

N° 7799²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**autorisant l'Etat à participer au développement
de logements 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 à couvrir une partie du coût pour le développement des logements du projet « Wunne mat der Wooltz ».

Ce projet est étroitement lié au projet de loi portant le numéro 7798, qui lui 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.

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 personnes. 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 au développement des logements

Il convient de noter que le projet sera réalisé dans plusieurs phases. En effet, il n'est pas possible d'indiquer avec précision tous les coûts d'un PAP pour lequel la planification n'est pas arrivée à un stade avancé et qui n'a pas été approuvé. C'est pourquoi le projet de loi portant sur le développement des logements n'incorpore pour le moment que les coûts liés aux PAP déjà approuvés que sont Q2, Q5 et Q7. Une future modification de la loi devra être prévue au moment de la réalisation des quatre PAP restants.

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à 159.500.000 EUR.

Dès le début, tous les acteurs concernés par la planification du projet « Wunne mat der Wooltz » se sont efforcés, dans la mesure du possible, de minimiser les coûts liés à sa revalorisation et à son développement. Dès lors, le projet a à plusieurs reprises fait l'objet d'études de rentabilité pendant la période de planification. Ainsi, à titre d'exemple, l'analyse de rentabilité effectuée entre 2018 et 2019 en concertation avec la Ville de Wiltz a permis d'augmenter la densité urbaine du projet de 12%, passant ainsi de 33 à 37 logements par hectare. Grâce à cet important travail de densification, le nombre de logements est passé de 782 à 872, dont 833 logements seront réalisés par le Fonds du Logement.

Le projet de loi s'appuie sur les dispositions de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut, entre autres, intervenir dans le financement de la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

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 repose 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 mat 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 sur lequel seront privilégiés les déplacements à pied ou en vélo. 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, et 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 rencontre 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

Au moment de l'adoption du présent rapport, aucun avis d'une chambre professionnelle n'était encore parvenu à la Chambre des Députés.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

La Commission du Logement décide de faire siennes les observations d'ordre légistique émises par la Haute Corporation.

Observation générale

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) ».

Article 1^{er}

Le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wunne mat der Wooltz », sis à Wiltz et réalisé par le Fonds du Logement.

La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le projet « 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.

Dans le libellé du texte, au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande de supprimer les termes « , établissement public » pour être superfétatoires.

Article 2

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements du projet « Wunne mat der Wooltz ». Seuls 3 PAP sur un total de 7 prévus pour ce site sont compris dans l'enveloppe budgétaire précitée. En effet, seuls les PAP sur lesquels des logements seront créés qui sont déjà approuvés, respectivement seront réalisés à court terme ont été pris en compte dans cette loi.

Le PAP 3 « Public » est destiné à la construction des infrastructures scolaires dont le financement n'est pas couvert par le présent projet de loi.

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2020 (valeur 837,53). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

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.

Il convient en outre de préciser qu'un autre projet de loi est prévu pour le financement de l'assainissement et de la renaturation du site du projet « Wunne mat der Wooltz ».

Le Conseil d'Etat recommande en ce qui concerne les montants d'argent, de séparer les tranches de mille par une espace insécable pour écrire « 159 500 000 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 aux travaux de construction de logements du projet « Wunne mat der Wooltz ».

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque sur 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'État signale que lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont à séparer par des virgules.

Par ailleurs, 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) L'Etat 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 des travaux nécessaires à la construction de logements du projet dénommé «Wunne mat der Wooltz», sis à Wiltz et déclaré d'intérêt général.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

Art. 2. Les dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er} ne peuvent pas dépasser le montant de 159 500 000 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 engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix de la construction précitée.

Art. 3. Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er} sont imputées à charge 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 24 juin 2021

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

