

N° 7970³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(19.5.2022)

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. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS ET TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés par Monsieur le Ministre du Logement le 24 février 2022.

La Commission du Logement a été saisie du projet de loi en date du 3 mars 2022.

La Chambre de Commerce a émis son avis le 6 avril 2022.

L'avis du Conseil d'État est parvenu à la Chambre des Députés le 10 mai 2022.

Le projet de loi a été présenté par le Ministre du Logement à la Commission du Logement lors de sa réunion du 1^{er} mars 2022.

Au cours de la réunion du 19 mai 2022, la Commission du Logement a désigné sa présidente Mme Semiray Ahmedova comme Rapportrice du projet de loi et a examiné l'avis du Conseil d'État.

Le projet de rapport a été envoyé aux membres de la Commission du Logement le 13 mai 2022. Mme la Rapportrice l'a formellement présenté le 19 mai 2022.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 19 mai 2022.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables du Fonds du Logement « An der Schmëtt » situé à Wecker (commune de Biver). Le projet prévoit la construction de 164 nouveaux logements au total à réaliser d'ici 2028.

Aspects financiers

La participation financière étatique estimée en vue du développement des logements du projet « An der Schmëtt » s'élève à un total de 113.344.384 EUR. Le tableau ci-dessous reprend les détails des différents coûts.

	<i>PAP unique projet An der Schmëtt</i>
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 €

Il y a lieu de déduire de ce montant les subventions déjà perçues par le Fonds du Logement pour ce projet : 113.485.237 EUR – 5.621.421,08 EUR = 107.863.815,92 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 108.000.000 EUR.

Au vu de l'envergure du projet « An der Schmëtt » et du besoin de financement qu'il va engendrer pour le Fonds du Logement, il est prévu d'autoriser l'Etat à accorder à l'établissement public, pour la réalisation de ce projet, un ou des prêts d'un total ne pouvant pas dépasser 108 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 des 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.

Le projet est réalisé en plusieurs phases : La première phase consiste en la création des nouvelles infrastructures, comprenant les infrastructures d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales séparées, une spécification du projet, ainsi que l'évacuation des eaux pluviales dans des rigoles ouvertes dans le domaine public vers les bassins de rétention. Les réseaux des concessionnaires, ainsi que le collecteur principal de la commune de Biwer seront également renouvelés.

Les phases deux et trois prévoient le développement du quartier Nord et Sud avec un lot de 93 et 69 unités de logement respectivement.

Sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Biwer, le projet de la renaturation de la Syre sera exécuté entre les phases deux et trois de construction.

Atouts du projet « An der Schmëtt »

Le projet « An der Schmëtt » crée un nouveau quartier en lien direct avec la Syre et très bien connecté aux transports en commun (gare ferroviaire de Wecker et ligne de bus). A l'intérieur du quartier, la circulation automobile ralentie privilégie les piétons et les cyclistes. De même, un couloir de mobilité douce est prévu au centre du projet, traversant la Syre et reliant les deux rives.

Au cours du processus de planification du projet « An der Schmëtt », le Fonds Syrdall a fait d'importants efforts de densification en concertation avec la commune de Biwer. Un premier PAP, élaboré et approuvé en 2005, prévoyait 103 unités de logement (63 maisons unifamiliales et 40 logements de type collectif). Au nouveau PAP de 2020 figurent 147 unités de logement (98 maisons unifamiliales, 26 maisons bi-familiales et 23 logements de type collectif). De commun accord avec la commune de Biwer, 18 logements intégrés ont été ajoutés au projet. Le nombre des unités de logement du projet « An der Schmëtt » s'élève dès lors à 164 unités. Les stationnements privés sont regroupés sous forme

de *carports* aux entrées du quartier. Les stationnements publics dédiés aux visiteurs sont implantés le long des voiries.

Le projet est intégré dans son environnement naturel en respectant la faune, la flore et les biotopes présents sur place. 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 réaménagement des zones de verdure est intégralement conçu avec des plantations indigènes adaptées au site. Le projet prévoit la renaturation de la Syre et la conservation des différentes structures écologiques du site.

La construction des logements répond aux critères du LENOZ (*Lëtzebuenger Nohaltegkeets-Zertifizéierung*) et utilise notamment du bois type CLT (*Cross laminated timber*). Le chauffage des habitations est assuré par des pompes à chaleur air-air, ainsi que des installations photovoltaïques.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Dans son avis du 10 mai 2022, le Conseil d'État n'a pas émis d'observation quant au fond du texte.

La Haute Corporation suggère d'écrire « Fonds du logement » (avec un « l » minuscule). La commission parlementaire accorde une préférence à l'appellation donnée au moment de l'instauration du Fonds et décide de garder le « l » majuscule.

Pour le détail, il est renvoyé au point Commentaire des articles.

*

IV. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Avis de la Chambre de Commerce

Dans son avis du 6 avril 2022, la Chambre de Commerce accueille favorablement le projet dit « An der Schmëtt », cependant elle regrette les délais envisagés pour sa réalisation. Afin d'accélérer le projet, elle propose de recourir davantage à des prestataires externes.

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

*

V. 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 « An der Schmëtt ». Le projet « An der Schmëtt », sis à Biver, 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. Le projet « An der Schmëtt » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 28 janvier 2022, 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 « An der Schmëtt ».

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 « An der Schmëtt ».

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.

Au vu de l'envergure du projet « An der Schmëtt » 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, un ou des prêts d'un total ne dépassant pas 108 000 000 euros (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.

À la première phrase de l'article, le Conseil d'Etat recommande d'écrire « un ou des prêts » pour viser indistinctement un ou plusieurs prêts. La commission parlementaire est d'accord pour reprendre cette formulation.

Article 5.

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

*

VI. 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 7970 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

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

Art. 1^{er} (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt », sis à Biwer 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 108 000 000 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 des prêts d'un montant total ne dépassant pas

108 000 000 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 19 mai 2022

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

