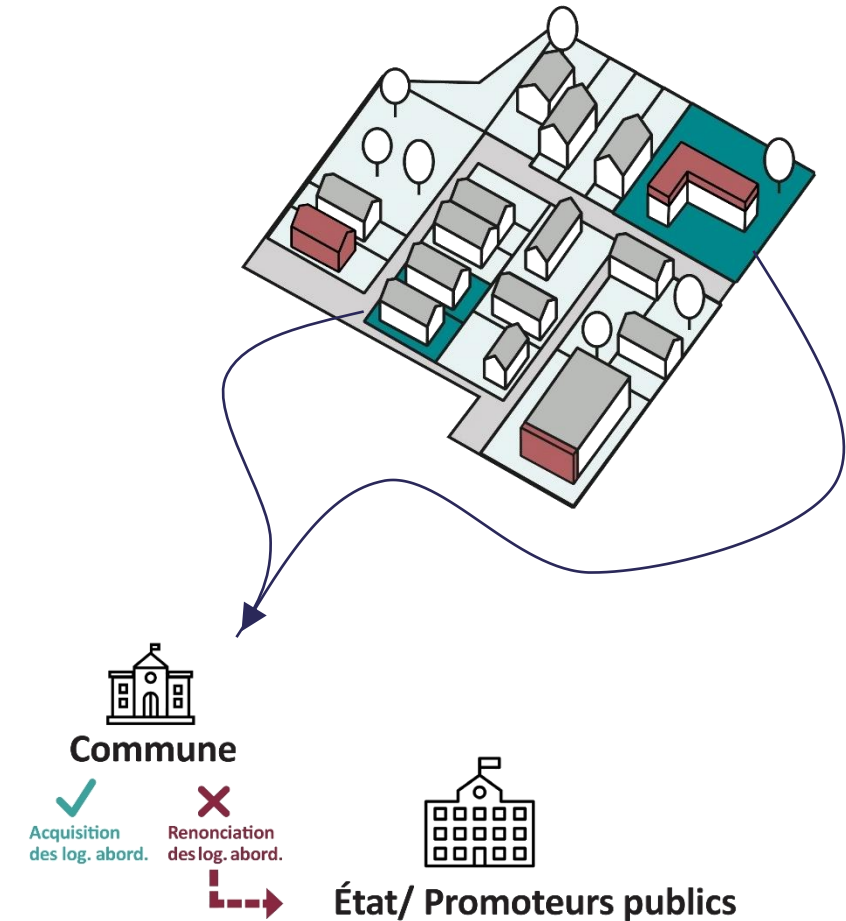
En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29bis précité. »

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.	u.

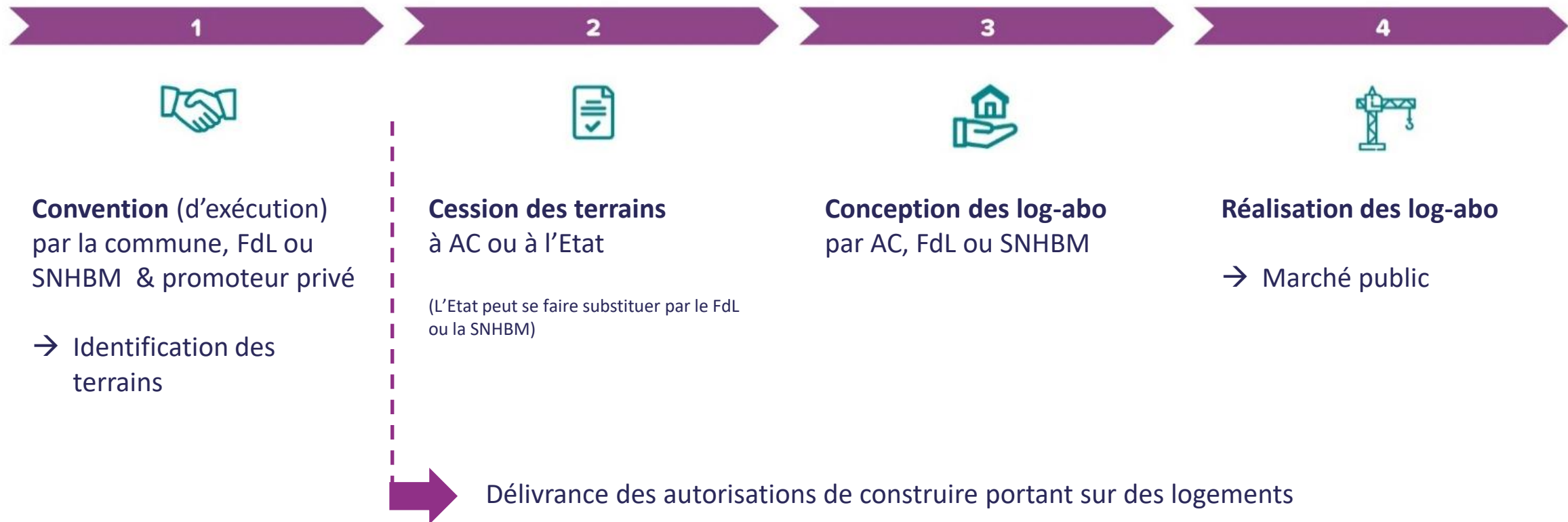


CESSION DES TERRAINS RÉSERVÉS AUX LOGEMENTS ABORDABLES

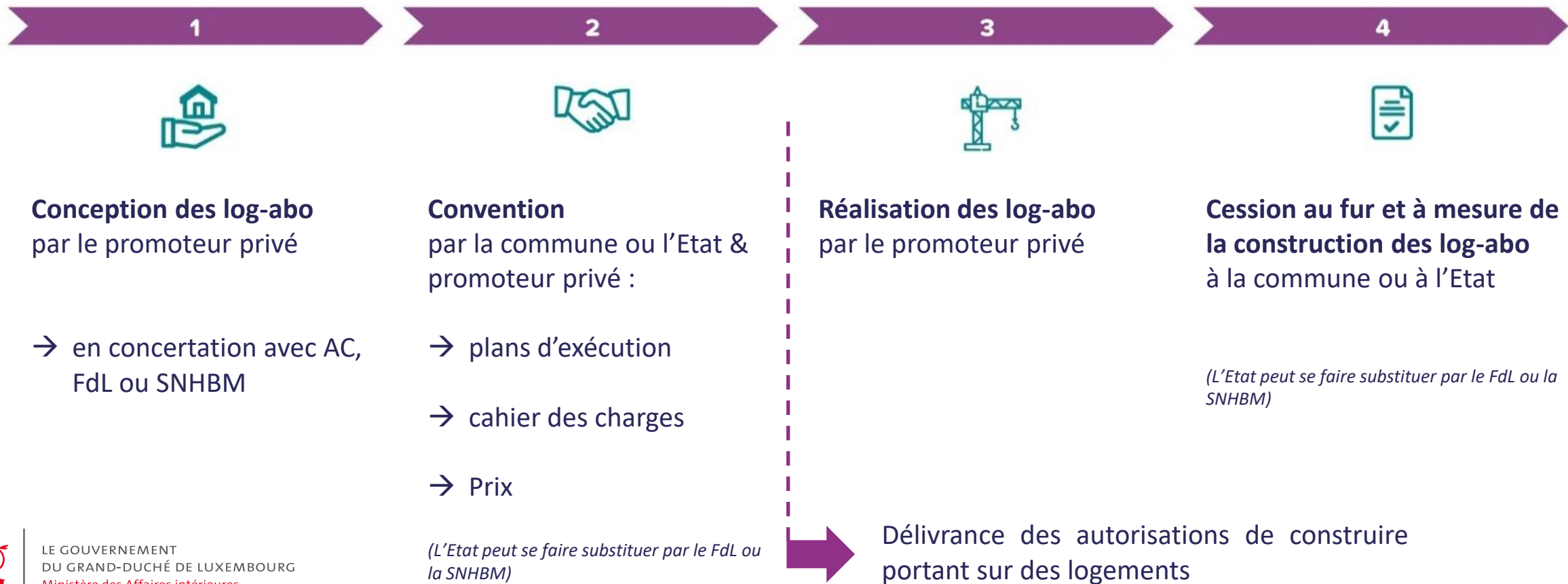
- En cas d'acceptation de la cession par la commune :
 - cession des fonds réservés aux logements abordables et réalisation des logements abordables à la commune ou
 - cession des logements abordables avec leur fonds à la commune.
- En cas de renonciation à la cession par la commune :
 - cession des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



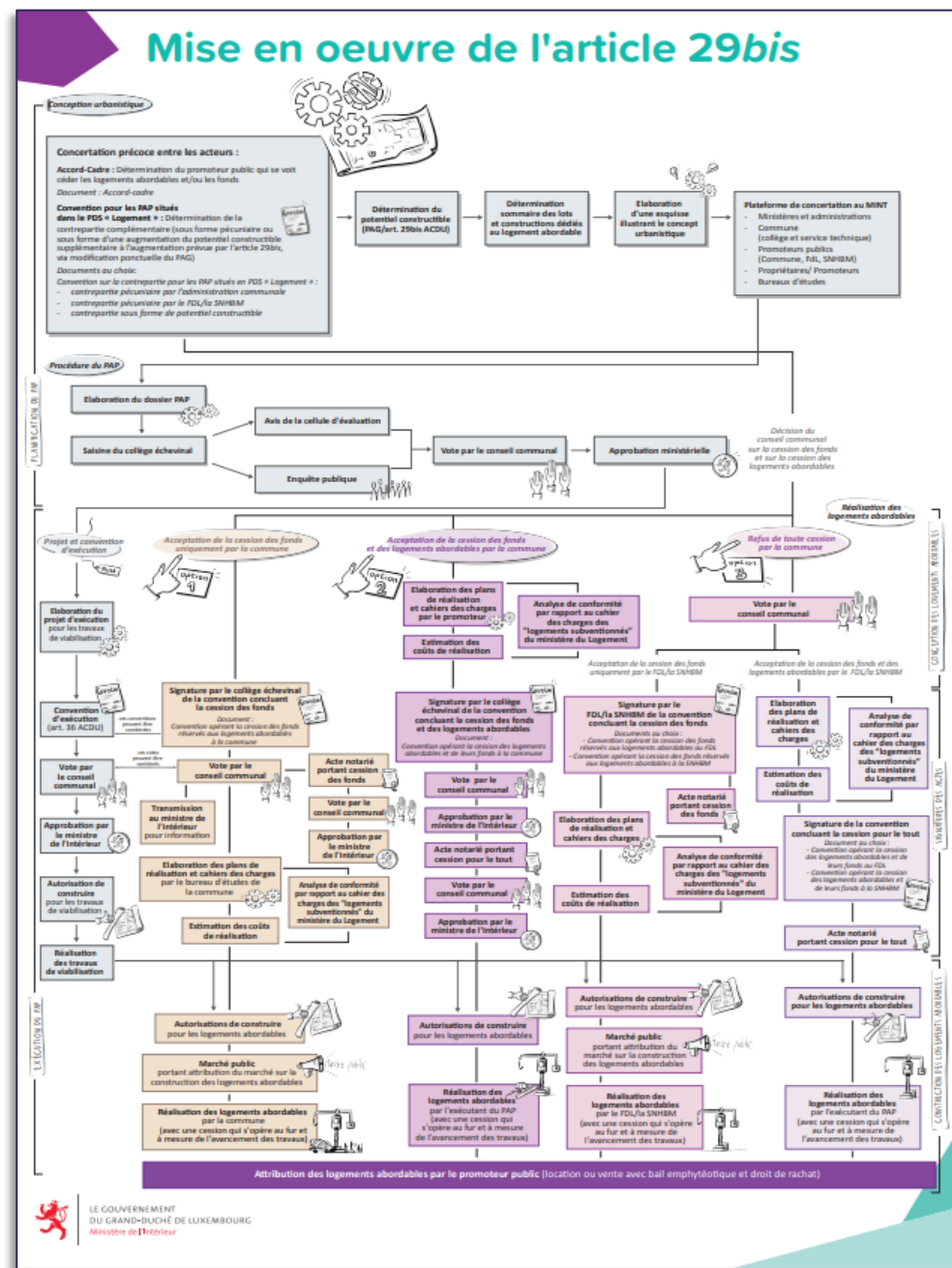
DÉMARCHE EN CAS DE CESSION DES LOG_ABO



MISE EN ŒUVRE DE L'ART. 29BIS

PROPOSITION D'UNE DÉMARCHE

- 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
- ...



MISE EN ŒUVRE DE L'ART. 29BIS

CONVENTIONS – TYPE

[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 \(potentiel-AC\) \(Word, 36 Ko\)](#)





FAQ

- Les log_abo prévus au-delà du seuil minimal fixé à l’art. 29bis, sont-ils considérés lors du contrôle de conformité d’un PAP p/r à la DL ?
- Les log_abo de type unifamilial, peuvent-ils être comptabilisés aux fins du respect du quota minimal de maisons unifamiliales imposé par le PAG ?
- Existe-t-il une limite max. au nombre de log_abo pouvant être intégrés dans un PAP, ou ce nombre est-il laissé à la libre appréciation des promoteurs ?
- À quelle date entre en vigueur le mécanisme permettant au PAP de déroger à la clé de stationnement fixée par le PAG ?





MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION



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