



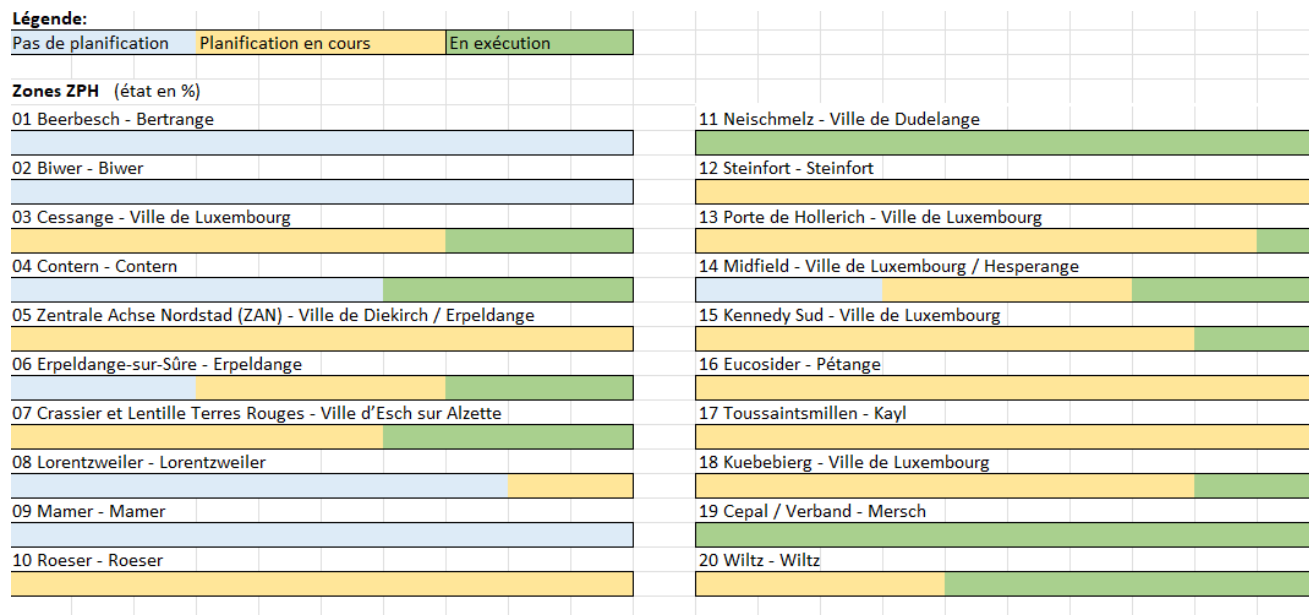
Réponse du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire à la question parlementaire N°3748 du 10 mars 2026 des honorables Députées Liz BRAZ et Paulette LENERT concernant « Efficacité des zones du plan directeur sectoriel « logement » ».

Question n°1 : Combien de terrains classés en zone PLS sont actuellement recensés au Luxembourg, et pour combien d'entre eux un projet de développement résidentiel a-t-il effectivement été engagé et mené à terme ?

Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » (ci-après, le « PSL ») définit 20 sites en tant que zones prioritaires d'habitation (ZPH) à une surface totale de 481ha.

Ces zones se trouvent dans des états de développement très variés ; tandis que certains sites accueillent déjà des logements réalisés et habités, d'autres se trouvent encore en zone verte. Il s'agit de projets d'envergure qui nécessitent souvent un phasage temporel qui n'est pas seulement lié à la taille du chantier mais aussi aux infrastructures publiques nécessaires à l'approvisionnement du futur site.

Voici un tableau reprenant l'état de développement des différentes ZPH :



Question n°2 : Plus précisément, quel est le nombre moyen d'années qui s'écoulent entre la mise en place de la zone PLS et la livraison des logements, et quelles sont les principales étapes responsables de ces délais ?

À titre liminaire, il importe de clarifier que par « prioritaire » au sens du règlement grand-ducal précité du 10 février 2021, il est référé à une occupation du sol destinée principalement à l'habitat et les fonctions qui y sont directement liées. La notion de « prioritaire » a été choisie pour soulever l'importance à attribuer à la recherche de solutions de planification favorisant une part importante de logements ; elle n'a pas de connotation temporelle.

Le PSL n'a donc pas vocation à établir une priorisation dans le développement des sites recensés ou de déterminer l'ordre ou le moment auquel ces sites doivent ou peuvent être développés. Ce rôle revient aux autorités communales, qui décident librement du moment où elles souhaitent rendre possible le développement concret des sites désignés par le PSL.

Au vu des éléments précédents, l'exécution d'un site dépend du moment du classement de la surface concernée comme zone urbanisée ou destinée à être urbanisée par le PAG de la commune ou, le cas échéant, de la levée d'une zone d'aménagement différé, puis de l'élaboration d'un PAP « NQ », de la mobilisation du foncier et du phasage lié au développement du site – le tout sans préjudice d'éventuelles études et analyses à mener lors de la phase de programmation.

Question n°3 : Quelles sont, selon le Gouvernement, les principales causes des retards ou blocages constatés dans le développement de projets situés en zone PLS (procédures communales, oppositions locales, contraintes administratives, autres facteurs) ?

Comme susmentionné, le moment du développement d'un site dépend de prime abord de la volonté de la commune territorialement concernée ainsi que de l'intérêt des propriétaires fonciers. En effet, la volonté des communes de développer certains terrains est également conditionnée par l'intérêt — ou l'absence d'intérêt — manifesté par les propriétaires.

Dans ce cadre, le ministère, notamment par le biais de la Cellule de facilitation urbanisme et environnement, peut coordonner et faciliter les démarches administratives y afférentes avec les communes et les propriétaires.

Question n°4 : Quels instruments ou leviers le gouvernement entend-il utiliser afin de garantir que les zones PLS remplissent effectivement leur objectif, à savoir la réalisation de projets de logement dans des délais compatibles avec l'urgence de la crise du logement ?

Afin de garantir que les zones désignées par le PSL contribuent à la réalisation de projets de logement dans des délais compatibles avec l'urgence de la crise du logement, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (MLOGAT) mobilise un ensemble cohérent d'instruments opérationnels, juridiques et de gouvernance.

Ceux-ci s'articulent autour de cinq leviers principaux :

- A. La conclusion de conventions de coopération territoriale État – commune(s) ;
- B. L'implication structurée des propriétaires privés concernés ;
- C. La maîtrise foncière proactive, y compris des offres de rachat de terrains ;
- D. Une gouvernance renforcée ;
- E. Une dotation financière projetée dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Ces leviers sont mis en œuvre et coordonnés avec l'appui de la Cellule de facilitation urbanisme et environnement (CFUE), qui a été rattachée au MLOGAT pour accélérer et sécuriser la mise en œuvre des grands projets de logement.

A. Conventions de coopération territoriale État–commune(s)

La conclusion de conventions de coopération territoriale entre l'État et une ou plusieurs communes ou syndicat(s) de communes est un instrument de la politique d'aménagement du territoire en vertu de l'article 26 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

La conclusion de telles conventions permet d'établir un cadre de travail partagé, une gouvernance commune et une clarification des responsabilités dans la mise en œuvre des sites désignés par le PSL.

Plusieurs conventions sont déjà signées et opérationnelles : Roeser – *Hieschterbiurg*, Steinfort – *Sauerträisch*, et Lorentzweiler.

Ces conventions permettent :

- de lancer des consultations urbanistiques rémunérées ;
- de définir les programmations urbanistiques avec les communes et partenaires publics ;
- d'accélérer les décisions en établissant des chaînes de validation plus directes.

De telles conventions incluent également l'implication anticipée et coordonnée des promoteurs publics qui jouent un rôle déterminant pour garantir la faisabilité, la rapidité et la qualité des projets dans les zones désignées par le PSL.

Les consultations rémunérées pour Steinfort et Roeser, encadrées par la SNHBM, ont récemment pu être clôturées, ce qui constitue une étape clé vers l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP).

Des pourparlers sont en cours avec plusieurs autres communes en vue de la signature de nouvelles conventions.

B. Implication des propriétaires privés

Le Gouvernement considère les propriétaires privés comme des acteurs indispensables à la mobilisation rapide du foncier.

Ainsi, la collaboration entre l'État et les communes territorialement concernées prévoit des séances d'information dédiées aux propriétaires privés, des entretiens individualisés dans le cadre des consultations urbanistiques ainsi qu'un accompagnement rapproché pour faciliter la prise de décision et réduire les délais.

L'objectif est d'aboutir à un alignement des intentions d'aménagement, d'éviter des blocages liés à des divergences de programmation et d'intégrer les propriétaires dans une dynamique d'aménagement cohérente avec les prescriptions du PSL.

C. Offre de rachat foncier pour sécuriser la mise en œuvre

Le Gouvernement procède aussi à la maîtrise foncière proactive comme levier essentiel pour accélérer la création de logements.

À travers des propositions systématiques de rachat de terrains dans les zones désignées par le PSL, ce levier permet d'augmenter la part de logements abordables, de réduire la complexité et les risques d'inaction et de garantir la cohérence urbanistique à long terme.

D. Gouvernance renforcée : Comité politique interministériel pour les « projets d'envergure en matière de logement »

Pour les projets les plus complexes situés notamment à l'intérieur des zones désignées par le PSL, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a initié un Comité politique interministériel réunissant :

- le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire ;
- le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme ;
- le la ministre de la Mobilité et des Travaux publics ;
- le ministre des Affaires intérieures ;
- le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et
- le ministre de la Culture, ministre délégué au Tourisme.

Ce comité, qui se réunit deux fois par an, accélère la résolution des points bloquants, garantit un alignement interministériel sur les choix d'aménagement et assure la priorisation des projets les plus urgents.

E. Un incitatif financier projeté dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

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 prévoit l'introduction d'une dotation financière concernant les ZPH afin de répondre aux besoins croissants de logements, particulièrement dans les zones urbaines où la demande est élevée.

En somme, il s'agit d'une dotation de 2.500€ par logement prévu dans la convention d'exécution d'un plan d'aménagement particulier exécutant le développement ZPH.

Question n°5 : Le gouvernement envisage-t-il de renforcer le caractère contraignant des zones PLS, notamment vis à- vis des communes, afin d'assurer que les projets répondant aux critères du plan sectoriel logement puissent aboutir dans des délais raisonnables ?

Le Gouvernement n'envisage pas à ce stade de renforcer le caractère contraignant des zones PSL. La mise en œuvre du PSL devant se faire en coopération avec les communes. L'instrument des conventions État-communes constitue en ce sens un très bon outil. De ce fait il est envisagé de signer progressivement des conventions avec toutes les communes concernées par des zones du PSL.

Luxembourg, le 31 mars 2026

(s.) Claude MEISCH

**Ministre du Logement
et de
l'Aménagement du territoire**