

N° 7798²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**autorisant l'Etat à participer au financement
de l'assainissement et de la revalorisation du site
du projet « Wunne mat der Wooltz »**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(24.6.2021)

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

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 2 avril 2021.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 15 juin 2021.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

L'avant-projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 8 mars 2021.

Le texte du projet de loi ainsi que l'avis du Conseil d'Etat ont été analysés lors de la réunion du 17 juin 2021.

Mme la Présidente Semiray Ahmedova a été désignée rapportrice du projet de loi au cours de la même réunion.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 18 juin 2021.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 24 juin 2021.

*

III. OBJETS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi de financement autorise l'Etat de participer aux frais relatifs à l'assainissement des sols, à la revalorisation du site du projet « Wunne mat der Wooltz » et à la renaturation des cours de la rivière de la Wiltz.

Ce projet est étroitement lié au projet de loi portant le numéro 7799, qui lui autorise l'Etat de couvrir le coût pour le développement des logements du projet « Wunne mat der Wooltz ».

Le projet « Wunne mat der Wooltz » est un projet d'envergure dans le domaine du logement. Réalisé sur le territoire de la commune de Wiltz, ce projet crée quelque 872 logements, permettant d'accueillir

environ 2.000 habitants. Le Fonds du Logement, promoteur public, assure le rôle de maître d'ouvrage de ce projet qui sera réalisé sur une durée d'au moins une quinzaine d'années et ceci dans plusieurs phases.

Aspects budgétaires relatifs à l'assainissement, la renaturation et la revalorisation

Il est important de noter que les frais couverts par le projet de loi 7798, relatifs à l'assainissement des sols, à la revalorisation du site et à la renaturation des cours de la rivière, sont indispensables à la réalisation de n'importe quelle activité future sur le site. Ces coûts importants sont nécessaires pour transformer une friche industrielle lourdement contaminée en site capable d'accueillir une nouvelle occupation. Ces coûts sont pris en charge par le budget de l'État, conformément à la décision datant de septembre 2011 prise par le Gouvernement réuni en Conseil. La répartition de ces coûts aux utilisateurs finaux du site sera faite dans la limite de la faisabilité économique et dépend largement de l'utilisation finale qui en sera faite. Ainsi les surfaces réservées au logement abordable ne pourront générer des recettes suffisantes pour couvrir ces coûts. Il en va autrement des surfaces commerciales en fonction du développement du quartier en général.

Partant, ces coûts « incompressibles » ne peuvent pas être additionnés aux coûts inhérents au développement des logements. Les coûts liés à la revalorisation du site et ceux liés au développement des logements sont dès lors à considérer séparément et font chacun l'objet d'un projet de loi spécifique.

Concrètement, le projet de loi sous rubrique autorise l'État de participer à la réalisation du projet à hauteur de 126,5 millions d'euros. Cette enveloppe budgétaire totale se compose de 101 millions d'euros pour le financement de l'assainissement des sols et à la revalorisation du site du projet « Wunne mat der Wooltz », frais imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement, ainsi que 25,5 millions d'euros pour le financement des travaux relatifs à la renaturation des cours d'eau de la rivière Wiltz sur le site du projet « Wunne mat der Wooltz », frais imputables sur les crédits du Fonds pour la gestion de l'eau.

Atouts du projet « Wunne mat der Wooltz »

Le présent rapport ne peut qu'esquisser les différents aspects urbanistiques et écologiques du projet, pour le détail il est renvoyé aux explications fournies dans l'exposé des motifs et ses annexes.

Depuis le début des années 2000, la question du développement futur des friches industrielles de Wiltz se pose. Vue la complexité du projet et l'envergure exceptionnelle des mesures d'assainissement, le gouvernement s'est depuis plus de 10 ans associé aux études et travaux préparatoires.

L'aboutissement du plan directeur du projet « Wunne mat der Wooltz » est le fruit d'une étroite collaboration entre le bureau d'études urbanistiques, les différents intervenants interministériels, la Ville de Wiltz et le Fonds du Logement. Le projet renforce la place de Wiltz en tant que nouveau pôle d'attraction combinant logement, loisirs et travail.

Afin de favoriser la diversité et l'émergence d'identités urbanistiques et architecturales distinctes, le projet est divisé en sept plans d'aménagement particuliers (PAP) distincts. Les travaux seront réalisés dans deux phases.

La première phase (2021-2030) comprendra les travaux d'assainissement sur l'ensemble du site, l'ensemble des travaux de renaturation de la Wiltz, les travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics (voiries, réseaux, place, espaces verts, ...) et les travaux de construction des bâtiments du Fonds du Logement pour certains quartiers.

La deuxième phase (2026-2035) comprendra les travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics (voiries, réseaux, place, espaces verts, ...) et la continuation des travaux de construction des bâtiments du Fonds du Logement.

Le projet a également l'ambition de devenir une référence en matière de quartier durable et reposant sur quatre piliers : l'économie circulaire sociale et solidaire, l'aménagement urbain, l'optimisation des matières premières et les énergies vertes.

De nouvelles méthodes de travail et de construction liées à l'économie circulaire sociale et solidaire ont été développées. Un maximum de matériaux seront par exemple récupérés et réutilisés suite aux démolitions. Les bâtiments seront en outre conçus pour être flexibles et modulaires.

La mobilité est un des autres axes forts du projet « Wunne matt der Wooltz » : l'accès aux transports en commun est facilité grâce à la proximité avec la gare et les arrêts de bus, ainsi que par le biais de la création d'un nouveau pôle d'échange, tandis que la circulation des voitures à l'intérieur des quartiers sera fortement réduite. Les habitants sont invités à laisser leur véhicule dans des parkings collectifs prévus en périphérie du site et les déplacements à pied ou en vélo sont privilégiés. Dès lors, dans la mesure où le nombre de voitures est appelé à diminuer dans le futur, les trois parkings pourront être progressivement réaménagés pour recevoir d'autres affectations. De nombreux chemins d'accès, convergeant vers des espaces verts, places et placettes favorisent l'interaction sociale et permettent une perméabilité optimale du site avec les quartiers existants.

Le nouveau projet intègre également des bâtiments publics installés au cœur de celui-ci à proximité de la gare routière. Il y aura entre autres une nouvelle école, une maison-relais, un centre sportif, le musée pédagogique et une école de musique.

L'aménagement urbain a été développé pour tenir compte des enjeux liés à la situation géographique, à la mobilité, aux défis énergétiques et environnementaux actuels. L'assainissement du sol, la création d'espaces verts et d'espaces urbains ainsi que la renaturation du cours d'eau de la Wiltz font partie intégrante du projet d'urbanisation et offriront des espaces de loisirs et de rencontres entre riverains. Les logements revêtiront diverses formes et typologies. Les rez-de-chaussée des résidences seront des espaces dédiés aux commerces, à divers services, à des bureaux ou à des restaurants, alors que les logements se trouveront aux étages.

En ce qui concerne le concept énergétique, le Fonds du Logement privilégiera un réseau urbain à basse température avec des systèmes de pompes à chaleur couplés à des panneaux photovoltaïques. Les toitures seront toutes végétalisées (« toitures vertes ») et certaines seront recouvertes de panneaux solaires. L'objectif est de disposer d'un système autonome pouvant faire fonctionner les pompes à chaleur et l'électricité sans devoir utiliser de l'énergie du réseau public.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 15 juin 2021, le Conseil d'État n'émet pas d'observations quant au fond du projet de loi.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Aucun avis d'une chambre professionnelle n'était parvenu à la Chambre des Députés au moment de l'adoption du présent projet de rapport.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

La Commission du Logement fait siennes les observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'Etat.

Observations générales

Lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il faut omettre les parenthèses entourant le chiffre faisant référence au paragraphe dont il s'agit. Il convient donc de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1^{er} » et non pas au «paragraphe (1)».

Le Conseil d'État signale que lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont à séparer par des virgules, en écrivant, à titre d'exemple à l'article 3, paragraphe 1^{er} « l'article 1er, paragraphe 1er, ».

Article 1^{er}

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement de l'assainissement et la revalorisation du site du projet « Wunne mat der Wooltz »,

ainsi que et de la renaturation des cours d'eau de la rivière Wooltz. Aux termes de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, mais peut également participer financièrement à des frais extraordinaires relatifs à la revalorisation, l'assainissement et à la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements. Sans l'exécution de ces travaux relatifs à l'assainissement, la revalorisation et à la renaturation de ce site, la réalisation de projets de logements ou de tout autre projet s'avère impossible.

Pour que ces frais soient éligibles, il faut toutefois que le projet de logements subventionnés concerné soit déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le projet « Wunne mat der Wooltz » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 24 février 2021, conformément à l'article 2(5) de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Le Conseil d'Etat remarque qu'à l'indication de l'article sous examen, il convient d'ajouter un point après le numéro d'article.

Article 2

Cette disposition détermine les enveloppes budgétaires servant au financement de l'assainissement, la revalorisation et la renaturation du projet « *Wunne mat der Wooltz* ». Il convient de préciser qu'une autre loi est prévue pour le financement du développement de logements du projet « *Wunne mat der Wooltz* » (voir projet de loi 7799).

Le PAP Q3 « Public » est destiné à la construction des infrastructures scolaires dont le financement n'est pas couvert par le projet de loi relatif à la construction des logements.

Le Gouvernement participera également aux frais de construction des logements subventionnés dans les 3 PAP restants, qui seront réalisés ultérieurement. A ce moment, une modification de la première mouture de la loi relative au financement du développement de logements devra être votée.

Le Conseil d'Etat rend attentif au fait qu'en ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable pour écrire « 101 000 000 euros » et « 25 500 000 euros ».

Article 3

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives à l'assainissement et à la revalorisation du site du projet « *Wunne mat der Wooltz* ».

Les crédits budgétaires relatifs à la renaturation des cours d'eau de la rivière Wooltz seront inscrits à la charge du Fonds pour la gestion de l'eau.

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque concernant cet article.

Article 4

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

Le Conseil d'Etat note que, lorsqu'il est renvoyé à une lettre faisant partie d'une subdivision (a), b), c), ...), il y a lieu d'utiliser le terme « lettre » avant la lettre référée. Il convient donc d'écrire « article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics ».

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

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

*

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, au financement de l'assainissement des sols et à la revalorisation du site du projet « Wunne mat der Wooltz », sis à Wiltz et déclaré d'intérêt général.

(2) Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, au financement des travaux relatifs à la renaturation des cours d'eau de la rivière Wooltz sur le site du projet « Wunne mat der Wooltz ».

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du logement.

Art. 2. (1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 101 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 837,53 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2020. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 25 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 837,53 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2020. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

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

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits du Fonds pour la gestion de l'eau.

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 24 juin 2021

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

