

N° 8328²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du projet
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,
Ville de Luxembourg**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(15.12.2023)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président, Mme Lydie POLFER, Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 12 octobre 2023 par Monsieur le Ministre du Logement en fonction à l'époque. Le texte du projet était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche financière, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'un check de durabilité.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 24 novembre 2023.

Le 12 décembre 2023, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a entendu la présentation du projet de loi par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. A cette occasion, la Commission a désigné Mme Lydie Polfer comme rapportrice du projet de loi sous rubrique.

Le 15 décembre 2023, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a adopté le présent rapport.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi a pour objet d'autoriser la participation de l'Etat à la réalisation du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, prévoyant la construction de 786 logements pour environ 2 000 habitants.

La Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM ») est le maître d'ouvrage pour une partie des lots, l'autre partie étant réalisée par des acteurs privés. Selon les planifications du promoteur public, la réalisation du projet « Itzigerknupp » s'étendra sur une période d'environ dix ans, avec le début des premiers travaux en 2023-25 et une fin estimée des travaux en 2034-35.

L'enveloppe budgétaire accordée ne peut pas dépasser le montant de 193 000 000 d'euros pour le financement des dépenses en lien avec la réalisation du projet.

II.1. Considérations générales

Le projet « Itzigerknupp » a été conçu selon les principes du développement durable. Situé près du quartier Bonnevoie-Sud, il bénéficie d'arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts en proximité.

Avec une densité de logement de soixante logements par hectare, le PAP propose 786 logements pouvant être développés, dont 108 maisons unifamiliales et 32 maisons plurifamiliales distribuées sur quatorze lots. Ces maisons plurifamiliales représenteront au total 678 appartements. En outre, le projet prévoit un bâtiment public accueillant une école.

La SNHBM réalisera 74 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable et 484 unités dans les maisons plurifamiliales, dont 289 destinées à la location abordable et 195 à la vente abordable, correspondant à près de 59 pour cent du nombre total de logements. Les 228 unités de logement restantes seront réalisées par des acteurs privés.

II.2. Conception urbanistique

Situé dans le quartier de Bonnevoie, à la périphérie sud-est de la Ville de Luxembourg, le projet « Itzigerknupp » prévoit une répartition dégressive des densités de construction vers les bords non urbanisés. La géométrie urbaine ainsi que la répartition des fonctions et types de bâtiments préfigurent la répartition des densités de construction.

Ainsi il est évité de réaliser des constructions trop massives à la limite entre le quartier et la zone verte et de nombreuses échappées visuelles sont garanties, permettant ainsi de percevoir la silhouette de la ville et les espaces naturels en présence.

Les lotissements seront traversés d'un grand nombre de chemins piétonniers et cyclables, assurant la perméabilité du site pour la mobilité douce et active ainsi que le raccord aux espaces naturels des alentours.

Des structures interconnectées sous forme d'espaces verts et de plantations, complétées par un réseau de chemins piétonniers, permettent de créer un lien avec les espaces verts publics existants. Ainsi la transition harmonieuse entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier sera assurée.

II.3. Conception écologique

L'ensemble des bâtiments est construit selon le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments afin de réaliser des bâtiments NZEB (Net-Zero Energy Building) que ce soit pour la partie fonctionnelle ou habitation. L'installation de panneaux photovoltaïques est également prévue.

Le système de la gestion des eaux pluviales prévoit la séparation des eaux usées et eaux pluviales. Une installation de rétention des eaux de pluie est prévue dans la partie nord du site, étant donné que cet endroit se prête à des installations destinées à assurer l'écoulement des eaux par gravité naturelle.

II.4. Phasage du projet

La construction des infrastructures du quartier est prévue en trois phases. La première phase sera la partie au nord qui inclut la rue principale ainsi que les connexions à la rue Anatole France à Bonnevoie. La construction de la partie à l'est marquera la deuxième phase. En troisième phase, les infrastructures au sud du quartier seront construites. Le phasage exact de la construction des maisons plurifamiliales et maisons unifamiliales reste encore à définir.

Bien que sujettes à des adaptations selon l'évolution des travaux et étant donné que l'avancement dans la construction des logements abordables dépend en partie de la vitesse de développement des logements qui se trouvent dans les mains des propriétaires privés, les différentes étapes du phasage pourraient se présenter comme suit :

- travaux d'infrastructure partie Nord : 2023-25 ;
- travaux d'infrastructure partie Est : 2025-26 ;
- travaux d'infrastructure partie Sud : 2026-28 ;

- démarrage de la construction des premiers lots de logements : 2024-25 ;
- remise des clés des premiers logements : 2027-28 ;
- travaux d'infrastructure, finitions, mobilier urbain et plantations : 2033-34 ;
- fin estimée des travaux du projet « Itzigerknupp » : 2034-35.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à formuler quant au fond de la présente loi en projet et peut dès lors marquer son accord.

*

IV. 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 abordables du projet « Itzigerknupp ». Le projet « Itzigerknupp », sis à Luxembourg-Ville, dans le quartier de Bonnevoie, est réalisé par la SNHBM, société anonyme 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. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le projet « Itzigerknupp » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 22 septembre 2023, 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.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale que, du point de vue de la légistique formelle, le paragraphe 1er est à reformuler comme suit :

« (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg 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. »

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'Etat signale que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il y a lieu d'écrire « Société nationale des habitations à bon marché ».

La Commission fait siennes ces observations.

Article 2

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Itzigerknupp ». Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2023 (valeur 1 127,38). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale qu'à la deuxième phrase, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38,67 » par celle de « 1 121,38 ».

La Commission adopte cette recommandation, tout en estimant qu'il y a lieu de se référer à la valeur « 1 127,38 ».

Article 3

Cet article précise que les crédits budgétaires sont inscrits à la charge du Fonds spécial de soutien au développement du logement pour les dépenses relatives à la réalisation du projet de logements abordables « Itzigerknupp ».

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

Article 4

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

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

*

**V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit :

*

**PROJET DE LOI
autorisant l'Etat à participer au financement du projet
de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie,
Ville de Luxembourg**

Art. 1^{er}. (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg 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 de la Société nationale des habitations à bon marché, société anonyme.

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 193 000 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023. 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}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

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 15 décembre 2023

La Rapportrice,
Lydie POLFER

Le Président,
Gilles BAUM