

N° 7889

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wëlgebond » à Mamer**

* * *

*(Dépôt: le 24.9.2021)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (16.9.2021).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	8
4) Commentaire des articles	9
5) Fiche financière	10
6) Annexe.....	14
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	18

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëlgebond » à Mamer.

Château de Berg, le 16 septembre 2021

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

1. PREAMBULE

Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement, promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 370 habitants.

Selon les dernières planifications du Fonds du Logement (ci-après « FdL »), le projet « Wältgebond » prendra entre six et huit ans avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

Une réflexion préalable globale a été engagée pour l'urbanisation du secteur sud de la localité de Mamer, qui s'est concrétisée par l'approbation d'un nouveau PAG en 2015. Un schéma directeur datant également de 2015 accompagne le dossier en vue de promouvoir le développement et l'urbanisation d'un terrain de près de 5 ha, qui donne lieu au projet d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») Wältgebond.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent PAP constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique dont l'enjeu prioritaire est de compléter le tissu urbain et la trame viaire de la localité en répondant aux attentes actuelles, aux défis urbains et aux objectifs visés par le Schéma Directeur et le Plan d'Aménagement Général (ci-après « PAG ») de la commune de Mamer.

Les grandes lignes de ce projet sont présentées dans les pages qui suivent. De même, le schéma directeur du projet est plus amplement décrit en annexe du présent projet de loi.

*

2. STRUCTURE DE L'APL

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Wältgebond ». 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. D'autres paramètres sont également définis dans un PAP, 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 ou 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.

C'est sur cette estimation plus précise des coûts que s'appuie le présent projet de loi. En effet, préparer le projet de loi en se référant à un chiffrage émanant d'un stade antérieur à la planification du PAP aurait fourni une base trop incertaine pour une loi de financement, dans la mesure où elle aurait encore été sujette à de nombreux changements avant le début des travaux.

*

3. PRESENTATION DU PROJET « WELTGEBOND »

Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le présent PAP « Wältgebond » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts. Il est ainsi garant d'un aménagement urbain dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Avec une densité de logement de 45 logements par hectare, le PAP propose une typologie variée des 224 logements pouvant être développés : 12 maisons unifamiliales jumelées, 33 maisons unifamiliales en bande, 14 maisons plurifamiliales, pour un total d'environ 179 logements collectifs. Parmi ces logements, 33 maisons unifamiliales et 10 résidences abritant 129 logements collectifs, soit 162 logements abordables, seront créés par le Fonds du Logement.

Enfin, il convient de préciser que le nombre de 162 logements a été rendu possible grâce à un ajustement des emplacements de 2 à 1 par unité de logement développé par le Fonds du Logement.

L'enjeu du PAP Wältgebond est de créer un lien entre les tissus bâtis existants par la création d'une mixité de typologies de logements principalement à coût modéré. De plus, la création de nouvelles liaisons pour la mobilité douce permettra d'assurer une connexion à l'intérieur et d'améliorer la connexion vers l'extérieur du quartier (réseaux de transport public, centre de la Commune, équipements et infrastructures publics).

L'intégration de la composante végétale dans la trame bâtie permettra par ailleurs de garantir le maillage écologique tout en permettant d'intégrer ponctuellement des espaces publics de rencontre.

Deux places pour se rencontrer

Sur le tracé de la boucle de circulation, deux places viennent ponctuer l'espace de la rue pour le connecter à la coulée verte et aux zones sans voitures.



Source : Beng Architectes Associés

La première située à l'ouest est de forme irrégulière et cernée principalement par des maisons unifamiliales, ce qui lui confère un caractère villageois et central. Cet espace public ouvert garantit une qualité et une quiétude propices à la détente et aux rencontres intra-quartier en favorisant les échanges sociaux entre les habitants.

La seconde place est identifiée comme un véritable espace urbain, cernée par des maisons plurifamiliales. Cette place urbaine semi-publique créée à la jonction avec la zone de rencontre bénéficie d'un aménagement avec des accès aisés vers les différentes résidences, la création de places de stationnements visiteurs, de zone de plantations et de terrasses pouvant accueillir des événements ponctuels. Elle constitue un lieu de rencontre important, un shared-space, favorisant les échanges entre les riverains et renforçant l'unité du quartier.

Architecture rationnelle, standardisée et préfabriquée

Les maisons unifamiliales et les logements collectifs pourront bénéficier tous du même concept fonctionnel. Dans les résidences, un noyau central, regroupant circulation verticale (escalier et ascenseur) et gaine technique, reliera le sous-sol aux différents étages accessibles pour les résidences. Les logements sont distribués autour de ce noyau depuis un palier collectif. Les logements présentant la même typologie se superposent dans la plupart des cas. La rationalité du plan s'allie à un concept de mise en œuvre qui s'illustre par l'utilisation d'éléments de construction standardisés. Ainsi, seulement un nombre minimal de modèles de châssis de fenêtres pourraient être utilisés, les éléments de façades en bois modulaires et les balcons et garde-corps standardisés.

Le choix constructif souhaité dans le cadre de la réalisation des résidences de logements est un système constructif mixte alliant une ossature en béton armé coulé en place et une ossature indépen-

Création d'espaces paysagers et gestion commune des eaux pluviales

Deux bassins de rétention et de contrôle des eaux pluviales sont aménagés au point les plus bas du PAP, c'est-à-dire en limite ouest tout proche de la rue de Bertrange et un autre en limite est entre le lycée Josy Barthel. Des fossés de rétention des eaux pluviales sont aménagés dans les différentes coulées vertes, favorisant les rétentions à ciel ouvert et permettant l'aménagement de véritables espaces paysagers.



Source : Beng Architectes Associés

Confort de vie

Une attention sera apportée au bien-être des futurs occupants à l'intérieur des logements. Les jonctions des matériaux mis en œuvre, notamment au droit des parois en structure légère feront l'objet d'un soin tout particulier ainsi que le mode de pose des techniques afin d'obtenir une qualité acoustique et de vie. Une norme luxembourgeoise qui est en cours d'élaboration sera d'ailleurs à prendre en considération. L'accessibilité des lieux est aussi un des enjeux du projet.

Chaque projet sera étudié afin d'anticiper le projet de loi portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs et portant abrogation de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public. Des exigences d'accessibilité sont principalement prévues pour les parties du bâtiment situées en dehors des logements, à savoir pour les parties communes des bâtiments, pour les circulations extérieures, pour l'accès au bâtiment et, le cas échéant, pour les places de stationnement automobile. Quelques exigences de base sont à respecter à l'intérieur de tous les logements d'un bâtiment en vue de permettre notamment à une personne à mobilité réduite de rendre visite à un proche. Des exigences supplémentaires pour 10 % des logements d'un bâtiment d'habitation collectif sont prévues.

3.2.3. Phasage

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

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

- Travaux infrastructures
4ème trimestre 2021 à 4ème trimestre 2026
- Travaux lots 50 et 51
1^{er} trimestre 2022
Livraison attendue des logements : 4ème trimestre 2024

- Travaux lot 48
3ème trimestre 2022
Livraison attendue des logements : 1^{er} trimestre 2025
- Travaux lots 1 à 3 et 47
2ème trimestre 2023
Livraison attendue des logements : 2ème trimestre 2025
- Travaux lots 10 à 40
3ème trimestre 2023
Livraison attendue des logements : 4ème trimestre 2026

*

4. ASPECTS FINANCIERS

La réalisation d'un projet innovant et durable d'une envergure comme celle du projet « *Wältgebond* » représente un investissement non négligeable, d'autant plus que le projet prévoit de répartir les 27.846 m² réalisés par le FdL pour 71,65% en location subventionnée et pour 20% en vente subventionnée.

Les 8,35% de logements restants seront destinés à la vente non-subventionnée. Les logements non-subventionnés seront toutefois soumis à un certain nombre de conditions identiques à celles des logements subventionnés :

- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximales.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

Ainsi, les logements créés par les grands promoteurs publics, qu'ils soient subventionnés ou pas, restent abordables pendant une durée prolongée.

La clé de répartition location/vente prévue reflète la volonté politique de créer davantage de logements abordables, notamment dans la location et est en accord avec le programme gouvernemental 2018-23 qui prévoit que « la création de logements publics sociaux et à coût modéré sera dynamisée en développant le parc public de logements locatifs ».

Dès le début de la phase de planification du projet, les différents acteurs concernés, dont notamment le FdL et la commune, se sont efforcés, dans la mesure du possible, d'optimiser le projet. En effet, le schéma directeur initial recommandait à la fois une densité maximale de 45 logements par hectare et une proportion d'au moins 30% de type maisons unifamiliales contre 70% de type appartements. Or, la configuration du terrain, ainsi que l'emprise élevée des zones de servitude « urbanisation » ne permettait pas d'atteindre cette densité maximale recommandée. Il a dès lors été convenu, en commun accord avec la commune et les différents maîtres d'ouvrage, de modifier la relation à 20% de type maisons unifamiliales contre 80% de type maisons plurifamiliales, afin de s'approcher davantage de la densité de 45 logements par hectare.

En outre, afin de respecter les valeurs du coefficient de scellement du sol de 0,60 imposées par le PAG, tout en conservant la volonté de créer un maximum de logements, il a été décidé, dans le cadre de la planification des maisons plurifamiliales, de prévoir la mise en œuvre d'un complexe végétal sur la dalle du sous-sol des parkings souterrains, afin de réduire la surface de sol scellée.

Du fait de la présence d'une gare ferroviaire à proximité directe du projet et du tram qui est prévu d'être prolongé jusque près du Lycée européen, des réflexions ont été menées afin d'optimiser le nombre de logements grâce à un ajustement du nombre de places de stationnement à réaliser par unité de logement abordable. La commune a ainsi donné son accord pour passer les emplacements de parking de 2 à 1 par unité de logement développé par le Fonds du Logement. Le nombre de logements a dès lors pu être revu à la hausse pour passer de 151 à 162.

Enfin, au vu de l'envergure du projet « *Wältgebond* » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour le Fonds du Logement, il est prévu d'autoriser l'Etat d'accorder à l'établissement public, pour la réalisation de ce projet, des prêts d'un total ne pouvant pas dépasser 83 millions d'euros, montant

équivalent à la participation étatique maximale estimée dans le cadre du présent projet de loi de financement.

Ceci permettra au Fonds du Logement de bénéficier de conditions financières plus intéressantes offertes à l'Etat, et plus particulièrement d'un taux d'intérêt bas. Il est important de souligner que l'Etat ne pourra pas accorder au Fonds du Logement des conditions plus avantageuses que celles dont il bénéficie lui-même. Le Fonds du Logement devra en outre prendre en charge tous les frais liés aux prêts et auxquels l'Etat est exposé.

A cela s'ajoute que pour toute ligne de crédit centralisée auprès de la trésorerie de l'Etat, le Fonds du Logement n'aura pas besoin de recourir à la garantie d'Etat prévue à l'article 24 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Comme évoqué plus haut, le présent projet de loi porte sur le financement du développement des logements du projet et des infrastructures y relatives s'appuie sur les 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, 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.

Partant, la participation étatique totale a été estimée à 83 millions d'euros, déduction faite des subventions étatiques déjà versées au FdL pour ce projet.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. (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 du projet « Wältgebond », sis à Mamer 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 des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. 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^{er} sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Art. 4. Pour le financement des dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1^{er}, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts d'un montant total ne dépassant pas 83 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 5. Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}.

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 du projet « Wëltgebond ». Le projet « Wëltgebond », sis à Mamer, est réalisé par le Fonds du Logement, établissement public 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 au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le projet « Wëltgebond » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 10 septembre 2021, 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 du projet « Wëltgebond ».

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2021 (valeur 881,15). 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 de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives aux travaux de construction de logements du projet « Wëltgebond ».

Article 4.

Pour le financement de ses projets de logements destinés à la vente et de ses frais de fonctionnement, le Fonds du Logement a habituellement recours à plusieurs lignes de crédit sous la garantie de l'Etat, dont le plafond est fixé à 120 000 000 euros, conformément à l'article 24 de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ». Le Fonds du Logement peut par ailleurs contracter d'autres prêts. Pour les emprunts du fonds ne bénéficiant pas de la garantie de l'Etat, la prédite loi du 24 avril 2017 ne prévoit pas de limite, si ce n'est qu'ils sont soumis à l'approbation ministérielle.

Au vu de l'envergure du projet « Wëltgebond » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour l'établissement public, il est prévu d'autoriser l'Etat d'accorder au Fonds du Logement, pour la réalisation de ce projet, des prêts d'un total ne dépassant pas 83 000 000 euros, montant équivalent au prix initial du projet tel qu'autorisé en vertu de l'article 1^{er} du présent projet de loi. Le montant de 83 000 000 euros correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021 et sera ajusté pour tenir compte des futures variations de l'indice des prix de la construction.

Ceci permet au Fonds du Logement de bénéficier de conditions financières plus intéressantes offertes à l'Etat, et plus particulièrement d'un taux d'intérêt bas. Il est souligné que l'Etat ne pourra pas accorder au Fonds du Logement des conditions plus avantageuses que celles dont il bénéficie lui-même. Le Fonds du Logement doit prendre en charge tous les frais liés aux prêts et auxquels l'Etat est exposé.

A cela s'ajoute que pour toute ligne de crédit centralisée auprès de la trésorerie de l'Etat, le Fonds du Logement n'aura pas besoin de recourir à la garantie d'Etat prévue à l'article 24 prémentionné.

Article 5.

En raison de l'importance de la surface du site du projet « Wëltgebond », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera 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 du PAP unique du projet « Wältgebond », à savoir :

- (1) les frais d'acquisition des terrains au prorata de leur affectation au logement,
- (2) les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- (3) les coûts de construction des logements destinés à la location subventionnée,
- (4) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente,
- (5) la compensation de service public.

Les quatre premiers postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, alors que le dernier poste s'appuie sur la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Cette enveloppe budgétaire couvre uniquement les dépenses avancées par le FdL dans le cadre du développement des logements du projet « Wältgebond ». Partant, tous les coûts des surfaces constructibles réalisées par d'autres acteurs que le FdL sont exclues du périmètre du présent projet de loi.

Il est prévu que 71,65% des logements créés dans le projet « Wältgebond » soient mis en location, alors que 20% seront destinés à la vente subventionnée. Les 8,35% des logements restants seront destinés à la vente non-subventionnée. Les logements non-subventionnés sont toutefois soumis à un certain nombre de conditions identiques à celles des logements subventionnés :

- Les acquéreurs doivent respecter des conditions de revenu maximales.
- Les logements concernés sont vendus avec un bail emphytéotique de 99 ans.
- Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le promoteur public dispose d'un droit de rachat sur les logements.

Ainsi, les logements créés par les promoteurs publics, qu'ils soient subventionnés ou pas, resteront abordables pendant une durée prolongée.

Les coûts a été estimée sur base de l'expérience du FdL. La présente fiche financière s'efforce de tenir compte d'un maximum d'éléments, mais au vu des incertitudes quant à l'évolution des coûts et des prix pour ce projet, une marge de 3% a été ajoutée à tous les postes de dépenses, afin de couvrir au mieux les éventuels surcoûts ou les dépenses imprévues.

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

	<i>PAP unique</i>
Surface Constructible Brute (SCB) totale (m ²)	32.407
Surface Brute Terrain (m ²)	49.857
SCB logement (m ²) (y compris caves et parkings)	27.846
Nombre total max. unités de logement promoteurs privés	62
Nombre total max. unités de logement FdL	162
<i>Nombre unités de logement FdL LOCATIF</i>	<i>117</i>
<i>Nombre unités de logement FdL VENTE</i>	<i>32</i>
<i>Nombre unités de logement FdL VENTE NON SUBVENTIONNE</i>	<i>13</i>

Enfin, il convient de préciser que les différents postes de dépenses s'appuient sur l'indice des prix de la construction du mois d'avril 2021 (ind. 881,15) 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'acquisition des terrains

La subvention sur 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.

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi ») fixe un taux de subventionnement de 50% du prix d'acquisition pour la part des logements destinés à la vente et de 70% pour la part des logements destinés à la location.

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

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Acquisition terrains (part location)	70%	4.596.453
Acquisition terrains (part vente)	50%	916.450
Total subvention terrains		5.512.903

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 subventionnement des coûts d'infrastructures s'élève à 70% 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 du FdL. A ce coût estimé ont été ajoutés :

- une réserve de 3% 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 subvention pour la réalisation des infrastructures ordinaires a été estimée comme suit :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Réseaux et voiries (location)	70%	3.560.342
Aménagement places jeux et espaces verts	0%	0
<i>sous-total infra (part location)</i>	<i>70%</i>	<i>3.560.342</i>
Réseaux et voiries (vente)	50%	622.458
Aménagement places jeux et espaces verts (vente)	70%	262.848
<i>sous-total infra (part vente)</i>	<i>50%</i>	<i>885.307</i>
Total subvention infrastructures ordinaires		4.445.648

Coût de construction de logements

La loi prévoit les taux de subventionnement suivants :

- 70% du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs publics et 70% des frais d'étude y liés,
- 50% des frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique lorsque les logements sont destinés à la vente subventionnée.

Sur base des expériences du FdL et des conditions actuelles du marché, il a été fixé un coût de construction au m² SCB logement de 2.084 EUR (indice 881,15), auquel il faut ajouter un coût complémentaire qui a été estimé à 417 EUR (indice 881,15). Le coût de revient au m² SCB logement s'élève dès lors à 2.501 EUR. Le coût complémentaire tient compte de frais annexes en rapport avec la construction, tels que les travaux préparatoires, les travaux de pavage des parties privatives ou les frais d'autorisation et de raccordement.

Il faut ajouter à ce coût de revient :

- une réserve de 3% 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 subvention pour la construction de logements s'obtient de la façon suivante :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Constructions LOCATION	70%	24.039.203 €
Construction caves logements LOCATION	70%	4.356.988 €
Construction parkings logements LOCATION	70%	6.535.482 €
Réserve et imprévus 3%	70%	1.047.950 €
Frais honoraires constructions 15% LOCATION	70%	5.396.944 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	70%	7.034.016 €
<i>sous-total part location</i>		<i>48.410.584 €</i>
Frais honoraires constructions 15% VENTE	50%	1.076.053 €
TVA 17% sur honoraires	50%	218.449 €
<i>sous-total part vente</i>		<i>1.294.502 €</i>
Total construction logements		49.705.086 €

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 4.000.000 EUR a été prise en compte pour une durée de 10 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen de 1,5%.

4.000.000 EUR x 1,5% intérêts / an = 60.000 EUR par an, soit 600.000 EUR sur 10 ans.

Le taux de subventionnement de la charge d'intérêt est fixé à 70%.

La subvention totale pour les charges d'intérêt s'élève dès lors à 420.000 EUR.

Compensation de service public

Selon la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », la compensation de service public est composée des dotations servant à couvrir la part non prise en charge par les aides à la pierre (cf la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement).

Le montant de la compensation de service public est dès lors estimé comme suit :

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Part terrain / location	30%	1.969.908 €
Part terrain / vente	50%	916.450 €
Part infrastructures ordinaires / location	30%	1.525.861 €
Part infrastructures ordinaires / vente	50%	622.458 €
Part infra aménagements / vente	30%	187.749 €
Part construc. logements locatifs	30%	20.747.393 €

	<i>taux</i>	<i>montant</i>
Part logements destinés à la vente	50%	1.294.502 €
Part charge d'intérêts	30%	180.000 €
Total compensation de service public		27.444.321 €

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 des logements du projet « Wältgebond » s'élève à un total de 90.828.402 EUR.

	<i>PAP unique projet Wältgebond</i>
TERRAINS	
Subv. Terrains	5.512.903 €
INFRASTRUCTURES ORDINAIRES	
Total infrastructures ordinaires	4.445.648 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS	
Total construction logements	49.705.086 €
CHARGE D'INTERETS	
Total subventions coût de financement	420.000 €
COMPENSATION DE SERVICE PUBLIC	
Compensation de service public	27.444.321 €
TOTAL (subventions touchées comprises)	87.527.958 €

Il y a lieu de déduire de ce montant les subventions déjà perçues par le FdL pour ce projet :
 $87.527.958 - 4.613.020 \text{ EUR} = 82.914.938 \text{ EUR}$

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **83.000.000 EUR**.

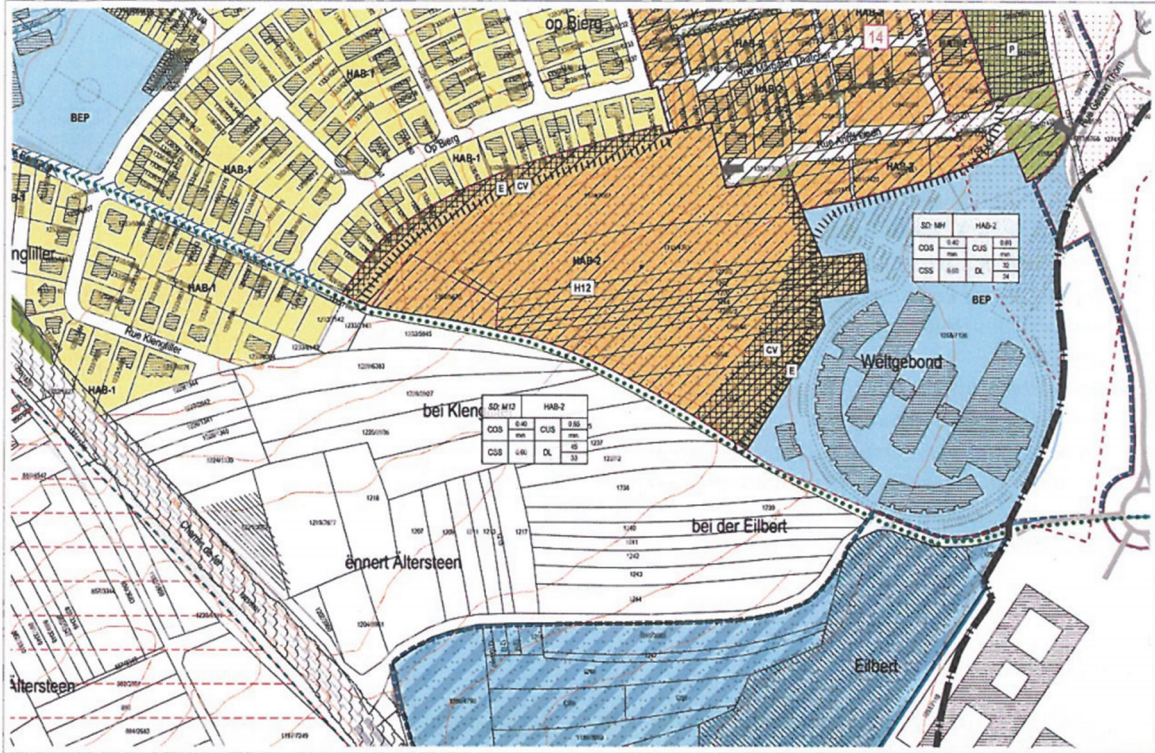
Répartition pluriannuelle indicative de la participation étatique

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

<i>année</i>	<i>montant</i>
2021	2.067.464 €
2022	7.525.751 €
2023	12.128.077 €
2024	8.332.833 €
2025	13.406.763 €
2026	18.216.372 €
2027	14.629.023 €
2028	5.951.568 €
2029	3.715.166 €
2030	777.470 €
2031	777.470 €

ANNEXE

PAG projet



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

HAB-1 Zone d'habitation 1	ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1 A - service administratif ou professionnel non autorisé B - service administratif ou professionnel autorisé	GARE Zone de gares ferroviaires et routières
HAB-2 Zone d'habitation 2	ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2	Zone de circulation et de stationnement
MIX-a Zone mixte urbaine	COM Zone commerciale	N° du Schéma directeur N° du SD : [] Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
MIX-v Zone mixte villageoise	SPEC Zone spéciale	
BEP Zone de bâtiments et équipements publics		

Zones destinées à rester libres

AGR Zone agricole	FOR Zone forestière (8)	PARC Zone de parc public	VERD Zone de verdure
--------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Zones superposées

[S] PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région - à titre indicatif	(C) Secteur protégé de type "environnement construit"	[] Zone de servitude "urbanisation"
[] Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	[*] Bâtiment protégé	A Servitude "urbanisation - archéologique"
[] couloir pour projets routiers	[] Gabarit protégé	AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
[] couloir pour projets de mobilité douce	[] Petit patrimoine	B Servitude "urbanisation - biotopes"
[] couloir pour projets de canalisation pour eaux usées	(S) Zone à risques - contamination (11)	[B1 B2] voir Partie écrite PAG article 21
[] couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales	[] Zone de bruit ≥ 70dBA (10)	CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
	[] Zone de servitude "urbanisation - habitats espèces protégées" - à titre indicatif et non en-hautif (5)	E Servitude "urbanisation - cours d'eau / Gestion de l'eau"
	[H1] voir Partie écrite PAG article 21	P Servitude "urbanisation - paysagère"
		[P1 P2 P3] voir Partie écrite PAG article 21
		Po Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
		Pe Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert écologique"
		V Servitude "urbanisation - voirie"

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques:

[] Protection de la nature et des ressources naturelles	[] Protection des sites et monuments nationaux	[] Gestion de l'eau
[] Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (2)	[] Inventaire supplémentaires (8)	[] Zone inondable - HQ10 (7)
[] IBA - Important Bird Areas (3)	[] Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (6)	[] Zone inondable - HQ100 (7)
[] Biotopes protégés (4)	[] Terrains avec des vestiges archéologiques connus (6)	[] Zone inondable - HQ extrême (7)

Autres (à titre indicatif)

[] Lignes à haute tension (8)	[] Courbes de niveaux (8)	[] Accès au quartier d'habitation	[] Autoroute
[] Lignes ferroviaires (8)	[] Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)	[] Pistes cyclables nationales	[] Route Nationale
			[] Chemin Repris (8)

Schéma Directeur



--- délimitation du schéma directeur

- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible			
moyenne			
forte densité			

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

biotopes à préserver

FICHE D’EVALUATION D’IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi autorisant l’Etat à participer au financement du développement de logements du projet „Wältgebond“
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Tania Fernandes
Téléphone :	237-84814
Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Financement du développement de logements abordables construits sur le PAP du projet „Wältgebond“ à Mamer
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	Ministère des Finances
	Fonds du Logement
Date :	01/09/2021

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles :
 Inspection Générale des Finances
 Ministère des Finances
 Ministère de l’Environnement, du Climat et du Développement Durable
 Ministère de la Mobilité et des Travaux
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :

– Entreprises/Professions libérales :	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Citoyens :	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Administrations :	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.¹
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l’entreprise et/ou son secteur d’activité ?)
 Remarques/Observations :

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 :

¹ N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non
- Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
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 ?

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

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
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

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

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