



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 8197

Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Date de dépôt : 06-04-2023

Date de l'avis du Conseil d'État : 13-06-2023

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

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
06-04-2023	Déposé	8197/00	<u>3</u>
21-04-2023	Commission du Logement Procès verbal (05) de la reunion du 21 avril 2023	05	<u>36</u>
13-06-2023	Avis du Conseil d'État (13.6.2023)	8197/01	<u>41</u>
15-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (07) de la reunion du 15 juin 2023	07	<u>44</u>
16-06-2023	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	8197/02	<u>62</u>
16-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (08) de la reunion du 16 juin 2023	08	<u>71</u>
21-06-2023	Avis de la Chambre de Commerce (20.6.2023)	8197/03	<u>87</u>
27-06-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°54 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote n°1 - Projet de loi N°8197	<u>92</u>
27-06-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°54 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - projet de loi N°8197	<u>95</u>
04-07-2023	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (4.7.2023)	8197/05	<u>98</u>
04-07-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (04-07-2023) Evacué par dispense du second vote (04-07-2023)	8197/04	<u>101</u>
25-07-2023	Publié au Mémorial A n°448 en page 1	Mémorial A N° 448 de 2023	<u>104</u>
	Résumé du dossier	Résumé	<u>107</u>

8197/00

N° 8197

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 6.4.2023

*

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 abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch.

Gstaad, le 5 avril 2023

Le Ministre du Logement,

Henri KOX

HENRI

*

SOMMAIRE:**Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité militaire » à Diekirch**

1.	Exposé des motifs	2
1.1.	Préambule	2
1.2.	Structure du PL	3
1.3.	Présentation du projet « Cité militaire »	3
1.3.1.	Bref historique du projet	4
1.3.2.	Principaux atouts du projet	4
1.3.2.1.	Atouts urbanistiques	4
1.3.2.2.	Atouts écologiques et concept énergétique	8
1.3.2.3.	Phasage	9
1.4.	Aspects financiers	9
2.	Projet de loi	10
3.	Commentaire des articles	10
4.	Fiche financière	11
4.1.	Remarques préliminaires	11
4.2.	Réalisation de logements abordables	12
4.3.	Réalisation du bâtiment à usage mixte	15
5.	Annexes	15
5.1.	Annexe 1 – Modification ponctuelle du PAG	16
5.2.	Annexe 2 – Schéma directeur	18
5.3.	Annexe 3 – Le PAP	20
5.4.	Annexe 4 – Fiche financière logements abordables	22
5.5.	Annexe 5 – Fiche financière bâtiment à usage mixte	25
6.	Fiche d'évaluation d'impact	28

*

EXPOSE DES MOTIFS**1.1. PREAMBULE**

Le projet « Cité Militaire », sis à Diekirch, dont la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 184 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

Selon les dernières planifications de la SNHBM, le projet « Cité Militaire » prendra environ 9 ans avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, la SNHBM prévoit la réalisation du projet par phases.

Une réflexion préalable globale a été engagée pour l'urbanisation du centre de la Ville de Diekirch, qui s'est concrétisée par l'approbation d'un nouveau Plan d'Aménagement Général (ci-après « PAG ») en 2016. Un schéma directeur ainsi qu'une modification ponctuelle du PAG datant de 2018 accompagne le dossier en vue de promouvoir le développement et l'urbanisation d'un terrain de près de 2,05 ha, qui donne lieu au projet d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») Cité Militaire.

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 de la ville en répondant aux attentes

actuelles, aux défis urbains et aux objectifs visés par le Schéma Directeur et le PAG de la Ville de Diekirch.

Les grandes lignes de ce projet sont présentées dans les pages qui suivent.

*

1.2. STRUCTURE DU PL

L'enveloppe budgétaire du projet de loi (ci-après « PL ») a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Cité Militaire », le projet sommaire du bâtiment mixte sis sur le lot 1 étant calculé sur base d'un devis APD ainsi que de différents prix déjà remis ou estimés au niveau des soumissions publiques.

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. Les surfaces construites brutes définies dans le PAP servent comme surfaces construites hors sol. Les surfaces construites brutes dans les sous-sols sont ajoutés par rapport aux surfaces du PAP pour déterminer les prix des constructions souterraines. 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 PL. En effet, préparer le PL 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.

Le présent PL est composé de 2 fiches financières distinctes :

Une première fiche financière tient compte des frais liés à l'assainissement du site Cité Militaire, sa reconstruction, ainsi que la construction des infrastructures et des logements abordables.

La deuxième fiche financière reprend tous les coûts liés à la construction du bâtiment à usage mixte, également désigné comme le « Lot 1 ». Ce bâtiment à usage mixte sera intégralement acquis par l'Etat.

*

1.3. PRESENTATION DU PROJET « CITE MILITAIRE »

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « Cité Militaire » 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 90 logements par hectare, le PAP propose 184 logements pouvant être développés sur :

- 6 bâtiments plurifamiliaux distribués sur 4 lots et
- un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que 60 logements pour l'Armée Luxembourgeoise (Lot 1).

Au moins 10% des logements sont soumis à la réalisation de logements à coût modéré. A l'exception du Lot 1, toutes les constructions seront attribuées à la SNHBM. Tous les emplacements de stationnement sont regroupés au sous-sol du Lot 1.

1.3.1. Bref historique du projet

En 2017, les terrains étatiques dans le projet ont été affectés au Ministère du Logement et un PAP a été développé par un bureau urbanistique externe. La densité du PAG a été augmentée à cet endroit suite à une modification ponctuelle reçue en 2018.

En 2018, le PAP est rentré en procédure et a été validé en 2019.

Des études géotechniques ont été réalisées en 2018 pour déterminer la composition du sol sur site et pour avoir une vue plus précise sur les nappes d'eaux souterraines. Des analyses des exigences légales en 2020 ont été préparées par un bureau d'experts, pour déterminer les différentes autorisations requises ainsi que leurs procédures. Ensemble avec le INRA, les études archéologiques en profondeur étaient faites en 2021 et le terrain a été libéré.

L'autorisation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ainsi que l'élaboration d'une évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) ont été délivrées en 2021.

Afin de garantir la qualité urbanistique du site entier, il a été convenu de démolir l'ancien bâtiment et d'en reconstruire un nouveau en y intégrant d'autres fonctions comme des commerces, des bureaux et 60 logements pour le compte de l'Armée Luxembourgeoise. Ce nouveau bâtiment à usage mixte sera cédé par la SNHBM au Ministère des Finances.

Concernant les pavillons d'habitation de l'Armée, une des pistes envisagées était de les rénover et de les remettre en état. Cette option n'a cependant pas été retenue, cette hypothèse ne s'avérant pas rentable.

En 2022, les habitants des pavillons encore occupés par l'Armée ont été relocalisés dans d'autres logements à Diekirch mis à disposition par la SNHBM et la démolition, la dépollution, le désamiantage et la reconstruction du site a ainsi pu démarrer.

Le déménagement des occupants de l'actuel bâtiment administratif est quant à lui prévu pour fin 2025.

Une modification ponctuelle du PAP concernant le Lot 1 et visant à garantir le programme de construction ainsi que les 60 logements prévus est actuellement en cours de procédure.

1.3.2. Principaux atouts du projet

1.3.2.1. Atouts urbanistiques

Programmation urbaine

Le PAP « Cité Militaire » est implanté à Diekirch, ville du Nord du Luxembourg, qui est le chef-lieu de la commune et du canton homonymes.

Le terrain actuel est déjà viabilisé et occupé par des constructions à destination de logements pour l'Armée luxembourgeoise.

En plus du logement, la zone d'étude compte actuellement divers services administratifs localisés au sein du bâtiment administratif sis à l'angle des rues Clairefontaine et Alexis Heck. Il s'agit de l'A.D.E.M. (Agence pour le Développement de l'Emploi), l'Administration des Douanes et Accises, l'Administration des Contributions Directes et l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Le site doit être dépollué, débroussaillé et démoli avant toute nouvelle construction.



Source : Vue du ciel du PAP, www.geoportail.lu, 07,2018

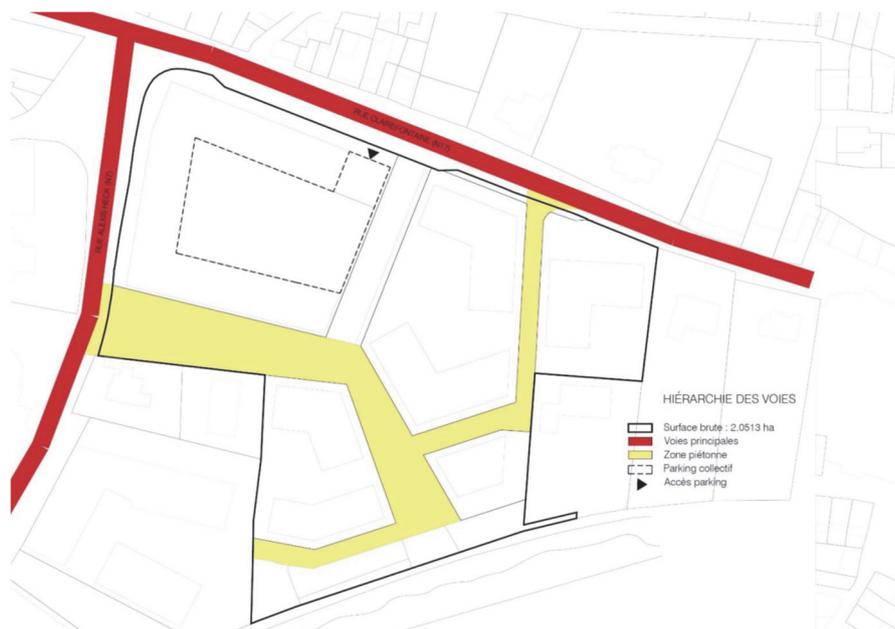
Hierarchie des voiries

Les accès principaux vers le PAP se font par les voiries existantes au niveau de la N7 « Rue Clairefontaine » au nord et par la N17A « Rue Alexis Heck » à l'ouest.

Ces accès font l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées.

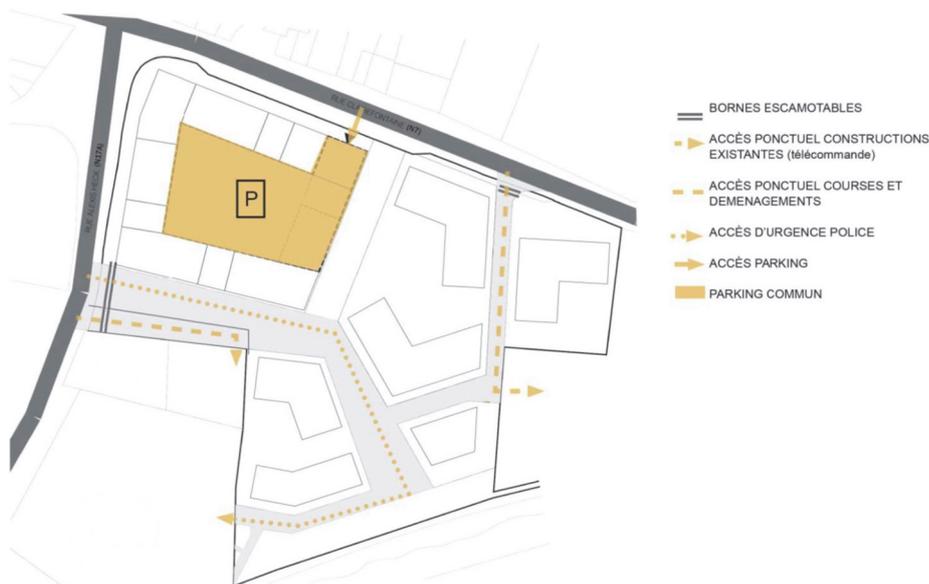
On distingue deux types de voiries sur l'ensemble du PAP :

- les voiries existantes représentées en rouge sur le pictogramme suivant, sont des Routes Nationales et permettent l'accès au PAP. La rue Alexis Heck est à sens unique (sens sud/nord) alors que la rue Clairefontaine est bidirectionnelle.
- les voiries projetées sont dédiées à une zone piétonne (représentées en jaune sur le schéma ci-dessous), de largeur variable. Le traitement homogène de la voirie (un même revêtement de type pavé), l'absence de trottoir ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement cet espace minéral majoritairement piéton.



Source : Hiérarchie des voies, WW+, 07.2018

Approche restrictive de la mobilité



Source : Accès automobiles exceptionnels, WW+, 08.2018

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie. Elle est prévue comme un véritable lieu de rencontres. L'ensemble des voiries est occupé par une zone piétonne, la vitesse y est limitée à 20km/h. Cette approche volontairement restrictive a été conçue de manière à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Des bornes escamotables sont présentes aux extrémités de ces rues, elles permettent de bloquer la circulation tout en garantissant l'accès, par un système de télécommandes :

- aux véhicules spéciaux (pompiers, ordures...)

- aux habitants (courses, déménagements...) ;
- aux constructions existantes accolées au PAP ;
- au commissariat en cas d'urgence.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

Ce regroupement permet de libérer l'espace public des places de parking, tout en offrant à chaque logement des stationnements à une distance de moins de 100 mètres (2 minutes à pieds).

Concept paysager

L'aménagement des espaces extérieurs s'articule autour d'un axe principal piéton qui s'étend de la rue Alexis Heck vers la Sûre. Un second axe piéton venant de la rue Clairefontaine vient s'y greffer à l'endroit où l'axe change d'orientation pour se diriger vers le Sud.

Plusieurs types d'espaces ponctuent le quartier :

1. Une promenade verte centrale qui marque l'entrée sur le site depuis la rue Alexis Heck, ponctuée d'arbres en alignement guidant les usagers de la rue piétonne vers la Sûre et le sud du site.
2. La promenade verte rejoint le chemin piéton venant de la rue Clairefontaine au centre du quartier. Ce chemin longe l'espace vert comprenant les bassins de rétention en cascade
3. La promenade verte se continue en direction de la Sûre depuis le centre du quartier. Cet espace minéral, bordé par des bandes plantées et du mobilier urbain assure la transition progressive entre l'espace urbain et les espaces plus naturels.
4. Des gradins et des terrasses sont aménagés au bout du chemin avec une vue dégagée en direction de la Sûre. Ce lieu de détente comporte des assises et de la végétation haute permettant de s'asseoir à l'ombre. Une aire de jeux est installée au bord des gradins afin d'accueillir les plus jeunes. Ces terrasses relient la promenade verte au chemin piéton longeant la Sûre.
5. Une rampe située au sud-ouest du projet garantit l'accessibilité pour tous aux berges de la Sûre et relie le projet aux aménagements voisins.

L'ensemble des toitures du PAP est établi en toitures plates (tp). Les toitures plates végétalisées sont de type intensive ou extensive.

La toiture du Lot 1 pourra bénéficier d'aménagements spéciaux, tels que des jardins communautaires ou terrasses, ainsi que des accès directs depuis les logements. Le jardin suspendu est un véritable espace de rencontres, il bénéficie d'une position centrale et d'une surélévation offrant une vue sur le quartier.



Source : Concept paysager, BEST ingénieurs-conseils 2022

1.3.2.2. Atouts écologiques et concept énergétique

Concept énergétique

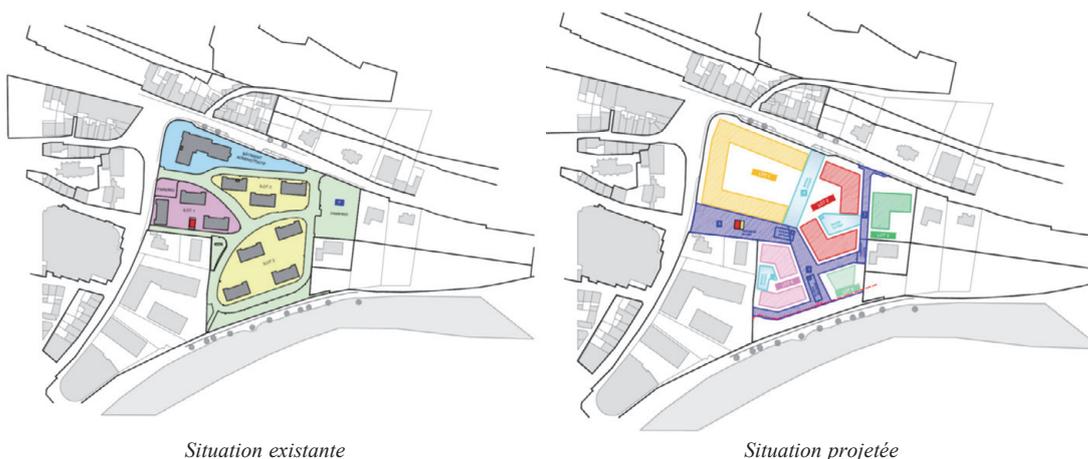
Le quartier entier sera branché sur le réseau urbain de la Ville de Diekirch. La station d'échange sera située dans le Lot 1. Le branchement sur le réseau existant sera exécuté via la rue Alexis Heck. D'ici un circuit à l'intérieur du quartier alimente les autres bâtiments.

Gestion des eaux pluviales

Les évacuations des eaux pluviales sont principalement branchées sur les bassins à ciel ouverts, qui sont situés sur les lots privés. Un grand bassin public est situé entre le lot 1 et le lot 2. Ces lots évacuent leurs eaux dans ce bassin. Après les bassins ouverts, les eaux seront évacuées dans les canaux enterrés et des bassins enterrés, pour à la fin être versées dans la Sûre.

1.3.2.3. 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 et la contrainte du bâtiment administratif existant sur site. Les pavillons de l'îlot 3 sont occupés par des réfugiés pendant une année entre 2022 et 2023.



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 de désamiantage, dépollution et démolition de tous les pavillons débroussaillage et abattage d'arbres : 2022 - 2025
- Travaux de désamiantage, dépollution et démolition de l'actuel bâtiment administratif, débroussaillage et abattage d'arbres : 2025 - 2027
- Démolition des routes, dépollution des sols, travaux d'infrastructures 1^{ère} phase : 2025 – 2026
- Construction du Lot 1 : 2027 – 2031
- Construction des Lots 2.1, 4.1, 5.1 et 5.2 : 2027 – 2029
- Construction des Lots 3.1 et 2.2 : 2028 – 2030
- Travaux d'infrastructures 2^{ème} phase, finitions, mobilier urbain et plantations : 2031 – 2031

*

1.4. ASPECTS FINANCIERS

La réalisation d'un projet tel que « Cité Militaire » représente un investissement non négligeable, d'autant plus que le projet prévoit de répartir les 17.485 m² réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :

- 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 ».

*

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 abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch et déclaré d'intérêt général.

(2) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2. (1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 53.000.000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 137.500.000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. 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. (1) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des Finances.

Art. 4. 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 abordables du projet « Cité Militaire ». Le projet « Cité Militaire », sis à Diekirch, est réalisé par la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), société anonyme 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 « Cité Militaire » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 31 mars 2023, 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 « Cité Militaire ».

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'octobre 2022 (valeur 1071,67). 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 spécial de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives aux travaux de construction de logements du projet « Cité Militaire » et à la charge des crédits budgétaires du Ministère des Finances.

Article 4.

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

*

FICHE FINANCIERE

4.1. REMARQUES PRELIMINAIRES

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

- (1) tous les frais d'études préalables nécessaires à la réalisation future du projet,
- (2) les frais de viabilisation dite particulière, c'est-à-dire la dépollution des sols et désamiantage des anciens bâtiments avant démolition, les frais de démolition et autres frais nécessaires à la réalisation du projet,
- (3) le coût de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- (4) le coût de construction des logements destinés à la location subventionnée,
- (5) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente.

Ces postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ainsi que sur celles de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, pour la quote-part du projet destiné à la réalisation de logements abordables.

A ces dépenses, il faut ajouter le coût de construction du bâtiment à usage mixte.

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

	<i>Total projet</i>	<i>Partie logements abordables</i>	<i>Partie bâtiment à usage mixte</i>
<i>surfaces projet</i>			
SCB totale (m ²)	49.766	17.485	32.282
SCB hors sol TOTAL (m ²)	30.770	13.842	16.927
SCB en sous-sol TOTAL (m ²)	18.997	3.643	15.354
<i>nombre de logements</i>			
Nombre de logements (TOTAL)	184	124	60
<i>répartition coûts de viabilisation ordinaire</i>			
Part logement (sur SCB PAP)	45,00%		
Part bâtiment mixte (sur SCB PAP)	55,00%		
<i>répartition location / vente</i>			
	<i>pourcentage</i>	<i>nombre de logements</i>	<i>nombre de logements</i>
Part location subventionnée (sur SCB logt)	91,00%	113	
Part vente subventionnée (sur SCB logt)	9,00%	11	
Part bâtiment mixte subventionnée (sur SCB logt)	0,00%		60

Il convient de préciser que les différents postes de dépenses s'appuient sur l'indice des prix de la construction du mois d'octobre 2022 (ind. 1071.67) 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.

La fiche de calcul détaillée peut être consultée aux annexes 4 et 5 du présent projet de loi de financement.

*

4.2. REALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Frais d'études

Les frais d'études préalables, calculés au prorata des SCB des logements abordables, se ventilent comme suit :

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liés au PAP	91.213 €
Etudes liés à la coordination des travaux de dépollution et de démolition	403.214 €
Sous-total honoraires	494.427 €

Frais de viabilisation particulière

Les frais de viabilisation particulière, calculés au prorata des SCB des logements abordables, ont été estimés comme suit :

	<i>Total participation</i>
VIABILISATION PARTICULIERE	
Dépollution des sols et infrastructures	1.073.654 €
Débranchement des pavillons 1-10 existants	117.142 €
Frais liés au chantier pour démolition pavillons 1-10 (Remblayage excavations...)	354.985 €
Désamiantage des pavillons 1-10	1.203.054 €
Démolition pavillons 1-10	2.493.862 €
Travaux forestiers du site entier	17.171 €
Sous-total viabilisation particulière	5.259.868 €

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 de la SNHBM. A ce coût estimé ont été ajoutés :

- une réserve de 10% 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, calculée au prorata des SCB des logements abordables, a été estimée comme suit :

	<i>Total participation</i>
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries	2.250.440 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	249.882 €
Sous-total infrastructures et viabilisation ordinaire	2.500.322 €

Coût de construction de logements

La loi prévoit les taux de participation financière suivants :

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

Sur base des expériences de la SNHBM et des conditions actuelles du marché, il a été fixé un coût de construction au m² SCB logement hors-sol de 2.829 EUR et un coût de construction au m² SCB logement en sous-sol de 1.922 EUR (indice 1071,67).

Il faut ajouter à ce coût de revient :

- une réserve de 10% 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>Total participation</i>
CONSTRUCTION LOGEMENTS ABORDABLES	
Construction LOCATION	43.524.489 €
Honoraires liés à Construction VENTE	789.535 €
Sous-total construction Logements abordables	44.314.024 €

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 6.000.000 EUR a été prise en compte pour une durée de 10 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen de 4%.

6.000.000 EUR x 4% intérêts / an = 240.000 EUR par an, soit 240.000 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 168.000 EUR.

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 de logements abordables du projet « Cité Militaire » s'élève à un total de 52.736.641 EUR.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liés au PAP	91.213 €
Etudes liés à la coordination des travaux de dépollution et de démolition	403.214 €
VIABILISATION PARTICULIERE	
Dépollution des sols et infrastructures	1.073.654 €
Débranchement des pavillons 1-10 existants	117.142 €
Frais liés au chantier pour démolition pavillons 1-10 (Remblayage excavations...)	354.985 €
Désamiantage des pavillons 1-10	1.203.054 €
Démolition pavillons 1-10	2.493.862 €
Travaux forestiers du site entier	17.171 €
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries	2.250.440 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	249.882 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS ABORDABLES	
Construction LOCATION	43.524.489 €
Honoraires liés à Construction VENTE	789.535 €
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur logts vente	168.000 €
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES	52.736.641 €

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **53.000.000 EUR**.

*

4.3. REALISATION DU BATIMENT A USAGE MIXTE

Le financement du bâtiment à usage mixte comprend les postes de dépenses suivants :

- les frais d'études préalables calculées au prorata des SCB du bâtiment à usage mixte,
- les coûts de viabilisation particulière, décrits ci-dessus, calculés au prorata des SCB du bâtiment à usage mixte,
- les coûts d'infrastructures ordinaires, calculés au prorata des SCB du bâtiment à usage mixte,
- le coût de construction du bâtiment à usage mixte,
- les frais de préfinancement nécessaires à la réalisation du bâtiment.

A ces frais, 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.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liées au PAP (Part bâtiment mixte)	153.240 €
Etudes liées à la coordination des travaux du bâtiment mixte	63.016 €
<i>Sous-total Honoraires</i>	<i>216.256 €</i>
VIABILISATION PARTICULIERE	
Démolition du bâtiment mixte	1.266.680 €
Désamiantage du bâtiment administratif	810.727 €
Débranchement du bâtiment mixte	16.215 €
<i>Sous-total Viabilisation particulière</i>	<i>2.093.622 €</i>
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries (bâtiment mixte)	4.033.047 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (bâtiment mixte)	447.817 €
<i>Sous-total Infrastructures et viabilisation ordinaire</i>	<i>4.480.865 €</i>
CONSTRUCTION BATIMENT MIXTE	
Constructions BATIMENT MIXTE	130.146.803 €
<i>Sous-total Construction Bâtiment mixte</i>	<i>130.146.803 €</i>
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur Bâtiment mixte	300.000 €
<i>Sous-total Charges d'intérêts Bâtiment mixte</i>	<i>300.000 €</i>
TOTAL BATIMENT A USAGE MIXTE	137.237.545 €

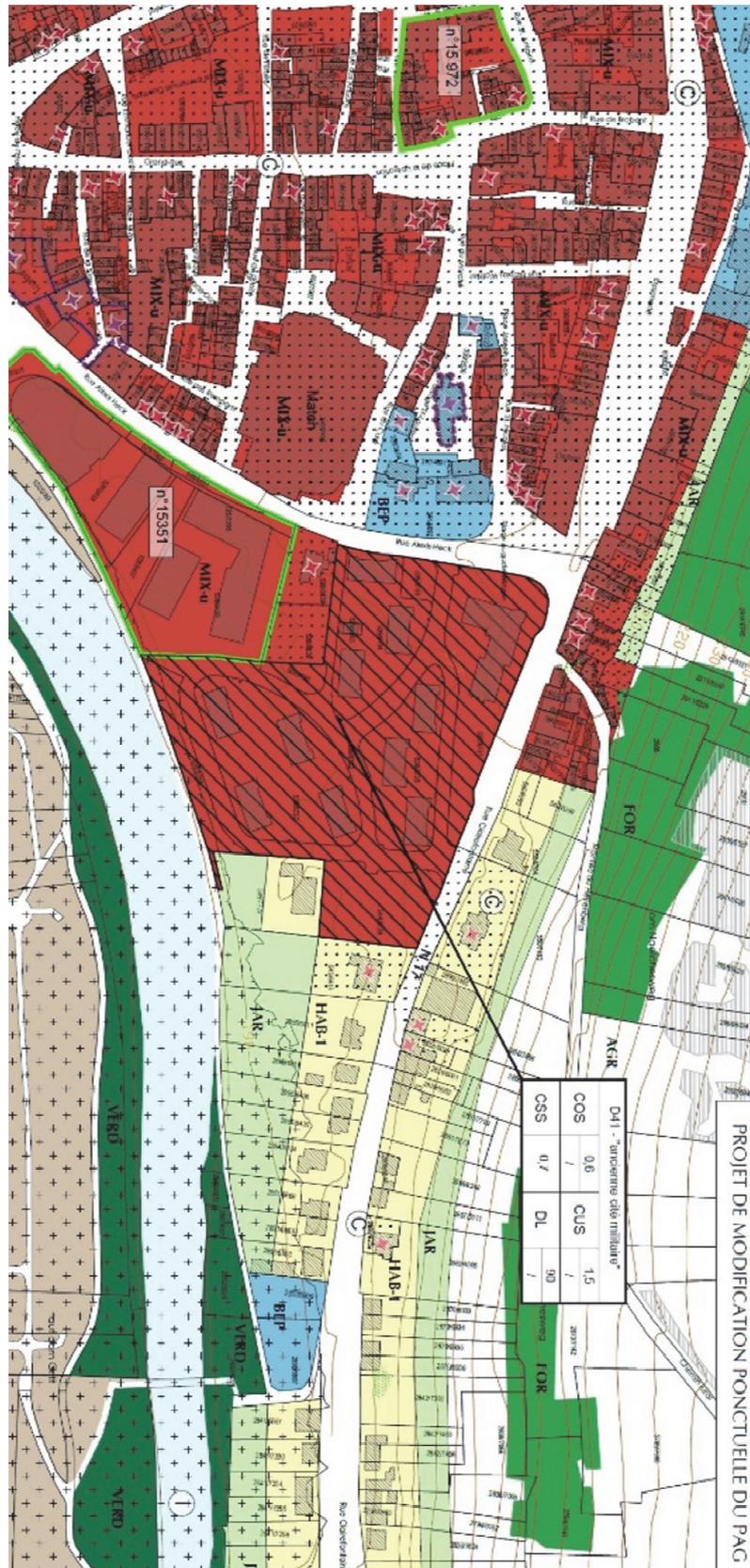
L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **137.500.000 EUR**.

*

ANNEXES

- Annexe 1 – Modification ponctuelle du PAG
- Annexe 2 – Schéma directeur
- Annexe 3 – PAP
- Annexe 4 – Fiche financière Logement abordable
- Annexe 5 – Fiche financière Bâtiment à usage mixte

5.1. ANNEXE 1 – MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



FOND DE PLAN

Composé sur la base du POU 2010 de la DCL-TC 2004, de l'ODS 1999, de l'Orthophoto 2013

	Zone objet de la demande de modification
	Limite parcellaire
	Cours d'eau et plans d'eau
	Bâtiment existant
	Bâtiment démol
	Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

	Zone d'habitation zone d'habitation 1
	Zones mixtes zone mixte urbaine
	Zone de bâtiments et équipements publics
	Zone de sports et de loisirs REC-1 - Camping REC-2 - Activités de plein air REC-3 - Horesca
	Zone de jardins familiaux
	Délimitation du degré d'utilisation du sol

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUN	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

	Zone agricole		
	Zone forestière *		Zone de verdure

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'ODS 1999 actualisée sur base de l'orthophoto 2013. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones urbanisées est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSEES

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Plan d'aménagement particulier approuvé
	Secteur protégé d'intérêt communal
	secteur protégé de type "environnement construit"
	Bâtiments protégés <small>(Livre 1018, item 31)</small>
	Zone de risques naturels prévisibles
	Zone inondable <small>(Source : Plan de gestion de l'eau de la région 2012)</small>

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES :

	à la protection des sites et monuments nationaux <small>Monuments nationaux (Loi du 8 mai 2014)</small>
---	---

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

	Biotopes protégés par l'art 17 de la loi du 19 juillet 2004 <small>(à l'éc induit et non exhaustif)</small>
---	---

5.2. ANNEXE 2 – SCHEMA DIRECTEUR



LEGENDE

-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant
-  cours d'eau

Concept de développement urbain**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

 **Espace public**
espace minéral: caréné / ouvert

 **Élément identitaire à préserver**

 **Séquences visuelles**
axe visuel

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

 **Connexions**
 réseau routier (interquartier, de desserte locale)

 mobilité douce (interquartier, intraquartier)

 zone résidentielle / zone de rencontre

 **Aire de stationnement**
parking couvert

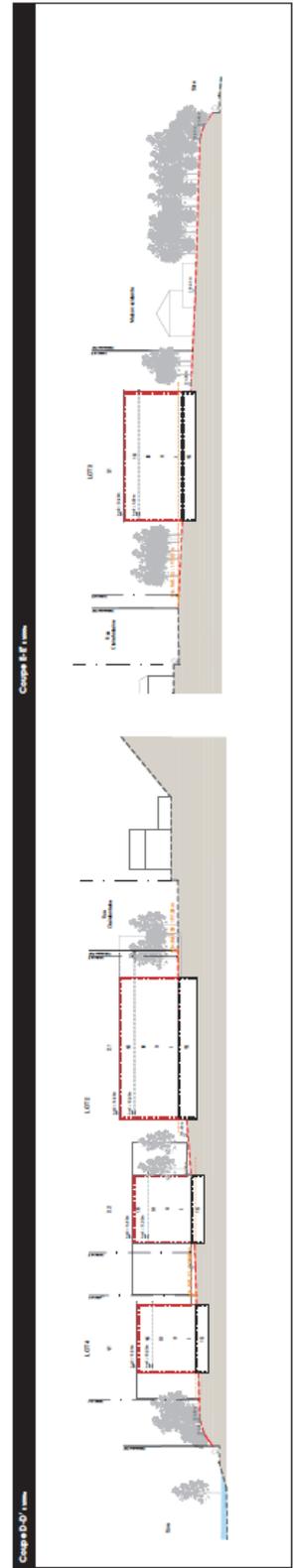
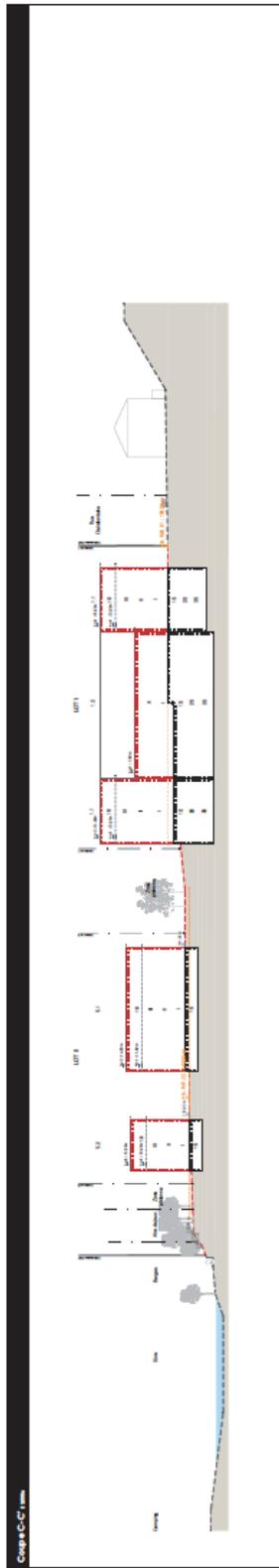
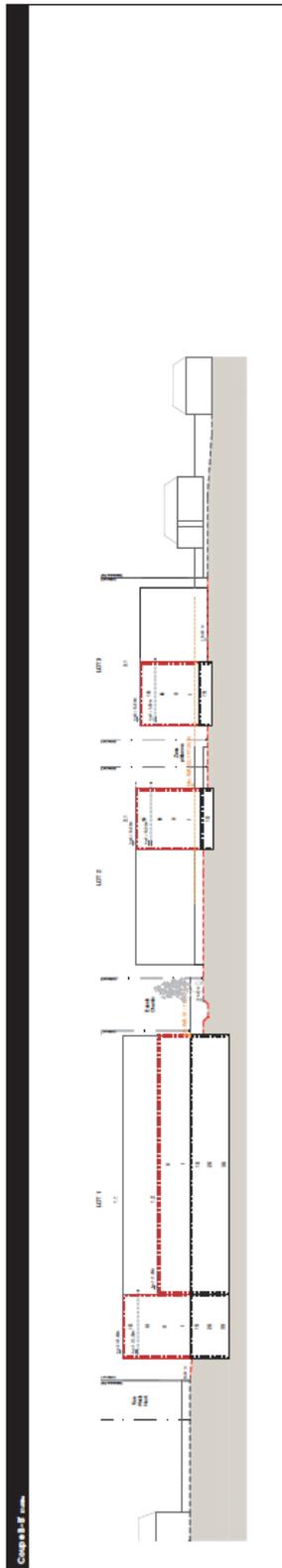
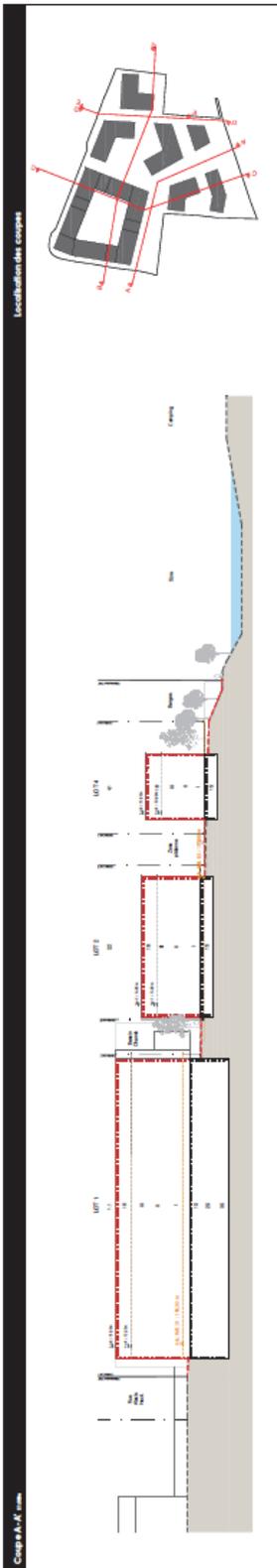
P Pp parking public / privé

 **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



5.4. ANNEXE 4 – FICHE FINANCIERE LOGEMENTS ABORDABLES

indice prix de la construction référence 1.003,73
 indice prix de la construction actuel 1.071,67

Informations générales Projet Cité Militaire

	Total projet	PAP Cité militaire Diekirch partie logements abordables
coût revient estimé HTVA, hors honor.		
<i>prix / m² estimé SCB hors sol (hors TVA, hors honoraires, hors imprévus)</i>		2.829
<i>prix / m² estimé SCB en sous-sol (hors TVA, hors honoraires, hors imprévus)</i>		1.922
surfaces projet		
<i>SCB totale (m²)</i>	49.766	17.485
<i>SCB hors sol TOTAL (m²)</i>	30.770	13.842
<i>SCB en sous-sol TOTAL (m²)</i>	18.997	3.643
nombre de logements et parkings		
<i>Nombre de logements (TOTAL)</i>	184	124
répartition coûts de viabilisation ordinaire	% log./non log.	
<i>Part logement (sur SCB PAP)</i>	45,00%	
<i>Part bâtiment mixte (sur SCB PAP)</i>	55,00%	
répartition location / vente	pourcentage	nombre de logements
<i>Part location subventionnée (sur SCB logt)</i>	91,00%	113
<i>Part vente subventionnée (sur SCB logt)</i>	9,00%	11

Coûts estimés du Projet Logements abordables

	TOTAL		PAP Cité militaire Diekirch partie logements abordables		
	Coût éligible total	Total participation	Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
FRAIS D'ETUDES					
<i>Etudes liés au PAP (Part location)</i>	75%	77.088 €	57.816 €	188.249 €	57.816 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%	7.709 €	5.782 €		5.782 €
Honoraires 15%	15% 75%	12.720 €	9.540 €		9.540 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%	16.578 €	12.433 €		12.433 €
		114.094 €	85.571 €		85.571 €
<i>Etudes liés au PAP (Part vente)</i>	50%	7.624 €	3.812 €	188.249 €	3.812 €
Réserve et imprévus 10%	10% 50%	762 €	381 €		381 €
Honoraires 15%	15% 50%	1.258 €	629 €		629 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 50%	1.640 €	820 €		820 €
		11.284 €	5.642 €		5.642 €

			TOTAL		PAP Cité militaire Diekirch partie logements abordables		
			Coût éligible total	Total participation	Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
<i>Etudes liés à la corrdination des travaux de dépollution et de démolition</i>	100%		272.433 €	272.433 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	27.243 €	27.243 €			
Honoraires 15%	15%	100%	44.951 €	44.951 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	58.587 €	58.587 €			
			403.214 €	403.214 €			
Sous-total honoraires			528.593 €	494.427 €			
VIABILISATION PARTICULIERE							
<i>Dépollution des sols et infrastructures</i>	100%		706.975 €	706.975 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	70.697 €	70.697 €			
Honoraires 18%	18%	100%	139.981 €	139.981 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	156.001 €	156.001 €			
			1.073.654 €	1.073.654 €			
<i>Débranchement des pavillons 1-10 existants</i>	100%		77.135 €	77.135 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	7.714 €	7.714 €			
Honoraires 18%	18%	100%	15.273 €	15.273 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	17.021 €	17.021 €			
			117.142 €	117.142 €			
<i>Frais liés au chantier pour démolition pavillons 1-10 (Remblayage excavations...)</i>	100%		266.573 €	266.573 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	26.657 €	26.657 €			
Honoraires 18%	18%	100%	52.782 €	52.782 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	8.973 €	8.973 €			
			354.985 €	354.985 €			
<i>Désamiantage des pavillons 1-10</i>	100%		792.181 €	792.181 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	79.218 €	79.218 €			
Honoraires 18%	18%	100%	156.852 €	156.852 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	174.803 €	174.803 €			
			1.203.054 €	1.203.054 €			
<i>Démolition pavillons 1-10</i>	100%		1.642.146 €	1.642.146 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	164.215 €	164.215 €			
Honoraires 18%	18%	100%	325.145 €	325.145 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	362.356 €	362.356 €			
			2.493.862 €	2.493.862 €			
<i>Travaux forestiers du site entier</i>	100%		11.307 €	11.307 €			
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	1.131 €	1.131 €			
Honoraires 18%	18%	100%	2.239 €	2.239 €			
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	2.495 €	2.495 €			
			17.171 €	17.171 €			
Sous-total viabilisation particulière			5.259.868 €	5.259.868 €			

			TOTAL		PAP Cité militaire Diekirch partie logements abordables		
			Coût éligible total	Total participation	Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE							
Réseaux et voiries (location)	70%		1.977.261 €	1.384.083 €	4.828.476 €	1.977.261 €	1.384.083 €
Réserve et imprévus 10%	10%	70%	197.726 €	138.408 €		197.726 €	138.408 €
Honoraires 18%	18%	70%	391.498 €	274.048 €		391.498 €	274.048 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	70%	436.302 €	305.412 €		436.302 €	305.412 €
			3.002.787 €	2.101.951 €		3.002.787 €	2.101.951 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (location)	70%		219.549 €	153.684 €	536.139 €	219.549 €	153.684 €
Réserve et imprévus 10%	10%	70%	21.955 €	15.368 €		21.955 €	15.368 €
Honoraires 18%	18%	70%	43.471 €	30.429 €		43.471 €	30.429 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	70%	48.446 €	33.912 €		48.446 €	33.912 €
			333.420 €	233.394 €		333.420 €	233.394 €
<i>sous-total infra (part location)</i>			3.336.207 €	2.335.345 €		3.336.207 €	2.335.345 €
Réseaux et voiries (vente)	50%		195.553 €	97.777 €	4.828.476 €	195.553 €	97.777 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%	19.555 €	9.778 €		19.555 €	9.778 €
Honoraires 18%	18%	50%	38.720 €	19.360 €		38.720 €	19.360 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	50%	43.151 €	21.575 €		43.151 €	21.575 €
			296.979 €	148.489 €		296.979 €	148.489 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (vente)	50%		21.714 €	10.857 €	536.139 €	21.714 €	10.857 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%	2.171 €	1.086 €		2.171 €	1.086 €
Honoraires 18%	18%	50%	4.299 €	2.150 €		4.299 €	2.150 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	50%	4.791 €	2.396 €		4.791 €	2.396 €
			32.976 €	16.488 €		32.976 €	16.488 €
<i>sous-total infra (part vente)</i>			329.955 €	164.977 €		329.955 €	164.977 €
Sous-total infrastructures et viabilisation ordinaire			3.666.162 €	2.500.322 €			
CONSTRUCTION LOGEMENTS ABORDABLES							
Construction LOCATION	70%		35.639.494 €	24.947.646 €		35.639.494 €	24.947.646 €
Construction en sous-sol LOCATION	70%		6.371.141 €	4.459.799 €		6.371.141 €	4.459.799 €
Réserve et imprévus 10%	10%	70%	4.201.064 €	2.940.745 €		4.201.064 €	2.940.745 €
Frais honoraires constructions LOCATION	15%	70%	6.931.755 €	4.852.228 €		6.931.755 €	4.852.228 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	70%	9.034.387 €	6.324.071 €		9.034.387 €	6.324.071 €
			62.177.841 €	43.524.489 €		62.177.841 €	43.524.489 €
<i>sous-total construction (part location)</i>			62.177.841 €	43.524.489 €		62.177.841 €	43.524.489 €

	TOTAL		PAP Cité militaire Diekirch partie logements abordables		
	Coût éligible total	Total participation	Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
Constructions VENTE 0%	3.524.785 €	- €		3.524.785 €	- €
Construction en sous-sol VENTE 0%	630.113 €	- €		630.113 €	- €
Réserve et imprévus 10% 10% 0%	415.490 €	- €		415.490 €	- €
Frais honoraires constructions 15% 15% 50% VENTE	685.558 €	342.779 €		685.558 €	342.779 €
TVA 17% sur travaux et honoraires 17% 50%	893.511 €	446.755 €		893.511 €	446.755 €
	6.149.457 €	789.535 €		6.149.457 €	789.535 €
<i>sous-total construction (part vente)</i>	6.149.457 €	789.535 €		6.149.457 €	789.535 €
Sous-total construction Logements abordables	68.327.298 €	44.314.024 €			
CHARGE D'INTERETS					
Charge d'intérêts sur logts vente 70%	240.000 €	168.000 €		240.000 €	168.000 €
Sous-total subventions coût de financement	240.000 €	168.000 €			
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES					
	78.021.921 €	52.736.641 €			
GRAND TOTAL PROJET CITE MILITAIRE		189.974.187 €			

*

5.5. ANNEXE 5 – FICHE FINANCIERE BATIMENT A USAGE MIXTE

indice prix de la construction référence 1.003,73
indice prix de la construction actuel 1.071,67

Informations générales Projet Cité Militaire

	Total projet	PAP Cite militaire Diekirch partie bâtiment mixte
surfaces projet		
SCB totale (m ²)	49.766	32.282
SCB hors sol TOTAL (m ²)	30.770	16.927
SCB en sous-sol TOTAL (m ²)	18.997	15.354
nombre de logements et parkings		
Nombre de logements (TOTAL)	184	60
répartition coûts de viabilisation ordinaire		
Part logement (sur SCB PAP)	% log./non log. 45,00%	
Part bâtiment mixte (sur SCB PAP)	55,00%	
répartition location / vente		
Part location subventionnée (sur SCB logt)	pourcentage 91,00%	nombre de logements
Part vente subventionnée (sur SCB logt)	9,00%	
Part bâtiment mixte subventionnée (sur SCB logt)	0,00%	

Coûts estimés du projet

			TOTAL			PAP Cité militaire Diekirch partie bâtiment mixte		
			Coût éligible total	Total participation	Coût éligible total	Coût selon affectation	Total participation	
FRAIS D'ETUDES								
<i>Etudes liés au PAP (Part bâtiment mixte)</i>	100%		103.537 €	103.537 €	188.249 €	103.537 €	103.537 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	10.354 €	10.354 €		10.354 €	10.354 €	
Honoraires 15%	15%	100%	17.084 €	17.084 €		17.084 €	17.084 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	22.266 €	22.266 €		22.266 €	22.266 €	
			153.240 €	153.240 €		153.240 €	153.240 €	
<i>Etudes liés à la corrdination des travaux du bâtiment mixte</i>	100%		42.577 €	42.577 €	42.577 €	42.577 €	42.577 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	4.258 €	4.258 €		4.258 €	4.258 €	
Honoraires 15%	15%	100%	7.025 €	7.025 €		7.025 €	7.025 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	9.156 €	9.156 €		9.156 €	9.156 €	
			63.016 €	63.016 €		63.016 €	63.016 €	
Sous-total honoraires			216.256 €	216.256 €				
VIABILISATION PARTICULIERE								
<i>Démolition du bâtiment mixte</i>	100%		834.077 €	834.077 €	834.077 €	834.077 €	834.077 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	83.408 €	83.408 €		83.408 €	83.408 €	
Honoraires 18%	18%	100%	165.147 €	165.147 €		165.147 €	165.147 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	184.048 €	184.048 €		184.048 €	184.048 €	
			1.266.680 €	1.266.680 €		1.266.680 €	1.266.680 €	
<i>Désamiantage du bâtiment administratif</i>	100%		533.844 €	533.844 €	533.844 €	533.844 €	533.844 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	53.384 €	53.384 €		53.384 €	53.384 €	
Honoraires 18%	18%	100%	105.701 €	105.701 €		105.701 €	105.701 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	117.798 €	117.798 €		117.798 €	117.798 €	
			810.727 €	810.727 €		810.727 €	810.727 €	
<i>Débranchement du bâtiment mixte</i>	100%		10.677 €	10.677 €	10.677 €	10.677 €	10.677 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	1.068 €	1.068 €		1.068 €	1.068 €	
Honoraires 18%	18%	100%	2.114 €	2.114 €		2.114 €	2.114 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	2.356 €	2.356 €		2.356 €	2.356 €	
			16.215 €	16.215 €		16.215 €	16.215 €	
Sous-total viabilisation particulière			2.093.622 €	2.093.622 €				
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE								
<i>Réseaux et voiries (bâtiment mixte)</i>	100%		2.655.662 €	2.655.662 €	4.828.476 €	2.655.662 €	2.655.662 €	
Réserve et imprévus 10%	10%	100%	265.566 €	265.566 €		265.566 €	265.566 €	
Honoraires 18%	18%	100%	525.821 €	525.821 €		525.821 €	525.821 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%	585.998 €	585.998 €		585.998 €	585.998 €	
			4.033.047 €	4.033.047 €		4.033.047 €	4.033.047 €	

	TOTAL		PAP Cité militaire Diekirch partie bâtiment mixte		
	Coût éligible total	Total participation	Coût éligible total	Coût selon affectation	Total participation
<i>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (bâtiment mixte)</i> 100%	294.877 €	294.877 €	536.139 €	294.877 €	294.877 €
Réserve et imprévus 10% 10% 100%	29.488 €	29.488 €		29.488 €	29.488 €
Honoraires 18% 18% 100%	58.386 €	58.386 €		58.386 €	58.386 €
TVA 17% sur travaux et honoraires 17% 100%	65.067 €	65.067 €		65.067 €	65.067 €
	<i>447.817 €</i>	<i>447.817 €</i>		<i>447.817 €</i>	<i>447.817 €</i>
<i>sous-total infra (bâtiment mixte)</i>	<i>4.480.865 €</i>	<i>4.480.865 €</i>		<i>4.480.865 €</i>	<i>4.480.865 €</i>
Sous-total infrastructures et viabilisation ordinaire	4.480.865 €	4.480.865 €			
CONSTRUCTION BATIMENT MIXTE					
Construction BATIMENT MIXTE 100%	87.934.058 €	87.934.058 €	87.934.058 €	87.934.058 €	87.934.058 €
Réserve et imprévus 10% 10% 100%	8.793.406 €	8.793.406 €		8.793.406 €	8.793.406 €
Frais honoraires constructions 15% 15% 100%	14.509.120 €	14.509.120 €		14.509.120 €	14.509.120 €
TVA 17% sur travaux et honoraires 17% 100%	18.910.219 €	18.910.219 €		18.910.219 €	18.910.219 €
	<i>130.146.803 €</i>	<i>130.146.803 €</i>		<i>130.146.803 €</i>	<i>130.146.803 €</i>
<i>sous-total construction (bâtiment mixte)</i>	<i>130.146.803 €</i>	<i>130.146.803 €</i>		<i>130.146.803 €</i>	<i>130.146.803 €</i>
Sous-total construction Bâtiment mixte	130.146.803 €	130.146.803 €			
CHARGE D'INTERÊTS					
Charge d'intérêts sur Bâtiment mixte 100%	300.000 €	300.000 €		300.000 €	- €
Sous-total Charges d'intérêt Bâtiment mixte	300.000 €	300.000 €			
TOTAL BATIMENT MIXTE	137.237.545 €	137.237.545 €			

*

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 abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet „Cité Militaire“ à Diekirch
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania FERNANDES
Téléphone :	247-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet „Cité Militaire“ à Diekirch
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	Ministère des Finances
Date :	21/03/2023

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles :
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
 - Entreprises/Professions libérales : Oui Non
 - Citoyens : Oui Non
 - Administrations : Oui Non

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

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)

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
 - Si oui, expliquez pourquoi :
 - 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)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

05



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 avril 2023

Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch
- Présentation du projet de loi
2. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Tania Fernandes et M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Guy Entringer, Directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Tania Sonnetti, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, Mme Nathalie Oberweis, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Dans le cadre de la présentation (cf. PowerPoint en annexe) du projet de loi sous rubrique par Monsieur le Ministre, les points suivants ressortent :

Ce projet de loi a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) « Cité militaire » situé à Diekirch. Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « Cité Militaire » 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.

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, conçu comme une zone de rencontre (« shared space »), c'est-à-dire que les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie et la vitesse y est limitée à 20 km/h. Cette approche volontairement restrictive a vocation à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

Le projet de loi prévoit la construction de 184 nouveaux logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

Le projet prévoit de répartir les 17.485 m² réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :

- 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.

En ce qui concerne l'aspect financier, la participation financière étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « Cité Militaire » s'élève à un total de 52.736.641 EUR et la participation financière étatique estimée en vue de la construction du bâtiment à usage mixte s'élève à un total de 137.237.545 EUR.

Echange de vues :

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies concernant le pourcentage de logements locatifs et la mixité sociale souhaitée, Monsieur le Ministre répond que la mixité sociale est prise en compte en construisant au milieu de la ville dans un tissu social existant. Il ne faut donc pas voir le bâtiment comme un élément isolé, mais comme une partie d'un grand ensemble social. La grande proportion de logements locatifs s'explique par le fait qu'il y a un

manque de logements locatifs abordables et que cela répond entre autres à une demande de la commune.

En ce qui concerne une autre question de Monsieur Lies, relative aux logements prévus pour le personnel de l'armée, Monsieur le Ministre explique que ces logements seront situés dans le bâtiment administratif, l'armée se chargera de la répartition des logements selon des critères clairs fixés par l'armée.

En réponse à une question de Monsieur Charles Margue, le ministre confirme que le Luxembourg est exposé à un manque d'institutions socio-éducatives. Toutefois, dans ce cas, il n'y a pas eu de demande de prévoir de telles installations, c'est pourquoi cela n'a pas été fait.

Monsieur André Bauler indique que la ville de Diekirch dispose déjà d'un certain nombre de logements sociaux et que cette proportion a encore été augmentée ces dernières années par des projets réalisés par la SNHBM et le Fonds du Logement.

Il fait également remarquer que le projet envisagé ne prévoit pas beaucoup d'espaces verts, ce qui n'est pas idéal du point de vue urbanistique et écologique. Il fait remarquer que les espaces verts sont extrêmement importants, notamment en raison du changement climatique, pour éviter la surchauffe de l'espace urbain.

En ce qui concerne l'architecture du projet, Monsieur le Député constate qu'il s'agit d'un grand bloc qui s'intègre peut-être dans le voisinage immédiat qui se compose d'une maison de retraite et d'un supermarché, mais qui ne correspond pas au reste du centre-ville. On peut donc discuter de l'esthétique du projet.

Il s'interroge également sur l'impact de l'implantation de commerces dans le projet sur les commerces existants, qui sont de moins en moins nombreux à Diekirch.

En réponse à cette prise de position, Monsieur le Ministre explique que le projet a été élaboré en collaboration directe avec la commune et qu'il répond à une série de demandes et de souhaits de la commune.

Il souligne que la commune de Diekirch s'est traditionnellement montrée proactive dans la lutte contre la crise du logement, ce qui explique pourquoi plusieurs projets d'habitations abordables y ont déjà été réalisés.

L'orateur souligne que le projet répond aux normes de construction de logements urbains. Il souligne l'importance d'une densification de l'habitat là où c'est possible, ce qui est le cas ici dans un centre-ville, afin de pouvoir répondre à la crise de logement. Là où l'on peut construire, il faut construire et de préférence le plus dense possible. Il s'agit d'un phénomène recourant que tout le monde demande que l'on construise plus, mais pas dans son voisinage.

Le projet constitue un projet phare, en ce sens qu'il représente par exemple un quartier résidentiel à circulation réduite, et que du point de vue urbanistique, on a veillé à respecter les axes visuels, comme la vue sur la Sûr.

Grâce au prolongement de la rue piétonne, le projet sera également intégré au centre-ville sur le plan urbanistique.

Un représentant du ministère explique que le projet a été élaboré en collaboration avec la commune, ainsi le prolongement de la zone piétonne correspond à une demande de la commune qui souhaite également y installer des commerces, ce qui ne correspond pas aux plans initiaux, cela représente même un surcroît de travail pour le ministère des Finances qui doit désormais également les gérer.

En ce qui concerne la densité des bâtiments, 90 logements seront construits par hectare, ce qui est inférieur à ce que de nombreux promoteurs privés prévoient pour leurs projets.

2. Divers

En référence à sa question parlementaire n°7627, Monsieur Marc Lies demande plus d'informations sur la stratégie gouvernementale pour l'achat de projets immobiliers par l'Etat. En réponse, Monsieur le Ministre note que la possibilité que l'Etat ou l'un des promoteurs publics, le fonds du logement ou la SNHBM rachètent des logements « Vefa » des promoteurs privés.

Toutefois, seuls les logements ou projets d'habitation achevés à la Vefa, dont la typologie et les tarifs sont compatibles avec le cahier des charges qui s'applique à tous les projets de logement abordable peuvent être achetés.

Dans les acquisitions Vefa (comme dans l'achat de logements prêts à l'emploi), l'État analyse l'offre qui lui est présentée. Les négociations sont menées uniquement sur le prix, dans la mesure où l'objet correspond à celui du cahier des charges des aides à la pierre.

Afin de faire cette analyse, une commission y relative a été créée au sein du ministère du Logement et du Développement urbain. Des représentants du Fonds du Logement, de la SNHBM et du ministère des Finances participent aux réunions de cette commission.

Dans cette analyse, il s'agit de voir si l'objet mis en vente répond aux critères et au plafond du prévu par le cahier des charges et constituent ainsi une possibilité d'agrandissement du parc de logements publics.

L'orateur informe l'assemblée que l'analyse est en cours et aucun contrat de réservation n'a encore été signé.

En ce qui concerne la collaboration avec le secteur privé, l'orateur souligne que tous les logements au Luxembourg sont construits par le secteur privé. De manière générale, ils ont été planifiés par des architectes privés, vérifiés par des bureaux d'études et enfin toujours construits par des entreprises de construction privées.

À l'heure actuelle, l'État investit environ 200 millions d'euros par an dans la construction de logements et Monsieur le Ministre espère porter ce chiffre à 300, voire 500 millions par an. La majeure partie de cet argent va au secteur privé pour sa contribution dans le développement immobilier.

Luxembourg, le 2 mai 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8197/01

N° 8197¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(13.6.2023)

Par dépêche du 17 avril 2023, 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 d'évaluation d'impact ainsi qu'une fiche financière.

Les avis des chambres professionnelles concernées, 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 le Gouvernement à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch et déclaré d'intérêt général, et de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le paragraphe 2 de l'article sous examen prévoit ce qui suit : « Le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise ».

Dans la mesure où la construction du bâtiment à usage mixte visé au paragraphe 2 s'inscrit dans le cadre du projet « Cité Militaire », le Conseil d'État suggère de commencer ledit paragraphe par les termes « Dans le cadre du projet visé au paragraphe 1^{er}, ».

Articles 2 à 4

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE*Article 1^{er}*

Il est proposé de reformuler le paragraphe 1^{er} de la manière suivante :

« (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch 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. »

En ce qui concerne les paragraphes 2 et 3, le Conseil d'État tient à signaler que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il y a lieu d'écrire « Armée luxembourgeoise » et « Société nationale des habitations à bon marché ». Cette observation vaut également pour l'article 3, paragraphe 2, où il y a lieu d'écrire « Ministère des finances ».

Article 2

Aux paragraphes 1^{er} et 2, en ce qui concerne les montants d'argent, le Conseil d'État relève que les tranches de mille sont séparées par une espace insécable pour écrire « 53 000 000 euros » et « 137 500 000 euros ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 13 juin 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

07



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 15 juin 2023

Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch
 - Nomination d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
 - 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
 - 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
 - 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
 - 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
 - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

 - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'Etat

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Fernand Etgen remplaçant M. Frank Colabianchi
M. Paul Galles remplaçant M. Félix Eischen

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») nomme à l'unanimité Madame Semiray Ahmedova en tant que rapportrice du projet de loi sous rubrique.

Avant de passer à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, Monsieur le Ministre présente dans quelques mots le projet de loi :

Ce projet de loi a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) « Cité militaire » situé à Diekirch. Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « Cité Militaire » 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.

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, conçu comme une zone de rencontre (« shared space »), c'est-à-dire que les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie et la vitesse y est limitée à 20 km/h. Cette approche volontairement restrictive a vocation à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

Un représentant du ministère note que le projet de loi prévoit la construction de 184 nouveaux logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

Le projet prévoit de répartir les 17.485 m² réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :

- 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.

En ce qui concerne l'aspect financier, la participation financière étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « Cité Militaire » s'élève à un total de 52.736.641 EUR et la participation financière étatique estimée en vue de la construction du bâtiment à usage mixte s'élève à un total de 137.237.545 EUR.

L'orateur note aussi que le Conseil d'Etat ne formule pas d'opposition formelle dans son avis du 13 juin 2023 par rapport au projet de loi et suggère quelques modifications d'ordre légistique.

- 2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant**
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La commission parlementaire analyse les articles 15 à 31 du projet de loi sous rubrique

Article 15

Cet article règle les emplacements de stationnement de voiture. Conformément à l'alinéa 1er de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si le locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut presque entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- L'ancien alinéa 2 est supprimé et il est inséré un nouvel alinéa 2 qui précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.
- Un nouvel alinéa 3 prévoit que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.
- Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat recommande de prévoir dans une phrase explicitement que les montants visés sont indexés et varient en fonction de l'évolution de l'échelle mobile des salaires.

Afin de faire droit à cette observation du Conseil d'Etat, la commission parlementaire décide d'amender encore une fois le libellé de l'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, afin de prévoir que le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires

Article 16

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui selon la volonté du propriétaire du terrain peut être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique sachant qu'il reprend une évidence.

Après s'être informée des expériences acquises dans la pratique, la commission parlementaire estime qu'il est utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle) dans le texte de loi.

Nouvel article 17

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouvel article 17 fut introduit au texte de loi. Cet article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose. En ce qui concerne le détail des étapes d'une telle collaboration, il est renvoyé au document parlementaire 7937/09.

Partant, l'article 18 initial du projet de loi fut supprimé.

Article 18 initial (article supprimé)

Cet article visait à régler la collaboration entre promoteurs sociaux. Au vu des développements sous le nouvel article 17, l'article sous rubrique est supprimé.

Article 18 nouveau (article 17 initial)

Cet article porte sur les participations financières pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement reformulé. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé et les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter cet article afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.

En outre, il demande d'omettre le terme « maximal » pour être dépourvu de plus-value normative au vu de l'emploi des termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

En ce qui concerne l'omission du terme « maximal », la commission parlementaire décide de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous afin d'y préciser que la participation financière est accordée par le ministre.

Article 19

Cet article a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Quant au délai de deux ans dans lequel toute demande de participation financière doit être faite, Monsieur Marc Lies (CSV) donne à considérer que la planification d'un projet de construction de logements peut durer très longtemps, ce qui est notamment du au grand nombre d'autorisations et d'études qui doivent être réalisées, l'orateur se demande donc s'il ne serait pas opportun de prévoir un délai qui dépasse les 24 mois.

En réplique, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que cet article ne vise que la demande de participation financière afin que les services du ministère puissent trancher sur la recevabilité de la demande dans l'objectif de pouvoir signer une convention. Il ne s'agit donc que du premier pas qui permet au Ministre de pouvoir conclure une convention et non d'un dépôt de décomptes. Le but est d'éviter qu'un promoteur commence déjà à construire un projet de logements qui n'est au final pas recevable. Cet article permet donc une planification budgétaire à long terme vu que les services en charge sont informés en avance de la réalisation du projet.

Il attire l'attention de la commission parlementaire sur le fait qu'il a été à plusieurs reprises confronté à des demandes d'aides financières qui n'ont été introduites qu'après la réalisation finale des logements.

Quant à l'introduction d'une nouvelle demande, Monsieur Marc Lies rapporte qu'il s'avère actuellement difficile de recevoir une réponse des services en charge de l'analyse des dossiers.

Un représentant du ministère informe la commission parlementaire que les services concernés ont été renforcés en personnel afin de pouvoir traiter les demandes plus rapidement. Il ne faut cependant pas oublier que les demandes sont aujourd'hui analysées avec plus de précision qu'auparavant, ce qui entraîne un allongement des délais de traitement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin d'y prévoir que, dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les informations que la demande de participation financière doit au moins contenir.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande ce que les auteurs du texte entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

La commission parlementaire note que cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Quant à l'interrogation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 26 mai 2023, relative au libellé de ce paragraphe, la commission parlementaire note que la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de soustraction aux charges fiscales et sociales sont visées.

Nouveau paragraphe 4

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1°, de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Article 20

Cet article porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par le projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions prévues à l'article 14.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y préciser, dans la logique des amendements gouvernementaux précédents, que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au paragraphe 1^{er} dans la mesure où l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » confère un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre.

La commission parlementaire décide d'amender encore une fois le libellé du paragraphe sous rubrique. La référence à la politique du logement du gouvernement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une

participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu de la Constitution.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que l'article sous examen est muet quant à une telle décision par le ministre de la demande de participation financière présentée par le promoteur social. Or, il est évident qu'une telle décision ayant pour conséquence la non-conclusion d'une convention soit inscrite dans le texte de loi, ne serait-ce que pour permettre à l'administré d'en saisir le tribunal administratif. Partant, le Conseil d'État demande que la disposition sous examen soit amendée en ce sens.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin de mettre en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 3

Ce paragraphe 3 prévoit que la commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental, supprimant ainsi la dernière phrase du paragraphe, en date du 6 avril 2023.

Article 21

Cet article porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- En amendant l'alinéa 1^{er}, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.

- En amendant l'alinéa 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées. Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise de décision administrative individuelle par le ministre relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe 2, alinéa 1^{er}.

Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

Économiquement, ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat propose de compléter l'article sous examen par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif. Cette approche permettra de charger la même juridiction de la décision de refus de la demande de participation financière et des contestations découlant de la convention.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique encore une fois par voie d'un amendement parlementaire en y insérant un nouvel alinéa 3. Ainsi, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et complète l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 22

Cet article porte sur la durée de la convention avec le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut presque entièrement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Ainsi, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.
- L'article fait aussi l'objet d'une restructuration et d'une subdivision de l'article en paragraphes.
- En outre, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.
- L'article est aussi scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que les durées prévues aux paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 2, alinéa 1^{er}, doivent être respectées « sauf dispense accordée par le

ministre ». Le Conseil d'État constate que ces dispenses ne sont encadrées d'aucun critère et renvoie aux observations formulées aux considérations générales à l'égard du pouvoir discrétionnaire du ministre dans une matière réservée à la loi pour s'opposer formellement aux dispositions précitées.

Cette même observation vaut pour le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, qui prévoit qu'après dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit également s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

Le Conseil d'État s'interroge encore sur le sort des locataires qui habitent dans le logement en cas de dispense accordée par le ministre.

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique comme suit :

Quant au paragraphe 1^{er}, la commission parlementaire supprime d'un côté la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relative au pouvoir discrétionnaire du ministre.

De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire décide d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaires, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1^{er}, la commission parlementaire décide, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1^{er}, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

Article 23

Cet article a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable et des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'alinéa 1^{er} est modifié afin de prévoir expressément les cas du terrain vide de logements dans l'objectif d'éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés.

Monsieur Marc Lies salue l'initiative des auteurs du projet de loi qui ont prévu que le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

Dans ce contexte, l'orateur rappelle qu'il a déposé la proposition de loi n°7485 qui propose de compléter l'éventail de mesures existantes au niveau de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par l'introduction d'une solution intermédiaire entre la location et la vente appelée « location avec option d'achat ».

Ce dispositif proposé vise à faciliter l'accès à la première propriété des jeunes ménages dont les ressources ne permettent pas ou difficilement l'acquisition d'un logement sur le marché privé.

Ainsi les promoteurs publics devraient désigner un pourcentage fixe de logements de leur parc locatif pour la location avec option d'achat respectivement l'Etat devrait également prévoir dans le cadre de son « programme de construction d'ensembles de logements subventionnés » un ratio de logements destinés à la location avec option d'achat. Ce ratio devrait d'ailleurs être fixé pour les logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Dans le cas de la location avec option d'achat, les jeunes sont dans une première phase locataires. Dans une deuxième phase, ils ont l'option d'acquérir le logement qu'ils occupent. Pendant la phase locative de cinq ans au maximum, le logement est à disposition du ménage qui verse un loyer respectivement une redevance aux promoteurs publics composée de la part locative (pour couvrir une partie des frais) et d'une épargne. L'épargne ainsi constituée devient l'apport personnel lors de la levée d'option d'achat pour l'acquisition du bien et son montant sera déduit du prix de vente. En cas de levée de l'option d'acquisition, le logement est cédé sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de préemption d'une durée de 99 années.

Se référant à sa proposition de loi, Monsieur le Député demande à savoir si Monsieur le Ministre prévoit d'introduire un mécanisme qui permet à un locataire d'épargner de l'argent en vue de l'achat d'un futur logement, comme Monsieur le Député l'a proposé.

Se référant à l'intervention de Monsieur Lies, Monsieur le Ministre fait référence au projet de loi 7938 qui vise les aides individuelles au logement et prévoit entre autres une aide financière supplémentaire aux personnes qui ont épargné en vue d'un futur achat de logement. De même, il donne à considérer que les loyers visés par le projet de loi sous examen constituent des loyers abordables qui permettent aux locataires d'épargner de l'argent.

Madame Elisabeth Marge (CSV) se pose des questions concernant le calcul du prix de vente d'un logement qui est affecté à la vente abordable. De même, l'oratrice se pose une question concernant l'utilisation du verbe « pouvoir », elle se demande si un locataire a le droit d'acheter le logement qu'il loue.

En réponse, un représentant du ministère explique que les locataires n'ont pas le droit d'acheter leur logement. La loi de 1979 permet déjà la vente des logements destinés à la location. Cependant, les promoteurs publics n'ont presque vendu que des maisons individuelles dans le passé car ils évitent d'avoir des appartements à location dans des copropriétés.

En ce qui concerne le prix du logement mis en vente, les règles concernant la vente abordable s'appliquent qui prévoient le mode de calcul du prix de vente.

En réponse à une question de Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP), un représentant du ministère confirme que le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant le logement sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements. De même, les promoteurs publics disposent d'un droit de rachat.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande d'adapter, à l'endroit de l'alinéa 4, les termes « maintenir l'affectation ».

En ce qui concerne l'alinéa 5, le Conseil d'État se doit de constater que cet alinéa ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. Faute de prévoir les conséquences qui résultent du fait que le promoteur social n'a pas réalisé la cession dans les douze mois de l'accord donné par l'État, le texte de l'alinéa 5 crée une insécurité juridique. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 5.

La commission parlementaire décide de modifier encore une fois le libellé de l'article sous rubrique à deux endroits par voie d'un amendement parlementaire :

Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordables et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectées à ce but.

Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'État bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 24

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de compléter les termes « personnes chargées du contrôle » par les termes « par le ministre ». Concernant le dernier alinéa, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et modifie le libellé tel que proposé.

Article 25

Cet article règle le versement des participations financières. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er} et 2

Ces paragraphes prévoient que les participations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

La commission parlementaire décide de maintenir les termes « dûment justifiés » pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le paragraphe 3 dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social. S'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe 3 en supprimant la possibilité de proroger le délai par le ministre, afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Paragraphe 4

Ce paragraphe règle la liquidation en soi de la participation financière pour les logements destinés à la vente abordable.

Article 26

Cet article a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat suggère aux auteurs de transformer la dernière phrase du paragraphe 1^{er} en un paragraphe à part qu'il conviendrait alors d'insérer *in fine* de l'article sous examen.

La commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1^{er} en un paragraphe à part qui est inséré *in fine* de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le nouveau paragraphe 7.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et décide de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat considère qu'une disposition prévoyant que « [l]es participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration[s] que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes » est superfétatoire, étant donné que, pour ce qui est des fonds perçus indûment sur base de déclarations incomplètes ou fausses et en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit*, une décision obtenue par fraude est susceptible d'être révoquée, voire retirée à tout moment, étant donné qu'un avantage obtenu par fraude ne saurait créer des droits, ou acquérir un caractère définitif à l'égard du fraudeur.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 un passage du libellé est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que les participations financières sont perdues.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que le paragraphe 4 dispose que les participations financières sont perdues sauf dispense accordée par le ministre, sans encadrer cette exception d'un quelconque critère. Ledit paragraphe emploie encore le terme « pouvoir » lorsqu'il prévoit que « les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable ». Au vu des développements qui précèdent, et en renvoyant à ses considérations générales relatives au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique. L'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend ainsi les critères insérés à l'article 14.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que la constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1^{er}.

Article 27

Cet article règle le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la teneur de l'article sous rubrique fut entièrement reformulée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé d de l'article sous rubrique. Le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

Article 28

Cet article règle le suivi des participations financières octroyées et prévoyait initialement que la documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 la durée de la conservation de la documentation fut diminuée à dix ans.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, la commission parlementaire estime qu'il est cohérent de maintenir cette disposition.

Article 29

Cet article porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de préciser que les participations financières ne doivent être remboursées que dans le seul cas où le promoteur social est fautif. En effet, tel que l'alinéa 1^{er} est libellé, on pourrait considérer que la restitution des participations financières est due en tout état de cause.

La commission parlementaire note que quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.

Article 30

Cet article prévoit les missions du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- A l'alinéa 2, point 2°, il est précisé, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.
- Il fut inséré un nouvel alinéa 3 qui vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.
- L'ancien alinéa 3 fut supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.

Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Suite à une série de questions de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère informe l'assemblée que toute personne juridique peut agir en tant que bailleur social.

En ce qui concerne les dépenses du bailleur social, celui-ci doit payer le forfait d'exploitation au promoteur social et il doit couvrir ses propres frais de fonctionnement comme par exemple ses frais administratifs. En revanche, ses recettes se composent des loyers payés par ses locataires et du forfait de gestion. Le cas échéant que le loyer que le bailleur social touche ne suffit pas pour payer le forfait d'exploitation au promoteur, ce déficit est remboursé au bailleur social.

En réponse à une demande de Monsieur le Député, Monsieur le Ministre s'engage à préparer une présentation qui explique en détail le mode de calcul de la rémunération du bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'alinéa 2, point 2°, de l'article sous rubrique fut modifié. L'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier est augmenté de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

Article 31

Cet article a trait à l'attribution des logements par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi.

Par voie de l'amendement gouvernemental du 6 avril 2023, le libellé initial de l'article fut remplacé par un nouveau libellé. Par la suite, le paragraphe 1^{er} vise l'attribution universelle des logements tous publics.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que paragraphe 1^{er} prévoit que « [le] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53 nouveau. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54 nouveau. » Ladite disposition est inintelligible, alors qu'il est impossible de savoir quelles obligations légales sont visées. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

La commission parlementaire décide d'amender ce libellé amendé afin d'y énumérer, pour des raisons de sécurité juridique, expressément les obligations légales visées.

Nouveau Paragraphe 2

Par voie de l'amendement gouvernemental, il fut inséré un nouveau paragraphe 2 qui vise l'attribution libre des logements dédiés.

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'État suggère de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Les députés du groupe politique CSV notent que les articles 53 et 54, auxquels l'article sous examen fait référence, sont cruciaux en ce qui concerne l'évaluation de ce projet de loi et demande de les analyser en détail lors d'une des prochaines réunions.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies qui se renseigne sur la notion de « bailleur social dédié », un représentant du ministère informe l'assemblée que cette notion qui se trouve dans le texte de dépôt fut supprimée avec le dépôt d'une série d'amendements gouvernementaux. Ainsi, l'article 12 introduit deux catégories de logements, dont la catégorie de logement dédiés qui vise des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. La modification de l'article 12 a rendu la notion de « bailleur social dédié » superfétatoire, c'est pourquoi elle fut supprimée par voie d'un amendement gouvernemental. De cette manière, un bailleur social peut gérer différents types de logements dédiés. C'est la raison pour laquelle le texte amendé prévoit que la convention de l'aide à la pierre définit le type de logement.

Quant à une autre question de Monsieur le Député, un représentant du ministère fait remarquer que la notion de « bailleur social » n'a aucun lien avec la notion de « gestion locative sociale ». Même si le projet de loi sous examen règle les deux concepts, il s'agit de deux choses distinctes. Un logement qui a bénéficié d'une aide à la pierre ne peut pas être soumise à la gestion locative sociale.

Monsieur Mars Di Bartolomeo fait remarquer que les promoteurs et investisseurs, qui construisent en profitant de l'aide à la pierre, peuvent réaliser un bénéfice vu qu'ils reçoivent une aide de l'État pour la construction des logements. Il s'agit donc d'une situation gagnant-gagnant. Au final, le plus grand investisseur est l'Etat, qui doit investir pour faire face à la crise du logement.

Luxembourg, le 09 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8197/02

N° 8197²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(16.6.2023)

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. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés par Monsieur le Ministre du Logement en date du 6 avril 2023. Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact, d'une fiche financière et de 5 annexes.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement de la Chambre des Députés (ci-après « commission parlementaire ») en date du 20 avril 2023.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés à la date du 13 juin 2023.

Le projet de loi fut présenté par Monsieur le Ministre du Logement et discuté par la commission parlementaire au cours de sa réunion du 21 avril 2023.

Lors de sa réunion du 15 juin 2023, la commission parlementaire a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a aussi examiné l'avis du Conseil d'Etat.

La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 16 juin 2023.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) « *Cité militaire* » situé à Diekirch. Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

Le projet prévoit la construction de 184 nouveaux logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

Le projet est réalisé en plusieurs phases et sera finalisé en 2031.

Atouts du projet « Cité Militaire »

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « *Cité Militaire* » 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.

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, conçu comme une zone de rencontre (« *shared space* »), c'est-à-dire que les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie et la vitesse y est limitée à 20 km/h. Cette approche volontairement restrictive a vocation à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

L'aménagement des espaces extérieurs s'articule autour d'un axe principal piéton qui s'étend de la rue Alexis Heck vers la Sûre. Un second axe piéton venant de la rue Clairefontaine vient s'y greffer à l'endroit où l'axe change d'orientation pour se diriger vers le Sud.

Aspects financiers

Le projet prévoit de répartir les 17.485 m² réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :

- 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* ».

La participation financière étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « *Cité Militaire* » s'élève à un total de 52.736.641 EUR.

Le tableau ci-dessous reprend les détails des différents coûts.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liés au PAP	91.213 €
Etudes liés à la coordination des travaux de dépollution et de démolition	403.214 €
VIABILISATION PARTICULIERE	
Dépollution des sols et infrastructures	1.073.654 €
Débranchement des pavillons 1-10 existants	117.142 €
Frais liés au chantier pour démolition pavillons 1-10 (Remblayage excavations...)	354.985 €
Désamiantage des pavillons 1-10	1.203.054 €
Démolition pavillons 1-10	2.493.862 €
Travaux forestiers du site entier	17.171 €
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries	2.250.440 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	249.882 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS ABORDABLES	
Construction LOCATION	43.524.489 €
Honoraires liés à Construction VENTE	789.535 €
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur logts vente	168.000 €
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES	52.736.641 €

La participation financière étatique estimée en vue de la construction du bâtiment à usage mixte s'élève à un total de 137.237.545 EUR.

Le tableau ci-dessous reprend les détails des différents coûts.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liées au PAP (Part bâtiment mixte)	153.240 €
Etudes liées à la coordination des travaux du bâtiment mixte	63.016 €
<i>Sous-total Honoraires</i>	<i>216.256 €</i>
VIABILISATION PARTICULIERE	
Démolition du bâtiment mixte	1.266.680 €
Désamiantage du bâtiment administratif	810.727 €
Débranchement du bâtiment mixte	16.215 €
<i>Sous-total Viabilisation particulière</i>	<i>2.093.622 €</i>
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries (bâtiment mixte)	4.033.047 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (bâtiment mixte)	447.817 €
<i>Sous-total Infrastructures et viabilisation ordinaire</i>	<i>4.480.865 €</i>
CONSTRUCTION BATIMENT MIXTE	
Constructions BATIMENT MIXTE	130.146.803 €
<i>Sous-total Construction Bâtiment mixte</i>	<i>130.146.803 €</i>
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur Bâtiment mixte	300.000 €
<i>Sous-total Charges d'intérêts Bâtiment mixte</i>	<i>300.000 €</i>
TOTAL BATIMENT A USAGE MIXTE	137.237.545 €

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à 53.000.000 EUR respectivement à 137.500.000 EUR.

*

III. AVIS RELATIFS AU PROJET DE LOI ET

1. Avis du Conseil d'Etat

Dans son avis du 13 juin 2023, le Conseil d'État ne formule pas d'opposition formelle par rapport au projet de loi et suggère quelques modifications d'ordre légistique.

Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Remarque liminaire

La Commission parlementaire a décidé de reprendre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 13 juin 2023.

Article 1^{er}

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que 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 abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch et déclaré d'intérêt général.

Dans son avis du 13 juin 2023, le Conseil d'État a émis une proposition de reformulation. Les membres de la commission parlementaire ont décidé de faire droit à l'observation du Conseil d'État et de modifier ledit libellé en reprenant la formulation proposée par la Haute Corporation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe autorise le Gouvernement, dans le cadre du texte de loi sous rubrique, de participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

Dans son avis susmentionné, le Conseil d'État propose de modifier le paragraphe 2 afin de clarifier que la construction du bâtiment à usage mixte s'inscrit dans le cadre du projet « Cité Militaire ». La commission parlementaire a décidé de faire droit à l'observation du Conseil d'État et de modifier ledit libellé en reprenant la formulation proposée par la Haute Corporation.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché réalisera les travaux.

Article 2

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit une enveloppe maximale de 53 000 000 euros pour réaliser les travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}. Le montant qui reste après en avoir déduit les dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur est adapté régulièrement en fonction de la variation de l'indice semestriel des prix de la construction.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit une enveloppe maximale de 137 500 000 euros pour réaliser les travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2. Le montant qui reste après en avoir déduit les dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur est adapté régulièrement en fonction de la variation de l'indice semestriel des prix de la construction.

*Article 3**Paragraphe 1^{er}*

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

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

Article 4

Cet article prévoit, que 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.

*

TEXTE COORDONNE

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 8197 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch 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) Dans le cadre du projet visé au paragraphe 1^{er}, le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2. (1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 53 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 137 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. 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. (1) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

Art. 4. 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 16 juin 2023

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

08



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 16 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
 - 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
 - 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
 - 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
 - 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
 - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
 - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy

Mme Andrée Gindt, Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Après une brève introduction par Madame Semiray Ahmedova, présidente de la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») et rapportrice du projet de loi sous rubrique, la commission parlementaire adopte à l'unanimité le rapport de ce projet de loi.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 16 juin 2023, la commission parlementaire continue son analyse des articles 31, paragraphe 3, à 50 du projet de loi sous rubrique.

Article 31

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Dans un souci de transparence, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État et de remplacer les termes « le bailleur social » par les termes « chaque bailleur social ».

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Article 32

Cet article prévoit la gestion et l'accompagnement des locataires. En effet, il énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans le cadre de la gestion des dossiers des locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 33

Cet article prévoit la gestion et l'entretien des logements. En effet, cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 34

Cet article définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.
- Au paragraphe 2, point 2°, le libellé amendé vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.
- Au paragraphe 2, point 3°, le libellé amendé 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.
- L'article est encore complété par un paragraphe 3 dont le libellé donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

En outre, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, au vu d'une incohérence du libellé, qui est source d'insécurité juridique.

Le Conseil d'État tient aussi à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source

d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Concernant le paragraphe 3, Monsieur Marc Lies (CSV) se demande si une commune qui agit en tant que bailleur social doit créer un organe à part qui sert comme conseil d'administration pour gérer les logements concernés.

En réponse, un représentant du ministère propose de remplacer les termes « conseil d'administration » par les termes « organe décisionnel » afin de donner une certaine flexibilité au bailleur social. Ainsi, des associations de petites tailles, mais aussi des communes ne doivent pas forcément créer un organe à part, mais le conseil d'administration de l'association sans but lucratif ou le conseil communal sont à considérer comme l'organe décisionnel du bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique aux endroits suivants :

- Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.
- Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'État lors de l'examen de l'article 35 et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.
- Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.
- Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

Article 35

Cet article porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État signale que le texte dépasse la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social.

De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1^{er} est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1^{er}, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD ».

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1^{er} de l'article sous examen.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Le libellé amendé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant

l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

Article 36

Cet article a trait à la demande d'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles l'agrément a été accordé ont changé.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin d'y prévoir l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est accordé pour une durée de 5 ans.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la deuxième et dernière phrase fut supprimée. La suppression de cette phrase vise à tenir compte de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de la première phrase du paragraphe 5 n'encadre pas le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre ». C'est la raison pour laquelle le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » afin d'écartier tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. De cette manière, le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est renouvelable.

Paragraphe 7

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Nouveau paragraphe 8

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 8 fut introduit au libellé de l'article sous rubrique. Ce paragraphe précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés. En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Article 37

Cet article fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le libellé amendé vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen sachant que dans le domaine visé par le texte, la notion de « faute grave » n'est pas clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence. En effet se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}, alinéa 4.

Quant au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, qui prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel », le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par

rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et de supprimer le libellé en question.

De même, la commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant à l'endroit de l'alinéa 4, la notion de « faute grave » dans l'objectif d'éviter toute insécurité juridique.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de ce paragraphe est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin de faire droit à l'observation du Conseil d'État relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

Article 38

Cet article prévoit que la mention de l'agrément est obligatoire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Article 39

Cet article prévoit que les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que l'article sous rubrique est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, la commission parlementaire estime utile de rappeler cette disposition du Code pénal.

Article 40

Cet article porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

En ce qui concerne l'article sous rubrique, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions relatives à la collaboration entre les offices sociaux et les bailleurs sociaux. L'orateur souligne que les deux organes sont souvent en charge des mêmes personnes concernées, c'est pourquoi il serait opportun de prévoir une collaboration étroite entre les différentes entités pour mieux encadrer des personnes en difficultés. Dans ce contexte, Monsieur le Député se demande aussi s'il ne faudrait pas modifier la loi relative aux offices sociaux.

Il donne aussi à considérer que le texte de loi ne spécifie pas les tâches des assistants sociaux par rapport aux tâches du bailleur social afin d'éviter tout risque de chevauchement.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'en principe, le bailleur social est un partenaire du ministère. Il y en a, comme le Fonds de logement, qui emploient aussi leurs propres assistants sociaux. Il ajoute que les communes peuvent confier la gestion de leurs logements à l'office social, qui agit alors en tant que bailleur. Toutefois, rien n'interdit au bailleur social de collaborer avec l'office social, ce serait même encouragé.

Le bailleur doit remplir les tâches qui lui sont imposées par la loi, telles qu'elles sont prévues par le texte. Il est libre de recourir à l'aide d'un tiers, par exemple l'office social, ou d'externaliser certaines tâches. Il faut cependant souligner que seul le bailleur social qui a une convention avec le ministère a droit à l'aide financière visée par l'article sous rubrique. Il est donc possible pour une commune de faire exécuter une grande partie des tâches, comme par exemple la procédure de l'attribution ou de traitement des dossiers, par un office social.

Monsieur le Ministre donne à considérer que le texte de loi vise des qualifications spécifiques que le bailleur social et les personnes en charge du dossier doivent remplir, ce qui fait que dans la pratique c'est plus simple de trancher quelle personne est en charge de quelle tâche. En outre, les communes ont la liberté de nommer des agents de l'office social en tant que membre de la commission qui traite les dossiers.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose que les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Le plafond du forfait de gestion fut augmenté de 150 à 290 € par logement et par mois. Cet amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social.
- Le mot « audit » fut remplacé par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé. Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux. Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.
- Il fut aussi introduit un dernier alinéa au paragraphe sous rubrique qui, en raison de la complexité technique de ces modalités, renvoie à un règlement grand-ducal pour préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que la disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par la Haute Corporation et supprime ledit alinéa.

Paragraphe 3

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Nouveau paragraphe 5

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 5 fut introduit au texte de loi. Le libellé de ce paragraphe précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les « listes d'attente » pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question.

Article 41 initial (article supprimé)

Le libellé initial de cet article avait trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 nouveau relatif à la convention avec le bailleur social.

Article 41 nouveau (article 42 initial)

Cet article porte sur la procédure de demande de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère une liste d'information que la demande de compensation doit au moins contenir.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Article 42 nouveau (article 43 initial)

Cet article porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que le ministre examine la demande de compensation en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en mettant en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase du paragraphe. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Article 43 nouveau (article 44 initial)

Cet article prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique en insérant un nouvel alinéa 3. Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'État de compléter l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

Article 44 nouveau (article 45 initial)

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».

Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le libellé tel qu'il fut proposé.

Article 45 nouveau (article 46 initial)

Cet article porte sur le versement de la compensation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la compensation est liquidée sur base d'une demande justifiée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Article 46 nouveau (article 47 initial)

Cet article porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le bailleur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage suivant : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ». Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Article 47 nouveau (article 48 initial)

Cet article concerne le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut intégralement modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27 et précise que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Article 48 nouveau (article 49 initial)

Cet article a trait au suivi des compensations octroyées. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de cohérence interne, d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En outre, la Haute Corporation demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

En ce qui concerne cette observation, la commission parlementaire ne se rallie pas au Conseil d'État, étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.

Article 49 nouveau (article 50 initial)

Cet article détermine le cadre de la gestion locative sociale (GLS). Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. En amendant le libellé de l'alinéa 3, il fut précisé que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans et le plafond de 120 euros est devenu désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Il fut aussi ajouté un dernier alinéa qui vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que les modalités de la GLS n'ont pas changé par rapport au cadre légal en vigueur, cependant il envisage de modifier ces modalités dans un futur proche.

En ce qui concerne cet article, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions. L'orateur fait remarquer que la GLS est un instrument important pour faire tampon sur le marché du

logement. Il est donc normal de soutenir cet instrument par des subventions. Toutefois, il est important d'adapter les subventions à la réalité du marché. Dans ce contexte, la question se pose de savoir quelles sont aujourd'hui les modalités des conventions déjà conclues. En outre, le député demande s'il serait possible d'obtenir des exemples de cas concernant cette forme de location afin que la commission parlementaire puisse se faire une meilleure idée de la pratique.

En réponse, un représentant du ministère explique que les aides sont modulées en fonction du type de logement, par exemple un studio ou un appartement de plusieurs pièces, et de la situation géographique du logement.

Monsieur le Ministre ajoute qu'il existe une carte qui donne des informations sur les aides. Il indique également qu'un bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt en plus de la subvention de l'État. En ce qui concerne une modification légale de la GLS, le principe est que le Conseil d'État exige aujourd'hui une législation plus détaillée, raison pour laquelle on a renoncé à adapter la GLS dans le cadre de ce projet de loi. Il soutient toutefois les propos du député en soulignant l'importance de la GLS, qui constitue un instrument important du marché du logement, puisqu'elle permet à un locataire d'un logement subventionné de passer d'un logement social au marché locatif privé.

Article 50 nouveau (article 51 initial)

Cet article a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Monsieur le Ministre explique que cet article qui vise la résiliation fut introduit pour assurer plus de sécurité juridique.

Article 51 nouveau (article 52 initial)

Cet article règle la situation en cas de décès de l'occupant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 53 initial (article supprimé)

Cet article avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition. Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter des insécurités.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Article 52 nouveau (article 54 initial)

Cet article a trait au déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8197/03

N° 8197³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.6.2023)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement d'un programme de logements à Diekirch. Le programme comporte 184 logements dont 124 logements abordables et 60 logements pour l'Armée luxembourgeoise. Des surfaces de bureaux et de commerce sont également prévues. Ce nouveau quartier a vocation à accueillir 420 habitants.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la qualité générale du projet.
- Elle ne peut qu'approuver cette initiative qui vise à améliorer l'offre de logements abordables.
- Le calendrier prévisionnel du projet semble toutefois en décalage avec l'urgence de la situation en matière de logement.
- La Chambre de Commerce revendique l'ouverture des régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé et s'étonne du coût élevé du projet.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis sous réserve de la prise en compte de ses observations.

*

CONTEXTE

L'Etat, par l'intermédiaire de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) et du Fonds spécial de soutien au développement du logement, en concertation avec la commune de Diekirch, ambitionne de transformer l'ancienne Cité militaire de Diekirch en un nouveau quartier mixte, composé de logements, de locaux administratifs et de commerce.

Cet espace urbain de 2,05 hectares, situé à proximité des berges de la Sûre est aujourd'hui composé de dix pavillons de plusieurs appartements occupés jusqu'en 2022 par des militaires de l'Armée luxembourgeoise¹. Le site est en effet situé à quelques centaines de mètres de la caserne Grand-Duc Jean. La possibilité de pouvoir loger les militaires à proximité de la caserne revêt une importance stratégique majeure. Le site compte aussi un bâtiment administratif accueillant plusieurs services publics.

Le projet de reconversion du site prévoit de conserver un parc de 60 logements destinés aux militaires ainsi que des espaces dédiés aux administrations. Mais par une restructuration de l'espace et une densification, 124 logements abordables vont être également bâtis, ainsi que des espaces commerciaux.

¹ Ces logements ont depuis été mis à disposition de Croix-Rouge luxembourgeoise pour y loger temporairement des réfugiés.

Ce projet respecte la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation attractifs au sein de centres urbains existants, directement connectés au réseau de transport national. Il est le résultat d'une réflexion urbanistique globale engagée en 2016 et qui a abouti à l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement global (PAG) en 2016, puis à sa modification en 2018. Un projet particulier d'aménagement (PAP) a été élaboré pour permettre la requalification de l'ancienne Cité militaire.

Le site sera complètement restructuré par une démolition totale du bâti existant et des voiries. Le quartier sera organisé autour de sept nouveaux bâtiments :

- Six bâtiments plurifamiliaux accueillant 124 logements abordables. 113 logements seront mis en location et 11 en vente abordable (en bail emphytéotique de 99 ans). Surface construite brute totale : 17.495 m².
- Un bâtiment mixte comptant des surfaces administratives, des espaces commerciaux ainsi que 60 logements pour l'Armée luxembourgeoise. Ce bâtiment sera propriété de l'Etat. Surface construite brute totale : 32.282 m².

La voirie sera redessinée. Selon l'exposé des motifs, « *l'ensemble des voiries est occupé par une zone piétonne où la vitesse est limitée à 20km/h. Cette approche volontairement restrictive a été conçue de manière à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.* » Le quartier sera connecté au réseau de chauffage urbain de Diekirch. Il a été conçu avec une approche environnementale ambitieuse (gestion des eaux pluviales, toitures végétalisées, espaces de biodiversité, parcs paysagers...).

Le calendrier de réalisation du projet urbanistique est le suivant :

- 2022/2025 : travaux de désamiantage, dépollution et démolition du bâtiment administratif
- 2025-2026 : démolition des routes, dépollution des sols et travaux d'infrastructures
- 2027-2031 : construction du bâtiment mixte
- 2027-2030 : construction des logements abordables
- 2031 : finitions, mobilier urbain, plantations.

*

FICHE FINANCIERE

L'engagement financier de l'Etat dans cette opération s'élève à 190,5 millions d'euros. Il se décompose ainsi :

- 53 millions d'euros pour le développement de logements abordables, imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement :
 - o 494.427 euros pour les frais d'étude
 - o 5.259.868 euros pour la viabilisation particulière
 - o 2.500.322 euros pour les infrastructures et la viabilisation ordinaire
 - o 44.314.024 euros pour la construction des logements
 - o 168.000 euros pour la charge d'intérêts
 - o l'enveloppe budgétaire étant arrondie au demi-million supérieur
- 137,5 millions d'euros pour le bâtiment à usage mixte, imputables aux crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances :
 - o 216.256 euros pour les honoraires
 - o 2.093.622 euros pour la viabilisation particulière
 - o 4.480.865 euros pour les infrastructures et la viabilisation ordinaire
 - o 130.146.803 euros pour la construction du bâtiment
 - o 300.000 euros pour la charge d'intérêts
 - o l'enveloppe budgétaire étant arrondie au demi-million supérieur.

L'article 2 du Projet prévoit que ces montants seront adaptés semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix à la construction.

CONSIDERATIONS GENERALES

La Chambre de Commerce salue la qualité générale du projet. Le fait de densifier un espace situé en cœur de ville, accessible en transport en commun (la gare de Diekirch se trouve à environ 800 mètres) répond aux enjeux environnementaux et est cohérent avec les grands objectifs nationaux en matière d'aménagement du territoire. De la même façon, elle salue la volonté d'utiliser prioritairement le foncier public pour y construire des logements abordables.

Parce que les commerces de proximité sont des lieux de sociabilité, elle se réjouit aussi la volonté d'intégrer des cellules commerciales dans ce nouveau quartier qui comptera 420 habitants. La mixité des fonctions, telle qu'imaginée pour ce futur quartier, ne pourra que contribuer à la qualité de vie de ses habitants.

La Chambre de Commerce ne peut qu'approuver cette initiative qui vise à améliorer l'offre de logements abordables, qui fait encore cruellement défaut au Luxembourg, alors que le marché du logement en général est sous tension. Les efforts à accomplir pour faire correspondre l'offre à la demande sont immenses. Dans son rapport annuel 2022², la SNHBM indique avoir vendu 187 logements alors que 8.732 personnes se sont déclarées intéressées par une acquisition. Concernant la location, la société gère un parc locatif de 441 logements alors que la liste d'attente compte 3.610 personnes dont 1.392 nouvellement inscrites en 2022.

A ce titre, le calendrier prévisionnel du projet semble en décalage avec l'urgence de la situation en matière de logement. Selon l'exposé des motifs, huit années seront nécessaires entre les premiers travaux et la livraison des derniers logements. Ainsi, le rythme de livraison ne dépassera pas les 23 logements par an. Comme elle l'a indiqué à plusieurs reprises, la Chambre de Commerce déplore que le présent Projet, tout comme le projet de loi n°7937 relative au logement abordable³, ne prévoient pas de solutions pour atteindre un niveau de construction adapté aux besoins de logements abordables. La Chambre de Commerce revendique donc l'ouverture des régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé, avec les mêmes conditions que celles dont bénéficient les sociétés publiques.

Concernant le volet financier du Projet, la Chambre de Commerce s'étonne des coûts très élevés de construction de ce projet. Alors que le foncier est déjà propriété de l'Etat, le montant global de l'engagement de l'Etat s'élève à 190,5 millions d'euros pour un projet comptant 184 logements.

Enfin, la Chambre regrette que la fiche financière ne fasse aucune mention des recettes prévisionnelles liées aux loyers, aux ventes de logements et à la location des espaces commerciaux prévus dans le projet « Cité militaire ». De telles informations permettraient notamment d'apprécier la pertinence de l'ensemble du projet.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

2 Lien vers le rapport annuel 2022 de la SNHBM

3 Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Bulletin de vote n°1 - Projet de loi N°8197

Date: 27/06/2023 14:51:58

Scrutin: 1

Président: M. Etgen Fernand

Vote: PL 8197 - Cité militaire

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8197

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	56	0	0	56
Procurations:	4	0	0	4
Total:	60	0	0	60

Nom du député	Vote (Procuration)	Nom du député	Vote (Procuration)
---------------	--------------------	---------------	--------------------

DP

Agostino Barbara	Oui	Arendt Guy	Oui
Bauler André	Oui	Baum Gilles	Oui
Beissel Simone	Oui	Colabianchi Frank	Oui
Etgen Fernand	Oui	Graas Gusty	Oui
Hartmann Carole	Oui	Knaff Pim	Oui
Lamberty Claude	Oui	Polfer Lydie	Oui (Colabianchi Frank)

LSAP

Asselborn-Bintz Simone	Oui	Biancalana Dan	Oui
Burton Tess	Oui	Closener Francine	Oui
Cruchten Yves	Oui	Di Bartolomeo Mars	Oui
Hemmen Cécile	Oui	Kersch Dan	Oui (Asselborn-Bintz Simone)
Mutsch Lydia	Oui	Weber Carlo	Oui

déi gréng

Ahmedova Semiray	Oui	Benoy François	Oui
Bernard Djuna	Oui	Empain Stéphanie	Oui
Gary Chantal	Oui	Hansen Marc	Oui
Lorsché Josée	Oui	Margue Charles	Oui
Thill Jessie	Oui		

CSV

Adehm Diane	Oui	Arendt épouse Kemp Nancy	Oui
Eicher Emile	Oui	Eischen Félix	Oui
Galles Paul	Oui	Gloden Léon	Oui
Halsdorf Jean-Marie	Oui	Hansen Martine	Oui
Hengel Max	Oui	Kaes Aly	Oui
Lies Marc	Oui	Margue Elisabeth	Oui
Mischo Georges	Oui	Modert Octavie	Oui
Mosar Laurent	Oui	Roth Gilles	Oui
Schaaf Jean-Paul	Oui	Spautz Marc	Oui
Wilmes Serge	Oui (Arendt épouse Kemp Nancy)	Wiseler Claude	Oui
Wolter Michel	Oui		

ADR

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

Date: 27/06/2023 14:51:58

Scrutin: 1

Vote: PL 8197 - Cité militaire

Description: Projet de loi N°8197

Président: M. Etgen Fernand

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	56	0	0	56
Procurations:	4	0	0	4
Total:	60	0	0	60

Nom du député

Vote (Procuration)

Nom du député

Vote (Procuration)

DÉI LÉNK

Cecchetti Myriam

Oui

Oberweis Nathalie

Oui

Piraten

Clement Sven

Oui

Goergen Marc

Oui

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Texte voté - projet de loi N°8197



N° 8197

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

*

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch 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) Dans le cadre du projet visé au paragraphe 1^{er}, le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2. (1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 53 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 137 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. 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. (1) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

Art. 4. 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 27 juin 2023

Le Secrétaire général,

Le Président,

s. Laurent Scheeck

s. Fernand Etgen

8197/05

N° 8197⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(4.7.2023)

Par dépêche du 5 avril 2023, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Le projet en question concerne la participation de l'État au financement d'un nouveau projet de construction de logements abordables à Diekirch par la Société nationale des habitations à bon marché ainsi que l'acquisition par l'État d'un bâtiment à usage mixte à y construire et qui est destiné à accueillir différents services publics et 60 logements de service pour l'Armée.

Les dispositions projetées étant de nature essentiellement technique, la Chambre des fonctionnaires et employés publics y marque son accord. Elle profite par ailleurs de l'occasion pour présenter quelques remarques concernant les logements de service de l'Armée.

Tout d'abord, la Chambre fait remarquer que l'accord sur les logements de service signé le 4 mars 2016 entre le Ministère des Finances et les représentants des organisations professionnelles concernées est venu à échéance le 1^{er} juin 2021. Depuis cette date, il n'existe plus de dispositions fixant annuellement le plafond du loyer mensuel pour les logements de service qui ont été maintenus sur la base de l'accord (mis à part la limite de 20% du traitement brut de base prévue par l'article 30, paragraphe (3), de la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État). Cette situation est problématique au vu de l'évolution des prix des logements et des loyers au cours des dernières années.

Le plafond du loyer mensuel doit donc être nouvellement défini, voire ajusté vers le bas, mais sans dépasser le maximum qui était prévu à partir de l'année 2020 (et jusqu'au 1^{er} juin 2021) par l'accord susmentionné, à savoir 1.624 euros. Un loyer trop élevé dépassant ce seuil emporte le risque que les logements de service ne soient pas occupés.

La Chambre rappelle dans ce contexte que les occupants de logements de service se trouvent en effet souvent parmi les personnes ayant un revenu modeste.

Auprès de l'Armée, il semble que les logements de service soient jusqu'à présent toujours réservés aux agents de la « *carrière inférieure* », dénomination dépassée visant aujourd'hui les agents des groupes de traitement C1 et C2.

Si ces agents doivent garder la priorité pour l'attribution de logements de service (surtout au vu de leur traitement plus faible), il faut cependant aussi considérer les agents des autres groupes de traitement, et notamment du groupe B1, qui sera nouvellement introduit pour le personnel militaire auprès de l'Armée (cf. projet de loi n° 7880 sur l'organisation de l'Armée luxembourgeoise). L'article 30 de la loi précitée du 25 mars 2015 ne limite d'ailleurs pas l'attribution de logements de service à un groupe de traitement spécifique.

Ensuite, la Chambre se demande ce qui se passe dans le cas où les logements de service de l'Armée (y compris les 60 logements de service prévus par le projet de loi sous avis) ne seraient pas occupés, à défaut de besoin par l'État ou à défaut de demande par des agents intéressés. Selon les informations

à sa disposition, les logements non occupés pour raisons de service par l'État sont temporairement mis en location. Or, actuellement, il ne semble pas exister de dispositions légales ou réglementaires spécifiques et dérogatoires au régime général du bail à loyer, déterminant la procédure de récupération des logements concernés en cas de besoin d'occupation (imminente) par l'État ou dans le cas où la demande pour des logements de service par des agents intéressés augmenterait.

Finalement, la Chambre relève que, pour le cas où l'obligation de respecter un périmètre d'habitation devrait toujours persister (entre autres pour les nouveaux logements de service projetés), il faudrait abroger celle-ci une fois pour toutes. Cette abrogation avait d'ailleurs été retenue dans le cadre des discussions ayant abouti à l'accord susvisé du 4 mars 2016.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec le projet de loi lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 4 juillet 2023.

Le Directeur,
G. TRAUFFLER

Le Président,
R. WOLFF

8197/04

N° 8197⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

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

(4.7.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 27 juin 2023 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 abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 27 juin 2023 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 13 juin 2023 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 21 votants, le 4 juillet 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Mémorial A N° 448 de 2023

Loi du 20 juillet 2023 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch.

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

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 27 juin 2023 et celle du Conseil d'État du 4 juillet 2023 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 abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch 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) Dans le cadre du projet visé au paragraphe 1^{er}, le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2.

(1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 53 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 137 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. 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.

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

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

Art. 4.

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

Cabasson, le 20 juillet 2023.
Henri

Doc. parl. 8197 ; sess. ord. 2022-2023.



Résumé

N° 8197

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Résumé

Le projet de loi sous rubrique a pour objet d'autoriser le Gouvernement à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch et déclaré d'intérêt général, et de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.
