N°4120
Entrée le 21.05.2026
Chambre des Députés
Déclarée recevable
Président de la Chambre des Députés
(s.) Claude Wiseler
Luxembourg, le 22.05.2026
Chambre des Députés

déi Lénk

David Wagner
Marc Baum
Députés

Luxembourg, le 21 mai 2026

Concerne: Question parlementaire relative à la mise en œuvre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 80 du Règlement de la Chambre des Députés, nous vous prions de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Messieurs les ministres des Affaires intérieures, du Logement et de l'Aménagement du territoire.

L'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, introduit dans le cadre du Pacte logement 2.0, impose aux initiateurs de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) d'une certaine envergure de réserver une part de la surface construite brute destinée au logement à la réalisation de logements abordables. Cette part, comprise entre 10 % et 30 % (et entre 15% et 30% depuis le 1er janvier 2026) selon la taille du projet et la date de classement du terrain, doit faire l'objet d'une cession — des seuls fonds ou des logements construits avec leur quote-part de fonds — au profit de la commune ou, en cas de renonciation de celle-ci, de l'État. Cette disposition, en vigueur depuis l'adoption du Pacte logement 2.0, a été modifiée par une loi dont les dispositions relatives à l'article 29bis s'appliquent à compter du 1er janvier 2026.

Compte tenu du temps écoulé depuis l'entrée en vigueur de ce mécanisme et de son importance pour l'augmentation du parc de logements publics abordables, nous voudrions poser les questions suivantes à Messieurs les ministres :

1. Combien de PAP NQ soumis aux dispositions de l'article 29bis ont à ce jour été adoptés ou sont actuellement en cours d'instruction ? Monsieur le Ministre peut-il en fournir une ventilation par commune et par tranche de pourcentage (10%, 15 %, 20 %, 30 %) ?

2. Pour combien de ces PAP NQ une convention de cession au sens de l'article 29bis a-t-elle été conclue à ce jour ? Monsieur le Ministre peut-il indiquer, pour chacune, s'il

s'agit d'une cession des seuls fonds ou d'une cession des logements abordables avec la quote-part de fonds correspondante ?

3. Quel est, à ce jour, le nombre total de logements abordables ayant fait l'objet d'une cession effective dans le cadre de l'article 29bis ? Pour combien d'entre eux les travaux de réalisation sont-ils achevés et les logements effectivement occupés ?

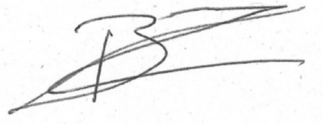
4. Quelle est la répartition de ces cessions entre les différents promoteurs publics prévus par la loi, à savoir les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM ?

5. Dans combien de cas une commune a-t-elle renoncé à la cession, entraînant ainsi le transfert du droit de préemption à l'État ? Comment ces renonciations ont-elles principalement été motivées ?

6. Des PAP NQ soumis à l'article 29bis ont-ils fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée sans qu'une convention de cession préalable n'ait été conclue ? Dans l'affirmative, quelles mesures ont été ou seront prises pour remédier à cette situation ?

Veuillez croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos sentiments respectueux.

David Wagner
Député



Marc Baum
Député

N°4120
Entrée le 01.07.2026
Chambre des Députés

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

Réponse conjointe du Ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch à la question parlementaire N° 4120 du 21 mai 2026 de l'honorable Député Marc Baum et de l'honorable Député David Wagner au sujet de la mise en oeuvre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1. **Combien de PAP NQ soumis aux dispositions de l'article 29bis ont à ce jour été adoptés ou sont actuellement en cours d'instruction ? Monsieur le Ministre peut-il en fournir une ventilation par commune et par tranche de pourcentage (10%, 15%, 20%, 30%) ?**

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 29*bis,* le 19 février 2022, 113 projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) ont été introduits en procédure d'adoption. Ces projets prévoient au total 2.399 logements abordables.

Leur ventilation par commune est la suivante :

Nombre de « PAP NQ » introduits par les communes	**Commune(s) concernées**
1	Fischbach, Ell, Schengen, Saeul, Weiswampach, Boulaide, Flaxweiler, Rambrouch, Echternach, Parc Hosingen, Reisdorf, Esch-sur-Alzette, Bous-Waldbredimus, Rédange/Attert, Mersch, Contern, Sanem, Schieren, Schuttrange, Junglinster, Mondorf-les-Bains, Goesdorf et Nommern
2	Manternach, Groussbus-Wal, Bettendorf, Habscht, Rosport-Mompach, Stadtbredimus, Clervaux, Bertrange, Dudelange, Erpeldange-sur-Sûre, Koerich, Kehlen, Lorentzweiler, Mamer, Steinsel, Kayl, Pétange, Ettelbruck, Lintgen, Remich et Wormeldange
3	Esch-sur-Sûre, Bissen, Steinfort, Bourscheid, Hesperange et Schifflange
4	Hëlperknapp, Mertert, Bettembourg et Leudelange
5	Strassen
9	Luxembourg

La ventilation des 113 PAP NQ relevant de l'article 29*bis* par tranche de pourcentage de surface construite brute minimale réservée à la réalisation de logements abordables est la suivante:

Nombre de « PAP NQ » concernés	**Pourcentage minimal de surface construite brute réservée à la réalisation de logements abordables**
68	10%
30	15%
6	20%
9	30%

2. **Pour combien de ces PAP NQ une convention de cession au sens de l'article 29bis a-t-elle été conclue à ce jour ? Monsieur le Ministre peut-il indiquer, pour chacune, s'il s'agit d'une cession des seuls fonds ou d'une cession des logements abordables avec la quote-part de fonds correspondante ?**

À ce jour, trois conventions de cession au sens de l'article 29*bis* ont été conclues avec des communes et transmises au ministère des Affaires intérieures.

Elles concernent les communes de Fischbach, Habscht et Luxembourg.

Dans les trois cas, il s'agit d'une cession des seuls fonds.

3. **Quel est, à ce jour, le nombre total de logements abordables ayant fait l'objet d'une cession effective dans le cadre de l'article 29bis ? Pour combien d'entre eux les travaux de réalisation sont-ils achevés et les logements effectivement occupés ?**

À ce jour, aucun logement abordable à fait l'objet d'un acte authentique de cession, ni acte de vente, ni acte de vente en l'état futur d'achèvement, dans le cadre de l'article 29*bis*.

Par conséquent, aucun logement abordable issu de l'article 29*bis* n'est à ce jour achevé et/ou occupé.

Quant au cas dans lesquels la commune a renoncé à la cession prévue par l'article 29bis, de sorte que les logements abordables concernés sont repris par l'État ou un autre promoteur public, deux conventions portant sur les modalités de cession ont déjà été conclues:

— une convention relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables, correspondant à l'assiette foncière de deux maisons unifamiliales, au profit du Fonds du Logement ;
— une convention relative à la cession de logements abordables avec leur quote-part terrain correspondante, portant sur l'équivalent de deux appartements, au profit de la SNHBM.

D'autres conventions sont actuellement en cours de finalisation.

4. **Quelle est la répartition de ces cessions entre les différents promoteurs publics prévus par la loi, à savoir les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM ?**

La répartition des cessions entre promoteurs publics reflète le mécanisme légal à deux niveaux prévus par l'article 29bis.

En premier lieu, les communes constituent les bénéficiaires prioritaires de la cession, aussi bien pour les fonds que pour les logements abordables. Le ministère ne dispose pas à ce stade de données consolidées sur les cessions effectivement opérées à leur profit.

En second lieu, pour les cas dans lesquels une commune a renoncé à la cession, les deux conventions conclues à ce jour se répartissent comme suit:

— la cession de fonds réservés aux logements abordables est orientée vers le Fonds du Logement ;
— la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante est orientée vers la SNHBM.

Cette répartition résulte d'une attribution ad hoc tenant compte des capacités opérationnelles et du portefeuille de chaque promoteur public, conformément aux dispositions du paragraphe 7 de l'article 29bis.

5. **Dans combien de cas une commune a-t-elle renoncé à la cession, entraînant ainsi le transfert du droit de préemption à l'État ? Comment ces renonciations ont-elles principalement été motivées ?**

Dans le cadre de 22 plans d'aménagement particuliers approuvés prévoyant des obligations au titre de l'article 29bis, les communes concernées ont notifié au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire leur renonciation à la cession des logements abordables et de leur quote-part de fonds, portant sur un total de 298 logements. Ces renonciations ont déclenché le mécanisme subsidiaire de cession au profit de l'État ou d'un promoteur public désigné, conformément au paragraphe 7 de l'article 29bis.

Il convient de préciser que l'article 29bis n'impose pas aux communes d'obligation légale de motiver leur décision de renonciation. Les délibérations transmises par les conseils communaux n'étaient dès lors pas assorties d'une motivation formelle. Le ministère ne dispose donc pas, à ce stade, d'informations documentées sur les raisons ayant conduit chaque commune à renoncer à la cession.

6. **Des PAP NQ soumis à l'article 29bis ont-ils fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée sans qu'une convention de cession préalablement n'ait été conclue ? Dans l'affirmative, quelles mesures ont été ou seront prises pour remédier à cette situation ?**

Le ministère des Affaires intérieures n'a pas connaissance de cas dans lesquels une autorisation de construire aurait été délivrée pour un PAP NQ soumis à l'article 29*bis* sans qu'une convention de cession préalable ait été conclue.

Luxembourg, le 1er juillet 2026
Le Ministre des Affaires intérieures,
(s.) Léon GLODEN