



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Service information et presse

## Extranet presse du gouvernement luxembourgeois

Potentiel foncier considérable pour le logement et les activités économiques ou artisanales - Actualisation de Raum+, l'outil de gestion des réserves foncières au niveau communal (12.07.2023)

Communiqué par : ministère du Logement / Département de l'aménagement du territoire (DATer)

**Le Département de l'aménagement du territoire (DATer) et le ministère du Logement ont publié à travers Raum+ des données actualisées du potentiel foncier des PAG communaux pour le logement et les activités économiques ou artisanales.**

«Les réserves foncières existantes offrent un énorme potentiel de développement aux communes. Il en découle, d'une part, qu'il n'est pas nécessaire d'élargir les périmètres des PAG actuels et, d'autre part, que beaucoup de surfaces existent pour les activités économiques et artisanales», a tenu à souligner Claude Turmes, ministre de l'Aménagement du territoire.

« L'outil Raum+ mis à disposition des communes offre une représentation territoriale précise du potentiel découlant des PAG. Le défi consiste à aider les communes dans l'utilisation responsable de ces réserves foncières pour le meilleur de leur propre développement futur et dans le respect de leurs caractéristiques spécifiques», a ajouté Henri Kox, ministre du Logement.

**Le Luxembourg: un petit pays aux grandes possibilités en ce qui concerne les réserves foncières**

Avec un total de 5.720 hectares, le Luxembourg dispose d'un potentiel considérable. Comparé à des régions similaires, comme par exemple la région de Neckar-Alb en Allemagne ou le canton de Thurgovie en Suisse, le Luxembourg dispose d'une réserve foncière dans les PAG relativement grande. Evidemment, ce fait doit être considéré dans le contexte de la forte croissance démographique au Luxembourg.

Les zones d'habitation représentent la plus grande superficie des réserves foncières (63%), suivies par les zones industrielles et commerciales (13%), ainsi que les zones mixtes (13%). Environ les trois quarts des réserves foncières sont destinés à un usage résidentiel. Au sein des zones résidentielles, les zones d'habitation de catégorie 1, principalement composées de maisons individuelles, dominent. Les zones mixtes comprennent principalement des zones mixtes urbaines et villageoises.

Pour exploiter au mieux le potentiel existant, il est recommandé de prioriser la mobilisation des dents creuses, qui représentent la plus haute valeur en termes de nombre de réserves, suivie du développement des potentiels de développement intérieur, puis de l'aménagement des réserves extérieures.

La propriété des réserves foncières est diversifiée, les propriétaires privés ensemble avec les formes mixtes incluant des propriétaires privés. Les propriétaires publics tels que l'État et les communes possèdent une part relativement faible des réserves foncières. L'intérêt des propriétaires pour le développement ou la vente varie : environ 39 % des propriétaires sont intéressés pour vendre ou développer, tandis que 43 % ne le sont pas.

### **Près de 21 % des réserves résidentielles pourraient être mobilisées dans les cinq prochaines années pour près de 77.500 résidents**

La disponibilité temporelle des réserves foncières destinées à un usage résidentiel montre que près de 21% des réserves pourraient être mobilisées dans les cinq prochaines années. 23% supplémentaires seraient disponibles dans un délai de cinq à dix ans, tandis que près de 10% pourraient être développés après plus de dix ans.

Dans l'ensemble, environ 85,4 des réserves foncières peuvent être mobilisées sans obstacles juridiques ou physiques. Cependant, seulement environ 19,6 % des réserves sont déjà prêtes à être construites, tandis que la majorité nécessite encore diverses mesures telles que des remaniements fonciers ou des ajustements de planification.

### **Réserves foncières au Luxembourg : opportunités et défis pour la construction de logements**

Raum<sup>+</sup> s'est penché en détail sur les réserves foncières au Luxembourg afin de récolter des informations. L'accent a été mis exclusivement sur les zones destinées au logement. En se basant sur les densités de logement autorisées par les plans d'aménagement généraux (PAG), il a été possible de calculer la capacité potentielle de logement dans ces zones permettant ainsi une évaluation du potentiel de développement futur.

Les réserves de logements comprennent à la fois des zones résidentielles exclusives et des zones mixtes où l'usage résidentiel est autorisé ainsi que des activités commerciales, administratives, des équipements publics, de la restauration, des loisirs et de l'agriculture.

Les valeurs obtenues fournissent une orientation sur les réserves existantes de logements dans les communes. La capacité de logement varie entre 142 500 et 161 500 unités, ce qui correspond, avec une taille moyenne de ménage de 2,3 personnes, à un parc de logement pouvant accueillir jusqu'à 371 500 personnes.

### **Une répartition inégale des réserves foncières sur le territoire luxembourgeois**

L'étude montre que l'Agglo Centre (la Ville de Luxembourg et les communes avoisinantes) possède la plus grande part de la capacité de logement, suivie des communes endogènes.

Les 3 agglomérations de l'Agglo-Centre, de la Région Sud et de la Nordstad détiennent ensemble 42% de la surfaces des réserves pour le logement et 58% de la capacité de logement.

L'évaluation qualitative des réserves de logements montre que près de 85 % des parcelles peuvent être mobilisées sans rencontrer d'obstacles juridiques ou physiques. La plupart des surfaces sont disponibles à moyen ou long terme et nécessitent cependant encore différentes mesures telles que des remaniements fonciers, des plans d'aménagement ou la démolition de bâtiments existants.

### **1/3 de toutes les réserves foncières (1.900 ha) sont déjà artificialisées**

Toutes les réserves ne se trouvent pas sur des «prairies vertes». Environ un tiers des surfaces recensées dans Raum<sup>+</sup> sont déjà artificialisés (environ 1.900 ha). Le développement de ces surfaces n'entraîne pas de consommation supplémentaire de sol (*land take*). Les surfaces déjà artificialisées sont principalement des friches urbaines ou industrielles ainsi que des surfaces pour lesquelles un changement d'affectation est prévu.

L'étude met en évidence que les réserves de logements varient considérablement d'une commune à l'autre et nécessitent différentes mesures pour les mobiliser. Cela inclut la mobilisation des dents creuses (*Baulücken*), le renouvellement des bâtiments existants, la diversification de l'offre de logements, la coopération intercommunale, la lutte contre les logements vacants, la régénération urbaine, le renforcement des infrastructures et des services de proximité, ainsi que la revitalisation des centres-villes. Chaque commune a ses propres conditions de départ et défis qui doivent être pris en compte.

### **Pour en savoir plus:**

#### **RAUM<sup>+</sup>**

Projet commun du Département de l'aménagement du territoire (DATer) - Observatoire du développement spatial et du ministère du Logement - Observatoire de l'habitat, Raum<sup>+</sup> est un outil méthodologique pour apprécier et répertorier les réserves foncières au Grand-Duché de Luxembourg : il permet ainsi d'établir une vue d'ensemble territoriale, quantitative et qualitative des réserves foncières.

Grâce au dialogue constructif et à une coopération approfondie avec les communes, un recensement de qualité a été mené. Il est mis à disposition des communes sur une plateforme intranet sous forme d'une base de données géographiques et permet ainsi de disposer d'une vue globale précise et factuelle sur le potentiel foncier au Luxembourg. Avec cet outil, le DATer et le ministère du Logement sont en mesure de répondre à trois principaux enjeux de l'aménagement du territoire: orienter et concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés, procéder à l'observation et au suivi de l'évolution

territoriale et veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent.

## **Observatoire de l'habitat - Note 32**

### Panorama du foncier constructible au Luxembourg : prix de vente, incidence foncière et structure de la propriété

Actualisation des études relatives aux réserves foncières pour l'habitat / Des outils indispensables à une politique foncière en faveur du logement abordable

La note 32 de l'Observatoire de l'habitat publiée le 3 juillet 2023 dresse un panorama du foncier pour la période 2021-2022 en partie sur base des données de Raum+ avec trois grands objectifs :

1. Retracer l'évolution des prix du foncier en zone à vocation résidentielle de 2010 à 2021 ;
2. Étudier l'incidence foncière, c'est-à-dire la part que représente l'achat initial de foncier dans le prix de vente des logements commercialisés en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
3. Analyser la distribution du foncier par type de propriétaire, la valorisation du foncier constructible et le degré de concentration dans la détention du foncier résidentiel parmi les propriétaires privés.