

Luxembourg, le 6 mai 2025

Objet : Projet de loi n°8481¹ modifiant :

1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire - Amendement parlementaire. (6797bisBLE)

*Saisine : Ministre des Affaires intérieures
(28 avril 2025)*

Avis complémentaire de la Chambre de Commerce

Le projet de loi initial n°8481 (ci-après le « Projet initial ») a pour objet d'apporter des modifications à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 (ci-après la « Loi ») concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Les modifications proposées visent principalement à remédier aux potentielles difficultés pouvant ralentir la construction de logements abordables.

La Chambre de Commerce a avisé le Projet initial le 19 mars 2025. Le présent avis porte sur l'amendement parlementaire pris par la Commission des Affaires intérieures en date du 23 avril 2025.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la précision apportée par la Commission des Affaires intérieures suite aux commentaires du Conseil d'Etat.
- Elle regrette toutefois que ses commentaires relatifs au Projet initial n'aient pas été pris en compte, notamment quant à l'harmonisation des seuils.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver l'amendement parlementaire sous avis.

¹ [Lien vers l'amendement parlementaire sur le site de la Chambre des Députés](#)

Considérations générales

Concrètement, le Projet initial proposait d'harmoniser les seuils de la surface à dédier au logement abordable, car la présence de seuils différents risquait d'inciter les initiateurs des plans d'aménagement particulier nouveau quartier (ci-après « PAP NQ ») à prévoir un nombre de logements inférieur à celui qui était admissible.

Par ailleurs, le Projet initial proposait également une meilleure prise en compte des surfaces des logements abordables. L'objectif était d'éviter de construire des logements abordables avec des surfaces habitables trop élevées par rapport à la demande du marché. Au total, il est estimé que quelques 14.600 logements supplémentaires, dont 5.600 abordables, pourraient être construits, ce que le Chambre de Commerce avait salué. Enfin, le Projet initial prévoyait de limiter le nombre d'emplacements de stationnement à un emplacement par logement abordable, tout en laissant aux communes l'option de pouvoir déroger aux critères de détermination des emplacements de stationnement définis par le plan d'aménagement général (PAG) dans le cadre du PAP NQ.

La Chambre de Commerce note que son commentaire portant sur l'harmonisation des seuils n'a pas été pris en compte. En outre, elle rappelle qu'une seule catégorie de PAP pourrait pénaliser les petits PAP pour lesquels il faudra réaliser systématiquement un logement abordable supplémentaire. Par conséquent, la Chambre de Commerce regrette que son commentaire n'ait pas été pris en compte.

Suite aux commentaires du Conseil d'Etat dans son avis du 25 mars 2025, la Commission des Affaires intérieures propose d'apporter une modification à l'article 4, point 2° du Projet initial. Le Conseil d'Etat a noté que la terminologie utilisée ne correspond pas à celle utilisée dans la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées. Cette dernière rassemble les centres intégrés pour personnes âgées et les maisons de soins sous l'appellation commune de « structures d'hébergement pour personnes âgées ». Par ailleurs, il souligne aussi que les centres psycho-gériatriques ont été renommés en « centres de jour pour personnes âgées ». La Chambre de Commerce salue les précisions apportées.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure de d'approuver l'amendement parlementaire sous avis.

BLE/DJI