



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 1^{er} mars 2022

La présente réunion a eu lieu par visioconférence.

Ordre du jour :

1. Présentation du projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt »
2. 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. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Tania Garcia Fernandes, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Présentation du projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt »

Sur base de la présentation jointe en annexe, M. le Ministre du Logement présente le Projet de loi 7970 autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt », déposé le 11 février 2022.

La présentation retrace l'historique des terrains et de l'endroit initialement connu comme « Cité Syrdall ».

Le terrain disponible sera aménagé de manière à pouvoir accueillir **164 logements** :

- 97 maisons unifamiliales (dont 18 avec un logement intégré)
- 26 unités dans des maisons bi-familiales
- 23 appartements
- 1 à 5 chambres à coucher
- 74% location
- 26% vente
- SCB logt: 37.099m2.

Location abordable: 121 logements

Vente abordable: 41 logements

Vente à coût modéré: 2 logements

30 logements/hectare (densité effective tenant compte des logements intégrés)

Les caractéristiques du projet :

- Nouveau quartier à caractère villageois
- Passage pour piétons et cyclistes connectant les deux rives
- Très bonne connexion au transport en commun
- Un panel de logements diversifié pour différents types de ménages

Intégration du projet avec un respect accentué au niveau de la protection de la faune, de la flore et des biotopes.

Les structures écologiques et la topographie existante sont conservées dans la mesure du possible.

Un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique est projeté.



Le projet d'ensemble prévoit la renaturation de la Syre et la conservation des différentes structures écologiques du site. Des plantations sont à prévoir dans le cadre du présent projet.

Les étapes-clefs du projet :

- Fin 2022 : Début des travaux d'infrastructure
- 2023 : Début de la 1ère phase de constructions des logements
- 2022/2023 : Travaux préparatoires d'assainissement et de démolition
- 2023/2024 : Travaux de renaturation sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Biber
- Fin 2024 : Fin des travaux d'infrastructures
- 2024/2025 : premières livraisons des logements
- 2025-2028 : 2^{ème} phase de construction des logements.

L'Etat participera au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt »

- les frais d'acquisition des terrains,
- les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, les réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- les coûts de construction des logements destinés à la location abordable,
- les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente abordable,
- la compensation de service public.

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur est **fixée à 108 millions d'euros**, déduction faite des aides à la pierre déjà versées. Pour le détail, voir à la page 11 de la présentation ci-jointe.

Discussion

Suite à une question de Mme la Présidente, M. le Ministre explique que la densité passe de 103 unités projetées en 2005 (13/ha) à 136 unités en 2018 (24/ha).

M. Max Hengel (CSV) demande si les infrastructures de la commune de Biber (écoles, crèches, etc.) seront suffisantes pour accueillir les habitants supplémentaires. M. le Ministre répond que la commune a, depuis le début, été impliquée dans la planification du projet,

d'autant plus que le bourgmestre était membre du comité directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) voit le projet de loi 7970 en relation avec le Pacte Logement 2.0 et demande quels équipements collectifs sont prévus. Y a-t-il un volet multigénérationnel ? Le prix de revient d'un logement serait en moyenne de 520.000 euros.

M. le Ministre répond que le Gouvernement est à la recherche continue d'un équilibre entre la densité / l'utilisation du domaine public et le prix du logement. Pour le présent projet, l'Etat avait exclu l'expropriation pour favoriser les négociations. Le prix moyen qui a finalement été payé s'élève à 12.500 euros/are en moyenne, mais de gros travaux d'assainissement et de désamiantage sont à prévoir.

La commune de Biver bénéficiera des subventions prévues dans le Pacte Logement 2.0 étant donné que le projet sera réalisé sur son territoire.

Equipement collectif : Des réflexions portent actuellement sur un espace disponible dans un des bâtiments.

L'aspect logements multigénérationnel jouera dans la mesure où le projet prévoit l'aménagement de différentes typologies de logements e.a les logements intégrés et suivant les critères d'attributions pour les logements.

2. Divers

M. le Ministre informe que la prochaine réunion de la commission est prévue pour le 10 mars 2022. A l'ordre du jour figurent les amendements concernant le projet de loi 7763, ainsi que l'adoption des projets de rapport concernant les projets de loi 7926 et 7927.

Une réunion jointe avec la Commission des Finances et du Budget est prévue pour le 21 mars 2022. A l'ordre du jour figure un échange de vues avec Mme la Ministre des Finances et M. le Ministre du Logement au sujet de

- l'évolution du marché immobilier (suite à une demande du groupe CSV du 16 novembre 2021),
- la hausse des taux des prêts immobiliers (demande du groupe CSV du 26 janvier 2022).

* * *

Luxembourg, le 1^{er} mars 2022

Annexe :

Présentation relative au projet de loi 7970 autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt »

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Projet de loi autorisant l'Etat à
participer au financement du
développement de logements du
projet « An der Schmëtt »



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

La comparaison illustre de manière schématique la consolidation du projet



plan masse ancienne "Cité Syrdall"



plan masse nouveau projet "An der Schmëtt"



- Années 70 Construction de l'ancienne Cité « Syrdall » - construction de 39 bâtiments avec 220 unités de logements à des fins de loisir à Wecker, commune de Manternach.
- Août 1998 Entrée en vigueur de la loi portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach.
La Cité Syrdall passe sous la responsabilité de la commune de Biver.
- Décembre 1998 Entrée en vigueur de la loi portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » (ci-après « le Fonds Syrdall ») dont la mission principale est d'acquérir les immeubles de la Cité Syrdall et de les assainir.
- En 2002 Le Fonds Syrdall est propriétaire de 117 unités sur les 220 formant la Cité Syrdall.
- 2005 Approbation du premier PAP.
- 2011-2017 À la suite de nombreuses négociations, le Fonds Syrdall réussit à acquérir 181 logements, soit 82% de l'existant.
- 2016-2017 Un groupe de travail élabore un nouveau PAP suite à des restrictions énergétiques et environnementales actuelles.
- 2017 Lancement de l'assainissement de l'amiante et des travaux de démolition.
- 2017-2020 Poursuite de l'acquisition de terrains.
- 2019 Approbation du PAP actuel
- 2021 Dépôt du projet de loi portant suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall
Vote de la loi portant suppression du Fonds Syrdall
- 2022 Depuis la mise en vigueur de cette loi, le Fonds du Logement est devenu propriétaire des immeubles du projet et assure l'exécution des travaux du projet « An der Schmëtt ».

Impression de l'ancienne Cité Syrdall



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Optimisation du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



2005

103 Unités
projetées

63 Unifamiliales
40 Plurifamiliales

DL: 13/ha

Renaturation de la Syre incluse
dans le périmètre PAP

2019

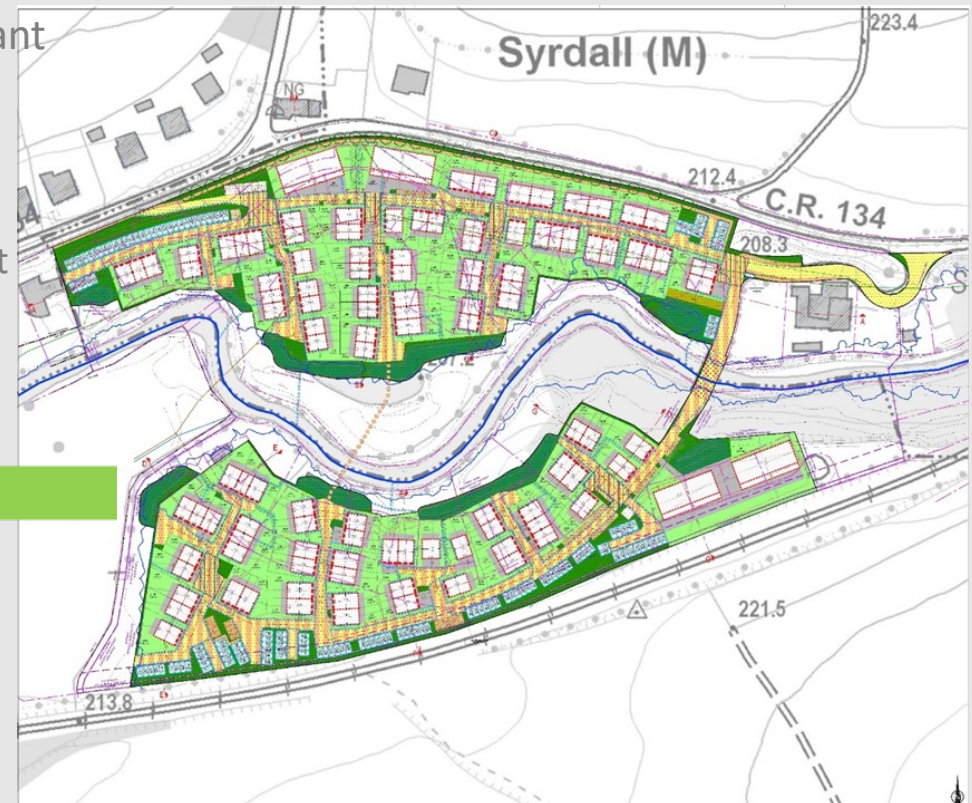
135 Unités
projetées

91 Unifamiliales
14 Bifamiliales (28 u)
16 Plurifamiliales

DL : 25/ha

Périmètre PAP optimisé avec
Ajout maisons bi-familiales au nord-est

- **30 logements/hectare** (densité effective tenant compte des logements intégrés)
- **164 logements :**
 - 97 maisons unifamiliales (dont 18 avec un logement intégré)
 - 26 unités dans des maisons bifamiliales
 - 23 appartements
 - 1 à 5 chambres à coucher
 - 74% location
 - 26% vente
 - SCB logt: 37.099m²



Typologies de logements



- Location abordable: 121 logements
- Vente abordable: 41 logements
- Vente à coût modéré: 2 logements

Caractéristiques urbanistiques



- Nouveau quartier à caractère villageois
- Passage pour piétons et cyclistes connectant les deux rives
- Très bonne connexion au transport en commun
- Un panel de logements diversifié pour différents types de ménages

Atouts écologiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Intégration du projet avec un respect accentué au niveau de la protection de la faune, de la flore et des biotopes. Les structures écologiques et la topographie existante sont conservées dans la mesure du possible.

Un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique est projeté.



Le projet d'ensemble prévoit la renaturation de la Syre et la conservation des différentes structures écologiques du site. Des plantations sont à prévoir dans le cadre du présent projet.



- Début 2022 Début travaux infrastructure
- 2023 Début 1^{ère} phase de constructions des logements
- 2022/2023 Travaux préparatoires d'assainissement et de démolition
- 2023/24 Travaux de renaturation sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Biver
- Fin 2024 Début des travaux d'infrastructures
- 2024/2025 1^{ères} livraisons des logements
- 2025-28 2^{ème} phase de construction des logements



- **Participation de l'Etat au financement du développement de logements du projet "An der Schmëtt"**
 - les frais d'acquisition des terrains,
 - les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
 - les coûts de construction des logements destinés à la location abordable,
 - les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente abordable,
 - la compensation de service public.

- **Enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et fixée à 108 mio EUR, déduction faite des aides à la pierre déjà versées**



Fiche financière détaillée du projet de loi

	PAP unique projet An der Schmëtt
TERRAINS	
Subv. Terrains	7.479.263 €
INFRASTRUCTURES ORDINAIRES	
Total infrastructures ordinaires	10.273.240 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS	
Total construction logements	58.347.060 €
CHARGE D'INTERÊTS	
Total subventions coût de financement	560.000 €
COMPENSATION DE SERVICE PUBLIC	
Total compensation de service public	36.825.674 €
TOTAL (subventions touchées comprises)	113.485.237 €

Enveloppe budgétaire totale fixée à 108 mio EUR, après déduction de toutes les aides à la pierre touchées par le Fonds Syrdall

Répartition pluriannuelle indicative



année	montant
2021 ou antérieur	12.276.380 €
2022	1.923.826 €
2023	17.602.618 €
2024	19.792.946 €
2025	19.636.586 €
2026	22.855.157 €
2027	8.170.827 €
2028	5.812.879 €
2029	5.310.018 €
2030	80.000 €
2031	24.000 €



Merci pour votre Attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement