

N° 8197²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(16.6.2023)

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. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés par Monsieur le Ministre du Logement en date du 6 avril 2023. Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact, d'une fiche financière et de 5 annexes.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement de la Chambre des Députés (ci-après « commission parlementaire ») en date du 20 avril 2023.

L'avis du Conseil d'État est parvenu à la Chambre des Députés à la date du 13 juin 2023.

Le projet de loi fut présenté par Monsieur le Ministre du Logement et discuté par la commission parlementaire au cours de sa réunion du 21 avril 2023.

Lors de sa réunion du 15 juin 2023, la commission parlementaire a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a aussi examiné l'avis du Conseil d'Etat.

La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 16 juin 2023.

*

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 de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) « *Cité militaire* » situé à Diekirch. Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée Luxembourgeoise.

Le projet prévoit la construction de 184 nouveaux logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

Le projet est réalisé en plusieurs phases et sera finalisé en 2031.

Atouts du projet « Cité Militaire »

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le PAP « *Cité Militaire* » 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.

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, conçu comme une zone de rencontre (« *shared space* »), c'est-à-dire que les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie et la vitesse y est limitée à 20 km/h. Cette approche volontairement restrictive a vocation à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

L'aménagement des espaces extérieurs s'articule autour d'un axe principal piéton qui s'étend de la rue Alexis Heck vers la Sûre. Un second axe piéton venant de la rue Clairefontaine vient s'y greffer à l'endroit où l'axe change d'orientation pour se diriger vers le Sud.

Aspects financiers

Le projet prévoit de répartir les 17.485 m² réalisés par la SNHBM pour 91% en location subventionnée et pour 9% en vente subventionnée.

Les logements subventionnés et non-subventionnés seront soumis à un certain nombre de conditions identiques :

- 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* ».

La participation financière étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « *Cité Militaire* » s'élève à un total de 52.736.641 EUR.

Le tableau ci-dessous reprend les détails des différents coûts.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liés au PAP	91.213 €
Etudes liés à la coordination des travaux de dépollution et de démolition	403.214 €
VIABILISATION PARTICULIERE	
Dépollution des sols et infrastructures	1.073.654 €
Débranchement des pavillons 1-10 existants	117.142 €
Frais liés au chantier pour démolition pavillons 1-10 (Remblayage excavations...)	354.985 €
Désamiantage des pavillons 1-10	1.203.054 €
Démolition pavillons 1-10	2.493.862 €
Travaux forestiers du site entier	17.171 €
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries	2.250.440 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	249.882 €
CONSTRUCTION LOGEMENTS ABORDABLES	
Construction LOCATION	43.524.489 €
Honoraires liés à Construction VENTE	789.535 €
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur logts vente	168.000 €
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES	52.736.641 €

La participation financière étatique estimée en vue de la construction du bâtiment à usage mixte s'élève à un total de 137.237.545 EUR.

Le tableau ci-dessous reprend les détails des différents coûts.

	<i>Total participation</i>
FRAIS D'ETUDES	
Etudes liées au PAP (Part bâtiment mixte)	153.240 €
Etudes liées à la coordination des travaux du bâtiment mixte	63.016 €
<i>Sous-total Honoraires</i>	<i>216.256 €</i>
VIABILISATION PARTICULIERE	
Démolition du bâtiment mixte	1.266.680 €
Désamiantage du bâtiment administratif	810.727 €
Débranchement du bâtiment mixte	16.215 €
<i>Sous-total Viabilisation particulière</i>	<i>2.093.622 €</i>
INFRASTRUCTURES ET VIABILISATION ORDINAIRE	
Réseaux et voiries (bâtiment mixte)	4.033.047 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain (bâtiment mixte)	447.817 €
<i>Sous-total Infrastructures et viabilisation ordinaire</i>	<i>4.480.865 €</i>
CONSTRUCTION BATIMENT MIXTE	
Constructions BATIMENT MIXTE	130.146.803 €
<i>Sous-total Construction Bâtiment mixte</i>	<i>130.146.803 €</i>
CHARGE D'INTERETS	
Charge d'intérêts sur Bâtiment mixte	300.000 €
<i>Sous-total Charges d'intérêts Bâtiment mixte</i>	<i>300.000 €</i>
TOTAL BATIMENT A USAGE MIXTE	137.237.545 €

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à 53.000.000 EUR respectivement à 137.500.000 EUR.

*

III. AVIS RELATIFS AU PROJET DE LOI ET

1. Avis du Conseil d'Etat

Dans son avis du 13 juin 2023, le Conseil d'État ne formule pas d'opposition formelle par rapport au projet de loi et suggère quelques modifications d'ordre légistique.

Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Remarque liminaire

La Commission parlementaire a décidé de reprendre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans son avis du 13 juin 2023.

Article 1^{er}

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que 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 abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch et déclaré d'intérêt général.

Dans son avis du 13 juin 2023, le Conseil d'État a émis une proposition de reformulation. Les membres de la commission parlementaire ont décidé de faire droit à l'observation du Conseil d'État et de modifier ledit libellé en reprenant la formulation proposée par la Haute Corporation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe autorise le Gouvernement, dans le cadre du texte de loi sous rubrique, de participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

Dans son avis susmentionné, le Conseil d'État propose de modifier le paragraphe 2 afin de clarifier que la construction du bâtiment à usage mixte s'inscrit dans le cadre du projet « Cité Militaire ». La commission parlementaire a décidé de faire droit à l'observation du Conseil d'État et de modifier ledit libellé en reprenant la formulation proposée par la Haute Corporation.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché réalisera les travaux.

Article 2

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit une enveloppe maximale de 53 000 000 euros pour réaliser les travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}. Le montant qui reste après en avoir déduit les dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur est adapté régulièrement en fonction de la variation de l'indice semestriel des prix de la construction.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit une enveloppe maximale de 137 500 000 euros pour réaliser les travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2. Le montant qui reste après en avoir déduit les dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur est adapté régulièrement en fonction de la variation de l'indice semestriel des prix de la construction.

*Article 3**Paragraphe 1^{er}*

Ce paragraphe prévoit que les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

Article 4

Cet article prévoit, que 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.

*

TEXTE COORDONNE

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 8197 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Cité Militaire », sis à Diekirch 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) Dans le cadre du projet visé au paragraphe 1^{er}, le Gouvernement est autorisé à participer au financement de la construction d'un bâtiment à usage mixte accueillant différentes fonctions publiques ainsi que des logements pour l'Armée luxembourgeoise.

(3) Les travaux visés aux paragraphes 1^{er} et 2 sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2. (1) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 53 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

(2) Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 2, ne peuvent pas dépasser le montant de 137 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1071,67 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2022. 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. (1) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 2, sont imputables sur les crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances.

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 16 juin 2023

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

