



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 avril 2023

Ordre du jour :

1. 8197 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
- Présentation du projet de loi
2. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Tania Fernandes et M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Guy Entringer, Directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Tania Sonnetti, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, Mme Nathalie Oberweis, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8197 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

Dans le cadre de la présentation (cf. PowerPoint en annexe) du projet de loi sous rubrique par Monsieur le Ministre, les points suivants ressortent :

Ce 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.

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.

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

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.

En ce qui concerne l'aspect financier, 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 et 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.

Echange de vues :

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies concernant le pourcentage de logements locatifs et la mixité sociale souhaitée, Monsieur le Ministre répond que la mixité sociale est prise en compte en construisant au milieu de la ville dans un tissu social existant. Il ne faut donc pas voir le bâtiment comme un élément isolé, mais comme une partie d'un grand ensemble social. La grande proportion de logements locatifs s'explique par le fait qu'il y a un

manque de logements locatifs abordables et que cela répond entre autres à une demande de la commune.

En ce qui concerne une autre question de Monsieur Lies, relative aux logements prévus pour le personnel de l'armée, Monsieur le Ministre explique que ces logements seront situés dans le bâtiment administratif, l'armée se chargera de la répartition des logements selon des critères clairs fixés par l'armée.

En réponse à une question de Monsieur Charles Margue, le ministre confirme que le Luxembourg est exposé à un manque d'institutions socio-éducatives. Toutefois, dans ce cas, il n'y a pas eu de demande de prévoir de telles installations, c'est pourquoi cela n'a pas été fait.

Monsieur André Bauler indique que la ville de Diekirch dispose déjà d'un certain nombre de logements sociaux et que cette proportion a encore été augmentée ces dernières années par des projets réalisés par la SNHBM et le Fonds du Logement.

Il fait également remarquer que le projet envisagé ne prévoit pas beaucoup d'espaces verts, ce qui n'est pas idéal du point de vue urbanistique et écologique. Il fait remarquer que les espaces verts sont extrêmement importants, notamment en raison du changement climatique, pour éviter la surchauffe de l'espace urbain.

En ce qui concerne l'architecture du projet, Monsieur le Député constate qu'il s'agit d'un grand bloc qui s'intègre peut-être dans le voisinage immédiat qui se compose d'une maison de retraite et d'un supermarché, mais qui ne correspond pas au reste du centre-ville. On peut donc discuter de l'esthétique du projet.

Il s'interroge également sur l'impact de l'implantation de commerces dans le projet sur les commerces existants, qui sont de moins en moins nombreux à Diekirch.

En réponse à cette prise de position, Monsieur le Ministre explique que le projet a été élaboré en collaboration directe avec la commune et qu'il répond à une série de demandes et de souhaits de la commune.

Il souligne que la commune de Diekirch s'est traditionnellement montrée proactive dans la lutte contre la crise du logement, ce qui explique pourquoi plusieurs projets d'habitations abordables y ont déjà été réalisés.

L'orateur souligne que le projet répond aux normes de construction de logements urbains. Il souligne l'importance d'une densification de l'habitat là où c'est possible, ce qui est le cas ici dans un centre-ville, afin de pouvoir répondre à la crise de logement. Là où l'on peut construire, il faut construire et de préférence le plus dense possible. Il s'agit d'un phénomène recourant que tout le monde demande que l'on construise plus, mais pas dans son voisinage.

Le projet constitue un projet phare, en ce sens qu'il représente par exemple un quartier résidentiel à circulation réduite, et que du point de vue urbanistique, on a veillé à respecter les axes visuels, comme la vue sur la Sûr.

Grâce au prolongement de la rue piétonne, le projet sera également intégré au centre-ville sur le plan urbanistique.

Un représentant du ministère explique que le projet a été élaboré en collaboration avec la commune, ainsi le prolongement de la zone piétonne correspond à une demande de la commune qui souhaite également y installer des commerces, ce qui ne correspond pas aux plans initiaux, cela représente même un surcroît de travail pour le ministère des Finances qui doit désormais également les gérer.

En ce qui concerne la densité des bâtiments, 90 logements seront construits par hectare, ce qui est inférieur à ce que de nombreux promoteurs privés prévoient pour leurs projets.

2. Divers

En référence à sa question parlementaire n°7627, Monsieur Marc Lies demande plus d'informations sur la stratégie gouvernementale pour l'achat de projets immobiliers par l'Etat. En réponse, Monsieur le Ministre note que la possibilité que l'Etat ou l'un des promoteurs publics, le fonds du logement ou la SNHBM rachètent des logements « Vefa » des promoteurs privés.

Toutefois, seuls les logements ou projets d'habitation achevés à la Vefa, dont la typologie et les tarifs sont compatibles avec le cahier des charges qui s'applique à tous les projets de logement abordable peuvent être achetés.

Dans les acquisitions Vefa (comme dans l'achat de logements prêts à l'emploi), l'État analyse l'offre qui lui est présentée. Les négociations sont menées uniquement sur le prix, dans la mesure où l'objet correspond à celui du cahier des charges des aides à la pierre.

Afin de faire cette analyse, une commission y relative a été créée au sein du ministère du Logement et du Développement urbain. Des représentants du Fonds du Logement, de la SNHBM et du ministère des Finances participent aux réunions de cette commission.

Dans cette analyse, il s'agit de voir si l'objet mis en vente répond aux critères et au plafond du prévu par le cahier des charges et constituent ainsi une possibilité d'agrandissement du parc de logements publics.

L'orateur informe l'assemblée que l'analyse est en cours et aucun contrat de réservation n'a encore été signé.

En ce qui concerne la collaboration avec le secteur privé, l'orateur souligne que tous les logements au Luxembourg sont construits par le secteur privé. De manière générale, ils ont été planifiés par des architectes privés, vérifiés par des bureaux d'études et enfin toujours construits par des entreprises de construction privées.

À l'heure actuelle, l'État investit environ 200 millions d'euros par an dans la construction de logements et Monsieur le Ministre espère porter ce chiffre à 300, voire 500 millions par an. La majeure partie de cet argent va au secteur privé pour sa contribution dans le développement immobilier.

Luxembourg, le 2 mai 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact