



Texte des amendements gouvernementaux

Projet d'amendements gouvernementaux au projet de loi n° 8589 portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

- a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;**
- b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;**
- c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;**
- d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**

Amendement 1

Le gouvernement propose de remplacer l'article 4 du projet de loi par un nouvel article 4 qui a la teneur suivante :

(1) L'article 6 est modifié comme suit :

1° Au point b) du paragraphe 2, les termes « 4 paragraphe 2 » sont remplacés par les termes « 6bis ».

(2) Le paragraphe 5 de l'article 6 est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 1^{er}, l'expression « trente-et-un mille » est remplacée par « cinq mille trois cents ».

2° A l'alinéa 2, le nombre « cinquante » est remplacé par « huit ».

3° Il est inséré un nouvel alinéa 3 qui prend la teneur suivante :

« Les montants des plafonds de la participation financière indiqués dans le paragraphe précédent correspondent à la valeur cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948. »

Amendement 2

L'article 6 du projet de loi est modifié comme suit :

Le paragraphe 8 est remplacé par un nouveau paragraphe 8 qui a la teneur suivante :

« (8) Une dotation de deux mille cinq cents euros est attribuée pour tout logement construit sur base d'une autorisation de construire dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur le territoire de la commune.

L'élément déclencheur de la dotation est l'émission par la commune d'une autorisation de construire pour la dent creuse en question.



Est considérée comme « dent creuse » tout terrain désigné comme tel par le système d'information géographique défini à l'article 26bis de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.»

Amendement 3

Il est inséré un nouvel article 8bis dans le projet de loi qui a la teneur suivante :

« A la suite de l'article 26 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, est inséré un chapitre *4bis*, intitulé « Registre national des réserves foncières », comprenant les articles suivants :

« Chapitre 4bis - Registre national des réserves foncières

Art. 26bis. Le registre national des réserves foncières

(1) Le ministre instaure un registre national des réserves foncières, sous la forme d'un système d'information géographique, ci-après dénommé « le registre ».

(2) Ce registre a pour objectifs :

- 1° l'identification, le suivi, la mise à jour et la mise à disposition de données relatives aux réserves foncières ;
- 2° la constitution d'un outil d'assistance dans la planification et la prospective territoriales ;
- 3° la production de données statistiques pour l'observation territoriale et le développement urbain ;
- 4° le soutien à la recherche scientifique.

(3) Le registre procède à l'identification, à l'analyse et au suivi des potentiels de développement urbain, et ce en catégorisant les réserves foncières selon les différentes catégories suivantes :

- 1° les dents creuses ;
- 2° les dents creuses potentielles ;
- 3° les terrains à bâtir ;
- 4° les réserves foncières intérieures ;
- 5° les réserves foncières extérieures ;
- 6° les sites de densification du tissu urbain existant ;
- 7° les zones d'urbanisation futures.

(4) Figurent au registre, pour chaque réserve foncière, un ensemble d'attributs destiné à caractériser les réserves foncières, fondé sur les données issues des portails et plateformes de données ouvertes, qui sont complétées par des informations obtenues lors des entretiens d'enquête au sens de l'article 26quinquies, paragraphe 4, ou insérées par les utilisateurs



conformément aux modalités définies par l'administration conformément à l'article 26^{quater}, paragraphe 3, de la présente loi.

Ces attributs sont regroupés comme suit :

- 1° identification générale et données cadastrales ;
- 2° caractéristiques ayant permises de la catégoriser conformément au paragraphe 3 du présent article ;
- 3° règles urbanistiques applicables ;
- 4° paramètres de densité ;
- 5° constructibilité et viabilisation ;
- 6° contraintes et servitudes ;
- 7° capacité de logement ;
- 8° intérêt pour la mise en valeur et disponibilité temporelle ;
- 9° évaluation globale et synthèse.

Art. 26ter. Définitions

On entend par :

- 1° « réserve foncière », toute parcelle ou unité foncière classée au plan d'aménagement général en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et étant, soit non bâtie, soit accueillant une dépendance.
- 2° « unité foncière », un ensemble de parcelles d'un seul tenant ou soumises aux mêmes règles urbanistiques.
- 3° « dent creuse », une parcelle, soit non bâtie, soit accueillant une dépendance, classée en tant que zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, située au sein du tissu urbain existant et encadrée ou adjacente à des parcelles comprenant des constructions, qui est desservie des équipements publics nécessaires à sa viabilité au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et dont la mise en valeur n'est soumise qu'à l'octroi d'une autorisation de bâtir, sans préjudice d'éventuelles autorisations nécessaires en exécution des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- 4° « dent creuse potentielle » : parcelle ou partie de parcelle qui ne remplit pas l'ensemble des critères nécessaires pour être qualifiée comme « dent creuse », et ce pour au moins une des deux raisons suivantes :
 - a. une desserte incomplète d'équipements publics nécessaires à sa viabilisation au sens de l'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ;



b. la présence de contraintes administratives ou techniques d'ordre urbanistique ou environnemental.

5° « réserve foncière intérieure », unité foncière soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « NQ », située à l'intérieur du tissu urbain existant et soit non bâtie, soit accueillent une dépendance, soit valorisée mais non conforme à leur affectation telle que définie par la zone de base du plan d'aménagement général, soit qui constitue une friche industrielle ou urbaine.

6° « réserve foncière extérieure » : unité foncière, située en dehors ou en périphérie immédiate du tissu urbain existant, soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et le cas échéant, couverte par une zone d'aménagement différé.

7° « terrain à bâtir » : parcelle issue du morcellement d'une réserve foncière, intérieure ou extérieure, non bâtie et dont la mise en valeur est de nature à constituer une extension du tissu urbain existant.

8° « site de densification du tissu urbain existant » : unité foncière, valorisée et intégrée au tissu urbain existant, susceptible de faire l'objet d'opérations de densification consistant notamment en des travaux de surélévation, de transformation, de réaffectation ou de toute autre intervention de nature à augmenter la densité bâtie ou fonctionnelle.

9° « zone d'urbanisation future » : unité foncière n'ayant pas encore été classée comme « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » grevée d'une zone superposée désignée par un plan directeur sectoriel ou plan d'occupation du sol et constituant, dans le cas de sa mise en œuvre au niveau du plan d'aménagement général, une extension du tissu urbain existant.

Art. 26^{quater} Accès au registre

(1) L'accès au registre est octroyé par l'administration gouvernementale placée sous l'autorité du ministre, ci-après désignée « l'administration ».

Les demandes d'accès en qualité d'utilisateur du registre sont adressées par voie électronique à l'administration et doivent être dûment motivées.

(2) Peuvent se voir octroyer un accès au registre en qualité d'utilisateur :

1° les agents et élus communaux, sur proposition du bourgmestre de l'administration communale respective, pour les données relevant de leur territoire communal ;

2° les agents d'une administration gouvernementale, désignés respectivement par leur ministre, pour les données qui sont en lien avec leurs attributions ;

3° les opérateurs économiques, sur proposition du bourgmestre respectif, mandatés par une administration communale pour l'accomplissement d'une mission s'inscrivant dans les objectifs visés par le registre et pour la durée de celle-ci ;

4° les opérateurs économiques, sur proposition du chef d'administration ou du ministre respectifs, mandatés par une administration gouvernementale dont ses attributions sont en lien



avec les objectifs du registre, pour l'accomplissement de leur mission et pour la durée de celle-ci ;

5° les entités juridiques à caractère scientifique ou académique.

(3) L'accès au registre est limité aux données strictement nécessaires à l'exercice des missions ou compétences, attributions et missions des utilisateurs.

L'administration détermine la durée et les modalités d'accès, y compris les droits de consultation, de modification et d'extraction des données.

(4) Un relevé des accès et des opérations effectuées dans le registre est tenu par l'administration afin d'assurer la traçabilité et le contrôle de l'utilisation conforme des données consultables.

(5) Les utilisateurs du registre sont tenus de respecter la confidentialité et la sécurité des données auxquelles ils ont accès. Ils s'abstiennent de toute utilisation non conforme aux finalités du registre.

(6) L'administration peut suspendre ou retirer l'accès au registre en cas de non-respect des dispositions du présent article ou lorsque les conditions ayant justifié l'octroi de l'accès ne sont plus remplies.

Art. 26quinquies Mise à jour du registre

(1) Les informations figurant au registre peuvent être mises à jour :

1° par l'administration, dans les modalités prévues au paragraphe 4, du présent article ;

2° par une administration communale, à l'égard des données lui étant disponibles en vertu de l'article 26quater, paragraphe 2, point 1 ;

3° par une administration gouvernementale, à l'égard des données lui étant disponibles en vertu de l'article 26quater, paragraphe 2, point 2 ;

4° par une entité juridique ou un opérateur économique, à l'égard des données leur étant disponibles en vertu de l'article 26quater, paragraphe 2, points, 3 et 4 ;

Par exception à l'alinéa 1^{er}, seules les administrations ou des opérateurs économiques mandatés par ces dernières peuvent procéder à la suppression d'une dent creuse au sens de l'article 7, paragraphe 8, de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement.

(2) Toute modification des données fait l'objet d'une traçabilité permettant d'identifier la date de la mise à jour ainsi que l'autorité ou l'entité à l'origine de celle-ci.

(3) Lors de la mise à jour de données, les acteurs énumérés au paragraphe 1^{er} veillent à l'exactitude, à l'exhaustivité et à l'actualité des données inscrites au registre.

(4) Afin d'assurer la qualité et la cohérence des données, des entretiens d'enquête sont organisés une fois par an entre l'administration et les administrations communales.

Ces entretiens ont pour objet la vérification, la mise à jour et, le cas échéant, la correction des données.



(5) À l'issue des entretiens d'enquête mentionnés au paragraphe 4 ou en cas de constat de données inexactes, obsolètes ou incomplètes, l'administration est en droit de les mettre à jour. »



I. OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le projet de loi n°8589 portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

- a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;

- c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

- d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, a été déposé en juillet 2025. Pour donner suite à différents échanges avec les acteurs du terrain depuis le dépôt des modifications plusieurs amendements furent adoptés. Les optimisations majeures peuvent être résumées comme suit :

- A. Indexation du plafond prévu pour les honoraires des Conseillers logement ;
- B. Introduction d'un nouveau système d'information géographique, dénommé « Baupotenzial » (www.baupotenzial.lu)
- C. Introduction d'une nouvelle définition de la « dent creuse ».

La loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 a instauré la fonction de Conseiller logement, chargée d'assister les communes dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur Programme d'action local logement.

Afin de soutenir financièrement les communes, l'État prend en charge les frais liés aux prestations du Conseiller logement, dans les limites des plafonds fixés à l'article 6, paragraphe 5, de la loi précitée.

Actuellement, ces plafonds sont établis à des montants nominaux fixes, à savoir trente-et-un mille euros pour la convention initiale et cinquante mille euros pour la convention de mise en œuvre. Or, ces montants ne correspondent plus à la réalité économique, puisque le taux horaire applicable aux prestations est lié à l'indice pondéré du coût de la vie et connaît des augmentations régulières.

Le présent amendement poursuit un double objectif :

1. **Adapter les plafonds à la situation actuelle**, en recalibrant les montants de référence afin de correspondre au volume horaire maximal prévu (240 heures pour la convention initiale, 380 heures pour la convention de mise en œuvre).
2. **Assurer l'indexation automatique des plafonds à l'avenir**, en les liant directement à l'indice pondéré du coût de la vie, selon les modalités d'adaptation applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Dès lors, le présent amendement modifie l'article 6, paragraphe 5, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 comme suit :

1. À l'alinéa 1^{er}, le plafond de la participation financière pour la convention initiale est adapté de **trente-et-un mille euros à cinq mille trois cents euros**.
2. À l'alinéa 2, le plafond de la participation financière pour la convention de mise en œuvre est adapté de **cinquante mille euros à huit mille euros**.



3. Il est inséré un nouvel alinéa 3 prévoyant que les montants précités sont désormais **indexés sur l'indice pondéré du coût de la vie**, conformément aux règles applicables en matière de traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Sur le plan juridique, l'amendement assure une meilleure cohérence entre l'évolution du taux horaire de référence et les plafonds légaux de participation. Il permet d'éviter la nécessité de recourir à des ajustements législatifs successifs lors de chaque augmentation de l'indice pondéré du coût de la vie.

Sur le plan financier, la réforme garantit une prise en charge adaptée aux coûts réels supportés par les communes, tout en assurant une maîtrise budgétaire grâce à la fixation de plafonds clairs et automatiquement actualisés.

D'ailleurs, et pour rappel, l'article 6 du projet de loi n°8589 vise le remplacement du libellé de l'article 7 de la loi précitée du 30 juillet 2021 relatif à la « Détermination des dotations financières ». Le nouveau libellé prévoit dans son paragraphe 8 une dotation de deux mille cinq cents euros attribuée aux communes pour tout logement construit à l'intérieur d'une « dent creuse ». Pour déterminer si le projet a été réalisé à l'intérieur d'une « dent creuse », l'auteur du projet de loi s'est efforcé de définir les terrains pouvant être considérés comme tel.

Il convient de relever l'existence d'un système d'information géographique dénommé « Baupotenzial » qui est opérationnel depuis 2022. Cet outil permet d'identifier, d'apprécier, de répertorier et de catégoriser les réserves foncières au Grand-Duché de Luxembourg ayant pour objectif d'établir une vue d'ensemble territoriale, quantitative et qualitative des réserves foncières.

Les réserves foncières ainsi identifiées sont classées en sept catégories distinctes, parmi laquelle figure les « dents creuses ».

Cet outil Web-SIG dynamique et moderne, est mis à disposition des services techniques communaux afin de les soutenir dans la mobilisation des réserves foncières dans les endroits les plus appropriés. En date d'aujourd'hui, la quasi-totalité des administrations communales du Grand-Duché de Luxembourg l'utilisent et constituent les premiers acteurs (ou jouent un rôle central) dans la mise à jour continue des données, le tout sous l'égide du Département de l'aménagement du territoire.

Dès lors, dans un souci de cohérence, il a été estimé judicieux de considérer, dans le cadre de la dotation financière en question, qu'un terrain constitue une « dent creuse » lorsqu'il est désigné comme tel par le « Baupotenzial ». Pour matérialiser ce renvoi, il a été décidé de procéder à des amendements gouvernementaux au projet de loi n°8589 pour ancrer ce système d'information géographique dans la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire afin que l'article 7 de la présente loi puisse y référer.



COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

Commentaire de l'amendement 1

L'article 6 de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. prévoit les participations financières accordés aux communes pour les prestations du Conseiller logement.

Le taux horaire pour les prestations du Conseiller logement est fixé au taux f3 des taux horaires d'orientation pour des travaux d'architecture et d'ingénierie en régie pour le secteur public. Or, comme ce taux augmente avec chaque augmentation de l'indice pondéré du coût de la vie, il était nécessaire à adapter le plafond légal prévu par le texte à chaque augmentation de l'indice. Afin de ne plus devoir modifier la loi, le plafond prévu par le texte est également lié à l'indice pondéré du coût de la vie.

Commentaire de l'amendement 2

Le projet de loi n° 8589 a introduit une nouvelle dotation de deux mille cinq cents euros qui est attribuée à la commune pour tout logement réalisé dans le cadre du développement d'une dent creuse qui se trouve sur le territoire de la commune.

Comme la loi introduit une nouvelle dotation financière basée sur le développement des dents creuses existant dans les communes, il est indispensable de définir juridiquement une dent creuse.

Ainsi, afin de garantir la sécurité juridique, l'amendement 3 introduit une nouvelle base légale pour définir juridiquement la dent creuse. Il est dès lors nécessaire d'adapter l'article 6 paragraphe 8 du projet de loi en conséquence en renvoyant à cette nouvelle base légale.

Commentaire de l'amendement 3

Cet amendement introduit un nouveau chapitre dans la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire relatif au système d'information géographique ayant pour objectif principal le recensement des réserves foncières tel qu'opéré par l'administration gouvernementale sous la tutelle du ministre ayant la Politique générale de l'aménagement du territoire dans ses attributions.

Ce système d'information géographique, dénommé « Baupotenzial » (www.baupotenzial.lu), s'inscrit dans la continuité des efforts visant à orienter et à concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés et de veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent du territoire du Grand-Duché du Luxembourg.

Concrètement, cet outil méthodologique permet d'apprécier, de répertorier et de catégoriser les réserves foncières au Grand-Duché de Luxembourg en vue d'établir une vue d'ensemble territoriale, quantitative et qualitative des réserves foncières.

Pour l'établissement de cette base des données, il a d'abord été procédé au recueil de l'ensemble des informations publiquement accessibles, telles que les prescriptions urbanistiques issues des plans d'aménagement général et, le cas échéant, plans d'aménagement partiel et d'autres réglementations urbanistiques et environnementales. Ensuite, des échanges avec l'ensemble des communes ont été menés afin compléter des éléments d'appréciation de nature qualitative comme la volonté de développer et l'horizon temporel de développement. Des entretiens initiaux furent menés avec les communes entre



2018 et 2022, puis les données furent actualisées dans le cadre d'une seconde série d'échanges en 2024 et 2025.

Aujourd'hui, le « Baupotenzial » constitue un outil Web-SIG dynamique et moderne, mis à disposition des services techniques communaux afin de les soutenir dans la mobilisation des réserves foncières dans les endroits les plus appropriés. En date d'aujourd'hui, la quasi-totalité des administrations communales du Grand-Duché de Luxembourg l'utilisent.

Aussi, sur demande, un accès limité peut être octroyé à des administrations gouvernementales se voir afin d'optimiser la planification territoriale de leurs missions respectives ou encore à des institutions à caractère scientifique ou académique à des fins de recherche.

Si cet outil existe et est opérationnel depuis 2022, il a été estimé judicieux de l'ancrer dans la loi précitée du 17 avril 2018 afin que l'article 7 de la présente loi puisse y référer.

Ad art. 26bis

Ad paragraphe 1

Sans commentaires.

Ad paragraphe 2

Le registre constitue un outil d'assistance à la planification et à la prospective territoriales. En centralisant des informations fiables et actualisées, il permet de mieux appréhender les dynamiques foncières et urbaines, d'anticiper les évolutions futures et d'orienter les politiques de manière cohérente et éclairée. Il contribue ainsi à une prise de décision fondée sur des données objectives, favorisant un développement territorial maîtrisé et durable en optimisant l'utilisation des sols, en anticipant les besoins en foncier tout en restant cohérent avec les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, le registre a vocation à soutenir la production de données statistiques dédiées à l'observation territoriale. Les informations qu'il contient permettent d'alimenter des analyses quantitatives et qualitatives indispensables à la compréhension des phénomènes d'urbanisation, de consommation du sol et de structuration des espaces. Ces données constituent un élément essentiel pour le suivi des dynamiques territoriales et l'identification des tendances à moyen et long terme. Elles représentent ainsi un socle incontournable pour l'élaboration de stratégies de développement territorial adaptées, cohérentes et prospectives.

Finalement, le registre vise à soutenir la recherche scientifique ou académique. En mettant à disposition un ensemble structuré de données, il offre aux chercheurs un outil précieux pour approfondir l'analyse des enjeux territoriaux, développer de nouvelles méthodologies et contribuer à l'innovation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Cette ouverture vers le monde académique favorise l'évaluation des impacts et participe à l'amélioration continue des politiques publiques.

Ad paragraphe 3

Parmi les différentes catégories de réserves foncières, les dents creuses sont celles dont il s'avère, en termes d'utilisation rationnelle du sol et coûts financiers, le plus judicieux à valoriser à court terme.

Viennent ensuite les réserves foncières situées au sein du tissu urbain existant, puis, en dernier lieu, les réserves extérieures. Cette hiérarchisation s'inscrit dans le principe « Innen vor Aussen », qui vise à favoriser un développement urbain concentrique, cohérent et maîtrisé.



Ad paragraphe 4

Ce paragraphe précise la nature des informations intégrées au registre afin d'assurer la catégorisation des réserves foncières mentionné au paragraphe 3 du même article.

À cet effet, le registre définit un ensemble structuré d'attributs permettant de décrire ces réserves de manière homogène. Ces attributs reposent, d'une part, sur les informations issues des portails et plateformes de données ouvertes comme l'Open Data ou le Géoportail. Il s'agit notamment des données cadastrales et des règles urbanistiques et environnementales appliquées. Cet ensemble de données est caractérisé comme « données quantitatives ». Outre ces « données quantitatives », le registre a, pour chaque réserve foncière, des éléments d'appréciation de nature « qualitative ». Ces derniers portent notamment sur la volonté de développement et sur l'horizon temporel d'une éventuelle mise en valeur. Ces éléments sont obtenus dans le cadre des entretiens d'enquêtes organisées entre l'administration et les communes ou, le cas échéant, les administrations gouvernementales.

S'il ne s'avère pas judicieux de procéder à une liste exhaustive de ces attributs du fait qu'il s'agit d'un outil évolutif dont la création d'un nouvel attribut ne peut pas être exclu, seront mis à disposition, pour chaque réserve foncière, les informations suivantes :

1° identification générale et données cadastrales ; ces attributs ont pour objet d'assurer l'identification, la localisation et le référencement univoque de chaque réserve foncière.

2° caractéristiques ayant permises de la catégoriser conformément au paragraphe 3 du présent article ; ces attributs visent à décrire de manière exhaustive la situation actuelle du terrain, incluant son occupation, son affectation effective ainsi que l'état des constructions éventuellement présentes, afin de fournir une base factuelle pour toute évaluation ultérieure.

3° règles urbanistiques applicables ; il s'agit de l'ensemble d'attributs déterminant les règles applicables à l'égard des instruments d'aménagement du territoire (PDS et POS) et communal (PAG, PAP). Il s'agit par exemple des zones de base définies par le PAG et si un PAP « nouveau quartier » a été élaboré.

4° paramètres de densité ; ces attributs ont pour objet d'apprécier le potentiel constructible du site sur la base des coefficients, seuils et densités réglementés, ce afin de déterminer les possibilités de développement urbain. Il s'agit, le cas échéant, du coefficient d'utilisation du sol (CUS), du coefficient d'occupation du sol (COS), du coefficient de scellement du sol (CSS) et de la densité de logement (DL) tels que définis par le PAG.

5° constructibilité et viabilisation ; ces attributs permettent d'évaluer le niveau de préparation technique de la réserve foncière en question ainsi que les mesures nécessaires pour permettre sa mise en constructibilité effective, en tenant compte des exigences techniques et réglementaires. Parmi les attributs figurent l'état de viabilisation et de constructibilité, ainsi que, le cas échéant, les mesures nécessaires afin de rendre la réserve constructible

6° contraintes et servitudes ; ces attributs permettent d'identifier d'éventuels obstacles environnementaux, réglementaires ou techniques susceptibles de limiter, retarder ou le cas échéant empêcher la mobilisation de la réserve. Il s'agit, par exemple, de l'existence de servitudes d'urbanisation relevant du PAG ou l'état pollué des sols.

7° capacité de logement ; ces attributs permettent de procéder, pour les réserves foncières susceptibles d'accueillir du logement, à une estimation d'unités de logement pouvant être réalisés.

8° intérêt pour la mise en valeur et disponibilité temporelle ; ces attributs visent à apprécier, d'une part, l'intérêt manifesté par le propriétaire foncier en vue d'une éventuelle mise en valeur du bien et, d'autre



part, la disponibilité temporelle correspondante en tenant compte des délais prévisionnels de mise en œuvre.

9° évaluation globale et synthèse ; ces attributs ont pour objet de résumer, de manière synthétique, le potentiel général de la réserve foncière et d'éventuelles remarque de la part de(s) utilisateur(s).

Ad art. 26ter

La notion de « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » est à interpréter au sens du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

La notion de « dépendance » est à interpréter au sens du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Au sens du présent article, une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée accueillant une dépendance est considérée comme insuffisamment bâtie au vu de son potentiel de développement.

Les fonds catégorisés comme « zone urbanisation future » seront, dès leur classement en tant que « zone urbanisée ou destiné à être urbanisée », requalifiés en « réserves foncières intérieures » ou « extérieures », ceci en tenant compte de leur localisation, soit au sein, soit en périphérie du tissu urbain existant.

Ad art. 26quater.

L'ensemble du dispositif repose sur les principes de nécessité et de proportionnalité, afin de garantir un accès maîtrisé aux données.

Ad paragraphe 1

Ce paragraphe encadre les modalités d'accès au registre afin d'en garantir une utilisation sécurisée et conforme à ses finalités. Il confie à l'administration gouvernementale placée sous l'autorité du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions la responsabilité de gérer les accès au registre – notamment en recevant les demandes d'utilisation, d'apprécier leur légitimité et, le cas échéant, d'octroyer l'accès.

Ad paragraphe 2

Le paragraphe 2 définit les catégories d'utilisateurs pouvant être autorisés. Les agents et élus communaux disposent d'un accès limité à leur territoire, tandis que les agents de l'État peuvent se voir octroyer accès dans le cadre de leurs missions et attributions. Le texte prévoit également l'accès pour les bureaux d'études et prestataires mandatés, dans des conditions strictes liées à leur mission, tant en termes de durée que de périmètre.

Finalement, les entités juridiques poursuivant un but scientifique et académique pourront se voir octroyer accès au registre – sans cependant pouvoir modifier les données y figurant.

Ad paragraphe 3



L'accès au registre peut être accordé soit directement, via l'application dédiée du registre, soit à certaines données du registre au moyen d'un export. Cet accès est réservé aux utilisateurs habilités et limité aux données strictement nécessaires, dans le respect des autres dispositions du présent article.

Ad paragraphe 4 à 6

Sans commentaires.

Ad art. 26quinquies.

Le registre est d'ores et déjà alimenté sur la base d'un premier recensement des potentiels, réalisé en amont des entretiens initiaux menés avec les communes entre 2018 et 2022, puis actualisé dans le cadre d'une seconde série d'échanges en 2024 et 2025.

Il est ainsi, à ce stade, complet et à jour.

Dorénavant, les mises à jour à effectuer peuvent être résumées comme suit :

- le retrait des potentiels en cours de développement ou déjà réalisés, ceux-ci ne constituant plus des réserves disponibles ;
- la mise à jour des attributs qualitatifs des réserves encore mobilisables, notamment en ce qui concerne l'état des procédures, l'intérêt des propriétaires à développer les sites ainsi que l'horizon temporel de développement ;
- la mise à jour des attributs quantitatifs, par exemple en cas de modification des documents d'urbanisme.

Afin de garantir l'exactitude et l'actualisation des données ainsi déjà collectées, une mise à jour continue est assurée afin d'adapter la catégorisation de réserve à la situation réelle du foncier respectif.

Dans ce cadre, des entretiens sont organisées par l'administration gouvernementale placée sous l'autorité du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions une fois par an dans le cadre desquels celle-ci, ensemble avec les communes et, le cas échéant, avec des administrations gouvernementales, procèdent à la vérification, voire à la correction de données.

Si l'administration gouvernementale constate que les utilisateurs ne mettent pas les données à jour, elle se réserve le droit de procéder pour son propre compte à des adaptations.



FICHE FINANCIERE

Les présents amendements n'ont pas d'impact financier sur le budget de l'Etat, et il est renvoyé à la fiche financière qui a été jointe au projet de loi 8589.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet d'amendements gouvernementaux au projet de loi n° 8589 portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ; c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ; d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement		
Ministre initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire		
Auteur(s) :	Michel Foehr		
Téléphone :	247-84843	Courriel :	michel.foehr@ml.etat.lu
Objectif du projet :	Simplification administrative et mise en place de nouvelles dotations financières dans le cadre du Pacte Logement 2.0 ainsi que l'introduction d'un nouveau système d'information géographique, dénommé « Baupotenzial »		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	Ministère des Affaires intérieures Ministère des Finances		
Date :	01/07/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel



☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel

☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics

☒ Chambre des salariés

☒ Chambre des métiers

☒ Chambre de commerce

☐ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Syvicol

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

☐ Oui ☒ Non

- Citoyens :

☐ Oui ☒ Non

- Administrations :

☒ Oui ☐ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?

☐ Oui ☒ Non



Remarques / Observations :

- 7) **Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, de quelle(s)
donnée(s) et/ou
administration(s)
s'agit-il ?

- 8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

- 9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai
pour disposer du nouveau
système ?

- 10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** ☐ Oui ☒ Non

- 11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou
données à caractère personnel
peuvent-elles être obtenues
auprès d'une ou plusieurs
administrations
conformément au principe
«Once only» ?

- 12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** ☒ Oui ☐ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

- 13) **Le projet est-il :**

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non



Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?

☐ Oui

☐ Non

☒ N.a. ²

Si oui, expliquez
de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltekeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?

☐ Oui

☐ Non

☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ?

☐ Oui

☐ Non

☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>



CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :

Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Projet de loi ou
amendement :

Projet d'amendements gouvernementaux au projet de loi n° 8589 portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant
a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;
c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;
d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** –, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte le champ d'action sous rubrique.

Aujourd'hui, il y a accord que le grand défi du Luxembourg est de créer suffisamment de logements abordables pour atténuer les fortes hausses des prix immobiliers afin de permettre aux ménages à revenus modestes de se loger de façon économiquement raisonnable.

Ainsi, l'objectif principal du Pacte logement est de soutenir les communes comme partenaire central du gouvernement dans le développement du parc de logements abordables.

Le Pacte logement oriente les moyens financiers afin de mieux soutenir le développement de logements abordables, de préférence locatifs et en main publique, conformément aux trois objectifs primordiaux suivants :

1. l'augmentation de l'offre de logements abordables (locatifs) et durables au niveau communal,



résidentiel existant).

3. l'amélioration de la qualité résidentielle.

L'inclusion sociale se fait par l'augmentation de l'offre de logements abordables surtout en ce qui concerne le domaine du logement abordable locatif.

La construction de nouveaux logements influe l'économie du secteur de la construction en général et soutient la création d'emploi au niveau des entreprises de construction.

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non, l'avant projet de loi n'impacte pas directement le champ d'action numéro 2.

Le Pacte logement accorde des participations financières aux communes. Les personnes physiques (et leur état de santé) ne sont pas visées par l'avant-projet de loi sous rubrique et ne bénéficient que de manière indirecte des moyens financiers étatiques mis à disposition par le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Néanmoins, l'amélioration de la qualité résidentielle visé par le Pacte logement impactera également positivement la santé des habitants. En effet, il s'est avéré que l'environnement résidentiel a un effet non négligeable pour la santé, la qualité de la vie et le bien-être des citoyens. Les impacts du mal-logement sur la santé sont multiples et d'intensités variables (pathologies, handicaps, syndromes ou troubles). Ils se développent à différents niveaux, que ce soit sur le plan de la santé physique ou mentale, mais aussi du bien-être. Dès lors, une amélioration de la qualité résidentielle va de pair avec une amélioration de la santé des citoyens.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte "indirectement" le champ d'action sous rubrique.

Le Pacte logement impacte "indirectement" l'armature urbaine du pays par le biais de l'acquisition de terrains. Le Programme d'action local logement est adopté par le Conseil communal et énumère (à titre indicatif) les projets que la commune entend mettre en oeuvre. Ce programme fait partie intégrante de la Convention de mise en oeuvre conclue entre l'Etat et la commune.

Le Pacte logement lui-même ne prévoit pas directement une consommation et une production durables. Cependant, rien n'empêche qu'une commune spécialement engagée dans ce domaine pourra également utiliser sa dotation financière pour développer un projet de logements abordables particulièrement durable.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte "indirectement" le champ d'action sous rubrique.

Par la réalisation de projets, des ressources non-renouvelables (p.ex. terrains) sont consommées et la mise en oeuvre de projets ainsi que la production de matériaux de construction contribuent notamment aux émissions de gaz à effet de serre. Par la construction de logements abordables, le but du Pacte logement est justement de créer suffisamment de logements abordables et ainsi d'augmenter le nombre de logements abordables disponibles afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder plus facilement à un logement, et ce à moyen et à long terme.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte "indirectement" le champ d'action sous rubrique.

Par la réalisation de projets, des ressources terrains sont consommées: La cohésion territoriale se voit généralement impactée par le développement et la viabilisation de sites. Néanmoins, le Conseiller logement mis à disposition des communes est spécialement formé afin d'accompagner au mieux les communes en vue d'une planification durable de leur territoire.

Toutefois, l'approche et la coordination relative au développement territorial des communes reste dans la compétence communale et du Département de l'Aménagement du territoire.

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non



Le développement de sites et la création de logements abordables, l'instauration d'équipements publics et collectifs, impactent évidemment la mobilité des habitants et génère des flux de mouvements supplémentaires à canaliser vers les transports en commun, la mobilité douce et finalement vers les voitures individuelles dans le sens d'une mobilité "active".

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte "indirectement" le champ d'action sous rubrique.

Le Pacte logement 2.0 vise, en outre de la mise en valeur du patrimoine architectural existant repris dans le tracé urbain existant d'une commune, l'acquisition de terrains pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ainsi que pour la réalisation de logements subventionnés.

Toute viabilisation et développement de sites impacte la "ressource" terrain et son affectation initiale au moment de son acquisition.

Toutefois le développement territorial des communes, en respect avec notre environnement et des capacités des ressources naturelles, reste dans la compétence communale et du Département de l'Aménagement du territoire.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Oui, l'avant-projet de loi impacte "indirectement" le champ d'action sous rubrique.

Le Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables incite la construction de logements abordables et d'équipements collectifs et publics. Toute construction immobilière s'inscrit dans une grille réglementaire nationale fixant des exigences ou des programmes d'aides financières en matière d'efficacité énergétique et de durabilité. Le Pacte logement ne prévoit pas d'exigences supplémentaires, mais encourage néanmoins fortement les communes à établir leur Programme d'action local logement en respectant ces critères d'efficacité énergétique et de durabilité.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non, l'avant projet de loi n'impacte pas le champ d'action numéro 9.

Le Pacte logement vise des objectifs strictement nationaux.

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le nouveau Pacte logement fixe les objectifs à l'horizon 2037 et oriente les moyens financiers afin de mieux soutenir le développement de logements abordables et durables à long terme.

Les participations financières du Pacte logement 2.0 accordées aux communes sont calculée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune et bénéficiant d'une participation financière de la part du Ministère du Logement et d'Aménagement du territoire. Sont considérés les logements dont le promoteur social est soit la commune elle-même soit un autre acteur bénéficiant des aides sur base de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.



Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**