



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7889

Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëltgebond » à Mamer

Date de dépôt : 24-09-2021

Date de l'avis du Conseil d'État : 26-10-2021

Auteur(s) : Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
08-07-2022	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
24-09-2021	Déposé	7889/00	<u>5</u>
26-10-2021	Avis du Conseil d'État (26.10.2021)	7889/01	<u>26</u>
28-10-2021	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	7889/02	<u>29</u>
18-11-2021	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°14 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7889	<u>34</u>
18-11-2021	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°14 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7889	<u>37</u>
30-11-2021	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (30-11-2021) Evacué par dispense du second vote (30-11-2021)	7889/03	<u>40</u>
28-10-2021	Commission du Logement Procès verbal (01) de la reunion du 28 octobre 2021	01	<u>43</u>
13-12-2021	Publié au Mémorial A n°866 en page 1	7889	<u>99</u>

Résumé

Résumé du projet de loi N°7889

Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement (FdL), promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, et permettra, à terme, d'accueillir quelque 370 habitants. Le projet « Wältgebond » devrait prendre entre six et huit ans avant d'être finalisé. Le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

Les dépenses engagées ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros.

7889/00

N° 7889

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wëlgebond » à Mamer**

* * *

*(Dépôt: le 24.9.2021)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (16.9.2021).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	8
4) Commentaire des articles	9
5) Fiche financière	10
6) Annexe.....	14
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	18

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëlgebond » à Mamer.

Château de Berg, le 16 septembre 2021

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

1. PREAMBULE

Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement, promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 370 habitants.

Selon les dernières planifications du Fonds du Logement (ci-après « FdL »), le projet « Wältgebond » prendra entre six et huit ans avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

Une réflexion préalable globale a été engagée pour l'urbanisation du secteur sud de la localité de Mamer, qui s'est concrétisée par l'approbation d'un nouveau PAG en 2015. Un schéma directeur datant également de 2015 accompagne le dossier en vue de promouvoir le développement et l'urbanisation d'un terrain de près de 5 ha, qui donne lieu au projet d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») Wältgebond.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent PAP constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique dont l'enjeu prioritaire est de compléter le tissu urbain et la trame viaire de la localité en répondant aux attentes actuelles, aux défis urbains et aux objectifs visés par le Schéma Directeur et le Plan d'Aménagement Général (ci-après « PAG ») de la commune de Mamer.

Les grandes lignes de ce projet sont présentées dans les pages qui suivent. De même, le schéma directeur du projet est plus amplement décrit en annexe du présent projet de loi.

*

2. STRUCTURE DE L'APL

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Wältgebond ». En effet, le PAP « nouveau quartier » (ci-après PAP NQ) permet de déterminer pour chaque lot ou parcelle le mode et le degré d'utilisation du sol. D'autres paramètres sont également définis dans un PAP, tels que la surface pouvant être scellée, les espaces verts privés, les voies de circulation, l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention, le nombre d'unités de logement, les emplacements de stationnement ou le nombre de niveaux hors sol et sous-sol. Tous ces éléments permettent au promoteur d'établir une estimation des coûts relativement précise, en se basant sur ses propres valeurs empiriques.

C'est sur cette estimation plus précise des coûts que s'appuie le présent projet de loi. En effet, préparer le projet de loi en se référant à un chiffrage émanant d'un stade antérieur à la planification du PAP aurait fourni une base trop incertaine pour une loi de financement, dans la mesure où elle aurait encore été sujette à de nombreux changements avant le début des travaux.

*

3. PRESENTATION DU PROJET « WELTGEBOND »

Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le présent PAP « Wältgebond » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts. Il est ainsi garant d'un aménagement urbain dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Avec une densité de logement de 45 logements par hectare, le PAP propose une typologie variée des 224 logements pouvant être développés : 12 maisons unifamiliales jumelées, 33 maisons unifamiliales en bande, 14 maisons plurifamiliales, pour un total d'environ 179 logements collectifs. Parmi ces logements, 33 maisons unifamiliales et 10 résidences abritant 129 logements collectifs, soit 162 logements abordables, seront créés par le Fonds du Logement.

Enfin, il convient de préciser que le nombre de 162 logements a été rendu possible grâce à un ajustement des emplacements de 2 à 1 par unité de logement développé par le Fonds du Logement.

3.1. Bref historique du projet

En 2011, le Fonds du Logement fait l'acquisition de diverses parcelles à Mamer sur les lieux-dits « Wältgebond » et « Auf Berg » d'une surface totale d'un peu plus de 3,5 ha et devient ainsi l'un des trois propriétaires de ce site. Les deux autres propriétaires sont les promoteurs privés Devimolux S.à.r.l. et Longchamp S.à.r.l.

Le PAG de la Commune de Mamer est approuvé en 2015. Après divers échanges entre les acteurs concernés, dont notamment les propriétaires des parcelles du site et la Commune de Mamer, le PAP Wältgebond peut être mis en procédure et en 2017, ce PAP reçoit les autorisations ministérielles.

Au courant de 2019, le Fonds du Logement se voit délivrer l'autorisation de permission de voirie par les Ponts et Chaussées, ainsi que l'autorisation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable relative à la protection de la nature et des ressources naturelles. En outre, la contrainte archéologique dans le cadre du PAP Wältgebond est levée par le Centre National de Recherche Archéologique.

En 2020, la Convention d'exécution du PAP Wältgebond entre l'Administration Communale de Mamer, le Fonds du Logement et les sociétés Devimolux S.à.r.l et Longchamp S.à.r.l a été validée et l'autorisation de bâtir l'infrastructure technique pour la réalisation du PAP est délivrée par l'Administration Communale de Mamer.

En mai 2021, le Fonds du Logement procède à la publication de la soumission des infrastructures sur le portail des marchés publics. Les travaux d'infrastructures devraient démarrer courant du 4e trimestre 2021.

3.2. Principaux atouts du projet

3.2.1. Atouts urbanistiques

Programmation urbaine

Le contexte bâti de l'environnement immédiat du site de projet se compose au nord de la principale voie d'accès au PAP Wältgebond provenant du projet d'aménagement 'Op Bierg' complété par un chemin piéton, à l'ouest des maisons isolées existantes, au sud de la rue de Bertrange et de la piste cyclable nationale PC13 Garnich-Strassen ainsi que des fonds classés en zone verte et à l'est du complexe d'enseignement composé du lycée Josy Barthel et l'Ecole Européenne Luxembourg II.



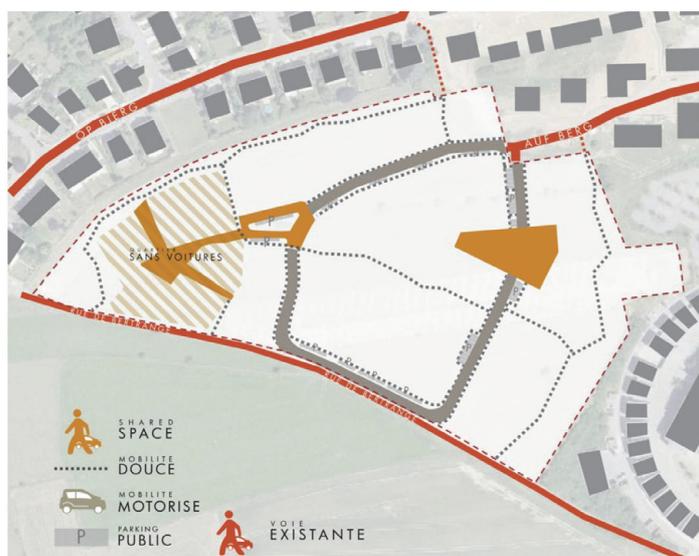
Source : Beng Architectes Associés

L'enjeu du PAP Wältgebond est de créer un lien entre les tissus bâtis existants par la création d'une mixité de typologies de logements principalement à coût modéré. De plus, la création de nouvelles liaisons pour la mobilité douce permettra d'assurer une connexion à l'intérieur et d'améliorer la connexion vers l'extérieur du quartier (réseaux de transport public, centre de la Commune, équipements et infrastructures publics).

L'intégration de la composante végétale dans la trame bâtie permettra par ailleurs de garantir le maillage écologique tout en permettant d'intégrer ponctuellement des espaces publics de rencontre.

Deux places pour se rencontrer

Sur le tracé de la boucle de circulation, deux places viennent ponctuer l'espace de la rue pour le connecter à la coulée verte et aux zones sans voitures.



Source : Beng Architectes Associés

La première située à l'ouest est de forme irrégulière et cernée principalement par des maisons unifamiliales, ce qui lui confère un caractère villageois et central. Cet espace public ouvert garantit une qualité et une quiétude propices à la détente et aux rencontres intra-quartier en favorisant les échanges sociaux entre les habitants.

La seconde place est identifiée comme un véritable espace urbain, cernée par des maisons plurifamiliales. Cette place urbaine semi-publique créée à la jonction avec la zone de rencontre bénéficie d'un aménagement avec des accès aisés vers les différentes résidences, la création de places de stationnements visiteurs, de zone de plantations et de terrasses pouvant accueillir des événements ponctuels. Elle constitue un lieu de rencontre important, un shared-space, favorisant les échanges entre les riverains et renforçant l'unité du quartier.

Architecture rationnelle, standardisée et préfabriquée

Les maisons unifamiliales et les logements collectifs pourront bénéficier tous du même concept fonctionnel. Dans les résidences, un noyau central, regroupant circulation verticale (escalier et ascenseur) et gaine technique, reliera le sous-sol aux différents étages accessibles pour les résidences. Les logements sont distribués autour de ce noyau depuis un palier collectif. Les logements présentant la même typologie se superposent dans la plupart des cas. La rationalité du plan s'allie à un concept de mise en œuvre qui s'illustre par l'utilisation d'éléments de construction standardisés. Ainsi, seulement un nombre minimal de modèles de châssis de fenêtres pourraient être utilisés, les éléments de façades en bois modulaires et les balcons et garde-corps standardisés.

Le choix constructif souhaité dans le cadre de la réalisation des résidences de logements est un système constructif mixte alliant une ossature en béton armé coulé en place et une ossature indépen-

dante préfabriquée en bois pour les façades. Au-delà de l'impact positif sur le planning des travaux, ce choix constructif permet d'envisager une flexibilité d'usage à l'avenir et la prise en compte du cycle de vie du bâtiment jusqu'à sa déconstruction le cas échéant. La démarche d'économie circulaire va de pair avec un choix d'éléments de construction, de matériaux et de techniques recherchant un assemblage et une mise en œuvre incluant une réflexion sur leur démontage et leur réutilisation. Les éléments de second œuvre en structure légère pourraient aussi se prêter à cette démarche.



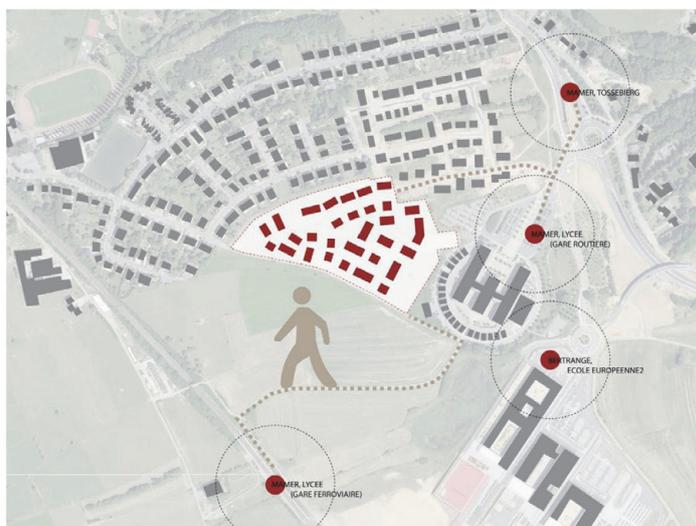
Source : Beng Architectes Associés

3.2.2. Atouts écologiques

Accent mis sur la mobilité douce

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier en limitant d'une part les surfaces carrossables et en modulant par ailleurs les types de voiries. Le tracé de la voirie projetée est conditionné par le raccordement à la rue Op Bierg au nord qui constitue le seul accès pour véhicules : la boucle de circulation en deux sens permet de simplifier le trafic. Son aménagement en voirie de type zone 30 ponctué par l'aménagement de deux places permet d'apaiser le trafic. L'accès à l'ouest mène directement au quartier regroupant des logements de type maisons unifamiliales et l'accès sud aux maisons de type plurifamiliales.

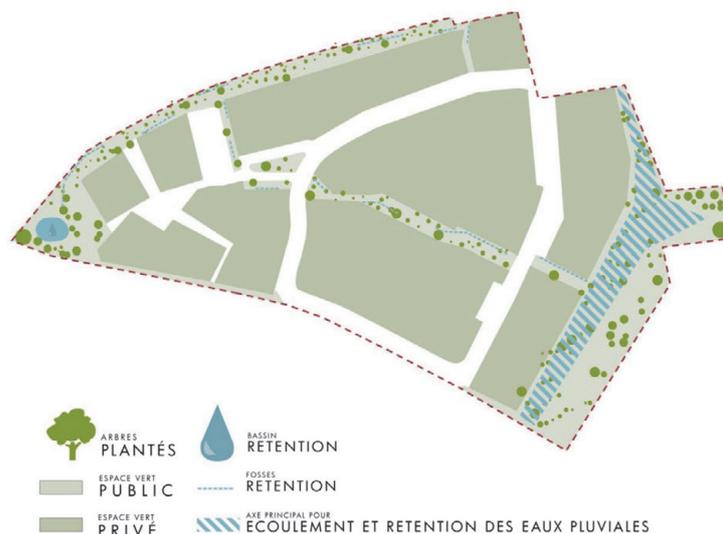
La programmation urbanistique favorise la mobilité douce permettant un cheminement continu vers les différents espaces végétalisés. Un réseau de promenade piétonne est organisé autour des coulées vertes et des accès sont conçus afin d'ouvrir des axes visuels sur les paysages ruraux et établir un lien vers les quartiers existants aux alentours. Dans les résidences de logements collectifs, un local rangement vélos est implanté au niveau du rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les entrées principales aux lots. Le volume protégé par des tôles de même type que les balcons sera recouvert d'une toiture végétale.



Source : Beng Architectes Associés

Création d'espaces paysagers et gestion commune des eaux pluviales

Deux bassins de rétention et de contrôle des eaux pluviales sont aménagés au point les plus bas du PAP, c'est-à-dire en limite ouest tout proche de la rue de Bertrange et un autre en limite est entre le lycée Josy Barthel. Des fossés de rétention des eaux pluviales sont aménagés dans les différentes coulées vertes, favorisant les rétentions à ciel ouvert et permettant l'aménagement de véritables espaces paysagers.



Source : Beng Architectes Associés

Confort de vie

Une attention sera apportée au bien-être des futurs occupants à l'intérieur des logements. Les jonctions des matériaux mis en œuvre, notamment au droit des parois en structure légère feront l'objet d'un soin tout particulier ainsi que le mode de pose des techniques afin d'obtenir une qualité acoustique et de vie. Une norme luxembourgeoise qui est en cours d'élaboration sera d'ailleurs à prendre en considération. L'accessibilité des lieux est aussi un des enjeux du projet.

Chaque projet sera étudié afin d'anticiper le projet de loi portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs et portant abrogation de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public. Des exigences d'accessibilité sont principalement prévues pour les parties du bâtiment situées en dehors des logements, à savoir pour les parties communes des bâtiments, pour les circulations extérieures, pour l'accès au bâtiment et, le cas échéant, pour les places de stationnement automobile. Quelques exigences de base sont à respecter à l'intérieur de tous les logements d'un bâtiment en vue de permettre notamment à une personne à mobilité réduite de rendre visite à un proche. Des exigences supplémentaires pour 10 % des logements d'un bâtiment d'habitation collectif sont prévues.

3.2.3. Phasage

Le projet est planifié dans le cadre de son exécution selon des phases définies, afin de permettre la bonne coordination de la réalisation des infrastructures et des réseaux avec la construction des projets résidentiels.

Le phasage tel qu'il est prévu à ce stade se décline en différentes étapes qui sont sujettes à des adaptations au fur et à mesure de l'évolution des travaux :

- Travaux infrastructures
4ème trimestre 2021 à 4ème trimestre 2026
- Travaux lots 50 et 51
1^{er} trimestre 2022
Livraison attendue des logements : 4ème trimestre 2024

- Travaux lot 48
3ème trimestre 2022
Livraison attendue des logements : 1^{er} trimestre 2025
- Travaux lots 1 à 3 et 47
2ème trimestre 2023
Livraison attendue des logements : 2ème trimestre 2025
- Travaux lots 10 à 40
3ème trimestre 2023
Livraison attendue des logements : 4ème trimestre 2026

*

4. ASPECTS FINANCIERS

La réalisation d'un projet innovant et durable d'une envergure comme celle du projet « *Wältgebond* » représente un investissement non négligeable, d'autant plus que le projet prévoit de répartir les 27.846 m² réalisés par le FdL pour 71,65% en location subventionnée et pour 20% en vente subventionnée.

Les 8,35% de logements restants seront destinés à la vente non-subventionnée. Les logements non-subventionnés seront toutefois soumis à un certain nombre de conditions identiques à celles des logements subventionnés :

- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximales.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

Ainsi, les logements créés par les grands promoteurs publics, qu'ils soient subventionnés ou pas, restent abordables pendant une durée prolongée.

La clé de répartition location/vente prévue reflète la volonté politique de créer davantage de logements abordables, notamment dans la location et est en accord avec le programme gouvernemental 2018-23 qui prévoit que « la création de logements publics sociaux et à coût modéré sera dynamisée en développant le parc public de logements locatifs ».

Dès le début de la phase de planification du projet, les différents acteurs concernés, dont notamment le FdL et la commune, se sont efforcés, dans la mesure du possible, d'optimiser le projet. En effet, le schéma directeur initial recommandait à la fois une densité maximale de 45 logements par hectare et une proportion d'au moins 30% de type maisons unifamiliales contre 70% de type appartements. Or, la configuration du terrain, ainsi que l'emprise élevée des zones de servitude « urbanisation » ne permettait pas d'atteindre cette densité maximale recommandée. Il a dès lors été convenu, en commun accord avec la commune et les différents maîtres d'ouvrage, de modifier la relation à 20% de type maisons unifamiliales contre 80% de type maisons plurifamiliales, afin de s'approcher davantage de la densité de 45 logements par hectare.

En outre, afin de respecter les valeurs du coefficient de scellement du sol de 0,60 imposées par le PAG, tout en conservant la volonté de créer un maximum de logements, il a été décidé, dans le cadre de la planification des maisons plurifamiliales, de prévoir la mise en œuvre d'un complexe végétal sur la dalle du sous-sol des parkings souterrains, afin de réduire la surface de sol scellée.

Du fait de la présence d'une gare ferroviaire à proximité directe du projet et du tram qui est prévu d'être prolongé jusque près du Lycée européen, des réflexions ont été menées afin d'optimiser le nombre de logements grâce à un ajustement du nombre de places de stationnement à réaliser par unité de logement abordable. La commune a ainsi donné son accord pour passer les emplacements de parking de 2 à 1 par unité de logement développé par le Fonds du Logement. Le nombre de logements a dès lors pu être revu à la hausse pour passer de 151 à 162.

Enfin, au vu de l'envergure du projet « *Wältgebond* » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour le Fonds du Logement, il est prévu d'autoriser l'Etat d'accorder à l'établissement public, pour la réalisation de ce projet, des prêts d'un total ne pouvant pas dépasser 83 millions d'euros, montant

équivalent à la participation étatique maximale estimée dans le cadre du présent projet de loi de financement.

Ceci permettra au Fonds du Logement de bénéficier de conditions financières plus intéressantes offertes à l'Etat, et plus particulièrement d'un taux d'intérêt bas. Il est important de souligner que l'Etat ne pourra pas accorder au Fonds du Logement des conditions plus avantageuses que celles dont il bénéficie lui-même. Le Fonds du Logement devra en outre prendre en charge tous les frais liés aux prêts et auxquels l'Etat est exposé.

A cela s'ajoute que pour toute ligne de crédit centralisée auprès de la trésorerie de l'Etat, le Fonds du Logement n'aura pas besoin de recourir à la garantie d'Etat prévue à l'article 24 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Comme évoqué plus haut, le présent projet de loi porte sur le financement du développement des logements du projet et des infrastructures y relatives s'appuie sur les dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut, entre autres, intervenir dans le financement de la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Partant, la participation étatique totale a été estimée à 83 millions d'euros, déduction faite des subventions étatiques déjà versées au FdL pour ce projet.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer et déclaré d'intérêt général.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

Art. 2. Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 3. Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er} sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Art. 4. Pour le financement des dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er}, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts d'un montant total ne dépassant pas 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 5. Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}.

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wëltgebond ». Le projet « Wëltgebond », sis à Mamer, est réalisé par le Fonds du Logement, établissement public et promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le projet « Wëltgebond » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 10 septembre 2021, conformément à l'article 2, paragraphe 5, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Article 2.

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wëltgebond ».

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2021 (valeur 881,15). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

Article 3.

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives aux travaux de construction de logements du projet « Wëltgebond ».

Article 4.

Pour le financement de ses projets de logements destinés à la vente et de ses frais de fonctionnement, le Fonds du Logement a habituellement recours à plusieurs lignes de crédit sous la garantie de l'Etat, dont le plafond est fixé à 120 000 000 euros, conformément à l'article 24 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ». Le Fonds du Logement peut par ailleurs contracter d'autres prêts. Pour les emprunts du fonds ne bénéficiant pas de la garantie de l'Etat, la prédite loi du 24 avril 2017 ne prévoit pas de limite, si ce n'est qu'ils sont soumis à l'approbation ministérielle.

Au vu de l'envergure du projet « Wëltgebond » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour l'établissement public, il est prévu d'autoriser l'Etat d'accorder au Fonds du Logement, pour la réalisation de ce projet, des prêts d'un total ne dépassant pas 83 000 000 euros, montant équivalent au prix initial du projet tel qu'autorisé en vertu de l'article 1^{er} du présent projet de loi. Le montant de 83 000 000 euros correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021 et sera ajusté pour tenir compte des futures variations de l'indice des prix de la construction.

Ceci permet au Fonds du Logement de bénéficier de conditions financières plus intéressantes offertes à l'Etat, et plus particulièrement d'un taux d'intérêt bas. Il est souligné que l'Etat ne pourra pas accorder au Fonds du Logement des conditions plus avantageuses que celles dont il bénéficie lui-même. Le Fonds du Logement doit prendre en charge tous les frais liés aux prêts et auxquels l'Etat est exposé.

A cela s'ajoute que pour toute ligne de crédit centralisée auprès de la trésorerie de l'Etat, le Fonds du Logement n'aura pas besoin de recourir à la garantie d'Etat prévue à l'article 24 prémentionné.

Article 5.

En raison de l'importance de la surface du site du projet « Wëltgebond », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera la durée de dix exercices budgétaires.

*

FICHE FINANCIERE

Remarques préliminaires

La présente fiche financière couvre toutes les dépenses étatiques générées par la réalisation des logements du PAP unique du projet « Wältgebond », à savoir :

- (1) les frais d'acquisition des terrains au prorata de leur affectation au logement,
- (2) les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- (3) les coûts de construction des logements destinés à la location subventionnée,
- (4) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente,
- (5) la compensation de service public.

Les quatre premiers postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, alors que le dernier poste s'appuie sur la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Cette enveloppe budgétaire couvre uniquement les dépenses avancées par le FdL dans le cadre du développement des logements du projet « Wältgebond ». Partant, tous les coûts des surfaces constructibles réalisées par d'autres acteurs que le FdL sont exclues du périmètre du présent projet de loi.

Il est prévu que 71,65% des logements créés dans le projet « Wältgebond » soient mis en location, alors que 20% seront destinés à la vente subventionnée. Les 8,35% des logements restants seront destinés à la vente non-subventionnée. Les logements non-subventionnés sont toutefois soumis à un certain nombre de conditions identiques à celles des logements subventionnés :

- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximales.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

Ainsi, les logements créés par les promoteurs publics, qu'ils soient subventionnés ou pas, resteront abordables pendant une durée prolongée.

Les coûts a été estimée sur base de l'expérience du FdL. La présente fiche financière s'efforce de tenir compte d'un maximum d'éléments, mais au vu des incertitudes quant à l'évolution des coûts et des prix pour ce projet, une marge de 3% a été ajoutée à tous les postes de dépenses, afin de couvrir au mieux les éventuels surcoûts ou les dépenses imprévues.

Le tableau ci-dessous reprend les surfaces constructibles brutes (ci-après « SCB »), telles qu'elles sont prévues par le PAP unique « Wältgebond », la surface brute du terrain et le nombre total de logements réalisés par le FdL avec une ventilation selon leur affectation (location ou vente subventionnée et vente libre). Ces données ont servi de base pour le calcul de l'enveloppe budgétaire du présent projet de loi.

	<i>PAP unique</i>
Surface Constructible Brute (SCB) totale (m ²)	32.407
Surface Brute Terrain (m ²)	49.857
SCB logement (m ²) (y compris caves et parkings)	27.846
Nombre total max. unités de logement promoteurs privés	62
Nombre total max. unités de logement FdL	162
<i>Nombre unités de logement FdL LOCATIF</i>	<i>117</i>
<i>Nombre unités de logement FdL VENTE</i>	<i>32</i>
<i>Nombre unités de logement FdL VENTE NON SUBVENTIONNE</i>	<i>13</i>

Enfin, il convient de préciser que les différents postes de dépenses s'appuient sur l'indice des prix de la construction du mois d'avril 2021 (ind. 881,15) et ont été établis à l'euro près. Ils n'ont pas été arrondis individuellement afin de ne pas gonfler démesurément l'enveloppe budgétaire et seul le montant final a été arrondi au demi-million supérieur.

Frais d'acquisition des terrains

La subvention sur les terrains se calcule à partir de la part « logement » dudit terrain, c'est-à-dire la SCB dédiée au logement rapportée à la SCB totale.

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi ») fixe un taux de subventionnement de 50% du prix d'acquisition pour la part des logements destinés à la vente et de 70% pour la part des logements destinés à la location.

La subvention portant sur la totalité des terrains acquis est dès lors estimée comme suit :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Acquisition terrains (part location)	70%	4.596.453
Acquisition terrains (part vente)	50%	916.450
Total subvention terrains		5.512.903

Coûts d'infrastructures

On entend par coûts d'infrastructures, les frais dus à l'aménagement de terrains à bâtir résultant de la démolition éventuelle de bâtisses existantes et/ou résultant de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de la voirie, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications et de chauffage urbain.

Le taux de subventionnement des coûts d'infrastructures s'élève à 70% lorsqu'il s'agit de logements locatifs et à 50% lorsque les logements sont destinés à la vente subventionnée.

Pour l'estimation des coûts d'infrastructures, on s'est appuyé sur les valeurs de référence internes du FdL. A ce coût estimé ont été ajoutés :

- une réserve de 3% pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 18% sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17% sur le montant total.

La subvention pour la réalisation des infrastructures ordinaires a été estimée comme suit :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Réseaux et voiries (location)	70%	3.560.342
Aménagement places jeux et espaces verts	0%	0
<i>sous-total infra (part location)</i>	<i>70%</i>	<i>3.560.342</i>
Réseaux et voiries (vente)	50%	622.458
Aménagement places jeux et espaces verts (vente)	70%	262.848
<i>sous-total infra (part vente)</i>	<i>50%</i>	<i>885.307</i>
Total subvention infrastructures ordinaires		4.445.648

Coût de construction de logements

La loi prévoit les taux de subventionnement suivants :

- 70% du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs publics et 70% des frais d'étude y liés,
- 50% des frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique lorsque les logements sont destinés à la vente subventionnée.

Sur base des expériences du FdL et des conditions actuelles du marché, il a été fixé un coût de construction au m² SCB logement de 2.084 EUR (indice 881,15), auquel il faut ajouter un coût complémentaire qui a été estimé à 417 EUR (indice 881,15). Le coût de revient au m² SCB logement s'élève dès lors à 2.501 EUR. Le coût complémentaire tient compte de frais annexes en rapport avec la construction, tels que les travaux préparatoires, les travaux de pavage des parties privatives ou les frais d'autorisation et de raccordement.

Il faut ajouter à ce coût de revient :

- une réserve de 3% pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 15% sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17% sur le montant total.

La subvention pour la construction de logements s'obtient de la façon suivante :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Constructions LOCATION	70%	24.039.203 €
Construction caves logements LOCATION	70%	4.356.988 €
Construction parkings logements LOCATION	70%	6.535.482 €
Réserve et imprévus 3%	70%	1.047.950 €
Frais honoraires constructions 15% LOCATION	70%	5.396.944 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	70%	7.034.016 €
<i>sous-total part location</i>		<i>48.410.584 €</i>
Frais honoraires constructions 15% VENTE	50%	1.076.053 €
TVA 17% sur honoraires	50%	218.449 €
<i>sous-total part vente</i>		<i>1.294.502 €</i>
Total construction logements		49.705.086 €

Charges d'intérêt

Les infrastructures de chaque PAP doivent être mises en place dès le début du projet avant que la vente n'ait commencé. Ces frais seront répartis ultérieurement sur les prix de vente des logements. Les frais d'infrastructures doivent donc être préfinancés sur une période de plusieurs années par le promoteur public.

Celui-ci devra également financer les frais de construction des logements par l'utilisation d'une ligne de crédit.

Pour l'estimation de la charge d'intérêts, une ligne de crédit de 4.000.000 EUR a été prise en compte pour une durée de 10 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen de 1,5%.

4.000.000 EUR x 1,5% intérêts / an = 60.000 EUR par an, soit 600.000 EUR sur 10 ans.

Le taux de subventionnement de la charge d'intérêt est fixé à 70%.

La subvention totale pour les charges d'intérêt s'élève dès lors à 420.000 EUR.

Compensation de service public

Selon la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », la compensation de service public est composée des dotations servant à couvrir la part non prise en charge par les aides à la pierre (cf la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement).

Le montant de la compensation de service public est dès lors estimé comme suit :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Part terrain / location	30%	1.969.908 €
Part terrain / vente	50%	916.450 €
Part infrastructures ordinaires / location	30%	1.525.861 €
Part infrastructures ordinaires / vente	50%	622.458 €
Part infra aménagements / vente	30%	187.749 €
Part construc. logements locatifs	30%	20.747.393 €

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Part logements destinés à la vente	50%	1.294.502 €
Part charge d'intérêts	30%	180.000 €
Total compensation de service public		27.444.321 €

Tableau récapitulatif de la participation étatique

Au vu de ce qui précède et comme l'illustre le tableau récapitulatif ci-dessous, la participation étatique estimée en vue du développement des logements du projet « Wältgebond » s'élève à un total de 90.828.402 EUR.

	<i>PAP unique projet Wältgebond</i>
TERRAINS	
Subv. Terrains	5.512.903 €
INFRASTRUCTURES ORDINAIRES	
Total infrastructures ordinaires	4.445.648 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS	
Total construction logements	49.705.086 €
CHARGE D'INTERETS	
Total subventions coût de financement	420.000 €
COMPENSATION DE SERVICE PUBLIC	
Compensation de service public	27.444.321 €
TOTAL (subventions touchées comprises)	87.527.958 €

Il y a lieu de déduire de ce montant les subventions déjà perçues par le FdL pour ce projet :
 $87.527.958 - 4.613.020 \text{ EUR} = 82.914.938 \text{ EUR}$

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **83.000.000 EUR**.

Répartition pluriannuelle indicative de la participation étatique

A titre indicatif et sous réserve de tout changement dans l'avancement du projet, la fiche financière se répartit dans le temps comme suit :

<i>année</i>	<i>montant</i>
2021	2.067.464 €
2022	7.525.751 €
2023	12.128.077 €
2024	8.332.833 €
2025	13.406.763 €
2026	18.216.372 €
2027	14.629.023 €
2028	5.951.568 €
2029	3.715.166 €
2030	777.470 €
2031	777.470 €

*

Schéma Directeur



--- délimitation du schéma directeur

- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible			
moyenne			
forte densité			

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

biotopes à préserver



LEGÈRE GÉNÉRALE

Chemins
 - Chemins principaux
 - Chemins secondaires
 - Chemins d'accès

Voies d'accès
 - Voies d'accès principales
 - Voies d'accès secondaires
 - Voies d'accès d'urgence

Surfaces
 - Surfaces d'habitat individuel
 - Surfaces d'habitat collectif
 - Surfaces d'habitat mixte
 - Surfaces d'habitat temporaire
 - Surfaces d'habitat mobile

Surfaces d'habitat individuel
 - Maisons individuelles
 - Maisons individuelles jumelées
 - Maisons individuelles en rangée
 - Maisons individuelles en cour

Surfaces d'habitat collectif
 - Appartements
 - Maisons collectives
 - Maisons collectives jumelées
 - Maisons collectives en rangée
 - Maisons collectives en cour

Surfaces d'habitat mixte
 - Maisons individuelles et collectives
 - Maisons individuelles et jumelées
 - Maisons individuelles et en rangée
 - Maisons individuelles et en cour

Surfaces d'habitat temporaire
 - Maisons individuelles temporaires
 - Maisons collectives temporaires

Surfaces d'habitat mobile
 - Maisons individuelles mobiles
 - Maisons collectives mobiles

Surfaces d'habitat individuel et collectif
 - Maisons individuelles et collectives jumelées
 - Maisons individuelles et collectives en rangée
 - Maisons individuelles et collectives en cour

Surfaces d'habitat individuel et collectif temporaire
 - Maisons individuelles et collectives temporaires jumelées
 - Maisons individuelles et collectives temporaires en rangée
 - Maisons individuelles et collectives temporaires en cour

Surfaces d'habitat individuel et collectif mobile
 - Maisons individuelles et collectives mobiles jumelées
 - Maisons individuelles et collectives mobiles en rangée
 - Maisons individuelles et collectives mobiles en cour

Surfaces d'habitat individuel et collectif temporaire et mobile
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles jumelées
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles en rangée
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles en cour

Surfaces d'habitat individuel et collectif temporaire et mobile temporaire
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires jumelées
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires en rangée
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires en cour

Surfaces d'habitat individuel et collectif temporaire et mobile temporaire temporaire
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires jumelées temporaires
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires en rangée temporaires
 - Maisons individuelles et collectives temporaires et mobiles temporaires en cour temporaires

LEGÈRE COMPLÉMENTAIRE

SURFACE BRUTE (m²)
 - Surface brute habitable
 - Surface brute hors habitable

SURFACE NETTE (m²)
 - Surface nette habitable
 - Surface nette hors habitable

SURFACE A CEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (m²)
 - Surface à céder au domaine public communal (lot 20) sans voir
 - Surface à céder au domaine public communal (lot 20) avec voir

DEBRIE 1 (m³)

SURFACES

PROJET DAMENAGEMENT PARTICULIER WELTGEBONDA MAMER

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

DOSSIER D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PROJET DAMENAGEMENT PARTICULIER WELTGEBONDA MAMER

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

DOSSIER D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PROJET DAMENAGEMENT PARTICULIER WELTGEBONDA MAMER

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS

PROJETANT
 - SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
 - SOCIÉTÉ D'INGÉNIEURIE
 - SOCIÉTÉ DE PAYSAGISTE
 - SOCIÉTÉ DE CONSULTANTS



FICHE D’EVALUATION D’IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi autorisant l’Etat à participer au financement du développement de logements du projet „Wältgebond“
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania Fernandes
Téléphone :	237-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Financement du développement de logements abordables construits sur le PAP du projet „Wältgebond“ à Mamer
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	Ministère des Finances Fonds du Logement
Date :	01/09/2021

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles :
 Inspection Générale des Finances
 Ministère des Finances
 Ministère de l’Environnement, du Climat et du Développement Durable
 Ministère de la Mobilité et des Travaux
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :

– Entreprises/Professions libérales :	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Citoyens :	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Administrations :	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.¹
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l’entreprise et/ou son secteur d’activité ?)
 Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d’une façon régulière ?
 Oui Non
 Remarques/Observations :

5. Le projet a-t-il saisi l’opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d’autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?
 Oui Non
 Remarques/Observations :

¹ N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non
- Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.
- Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.
- Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non
- Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
- Si oui, lequel ?
- Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- Si oui, expliquez de quelle manière :
- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

7889/01

N° 7889¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wëlgebond » à Mamer**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(26.10.2021)

Par dépêche du 27 septembre 2021, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

Les avis des chambres professionnelles, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis a pour objet d'autoriser l'État à participer au financement du développement de logements du projet « Wëlgebond ». D'après l'exposé des motifs, le projet « Wëlgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement, promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 370 habitants.

L'enveloppe budgétaire accordée pour le financement dudit projet ne peut pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. L'autorisation du législateur pour procéder aux travaux précités est requise en vertu de l'article 99, cinquième phrase, de la Constitution, étant donné que le montant de la dépense d'investissement en question dépasse le seuil de 40 000 000 euros prévu par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Le financement est accordé conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce dernier intervient dans le financement de la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, mais peut également participer financièrement à des frais extraordinaires relatifs à la viabilisation de quartiers d'habitation. Pour que ces frais soient éligibles, le projet de logements subventionnés concerné doit être déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil. Le projet « Wëlgebond » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 10 septembre 2021, conformément à l'article 2, point 5°, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

La loi en projet autorise l'État à octroyer directement au Fonds du logement un ou plusieurs prêts dans la limite de l'enveloppe budgétaire. Le Conseil d'État constate que l'octroi de prêts directs à un établissement public pour la réalisation de ses projets d'investissement est à sa connaissance sans précédent, les établissements publics devant recourir aux possibilités de financement que leur ouvre la loi qui les organise, à savoir celles de contracter des lignes de crédit ou des prêts auprès d'établissements bancaires avec ou sans la garantie de l'État. La loi en projet vise à créer la base légale spécifique pour un tel financement direct par l'État. Les auteurs expliquent par ailleurs que le financement direct par l'État permet au Fonds du logement, au vu de l'envergure du projet et du besoin de financement, de

bénéficiaire de conditions plus avantageuses que si celui-ci souscrivait à des lignes de crédits auprès d'institutions tierces, avec ou sans la garantie de l'État.

La durée prévisible des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services dépasse les dix exercices. Par conséquent et conformément à l'article 16, lettre c), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la loi en projet autorise expressément la dérogation à la durée de dix ans prévue à l'article 16, lettre b), de cette même loi.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Le texte du projet de loi sous examen n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Article 1^{er}

Au paragraphe 1^{er}, le Conseil d'État suggère de modifier l'agencement de la phrase de la manière suivante :

« (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. »

Au paragraphe 2, les organismes prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il y a lieu d'écrire « Fonds du logement ».

Article 4

À la première phrase, le Conseil d'État suggère de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments, pour écrire « des prêts ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 16 votants, le 26 octobre 2021.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

7889/02

N° 7889²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(28.10.2021)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice ; M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi a été déposé le 24 septembre 2021.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 26 octobre 2021.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté par le Ministre du Logement à la Commission du Logement lors de sa réunion du 28 octobre 2021.

La Commission du Logement y a examiné l'avis du Conseil d'Etat et a désigné sa Présidente, Mme Semiray Ahmedova comme Rapportrice du projet de loi.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 25 octobre 2021. Mme la Présidente-Rapportrice l'a formellement présenté le 28 octobre 2021.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 28 octobre 2021.

*

III. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement (FdL), promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, et permettra, à terme, d'accueillir quelque 370 habitants. Le projet « Wältgebond » devrait prendre entre six et huit ans avant d'être finalisé. Le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Wältgebond ». La réalisation d'un projet innovant et durable d'une envergure comme celle du projet « Wältgebond » représente un investissement non négligeable, d'autant plus que le projet prévoit de répartir les 27.846 m² réalisés par le FdL pour 71,65% en location subventionnée et pour 20% en vente subventionnée. Les 8,35% de logements restants seront destinés à la vente non-subventionnée. Les

logements non-subventionnés seront toutefois soumis à un certain nombre de conditions identiques à celles des logements subventionnés :

- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximal.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

L'enjeu du PAP Wältgebond est de créer un lien entre les tissus bâtis existants par la création d'une mixité de typologies de logements principalement à coût modéré. Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « Wältgebond » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts. Il est ainsi garant d'un aménagement urbain dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Avec une densité de logement de 45 logements par hectare, le PAP propose une typologie variée des 224 logements pouvant être développés : 12 maisons unifamiliales jumelées, 33 maisons unifamiliales en bande, 14 maisons plurifamiliales, pour un total d'environ 179 logements collectifs. Parmi ces logements, 33 maisons unifamiliales et 10 résidences abritant 129 logements collectifs, soit 162 logements abordables, seront créés par le Fonds du Logement.

Enfin, il convient de préciser que le nombre de 162 logements a été rendu possible grâce à un ajustement des emplacements de 2 à 1 par unité de logement développé par le Fonds du Logement.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le texte du projet de loi sous examen n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Au moment de l'adoption du présent projet de rapport, aucun avis n'était parvenu à la Chambre des Députés.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article. 1^{er}.

Le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wältgebond ». Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, est réalisé par le Fonds du Logement, établissement public et promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement intervient dans le financement de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet « Wältgebond » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 10 septembre 2021.

Dans son avis du 26 octobre 2021, le Conseil d'État suggère de modifier l'agencement de la phrase au paragraphe 1^{er}. La commission parlementaire suit le Conseil d'Etat.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat considère que les organismes prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il suggère d'écrire « Fonds du logement ».

La commission parlementaire préfère garder le « L » majuscule, étant donné qu'il s'agit de la dénomination consacrée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Article 2.

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wältgebond ».

Article 3.

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives aux travaux de construction de logements du projet « Wältgebond ».

Article 4.

Pour le financement de ses projets de logements destinés à la vente et de ses frais de fonctionnement, le Fonds du Logement a habituellement recours à plusieurs lignes de crédit sous la garantie de l'Etat, dont le plafond est fixé à 120 millions d'euros, conformément à l'article 24 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Le Fonds du Logement peut par ailleurs contracter d'autres prêts. Pour les emprunts du fonds ne bénéficiant pas de la garantie de l'Etat, la précitée loi du 24 avril 2017 ne prévoit pas de limite, si ce n'est qu'ils sont soumis à l'approbation ministérielle.

Au vu de l'envergure du projet « Wältgebond » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour l'établissement public, il est prévu d'autoriser l'Etat d'accorder au Fonds du Logement, pour la réalisation de ce projet, des prêts d'un total ne dépassant pas 83 millions d'euros, montant équivalent au prix initial du projet tel qu'autorisé en vertu de l'article 1^{er} du présent texte.

A cela s'ajoute que pour toute ligne de crédit centralisée auprès de la trésorerie de l'Etat, le Fonds du Logement n'aura pas besoin de recourir à la garantie d'Etat prévue à l'article 24 prémentionné.

Dans son avis du 26 octobre 2021, le Conseil d'Etat suggère de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments, pour écrire « des prêts ».

La commission parlementaire décide de garder intact le texte.

Article 5.

En raison de l'importance de la surface du site du projet « Wältgebond », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera la durée de dix exercices budgétaires.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7889 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

Art. 2. Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 3. Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er} sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Art. 4. Pour le financement des dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er}, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts d'un montant total ne dépassant pas 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 5. Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.

Luxembourg, le 28 octobre 2021

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

7889

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 18/11/2021 18:58:51	Président: M. Etgen Fernand
Scrutin: 6	Secrétaire A: M. Scheeck Laurent
Vote: PL 7889 Projet Weltgebond	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7889	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	40	0	0	40
Procuration:	10	0	0	10
Total:	50	0	0	50

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Mme Adehm Diane	Oui		Mme Arendt épouse Kemp Nan	Oui	(M. Mosar Laurent)
M. Eicher Emile	Oui		M. Eischen Félix	Oui	
M. Galles Paul	Oui		M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gaasch Françoise	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		M. Mischo Georges	Oui	
Mme Modert Octavie	Oui		M. Mosar Laurent	Oui	
Mme Reding Viviane	Oui		M. Roth Gilles	Oui	
M. Schaaf Jean-Paul	Oui		M. Spautz Marc	Oui	
M. Wilmes Serge	Oui	(Mme Hetto-Gaasch Françoise)	M. Wiseler Claude	Oui	(M. Halsdorf Jean-Marie)
M. Wolter Michel	Oui	(M. Galles Paul)			

déi gréng

Mme Ahmedova Semiray	Oui		M. Back Carlo	Oui	
M. Benoy François	Oui		Mme Bernard Djuna	Oui	
Mme Empain Stéphanie	Oui		Mme Gary Chantal	Oui	
M. Hansen- Marc	Oui		Mme Lorsché Josée	Oui	
M. Margue Charles	Oui				

DP

M. Arendt Guy	Oui		M. Bauler André	Oui	
M. Baum Gilles	Oui		Mme Beissel Simone	Oui	(M. Bauler André)
M. Colabianchi Frank	Oui		M. Etgen Fernand	Oui	
M. Graas Gusty	Oui		M. Hahn Max	Oui	
Mme Hartmann Carole	Oui		M. Knaff Pim	Oui	
M. Lamberty Claude	Oui		Mme Polfer Lydie	Oui	(M. Graas Gusty)

LSAP

Mme Asselborn-Bintz Simone	Oui		M. Biancalana Dan	Oui	(M. Engel Georges)
Mme Burton Tess	Oui		M. Cruchten Yves	Oui	(Mme Asselborn-Bintz Simone)
M. Di Bartolomeo Mars	Oui		M. Engel Georges	Oui	
M. Haagen Claude	Oui		Mme Hemmen Cécile	Oui	(Mme Mutsch Lydia)
Mme Mutsch Lydia	Oui		Mme Cloeren Francis	Oui	

déi Lénk

Mme Cecchetti Myriam	Oui		Mme Oberweis Nathalie	Oui	
----------------------	-----	--	-----------------------	-----	--

Piraten

M. Clement Sven	Oui		M. Goergen Marc	Oui	
-----------------	-----	--	-----------------	-----	--

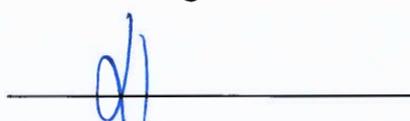
ADR

M. Engelen Jeff	Oui		M. Kartheiser Fernand	Oui	
M. Keup Fred	Oui		M. Reding Roy	Oui	(M. Kartheiser Fernand)

Le Président:



Le Secrétaire général:



Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 18/11/2021 18:58:51	Président: M. Etgen Fernand
Scrutin: 6	Secrétaire A: M. Scheeck Laurent
Vote: PL 7889 Projet Weltgebond	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7889	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	50	0	0	50
Procuration:	10	0	0	10
Total:	60	0	0	60

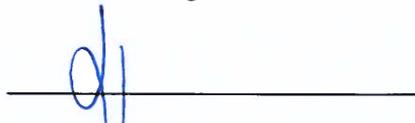
Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
n'ont pas participé au vote:					
LSAP					
Mme Closemer Francine					

avant de vote d1

Le Président:



Le Secrétaire général:



7889



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N° 7889

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond » à Mamer

*

Art. 1^{er} .

(1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

Art. 2. Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 3. Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1er sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Art. 4. Pour le financement des dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er}, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts d'un montant total ne dépassant pas 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 5. Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 18 novembre 2021

Le Secrétaire général,

s. Laurent Scheeck

Le Président,

s. Fernand Etgen

7889/03

N° 7889³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(30.11.2021)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés, du 18 novembre 2021 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 18 novembre 2021 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 26 octobre 2021 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 20 votants, le 30 novembre 2021.

Le Secrétaire général,

Marc BESCH

Pour le Président,

Le Vice-Président,

Patrick SANTER

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

01



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 mai et 8 juillet et de la réunion « Toutes commissions » du 12 juillet 2021
2. 7806 Projet de loi portant
 - 1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
 - 2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;
 - 3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall»- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
- Présentation du projet de loi
- Examen de l'avis du Conseil d'Etat
- Examen des autres avis
- Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
3. 7889 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond » à Mamer

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
- Présentation du projet de loi
- Examen de l'avis du Conseil d'Etat
- Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
4. 7878 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022
- 7879 Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025

- Rapporteur : M. Dan Biancalana

- Examen des dépenses concernant le logement
5. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Gilles Baum rempl. M. Frank Colabianchi, M. François Benoy, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Cécile Hemmen rempl. M. Yves Cruchten, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies

M. Dan Biancalana, Rapporteur des projets de loi 7878 et 7879.

M. Henri Kox, Ministre du Logement,
Mme Tania Fernandes, M. Mike Mathias,
Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement et présidente du Fonds du Logement, M. Dirk Kintzinger, du Fonds du Logement

Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. **Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 mai et 8 juillet et de la réunion « Toutes commissions » du 12 juillet 2021**

Les procès-verbaux des réunions sont approuvés.

2. **7806** **Projet de loi portant**
1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;
3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall »

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

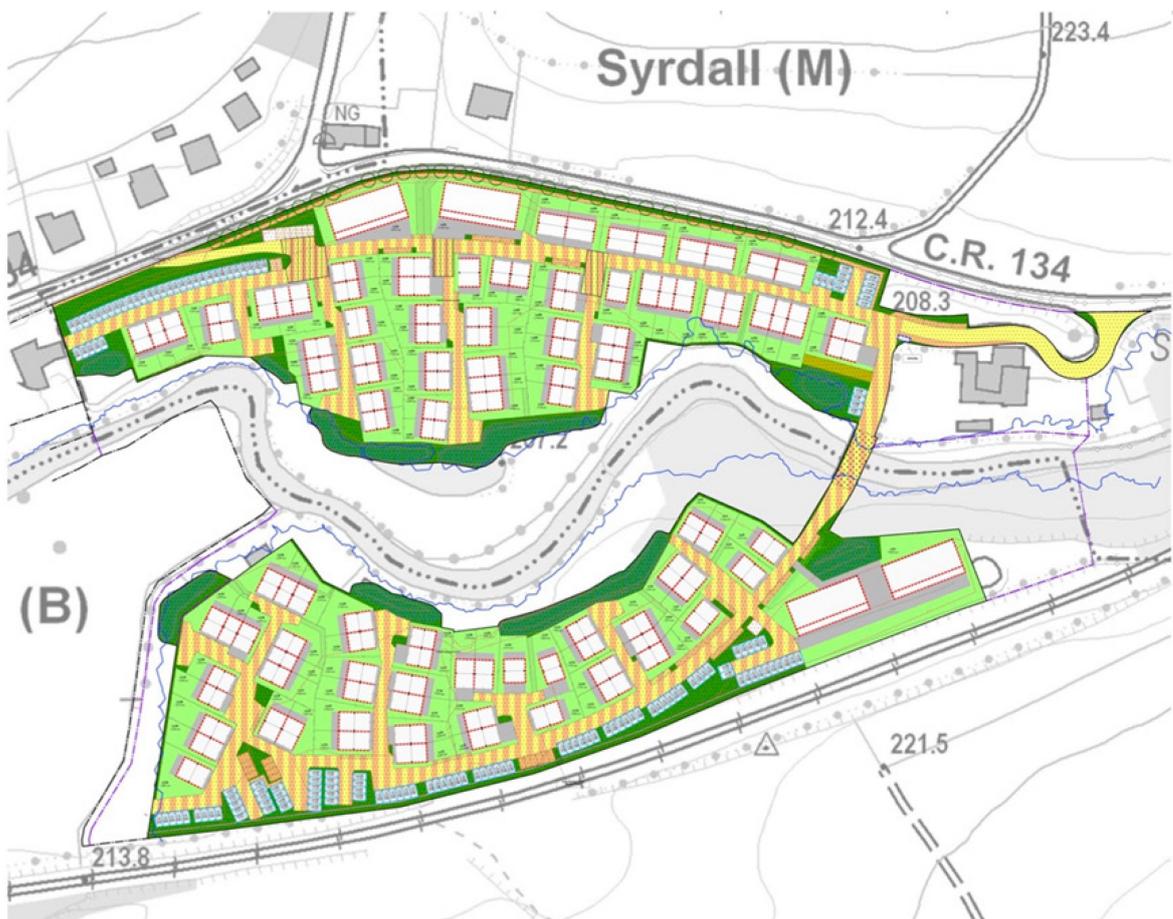
- Présentation du projet de loi

M. le Ministre présente le projet de loi sur base du document joint en annexe.

Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue l'avancement des travaux. Sa question porte sur la répartition des futurs logements. M. le Ministre répond qu'une priorité sera accordée à la location. Les maisons qui seront mises en vente le seront sous bail emphytéotique et d'après les critères du logement abordable.

Mme la Présidente du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall confirme que 70% des logements seront à louer, alors que 30% des logements pourront être acquis sous forme d'emphytéose et avec droit de préemption.



- Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat ne soulève pas de problèmes fondamentaux.

- Examen des autres avis

Les chambres professionnelles qui se sont exprimées ont publié un avis favorable.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents.

3. 7889 **Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

- Présentation du projet de loi



Le projet de loi est présenté sur base du document joint en annexe. Le PAP porte sur 224 logements. Le volet concernant le logement à coût modéré porte sur 162 logements réalisés par le Fonds du Logement (117 logements en location abordable, 32 logements en vente abordable, 13 logements en vente à coût modéré).

11 logements supplémentaires par rapport au projet initial ont pu être créés grâce à réduction de deux à un emplacement par logement.

L'enveloppe budgétaire s'élève à 83 millions d'euros.

M. le Ministre rend attentif à une nouveauté par rapport aux autres lois de financement: pour le financement des dépenses, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou

plusieurs prêts, l'Etat pouvant en effet bénéficier de conditions financières plus intéressantes que le Fonds du Logement.

Discussion

M. Marc Lies regrette qu'aucun avis d'une chambre professionnelle ne soit disponible.

Il monnaie l'absence d'un parking central, prôné dans le contexte d'autres projets. Les emplacements se trouvent donc au sein des bâtiments.

L'orateur demande si la mixité sociale pourra être atteinte, au vu des critères qui seront appliqués lors de l'attribution des logements.

M. le Ministre répond que le critère de logement abordable est le principe directeur de tous les projets des promoteurs publics. Les clients de la location sociale ne sont pas visés. Mme la Présidente du Fonds du Logement ajoute qu'à côté des 162 logements réalisés par le Fonds du Logement, quelque 60 logements du PAP seront réalisés par un promoteur privé et seront en vente libre.

M. Max Hahn (DP) demande des précisions sur le partenariat entre le promoteur privé et le Fonds du Logement. La Présidente du Fonds du Logement explique que le promoteur privé est impliqué dans le développement des terrains qui lui ont appartenu dès le début du développement du PAP. Il ne s'agit donc pas d'une vente de terrains du Fonds du Logement au promoteur. Le promoteur remboursera, au *pro rata* des logements, au Fonds le coût des travaux d'infrastructure réalisés par le Fonds.

Quelle est la différence entre vente abordable et vente à coût modéré ? A cette deuxième question de M. Hahn, M. le Ministre répond que l'Etat est en train de réformer les critères pour les aides à la pierre. Dans l'ancienne logique, la vente subventionnée se faisait au bénéfice des ménages qui ont droit à des primes et à des aides à la pierre pour la réalisation des travaux de viabilisation. Ce type de vente sera intitulé dans le projet de réforme « vente abordable ». La « vente non subventionnée » pratiquée sous le régime de la loi de 1979 s'adresse aux ménages à revenu un peu plus élevé, qui n'ont pas droit à des aides à la pierre. Ils doivent contribuer aux frais d'infrastructures et de viabilisation. Dans les cas de vente abordable et vente à coût modéré, la vente se fait sous emphytéose et avec droit de rachat sur 99 ans.

M. Lies souhaite avoir des précisions concernant les montants de revenus dont un ménage peut disposer pour avoir droit à l'aide au logement et être candidat pour un de ces logements. Un représentant du Ministère répond que pour les « logements en vente abordable », les conditions seront les suivantes : le revenu de l'acquéreur ne devra pas dépasser le revenu du décile 6. Dès lors 60% des ménages sont éligibles à ce type de logement. En outre, il aura droit à une participation étatique de 50% aux frais de viabilisation et devra dès lors financer lui-même que la moitié de ces frais. La participation d'un tiers du promoteur public, si celui-ci est une commune, sera abolie. Pour les « logement en vente à coût modéré », les conditions seront les suivantes : le revenu de l'acquéreur ne devra pas dépasser le revenu du décile 7. Dès lors, 70% des ménages sont éligibles à ce type de logement. En outre, il n'aura pas droit

à une participation étatique pour les frais de viabilisation. Dans les deux cas de la vente abordable et de la vente à coût modéré, l'acquéreur pourra profiter d'un droit d'emphytéose sur le terrain. Il ne devra pas porter le coût de l'incidence foncière.

M. André Bauler (DP) demande quelles précautions seront prises pour faire face au risque d'inondation qui peut toucher tous les terrains à proximité de courants d'eau. Un représentant du Fonds du Logement explique qu'un bassin de rétention sera réalisé pour stocker provisoirement l'eau de pluie pour éviter des inondations. Cette eau peut ensuite s'infiltrer vers la nappe phréatique. Une zone tampon peut permettre de gérer les fluctuations dans l'apport des eaux de pluie issu de ces surfaces, afin de les restituer d'une manière homogène dans le milieu.

Suite à une autre question de M. Bauler, les représentants ministériels expliquent que les terrains ont été acquis en 2011. En 2017, le PAG a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur. Les travaux d'infrastructure devraient débuter en novembre 2021.

Suite à une question complémentaire de M. Lies, la Présidente du Fonds du Logement informe que la surface des appartements se situe entre 60 et 120 m², soit une moyenne de 80 m². La taille de l'appartement s'oriente évidemment à la composition du ménage.

Les représentants ministériels se montrent confiants qu'une place de parking par logement est suffisante.

- Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat ne soulève pas de problèmes fondamentaux.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents.

4. 7878 **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022**

7879 **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025**

Analyse des dépenses concernant le logement

Sur base du document joint en annexe, les représentants ministériels présentent les éléments essentiels des dépenses prévues en faveur du logement.

➤ Budget pluriannuel

- Proposition de budget pluriannuel 2023-25 :
 - 2023: 355,7 millions euros
 - 2024: 371,5 millions euros
 - 2025: 385,1 millions euros.

Entre 2013 et 2025, les budgets pluriannuels étaient en évolution continue.

- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
 - Aides en intérêt et aides en capital = 45,5 millions euros (-4,69 millions euros, -9,35% par rapport à 2021)
 - Aides en intérêt = 37,44 millions euros (contre 39,5 millions euros en 2021)
 - Primes individuelles = 8,1 millions euros (contre 10,6 millions euros en 2021)
 - La baisse est due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, manifestement surestimées depuis plusieurs années :
 - 45.0.53.000 - Primes de construction/d'acquisition
 - 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro
 - 45.0.53.007 - Aide au financement de garanties locatives

Il s'est avéré que le régime des aides individuelles suivant les dispositions de la loi de 1979 n'est plus adapté ni à la situation des revenus des demandeurs, ni à l'évolution des prix du marché immobilier. Le Ministère a donc constaté une régression continue du nombre de demandes et du montant des aides accordées, ceci malgré une situation de plus en plus tendue des marchés. Un projet de loi portant sur la réforme des aides individuelles au logement sera déposé dans les prochaines semaines. Le Gouvernement a l'intention de mieux cibler les aides et de revaloriser les outils de l'aide au logement. Avec entrée en vigueur de la nouvelle loi, estimée à 2023, l'enveloppe budgétaire globale dédiée aux aides individuelles sera progressivement vue à la hausse jusque 2025.

- Aides à la construction d'ensembles (CE)
 - Depuis le 1^{er} avril 2020, les articles budgétaires concernés ont été transférés dans le Fonds spécial de soutien au développement du logement.
 - Dotation du Fonds spécial réservée aux aides à la construction d'ensembles est fixée à 190 millions euros pour 2022 (soit +9,47% par rapport au budget voté 2021).
- Acquisition de terrains destinés à l'habitat
 - Se fait par le biais du Fonds spécial
 - L'estimation des dépenses du Fonds spécial dédiées à l'acquisition de terrains a été revue à la hausse : 20 millions d'euros contre 10 millions d'euros en 2021.
- Pacte logement 2.0
 - Depuis l'entrée en vigueur de la loi en juillet 2021, le Fonds spécial est également doté des crédits destinés au Pacte logement 2.0
 - Rappel des principaux objectifs du nouveau Pacte logement :
 - augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal,
 - mobilisation du potentiel foncier et résidentiel au niveau communal,
 - amélioration de la qualité résidentielle.
- Gestion locative sociale
 - GLS totale = 1.473.100 euros (+22.000 EUR, +2% par rapport à 2021)

- GLS Asbl : 1.100.000 euros, inchangé par rapport à PB 2021
- GLS Communes et syndicats de communes : +10.000 euros (+2,86%)
- Nouveauté - GLS Fonds du Logement : 13.000 EUR

Le Fonds spécial

- Evolution de dotation dans Budget pluriannuel
 - Entre 2022 et 2025, la dotation au Fonds spécial cumulée s'élève à elle seule à 1,03 milliard euros, ce qui représente un budget moyen de près de 258 millions euros par an

- Estimation des dépenses entre 2022 et 2025

Volet "Aides à la construction d'ensembles"

- Dépenses en 2022 : +131,7 millions euros par rapport au compte général de 2020, soit +136% ;
- En 2025, dépenses estimées augmenteront de 141,2 millions euros par rapport au compte général de 2020 (soit +146%).

Analyse détaillée du budget

- Les dépenses courantes

- Enveloppe budgétaire proposée : 49,96 millions euros (-1,09 millions euros, -2% par rapport à 2021) ;
- Les principales variations budgétaires s'expliquent par la baisse des aides individuelles – subventions et bonifications d'intérêt : -2,1 millions euros (-5%).
- Frais d'experts et d'études : 310.000 EUR, niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes (art. 15.0.12.120)
- Frais de publicité, de sensibilisation et d'information relatifs à la thématique du logement = 475.000 euros (-25.000 EUR par rapport au budget voté 2021) (art. 15.0.12.140)
 - Campagnes et relance publicitaires : 225.000 euros
 - Foires, conférences et expositions : 140.000 euros
 - Brochures et dépliants : 40 000 euros
 - Matériel promotionnel et autres frais : 70.000 euros.
- Frais de fonctionnement myenergy = 1.055.000 euros (+200.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.010)
 - Augmentation progressive du budget réservé à myenergy, conformément à ce que prévoit l'accord de coalition 2018-23
 - Depuis 2021, nouvelle convention pour assistance de myenergy dans la gestion du conseiller logement dans le cadre du nouveau Pacte Logement. La convention est signée pour trois ans (2021-23) à raison de 105.000 EUR par an.
- Observatoire de l'Habitat = 630.000 euros (+10.000 euros par rapport à 2021) (art. 15.0.41.011).

- Dépenses en capital
 - Enveloppe budgétaire proposée : 217,6 millions euros (+5,4 millions euros, +3% par rapport à 2021) ;
 - Les principales variations budgétaires
- La dotation budgétaire du Fonds spécial (volet aides aux CE et Pacte logement 2.0) : +16,4 millions euros, +9,5% par rapport à 2021 ;
- Pacte logement 1.0 : -8,9 millions euros.

- Nouveaux articles budgétaires :
 - Participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location en raison de 30.000 euros (art. 15.0.33.002) ;
 - Lancement par le ministère d'un appel à proposition auprès des acteurs associatifs accompagnant les locataires afin de mettre en place par voie de convention un, voire plusieurs initiatives de conseil en location
 - Rôle du conseil en location : accompagnement et conseil administratif pour les locataires en difficulté face à un logement en mauvais état, insalubre ou à loyer manifestement excessif
 - Participation aux frais de fonctionnement de l'outil informatique du Pacte Logement 2.0 = 40.000 euros (art. 15.0.43.020)
 - Participation au coût de conception de l'outil IT développé par le SIGI
 - A partir de 2023, participation à hauteur de 15.000 euros aux frais de maintenance et de fonctionnement de l'outil

- Nouveaux articles budgétaires :
 - Compensation de service public bailleur social = 100 euros (art. 45.0.81.032 - crédit non limitatif)
 - Réforme de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement prévoit l'instauration d'un bailleur social
 - Frais dus à l'activité de bailleur social et non couverts par les recettes locatives seront pris en charge par l'Etat moyennant un forfait qui se compose des:
 1. coûts en relation directe avec des logements sociaux ou l'activité de bailleur social
 2. coûts indirects, qui sont principalement constitués de frais de fonctionnement et de gestion liés à l'organisme lui-même.
 - Dans la mesure où le calcul du loyer fera également l'objet d'une réforme, ce qui permettra aux bailleurs d'avoir davantage de recettes locatives, l'on estime que ce système du bailleur social devrait se porter tout seul, mais il y a néanmoins lieu de prévoir la ligne budgétaire correspondante.

Discussion

Une question de M. Marc Lies porte sur la Gestion locative sociale (GLS). L'orateur considère qu'il s'agit d'un outil efficace pour agir contre les logements vacants étant donné que les propriétaires peuvent confier leur bien à une agence locative sociale ou une a.s.b.l. active dans ce domaine. M. Lies considère donc que le grand public devrait être davantage

sensibilisé en faveur de cet outil et que l'Etat devrait accroître le budget en faveur des acteurs dans ce segment de l'aide au logement.

Les représentants ministériels confirment que l'instrument de la gestion locative sociale est la méthode la plus efficace et la moins onéreuse pour mobiliser des logements non-occupés. L'article budgétaire est non limitatif et peut donc être adapté. Les acteurs actifs dans le domaine de la gestion locative sociale agréés par le Gouvernement reçoivent une subvention de la part de l'Etat. Depuis l'année 2021, ils ont droit à 120 euros par mois par logement pour les frais de gestion en sus de la contribution de l'Etat. En effet, cet appui a été augmenté de 20% à travers la loi budgétaire pour l'année 2021. En outre, le Ministère lance régulièrement des campagnes de sensibilisation et de promotion autour du concept de la GLS.

Les loyers demandés pour ces logements s'élèvent à dix ou douze euros le m² (selon la proximité par rapport à l'agglomération Centre). Il est donc deux fois plus élevé que le loyer des promoteurs publics.

L'article budgétaire concernant le prêt climatique à taux zéro / taux réduit est en baisse. M. Lies estime que cet instrument qui est censé aider les ménages rencontrant des problèmes à payer leurs factures d'énergie, est un échec.

Pourquoi l'article budgétaire « Prime d'acquisition et de construction » est en baisse ?

Les représentants ministériels répondent que les sommes des articles budgétaires ont été adaptées aux dépenses effectives du service d'aide au logement. La réforme de la législation sur les aides individuelles devrait permettre de hausser les plafonds pour les ménages. Par ailleurs il s'agit également de lignes budgétaires non limitatives qui peuvent être adaptés en cas de besoins supplémentaires.

Au vu des dépenses, la garantie locative ne semble pas connaître le succès escompté. Un représentant ministériel répond qu'il ne s'agit pas d'une aide proprement dite, mais d'un certificat établi par l'Etat pour servir de garantie en cas de non-paiement du loyer par le locataire. Dans le meilleur cas, aucune dépense ne doit être faite. Et même si la garantie est tirée, l'Etat se retourne contre le débiteur pour récupérer sa mise.

M. Lies note, en se référant aux articles concernant le Pacte logement 2.0, que le projet de budget pluriannuel ne semble pas indiquer des hausses substantielles entre 2022 et 2025. Un représentant du Ministère rappelle que le Pacte logement 2.0 fonctionne autrement que son prédécesseur. Le nouveau Pacte logement prévoit que la commune établit un plan d'action en faveur du logement. L'Etat rembourse par rapport aux dépenses effectuées en faveur du logement et non pas suite à une hausse du nombre d'habitants. 40 millions d'euros sont prévus, mais ne seront déboursés que sur base de factures, suite à la réalisation des actions en faveur du logement. Le budget reste acquis, dans l'attente de la réalisation de projets. Or, pour le budget de l'Etat, il y a lieu d'indiquer les dépenses prévues effectivement au cours des années concernées et non le montant de la dotation financière attribuée aux communes.

Combien de communes ont signé le Pacte logement 2.0 (question de M. Lies). M. le Ministre répond que 80 communes sur 100 ont signé la convention.

Se référant au discours sur l'état de la nation, M. Lies met en doute le chiffre de 8 600 logements cité par le Premier Ministre. M. le Ministre du Logement répond que le chiffre cité concerne le nombre de logements sur lequel porte une convention et non pas le nombre de logements à réaliser en 2022. Le Fonds spécial de soutien au développement du logement créé par la loi modifiée du 20 mars 2020 permet des investissements sur une période dépassant l'année budgétaire. M. le Ministre du Logement rappelle également que le Premier Ministre avait lui-même précisé l'interprétation qu'il y a lieu de faire de ce chiffre lors de ses réponses apportées aux députés le lendemain de son discours.

M. Dan Biancalana (LSAP), rapporteur des projets de loi 7878 et 7879, souhaite avoir des précisions sur la baisse des montants prévus en guise d'aides à la construction d'ensembles (CE). Le tableau portant sur l'estimation des dépenses entre 2022 et 2025 pour le volet "Pacte logement 2.0 (page 21 de la présentation) montre que deux sommes portant sur en tout 8 millions d'euros ont été inscrites en vue de l'acquisition de terrains. Ce poste est vide pour les années 2023 et suivantes. M. le Rapporteur demande des explications quant à ce mécanisme.

Un représentant du Ministère du Logement explique que les chiffres inscrits sont établis sur base de projets annoncés par les promoteurs, sans qu'il y ait déjà une convention. Etant donné que les projets pour les années 2023 et suivantes ne sont pas encore connus, il est actuellement impossible d'inscrire des sommes dans le projet de budget pluriannuel. Ceci est particulièrement vrai pour des projets réalisés sous forme d'acquisition Vefa (vente en état de futur achèvement), pratique courante des associations et de certaines communes.

Une autre question de M. Biancalana porte sur les crédits prévus en guise de participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location, soit 30.000 euros (art. 15.0.33.002). Sur quelle base de calcul a été établi le chiffre de 30.000 euros ? (p. 27 de la présentation) Le représentant ministériel répond qu'il s'agit du résultat des négociations avec l'Inspection générale des finances (IGF). Le projet y relatif est en cours d'élaboration et la dotation budgétaire pourra être adaptée en fonction du projet final.

M. le Rapporteur Dan Biancalana note aussi une baisse de crédits due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, telle que « 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro ». Le représentant ministériel renvoie à la page 8 de la présentation pour rappeler que certains crédits ont été adaptés aux dépenses réelles des dernières années afin de ne pas gonfler inutilement des lignes budgétaires.

Suite à la réunion, les représentants ministériels ont fait parvenir à la Commission du Logement l'historique des dépenses effectives effectuées sur base des articles budgétaires concernant les aides individuelles, gérées par un comptable extraordinaire. Ce mode de gestion implique le remplacement des dépenses effectives dans le compte général par les crédits budgétaires transférés par le Ministère vers le comptable extraordinaire. De plus amples détails sur l'évolution des aides peuvent être consultés dans le Rapport annuel du Ministère du Logement ¹.

¹ <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/rapports-activites/Rapport-d-activites-2020.pdf>

5. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 25 novembre 2021

ANNEXES :

- **Présentation concernant le Projet de loi 7896 portant 1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ; 2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;**
- **Présentation concernant le projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëltgebond » à Mamer**
- **Présentation concernant le projet de loi 7878 (Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022) et le projet de loi 7879 (Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025)**
- **L'historique des dépenses effectives effectuées sur base des articles budgétaires concernant les aides individuelles.**

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Projet de loi portant

1° suppression du Fonds
d'assainissement de la Cité Syrdall ;
2° modification de la loi du 24 avril
2017 portant réorganisation de
l'établissement public nommé «
Fonds du Logement » ;

Commission parlementaire
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



Etablissement public créé par la loi modifiée du 10 décembre 1998

- le Fonds a pour mission :
- l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall ;
 - la réfection des infrastructures et des aires d'agrément ;
 - l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall.



- *L'ensemble des immeubles à acquérir représentait à l'origine **39 bâtiments et 26 parcelles non bâties**,
le tout réparti sur 106 propriétaires différents.*

- *A ce jour, le **Fonds** est plein-propiétaire*
 - *de 31 bâtiments sur 39, et propriétaire indivisaire de 4 bâtiments,*
 - *soit environ 92% des surfaces bâties.*
 - *4,44 ha des surfaces non-bâties sur un total de 5,65 ha ont été acquis*

- ***L'Etat** est plein propriétaire de 3 bâtiments et d'une surface non-bâtie.*

- *Les acquisitions des surfaces restantes sont **en cours de formalisation**.*



- **La nature des travaux a pris une autre envergure :**
 - il y aura une reconstruction au lieu d'une simple rénovation
 - le Fonds Syrdall manque de ressources financières et humaines pour réaliser un tel projet

- **La Poursuite des travaux et de la gestion du patrimoine relèvent plutôt de l'objet du Fonds de Logement**

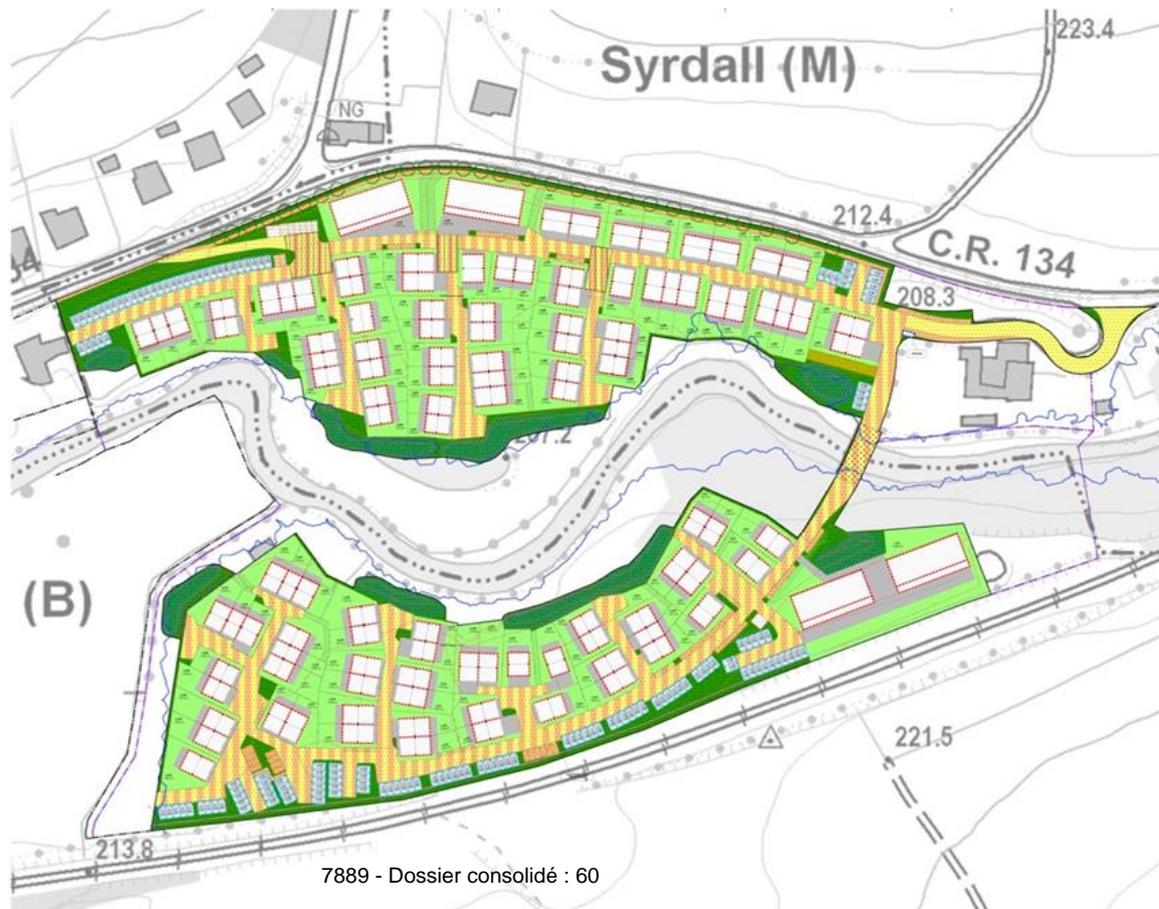
- **Le Fonds Syrdall a été créé par une loi, la suppression s suit ainsi la forme de sa création.**

Nouveau Projet en création



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- *Le plan d'aménagement particulier (PAP) est en vigueur depuis le 5 mars 2020.*
Un projet de loi de financement pour la réalisation des logements sera déposé en début de l'année 2022.





Merci pour votre attention



Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet “Wältgebond” à Mamer

Commission parlementaire
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement





162 logements abordables

- ✓ 117 logements location abordable
- ✓ 32 logements vente abordable
- ✓ 13 logements vente à coût modéré
- ✓ 27.846 m² SCB

Participation étatique:

- 83 millions EUR





Densité:

- Grâce à réduction de 2 à 1 empl. / logt
→ 11 logements supplémentaires !
- 1 emplacement parking/logement
- 45 logts / ha





- Nouveau par rapport aux autres lois de financement :
 - Pour le financement des dépenses, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts
 - Conditions financières plus intéressantes offertes par l'Etat
 - Pas de recours à la garantie d'Etat par le Fonds du Logement





- ✓ les frais d'acquisition des terrains au prorata de leur affectation au logement
- ✓ les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics
- ✓ les coûts de construction des logements destinés à la location subventionnée
- ✓ les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente
- ✓ la compensation de service public





Présentation Propositions budgétaires 2022-25

Commission parlementaire
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



1. Budget 2022-25 en un coup d'oeil
2. Principales orientations budgétaires
 - Mesures en faveur de la demande
 - Mesures pour accroître l'offre de logements abordables
3. Fonds spécial de soutien au développement du logement
4. Analyse détaillée du budget 2022-25
 - Dépenses courantes
 - Dépenses en capital



1. Budget 2022-25 en un coup d'oeil



➤ Budget global

- Enveloppe totale : 267,54 mio EUR (+4,36 mio EUR, +2% par rapport au budget voté 2021)
- Depuis PB 2018 : progression de +51,29 mio EUR (+22%)

➤ Principales variations budgétaires

- Dotation Fonds spécial : +16,44 mio EUR (détails plus loin)
- Pacte logement 1.0 : -8,9 mio EUR

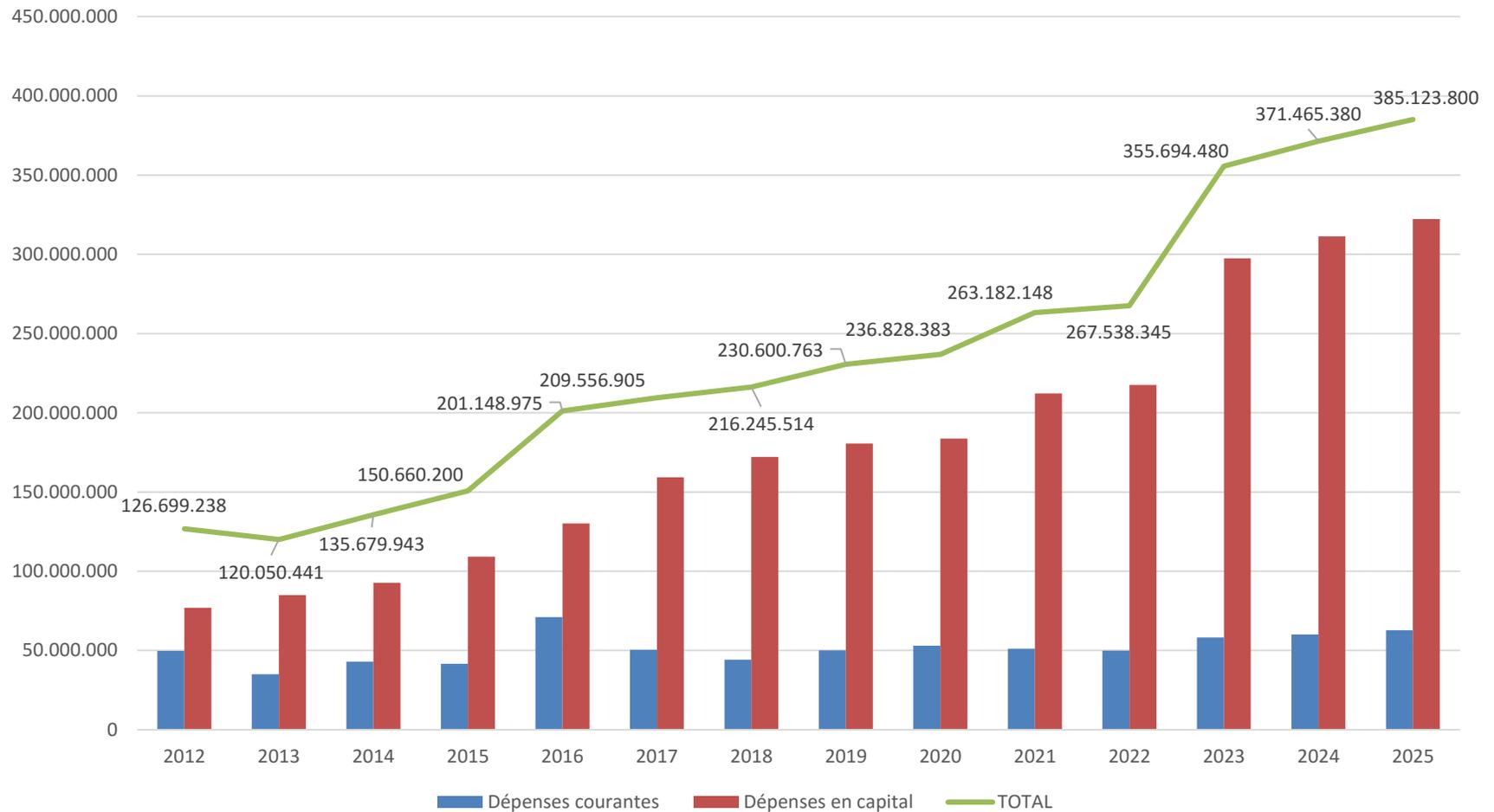


➤ Budget pluriannuel

- Proposition de budget pluriannuel 2023-25 :
 - 2023 : 355,7 mio EUR
 - 2024 : 371,5 mio EUR
 - 2025 : 385,1 mio EUR
- Évolution continue du budget de 2013 à 2025



➤ Budget global pluriannuel





2. Principales orientations budgétaires



- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
 - Aides en intérêt et aides en capital = 45,5 mio EUR (-4,69 mio EUR, -9,35% par rapport à 2021)
 - Aides en intérêt = 37,44 mio EUR (contre 39,5 mio EUR en 2021)
 - Primes individuelles = 8,1 mio EUR (contre 10,6 mio EUR en 2021)
 - Baisse due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, manifestement surestimées depuis plusieurs années :
 - 45.0.53.000 - Primes de construction/d'acquisition
 - 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro
 - 45.0.53.007 - Aide au financement de garanties locatives



- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
 - Régime des aides individuelles selon loi de 1979 n'est plus adapté ni à la situation des revenus des demandeurs, ni à l'évolution des prix du marché immobilier.
 - ➔ Régression continue du nombre de demandes et du montant des aides accordées, ceci malgré une situation de plus en plus tendue des marchés
 - PL portant sur la réforme des aides individuelles au logement sera déposé dans les prochaines semaines
 - Aides mieux ciblées et revalorisées
 - Avec entrée en vigueur de la nouvelle loi, estimée à 2023, l'enveloppe budgétaire globale dédiée aux aides individuelles sera progressivement vue à la hausse jusqu'en 2025.



- Mesures en faveur de l'offre de logements abordables
 - Aides à la construction d'ensembles
 - Acquisition de terrains par l'Etat
 - Pacte logement 2.0
 - Gestion locative sociale



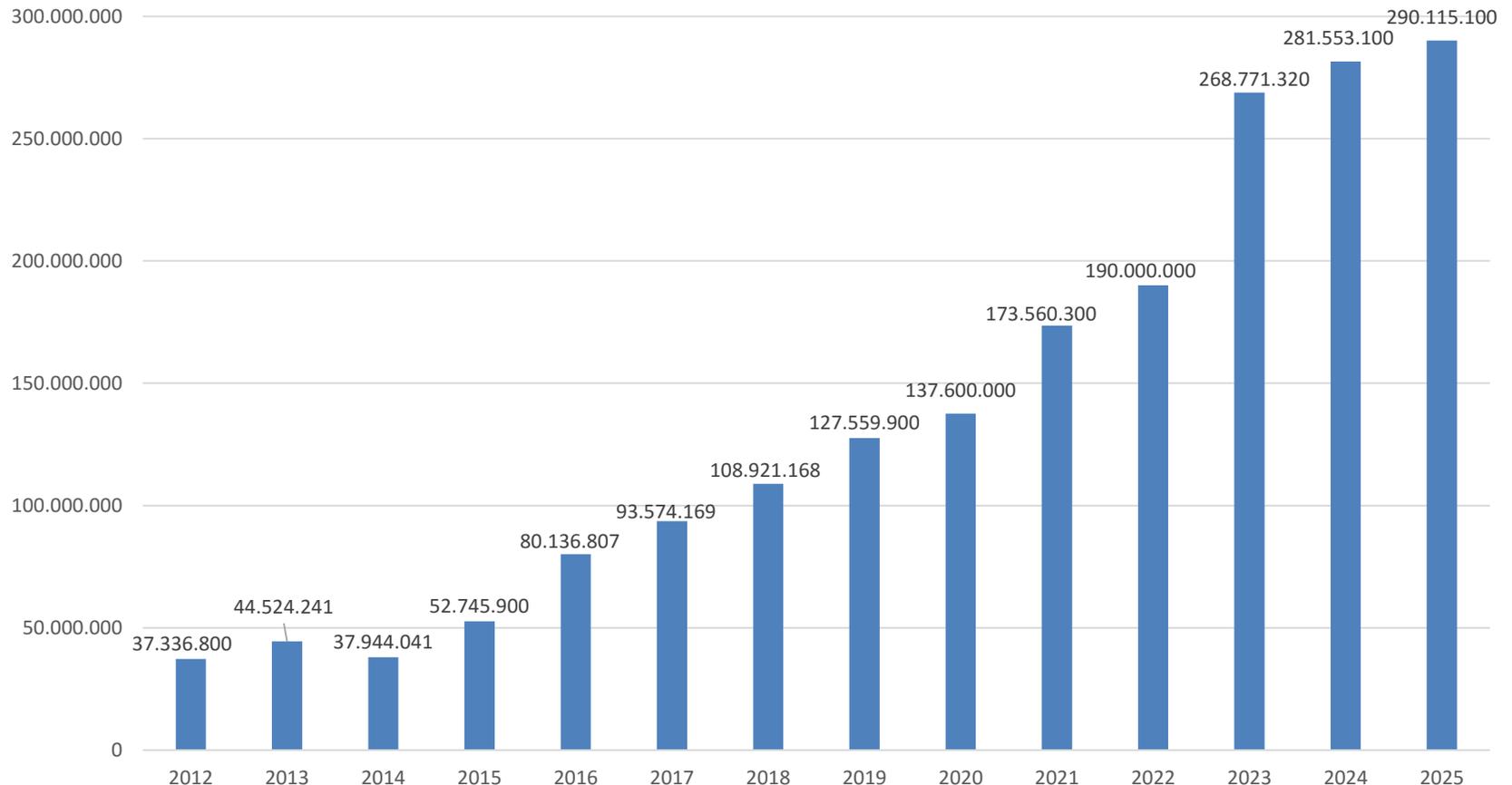
➤ Aides à la construction d'ensembles (CE)

- Depuis le 1^{er} avril 2020, articles budgétaires concernés transférés dans le Fonds spécial de soutien au développement du logement (voir détails plus loin)
- Dotation du Fonds spécial réservée aux aides à la construction d'ensembles fixée à 190 mio EUR pour 2022 (soit +9,47% par rapport au budget voté 2021)



➤ Aides à la construction d'ensembles (CE)

Evolution du budget dédié aux aides à la CE





➤ Acquisition de terrains destinés à l'habitat

- Fait partie du Fonds spécial
- Estimation des dépenses du Fonds spécial dédiées à l'acquisition de terrains a été revue à la hausse : 20 mio EUR contre 10 mio EUR en 2021



➤ Pacte logement 2.0

- Depuis entrée en vigueur de loi en juillet, Fonds spécial également doté des crédits destinés au Pacte logement 2.0 (voir détails plus loin)
- Principaux objectifs du nouveau Pacte logement :
 - augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal,
 - mobilisation du potentiel foncier et résidentiel au niveau communal
 - amélioration de la qualité résidentielle



➤ Gestion locative sociale

- GLS totale = 1.473.100 EUR (+22.000 EUR, +2% par rapport à 2021)
- GLS Asbl : 1.100.000 EUR, inchangé par rapport à PB 2021
- GLS Communes et syndicats de communes : +10.000 EUR (+2,86%)
- Nouveau - GLS FdL : 13.000 EUR

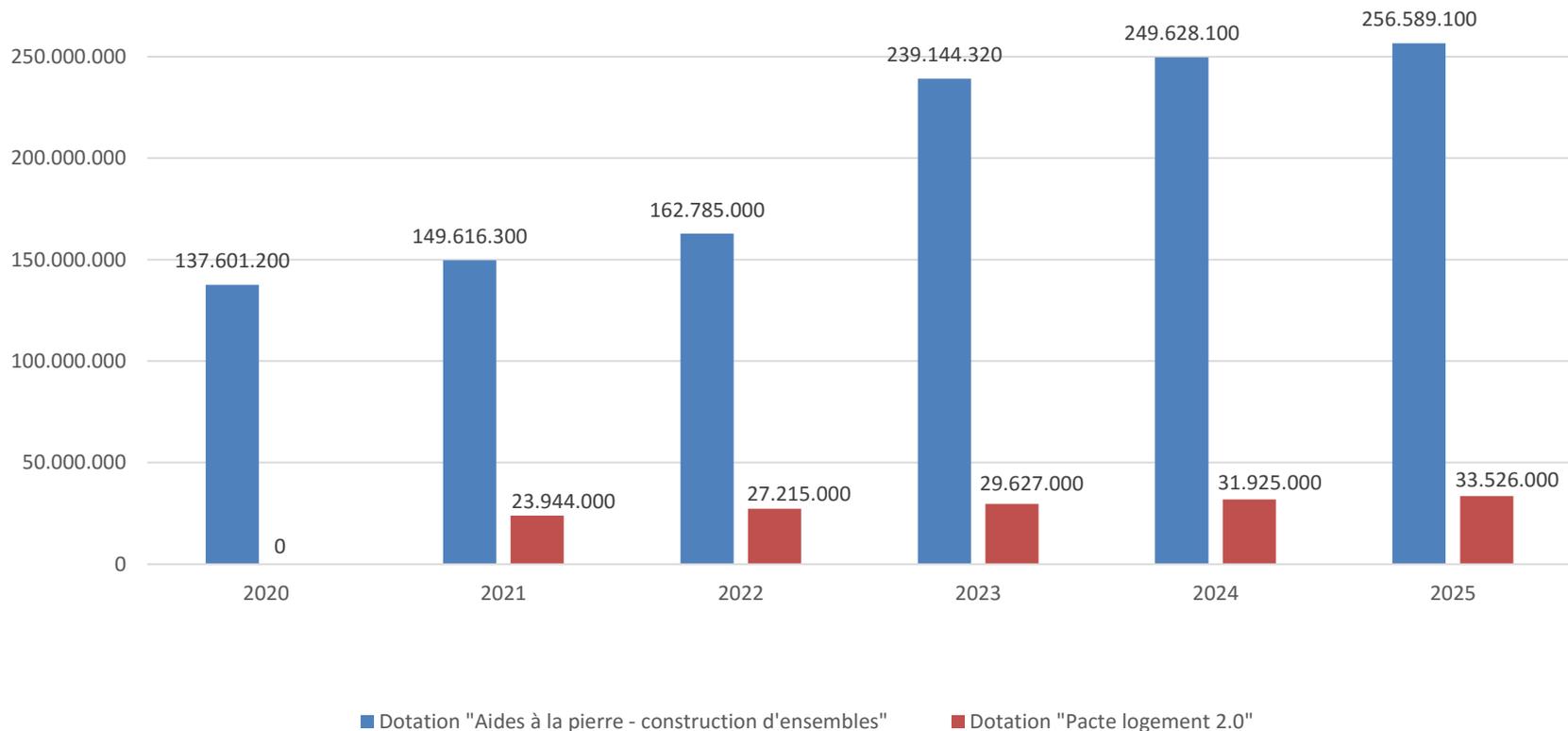


3. Fonds spécial de soutien au développement du logement



➤ Evolution de la dotation du Fonds spécial de soutien de développement du logement

Evolution de la dotation du Fonds spécial de soutien de développement du logement





➤ Evolution de dotation dans Budget pluriannuel

- Entre 2022 et 2025, la dotation au Fonds spécial cumulée s'élève à elle seule à 1,03 milliards EUR, ce qui représente un budget moyen de près de 258 millions EUR par an



➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025

Volet “Aides à la construction d’ensembles”

- Dépenses en 2022 : +131,7 mio EUR par rapport au compte général de 2020, soit +136%
- En 2025, dépenses estimées augmenteront de 141,2 mio EUR par rapport au compte général de 2020 (soit +146%)



➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025 Volet “Aides à la construction d’ensembles”

Libellé	2020	2021 prévision.	2022 PB2022	2023 PB2022	2024 PB2022	2025 PB2022
Volet "Aides à la pierre - construction d'ensembles"						
A) Participation au financement de projets de logements réalisés par les établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat	15.734.250	41.126.000	126.414.286	164.932.857	183.917.143	167.222.857
B) Participation au financement de projets de logement réalisés par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché	30.595.844	42.317.857	45.243.500	52.327.457	70.637.143	100.607.143
C) Participation au financement de projets de logements réalisés par les communes et syndicats de communes	16.830.827	37.614.286	68.571.429	60.000.000	49.900.000	38.771.429
D) Participation au financement de projets de logements réalisés par des asbl, fondations et du Kierchefong	22.597.094	26.900.000	38.500.000	23.552.000	15.000.000	1.500.000
E) Participation au financement de projets de logements réalisés par les sociétés de droit privé	1.724.674	1.510.100	1.510.100	1.510.100	1.510.100	1.510.100
F) Acquisition par l'Etat d'immeubles destinés à l'habitat	9.000.045	16.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Moins-values sur aléas de chantier	0	-36.317.443	-72.068.764	-83.178.094	-91.336.286	-91.980.429
Sous-total volet "Aides à la pierre"	96.482.734	129.150.800	228.170.550	239.144.320	249.628.100	237.631.100



➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025 Volet "Pacte logement 2.0"

Libellé	2020	2021 prévision.	2022 PB2022	2023 PB2022	2024 PB2022	2025 PB2022
Volet "Pacte logement 2.0"		129.150.800	228.170.550	239.144.320	249.628.100	237.631.100
A) Conseiller logement	—	1.600.000	3.745.000	4.033.000	4.113.000	4.195.000
B) Participations financières "projets Pacte Logement"	—	4.400.000	23.470.000	25.594.000	27.812.000	29.331.000
<i>Catégorie 1 : Acquisition de terrains</i>	—	4.400.000	3.720.000	—	—	—
<i>Catégorie 2 : Cadre de vie et rénovation urbaine</i>	—	0	2.250.000	2.494.000	2.612.000	2.731.000
<i>Catégorie 3 : Ressources humaines, communication et dynamiques sociales</i>	—	0	17.500.000	23.100.000	25.200.000	26.600.000
Sous-total volet "Pacte logement 2.0"	0	6.000.000	27.215.000	29.627.000	31.925.000	33.526.000
Total des dépenses ajustées	96.482.734	135.150.800	255.385.550	268.771.320	281.553.100	271.157.100



4. Analyse détaillée du budget 2022-25



➤ Dépenses courantes

- Enveloppe budgétaire proposée : 49,96 mio EUR (-1,09 mio EUR, -2% par rapport à 2021)

➤ Principales variations budgétaires :

- Aides individuelles – subventions et bonifications d'intérêt : -2,1 mio EUR (-5%)



- Frais d'experts et d'études : 310.000 EUR, niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes (art. 15.0.12.120)
- Frais de publicité, de sensibilisation et d'information relatifs à la thématique du logement = 475.000 EUR (-25.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.12.140)
 - Campagnes et relance publicitaires : 225.000 EUR
 - Foires, conférences et expositions : 140.000 EUR
 - Brochures et dépliants : 40 000 EUR
 - Matériel promotionnel et autres frais : 70.000 EUR



- Frais de fonctionnement myenergy = 1.055.000 EUR (+200.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.010)
 - Augmentation progressive du budget réservé à myenergy, conformément à ce que prévoit l'accord de coalition 2018-23
 - Depuis 2021, nouvelle convention pour assistance de myenergy dans la gestion du conseiller logement dans le cadre du nouveau Pacte Logement. Convention sur 3 ans (2021-23) à raison de 105.000 EUR par an
- Observatoire de l'Habitat = 630.000 EUR (+10.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.011)



➤ Dépenses en capital

- Enveloppe budgétaire proposée : 217,6 millions EUR (+5,4 mio EUR, +3% par rapport à 2021)

➤ Principales variations budgétaires

- Budget dotation Fonds spécial (volet aides aux CE et Pacte logement 2.0) : +16,4 millions EUR, +9,5% par rapport à 2021
- Pacte logement 1.0 : -8,9 mio EUR



➤ Nouveaux articles budgétaires :

- Participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location = 30.000 EUR (art. 15.0.33.002)
 - Lancement par le ministère d'un appel à proposition auprès des acteurs associatifs accompagnant les locataires afin de mettre en place par voie de convention un, voire plusieurs initiatives de conseil en location
 - Rôle du conseil en location : accompagnement et conseil administratif pour les locataires en difficulté face à un logement en mauvais état, insalubre ou à loyer manifestement excessif
- Participation frais de fonctionnement de l'outil informatique du Pacte Logement 2.0 = 40.000 EUR (art. 15.0.43.020)
 - Participation au coût de conception de l'outil IT développé par le SIGI
 - A partir de 2023, participation à hauteur de 15.000 EUR aux frais de maintenance et de fonctionnement de l'outil



➤ Nouveaux articles budgétaires :

- Compensation de service public bailleur social = 100 EUR (art. 45.0.81.032)
 - Réforme de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement prévoit l'instauration d'un bailleur social
 - Frais dus à l'activité de bailleur social et non couverts par les recettes locatives seront pris en charge par l'Etat moyennant un forfait qui se compose des:
 1. coûts en relation directe avec des logements sociaux ou l'activité de bailleur social
 2. coûts indirects, qui sont principalement constitués de frais de fonctionnement et de gestion liés à l'organisme lui-même
 - Dans la mesure où le calcul du loyer fera également l'objet d'une réforme, ce qui permettra aux bailleurs d'avoir davantage de recettes locatives, l'on estime que ce système du bailleur social devrait se porter tout seul, mais il y a néanmoins lieu de prévoir la ligne budgétaire correspondante.



Des questions ?



Merci de votre attention

articles	libellé	2010		2011		2012		2013		2014	
		Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire
15.0.34.080	Aide individuelle au logement: Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	50.000.000,00	43.545.748,06	42.000.000,00	42.138.518,77	45.000.000,00	51.090.304,57	30.000.000,00	37.560.995,81	38.000.000,00	38.553.357,61
15.0.34.081	Prêt climatique à taux zéro et taux réduit : Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.0.34.090	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100,00	0,00
TOTAL:		50.000.000,00	43.545.748,06	42.100.000,00	42.138.518,77	45.100.000,00	51.090.304,57	30.100.000,00	37.560.995,81	38.000.100,00	38.553.357,61

articles	libellé	2016		2017		2018		2019		2020	
		Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire
15.0.34.080	Aide individuelle au logement: Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	38.400.000,00	32.102.112,15	36.000.000,00	28.732.161,39	28.000.000,00	30.210.799,37	30.000.000,00	27.365.586,53	32.000.000,00	25.942.752,32
15.0.34.081	Prêt climatique à taux zéro et taux réduit : Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	276.933,00	0,00	545.600,00	21.365,41	545.600,00	18.659,00	545.600,00	110.736,13
15.0.34.090	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	28.800.000,00	837.272,62	10.000.000,00	2.061.981,86	10.000.000,00	5.239.261,53	10.000.000,00	7.446.323,19	10.000.000,00	9.555.336,42
TOTAL:		67.200.000,00	32.939.384,77	46.276.933,00	30.794.143,25	38.545.600,00	35.471.426,31	40.545.600,00	34.830.568,72	42.545.600,00	35.608.824,87

7889



Loi du 10 décembre 2021 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond » à Mamer.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 18 novembre 2021 et celle du Conseil d'État du 30 novembre 2021 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

(1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

Art. 2.

Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 3.

Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er} sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Art. 4.

Pour le financement des dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er}, l'État est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts d'un montant total ne dépassant pas 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 5.

Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Henri Kox

Palais de Luxembourg, le 10 décembre 2021.
Henri

Doc. parl. 7889 ; sess. ord. 2020-2021 et 2021-2022.

