



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 27 mai 2020

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020
2. Présentation de l'avant-projet de loi Elmen
3. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gasch, M. Marc Lies, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020

Le projet de procès-verbal est adopté.

2. Présentation du (avant-)projet de loi Elmen

M. le Ministre Henri Kox présente l'avant-projet de loi concernant le plan de financement « Elmen ». Le texte a été approuvé par les ministres réunis en conseil de gouvernement, mais

n'a pas encore été déposé à la Chambre des Députés. Le dossier de presse préparé par le Gouvernement décrit les détails du projet (voir ci-dessous).

« a. *La première loi de financement ayant trait à la construction de logements subventionnés*

Le projet "Elmen" a une taille équivalente à celle d'un véritable village. À terme, environ 800 logements pour 2.200 personnes y seront créés. Selon les dernières planifications de la SNHBM, le projet "Elmen" prendra au moins une quinzaine d'années avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, la SNHBM a prévu la réalisation en plusieurs phases.

Historique: les terrains ont été acquis entre 2007 et 2009. En 2014, le projet "Elmen" a eu le feu vert politique. La volonté était de mettre en route un premier "projet d'envergure" phare innovant, durable et mettant l'accent sur une grande qualité de vie.

Le projet "Elmen" a été déclaré d'intérêt général, conformément à la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Le projet de loi qui sera déposé prochainement concerne le financement du premier des trois plans d'aménagement particulier (ci-après PAP). Comme l'enveloppe budgétaire dépasse la limite de 40 millions d'euros, une loi de financement propre est nécessaire. L'enveloppe budgétaire de 76 millions d'euros (28% du total) couvre la participation étatique pour la réalisation des logements du premier PAP du projet "Elmen", le coût total étant estimé à 268 millions d'euros.

Au vu de son envergure et du caractère innovant et durable de ce projet, sa réalisation revêt une importance capitale pour la politique du logement.

b. *La naissance d'un village durable*

"Elmen" est un projet-pilote, où respect de l'environnement et qualité de vie se rejoignent. Une série de mesures en matière de durabilité sont mises en place afin de préserver et de promouvoir la biodiversité du site. Les espaces verts, les plantations, la gestion du sol et la gestion de l'eau sont des points-clés de ce projet de grande envergure.

Les planificateurs ont favorisé une vie à caractère villageois en créant un nombre élevé d'espaces publics en vue d'accueillir les enfants, les familles, les seniors et de leur offrir des zones de rencontre sans voitures. La mobilité douce est favorisée, les parkings sont centralisés et les arrêts de bus et services de proximité du village ne se trouvent qu'à maximum 200 mètres des habitations.

Le site est géré selon un concept de gestion et de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert combiné à des toitures vertes généralisées et à de larges corridors de verdure ainsi que de nombreux arbres longeant les voiries. Les terrassements sont évités au maximum afin de respecter le terrain naturel. Aucun logement ne dispose d'un sous-sol. Des débarras seront dès lors aménagés au rez-de-chaussée, mais avec une bonne accessibilité.

Des énergies renouvelables sont utilisées avec autoproduction partielle d'énergie, ceci afin d'éviter toute dépendance à l'énergie fossile. Les maisons unifamiliales sont en bois massif avec des façades partiellement en bois en vue de garantir une bonne qualité de vie et une architecture contemporaine adaptée à la philosophie du projet. La façade des maisons est ventilée, ce qui a un impact positif sur sa durée de vie et sur les coûts d'entretien à long terme.

Au vu de son envergure et de son caractère exemplaire, la réalisation de ce projet revêt d'une importance capitale pour la politique du logement. »

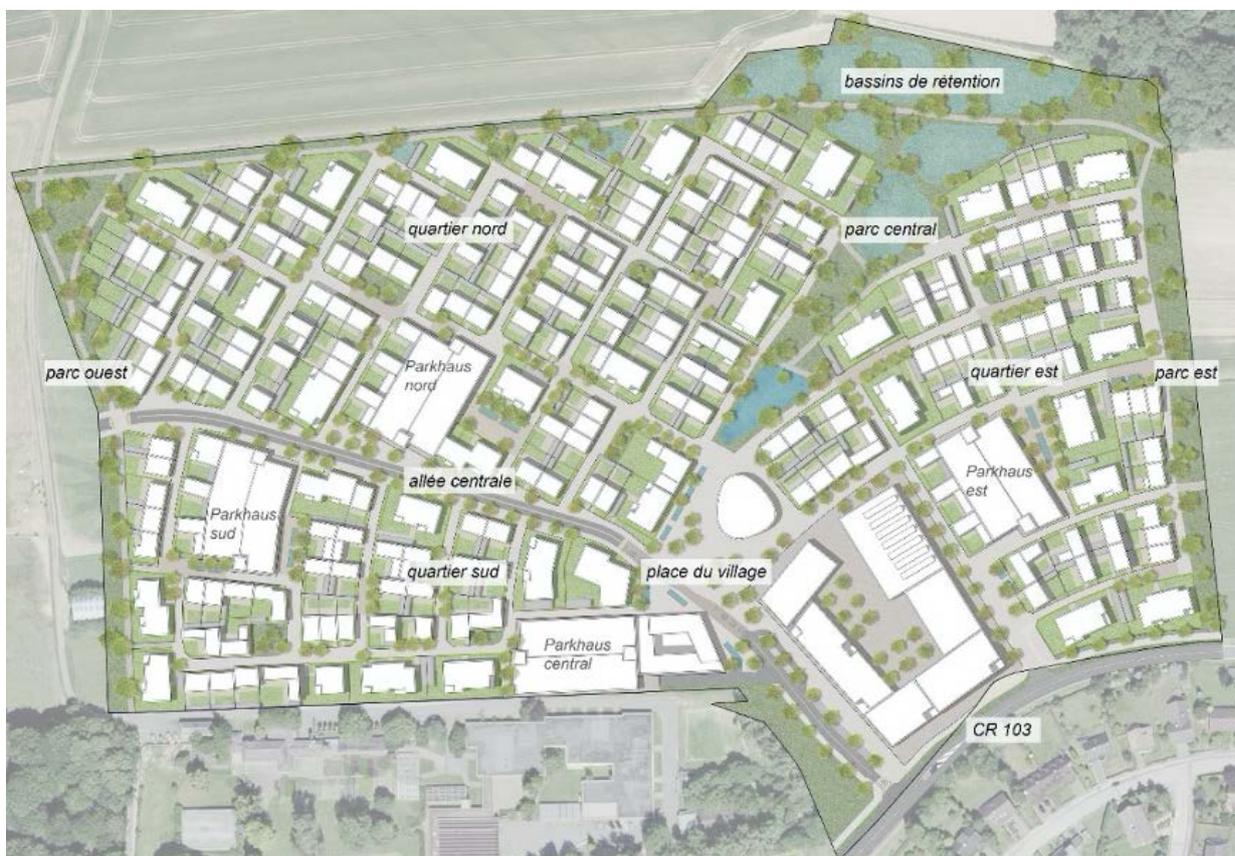
Le Ministère a également remis une présentation à la Commission du Logement (voir en annexe).

Le nouveau village se situera entre Kehlen, Koerich et Mamer. Il fera partie de la commune de Kehlen et devra accueillir 2.200 habitants et possèdera des infrastructures publiques au centre du village.

Bref rappel du contexte historique de la naissance du projet Elmen

1. **Acquisition** des terrains en 2007 -2009
2. Feu vert politique en 2014
3. **Volonté politique** : certaine urgence de mettre en route un premier « projet d'envergure » - projet phare, innovant, durable et favorisant une grande qualité de vie
4. PAG : **HAB 1** -> au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale
5. Entretiens préparatoires avec tous les acteurs concernés et développement du projet avec une **cellule de suivi**
6. **PAP = résultat de nombreux compromis au niveau des attentes et exigences politiques, au niveau communal et national**

Le projet de loi qui sera déposé à la Chambre couvre la réalisation du PAP 1: Le village central



Surface : 15,38 ha
Domaine privé : 8,89 ha soit 57,83 %
Domaine public : 6,48 ha soit 42,17 %
Unités de logement : 388 soit 25 unités par ha
Maisons unifamiliales* :194 Appartements : 194 dont 98 en vente* et 96 en location
*vente avec emphytéose et droit de rachat

Un quart des **communes** du pays comptent moins d'habitants que Elmen.

Les aspects en lien avec la durabilité du projet :

1. Quartier **libre de voitures** ; parkings centralisés
2. **Urbanisme varié** pour éviter un village monotone et un cadre de vie artificiel
3. **Espaces publics attractifs** avec hiérarchisation de différentes places/placettes
4. **Coupures vertes** entre les trois villages
5. Eau de pluie évacuée par des rigoles ouvertes vers **les bassins de rétention**
6. **Excavation** de terres réduite au **strict minimum**
7. **Compensation des biotopes** existants sur les terrains (avant la nouvelle loi sur la protection)
8. **Chauffage urbain** pour les bâtiments publics (place centrale) (non subventionné)

Tableau budgétaire du Projet de loi (PAP1)

	Coût total	Part Min. Log	
Etudes	1.170.000	585.000	
Logements	195.000.586	31.557.509	
Emplacements	30.193.020	22.644.765	
Infrastructures	24.183.432	16.535.711	
Terrains	13.381.926	1.335.403	
Intérêts	4.500.000	3.150.000	
TOTAUX	268.428.964	75.808.388 €	28%

Répartition approximative par année de la participation étatique

Année	Réalisations prévues	Financement
2020	60% des infrastructures + 388 emplacements	23 800 000 €
2021	100 logements + 243 emplacements	17 000 000 €
2022	100 logements + 117 emplacements	13 200 000 €
2023	50 logements	5 600 000 €
2024	50 logements	5 600 000 €
2025	50 logements	5 600 000 €
2026	38 logements	3 300 000 €

Données urbanistiques PAP2 et PAP3

(Pour les PAP 2 et 3, les indications sont indicatives sur base du Masterplan. Ces PAP n'ont pas encore été élaborés)

	Village Central (PAP1)	Village Est (PAP2)	Village Ouest (PAP3)	Total (Masterplan)
Surface:	15,38 ha	4,96 ha	6,40 ha	26,74 ha
Domaine privé :	57,83 %	65,80 %	54,77 %	58,57 %
Domaine public :	42,17 %	34,20 %	45,23 %	41,43 %
Unités de logement :	388	146	176	710
Maisons unifamiliales* :	194	74	88	356
Appartements :	194	72	88	354
vente*	98	35	44	177
location	96	37	44	177

*vente avec emphytéose et droit de rachat

La planification du PAP 02 vient d'être entamée. Il est dès lors prématuré de procéder à un chiffrage budgétaire pour les PAP2 et 3.

Discussion

Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) demande des détails sur le prix au m² à la vente des logements. M. le Ministre répond que le chiffre définitif dépendra e.a. aussi de la surface de chaque logement et des équipements.

Les prix sont actuellement évalués à quelque 2300 euros au m² hors TVA pour les maisons ; 2100 euros au m² pour les appartements, mais il s'agit d'estimations datant d'avant la pandémie. Les prix définitifs seront connus au moment des adjudications. Les prix se situent en dessous du plafond fixé par le ministère. M. le Ministre rappelle dans ce contexte l'importance de pouvoir disposer de la loi de financement pour pouvoir réaliser les projets sur 7 ans. (cf. projet de loi 7613).

Suite à une question de M. Mars Di Bartolomeo (LSAP), M. le ministre répond que sur 710 logements qui seront réalisés, 25% seront réservés pour le locatif ; les 75% restants seront vendus en emphytéose.

M. le Ministre confirme qu'il aurait préféré que davantage de logements soient finalement réalisés, mais le caractère rural des villages et de la commune de Kehlen ne permet pas d'y installer des bâtiments élevés.

M. Di Bartolomeo demande si le « Mietkauf » (location avec option d'achat) pourrait être une formule alternative pour aider les familles à revenu modeste à acquérir un logement. M. Lies (CSV) demande également pourquoi le Gouvernement refuse de creuser ce modèle qui pourrait constituer un modèle intéressant afin de permettre aux jeunes de se loger quand ils reviennent de l'université ou démarrent dans leur vie professionnelle.

M. le Ministre explique que l'Etat ne souhaite pas soutenir ce modèle. En effet, le marché immobilier luxembourgeois ne se prête pas à ce type de mécanismes de financement. M. le Ministre rend en outre attentif au fait que la moitié des couples qui acquièrent un logement se séparent dans les premières 10 années de leur mariage, ce qui renforce encore la pression sur le marché du logement. Il est dans ce contexte également renvoyé à la proposition de loi 7485 de M. Lies qui sera discutée le 11 juin 2020.

M. Felix Eischen (CSV) rappelle que le projet Elmen a été élaboré en collaboration entre l'Etat, la SNHBM et la commune. Kehlen se situe non loin de la capitale et connaît donc davantage des problèmes liés au milieu citadin qu'au milieu rural.

Les prix des terrains se situent autour de 100.000 euros de l'are. Les jeunes n'ont donc plus les moyens pour acquérir un logement.

Le maire de Kehlen confirme que l'intérêt pour les logements réalisés dans le cadre du projet Elmen est énorme. Il ajoute que la discussion sur la densité sur les terrains mérite d'être menée entre l'Etat et les communes. On pourrait considérer que le caractère rural est garanti à partir du moment où l'on dispose de grands espaces publics et verts. La commune investira entre 55 à 60 millions d'euros dans le projet Elmen.

M. Marc Lies (CSV) confirme qu'en général, la demande de logements est en effet énorme. Cependant, on peut difficilement s'imaginer que d'autres projets d'aménagement de la même envergure qu'Elmen soient réalisables. La phase de planification d'Elmen a en outre pris de longues années, alors que la pression sur le marché de l'immobilier va croissant. Pourrait-on dès lors, d'une manière générale, revoir à la hausse la densité d'occupation des terrains ? M. le Ministre répond que la question de la densité peut utilement être discutée avec le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (Syvicol).

M. le Ministre reconnaît qu'on ne réalise pas tous les 5 ans un projet de l'envergure d'Elmen, mais qu'il est possible de réaliser des projets similaires, même s'ils sont de moindre envergure.

Le Gouvernement est continuellement à la recherche de terrains. Un groupe de travail est chargé de repérer et d'évaluer des terrains à travers tout le pays.

La coopération entre les communes et l'Etat est essentielle dans la lutte contre le manque de logements.

Néanmoins, au vu des grands projets de logements qui existent déjà, il ne faut pas perdre de vue que le secteur de la construction devra aussi être en mesure de réaliser les maisons et appartements.

M. François Benoy (déi gréng) pose une question sur le caractère technique (construction en bois) et les aspects écologiques du projet Elmen. Dans quelle mesure a-t-on tenu compte des aspects écologiques et énergétiques du nouveau village ?

M. le Ministre répond que le projet Elmen est décrit par les adjectifs « ëffentlech » (public), « abordabel » (abordable) et « nohalteg » (durable). Ces principes s'appliquent à tous les domaines du projet, que ce soient les constructions et leur entretien, mais aussi les aménagements et les infrastructures, comme les installations pour l'énergie solaire photovoltaïques.

Les questions de Mme la Présidente portent sur l'organisation des parkings et des aires de stationnement temporaires.

M. le Ministre invite les membres de la Commission du Logement à visiter le site Elmen après le dépôt du projet de loi et la fin du déconfinement. Certains éléments clefs du projet sont plus faciles à illustrer sur place.

Une autre question de Mme la Présidente porte sur les modèles (alternatifs) de cohabitation (intergénérationnels, ...) ? M. le Ministre confirme que le débat est ouvert.

3. Divers

La prochaine réunion est prévue pour le 28 mai 2020.

Aucun autre sujet n'a été abordé sous « Divers ».

* * *

Luxembourg, le 12 juin 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Courrier n°234555
Responsable: Cocard Francine
Auteur: Ministère du Logement

Envoyé au service Expédition le 27/05/2020 à 14h48

PL de financement «Elmen» - Suite à la réunion de la Commission du Logement du 27 mai 2020

Destinataires

Direction et assistante de direction
Commission du Logement
Groupe d'envoi -Transmis à la Conférence des Présidents - (Groupes politiques et services de la CHD inclus)



Ciblée Wunnengsbau: öffentlich, abordable a nohalteg.



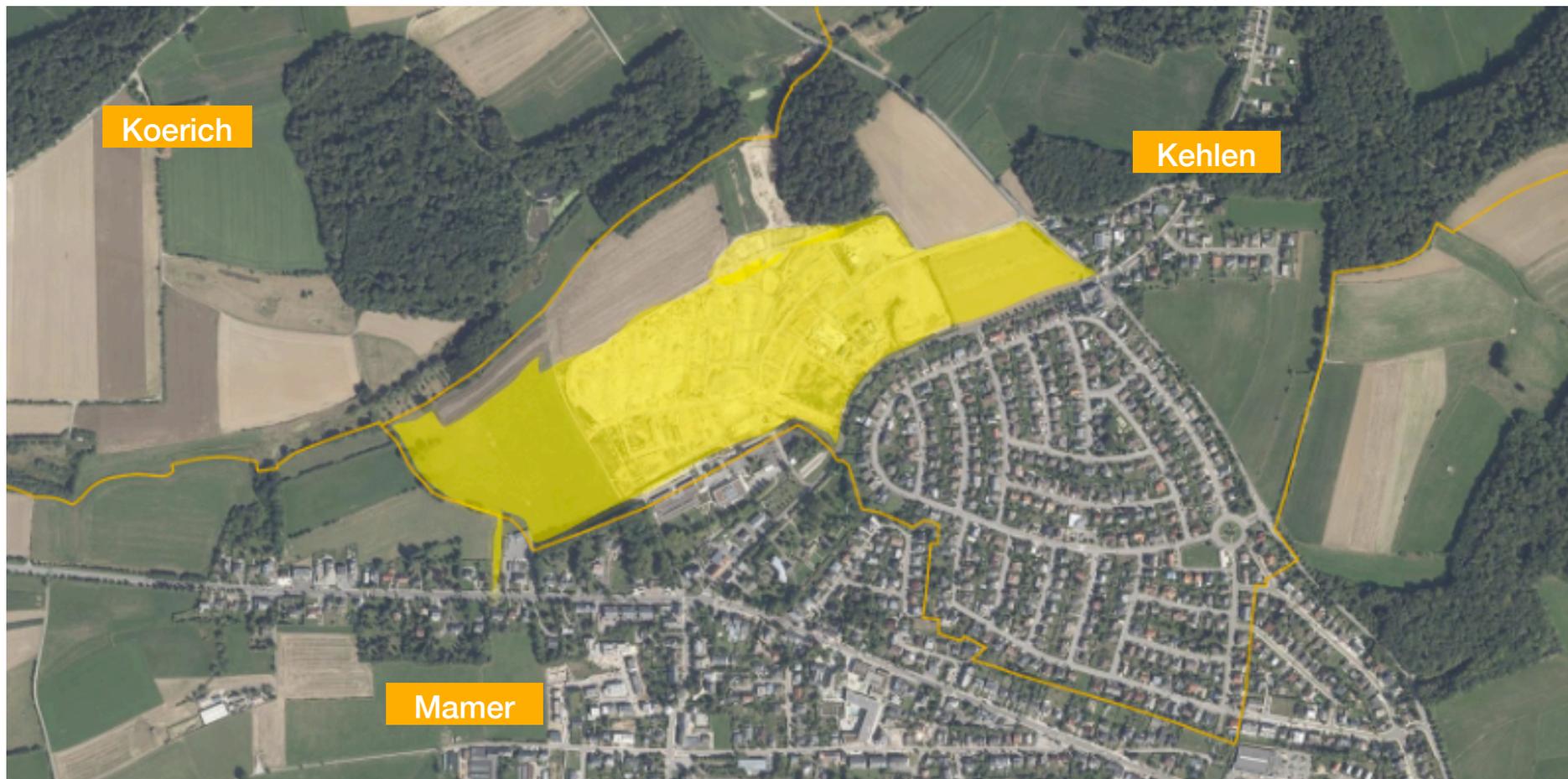
Chambre
des Députés

27.05.20

PL de financement « Elmen »



Elmen: Situation géographique





Elmen: création d'un nouveau village

- avec toutes les infrastructures publiques (au centre du Village central)
- Plus de 2200 habitants
- Qualité résidentielle exemplaire



Un quart des communes du pays comptent moins d'habitants que Elmen



Le contexte historique du projet Elmen

1. **Acquisition** des terrains en 2007 -2009
2. Feu vert politique en 2014
3. **Volonté politique** : certaine urgence de mettre en route un premier « projet d'envergure » - projet phare, innovant, durable et favorisant une grande qualité de vie
4. PAG : **HAB 1** -> au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale
5. Entretiens préparatoires avec tous les acteurs concernés et développement du projet avec une **cellule de suivi**
6. **PAP = résultat de nombreux compromis au niveau des attentes et exigences politiques, au niveau communal et national**



Le projet de loi
couvre la
réalisation du
PAP 1:
Le village central



Données urbanistiques PAP1 - Village central

Surface:	15,38 ha	
Domaine privé :	8,89 ha	57,83 %
Domaine public :	6,48 ha	42,17 %
Unités de logement :	388	25 unités par ha
Maisons unifamiliales* :	194	
Appartements :	194	
vente*	98	
location	96	

*vente avec emphytéose et droit de rachat

Un quart des communes du pays
comptent moins d'habitants que Elmen



Les aspects en lien avec la durabilité du projet

1. Quartier **libre de voitures** ; parkings centralisés
2. **Urbanisme varié** pour éviter un village monotone et un cadre de vie artificiel
3. **Espaces publics attractifs** avec hiérarchisation de différentes places/placettes
4. **Coupures vertes** entre les trois villages
5. Eau de pluie évacué par des rigoles ouvertes vers **les bassins de rétention**
6. **Excavation** de terres réduite au **stricte minimum**
7. **Compensation des biotopes** existants sur les terrains (avant la nouvelle loi sur la protection)
8. **Chauffage urbain** pour les bâtiments publics (place centrale) (non subventionné)



Tableau budgétaire du PL (PAP1)

	Coût total	Part M.Log	
Etudes	1.170.000	585.000	
Logements	195.000.586	31.557.509	
Emplacements	30.193.020	22.644.765	
Infrastructures	24.183.432	16.535.711	
Terrains	13.381.926	1.335.403	
Intérêts	4.500.000	3.150.000	
TOTAUX	268.428.964	75.808.388 €	28%



Répartition approximative par année de la participation étatique

Année	Réalisations prévues	Financement
2020	60% des infrastructures + 388 emplacements	23 800 000 €
2021	100 logements + 243 emplacements	17 000 000 €
2022	100 logements + 117 emplacements	13 200 000 €
2023	50 logements	5 600 000 €
2024	50 logements	5 600 000 €
2025	50 logements	5 600 000 €
2026	38 logements	3 300 000 €



Données urbanistiques PAP2 et PAP3

Pour les PAP 2 et 3, les indications sont indicatives sur base du Masterplan. Ces PAP n'ont pas encore été élaborés	Village Central (PAP1)	Village Est (PAP2)	Village Ouest (PAP3)	Total (Masterplan)
Surface:	15,38 ha	4,96 ha	6,40 ha	26,74 ha
Domaine privé :	57,83 %	65,80 %	54,77 %	58,57 %
Domaine public :	42,17 %	34,20 %	45,23 %	41,43 %
Unités de logement :	388	146	176	710
Maisons unifamiliales* :	194	74	88	356
Appartements :	194	72	88	354
vente*	98	35	44	177
location	96	37	44	177

*vente avec emphytéose et droit de rachat

La planification du PAP 02 vient d'être entamée. Il est dès lors prématuré de procéder à un chiffrage budgétaire pour les PAP2 et 3.



Merci pour votre attention