



---

CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Dossier consolidé

Projet de loi 8328

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

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

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
12-10-2023	Déposé	8328/00	<u>3</u>
14-11-2023	Avis du Conseil d'État (14.11.2023)	8328/01	<u>36</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>39</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>49</u>
15-12-2023	Rapport de commission(s) : Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire Rapporteur(s) : Madame Lydie Polfer	8328/02	<u>68</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>73</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°2 - Projet de loi N°8328	<u>76</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)	8328/03	<u>79</u>
22-12-2023	Publié au Mémorial A n°846 en page 1	Mémorial A N° 846 de 2023	<u>82</u>
	Résumé du dossier	Résumé	<u>85</u>

8328/00

**N° 8328**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2022-2023

---

## **PROJET DE LOI**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

\* \* \*

*Document de dépôt*

*Dépôt: le 12.10.2023*

\*

**Le Premier Ministre,**

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1<sup>er</sup>, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.** Le Ministre du Logement est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg.

**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 MATIERES

1. Exposé des motifs	2
1.1. Préambule	2
1.2. Structure du PL	2
1.3. Présentation du projet « Itzigerknupp »	2
1.3.1. Bref historique du projet	4
1.3.2. Principaux atouts du projet	4
1.3.2.1. Atouts urbanistiques	4
1.3.2.2. Atouts écologiques	7
1.3.3. Phasage du projet	8
2. Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg	8
3. Commentaire des articles	9
4. Fiche financière	10
5. Annexe – PAP du projet « Itzigerknupp »	15

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

### 1.1. PREAMBULE

Le projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, prévoit la construction de 786 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir environ 2000 habitants. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, est le maître d'ouvrage, pour une partie des lots, l'autre partie étant réalisée par des acteurs privés. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, la SNHBM prévoit la réalisation du projet par phases.

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

### 1.2. STRUCTURE DU PL

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Itzigerknupp », ainsi que de différents prix déjà remis ou estimés au niveau des soumissions publiques.

En effet, le PAP « nouveau quartier » (ci-après PAP NQ) permet de déterminer pour chaque lot ou parcelle le mode et le degré d'utilisation du sol. Les surfaces construites brutes définies dans le PAP servent comme surfaces construites hors sol. Les surfaces construites brutes dans les sous-sols sont ajoutées par rapport aux surfaces du PAP pour déterminer les prix des constructions souterraines. D'autres paramètres sont également définis, tels que la surface pouvant être scellée, les espaces verts privés, les voies de circulation, l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention, le nombre d'unités de logement, les emplacements de stationnement et le nombre de niveaux hors sol et sous-sol. Tous ces éléments permettent au promoteur d'établir une estimation des coûts relativement précise, en se basant sur ses propres valeurs empiriques.

Le PAP NQ se base sur le Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement particulier. Pour l'aménagement du domaine privé, ce règlement définit le coefficient maximum d'utilisation du sol (ci-après « CMU »). Cela explique pourquoi ce coefficient fait partie du calcul des coûts d'infrastructures.

### 1.3. PRESENTATION DU PROJET « ITZIGERKNUPP »

Le présent PAP « Itzigerknupp » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité du quartier Bonnevoie-Sud où se trouvent des arrêts de transport public, des infrastructures publiques et scolaires, des services et des espaces verts.

Avec une densité de logement de 60 logements par hectare, le PAP propose 786 logements pouvant être développés, dont 108 maisons unifamiliales et 32 maisons plurifamiliales distribuées sur 14 lots. Ces maisons plurifamiliales représenteront ensemble 678 appartements.

En outre, le PAP prévoit un bâtiment public accueillant une école.

La SNHBM va réaliser 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. Ce nombre de logements correspond à près de 59% du nombre total de logements. Les 228 unités de logements restantes seront réalisées par des acteurs privés.



### 1.3.1. Bref historique du projet

Le site est classé comme terrain constructible depuis 1993 (Projet Général d'Aménagement, ci-après « PAG »).

Le PAG actuellement en vigueur prévoit une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » ainsi que la zone « plan d'aménagement particulier approuvé » avec le numéro BO-04 qui contient les zones HAB-1, HAB-2 et BEP. Pour la zone BEP, il est prévu de construire une école. À l'ouest du site, le PAG prévoit une « zone de servitude „urbanisation–coulée verte“ » et une « zone de servitude „urbanisation–éléments naturels“ »

Le PAP a été approuvé le 23 avril 2013. Dans la mesure où le site compte une multitude de propriétaires différents, il a fallu procéder à un remembrement qui a pris quelques années avant d'aboutir.

L'autorisation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles a été délivré fin 2020. Les mesures compensatoires « CEF » ont été mises en place en hiver 2020/21.

Ensemble avec le INRA, des prospections géophysiques ont été effectuées en 2021. Ensuite, des études géotechniques ont été réalisées en 2022 pour déterminer la composition du sol sur le site et pour avoir une vue plus précise sur les nappes d'eaux souterraines. Suite à ces études, le terrain a pu être libéré.

### 1.3.2. Principaux atouts du projet

#### 1.3.2.1. Atouts urbanistiques

##### *Contexte du site*

Le site se situe à la périphérie sud-est de la Ville de Luxembourg, dans le quartier de Bonnevoie, directement à la limite de la commune de Hesperange. D'un point de vue topographique à grande échelle, le site se trouve sur le plateau de grès luxembourgeois à une altitude d'environ 300 m NN au-dessus de l'Alzette dans une boucle de la rivière, qui coupe le plateau en une vallée profonde.

Le plateau est caractérisé par une utilisation agricole et par la présence de vergers, bosquets et d'une infrastructure de détente et de loisirs. La rive haute de la vallée de l'Alzette délimite le plateau sous forme de pentes abruptes et boisées. Toute la zone de la vallée de l'Alzette à cet endroit fait partie de la ceinture verte luxembourgeoise et a donc une importance primordiale pour l'équilibre naturel et les loisirs de proximité.

##### *Géométrie urbaine*

La voie principale au tracé courbe – l'épine dorsale – est bordée de résidences disposées parallèlement d'un côté et perpendiculairement de l'autre. Cette alternance génère des séquences et subdivise cet axe principal en différents tronçons aux caractéristiques distinctes. Ceci évite toute impression de monumentalité tout en gardant le caractère urbain du quartier de Bonnevoie adjacent. Au bout de l'axe de la voie principale il est prévu de permettre une construction avec un étage supplémentaire, pour y mettre l'accent et pour signaler le changement de direction. L'architecture de ce bâtiment devra ainsi assurer la fonction d'un repère visuel.

Le présent PAP prévoit une répartition dégressive des densités de construction vers les bords non urbanisés. La géométrie urbaine ainsi que la répartition des fonctions et types de bâtiments préfigurent la répartition des densités de construction. En périphérie, les CMU sont en grande partie inférieurs à 1,0, alors que le long de l'axe central du site et aux abords des voies existantes, les CMU se situent entre 1,2 et 1,9.

Le but est d'éviter la réalisation de constructions trop massives à la limite entre le quartier et la zone verte et de garantir de nombreuses échappées visuelles, permettant ainsi de percevoir la silhouette de la ville et les espaces naturels en présence.

Il y a trois types de constructions : Des maisons en bande (mb), des maisons isolées (mi) et des maisons plurifamiliales. En outre, sur le lot n°11 se trouve l'équipement scolaire.



Le Plan Directeur reprend les principales caractéristiques du tissu urbain existant (taille des îlots, espacements des embouchures, orientation et taille des bâtiments, répartition et taille des places de quartier).

Des fonctions complémentaires à l'habitat peuvent être développées dans les zones d'entrée du quartier, sur le côté nord de la voie principale et à côté de l'école.

#### Nombre de niveaux pleins

Le nombre de niveaux pleins varie entre trois et quatre pour les maisons plurifamiliales. Les maisons unifamiliales peuvent être réalisées avec deux niveaux pleins et un niveau supplémentaire sous forme d'étage en retrait ou de combles aménagés.

En principe, le nombre de niveaux pleins est identique sur le même côté le long de la même rue, sauf s'il y a une transition entre des différents types de bâtiments ou pour marquer la fin d'un axe visuel. Pour éviter des ruptures d'échelle par rapport aux bâtiments existants aux entrées des deux sites, le nombre de niveaux pleins est adapté au cas par cas à la situation existante.

La place bordant la rue d'Itzig a la fonction particulière qu'elle marque l'entrée au site et qu'elle constituera la jonction entre le quartier existant et projeté. Les fonctions proposées, notamment les commerces de quartier, restaurants, brasseries et cafés contribueront à vitaliser le quartier existant par les fonctions et équipements complémentaires.

Un espace de transition important affecté à la récréation de proximité est prévu entre les constructions bordant la rue Anatole France et les futures constructions situées à l'ouest. Cet espace, en raison de la présence d'une végétation importante, présente des dimensions généreuses, afin de proposer un espace vert assez spacieux pour pouvoir y créer un parc de quartier protégé de la circulation motorisée et qui est facilement accessible pour tous les habitants des îlots voisins.

Le futur complexe scolaire sera implanté au milieu du site. Ici, la topographie pourra être utilisée pour l'intégration des salles de sports dans le socle du bâtiment.

Le point de rencontre des habitants du nouveau quartier sera la place jouxtant l'école où toutes les « commodités urbaines » telles que l'arrêt de bus, les conteneurs papier et verre, la boîte aux lettres, les stations pour vélos etc. se concentreront.



## *Concept des voiries*

### Concept et hiérarchie des voies publiques

Le projet d'urbanisation est situé au bout de plusieurs rues à caractère résidentiel aux bords du quartier de Bonnevoie. Le site sera viabilisé à partir de la rue Anatole France (deux accès carrossables et un chemin piétonnier) et de la rue d'Itzig (deux accès carrossables). Un axe principal traversera le site à partir de la rue d'Itzig – à la hauteur de la rue Michel Gehrend – à peu près parallèlement à la rue Anatole France pour rejoindre cette dernière en face du premier accès au site Rue Anatole France. Cet axe constitue la voie de desserte principale. Le réseau de ce lotissement sera complété par des rues résidentielles qui assureront la distribution plus fine des flux et qui auront des dimensions adaptées à leur vocation d'accès aux bâtiments.

### Rues, trottoirs et chemins

Les tailles et espacements des arbres et plantations changent en fonction du type de rue, principale ou secondaire.

Les lotissements seront traversés d'un grand nombre de chemins piétonniers et cyclables, assurant la perméabilité du site pour la mobilité douce et active ainsi que le raccord aux espaces naturels des alentours.

L'urbanisation projetée sera desservie par les lignes n°2 et n°461 existantes qui seront prolongées sur la rue Anatole France pour passer par le site. Ces lignes relieront le site à la gare, au centre-ville de Luxembourg et en direction d'Itzig.

### Stationnement

En vue d'une répartition équitable des emplacements publics en relation avec la répartition de la densité de construction, les dessertes principales accueilleront une partie d'emplacements publics.

Quant aux emplacements sur le domaine privé, pour les maisons plurifamiliales, les emplacements requis doivent obligatoirement être prévus en sous-sol. Les dépendances souterraines à réaliser à ces fins, devront être recouvertes de végétation afin de renforcer le caractère vert du quartier. En ce sens, pour les maisons unifamiliales, les emplacements requis devront se trouver à l'intérieur des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts dans les reculs antérieurs.

### Concept paysager

Le site se situe à l'interface entre l'espace urbain et l'espace naturel. Des structures interconnectées sous forme d'espaces verts et de plantations, complétées par un réseau de chemins piétonniers, permettent de créer un lien avec les espaces verts publics existants.

Le point le plus haut de la zone se situe au sud, sur une crête à 311 m NN, à la jonction avec la rue d'Itzig. Depuis cette crête, le terrain s'incline dans toutes les directions. Le développement urbain prévu intervient dans la topographie en respectant son caractère existant. Pour que la topographie existante reste visible, le concept permet de réduire au minimum les modifications dans les zones fortement inclinées. En vue de générer un maximum de lots privés de forme régulière, l'espace vert situé au nord est en majeure partie parallèle à la nouvelle voie principale et reprend exactement les limites de propriété des parcelles attenantes.

Etant donné que l'espace vert sera perçu, ensemble avec les jardins privatifs, comme un grand espace de parc, il a la fonction d'assurer la transition harmonieuse entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier.

En plus de différentes essences d'arbres indigènes et adaptées au climat ainsi que de structures vertes linéaires, le concept paysager prévoit deux aires de jeux qui sont directement reliées au réseau de chemins piétonniers – une pour les jeunes enfants dans le contexte des maisons unifamiliales situées à l'est et une pour les enfants plus âgés à proximité de l'école.



### 1.3.2.2. Atouts écologiques

#### *Concept énergétique*

L'ensemble des bâtiments est construit selon le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments afin d'atteindre des bâtiments NZEB (*Net-Zero Energy Building*) que ce soit pour la partie fonctionnelle ou habitation.

Le projet sera relié au réseau électrique de la ville et il y aura également une production de l'énergie via des panneaux photovoltaïques.

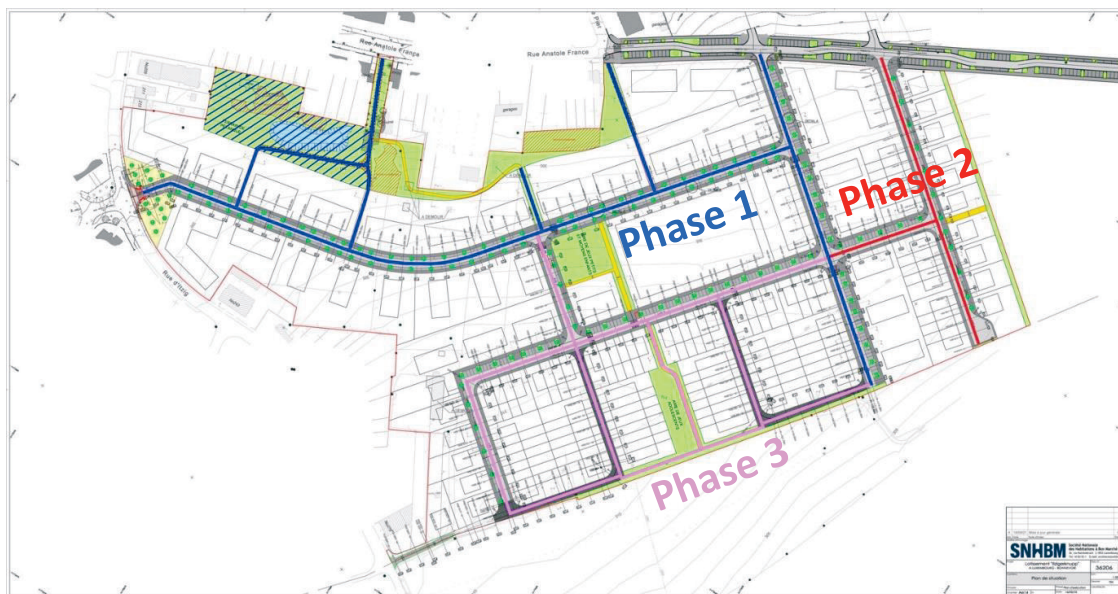
#### *Gestion des eaux pluviales*

Le système de la gestion des eaux pluviales prévoit la séparation des eaux usées et eaux pluviales. Une installation de rétention des eaux de pluie est prévue dans la partie nord du site, étant donné que cet endroit se prête à des installations destinées à assurer l'écoulement des eaux par gravité naturelle.

### 1.3.3. Phasage du projet

Le phasage prévoit la construction des infrastructures du quartier en trois phases, comme marqué dans le plan. La première phase sera la partie au nord qui inclut la rue principale ainsi que les connexions à la rue Anatole France.

Ensuite, la construction de la partie à l'est est prévu comme deuxième phase. Les infrastructures au sud du quartier seront construites dans la phase trois. Le phasage exact de la construction des maisons plurifamiliales et maisons unifamiliales reste encore à définir.



Les différentes étapes du phasage telles que prévues sont sujettes à des adaptations au fur et à mesure de l'évolution des travaux. Elles pourraient se présenter comme suit :

- Travaux d'infrastructure partie Nord : 2023-25
- Travaux d'infrastructure partie Est : 2025-26
- Travaux d'infrastructure partie Sud : 2026-28
- Démarrage de la construction des premiers lots de logements : 2024-25
- Remise de clés des premiers logements : 2027-28
- Travaux d'infrastructures, finitions, mobilier urbain et plantations : 2033-34
- Fin estimée des travaux du projet « Itzigerknupp » : 2034-35

Il est à noter que l'avancement dans la construction des logements abordables dépend en partie de la vitesse de développement des logements qui se trouvent dans les mains des propriétaires privés.

\*

## PROJET DE LOI

**Art. 1<sup>er</sup>.** (1) Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, au financement du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg et déclaré d'intérêt général.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

**Art. 2.** Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, ne peuvent pas dépasser le montant de 193 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1 127,38,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023. Déduction faite des dépenses déjà engagées

par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

**Art. 3.** Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>.*

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Itzigerknupp ». Le projet « Itzigerknupp », sis à Luxembourg-Ville, dans le quartier de Bonnevoie, est réalisé par la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), société anonyme et promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Le projet « Itzigerknupp » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en séance du 22 septembre 2023, conformément à l'article 2, paragraphe 5, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

### *Article 2.*

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

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2023 (valeur 1.127,38). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

### *Article 3.*

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds spécial de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives à la réalisation du projet de logements abordables « Itzigerknupp ».

### *Article 4.*

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

\*

## FICHE FINANCIERE

### Remarques préliminaires

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

- (1) tous les frais d'études préalables nécessaires à la réalisation future du projet,
- (2) les frais de viabilisation dite particulière, càd les frais de forage géotechnique, les diagnostics et fouilles archéologiques, les frais forestiers, ainsi que les mesures environnementales, compensatoires et « Oekopunkten »,
- (3) le coût de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- (4) le coût de construction des logements destinés à la location abordable,
- (5) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente abordable et à coût modéré.

Ces postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ainsi que sur celles de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

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

	<i>PAP „Itzigerknupp“</i>
Surface Constructible Brute (SCB) totale (m <sup>2</sup> )	148.359
SCB logement (m <sup>2</sup> )	97.776
Nombre unités de logement (UL) SNHBM	558
<i>Nombre de maisons unifamiliales</i>	<i>74</i>
<i>Nombre d'appartements</i>	<i>484</i>
	<i>PAP „Itzigerknupp“</i>
<i>Nombre UL location abordable</i>	<i>233</i>
<i>Nombre UL vente abordable</i>	<i>325</i>
<i>Part location subventionnée (sur SCB logt)</i>	<i>41,69%</i>
<i>Part vente subventionnée (sur SCB logt)</i>	<i>58,31%</i>

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.

### Frais d'études

Les frais d'études préalables, notamment ceux liés au développement du PAP, sont calculés au prorata des SCB des logements abordables et se ventilent comme suit :

			<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation</i>
<b>FRAIS D'ETUDES</b>					
<u>Etudes liées au PAP (Part location)</u>		75%	684.970 €	188.202 €	141.151 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		18.820 €	14.115 €
Honoraires 15%	15%	75%		31.053 €	23.290 €

			<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation</i>
TVA 17% sur travaux et honorai	17%	75%		40.473 € 278.548 €	30.355 € 208.911 €
<u>Etudes liées au PAP (Part vente)</u>		50%	684.970 €	263.228 €	131.614 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%		26.323 €	13.161 €
Honoraires 15%	15%	50%		43.433 €	21.716 €
TVA 17% sur travaux et honorai	17%	50%		56.607 €	28.304 €
				389.590 €	194.795 €
<b>Sous-total frais d'études</b>				<b>668.138 €</b>	<b>403.706 €</b>

### Frais de viabilisation particulière

Les frais de viabilisation particulière, c'est-à-dire les frais de forage géotechnique, les diagnostics et fouilles archéologiques, les frais forestiers, ainsi que les mesures environnementales, compensatoires et « Oekopunkten », sont calculés au prorata des SCB des logements abordables et ont été estimés comme suit :

			<i>Coûts totaux</i>	<i>Coût selon affectation L/V</i>	<i>Total participation</i>
<b>VIABILISATION PARTICULIERE</b>					
<u>Réseaux et voiries (location)</u>		75%	479.790 €	131.827 €	98.870 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		13.183 €	9.887 €
Honoraires 18%	18%	75%		26.102 €	19.576 €
TVA 17% sur travaux et honorai	17%	75%		29.089 €	21.817 €
				200.200 €	150.150 €
<u>Réseaux et voiries (vente)</u>		50%	479.790 €	184.379 €	92.189 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%		18.438 €	9.219 €
Honoraires 18%	18%	50%		36.507 €	18.253 €
TVA 17% sur travaux et honorai	17%	50%		40.685 €	20.343 €
				280.009 €	140.004 €
<b>Sous-total viabilisation particulière</b>				<b>480.208 €</b>	<b>290.154 €</b>

### Coûts d'infrastructures

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

Le taux de participation financière des coûts d'infrastructures s'élève à 75% lorsqu'il s'agit de logements locatifs et à 50% lorsque les logements sont destinés à la vente subventionnée.

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

- une réserve de 10% pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 18% sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17% sur le montant total.

La participation financière pour la réalisation des infrastructures ordinaires, calculée au prorata des SCB des logements abordables, a été estimée comme suit :

			Coût totaux	Coûts selon affectation L/V	Total participation
<b>INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE</b>					
Réseaux et voiries (location)		75%	12.245.808 €	3.364.644 €	2.523.483 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		336.464 €	252.348 €
Honoraires 18%	18%	75%		666.199 €	499.650 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		742.442 €	556.832 €
				<i>5.109.750 €</i>	<i>3.832.313 €</i>
<b>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (location)</b>					
Réseaux et voiries (location)		75%	1.127.095 €	309.679 €	232.259 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		30.968 €	23.226 €
Honoraires 18%	18%	75%		61.317 €	45.987 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		68.334 €	51.250 €
				<i>470.298 €</i>	<i>352.723 €</i>
<i>sous-total infra (part location)</i>				<i>5.580.048 €</i>	<i>4.185.036 €</i>
<b>Réseaux et voiries (vente)</b>					
Réseaux et voiries (vente)		50%	12.245.808 €	4.705.949 €	2.352.974 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%		470.595 €	235.297 €
Honoraires 18%	18%	50%		931.778 €	465.889 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	50%		1.038.415 €	519.207 €
				<i>7.146.736 €</i>	<i>3.573.368 €</i>
<b>Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (vente)</b>					
Réseaux et voiries (vente)		50%	1.127.095 €	433.132 €	216.566 €
Réserve et imprévus 10%	10%	50%		43.313 €	21.657 €
Honoraires 18%	18%	50%		85.760 €	42.880 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	50%		95.575 €	47.787 €
				<i>657.780 €</i>	<i>328.890 €</i>
<i>sous-total infra (part vente)</i>				<i>7.804.516 €</i>	<i>3.902.258 €</i>
<b>Sous-total infrastructures et viabilisation ordinaire</b>				<b>13.384.564 €</b>	<b>8.087.294 €</b>

### Coût de construction de logements

La loi prévoit les taux de participation financière suivants :

- 75% du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs publics et 75% des frais d'études y liés,
- 50% des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique lorsque les logements sont destinés à la vente subventionnée.

Sur base des expériences de la SNHBM et des conditions actuelles du marché, il a été fixé un coût de construction au m<sup>2</sup> SCB logement hors-sol de 3.533 EUR et un coût de construction au m<sup>2</sup> 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.

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

			Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
<b>CONSTRUCTION LOGEMENTS</b>					
Construction LOCATION		75%		105.129.445 €	78.847.084 €
Construction en sous-sol LOCATION		75%		26.425.519 €	19.819.140 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		13.155.496 €	9.866.622 €
Frais honoraires constructions 15% LOCATION	15%	75%		21.706.569 €	16.279.927 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		28.290.895 €	21.218.171 €
				<i>194.707.925 €</i>	<i>146.030.944 €</i>
<i>sous-total construction (part location)</i>				<i>194.707.925 €</i>	<i>146.030.944 €</i>
Constructions VENTE		0%		147.038.973 €	- €
Construction en sous-sol VENTE		0%		36.959.971 €	- €
Réserve et imprévus 10%	10%	0%		18.399.894 €	- €
Frais honoraires constructions 15% VENTE	15%	50%		30.359.826 €	15.179.913 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	50%		39.568.973 €	19.784.486 €
				<i>272.327.636 €</i>	<i>34.964.399 €</i>
<i>sous-total construction (part vente)</i>				<i>272.327.636 €</i>	<i>34.964.399 €</i>
<b>Sous-total construction logements</b>				<b>467.035.562 €</b>	<b>180.995.343 €</b>

### Charges d'intérêt

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

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

Pour l'estimation de la charge d'intérêts, une ligne de crédit de 15.000.000 euros a été prise en compte pour une durée de 10 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen de 4%.

15.000.000 EUR x 4% intérêts / an = 60.000 EUR par an, soit 600.000 EUR sur 10 ans.

Le taux de participation financière de la charge d'intérêt est fixé à 75%.

La participation financière pour les charges d'intérêt s'élève dès lors à 450.000 EUR.

### Terrains

La participation financière pour les terrains se calcule à partir de la part « logement » dudit terrain, c'est-à-dire la SCB dédiée au logement rapportée à la SCB totale du projet.

La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après « la loi ») fixe un taux de subventionnement de 50% du prix d'acquisition pour la part des logements destinés à la vente abordable et à coût modéré et de 75% pour la part des logements destinés à la location.

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

		Coûts totaux	Coût selon affectation L/V	Total participation
<b>ACQUISITION TERRAINS</b>				
Terrains LOCATION	75%	4.448.123 €	1.854.430 €	1.390.822 €
Terrains VENTE	50%	4.448.123 €	2.593.693 €	1.296.846 €
<b>Sous-total acquisition terrains</b>			<b>4.448.123 €</b>	<b>2.687.669 €</b>



### Tableau récapitulatif de la participation étatique

Au vu de ce qui précède et comme l'illustre le tableau récapitulatif ci-dessous, la participation étatique estimée en vue du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp » s'élève à un total de 192.914.166 EUR.

	<i>Total participation</i>
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 €
<b><i>Sous-Total Logements abordables LOCATION</i></b>	<b><i>151.965.863 €</i></b>
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 €
<b><i>Sous-Total Logements abordables VENTE</i></b>	<b><i>40.948.303 €</i></b>
<b>TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES „ITZIGERKNUPP“</b>	<b>192.914.166 €</b>

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **193.000.000 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>
2023	1.177.459 €
2024	17.389.358 €
2025	19.589.727 €
2026	19.589.727 €
2027	18.917.810 €
2028	16.491.622 €
2029	16.491.622 €
2030	16.491.622 €
2031	16.491.622 €
2032	16.491.622 €
2033	16.895.987 €
2034	16.895.987 €

\*

### ANNEXE – PAP DU PROJET « ITZIGERKNUPP »



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

### Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzegerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania FERNANDES
Téléphone :	247-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement du projet de logements abordables "Itzegerknupp" à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
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 ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

 Oui  Non  N.a. <sup>1</sup>

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> 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 administrative<sup>2</sup> 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 administratif<sup>3</sup> approximatif total ?  
(nombre de destinataires x  
coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 personnel<sup>4</sup> ?

Oui  Non  N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

<sup>4</sup> 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 évaluation<sup>5</sup> ?  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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> 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 transfrontaliers<sup>6</sup> ?  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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>6</sup> 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 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzegeknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

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<sup>ème</sup> 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 <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	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

Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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
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 <sup>3</sup>
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

Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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	Écarts 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
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
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

Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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
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

Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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	%
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)

Champ d'action	Évaluation <sup>1</sup>	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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)
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

8328/01

**N° 8328<sup>1</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

---

## **PROJET DE LOI**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

\* \* \*

### **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 ainsi qu'un « check de durabilité ».

\*

### **CONSIDERATIONS GENERALES**

Le projet de loi sous avis porte sur le financement par l'État du projet « Itzigerknupp » visant à la création de logements abordables à Bonnevoie, sur le territoire de la Ville de Luxembourg, dont la Société nationale des habitations à bon marché, promoteur public, est le maître d'ouvrage.

L'enveloppe budgétaire accordée pour le financement dudit projet ne peut pas dépasser le montant de 193 000 000 euros. L'autorisation du législateur pour le financement dudit projet est requise en vertu de l'article 117, paragraphe 3, de la Constitution, étant donné que le montant de la dépense d'investissement en question dépasse le seuil de 60 000 000 euros prévu par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Le financement est accordé conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Le Fonds spécial pour le logement abordable<sup>1</sup> intervient dans le financement de la réalisation de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Pour que ces frais soient éligibles, le projet de logements abordables concerné doit être déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil. Le projet « Itzigerknupp » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 22 septembre 2023, conformément à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 5<sup>o</sup>, de la loi précitée du 25 mars 2020.

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

\*

---

<sup>1</sup> L'article 85, point 1<sup>o</sup>, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable a remplacé la dénomination « Fonds spécial de soutien au développement du logement » par celle de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

**EXAMEN DES ARTICLES**

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

\*

**OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE***Article 1<sup>er</sup>*

Le paragraphe 1<sup>er</sup> est à reformuler comme suit :

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

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'État signale que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il y a lieu d'écrire « Société nationale des habitations à bon marché ».

*Article 2*

À la deuxième phrase, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38,67 » par celle de « 1 121,38 ».

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. 7139<sup>8</sup>) et 28 juillet 2023 (7139<sup>13</sup>), 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 29bis 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 29bis 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 m<sup>2</sup> de surface habitable pour le projet « Itzigerknupp », contre 300 euros par m<sup>2</sup> 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**

8328 - Dossier consolidé : 57



## 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
<b>NOUVELLE ENVELOPPE ESTIMÉE</b>	<b>187.657.509</b>
<b>dont enveloppe prévue pour ELMEN 2</b>	<b>83.631.242</b>

# PL 8328: "Itzigerknupp"



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





## 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<sup>ers</sup> lots : 2024/2025
- Remise 1<sup>ères</sup> clés : 2027-2028
- Fin des travaux : 2034-2035







## Enveloppe budgétaire : 193 millions €



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

8328 - Dossier consolidé : 65

	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 €
<b>Sous-Total Logements abordables LOCATION</b>	<b>151.965.863 €</b>
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 €
<b>Sous-Total Logements abordables VENTE</b>	<b>40.948.303 €</b>
<b>TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES "ITZIGERKNUPP"</b>	<b>192.914.166 €</b>



## 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

8328/02

**N° 8328<sup>2</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

---

## **PROJET DE LOI**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

\* \* \*

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

(15.12.2023)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président, Mme Lydie POLFER, Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, 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, 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 Mme Lydie Polfer comme rapportrice 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**

Le présent projet de loi a pour objet d'autoriser la participation de l'Etat à la réalisation du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, prévoyant la construction de 786 logements pour environ 2 000 habitants.

La Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « 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.

## II.1. Considérations générales

Le projet « Itzigerknupp » a été conçu selon les principes du développement durable. Situé près du quartier Bonnevoie-Sud, il bénéficie d'arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts en 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. En outre, le projet prévoit un bâtiment public accueillant une école.

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.

## II.2. Conception urbanistique

Situé dans le quartier de Bonnevoie, à la périphérie sud-est de la Ville de Luxembourg, le projet « Itzigerknupp » prévoit une répartition dégressive des densités de construction vers les bords non urbanisés. La géométrie urbaine ainsi que la répartition des fonctions et types de bâtiments préfigurent la répartition des densités de construction.

Ainsi il est évité de réaliser des constructions trop massives à la limite entre le quartier et la zone verte et de nombreuses échappées visuelles sont garanties, permettant ainsi de percevoir la silhouette de la ville et les espaces naturels en présence.

Les lotissements seront traversés d'un grand nombre de chemins piétonniers et cyclables, assurant la perméabilité du site pour la mobilité douce et active ainsi que le raccord aux espaces naturels des alentours.

Des structures interconnectées sous forme d'espaces verts et de plantations, complétées par un réseau de chemins piétonniers, permettent de créer un lien avec les espaces verts publics existants. Ainsi la transition harmonieuse entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier sera assurée.

## II.3. Conception écologique

L'ensemble des bâtiments est construit selon le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments afin de réaliser des bâtiments NZEB (Net-Zero Energy Building) que ce soit pour la partie fonctionnelle ou habitation. L'installation de panneaux photovoltaïques est également prévue.

Le système de la gestion des eaux pluviales prévoit la séparation des eaux usées et eaux pluviales. Une installation de rétention des eaux de pluie est prévue dans la partie nord du site, étant donné que cet endroit se prête à des installations destinées à assurer l'écoulement des eaux par gravité naturelle.

## II.4. Phasage du projet

La construction des infrastructures du quartier est prévue en trois phases. La première phase sera la partie au nord qui inclut la rue principale ainsi que les connexions à la rue Anatole France à Bonnevoie. La construction de la partie à l'est marquera la deuxième phase. En troisième phase, les infrastructures au sud du quartier seront construites. Le phasage exact de la construction des maisons plurifamiliales et maisons unifamiliales reste encore à définir.

Bien que sujettes à des adaptations selon l'évolution des travaux et étant donné que l'avancement dans la construction des logements abordables dépend en partie de la vitesse de développement des logements qui se trouvent dans les mains des propriétaires privés, les différentes étapes du phasage pourraient se présenter comme suit :

- travaux d'infrastructure partie Nord : 2023-25 ;
- travaux d'infrastructure partie Est : 2025-26 ;
- travaux d'infrastructure partie Sud : 2026-28 ;

- démarrage de la construction des premiers lots de logements : 2024-25 ;
- remise des clés des premiers logements : 2027-28 ;
- travaux d'infrastructure, finitions, mobilier urbain et plantations : 2033-34 ;
- fin estimée des travaux du projet « Itzigerknupp » : 2034-35.

\*

### III. 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 de la présente loi en projet et peut dès lors marquer son accord.

\*

### IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Itzigerknupp ». Le projet « Itzigerknupp », sis à Luxembourg-Ville, dans le quartier de Bonnevoie, est réalisé par la SNHBM, société anonyme et promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le projet « Itzigerknupp » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 22 septembre 2023, conformément à l'article 2, paragraphe 5, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale que, du point de vue de la légistique formelle, le paragraphe 1er est à reformuler comme suit :

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

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'Etat signale que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il y a lieu d'écrire « Société nationale des habitations à bon marché ».

La Commission fait siennes ces observations.

#### *Article 2*

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Itzigerknupp ». Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2023 (valeur 1 127,38). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale qu'à la deuxième phrase, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38,67 » par celle de « 1 121,38 ».

La Commission adopte cette recommandation, tout en estimant qu'il y a lieu de se référer à la valeur « 1 127,38 ».

#### *Article 3*

Cet article précise que les crédits budgétaires sont inscrits à la charge du Fonds spécial de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives à la réalisation du projet de logements abordables « Itzigerknupp ».

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

*Article 4*

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

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

\*

**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  
autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

**Art. 1<sup>er</sup>.** (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société nationale des habitations à bon marché, société anonyme.

**Art. 2.** Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, ne peuvent pas dépasser le montant de 193 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

**Art. 3.** Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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.

Luxembourg, le 15 décembre 2023

*La Rapportrice,*  
Lydie POLFER

*Le Président,*  
Gilles BAUM



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°2 - Projet de loi  
N°8328

Date: 19/12/2023 16:15:48

Scrutin: 2

Président: M. Wiseler Claude

Vote: PL 8328 - Itzigerknupp

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8328

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	55	0	0	55
Procurations:	4	0	0	4
Total:	59	0	0	59

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

**CSV**

Adehm Diane	Oui	Arendt épouse Kemp Nancy	Oui (Mosar Laurent)
Bauer Maurice	Oui	Boonen Jeff	Oui
Donnersbach Alex	Oui	Eicher Emile	Oui
Eischen Félix	Oui	Galles Paul	Oui (Hengel Max)
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 (Adehm Diane)
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 16:15:48

Scrutin: 2

Vote: PL 8328 - Itzigerknupp

Description: Projet de loi N°8328

Président: M. Wiseler Claude

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	55	0	0	55
Procurations:	4	0	0	4
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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8328/03

**N° 8328<sup>3</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

---

**PROJET DE LOI**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

\* \* \*

**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**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet  
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,  
Ville de Luxembourg**

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° 846 de 2023



## **Loi du 22 décembre 2023 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg.**

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<sup>er</sup>.**

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

(2) Les travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société nationale des habitations à bon marché, société anonyme.

### **Art. 2.**

Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, ne peuvent pas dépasser le montant de 193 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

### **Art. 3.**

Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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.

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**

---

Doc. parl. 8328 ; sess. ord. 2022-2023 et législature 2023-2028.

---



# Résumé

**PROJET DE LOI**

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg**

L'objectif du projet de loi 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.