



La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires

Compléments d'informations administratives à la Note 29 de l'Observatoire de l'Habitat : Tableau récapitulatif des plus importants propriétaires de foncier constructible pour l'habitat en 2020/2021

La note 29 de l'Observatoire de l'Habitat portant sur la détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 et publiée le lundi 29 novembre lors d'une conférence de presse et d'un séminaire scientifique se situe dans la continuation des recherches menées depuis plus de 3 ans par l'Observatoire à la demande du Ministère du Logement. Ces recherches ont fait l'objet de maintes questions parlementaires et de débats publics.

Pour le commanditaire et pour les auteurs de la note, il s'agissait plus particulièrement de passer en revue l'évolution du niveau de la détention du foncier constructible depuis 2016, d'établir une typologie des sociétés privées et des groupes de sociétés privées qui détiennent du foncier constructible et d'estimer le nombre et l'échéance des logements pouvant être construits sur ces terrains analysés.

Tant pour les équipes des chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat que pour le Ministère du Logement, l'identité même des principaux détenteurs de réserves foncières ainsi que l'envergure exacte de leur potentiel foncier n'est pas au centre de leurs préoccupations, même si l'intérêt de ces informations apporte une plus-value indéniable pour toute démarche étatique ou communale de mobilisation de ces réserves en vue de la création de logements. Il s'agit dès lors en premier lieu de dresser un tableau plus général sur les caractéristiques de la détention du potentiel foncier afin de pouvoir évaluer si le régime réglementaire et de planification en place favorise les stratégies privées d'accumulation et de rétention de patrimoine foncier.

C'est pourquoi, la note 29 met l'accent plus particulièrement sur :

- L'évolution du niveau de la concentration de la détention depuis 2016, tant au niveau des personnes physiques que des personnes morales ;
- Le type de propriétaire par type de zone d'aménagement ;
- Le regroupement des personnes morales en groupes de sociétés ;
- La typologie des groupes de sociétés selon leur code NACE et la détention de potentiel foncier par groupe.

A cette fin, deux sources d'informations supplémentaires ont pu être mobilisées, à savoir les données du programme Raum+ et le nom des personnes morales détentrices des terrains.

Les résultats et les conclusions de ces recherches ont été publiés dans la Note 29 de l'Observatoire de l'Habitat. Ces résultats servent encore comme instrument de travail pour



les appréciations que le Ministère du Logement est amené à effectuer dans le cadre de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 et notamment par rapport à son deuxième objectif qui est « de mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant ».

En faisant suite à plusieurs demandes émanant des media luxembourgeois, le Ministère du Logement fournit par la présente des données administratives supplémentaires quant aux principaux acteurs détenteurs de potentiel foncier. Plus particulièrement, il s'agit des 49 propriétaires avec plus de 5 hectares de foncier constructible pour l'habitat, représentant une surface totale de 939 hectares (soit 25,2% du total du potentiel foncier constructible pour l'habitat identifié en 2020/2021). Le potentiel foncier constructible pour l'habitat regroupe tous les terrains disponibles en zones d'habitation et en zones mixtes dans les Plan d'Aménagement Général (PAG) des 89 communes où un PAG nouvelle mouture a été adopté ou était en voie d'adoption au moment de la collecte des données. L'identification des terrains disponibles a été menée sur la période 2020/2021 et ces terrains ont été passés en revue par les communes.¹

Ces propriétaires sont rassemblés en catégories donnant la grandeur d'ordre de leurs possessions foncières. Les personnes morales sont regroupées en groupes de sociétés sur la base d'actionnaires communs. Les surfaces exactes détenues par chacun de ces propriétaires utilisées dans la Note 29 sont un instantané au moment où les données ont été livrées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Ces surfaces peuvent donc fluctuer au jour le jour. Cette mise à disposition se fait dans le respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel et de la transparence administrative.

Tableau récapitulatif des plus importants propriétaires de foncier constructible pour l'habitat en 2020/2021, classés par surface détenue à l'intérieur de chaque catégorie

Plus de 50 hectares (total: 361 hectares)	Arend & Fischbach	Acteur local de l'immobilier
	Ville de Luxembourg	Commune
	Fonds du Logement	Fonds
	Domaine de l'Etat	Etat
	Groupe Giorgetti	Acteur local de l'immobilier
Entre 25 et 50 hectares (total: 223 hectares)	Fonds Kirchberg	Fonds
	Société Nationale des Habitations à Bon Marché	Fonds
	TRACOL Immobilier	Acteur local de l'immobilier
	Particulier 1	Particulier
	Stugalux	Acteur local de l'immobilier
	Promobe	Acteur local de l'immobilier

¹ Pour plus de détails, voir : <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/raumplus-1.html>



Entre 10 et 25 hectares (total: 176 hectares)	Thomas et Piron	Acteur international de l'immobilier
	Kierchefong	Entité liée au culte
	Niederanven, la Commune	Commune
	Wickler Frères Exploitation	Acteur local de l'immobilier
	Particulier 2	Particulier
	AGORA	Fonds
	Cactus	Autre industriel
	Sanem, la Commune	Commune
	FMC Promotions	Acteur local de l'immobilier
	Wiltz, la Ville	Commune
	Differdange, la Ville	Commune
IKO Real Estate	Acteur local de l'immobilier	
Entre 5 et 10 hectares (total: 180 hectares)	Baumeister Haus	Acteur international de l'immobilier
	CLAUDE KONRATH Promotions	Acteur local de l'immobilier
	Rumelange, La Ville	Commune
	Pétange, la Commune	Commune
	Particulier 3	Particulier
	Dudelange, La Ville	Commune
	Technoconsult	Acteur local de l'immobilier
	ArcelorMittal Luxembourg	Autre industriel
	Particulier 4	Particulier
	Particulier 5	Particulier
	Croix-Rouge Luxembourgeoise	Organisation sans but lucratif
	Particulier 6	Particulier
	Scuderia CDS	Acteur local de l'immobilier
	Agence Immobilière Rockenbrod	Acteur local de l'immobilier
	CAIMO	Acteur local de l'immobilier
	Particulier 7	Particulier
	Esch-sur-Alzette, La Ville	Commune
	Particulier 8	Particulier
	Immobel	Acteur international de l'immobilier
	Particulier 9	Particulier
Foncière Sàrl	Acteur local de l'immobilier	
Particulier 10	Particulier	
Particulier sous couvert de SCI	Particulier	
Particulier 11	Particulier	
Particulier 12	Particulier	
LuxBauHaus	Acteur local de l'immobilier	