

N° 7889²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI**autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(28.10.2021)

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 a été déposé le 24 septembre 2021.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 26 octobre 2021.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté par le Ministre du Logement à la Commission du Logement lors de sa réunion du 28 octobre 2021.

La Commission du Logement y a examiné l'avis du Conseil d'Etat et a désigné sa Présidente, Mme Semiray Ahmedova comme Rapportrice du projet de loi.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 25 octobre 2021. Mme la Présidente-Rapportrice l'a formellement présenté le 28 octobre 2021.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 28 octobre 2021.

*

III. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet « Wältgebond », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement (FdL), promoteur public, est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements, et permettra, à terme, d'accueillir quelque 370 habitants. Le projet « Wältgebond » devrait prendre entre six et huit ans avant d'être finalisé. Le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Wältgebond ». 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 maximal.
- 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.

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. Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le 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.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

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

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Au moment de l'adoption du présent projet de rapport, aucun avis n'était parvenu à la Chambre des Députés.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

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 « Wältgebond ». Le projet « Wältgebond », 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.

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement intervient dans le financement de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet « Wältgebond » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 10 septembre 2021.

Dans son avis du 26 octobre 2021, le Conseil d'État suggère de modifier l'agencement de la phrase au paragraphe 1^{er}. La commission parlementaire suit le Conseil d'Etat.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat considère que les organismes prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il suggère d'écrire « Fonds du logement ».

La commission parlementaire préfère garder le « L » majuscule, étant donné qu'il s'agit de la dénomination consacrée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Article 2.

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

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 « Wältgebond ».

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 millions d'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 précitée 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 « Wältgebond » 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 millions d'euros, montant équivalent au prix initial du projet tel qu'autorisé en vertu de l'article 1^{er} du présent texte.

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.

Dans son avis du 26 octobre 2021, le Conseil d'Etat suggère de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments, pour écrire « des prêts ».

La commission parlementaire décide de garder intact le texte.

Article 5.

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

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7889 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
autorisant l'Etat à participer au financement du développement
de logements du projet « Wältgebond » à Mamer

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond », sis à Mamer 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^{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.

Luxembourg, le 28 octobre 2021

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA