



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 8327

Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

Date de dépôt : 12-10-2023

Date de l'avis du Conseil d'État : 14-11-2023

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

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
12-10-2023	Déposé	8327/00	<u>3</u>
14-11-2023	Avis du Conseil d'État (14.11.2023)	8327/01	<u>40</u>
07-12-2023	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (02) de la reunion du 7 décembre 2023	02	<u>43</u>
12-12-2023	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (03) de la reunion du 12 décembre 2023	03	<u>53</u>
15-12-2023	Rapport de commission(s) : Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Rapporteur(s) : Monsieur Luc Emering	8327/02	<u>72</u>
15-12-2023	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Procès verbal (04) de la reunion du 15 décembre 2023	04	<u>81</u>
19-12-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°7 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote n°3 - Projet de loi N°8327	<u>84</u>
19-12-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°7 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - Projet de loi N°8327	<u>87</u>
22-12-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (22-12-2023) Evacué par dispense du second vote (22-12-2023)	8327/03	<u>89</u>
22-12-2023	Publié au Mémorial A n°845 en page 1	Mémorial A N° 845 de 2023	<u>92</u>
	Résumé du dossier	Résumé	<u>94</u>

8327/00

N° 8327

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 12.10.2023

*

Le Premier Ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 22 septembre 2023 approuvant sur proposition du Ministre du Logement le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre du Logement est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen.

Art. 2. Le Ministre aux Relations avec le Parlement est chargé, pour le compte du Premier Ministre et du Ministre du Logement de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 12 octobre 2023

Le Premier Ministre,
Ministre d'État,
Xavier BETTEL

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

*

Table des matières

1. Exposé des motifs	2
1.1. Préambule	2
1.2. Elmen, un projet innovatif combiné à des efforts de densification améliorant l'économicité du projet	3
1.3. PAP 1 du projet Elmen – état d'avancement	3
1.4. Le PAP 2 « Village Est »	5
1.5. La Maison pour Tous	5
1.6. Rappel des atouts urbanistiques et durable du quartier Elmen	6
2. Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen	8
3. Commentaire des articles	8
4. Texte coordonné	9
5. Fiche financière	10

*

EXPOSE DES MOTIFS

1.1. Préambule

Le présent projet de loi a pour objet d'autoriser la participation de l'État à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen. Il s'agit dès lors d'un projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 par laquelle l'État a été autorisé de participer au financement du premier plan d'aménagement particulier (ci-après PAP) « Village central » du projet Elmen.

Le projet Elmen, sis à Olm, sur le territoire de la commune de Kehlen, est un projet d'une taille équivalente à celle d'un véritable nouveau village. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après SNHBM), promoteur public, en est le maître d'ouvrage. A terme, la réalisation de plus de 800 logements sur ce site permettra d'accueillir plus de 2.000 personnes. Afin de mieux illustrer l'envergure de ce projet, il convient de préciser que près d'un quart des communes du Luxembourg comptent moins de 2.000 habitants.

Le caractère innovant et exemplaire de ce projet a été présenté dans les travaux préparatoires de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen (PL7613¹). Un résumé se retrouve au point 1.6 du présent exposé des motifs.

Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, la SNHBM a prévu la réalisation du projet en phases successives. Dans le cas de Elmen, il avait été décidé de réaliser le quartier en trois phases correspondant aux trois PAP du site. Alors que la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen couvre la participation étatique pour le premier des trois PAP (« Village central »), le présent projet de loi couvre les participations étatiques pour le deuxième PAP « Village Est » ainsi que pour le financement de la Maison pour Tous, noyau central du développement sociétal de ce nouveau quartier qui se situe en jonction entre Capellen et Olm.

Le PAP 2 du projet permettra la réalisation de 51 maisons unifamiliales et 103 appartements dans 10 résidences.

¹ <https://www.chd.lu/fr/dossier/7613>

1.2. Elmen, un projet innovatif combiné à des efforts de densification améliorant l'économicité du projet

Le caractère innovant du quartier Elmen, dont les éléments centraux sont rappelés en fin de l'exposé des motifs, a été amplement décrit dans le dossier du projet de loi 7613². Les concepts particuliers développés pour le PAP1 de Elmen sont maintenus lors de la réalisation des PAP2 et 3. Il y a eu néanmoins une série d'efforts de densification qui rendent le projet plus économique en améliorant le ratio des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée.

En vue d'une meilleure mise en œuvre du PAP 2 « Village Est » du projet Elmen, ci-après dénommé « PAP 2 » et en vue d'une minimisation des contraintes rencontrées au fur et à mesure du développement du 1^{er} PAP, les modifications suivantes ont été apportées par rapport à la planification sommaire initialement prévue :

- La densité de logement (DL) est portée à 41 logements par hectare (DL=41) au lieu de 35 logements par hectare (DL=35) dans le PAP 1.
- Le classement du terrain communal servant comme complexe sportif en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) au lieu de zone d'habitation.
- La réduction de la cession de terrains en main publique est passée de 48% à 32%.
- Il sera construit un seul parking centralisé au lieu de deux.
- Il a été procédé à une augmentation des unités d'habitation dans les maisons plurifamiliales. En effet, dans le PAP 1, les unités d'habitation se situent entre 3 et 8 unités. Dans le PAP 2, les unités d'habitation seront augmentées entre 9 à 12 unités;
- La construction de maisons isolées sera évitée. Les maisons unifamiliales seront construites en maisons jumelées ou groupées en bande.
- La répétition des îlots dans le projet sera plus fréquente afin de minimiser les coûts de planification.
- Pour la collecte des déchets, des points de collecte sont générés en tête des rues en cul-de-sac.
- Il sera procédé à la création de venelles piétonnes derrière les maisons unifamiliales.

1.3. PAP 1 du projet Elmen – état d'avancement

En 2020, le projet de loi Elmen 1 était le premier projet de loi de financement pour le développement d'un quartier de logements abordables. Il portait sur les participations étatiques pour la réalisation du PAP1, donc de la première phase de développement du site.

La SNHBM a débuté les travaux sur le site en juillet 2018 dès que le PAP 1 avait été approuvé. Neuf maisons témoins ont été construites et leur commercialisation a démarré en 2020.

Entretemps la majeure partie des travaux pour le village central sont en cours.

² <https://www.chd.lu/fr/dossier/7613>



Pour rappel, le PAP 1 « Village central » compte 358 unités de logements au total, dont 185 maisons unifamiliales et 173 appartements. Parmi ces appartements, il y a lieu de mentionner un certain nombre de logements communautaires composés de 37 hébergements au total.

A ce jour, 94 unités de logements sont d'ores et déjà habités, dont 36 maisons unifamiliales et 58 appartements et hébergements. 156 logements sont actuellement en cours de construction, à savoir 74 maisons unifamiliales et 82 appartements.

Restent encore à construire :

- 84 maisons unifamiliales et
- 76 appartements,

soit un total de 160 unités de logements.

La SNHBM poursuit la réalisation des logements restants. La prochaine phase est prévue pour le mois de septembre 2023. Comme pour le reste du projet Elmen, la construction se poursuivra par lots. Selon le planning prévisionnel de la SNHBM, la réalisation des deux dernières résidences devrait démarrer début 2026 pour s'achever autour de 2029, suivant planning prévisionnel.



Dans ce contexte, le Ministère du Logement a depuis 2020 conclu des conventions « Aides à la pierre » pour le projet Elmen, pour un montant total de 52.059.36 EUR et a versé un montant total de 27.251.682 euros à la SNHBM (situation au 1^{er} août 2023).

1.4. Le PAP 2 « Village Est »

Voici les majeures modifications apportées dans la deuxième PAP Elmen :

- Réduction des typologies MU (5 à la place de 9) ;
- Plus de maisons en bande, réduction aux typologies les plus demander par nos clients phase 1 ;
- Maisons plurifamiliales avec 10-12 unités ;
- Canalisation des eaux usées en partie enterrée dans la rue ;
- Rue plus étroite, meilleures économies dans l'exécution ;
- Agrandissement du parking, en réduisant le nombre des parkings
- Mise à disposition d'un terrain à la commune pour la construction d'un complexe sportifs.

Phasage

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

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

Mise en procédure du PAP 2 :	Fin 2023-début 2024
Construction infrastructures PAP 2 :	2026-2027
Démarrage construction premiers logements :	2028-2009
Fin estimée des travaux du PAP 2 :	2032-33

1.5. La Maison pour Tous

Pour répondre aux enjeux que pose la création d'un nouveau village aux abords de Olm et de Capellen, les parties prenantes du projet ont décidé de créer un tiers-lieu appelé la Maison pour Tous (ci-après « MPT ») sur la place centrale du futur quartier dans le but d'accompagner le vivre ensemble et les transitions écologiques et sociétales en cours. Le rôle central de cette infrastructure villageoise sera multiple :

Enrichir la qualité de vie du quartier

Participer à l'animation de la place centrale, du quartier et à la qualité de vie. En tant qu'espace de rencontre, faire émerger une vie de village en prolongeant les espaces privatifs. Favoriser l'intégration, la cohésion, l'entraide et la solidarité entre habitants. Promouvoir le bénévolat.

Faire le lien avec les quartiers existants

Faire le lien entre le nouveau quartier, le village de Kehlen et les quartiers avoisinants. Créer une dynamique avec les acteurs locaux du quartier (école, entreprises, etc.) et hors du quartier (club des jeunes, club séniors, autres acteurs socio-économiques, etc.).

Favoriser les usages durables

Accompagner les nouveaux usages en réponse aux enjeux sociétaux et environnementaux actuels : mobilité, innovation sociale et urbaine, partage de biens et d'outils, consommation raisonnée et locale, seconde main, etc.

Innovation: Etre un projet pionnier et reproductible

Un modèle reproductible sur d'autres projets au Luxembourg, lieu d'apprentissage et de capitalisation. Lien potentiel avec l'Université

La MPT est ainsi un tiers-lieu sur la place centrale du futur quartier dans le but d'accompagner le vivre ensemble et les transitions écologiques et sociétales en cours.

Le concept : un tiers-lieu d'innovation sociale

La Maison pour Tous est destinée à devenir un tiers-lieu d'innovation sociale exploité par un gestionnaire-animateur, facilitateur de la transition vers des usages inclusifs et durables

La SNHBM restera propriétaire des murs et en donne la gestion à la Commune de Kehlen qui assure la gestion de la MTP et l'entretien du bâtiment.

Programmation architecturale et usages

Au rez-de-chaussée, la salle de quartier de +/-150 m² est ouverte sur la place du village et accessible à tous les types de publics. Cette salle permet l'organisation d'activités variées grâce à un espace de convivialité organisé autour d'une cuisine centrale et un espace collaboratif multifonctions.

Au premier étage, un espace de 120 m² séparé en 4 salles différentes ainsi que la terrasse de 140 m² complètent l'espace afin de décliner les usages d'après les besoins et les envies identifiés des habitants et autres acteurs locaux.

La commune de Kehlen sera en charge également de la gestion des lieux destinés aux développement sociétaux des quartiers de Capellen, Olm et Elmen. Elle pourra mandater à cet effet un gestionnaire-animateur avec pour objectif d'initier une dynamique collaborative, interculturelle et intergénérationnelle au sein du quartier. A cet effet une collaboration étroite est ms en pace avec ligue HMC dont le siège est situé à proximité.

1.6. Rappel des atouts urbanistiques et durable du quartier Elmen

Le caractère innovant du quartier Elmen a été amplement décrit dans le dossier du projet de loi 7613³. Les concepts particuliers développés pour le PAP1 de Elmen sont maintenus lors du développement des PAP 2 et 3. Il y a eu néanmoins une série d'efforts de densification qui rendent le projet plus économique en améliorant le ratio des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée (voir aussi ci-dessus pour plus de détails).

³ <https://www.chd.lu/fr/dossier/7613>

Elmen, la création d'un véritable village durable et innovant

En 2014, le Gouvernement a donné son aval pour le développement du projet Elmen et l'a déclaré comme projet d'envergure. Le souhait était à l'époque de ne pas réaliser une cité standard, mais bien un projet innovant, durable et avec une meilleure qualité de vie. Ce souhait a été confirmé lors des entretiens initiés par la SNHBM et un bureau d'études urbanistiques avec tous les acteurs concernés, à savoir la commune de Kehlen, la commune de Mamer, la Ligue HMC (voisin du site), le Ministère de l'Intérieur, le Ministère du Logement, l'Administration de la Gestion de l'Eau et le Ministère de l'Environnement.

De même, la volonté était de créer un projet qui favoriserait une vie de quartier à ambiance rurale en créant un nombre élevé de places et de placettes en vue d'accueillir les enfants, les familles, les seniors et de leur offrir des zones de rencontre sans voitures.

La version finale du projet, approuvée par toutes les autorités compétentes, présente des atouts de différentes natures : urbanistique, mais également écologique et constructif.

Atouts urbanistiques

Elmen doit être considéré comme la création d'un nouveau village et non pas uniquement d'un lotissement standard. Elmen comprend de multiples lieux de rencontre et de nombreuses zones vertes. Le projet sera ainsi doté d'une place de village, de places de quartier et de placettes dans les différentes rues.

Les trois villages sont séparés par des zones vertes de qualité. Le PAG prévoyait initialement un classement des terrains de la SNHBM en HAB1 avec la restriction que le nombre d'appartements ne soit pas supérieur au nombre de maisons unifamiliales. Pour répondre aux contraintes et exigences du PAP 1 « Village Central », le PAP 2 « Village Est » sera classé dans une zone HAB 2 au niveau du PAG de la commune de Kehlen.

Afin d'éviter toute monotonie, il y aura une mixité des types de maisons et immeubles plurifamiliaux et il sera procédé à une implantation aléatoire des différents types de maisons et résidences. Une taille humaine des bâtiments est assurée par une limitation à 3 niveaux au maximum des immeubles. Seulement deux bâtiments auront une hauteur plus importante à savoir le bâtiment plurifamilial avec 3,8 niveaux à l'entrée du quartier et le parking. Le caractère de « village » du projet est assuré par une densité de 41 logements par hectare et de 9 à 12 unités de logement par immeuble résidentiel.

Un parking centralisé permet de regrouper les voitures et de les sortir des rues, ce qui assure une meilleure qualité de vie dans les rues. Ce parking central contient les emplacements destinés aux logements, des emplacements pour voitures électriques et également des emplacements publics.

Atouts écologiques

Les terrassements sont évités au maximum afin de respecter le terrain naturel. Aucune maison individuelle dispose d'un sous-sol. Des débarras seront dès lors aménagés au rez-de-chaussée, mais avec une bonne accessibilité.

Des énergies renouvelables sont utilisées avec autoproduction partielle d'énergie, ceci afin d'éviter toute dépendance à l'énergie fossile.

La gestion des eaux pluviales correspond aux exigences de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Ainsi, uniquement une petite partie des eaux de pluie seront évacuées par des caniveaux vers les bassins de rétention à ciel ouvert, cela en vue de réduire l'entretien à effectuer par l'administration communale.

Des biotopes existants sur les terrains ainsi que les terrains de chasse du milan rouge seront compensés.

Les immeubles seront dotés de toitures plates vertes afin d'assurer un caractère écologique et de permettre une première rétention des eaux de pluie.

Atouts constructifs des logements

Les maisons unifamiliales sont réalisées en bois massif avec des façades partiellement en bois en vue de garantir une bonne qualité de vie et une architecture contemporaine adaptée à la philosophie du projet.

La façade des maisons est ventilée, ce qui a un impact positif sur sa durée de vie et sur les coûts d'entretien à long terme.

Comme évoqué précédemment, des débarras d'une surface entre 15 et 20 m² seront créés, permettant, entre autres, aussi le stockage de vélos (promotion de la mobilité douce).

Les maisons plurifamiliales seront construites de façon traditionnelle et la façade sera en fibre de ciment, afin d'éviter tout problème d'entretien à terme.

Comme mentionné plus haut, il n'y a pas de garages ou de places de parking à proximité des habitations, les véhicules doivent être stationnés dans le parking centralisé.

*

PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. À l'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, le terme « subventionnés » est remplacé par celui de « abordables ».

Art. 2. L'article 2 de loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, est modifié comme suit :

Le montant de « 76 000 000 » est remplacé par le montant de « 188 000 000 » et les termes « la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019 » sont remplacés par ceux de « la valeur 1 121,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023 ».

Art. 3. Un nouvel article 4 libellé comme suit est ajouté :

« 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}.

L'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen doit être modifié afin de tenir compte de la terminologie employée dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Article 2.

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant à la participation au financement de la 2^{ème} phase du projet de logements abordables dénommé « Elmen ». Le montant est déterminé sur base de la fiche financière du présent projet de loi en y incluant le montant prévu initialement par la loi votée actualisé à l'indice actuel des prix de la construction (1.127,38, indice du mois d'avril 2023).

En effet, étant donné que le présent projet de loi a pour objet d'étendre l'autorisation financière initiale pour le PAP 1 du projet de Elmen au PAP 2, il y a lieu d'actualiser le montant autorisé initialement à l'indice actuel du coût de la construction afin de pouvoir sommer les deux montants exprimés en relation au même indice.

Dans ce contexte, il est rappelé que tant le montant autorisé que les dépenses effectuées au courant de la réalisation des trois PAP seront toujours pris en compte à l'indice de la construction au moment de leur facturation. Ainsi le montant total autorisé évolue en fonction de l'indice tout en respectant strictement et à tout moment le plafond voté en application de l'indice du coût de la construction du moment.

La loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen prévoyait une enveloppe financière maximale de 76.000.000 euros. Ce montant correspondait à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre

2022. Rapporté à la valeur de l'indice appliqué pour le présent projet de loi (1.121,38 – indice du mois d'avril 2023), ceci correspond à 104.026.267 euros au moment de l'établissement de la présente fiche financière, correspondant au PAP 2.

La participation financière au PAP2 est de 83.631.242 euros à l'indice du mois d'avril 2023 et porte ainsi la somme totale de la participation étatique au projet Elmen à 188.000.000 euros à ce même indice, somme arrondie au demi-million supérieur.

Article 3.

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

*

TEXTE COORDONNE

Pour faciliter la lisibilité, les modifications sont marquées **en jaune**.

LOI MODIFIEE DU 25 NOVEMBRE 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements **subventionnés abordables** dénommé Elmen

Art. 1^{er}.

Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, au financement du projet de construction de logements subventionnés dénommé « Elmen », déclaré d'intérêt général, sis à Olm et mis en œuvre par la Société nationale des habitations à bon marché, société anonyme.

Art. 2.

Les dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er} ne peuvent pas dépasser le montant de **76 000 000 188 000 000** euros. Ce montant correspond à la valeur **821,57 1 127,38** de l'indice semestriel des prix de la construction **d'avril 2023 octobre 2019**. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix de la construction précité.

Art. 3.

Les dépenses sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

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.

*

FICHE FINANCIERE

Remarques préliminaires

La présente fiche financière couvre toutes les dépenses étatiques générées par la réalisation des logements et des infrastructures nécessaires relatives au 2e PAP du projet « Elmen », à savoir :

- (1) les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics, parking centralisé, frais d'honoraires et toutes taxes compris,
- (2) les coûts de construction des logements destinés à la location subventionnée, frais d'honoraires et toutes taxes compris,
- (3) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente.

Le poste de dépense (1) est calculé sur base d'un taux de participation étatique de 75%, que le logement soit destiné à la location ou à la vente abordable. Les postes de dépense (2) et (3) se basent sur les dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Il est prévu que 30,64% des logements créés sur le PAP 2 du projet « Elmen 2 » soient mis en location abordable, alors que 69,36% seront destinés à la vente abordable.

La présente fiche financière comprend également le coût de construction du centre polyvalent « Maison pour tous ».

Il convient de préciser que les différents postes de dépenses s'appuient sur l'indice des prix de la construction du mois d'avril 2023 (ind. 1.127,38) 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.

Coût pour la réalisation des logements destinés à la location abordable

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 pour le projet Elmen s'élève à 75%, que le logement soit destiné à la location ou à la vente abordable.

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 participation financière pour la réalisation des infrastructures ordinaires est calculée au prorata des SCB des logements abordables.

			<i>PAP ELMEN 02</i>		
			<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total parti- cipation financière</i>
<i>Coût logements destinés à la location abordable</i>					
<i>Frais d'infrastructures ordinaires</i>					
<u>Réseaux et voiries (part location)</u>		75%	7.664.447 €	1.574.733 €	1.181.050 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		157.473 €	118.105 €
Honoraires 18%	18%	75%		311.797 €	233.848 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		347.481 €	260.610 €
				2.391.484 €	1.793.613 €
<u>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (part location)</u>		75%	1.020.900 €	209.754 €	157.315 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		20.975 €	15.732 €
Honoraires 18%	18%	75%		41.531 €	31.148 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		46.284 €	34.713 €
				318.544 €	238.908 €
Sous-total infra (part location)				2.710.028 €	2.032.521 €

La loi prévoit le taux de participation financière de 75% du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs sociaux et 75% des frais d'études y liés.

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 3.533 EUR et un coût de construction au m² SCB logement en sous-sol de 2.400 EUR (indice 1.127,38).

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.

Enfin, la loi prévoit le taux de participation financière de 75% du prix d'acquisition des terrains, lorsque les logements qui y sont construits sont destinés à être loués par des promoteurs sociaux.

La subvention pour l'acquisition de ces terrains est calculée au prorata des SCB des logements locatifs abordables.

					<i>PAP ELMEN 02</i>		
					<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation financière</i>
<i>Coût logements destinés à la location abordable</i>							
<i>Elaboration du PAP</i>							
<u>Etudes liées au PAP (part location)</u>		75%		559.043 €		114.861 €	86.145 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%				11.486 €	8.615 €
Honoraires 15%	15%	75%				18.952 €	14.214 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%				24.701 €	18.526 €
						169.999 €	127.500 €
<u>Frais liés au PAP (part location)</u>		75%		375.337 €		77.116 €	57.837 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%				7.712 €	5.784 €
Honoraires 18%	18%	75%				15.269 €	11.452 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%				17.017 €	12.762 €
						117.114 €	87.835 €
<i>Coût de construction</i>							
Construction appartements LOCATION		75%				26.867.554 €	20.150.666 €
Construction en sous-sol LOCATION		75%				5.935.375 €	4.451.532 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%				3.280.293 €	2.460.220 €
Frais honoraires constructions LOCATION	15%	75%				5.412.483 €	4.059.363 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%				7.054.270 €	5.290.703 €
Sous-total construction LOCATION						48.549.976 €	36.412.482 €
<i>Acquisition terrains</i>							
Terrains		75%				407.125 €	305.344 €
Sous-total terrains						407.125 €	305.344 €
Coût total réalisation logements destinés à la location						51.954.243 €	38.965.682 €

Coût pour la réalisation des logements destinés à la vente abordable

La loi prévoit le taux de participation financière de 50% des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique et le taux de 50% des coûts d'infrastructure lorsque les logements sont destinés à la vente abordable.

Il faut ajouter à ces coûts :

- 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.

					<i>PAP ELMEN 02</i>		
					<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation financière</i>
<i>Coût logements destinés à la location abordable</i>							
<i>Elaboration du PAP</i>							
<u>Etudes liées au PAP (part vente)</u>		50%		559.043 €	259.988 €	129.994 €	
Réserve et imprévus 10%		10%	50%		25.999 €	12.999 €	
Honoraires 15%		15%	50%		42.898 €	21.449 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	50%		55.910 €	27.955 €	
					384.795 €	192.397 €	
<u>Frais liés au PAP (part vente)</u>		50%		375.337 €	174.554 €	87.277 €	
Réserve et imprévus 10%		10%	50%		17.455 €	8.728 €	
Honoraires 15%		15%	50%		28.801 €	14.401 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	50%		37.538 €	18.769 €	
					258.348 €	129.174 €	
<i>Frais de viabilisation</i>							
<u>Réseaux et voiries (part vente)</u>		75%		7.664.447 €	3.564.418 €	2.673.314 €	
Réserve et imprévus 10%		10%	75%		356.442 €	267.331 €	
Honoraires 18%		18%	75%		705.755 €	529.316 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	75%		786.525 €	589.893 €	
					<i>5.413.139 €</i>	<i>4.059.854 €</i>	
<u>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (part vente)</u>		75%		1.020.900 €	474.778 €	356.084 €	
Réserve et imprévus 10%		10%	75%		47.478 €	35.608 €	
Honoraires 18%		18%	75%		94.006 €	70.505 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	75%		104.765 €	78.573 €	
					<i>721.027 €</i>	<i>540.770 €</i>	
Sous-total infra (part vente)					6.134.166 €	4.600.625 €	
<i>Coût de construction</i>							
Constructions maisons VENTE		0%			39.101.906 €	- €	
Construction en sous-sol VENTE		0%			- €	- €	
Réserve et imprévus 10%		10%	0%		3.910.191 €	- €	
Frais honoraires constructions 15% VENTE		15%	50%		6.451.815 €	3.225.907 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	50%		8.408.865 €	4.204.432 €	
					<i>57.872.776 €</i>	<i>7.430.340 €</i>	
Constructions appartements VENTE		0%			21.712.975 €	- €	
Construction en sous-sol VENTE		0%			4.956.147 €	- €	
Réserve et imprévus 10%		10%	0%		2.666.912 €	- €	
Frais honoraires constructions 15% VENTE		15%	50%		4.400.405 €	2.200.203 €	
TVA 17% sur travaux et honoraires		17%	50%		5.735.195 €	2.867.597 €	
					<i>39.471.634 €</i>	<i>5.067.800 €</i>	
Sous-total construction (part vente)					97.344.410 €	12.498.140 €	
Charge d'intérêts sur logements vente		75%			600.000 €	450.000 €	
Sous-total subventions coût de financement					600.000 €	450.000 €	

Enfin, la loi prévoit le taux de participation financière de 50% du prix d'acquisition des terrains, lorsque les logements qui y sont construits sont destinés à la vente abordable ou à coût modéré.

La subvention pour l'acquisition de ces terrains est calculée au prorata des SCB des logements destinés à la vente abordable ou à coût modéré.

<i>PAP ELMEN 02</i>				
		<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation</i>
<i>Coût logements destinés à la location abordable</i>				
<i>Acquisition terrains</i>				
Terrains VENTE	50%		1.041.306 €	520.653 €
Sous-total terrains			1.041.306 €	520.653 €
Coût total réalisation logements destinés à la vente			105.163.025 €	18.390.989 €

Coût pour la réalisation d'infrastructures particulières

Lors de la phase 2 de la réalisation du projet Elmen, il est également prévu de construire des infrastructures particulières au projet, à savoir les 46 emplacements de parking publics situés dans le seul parking centralisé de ce PAP,

Ces infrastructures particulières sont prises en charge par l'Etat à hauteur de 75%, quel que soit le prorata de logements dédiés à la location ou à la vente abordable.

En ce qui concerne les emplacements publics autour du complexe sportif, seul le coût de construction de ceux-ci est considéré.

A ce coût de construction, il faut ajouter les coûts suivants :

- 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.

				<i>Infrastructures particulières</i>		
				<i>Coût éligible total</i>	<i>Coût selon affectation</i>	<i>Total participation</i>
<i>Coût pour la réalisation d'infrastructures particulières</i>						
<i>Emplacements publics Complexe sportif</i>						
<u>Etudes liées au Complexe sportif de la Commune</u>		0%		559.043 €	127.934 €	- €
Réserve et imprévus 10%	10%	0%			12.793 €	- €
Honoraires 15%	15%	0%			21.109 €	- €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	0%			27.512 €	- €
					189.349 €	- €
<u>Frais liés au Complexe sportif de la Commune</u>		0%		375.337 €	85.894 €	- €
Réserve et imprévus 10%	10%	0%			8.589 €	- €
Honoraires 15%	15%	0%			14.172 €	- €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	0%			18.471 €	- €
					127.127 €	- €
<u>Réseaux et voiries Complexe sportif de la Commune</u>		0%		7.664.447 €	1.753.968 €	- €
Emplacements publics		75%	46 emplacements		1.848.055 €	1.386.041 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%			184.805 €	138.604 €
Honoraires 18%	18%	75%			365.915 €	274.436 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%			407.792 €	305.844 €
					4.560.534 €	2.104.925 €
<u>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain Complexe sportif de la Commune</u>		0%		1.020.900 €	233.627 €	- €
Réserve et imprévus 10%	10%	0%			23.363 €	- €
Honoraires 18%	18%	0%			46.258 €	- €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	0%			51.552 €	- €
					354.801 €	- €
					709.601 €	- €
Sous-total infra (emplacements Complexe sportif)					5.270.136 €	2.104.925 €

Comme évoqué plus haut, le projet Elmen prévoit la réalisation de parkings centralisés ayant pour objectif de regrouper les voitures et de les sortir des rues.

Le parking centralisé prévu pour le PAP 2 contient les emplacements destinés aux logements, des emplacements pour voitures électriques et également des emplacements publics.

Le taux de participation financière pour la construction du parking centralisé s'élève à 75%, quel que soit le prorata des logements destinés à la location ou à la vente abordable.

Les coûts couverts par la participation étatique sont les suivants :

- (1) les études liées à la réalisation du parking centralisé,
- (2) les réseaux et voiries autour et dans le parking centralisé,
- (3) les aménagements extérieurs, les espaces verts et le mobilier urbain,
- (4) l'acquisition des terrains sur lesquels est réalisé le parking centralisé.

Aux dépenses (1) à (3), il faut ajouter :

- 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.

		<i>Infrastructures particulières</i>		
		<i>Coût éligible total</i>	<i>Coût selon affectation</i>	<i>Total participation</i>
<i>Coût pour la réalisation d'infrastructures particulières</i>				
<i>Parking centralisé</i>				
<u>Etudes liées au Parking centralisé</u>	75%	559.043 €	56.260 €	42.195 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%	- €	5.626 €	4.220 €
Honoraires 15%	15% 75%	- €	9.283 €	6.962 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%	- €	12.099 €	9.074 €
		- €	83.268 €	62.451 €
<u>Frais liés au Parking centralisé</u>	75%	375.337 €	37.773 €	28.330 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%	- €	3.777 €	2.833 €
Honoraires 15%	15% 75%	- €	6.233 €	4.674 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%	- €	8.123 €	6.092 €
		- €	55.906 €	41.929 €
<u>Réseaux et voiries Parking centralisé</u>	75%	7.664.447 €	771.328 €	578.496 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%		77.133 €	57.850 €
Honoraires 15%	15% 75%		127.269 €	95.452 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%		165.874 €	124.406 €
			1.141.605 €	856.204 €
<u>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain Parking centralisé</u>	75%	1.020.900 €	102.741 €	77.055 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%		10.274 €	7.706 €
Honoraires 15%	15% 75%		16.952 €	12.714 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%		22.094 €	16.571 €
			152.061 €	114.046 €
Sous-total infra (Parking centralisé)			1.432.840 €	1.074.630 €
<u>Constructions Parking centralisé</u>	75%		9.160.271 €	6.870.203 €
Réserve et imprévus 10%	10% 75%		916.027 €	687.020 €
Frais honoraires constructions 15%	15% 75%		1.511.445 €	1.133.584 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17% 75%		1.969.916 €	1.477.437 €
Sous-total construction (Parking centralisé)			13.557.659 €	10.168.244 €
<i>Acquisition terrains</i>				
Terrains Complexe sportif	0%		494.343 €	- €
Terrains Parking centralisé	50%/75%		217.393 €	125.350 €
Sous-total terrains			711.736 €	125.350 €
Coût total infrastructures particulières			21.288.846 €	13.473.149 €

Coût pour la construction de la Maison pour Tous

Le concept de la Maison pour Tous a été plus amplement détaillé dans l'exposé des motifs.

L'Etat prendra les coûts de réalisation de la Maison pour Tous intégralement en charge. Les coûts couverts par la participation étatique sont les suivants :

- (1) les études liées à la réalisation de la Maison pour Tous,
- (2) les réseaux et voiries à réaliser autour et dans la Maison pour Tous,
- (3) la construction de la Maison pour Tous,
- (4) l'acquisition des terrains sur lesquels est réalisé la Maison pour Tous.

Aux dépenses (1) à (3), il faut ajouter :

- 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.

			<i>PAP ELMEN 01</i>		
			<i>Maison pour Tous</i>		
			<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation</i>	<i>Total participation</i>
<i>Coût pour la construction de la maison pour tous</i>					
<u>Etudes de la Maison pour Tous</u>	100%		8.127 €	8.127 €	8.127 €
Réserve et imprévus 10%	10%	100%		813 €	813 €
Honoraires 15%	15%	100%		1.341 €	1.341 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%		1.748 €	1.748 €
				12.028 €	12.028 €
<u>Frais de la Maison pour Tous</u>	100%		- €	- €	- €
Réserve et imprévus 10%	10%	100%		- €	- €
Honoraires 15%	15%	100%		- €	- €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%		- €	- €
				- €	- €
<u>Réseaux et voiries Maison pour Tous</u>	100%		193.503 €	193.503 €	193.503 €
Réserve et imprévus 10%	10%	100%		19.350 €	19.350 €
Honoraires 18%	18%	100%		38.314 €	38.314 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%		42.698 €	42.698 €
<i>sous-total infra (Maison pour tous)</i>				293.866 €	293.866 €
<u>Constructions Maison pour Tous</u>	100%		8.026.152 €	8.026.152 €	8.026.152 €
Réserve et imprévus 10%	10%	100%		802.615 €	802.615 €
Frais honoraires constructions 15%	15%	100%		1.324.315 €	1.324.315 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	100%		1.726.024 €	1.726.024 €
<i>sous-total construction (Maison pour tous)</i>				11.879.107 €	11.879.107 €
<i>Acquisition terrains</i>					
Terrains Maison pour tous	100%			616.422 €	616.422 €
Sous-total terrains				616.422 €	616.422 €
Coût total réalisation Maison pour tous				12.801.423 €	12.801.423 €

Budget estimé, loi de financement Elmen 1, indexé

Comme évoqué dans le commentaire des articles, le présent projet de loi a pour but d'étendre au PAP 2 la loi de financement du 25 novembre 2020, qui couvrait à l'origine le PAP 1 du projet de Elmen.

Partant, il y a lieu d'actualiser le montant autorisé initialement à l'indice actuel du coût de la construction, c'est-à-dire à l'indice 1.127,38 du mois d'avril 2023, afin de rendre possible l'addition des deux montants de la participation financière pour les PAP 1 et 2.

Les montants indexés de la loi de financement du 25 novembre 2020 sont détaillés comme suit :

	<i>Elmen PAP 01</i> <i>Participation étatique indexée</i>		
TERRAINS	taux subvent.	total participation	total participation
Terrains Projet Elmen PAP 01, 02 et 03	50% / 70%	685.344	685.344
Terrains compensation milan PAP01	50% / 70%	650.059	650.059
TOTAL TERRAINS		1.335.403	1.832.476
ETUDES	taux subvent.	total participation	total participation (indexé)
Frais d'études	50%	585.000	802.752
TOTAL ETUDES		585.000	802.752
CONSTRUCTION LOGEMENTS			
Construction logements	taux subvent.	total participation	total participation (indexé)
Construction MU VENTE	0%	0	0
Frais honoraires MU VENTE	50%	7.923.580	10.872.945
		7.923.580	10.872.945
Construction APP VENTE	0%	0	0
Frais honoraires APP VENTE	50%	2.858.225	3.922.132
		2.858.225	3.922.132
Construction APP LOCATION	70%	18.065.830	24.790.407
Frais honoraires APP LOCATION	70%	2.709.874	3.718.561
		20.775.704	28.508.968
TOTAL CONSTRUCTION LOGEMENTS		31.557.509	43.304.045
INFRASTRUCTURES			
Construction infrastructures relatives PAP01	taux subvent.	total participation	total participation (indexé)
Chaussées	75%	12.093.632	16.595.201
Frais honoraires Chaussées	75%	1.825.994	2.505.677
		13.919.626	19.100.877
Bassins rétention ouverts	75%	679.418	932.315
Frais honoraires Bassins rétention ouverts	75%	102.584	140.768
		782.001	1.073.083
Bassins rétention enterrés (sikkerblock)	75%	88.976	122.095
Frais honoraires Bassins rétention enterrés	75%	13.434	18.435
		102.410	140.530
Bassins rétention enterrés (tuyaux DN2000)	75%	271.927	373.145
Frais honoraires Bassins rétention enterrés	75%	41.058	56.340
		312.985	429.486

	<i>Elmen PAP 01</i> <i>Participation étatique indexée</i>		
Canalisations eaux usées	75%	104.670	143.631
Frais honoraires Canalisations eaux usées	75%	15.804	21.687
		120.474	165.318
Canalisations eaux pluviales	75%	157.545	216.187
Frais honoraires Canalisations eaux pluviales	75%	23.787	32.642
		181.332	248.829
Plantations, mobilier urbain	75%	970.368	1.331.565
Frais honoraires Plantations, mobilier urbain	75%	146.514	201.050
		1.116.882	1.532.615
Construction Emplacements	taux subvent.	total participation	total participation (indexé)
Emplacements MU vente (2 emplace./lgt)	75%	10.214.100	14.016.057
Frais honor. Emplac. MU vente (2 emplace./lgt)	75%	1.532.115	2.102.409
		11.746.215	16.118.466
Emplacements APP vente (1,5 emplace./lgt)	75%	3.869.775	5.310.207
Frais honor. Emplac. APP vente (1,5 emplace./lgt)	75%	580.466	796.531
		4.450.241	6.106.738
Emplacements APP location (1 emplace./lgt)	75%	2.527.200	3.467.890
Frais honor. Emplac. APP location (1 emplace./lgt)	75%	379.080	520.184
		2.906.280	3.988.074
Emplacements publics (0,3 emplace./lgt)	75%	3.080.025	4.226.491
Frais honor. Emplac. publics (0,3 emplace./lgt)	75%	462.004	633.974
		3.542.029	4.860.465
TOTAL INFRASTRUCTURES		39.180.476	53.764.481
<i>Infras PAP 01</i>		<i>16.535.711</i>	<i>22.690.738</i>
<i>Emplacements</i>		<i>22.644.765</i>	<i>31.073.743</i>
CHARGES D'INTERETS			
charges d'intérêts	70%	<i>3.150.000</i>	<i>4.322.513</i>
TOTAL CHARGES D'INTERETS		3.150.000	4.322.513
		Enveloppe Loi financement :	Enveloppe indexée :
GRAND TOTAL		75.808.388	104.026.267

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 financement de la 2e phase de développement de logements abordables du projet « Elmen » s'élève à un total de 83.631.242 EUR.

Budget estimé Loi de financement Elmen 1, indexé	104.026.267
Réalisation logements destinés à la location	38.965.682
Réalisation logements destinés à la vente	18.390.989
Infrastructures particulières	13.473.149
Réalisation Maison pour tous	12.801.423
NOUVELLE ENVELOPPE ESTIMÉE	187.657.509
dont enveloppe prévue pour ELMEN 2	83.631.242

La nouvelle enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi modifiant la loi de financement du 25 novembre 2020 est dès lors fixée à 188.000.000 EUR.

Répartition pluriannuelle indicative de la participation étatique

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

<i>Année</i>	<i>Montant estimé</i>
2024	841.988 €
2025	841.988 €
2026	3.515.986 €
2027	3.202.433 €
2028	13.689.352 €
2029	14.236.595 €
2030	17.784.493 €
2031	10.688.696 €
2032	7.140.797 €
2033	7.618.407 €
2034	4.070.508 €

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania FERNANDES
Téléphone :	247-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	modification de la loi du 25 novembre 2020 pour autoriser l'Etat à participer au financement de la deuxième phase du développement du projet de logements abordables "Elmen" à Olm, Kehlen
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	Ministère des Finances
Date :	14/08/2023

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 :

¹ N.a. : non applicable.

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 :

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)

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 œuvre 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.).

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 ?

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)

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 :

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

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

- 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

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

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Le Ministre du Logement
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un Développement durable ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** -, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

3. Promouvoir une consommation et une production durables.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

6. Assurer une mobilité durable.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.Poins d'orientation
Documentation Oui Non

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1		Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1		Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1		Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1		Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1		Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1		Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1		Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1		Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm
1		Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2		Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2		Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nb de personnes
2		Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitant	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2		Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
2		Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1000 adolescentes
2		Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3		Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile en agriculture biologique	% de la SAU
3		Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3		Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m ³
3		Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%
3		Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3		Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR
3		Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4		Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes
4		Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entrepreneuriales	Pourcentage des intentions entrepreneuriales	%
4		Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4		Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4		Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4		Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction du taux de chômage	Taux de chômage	% de la population active
4		Contribue à la réduction du taux de chômage longue durée	Taux de chômage longue durée	% de la population active
4		Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4		Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4		Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale
4		Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4		Contribue à la réduction des émissions de CO2 de l'industrie manufacturière	Émissions de CO2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale ajoutée
4		Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de R&D	Niveau des dépenses intérieures brute de R&D	% du PIB
4		Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1000 actifs	nb pour 1000 actifs
5		Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5		Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5		Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6		Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg d'azote par ha SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha SAU
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg de phosphore par ha SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha SAU
7		Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7		Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7		Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m3/millions EUR
7		Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7		Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire
7		Contribue à l'augmentation de la part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7		Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces
7		Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7		Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	Etat de conservation des habitats	% favorables
8		Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	TJ/millions EUR
8		Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8		Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8		Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
8		Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors SEGE	Emissions de gaz à effet de serre hors SEGE	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO2 / EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Education	Aide au développement - Education	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9		Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Energie	Aide au développement - Energie	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - coopération technique	Aide au développement – coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	Dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	% du Pib
9		Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10		Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contribution des CDM à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat énergie	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8327/01

N° 8327¹

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(14.10.2023)

En vertu de l'arrêté du 12 octobre 2023 du Premier ministre, ministre d'État, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact, un texte coordonné de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen que le projet de loi sous rubrique tend à modifier ainsi qu'un « check de durabilité ».

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis vise à modifier la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, qui porte sur le financement par l'État du projet « Elmen » visant à la création de logements abordables à Olm, sur le territoire de la commune de Kehlen, dont la Société nationale des habitations à bon marché est le maître d'ouvrage.

La loi précitée du 25 novembre 2020 accordait une enveloppe budgétaire maximale de 76 000 000 euros pour le financement du projet « ELMEN ». Ce montant correspondait à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019.

Le projet de loi sous avis a pour objet d'autoriser la participation de l'État à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen (PAP 2). Selon le commentaire des articles, cette participation financière correspond à un montant de 83 631 242 euros. Les auteurs expliquent à l'exposé des motifs qu'« étant donné que le présent projet de loi a pour objet d'étendre l'autorisation financière initiale pour le PAP 1 du projet de Elmen au PAP 2, il y a lieu d'actualiser le montant autorisé initialement à l'indice actuel du coût de la construction afin de pouvoir sommer les deux montants exprimés en relation au même indice ». L'enveloppe budgétaire initiale, rapportée à la valeur de l'indice appliqué pour le projet de loi sous avis, correspond ainsi à un montant de 104 026 267 euros au moment de l'établissement de la fiche financière jointe à la loi en projet sous avis. Le montant total à autoriser pour le financement du projet « ELMEN » ne peut dès lors pas dépasser le montant de 188 000 000 euros.

Dans la mesure où l'importance de la surface du site du projet « Elmen » fait que la durée prévisible des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services dépasse les dix exercices, et conformément à l'article 16, lettre c), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la loi en projet prévoit d'insérer un article 4 nouveau dans la loi précitée du 25 novembre 2020 qui autorise expressément la dérogation à la durée de dix ans prévue à l'article 16, lettre b), de la loi précitée du 8 avril 2018.

*

EXAMEN DES ARTICLES

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

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE*Article 2*

À la phrase liminaire, il convient d'insérer le terme « la » après les termes « L'article 2 de ».

L'intitulé complet de l'acte à modifier étant déjà cité à l'article 1^{er}, les modifications subséquentes que le dispositif apporte à cet acte se limiteront à indiquer « de la même loi » en lieu et place de la citation de l'intitulé. Partant, à la phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les termes « loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen » par les termes « même loi ».

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 2.** À l'article 2 de la même loi, le montant [...] et les termes [...] »

À l'article 2, deuxième phrase, de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, dans sa teneur proposée, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38 » par celle de « 1 127,38 ».

Article 3

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« À la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit : ».

À l'occasion d'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 17 votants, le 14 novembre 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

02

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 07 décembre 2023

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2023
2. Présentation des volets « Logement » et « Aménagement du territoire » de l'accord de coalition (suite à la demande du groupe LSAP du 23 novembre 2023)
3. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
4. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
5. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, M. Dan Biancalana, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Ben Polidori, observateur

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, Mme Mick Entringer, M. Mike Mathias, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du

territoire

M. Guy Entringer, directeur de la SNHBM

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusée : Mme Paulette Lenert

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2023

Le projet de procès-verbal susmentionné est adopté.

2. Présentation des volets « Logement » et « Aménagement du territoire » de l'accord de coalition (suite à la demande du groupe LSAP du 23 novembre 2023)

Après quelques mots de bienvenue, le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui présente les grandes lignes des volets « Logement » et « Aménagement du territoire » de l'accord de coalition 2023-2028. D'emblée, l'orateur souligne que le logement constitue un des grands défis auxquels le Grand-Duché fait face, avec des implications tant sur le développement économique que sur la cohésion sociale, de sorte qu'il faut mobiliser tous les efforts et tous les acteurs publics et privés pour y faire face.

Les priorités gouvernementales dans le domaine du logement se présentent comme suit :

- introduire un changement de paradigme en matière de mise à disposition de logements abordables. A cette fin, une offensive de construction de logements abordables, concertée avec les acteurs du secteur (Etat, communes, promoteurs publics et privés sans but de lucre), sera lancée et soutenue par des investissements publics à grande échelle et la mobilisation des réserves foncières appartenant à l'Etat et aux communes ;
- promouvoir davantage la coopération avec le secteur privé en vue de la construction de logements abordables gérés par des promoteurs publics ;
- mobiliser tous les moyens disponibles et renforcer les efforts pour aborder la crise du logement par la mise en œuvre d'une action politique concertée, responsable et immédiate impliquant tous les acteurs concernés, tant du secteur privé que du secteur public ;
- rassembler l'Etat, les communes et les représentants des secteurs économiques concernés à la réunion nationale « Logement » qui aura comme but de discuter des mesures pour encourager rapidement des investissements privés et publics dans la production de logements ;
- adopter à court terme des mesures fiscales ponctuelles et limitées dans le temps afin de stimuler l'investissement dans le marché du logement : augmentation du taux de l'amortissement accéléré de logements construits en vue de leur location, diminution du taux d'imposition des plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'un bien immobilier, introduction d'un nouveau crédit d'impôt « Bëllegen Akt » à des fins d'investissement dans le logement locatif, augmentation des montants de déductibilité fiscale des intérêts débiteurs correspondant à l'habitation occupée par le propriétaire. Le nombre de logements pour lesquels le contribuable peut faire valoir ces mesures sera plafonné ;

- évaluer les mécanismes institués par le Pacte Logement 2.0, notamment l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, afin d'en examiner les effets sur la création de nouveaux logements, tout en maintenant ce mécanisme en tant qu'instrument important de mise à disposition de logements abordables cédés à l'Etat ou aux communes ;
- impliquer davantage l'Etat dans le marché de l'immobilier, en augmentant le volume des investissements dans des immeubles complets mis en vente ;
- poursuivre les programmes d'acquisition par l'Etat de projets de logements en vente en état futur d'achèvement (VEFA), initiés par le Gouvernement précédent ;
- garantir l'accès des promoteurs publics à une réserve foncière importante pour pouvoir planifier et augmenter le nombre de logements abordables à créer au cours des prochaines années ;
- examiner la création d'une nouvelle agence mandatée pour centraliser la gestion administrative et l'attribution de logements publics destinés à la location abordable, permettant de créer des synergies entre les gestionnaires concernés ;
- soutenir les communes dans la création de logements abordables, par la hausse des plafonds de subventions accordées aux communes créant des logements destinés à la location abordable ou sociale, et par la mise à disposition d'une structure de conseil, de soutien et d'assistance dans la promotion immobilière publique ;
- analyser la possibilité d'associer le secteur privé à la création de logements abordables, en élargissant, dans des conditions précises, le système d'aides pour la création de logements abordables aux acteurs privés, dans le but de les inciter à investir davantage dans la création de ces logements ;
- assurer la mixité sociale dans les projets de construction des promoteurs publics ;
- encourager la gestion locative sociale, par l'augmentation à 90 pour cent de l'exemption des revenus nets réalisés grâce à la location d'un logement à travers un organisme œuvrant dans ce domaine ;
- soutenir l'impôt sur la non-occupation de logements prévu par le projet de loi 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, déposé par le Gouvernement précédent, qui constitue un instrument important dans la lutte contre la pénurie de logements ;
- créer un cadre légal pour la location-vente des logements locatifs construits par les communes ou les promoteurs publics, la vente finale s'opérant sous le régime du droit emphytéotique ;
- soutenir les primo-acquéreurs par l'augmentation du crédit d'impôt « Bëllegen Akt » pour l'acquisition d'une résidence principale et l'adaptation éventuelle de la bonification d'intérêt et la garantie de l'Etat ;
- encourager l'économie circulaire en matière de construction de logements, revoir à la hausse le dispositif d'aides et de subventions accordées aux particuliers pour l'utilisation de matériaux durables dans le cadre de l'assainissement énergétique, analyser le système de la « Klimabank » ;
- réduire à un minimum les excavations de terrains et assurer la disponibilité continue de décharges pour déchets inertes dans toutes les régions du pays ;
- simplifier et accélérer toutes les procédures d'autorisation (y compris celles relevant du champ de compétences du Ministère de l'Intérieur et des communes), renforcer la « cellule de facilitation urbanisme et environnement », nouvellement affectée au Département de l'Aménagement du territoire, et la « plateforme de concertation plan d'aménagement particulier » ;
- réviser le règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites du Ministère de l'Intérieur, qui a pour vocation de guider les autorités communales lors de la confection de leur règlement des bâtisses ;
- standardiser et digitaliser les procédures de délivrance d'autorisations de construire et appliquer le principe du « silence vaut accord » au niveau des avis préalables aux autorisations de construire ;

- rechercher un meilleur équilibre entre la nécessité de protéger la nature, d'une part, et la nécessité de créer des logements et infrastructures dans un délai raisonnable, d'autre part ;
- adapter et rendre plus efficace le cadre législatif et réglementaire lié à la protection de l'environnement ;
- introduire le concept de nature temporaire (« Natur auf Zeit ») et étudier la possibilité de développer les friches industrielles en les exemptant des obligations de compensation de la faune et de la flore ;
- encourager le développement de la biodiversité au sein des quartiers ;
- réformer le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (doc. parl. 7642) en tenant compte de la situation économique actuelle et en veillant à trouver un rapport équilibré entre locataires et bailleurs. Les dispositions légales spécifiques à la colocation seront scindées et reprises dans un nouveau projet de loi afin de le soumettre au vote de la Chambre des Députés dans les plus brefs délais.

En ce qui concerne le volet « Aménagement du territoire », les priorités gouvernementales se présentent comme suit :

- assurer la cohérence, la durabilité, la vitesse et le dynamisme du développement territorial en concertation étroite avec les autres Ministères concernés, ainsi qu'avec les communes et la Grande Région. A cette fin, le Ministère continuera à favoriser la conclusion de conventions entre les autorités communales et étatiques ;
- assurer l'opérationnalité du Programme directeur d'aménagement du territoire 2035 en tenant compte des priorités du Gouvernement telles que définies dans l'accord de coalition ;
- définir une stratégie foncière dans l'objectif de rendre disponible les terrains acquis par l'Etat pour la réalisation de projets de développement concrets ;
- garantir la mise en œuvre des quatre plans sectoriels primaires (logement, transports, zones d'activités économiques et paysages) en y implémentant des projets d'infrastructures concrets ;
- élaborer le cas échéant de nouveaux plans sectoriels, notamment pour les espaces prioritaires agricoles, les zones de densification autour des gares, les infrastructures scolaires pour l'enseignement secondaire ou le secteur de l'énergie ;
- utiliser davantage l'instrument du plan d'occupation du sol pour mettre en œuvre des projets étatiques d'intérêt général régional ou national, en accord avec les autorités communales concernées ;
- développer, en concertation avec les communes concernées, des pistes en matière de régénération urbaine en vue de développer et d'améliorer la qualité de vie dans les grandes agglomérations, en tenant compte notamment de facteurs tels que le réchauffement climatique ;
- soutenir les parcs naturels qui constituent un outil essentiel pour le développement du milieu rural ;
- encourager la décentralisation d'emplois de l'Administration publique vers les centres de développement et d'attraction ;
- encourager la création de pôles de travail pour le secteur tertiaire, situés prioritairement dans les centres de développement et d'attraction à proximité des frontières ;
- procéder à des extensions ponctuelles du périmètre d'agglomération, moyennant la conclusion d'un « Baulandvertrag », en limitant ces extensions à des endroits compatibles avec des critères d'aménagement du territoire. Chaque élargissement de périmètre sera conditionné à ce qu'au moins 30 pour cent de la surface construite brute soient dédiés aux logements abordables.

En guise de conclusion, M. Claude Meisch souligne que bon nombre des projets et actions susmentionnés concernent non seulement son propre champ de compétences, mais impliquent l'interaction avec d'autres Ministères tels que les Finances, l'Environnement ou l'Intérieur. C'est pour cela que M. le Ministre invite la Commission à se réunir conjointement

avec les Commissions parlementaires compétentes afin de se voir présenter les mesures gouvernementales en matière de fiscalité ou de protection de la nature en relation avec le logement, par exemple.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir les points suivants :

Prenant acte de l'intention de M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire d'entamer la réforme du projet de loi 7642 susmentionné à l'issue de la crise du logement actuelle, M. Marc Goergen (« Piraten ») donne à considérer que ladite crise a comme conséquence une hausse considérable des loyers et l'augmentation de la pénurie de logements locatifs, ce qui aggrave la détresse des ménages à faibles revenus à la recherche de logements abordables. L'intervenant estime qu'il faut des réponses rapides à ces situations et pose la question de savoir comment M. le Ministre entend y parvenir. M. Claude Meisch signale que, dans l'attente des adaptations à faire au projet de loi précité, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation actuellement en vigueur contient déjà les instruments nécessaires pour venir en aide aux ménages à faibles revenus souffrant de l'actuelle crise du marché de l'immobilier. L'orateur souligne l'importance de modifier le projet de loi 7642 susmentionné tout en veillant à un rapport équilibré entre bailleurs et locataires, sans pour autant céder à la pression de la crise économique actuelle. Il se dit disposé à prendre en considération toute idée permettant d'aboutir à cet équilibre et qui permettrait d'accélérer la réforme dudit projet de loi.

Interrogé par M. Marc Goergen (« Piraten »), M. Claude Meisch explique que l'augmentation des montants de la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs relève du champ de compétences du Ministre des Finances qui se prononcera à brève échéance sur l'envergure de cette mesure fiscale. Celle-ci fait partie d'un paquet visant à stimuler l'investissement dans la construction de logements à court terme, dont l'entrée en vigueur est prévue pour l'exercice fiscal 2024.

Prenant note de ces explications, M. David Wagner (« déi Lénk ») souligne l'importance d'être informé sur l'envergure concrète des mesures fiscales visant à stimuler le marché de la construction de logements à court terme. Il ne peut en effet être question pour les Députés d'approuver lesdites mesures sans connaissance des effets escomptés sur la construction de logements abordables. M. Claude Meisch explique que les mesures fiscales susmentionnées font l'objet d'un projet de loi à déposer à la Chambre des Députés dans le cadre duquel des projections détailleront le nombre de logements abordables à construire dans l'absolu pour répondre à la demande du marché, et le nombre de logements abordables réellement construits. Etant donné qu'à la crise du logement s'ajoute actuellement une crise de l'investissement dans le marché de la construction, les mesures fiscales susmentionnées visent tant à encourager les investisseurs à soutenir le marché de l'immobilier qu'à soutenir le secteur de la construction en crise et dont une défaillance serait néfaste pour l'économie luxembourgeoise en général.

M. François Bausch (« déi gréng ») donne à considérer qu'il ressort de l'accord de coalition 2023-2028 que le Gouvernement entend stimuler en priorité le marché de l'immobilier privé, en lui accordant des subventions financières considérables. Or, ce n'est pas le manque de moyens financiers qui est à la base de la pénurie de logements, mais le manque de terrains à bâtir disponibles et le droit de propriété qui semble intouchable. M. Claude Meisch dit ne pas partager ce point de vue. Alors que les mesures fiscales susmentionnées sont ponctuelles et indispensables au vu de l'actuelle crise du secteur immobilier, la priorité du Gouvernement consiste à investir massivement dans la création de logements abordables. Il s'agit dès lors d'un juste équilibre entre l'action de l'Etat en tant que promoteur public, d'une part, et l'encouragement du secteur privé d'investir dans le logement, d'autre part.

M. Yves Cruchten (LSAP) demande des précisions au sujet de l'impact négatif sur les recettes fiscales des mesures visant à stimuler le marché de la construction de logements. M. Claude Meisch donne à considérer qu'il s'avère difficile de déterminer le déchet fiscal escompté avec précision puisque le marché de la construction est en berne. Une reprise serait en effet bénéfique pour les recettes fiscales. L'orateur propose de revenir plus amplement sur cette question lors d'une réunion jointe avec la Commission des Finances.

M. David Wagner (« déi Lénk ») pose la question de savoir si M. le Ministre entend poursuivre la politique mise en œuvre par le Gouvernement précédent visant à réduire le nombre de logements mis en vente par le Fonds du logement et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM), et à favoriser les logements destinés à la location. M. Claude Meisch répond par l'affirmative à cette question, tout en se disant disposé à maintenir la mise en vente de logements par les promoteurs publics, notamment pour des raisons de mixité sociale. Dans ce contexte, il ne saurait pourtant être question de mettre en vente les terrains des immeubles concernés, qui continueront à faire partie intégrante de la réserve foncière publique, ni de renoncer au droit de rachat des promoteurs publics. De cette façon, il sera assuré qu'à long terme, le parc immobilier public reste entre les mains des acteurs étatiques ou communaux.

M. Yves Cruchten (LSAP) dit approuver bon nombre d'éléments de l'accord de coalition en matière de logement, tels que la réunion nationale « Logement » par exemple. L'intervenant invite le Gouvernement à y impliquer tous les acteurs concernés, sans oublier les locataires et le secteur bancaire, et à en informer la Chambre des Députés, même si une motion afférente n'a pas trouvé l'approbation d'une majorité des Députés lors de la séance publique du 23 novembre 2023.

Interrogé par Mme Taina Bofferding (LSAP), M. Claude Meisch déclare son intention de mettre en place la réunion nationale « Logement » à la fin de l'année 2023 ou en janvier 2024 au plus tard. L'objectif consiste à rassembler les idées et propositions des acteurs concernés en matière de priorités à mettre en œuvre pour encourager rapidement les investissements publics et privés dans la construction de logements.

M. Yves Cruchten (LSAP) se renseigne sur les objectifs concrets que M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire compte atteindre jusqu'à la fin de la législature en matière de réalisation et de planification de logements abordables. M. Claude Meisch estime qu'il lui semble peu opportun de se prononcer sur des objectifs quantifiables. Son objectif consiste à mettre en œuvre les mesures évoquées dans l'accord de coalition, auxquelles vont certainement s'ajouter un certain nombre d'imprévus qu'il faudra prendre en compte le moment venu.

M. Yves Cruchten (LSAP) souhaite savoir dans quelle mesure les communes en tant que bailleurs sociaux peuvent décider de l'attribution de logements abordables figurant au Registre national des logements abordables, tel que créé par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Un représentant ministériel explique que l'attribution des logements abordables se fait par une liste nationale des candidats locataires. La décision incombe au bailleur social, selon des critères de composition du ménage, d'urgence de l'habitat actuel ou de proximité géographique. Ce dernier critère permet aux communes en tant que bailleurs sociaux d'attribuer des logements abordables à leurs résidents, de sorte qu'il est dans l'intérêt des communes qu'elles continuent d'investir dans la construction de logements abordables, dont profitent leurs résidents.

Mme Taina Bofferding (LSAP) souligne l'importance des mesures prévues dans le projet de loi concernant les contrats d'aménagement (« Baulandverträge ») (projet de loi 7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le

développement urbain) afin d'accélérer la viabilisation des terrains à bâtir ainsi que la construction concrète de logements. Prenant note des observations critiques soulevées par le Conseil d'Etat dans ses avis du 22 février 2022 (doc. parl. 7139⁸) et 28 juillet 2023 (7139¹³), l'intervenante exprime d'ores et déjà son soutien à la majorité gouvernementale si celle-ci entend poursuivre l'instruction dudit projet de loi. Dans ce même contexte, l'intervenante salue le maintien du projet de loi 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, tout en exprimant le souhait de ne pas remettre en question la raison d'être dudit projet de loi en y introduisant un trop grand nombre d'exceptions à la perception de l'impôt foncier.

M. Marc Lies (CSV) pose la question de savoir si M. le Ministre entend apporter des modifications aux montants des aides publiques auxquelles les communes peuvent prétendre pour réaliser les projets de construction de logements subventionnés ou pour acquérir des terrains destinés à la construction de logements abordables. Il s'avère en effet que le volume des subventions allouées réellement aux communes n'atteint pas le niveau fixé dans les lois respectives, ce qui provoque un certain mécontentement parmi les communes concernées qui sont pourtant des partenaires privilégiés pour la création de logements abordables. M. Claude Meisch explique que les disparités entre le taux de subvention absolu et le montant réellement alloué résulte du fait que le Ministère subventionne uniquement la création de logements abordables et ne peut, partant, attribuer des aides pour des projets qui vont au-delà de cet objectif.

Mme Taina Bofferding (LSAP) demande des précisions au sujet de la mise en œuvre du principe « silence vaut accord » au niveau des avis préalables aux autorisations de construire. M. Claude Meisch, tout en concédant que la réalisation de ce principe est tout sauf facile, sinon il serait d'ores et déjà appliqué, explique que sont visées les procédures relevant de la compétence du Ministère de l'Environnement ou du Ministère de l'Intérieur. Il semble dès lors peu opportun de se prononcer sur les démarches à entamer par des départements qui échappent à sa responsabilité.

Mme Taina Bofferding (LSAP) souhaite connaître le point de vue de M. le Ministre au sujet de la création d'agences communales de logement rassemblant des acteurs des secteurs privés et publics qui pourraient constituer des instruments utiles dans l'accélération des projets immobiliers. M. Claude Meisch dit ne pas reconnaître l'intérêt d'une structure publique supplémentaire intervenant dans le marché immobilier. Il importe plutôt de créer des synergies entre les acteurs existants afin de mobiliser toutes les forces en vue de la création de logements abordables.

Interrogé par Mme Taina Bofferding (LSAP), M. Claude Meisch explique que l'association du secteur privé à la création de logements abordables peut prendre différentes formes. Ainsi, il serait envisageable que l'Etat intervienne activement dans le marché de l'immobilier en acquérant des immeubles complets mis en vente par des promoteurs privés. Dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'issu du Pacte logement 2.0, l'on pourrait également envisager que le pourcentage de la surface construite brute réservée au logement abordable dans le cadre d'un nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » soit développé par des promoteurs privés pour être cédé par la suite à la commune ou à l'Etat. L'orateur estime qu'il faut également étudier sous quelles conditions les acteurs privés pourront accéder au système d'aides pour la création de logements abordables dont bénéficient des promoteurs sans but de lucre.

Répondant à une question de M. Dan Biancalana (LSAP), M. Claude Meisch se dit disposé à procéder à des adaptations à l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, dont l'application pratique s'avère souvent très complexe. Ces adaptations seront précédées

d'une évaluation basée sur les expériences récoltées depuis l'entrée en vigueur du dispositif précité.

Renvoyant aux missions attribuées par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable aux offices sociaux pour ce qui est de l'accompagnement financier des locataires bénéficiant d'un accompagnement social rapproché, M. Marc Lies (CSV) estime qu'il convient d'introduire des dispositions afférentes dans la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisation l'aide sociale qui reste à ce stade muette à ce sujet.

M. Marc Lies (CSV), considérant que la gestion locative sociale constitue un élément important dans la mise à disposition de logements pour communautés domestiques à faibles revenus, estime qu'il convient d'augmenter les moyens budgétaires alloués à ce dispositif. M. Claude Meisch dit partager ce point de vue et se déclare disposé à intervenir en conséquence auprès de M. le Ministre des Finances afin de développer davantage cet instrument et mobiliser un plus grand nombre de logements inoccupés.

M. Marc Lies (CSV) et M. Dan Biancalana (LSAP) demandent des précisions au sujet des modifications envisagées au programme directeur d'aménagement du territoire 2035. M. Claude Meisch répond qu'il s'agit de se donner les moyens adéquats pour mettre en œuvre les objectifs énoncés dans ledit programme directeur et de les concilier avec les réalités du terrain, sans pour autant remettre en question les grandes lignes dudit programme directeur.

Saluant l'intention de M. le Ministre de se concerter avec les autorités communales en matière d'aménagement du territoire, M. Dan Biancalana (LSAP) souhaite obtenir de plus amples informations au sujet des adaptations éventuelles à apporter au libellé des prescriptions réglementaires dans le cadre des quatre plans directeurs sectoriels primaires. M. Claude Meisch estime qu'il convient de se doter des instruments nécessaires pour réaliser lesdits plans sectoriels et d'avoir davantage recours à l'instrument du plan d'occupation du sol pour la mise en œuvre de projets étatiques d'intérêt régional ou national.

Répondant à une question de M. Dan Biancalana (LSAP), M. Claude Meisch explique vouloir impliquer tous les centres de développement et d'attraction du pays, notamment ceux situés à proximité des frontières avec les pays voisins, dans la création de pôles de travail décentralisés.

M. François Bausch (« déi gréng ») pose la question de savoir si M. le Ministre envisage des modifications à la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire afin de renforcer les pouvoirs du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions en ce qui concerne les décisions à prendre pour le développement du Grand-Duché en général et l'augmentation de l'offre de logements en particulier. Répondant par la négative à cette question, M. Claude Meisch estime que la législation en vigueur contient les instruments nécessaires pour répondre au défi qui consiste à créer davantage de logements, à accélérer leur construction et à les rendre plus abordables. Même si les pouvoirs du ministre ayant le Logement et l'Aménagement du territoire se voient renforcés, il ne peut réussir dans sa mission qu'avec le soutien de ses collègues du Gouvernement et les acteurs publics et privés concernés.

M. Yves Cruchten (LSAP) salue le fait qu'au cours de la réunion, parole a été donnée à un Député participant à la réunion en tant qu'observateur délégué, en l'occurrence M. Marc Goergen (« Piraten »). L'intervenant signale que tel n'a en effet pas été le cas lors d'une réunion d'une autre Commission parlementaire, où un Député observateur a été interdit de parole.

3. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés

dénommé Elmen

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine réunion de la Commission, prévue le 12 décembre 2023.

4. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine réunion de la Commission, prévue le 12 décembre 2023.

5. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Luxembourg, le 08 décembre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

03

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 12 décembre 2023

Ordre du jour :

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

Mme Corinne Cahen remplaçant M. Luc Emering
Mme Liz Braz remplaçant Mme Paulette Lenert
M. Ben Polidori remplaçant M. Marc Goergen

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
M. Guy Entringer, Directeur de la SNHBM

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

• **Présentation du projet de loi**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui explique que le projet de loi sous rubrique ainsi que le projet de loi 8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, présenté ci-dessous, ont connu une longue gestation à laquelle plusieurs Gouvernements précédents ont contribué. Etant donné qu'il s'agit de projets d'envergure prévoyant la construction de quelque 1 000 logements, il serait souhaitable de voir figurer les deux projets de loi à l'ordre du jour d'une séance plénière de la Chambre des Députés avant la fin de l'année 2023.

A l'aide d'une présentation *PowerPoint*, la représentante ministérielle présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8327. Il s'agit d'autoriser l'État à participer à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen, en modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen. Le maître d'ouvrage, la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, réalisera sur le site d'Elmen, dans la commune de Kehlen, environ 800 logements permettant d'accueillir plus de 2 000 personnes.

La réalisation du projet se faisant en trois phases, le plan d'aménagement particulier (PAP) 2 (« Village Est ») permet de construire 51 maisons unifamiliales, 103 appartements dans dix résidences et la Maison pour tous, qui sera le noyau du développement sociétal du nouveau quartier.

L'enveloppe initiale du budget, telle que fixée dans la loi précitée du 25 novembre 2020, s'élevait à 76 000 000 d'euros, correspondant à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019. Rapporté à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023, ce montant correspond à 104 026 267 euros.

La présente loi en projet prévoit d'augmenter l'enveloppe budgétaire pour atteindre 188 000 000 d'euros, dont 83 632 242 d'euros pour la réalisation du deuxième PAP en question.

Les concepts particuliers développés pour le PAP 1 de Elmen sont maintenus lors de la réalisation des PAP 2 et 3. Toutefois, une série d'efforts de densification ont été entrepris pour rendre le projet plus économique en améliorant le *ratio* des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée.

• **Examen de l'avis du Conseil d'Etat**

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à formuler quant au fond du présent projet de loi.

La représentante ministérielle propose de donner suite aux observations d'ordre légistique formulées par la Haute Corporation.

- **Désignation d'un rapporteur**

La Commission désigne M. Luc Emering (DP) comme rapporteur du présent projet de loi.

- **Echange de vues**

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur les raisons pour lesquelles le nombre de logements mis en vente dans le cadre du PAP 2 est assez élevé (99 logements), par rapport au nombre de logements locatifs (55 logements). M. Claude Meisch explique que, conformément à l'accord de coalition 2023-2028, il sera veillé à ce que la mixité sociale soit assurée dans les projets de construction des promoteurs publics. C'est pour cette raison qu'il a été décidé de mettre en vente un certain nombre de logements prévus dans le cadre du PAP 2 Elmen. Le Gouvernement envisage cependant à l'avenir d'avoir davantage recours à la location afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale.

Prenant note de ces explications, Mme Corinne Cahen (DP) pose la question de savoir pourquoi il serait plus intéressant pour des personnes éligibles d'acquérir un logement abordable mis en vente par la SNHBM, étant donné que celle-ci dispose d'un droit de rachat. M. le directeur de la SNHBM explique qu'alors qu'un locataire est obligé de payer un loyer mensuel jusqu'à la fin du bail, l'acquéreur d'un bien mis en vente par la SNHBM devient plein propriétaire de son logement une fois son prêt immobilier remboursé. Il peut alors profiter de son bien sans charge locative supplémentaire et le céder, le cas échéant, à ses héritiers. Au cas où l'acquéreur souhaite revendre son logement, la SNHBM a le droit d'exercer son droit de rachat en fonction de la durée de ce droit. Le prix de rachat du logement est égal au prix que l'acquéreur a payé, majoré du coût des travaux supplémentaires réalisés par l'acquéreur et la majoration du prix due à l'évolution de l'indice du coût de la construction. Une fois la vente réalisée, l'ancien propriétaire dispose d'un capital d'investissement pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier.

M. Félix Eischen (CSV) pose la question de savoir si l'avancement du projet Elmen pâtit de la crise actuelle du marché de l'immobilier. M. le directeur de la SNHBM explique que la réalisation du projet n'est pas entravée par ladite crise et suit l'échéancier fixé dans l'exposé des motifs du présent projet de loi. S'il s'avère que les logements abordables mis en vente ne trouvent pas d'acquéreur, faute d'accord de financement par des banques, il faut réfléchir soit à modifier les critères d'éligibilité pour un logement abordable, soit destiner ces logements à la location. Il ne serait en aucun cas admissible de les laisser inoccupés.

Prenant note de ces explications, M. Marc Lies (CSV) suggère d'avoir recours au modèle de la location-vente de logements construits par des promoteurs publics, afin de faciliter l'accès à la propriété surtout pour des jeunes. Renvoyant à l'accord de coalition 2023-2028, M. Claude Meisch souligne l'intention du Gouvernement de mettre en place un cadre légal pour ce modèle qui doit tenir compte tant des intérêts des promoteurs publics que des acquéreurs potentiels.

M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur l'accès des habitants d'Elmen aux transports publics. M. le directeur de la SNHBM explique qu'une ligne d'autobus reliant Elmen à la Ville de Luxembourg sera créée à terme. D'une manière générale, le projet Elmen favorise la mobilité douce, en ce que les habitations sont dépourvues de garages ou de places de parking à proximité. Les véhicules sont stationnés dans un parking centralisé, à

proximité duquel se situent des arrêts de bus, de sorte que les déplacements en transports publics sont aussi attractifs qu'en voiture privée.

Interrogé par Mme Alexandra Schoos (ADR), M. le directeur de la SNHBM explique que le quartier d'Elmen sera doté d'une école fondamentale, d'une crèche, d'un supermarché et d'une boutique de vêtements en seconde main pour bébés, gérée par la Ligue HMC dont le siège se situe à proximité du nouveau quartier. La Maison pour tous, créée sur la place centrale et gérée par la commune de Kehlen, accueillera une brasserie, une salle destinée à des fêtes privées des habitants et une salle de répétition pour les pensionnaires de la Ligue HMC. L'immeuble abritant le supermarché accueillera également des locaux aménagés d'espaces de bureaux et des logements loués en colocation.

Mme Liz Braz (LSAP) demande des précisions au sujet de la réduction de cession de terrains en main publique, qui passe de 48 pour cent au premier PAP à 32 pour cent au PAP 2. M. le directeur de la SNHBM explique que cette réduction résulte des modifications apportées au PAP 2 à la suite des expériences du PAP 1, notamment en matière de densité de logement (augmentation du nombre d'unités d'habitation dans les résidences, construction de maisons individuelles jumelées ou en bande) et d'une plus grande proportion de maisons plurifamiliales par rapport aux maisons unifamiliales, ce qui fait en sorte que l'espace public et la part du terrain en main publique cédée à la commune ont diminué. Les coûts d'entretien dudit terrain à porter par la commune se voient également réduits.

M. Félix Eischen (CSV), en sa qualité de bourgmestre de la commune de Kehlen, salue le caractère innovant et exemplaire de ce projet, tout en évoquant un certain nombre de défis qu'il crée pour sa commune. L'intervenant cite notamment les doléances adressées par les habitants d'Elmen aux autorités communales en relation avec les nuisances du chantier en cours ou le délai de la construction de l'école. A cela s'ajoute le fait que les coûts de construction de ladite école et d'un complexe sportif également prévu à Elmen sont considérables et difficiles à assumer pour une commune de taille moyenne comme Kehlen. Le fait que la commune de Kopstal envisage de s'associer à la réalisation du complexe sportif mérite dès lors d'être salué, d'autant plus que la réalisation dudit complexe pourra bénéficier d'aides financières pour des équipements à finalité régionale.

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), propose aux membres de la Commission de se déplacer sur le site d'Elmen afin de se faire une idée plus précise de ce projet d'envergure. Cette visite pourrait avoir lieu en février ou mars 2024.

2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

• Présentation du projet de loi

A l'aide d'une présentation *PowerPoint*, la représentante ministérielle présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8328. L'objectif consiste à autoriser l'Etat à participer à la réalisation du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, à la périphérie sud-est de la Ville de Luxembourg, prévoyant la construction de 786 logements pour environ 2 000 habitants.

La SNHBM est le maître d'ouvrage pour une partie des lots, l'autre partie étant réalisée par des acteurs privés. Selon les planifications du promoteur public, la réalisation du projet « Itzigerknupp » s'étendra sur une période d'environ dix ans, avec le début des premiers travaux en 2023-25 et une fin estimée des travaux en 2034-35.

L'enveloppe budgétaire accordée ne peut pas dépasser le montant de 193 000 000 d'euros pour le financement des dépenses en lien avec la réalisation du projet.

Le projet « Itzigerknupp », conçu selon les principes du développement durable, bénéficie d'arrêts des transports publics, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts à proximité.

Avec une densité de logement de soixante logements par hectare, le PAP propose 786 logements pouvant être développés, dont 108 maisons unifamiliales et 32 maisons plurifamiliales distribuées sur quatorze lots. Ces maisons plurifamiliales représenteront au total 678 appartements.

La SNHBM réalisera 74 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable et 484 unités dans les maisons plurifamiliales, dont 289 destinées à la location abordable et 195 à la vente abordable, correspondant à près de 59 pour cent du nombre total de logements. Les 228 unités de logement restantes seront réalisées par des acteurs privés.

- ***Examen de l'avis du Conseil d'Etat***

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à formuler quant au fond du présent projet de loi.

La représentante ministérielle propose de donner suite aux observations d'ordre légistique formulées par la Haute Corporation.

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne Mme Lydie Polfer (DP) comme rapporteur du présent projet de loi.

- ***Echange de vues***

Mme Corinne Cahen (DP) pose la question de savoir pourquoi la réalisation du projet « Itzigerknupp » est extrêmement longue, étant donné que le plan d'aménagement particulier afférent date de 2013. M. le directeur de la SNHBM explique que les origines du projet sont encore plus anciennes et remontent aux années 1980. Il a connu un certain retard parce qu'il a fallu l'adapter aux modifications consécutives en matière de réglementation environnementale et procéder à un remembrement qui a pris quelques années avant d'aboutir. Pour démontrer que tous les projets réalisés par des promoteurs publics ne sont pas aussi chronophages, l'orateur cite en exemple le projet Elmen, dont les premières réflexions remontent à 2015. Les travaux d'infrastructure ont été entamés en 2018, et en 2023, le quartier est occupé par 300 habitants. Ces données montrent l'importance de finaliser rapidement les travaux législatifs portant sur le remembrement ministériel qui sera un outil important de mobilisation foncière.

Mme Barbara Agostino (DP) demande des précisions au sujet des infrastructures prévues pour le projet « Itzigerknupp ». M. le directeur de la SNHBM souligne que sa société est le maître d'ouvrage d'une partie des lots seulement, l'autre partie étant réalisée par des promoteurs privés. Alors que les lots réservés à la SNHBM seront presque exclusivement dédiés à la réalisation de logements, une partie du terrain a été cédée à la Ville de Luxembourg qui en dispose à sa guise. En sa qualité de bourgmestre de la Ville de Luxembourg, Mme Lydie Polfer (DP) explique que ledit terrain accueillera une école et une crèche. Deux terrains de football seront réalisés à l'est du site. Le stade Camille Polfer à Bonnevoie-sud sera remplacé par un complexe sportif. A noter que les rues porteront le nom de femmes ayant joué un rôle important pour le Luxembourg.

En réponse à une question de M. Marc Lies (CSV), M. le directeur de la SNHBM explique que le coût des infrastructures se situe entre 150 et 170 euros par m² de surface habitable pour le projet « Itzigerknupp », contre 300 euros par m² de surface habitable à Elmen. Cette différence de prix s'explique par la densité de logements plus importante à « Itzigerknupp » (60 logements par hectare) par rapport à Elmen (35 logements par hectare au PAP 1 et 41 logements par hectare au PAP 2)

Interrogé par Mme Barbara Agostino (DP), M. le directeur de la SNHBM explique que la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs sera respectée lors de la réalisation du projet « Itzigerknupp ».

Répondant à une question de M. Alex Donnersbach (CSV), M. le directeur de la SNHBM explique que l'échéancier figurant à l'exposé des motifs du présent projet de loi pourra être respecté. Les travaux d'infrastructure de la partie Nord ont d'ores et déjà commencé. Le démarrage de la construction des premiers lots de logement est prévu pour 2024.

3. Divers

Sur proposition du Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), il est convenu que la Commission se réunira le 15 décembre 2023 par visioconférence afin de procéder à l'adoption des projets de rapport relatifs aux projets de loi 8327 et 8328.

Luxembourg, le 13 décembre 2023

Annexe

Présentation *PowerPoint* : Projets de loi de financement des projets d'envergure Elmen II et « Itzigerknupp »

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Projets de loi de financement des projets d'envergure Elmen II & Itzigerknupp

7 décembre 2023

Commission du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement



Elmen

8327 - Dossier consolidé : 61



Le projet « Elmen » en bref :

- Promoteur public : SNHBM
- à Olm dans la commune de Kehlen
- Surface : 27 ha
- Elmen – un village durable
 - Biodiversité – espaces verts, gestion de l’eau, toitures vertes
 - Mobilité douce – parkings centraux
 - Terrassements évités, pas de sous-sols
 - Énergies renouvelables – autoproduction partielle
- **800 logements** abordables à terme
- Phasage : 3 PAP





Loi de financement PAP 1 – « Elmen - Village Central » (voté 25.11.20)

- 388 logements
- 76 millions € (**ré-indexée** par le présent PL 8327 à **104 millions €**)
- Location abordable : 96 logements
- Vente abordable : 292 logements

Modification loi de financement pour PAP 2 - « Elmen - Village Est » (Dépôt 12.10.23)

- 154 logements
- 51 maisons unifamiliales + 103 appartements dans 10 résidences
- Location abordable : 55 logements
- Vente abordable : 99 logements



Amélioration du PAP 2 suite aux expériences du PAP 1 :

- Densité de logement (DL) porté de 26 à 41 logements par hectare
- Cession de terrains en main publique : de 48% à 32%
- 1 parking au lieu de 2
- Augmentation du nombre d’unités d’habitation dans les résidences
- Construction de maisons isolées = évité ; maisons jumelées ou en bande

Phasage PAP 2 :

- Mise en procédure : fin 2023 - début 2024
- Infrastructures : 2026-27
- Construction logements : 2028 -33





Enveloppe budgétaire : 188 millions €

Budget estimé Loi de financement Elmen 1, indexé	104.026.267
Réalisation logements destinés à la location	38.965.682
Réalisation logements destinés à la vente	18.390.989
Infrastructures particulières	13.473.149
Réalisation Maison pour tous	12.801.423
NOUVELLE ENVELOPPE ESTIMÉE	187.657.509
dont enveloppe prévue pour ELMEN 2	83.631.242

PL 8328: "Itzigerknupp"





Le projet « Itzigerknupp » en bref :

- Promoteur public : SNHBM
- À Ville de Luxembourg, proximité quartier Bonnevoie-Sud
- Densité de logement (DL) 60 logements par hectare
- 786 logements sur 14 lots, dont :
 - 558 logements abordables réalisés par la SNHBM
 - 228 logements réalisés par des acteurs privés
- Typologie des logements abordables (SNHBM) :
 - 74 maisons unifamiliales + 32 résidences (484 appartements)
 - Location abordable : 289 appartements
 - Vente abordable : 195 appartements et 74 maisons (269 unités de logement au total)
- Le PAP prévoit la construction d’1 école



- PAP approuvé en avril 2013
 - Multipropriétaires, remembrement
 - Mesures CEF

Phasage :

- Infrastructures (en 3 phases) : 2023-2027
- Démarrage construction des 1^{ers} lots : 2024/2025
- Remise 1^{ères} clés : 2027-2028
- Fin des travaux : 2034-2035





Enveloppe budgétaire : 193 millions €



Image 3D Projet SNHBM à Luxembourg-Bonnevoie, Itzigerknupp © Jean-Luc Lambert

8327 - Dossier consolidé : 69

	Total participation
Etudes liées au PAP	208.911 €
Viabilisation particulière - Réseaux et voiries	150.150 €
Viabilisation ordinaire - Réseaux et voiries	3.832.313 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	352.723 €
Construction	146.030.944 €
Terrains	1.390.822 €
Sous-Total Logements abordables LOCATION	151.965.863 €
Etudes liées au PAP	194.795 €
Viabilisation particulière - Réseaux et voiries	140.004 €
Viabilisation ordinaire - Réseaux et voiries	3.573.368 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	328.890 €
Frais d'études et honoraires Constructions	34.964.399 €
Charge d'intérêts	450.000 €
Terrains	1.296.846 €
Sous-Total Logements abordables VENTE	40.948.303 €
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES "ITZIGERKNUPP"	192.914.166 €



Avis du Conseil d'Etat du 14 novembre 2023

- Pas d'observations quant aux articles des PL
- Quelques observations d'ordre légistique





Projets de loi de financement des projets d'envergure Elmen II & Itzigerknupp

Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement

8327/02

N° 8327²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(15.12.2023)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président, M. Luc EMERING, Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 12 octobre 2023 par Monsieur le Ministre du Logement en fonction à l'époque. Le texte du projet était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche financière, du texte coordonné de la loi à modifier, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'un check de durabilité.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 24 novembre 2023.

Le 12 décembre 2023, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a entendu la présentation du projet de loi par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. A cette occasion, la Commission a désigné M. Luc Emering comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le 15 décembre 2023, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a adopté le présent rapport.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

L'objet de la présente loi en projet consiste à autoriser la participation de l'Etat à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen, en modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen.

II.1. Considérations générales

Le maître d'ouvrage, la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, réalisera sur le site d'Elmen, dans la commune de Kehlen, environ 800 logements permettant d'accueillir plus de 2 000 personnes.

La réalisation du projet se faisant en trois phases, le plan d'aménagement particulier (PAP) 2 (« Village Est ») permettra de construire 51 maisons unifamiliales, 103 appartements dans dix

résidences et aussi la Maison pour tous, qui sera le noyau du développement sociétal du nouveau quartier.

L'enveloppe initiale du budget, telle que fixée dans la loi précitée du 25 novembre 2020, était de 76 000 000 d'euros, correspondant à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019. Rapporté à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023, ce montant correspond à 104 026 267 euros.

La présente loi en projet prévoit d'augmenter l'enveloppe budgétaire pour atteindre 188 000 000 d'euros, dont 83 632 242 d'euros pour la réalisation du deuxième PAP en question.

Les concepts particuliers développés pour le PAP 1 de Elmen sont maintenus lors de la réalisation des PAP 2 et 3. Toutefois, une série d'efforts de densification ont été entrepris pour rendre le projet plus économique en améliorant le *ratio* des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée.

En raison de contraintes rencontrées lors de la réalisation du PAP 1, et en vue d'une meilleure mise en œuvre du PAP 2, les modifications suivantes ont été apportées à la planification sommaire initiale :

- la densité de logement (DL) est portée à 41 logements par hectare (DL=41) au lieu de 35 logements par hectare (DL=35) dans le PAP 1 ;
- le classement du terrain communal servant comme complexe sportif en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) au lieu de zone d'habitation ;
- la réduction de la cession de terrains en main publique est passée de 48 pour cent à 32 pour cent.
- il sera construit un seul parking centralisé au lieu de deux ;
- il a été procédé à une augmentation des unités d'habitation dans les maisons plurifamiliales. En effet, dans le PAP 1, les unités d'habitation se situent entre trois et huit unités. Dans le PAP 2, les unités d'habitation seront augmentées pour atteindre entre neuf et douze unités ;
- la construction de maisons isolées sera évitée. Les maisons unifamiliales seront construites en maisons jumelées ou groupées en bande ;
- la répétition des îlots dans le projet sera plus fréquente afin de minimiser les coûts de planification ;
- pour la collecte des déchets, des points de collecte sont générés en tête des rues en cul-de-sac ;
- il sera procédé à la création de venelles piétonnes derrière les maisons unifamiliales.

Le PAP 2 (« Village Est ») connaîtra des modifications majeures :

- réduction des typologies de maisons unifamiliales (cinq à la place de neuf) ;
- davantage de maisons en bande, réduction aux typologies les plus demandées par les clients lors de la première phase ;
- maisons plurifamiliales avec dix à douze unités ;
- canalisation des eaux usées souterraine ;
- rue plus étroite, meilleures économies dans l'exécution ;
- agrandissement du parking ;
- mise à disposition d'un terrain à la commune pour la construction d'un complexe sportif.

L'exécution du projet PAP 2 est définie selon des phases précises. La construction des infrastructures du PAP 2 devrait commencer entre 2026 et 2027 ; le début des travaux de construction des premiers logements aura lieu entre 2028 et 2029. La fin des travaux du PAP 2 est estimée entre 2032 et 2033.

Le nouveau village aura, sur sa place centrale, un lieu accessible à tous, appelé « Maison pour tous », qui jouera un rôle central dans le vivre ensemble. Cet établissement du nouveau quartier va enrichir la vie en commun de ses citoyens ainsi que tisser des liens entre les quartiers existants et celui-ci. La nouvelle structure va favoriser les usages durables, notamment par son caractère innovant et en tant que projet pionnier et reproductible. La Maison pour tous, dont la gestion sera assurée par la commune de Kehlen, est destinée à devenir un lieu d'innovation sociale.

II.2. Conception urbanistique et durable

Par ses multiples lieux de rencontre et de nombreuses zones vertes, notamment sa place de village, ses places de quartier et ses placettes dans les différentes rues, Elmen doit être considéré comme la création d'un véritable nouveau village.

La mixité des types de maisons et immeubles plurifamiliaux et l'implantation aléatoire des différents types de maisons et résidences évitera toute monotonie. Le caractère « village » du projet est assuré par une densité de 41 logements par hectare et de neuf à douze unités de logement par immeuble résidentiel. Une taille humaine des bâtiments est assurée par une limitation à trois niveaux au maximum des immeubles.

Le regroupement des voitures dans un parking central permet de tenir les voitures à l'écart des rues de quartier, ce qui assure une meilleure qualité de vie. Ce parking central contient les emplacements destinés aux logements, des emplacements pour voitures électriques et également des emplacements publics.

Par ailleurs, et en vue de garantir une bonne qualité de vie, les maisons unifamiliales sont réalisées en bois massif avec des façades partiellement en bois. La façade des maisons est ventilée, ce qui a un impact positif sur sa durée de vie et sur les coûts d'entretien à long terme. Les maisons plurifamiliales seront construites de façon traditionnelle et la façade sera en fibre de ciment, afin d'éviter tout problème d'entretien à terme.

Afin de tenir compte au mieux des critères de durabilité, des énergies renouvelables sont utilisées avec autoproduction partielle d'énergie, et les immeubles seront dotés de toitures plates vertes afin d'assurer un caractère écologique et de permettre une première rétention des eaux de pluie. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, uniquement une petite partie des eaux de pluie seront évacuées par des caniveaux vers les bassins de rétention à ciel ouvert, ce qui permettra de réduire l'entretien à effectuer par l'administration communale.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat a émis son avis en date du 14 novembre 2023. Dans celui-ci, la Haute Corporation n'a pas d'observation à formuler quant au fond du projet de loi sous rubrique.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen doit être modifié afin de tenir compte de la terminologie employée dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. L'article sous rubrique est adopté dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

Article 2

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant à la participation au financement de la deuxième phase du projet de logements abordables dénommé Elmen. Le montant est déterminé sur base de la fiche financière du présent projet de loi en y incluant le montant prévu initialement par la loi votée actualisé à l'indice actuel des prix de la construction (1 127,38 - indice du mois d'avril 2023).

En effet, étant donné que le présent projet de loi a pour objet d'étendre l'autorisation financière initiale pour le PAP 1 du projet Elmen au PAP 2, il y a lieu d'actualiser le montant autorisé initialement à l'indice actuel du coût de la construction afin de pouvoir sommer les deux montants exprimés en relation au même indice.

Dans ce contexte, il est rappelé que tant le montant autorisé que les dépenses effectuées au courant de la réalisation des trois PAP seront toujours pris en compte à l'indice de la construction au moment

de leur facturation. Ainsi le montant total autorisé évolue en fonction de l'indice tout en respectant strictement et à tout moment le plafond voté en application de l'indice du coût de la construction du moment.

La loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen prévoyait une enveloppe financière maximale de 76 000 000 d'euros. Ce montant correspondait à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019.

Rapporté à la valeur de l'indice appliqué pour le présent projet de loi (1 127,38 – indice du mois d'avril 2023), ceci correspond à 104 026 267 d'euros au moment de l'établissement de la fiche financière figurant en annexe du présent projet de loi, correspondant au PAP 2.

La participation financière au PAP2 est de 83 631 242 d'euros à l'indice du mois d'avril 2023 et porte ainsi la somme totale de la participation étatique au projet Elmen à 188 000 000 d'euros à ce même indice, somme arrondie au demi-million supérieur.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale qu'à la phrase liminaire, il convient d'insérer, du point de vue de la légistique formelle, le terme « la » après les termes « L'article 2 de ».

L'intitulé complet de l'acte à modifier étant déjà cité à l'article 1^{er}, les modifications subséquentes que le dispositif apporte à cet acte se limiteront à indiquer « de la même loi » en lieu et place de la citation de l'intitulé. Partant, à la phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les termes « loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen » par les termes « même loi ».

L'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

« **Art. 2.** A l'article 2 de la même loi, le montant [...] et les termes [...] »

A l'article 2, deuxième phrase, de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, dans sa teneur proposée, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38 » par celle de « 1 127,38 ».

La Commission fait siennes ces propositions.

Article 3

En raison de l'importance de la surface du site du projet « Elmen 2 », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera la durée de dix exercices budgétaires.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale que, du point de vue de la légistique formelle, la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« A la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit : ».

A l'occasion d'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif.

La Commission donne suite à cette recommandation.

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen

Art. 1^{er}. A l'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, le terme « subventionnés » est remplacé par celui de « abordables ».

Art. 2. A l'article 2 de la même loi, le montant de « 76 000 000 » est remplacé par le montant de « 188 000 000 » et les termes « la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019 » sont remplacés par ceux de « la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023 ».

Art. 3. A la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit :

« 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 15 décembre 2023

Le Rapporteur,
Luc EMERING

Le Président,
Gilles BAUM

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

04

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2023

(la réunion a eu lieu par visioconférence)

Ordre du jour :

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen
Rapporteur : Luc Emering

- Présentation et adoption d'un projet de rapport
2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
Rapporteur : Lydie Polfer

- Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Guy Entringer, Directeur de la SNHBM

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Emile Eicher, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, Mme Lydie Polfer

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 12 décembre 2023.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

M. Gilles Baum (DP) informe qu'il a été convenu avec M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire que la Commission se déplace le 7 mars 2024 à Elmen afin de se faire une idée plus précise de ce projet d'envergure.

2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 12 décembre 2023.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

3. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Luxembourg, le 15 décembre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Bulletin de vote n°3 - Projet de loi N°8327

Date: 19/12/2023 16:19:33

Scrutin: 3

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8327 - Projet Elmen

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8327

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	54	0	0	54
Procurations:	5	0	0	5
Total:	59	0	0	59

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

CSV

Adehm Diane	Oui		Arendt épouse Kemp Nancy	Oui	(Hengel Max)
Bauer Maurice	Oui		Boonen Jeff	Oui	
Donnersbach Alex	Oui		Eicher Emile	Oui	
Eischen Félix	Oui	(Adehm Diane)	Galles Paul	Oui	(Mosar Laurent)
Hansen Christophe	Oui		Hengel Max	Oui	
Kemp Françoise	Oui		Lies Marc	Oui	
Modert Octavie	Oui		Morgenthaler Nathalie	Oui	
Mosar Laurent	Oui		Spautz Marc	Oui	
Weiler Charel	Oui		Weydert Stéphanie	Oui	
Wiseler Claude	Oui		Wolter Michel	Oui	(Spautz Marc)
Zeimet Laurent	Oui				

DP

Agostino Barbara	Oui	(Graas Gusty)	Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Cahen Corinne	Oui		Emering Luc	Oui	
Etgen Fernand	Oui		Goldschmidt Patrick	Oui	
Graas Gusty	Oui		Hartmann Carole	Oui	
Minella Mandy	Oui		Polfer Lydie	Oui	
Schockmel Gérard	Oui				

LSAP

Biancalana Dan	Oui		Bofferding Taina	Oui	
Braz Liz	Oui		Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Delcourt Claire	Oui	
Di Bartolomeo Mars	Oui		Engel Georges	Oui	
Fayot Franz	Oui		Haagen Claude	Oui	
Lenert Paulette	Oui				

ADR

Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui		Schoos Alexandra	Oui	
Weidig Tom	Oui				

déi gréng

Bausch François	Oui		Sehovic Meris	Oui	
Tanson Sam	Oui		Welfring Joëlle	Oui	

Date: 19/12/2023 16:19:33

Scrutin: 3

Vote: PL 8327 - Projet Elmen

Description: Projet de loi N°8327

Président: M. Wiseler Claude

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	54	0	0	54
Procurations:	5	0	0	5
Total:	59	0	0	59

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

Piraten

Clement Sven	Oui	Goergen Marc	Oui
Polidori Ben	Oui		

DÉI LÉNK

Baum Marc	Oui	Wagner David	Oui
-----------	-----	--------------	-----

n'ont pas participé au vote:

Nom du député

Nom du député

DP

Beissel Simone	
----------------	--

Le Président:

Le Secrétaire Général:

Texte voté - Projet de loi N°8327

N° 8327

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

*

Art. 1^{er}. A l'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, le terme « subventionnés » est remplacé par celui de « abordables ».

Art. 2. A l'article 2 de la même loi, le montant de « 76 000 000 » est remplacé par le montant de « 188 000 000 » et les termes « la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019 » sont remplacés par ceux de « la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023 ».

Art. 3. A la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit :

« **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 19 décembre 2023

Le Secrétaire général,

s. Laurent Scheeck

Le Président,

s. Claude Wiseler

8327/03

N° 8327³

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(22.12.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 19 décembre 2023 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 19 décembre 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 14 novembre 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 12 votants, le 22 décembre 2023.

Le Secrétaire général,

Marc BESCH

Le Président,

Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Mémorial A N° 845 de 2023



Loi du 22 décembre 2023 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen.

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 19 décembre 2023 et celle du Conseil d'État du 22 décembre 2023 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

À l'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, le terme « subventionnés » est remplacé par celui de « abordables ».

Art. 2.

À l'article 2 de la même loi, le montant de « 76 000 000 » est remplacé par le montant de « 188 000 000 » et les termes « la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019 » sont remplacés par ceux de « la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023 ».

Art. 3.

À la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit :

« 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
et de l'Aménagement du territoire,
Claude Meisch*

Crans-Montana, le 22 décembre 2023.
Henri



Résumé

PROJET DE LOI
modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

Le projet de loi sous rubrique vise à autoriser l'Etat à participer à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen, en modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen. Le maître d'ouvrage, la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, réalise sur le site d'Elmen, dans la commune de Kehlen, environ 800 logements permettant d'accueillir plus de 2 000 personnes.

La réalisation du projet se faisant en trois phases, le plan d'aménagement particulier (PAP) 2 (« Village Est ») permet de construire 51 maisons unifamiliales, 103 appartements dans dix résidences et la Maison pour tous, qui sera le noyau du développement sociétal du nouveau quartier.

L'enveloppe initiale du budget, telle que fixée dans la loi précitée du 25 novembre 2020, s'élevait à 76 000 000 d'euros, correspondant à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019. Rapporté à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023, ce montant correspond à 104 026 267 d'euros.

La présente loi en projet prévoit d'augmenter l'enveloppe budgétaire pour atteindre 188 000 000 d'euros, dont 83 632 242 d'euros pour la réalisation du deuxième PAP en question.

Les concepts particuliers développés pour le PAP 1 de Elmen sont maintenus lors de la réalisation des PAP 2 et 3. Toutefois, une série d'efforts de densification ont été entrepris pour rendre le projet plus économique en améliorant le *ratio* des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée.