



Luxembourg, le 17 novembre 2022

Circulaire n° 4195

# Circulaire

aux administrations communales

**Objet :** Réalisation de logements abordables dans le cadre de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » - articles 29 et 29bis

Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre,

Dans le but de remédier à la pénurie de logements au Grand-Duché de Luxembourg, il est prévu d'optimiser la coopération entre les communes, l'Etat, les autres promoteurs publics et les acteurs de droit privé, qui sont amenés à collaborer à la réalisation de logements abordables prévus par la loi. La présente circulaire fournit aux communes des informations utiles dans le domaine de la réalisation de logements abordables, dont les logements « à coût modéré » pour une bonne mise en œuvre des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après « la Loi ».

## 1. Cahier des charges du Ministère du Logement pour la réalisation de logements abordables

En ce qui concerne les aides financières, il y a lieu de noter que pour être éligible aux participations financières du Ministère du logement, les **logements abordables seront à réaliser dans les conditions prévues pour les aides à la pierre**, conformément au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979, et devront être conformes au cahier des charges pour la réalisation de logements abordables du ministère du logement :

<https://logement.public.lu/fr/professionnels/communes/aides-etatiques/demande-aides-a-la-pierre.html>

## 2. Article 29 – clause-type à intégrer dans la convention d'exécution visée à l'article 36 de la Loi

Pour tous les plans d'aménagement particulier, engagés dans la procédure d'adoption **avant le 19 février 2022**, vous trouverez ci-joint une **clause-type à intégrer dans la convention d'exécution prévue par l'article 36** de la Loi, afin de garantir la pérennité des logements à coût modéré, dits « logements abordables » à réaliser dans le cadre de l'article 29.

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/art29bis/article-logements-a-cout-moder-dits-abordables-pour-convention-dexecution-art29.docx>

Cette clause confère un droit d'achat à une commune, qui peut se faire substituer à tout moment par l'Etat ou un autre promoteur public. et permet aux communes d'acquérir la propriété d'un parc immobilier. La propriété publique constitue le meilleur moyen d'augmenter de manière continue et durable le nombre de logements abordables disponibles dans les communes.

Dans le cas où tous les acteurs publics renoncent à l'acquisition de logements à coût modéré, dits « logement abordables », ils sont mis à la vente à des personnes éligibles aux primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

### **3. Article 29bis – accord-cadre**

Pour tous les plans d'aménagement particulier, engagés dans la **procédure d'adoption après le 18 février 2022**, vous trouverez ci-joint un modèle **d'accord-cadre**.

Ce dernier vise à mettre en place, en amont de l'élaboration du projet d'aménagement particulier en application de l'article 29bis, un accord entre les différents acteurs publics et privés, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s) et, le cas échéant, le promoteur public.

Cette concertation à un moment précoce permet d'assurer une planification optimale, en vue de la cession du foncier destiné à accueillir les logements abordables, respectivement de la cession du foncier ensemble avec les logements abordables.

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/art29bis/accord-cadre-logement-abordable-art29bis.docx>

L'accord-cadre s'applique aussi à la mise en œuvre des logements abordables à prévoir dans des zones prioritaires d'habitation du Plan directeur sectoriel « Logement ».

### **4. Conventions-types en vue de l'application de l'article 29bis (6)**

Afin de favoriser la constitution d'un parc communal de logements abordables en exécution des plans d'aménagement particulier, l'article 29bis(6) prévoit que les modalités de réalisation et de cession des logements abordables doivent être fixées par convention.

Plusieurs conventions-type sont à disposition des acteurs afin de couvrir les différents cas de figure qui peuvent se poser :

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-5-Cession-a-la-commune-des-seuls-fonds.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-6-Cession-a-la-commune-des-logements-abordables-et-de-leurs-fonds.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-7-Cession-a-la-SNHBM-des-logements-abordables-et-de-leurs-fonds.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-7-Cession-a-la-SNHBM-des-seuls-fonds.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-7-Cession-au-FDL-des-logements-abordables-et-de-leurs-fonds.docx>

<https://mint.gouvernement.lu/dam-assets/dossiers/documents/art29bis/20220323-Convention-type-29bis-7-Cession-au-FDL-des-seuls-fonds.docx>

Pour tout renseignement supplémentaire, Monsieur Yves Delcourt de la Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain du ministère de l'Intérieur (tél. 247-84664 ; e-mail : yves.delcourt@mi.etat.lu) et Madame Catherine Jost du service « Appui aux développeurs » du Ministère du Logement, (tél. 247-7486 ; e-mail catherine.jost@ml.etat.lu) se tiennent à votre disposition.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos parfaites considérations.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding

Le Ministre du Logement



Henri Kox

Annexes :

- Cahier des charges du Ministère du Logement pour la réalisation de logements abordables
- Clause-type pour la réalisation de logements à coût modéré, dits « logements abordables » selon l'article 29
- Modèle accord-cadre sur la réalisation des logements abordables, article 29bis
- Cession à la commune des seuls fonds
- Cession à la commune des logements abordables et de leurs fonds
- Cession à la SNHBM des logements abordables et de leurs fonds
- Cession à la SNHBM des seuls fonds
- Cession au FDL des logements abordables et-de leurs fonds
- Cession au FDL des seuls fonds