

Monsieur Fernand ETGEN  
Président de la Chambre des Députés  
Luxembourg

Luxembourg, le 3 décembre 2021

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 80 de notre règlement interne, nous vous prions de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre du Logement et à Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire.

Récemment, Monsieur le Ministre du Logement et Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire ont présenté une étude selon laquelle le Luxembourg dispose actuellement de 5018 ha de terrains potentiellement urbanisables, dont 3750 ha en zones d'habitation. Ces terrains permettraient de créer 142 000 nouvelles unités de logement, pour environ 300 000 habitants.

Dès lors, nous aimerais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre du Logement et à Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire :

- Selon Messieurs les Ministres, combien de ces hectares pourraient être mobilisés immédiatement ? Pour quel pourcentage de ces terrains une autorisation de construire pourrait être délivrée tout de suite, sans autre procédure à entamer ? Parmi ces 3750 ha, quelle part des terrains est réservée pour des infrastructures publiques communales ou étatiques ?
- Vue la crise actuelle du logement, quelles sont les raisons pour lesquelles ce potentiel n'est pas mobilisé ? Par quelles mesures Messieurs les Ministres entendent-ils accélérer cette mobilisation ?
- Cette étude a analysé le potentiel foncier disponible de 89 communes ; qu'en est-il des communes restantes ?

Veuillez croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre profond respect.

Mars Di Bartolomeo  
Député

Yves Cruchten  
Député



**Réponse du Ministre du Logement et du Ministre de l'Aménagement du territoire à la question parlementaire n°5341 du 3 décembre 2021 de Messieurs les Députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten.**

- Selon Messieurs les Ministres, combien de ces hectares pourraient être mobilisés immédiatement ? Pour quel pourcentage de ces terrains une autorisation de construire pourrait être délivrée tout de suite, sans autre procédure à entamer ? Parmi ces 3750 ha, quelle part des terrains est réservée pour des infrastructures publiques communales ou étatiques ?

Le processus d'identification du potentiel foncier Raum<sup>+</sup> permet de passer en revue chaque terrain et de l'apprécier avec les connaissances des acteurs communaux et d'estimer le développement dans le temps des terrains mobilisables immédiatement.

- Hectares mobilisables immédiatement

Pour les terrains dits « Innenentwicklungspotenziale » (terrains à l'intérieur du tissu bâti) et « Außenreserven » (terrains à l'intérieur du périmètre du PAG mais à l'extérieur du tissu bâti des localités) les communes ont ainsi été invitées à estimer le temps nécessaire avant que les travaux de construction puissent commencer, en fonction de l'état d'avancement des procédures (par exemple les PAP, remembrement, levé ZAD ...) et de la volonté de développement des propriétaires.

D'après ces estimations, 419 ha des 5 018 ha de l'ensemble des terrains disponibles (toutes zones confondues au sein du PAG) peuvent être mobilisés immédiatement. En prenant en compte uniquement les zones destinées à l'habitat (3 732 ha), à savoir les zones d'habitation et les zones mixtes et d'après les estimations des communes, 265 ha seront développés immédiatement.

- Pourcentage des terrains pour lequel une autorisation de construire pourrait être délivrée tout de suite, sans autre procédure à entamer

Les terrains pour lesquels une autorisation de construction pourrait être délivrée tout de suite sans autre procédure à entamer correspondent aux Baulücken. Au sein des zones destinées à l'habitat (donc les zones d'habitation et les zones mixtes), 618 ha de Baulücken ont été identifiés. Elles correspondent à 16,6 % de l'ensemble de la surface destinée à des fins d'habitation.

Pour les « Baulücken », vue leur grand nombre, les communes n'ont pas estimé le début des travaux pour chaque Baulücke, mais elles se sont limitées à estimer l'intérêt des propriétaires à les développer ou à les vendre. Les Baulücken pour lesquelles les communes ont estimé que les propriétaires sont intéressés à les développer ont été retenues dans la catégorie des terrains qui pourraient être développés immédiatement.

D'après les estimations de l'intérêt des propriétaires réalisées par les communes, 160 ha d'entre-elles pourraient être construites directement vu que les propriétaires sont intéressés à développer ou à vendre le terrain (correspondant à 60,4 % des 265 ha qui pourraient être mobilisés immédiatement selon les estimations des communes).

- Parmi les 3750 ha, quelle part des terrains est réservée pour des infrastructures publiques communales ou étatiques

Les 3 732 ha disponibles pour l'habitat sont intégralement localisés dans les zones d'habitat et les zones mixtes. Les terrains réservés pour les infrastructures publiques communales et étatiques sont localisés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics. L'ensemble des terrains disponibles dans ces zones s'élève à 325 ha. La part des terrains disponibles pour l'habitat parmi l'ensemble des terrains disponibles, toutes zones confondues (5 018 ha), s'élève ainsi à 74,4 % et la part des zones de bâtiments et d'équipements publics s'élève à 6,5 %.

- **Vue la crise actuelle du logement, quelles sont les raisons pour lesquelles ce potentiel n'est pas mobilisé ?**

85 % des terrains peuvent être mobilisés directement sans obstacles juridiques ou physiques (par exemple des risques de glissements de terrains, d'inondations, difficultés topographiques, etc.). Les communes ont estimé que pour 42 % de la surface disponible pour l'habitat, les propriétaires sont intéressés par un développement ou une vente. Cette moyenne présente un faible niveau d'intérêt pour le développement de la part des propriétaires de type personne physique : les propriétaires physiques ne sont intéressés uniquement par un développement que pour 23 % des surfaces qu'ils détiennent. Avec 64,2 % de la surface disponible pour l'habitat, les personnes physiques sont le propriétaire majoritaire. 20 % des terrains disponibles appartiennent à des sociétés privées, et 13,5 % aux propriétaires publics et para-publics (Etat, communes, Fonds). Pour les propriétaires privés, des raisons pour ne pas mobiliser les terrains peuvent p.ex. être les suivantes : garder les terrains pour les enfants, sécurité financière, augmentation de la valeur annuelle des terrains couplée à un manque d'alternative d'investissement avec un rendement aussi élevé que pour les terrains, etc.

- **Par quelles mesures Messieurs les Ministres entendent-ils accélérer cette mobilisation ?**

Encourager de manière ciblée le développement urbain vers l'intérieur n'est possible que s'il existe suffisamment de potentiels de développement à l'intérieur du tissu bâti comme alternative au grignotage des espaces verts aux bords des localités. La méthode Raum<sup>+</sup> a d'une part été initiée pour avoir une vue d'ensemble cohérente et digitalisée des potentiels existants mais également pour sensibiliser les acteurs communaux (lors des entretiens qui ont lieu pour apprécier qualitativement ce potentiel en identifiant les obstacles à leur mobilisation) et les soutenir dans leur effort de dorénavant mobiliser plus activement ces terrains. En effet, mieux connaître les obstacles permet de mieux identifier ensemble les solutions à apporter dans le futur.

Parmi les outils et mesures mis en œuvre pour accélérer la mobilisation, il y a lieu de mentionner :

- le Pacte logement et sa dynamique du Plan d'action local – Logement soutenu par les Conseillers logement ;
- les projets de révision de l'impôt foncier, y compris le volet d'un impôt foncier national visant la mobilisation des terrains de la réserve foncière ;
- les projets législatifs dits « Baulandvertrag » ainsi que le remembrement ministériel.

- **Cette étude a analysé le potentiel foncier disponible de 89 communes ; qu'en est-il des communes restantes ?**

Le potentiel foncier se base sur les communes avec un nouveau PAG approuvé ou en procédure au moment de l'extraction des données. Il est prévu que les communes restantes se verront proposer une analyse au moment où elles auront un nouveau PAG.

Luxembourg, le 10/01/2022.

Le Ministre du Logement  
(s.) Henri Kox