

N° 8327²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen**

* * *

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

(15.12.2023)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président, M. Luc EMERING, Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, 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, du texte coordonné de la loi à modifier, 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 M. Luc Emering comme rapporteur 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

L'objet de la présente loi en projet consiste à autoriser la participation de l'Etat à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen, en modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen.

II.1. Considérations générales

Le maître d'ouvrage, la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, réalisera sur le site d'Elmen, dans la commune de Kehlen, environ 800 logements permettant d'accueillir plus de 2 000 personnes.

La réalisation du projet se faisant en trois phases, le plan d'aménagement particulier (PAP) 2 (« Village Est ») permettra de construire 51 maisons unifamiliales, 103 appartements dans dix

résidences et aussi la Maison pour tous, qui sera le noyau du développement sociétal du nouveau quartier.

L'enveloppe initiale du budget, telle que fixée dans la loi précitée du 25 novembre 2020, était de 76 000 000 d'euros, correspondant à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019. Rapporté à la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023, ce montant correspond à 104 026 267 euros.

La présente loi en projet prévoit d'augmenter l'enveloppe budgétaire pour atteindre 188 000 000 d'euros, dont 83 632 242 d'euros pour la réalisation du deuxième PAP en question.

Les concepts particuliers développés pour le PAP 1 de Elmen sont maintenus lors de la réalisation des PAP 2 et 3. Toutefois, une série d'efforts de densification ont été entrepris pour rendre le projet plus économique en améliorant le *ratio* des coûts induits par les espaces publics en relation à la surface habitable créée.

En raison de contraintes rencontrées lors de la réalisation du PAP 1, et en vue d'une meilleure mise en œuvre du PAP 2, les modifications suivantes ont été apportées à la planification sommaire initiale :

- la densité de logement (DL) est portée à 41 logements par hectare (DL=41) au lieu de 35 logements par hectare (DL=35) dans le PAP 1 ;
- le classement du terrain communal servant comme complexe sportif en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) au lieu de zone d'habitation ;
- la réduction de la cession de terrains en main publique est passée de 48 pour cent à 32 pour cent.
- il sera construit un seul parking centralisé au lieu de deux ;
- il a été procédé à une augmentation des unités d'habitation dans les maisons plurifamiliales. En effet, dans le PAP 1, les unités d'habitation se situent entre trois et huit unités. Dans le PAP 2, les unités d'habitation seront augmentées pour atteindre entre neuf et douze unités ;
- la construction de maisons isolées sera évitée. Les maisons unifamiliales seront construites en maisons jumelées ou groupées en bande ;
- la répétition des îlots dans le projet sera plus fréquente afin de minimiser les coûts de planification ;
- pour la collecte des déchets, des points de collecte sont générés en tête des rues en cul-de-sac ;
- il sera procédé à la création de venelles piétonnes derrière les maisons unifamiliales.

Le PAP 2 (« Village Est ») connaîtra des modifications majeures :

- réduction des typologies de maisons unifamiliales (cinq à la place de neuf) ;
- davantage de maisons en bande, réduction aux typologies les plus demandées par les clients lors de la première phase ;
- maisons plurifamiliales avec dix à douze unités ;
- canalisation des eaux usées souterraine ;
- rue plus étroite, meilleures économies dans l'exécution ;
- agrandissement du parking ;
- mise à disposition d'un terrain à la commune pour la construction d'un complexe sportif.

L'exécution du projet PAP 2 est définie selon des phases précises. La construction des infrastructures du PAP 2 devrait commencer entre 2026 et 2027 ; le début des travaux de construction des premiers logements aura lieu entre 2028 et 2029. La fin des travaux du PAP 2 est estimée entre 2032 et 2033.

Le nouveau village aura, sur sa place centrale, un lieu accessible à tous, appelé « Maison pour tous », qui jouera un rôle central dans le vivre ensemble. Cet établissement du nouveau quartier va enrichir la vie en commun de ses citoyens ainsi que tisser des liens entre les quartiers existants et celui-ci. La nouvelle structure va favoriser les usages durables, notamment par son caractère innovant et en tant que projet pionnier et reproductible. La Maison pour tous, dont la gestion sera assurée par la commune de Kehlen, est destinée à devenir un lieu d'innovation sociale.

II.2. Conception urbanistique et durable

Par ses multiples lieux de rencontre et de nombreuses zones vertes, notamment sa place de village, ses places de quartier et ses placettes dans les différentes rues, Elmen doit être considéré comme la création d'un véritable nouveau village.

La mixité des types de maisons et immeubles plurifamiliaux et l'implantation aléatoire des différents types de maisons et résidences évitera toute monotonie. Le caractère « village » du projet est assuré par une densité de 41 logements par hectare et de neuf à douze unités de logement par immeuble résidentiel. Une taille humaine des bâtiments est assurée par une limitation à trois niveaux au maximum des immeubles.

Le regroupement des voitures dans un parking central permet de tenir les voitures à l'écart des rues de quartier, ce qui assure une meilleure qualité de vie. Ce parking central contient les emplacements destinés aux logements, des emplacements pour voitures électriques et également des emplacements publics.

Par ailleurs, et en vue de garantir une bonne qualité de vie, les maisons unifamiliales sont réalisées en bois massif avec des façades partiellement en bois. La façade des maisons est ventilée, ce qui a un impact positif sur sa durée de vie et sur les coûts d'entretien à long terme. Les maisons plurifamiliales seront construites de façon traditionnelle et la façade sera en fibre de ciment, afin d'éviter tout problème d'entretien à terme.

Afin de tenir compte au mieux des critères de durabilité, des énergies renouvelables sont utilisées avec autoproduction partielle d'énergie, et les immeubles seront dotés de toitures plates vertes afin d'assurer un caractère écologique et de permettre une première rétention des eaux de pluie. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, uniquement une petite partie des eaux de pluie seront évacuées par des caniveaux vers les bassins de rétention à ciel ouvert, ce qui permettra de réduire l'entretien à effectuer par l'administration communale.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat a émis son avis en date du 14 novembre 2023. Dans celui-ci, la Haute Corporation n'a pas d'observation à formuler quant au fond du projet de loi sous rubrique.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen doit être modifié afin de tenir compte de la terminologie employée dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 14 novembre 2023. L'article sous rubrique est adopté dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

Article 2

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant à la participation au financement de la deuxième phase du projet de logements abordables dénommé Elmen. Le montant est déterminé sur base de la fiche financière du présent projet de loi en y incluant le montant prévu initialement par la loi votée actualisé à l'indice actuel des prix de la construction (1 127,38 - indice du mois d'avril 2023).

En effet, étant donné que le présent projet de loi a pour objet d'étendre l'autorisation financière initiale pour le PAP 1 du projet Elmen au PAP 2, il y a lieu d'actualiser le montant autorisé initialement à l'indice actuel du coût de la construction afin de pouvoir sommer les deux montants exprimés en relation au même indice.

Dans ce contexte, il est rappelé que tant le montant autorisé que les dépenses effectuées au courant de la réalisation des trois PAP seront toujours pris en compte à l'indice de la construction au moment

de leur facturation. Ainsi le montant total autorisé évolue en fonction de l'indice tout en respectant strictement et à tout moment le plafond voté en application de l'indice du coût de la construction du moment.

La loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen prévoyait une enveloppe financière maximale de 76 000 000 d'euros. Ce montant correspondait à la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019.

Rapporté à la valeur de l'indice appliqué pour le présent projet de loi (1 127,38 – indice du mois d'avril 2023), ceci correspond à 104 026 267 d'euros au moment de l'établissement de la fiche financière figurant en annexe du présent projet de loi, correspondant au PAP 2.

La participation financière au PAP2 est de 83 631 242 d'euros à l'indice du mois d'avril 2023 et porte ainsi la somme totale de la participation étatique au projet Elmen à 188 000 000 d'euros à ce même indice, somme arrondie au demi-million supérieur.

Dans son avis du 14 novembre 2023, le Conseil d'Etat signale qu'à la phrase liminaire, il convient d'insérer, du point de vue de la légistique formelle, le terme « la » après les termes « L'article 2 de ».

L'intitulé complet de l'acte à modifier étant déjà cité à l'article 1^{er}, les modifications subséquentes que le dispositif apporte à cet acte se limiteront à indiquer « de la même loi » en lieu et place de la citation de l'intitulé. Partant, à la phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les termes « loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen » par les termes « même loi ».

L'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

« **Art. 2.** A l'article 2 de la même loi, le montant [...] et les termes [...] »

A l'article 2, deuxième phrase, de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, dans sa teneur proposée, il y a lieu de remplacer la valeur « 1 121,38 » par celle de « 1 127,38 ».

La Commission fait siennes ces propositions.

Article 3

En raison de l'importance de la surface du site du projet « Elmen 2 », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera la durée de dix exercices budgétaires.

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

« A la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit : ».

A l'occasion d'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif.

La Commission donne suite à cette recommandation.

*

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
modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat
à participer au financement du projet de logements
subventionnés dénommé Elmen

Art. 1^{er}. A l'intitulé de la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen, le terme « subventionnés » est remplacé par celui de « abordables ».

Art. 2. A l'article 2 de la même loi, le montant de « 76 000 000 » est remplacé par le montant de « 188 000 000 » et les termes « la valeur 821,57 de l'indice semestriel des prix de la construction d'octobre 2019 » sont remplacés par ceux de « la valeur 1 127,38 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2023 ».

Art. 3. A la suite de l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 4 nouveau libellé comme suit :

« 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

Le Rapporteur,
Luc EMERING

Le Président,
Gilles BAUM

