

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 12 décembre 2023

Ordre du jour :

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg
 - Présentation du projet de loi
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

Mme Corinne Cahen remplaçant M. Luc Emering
Mme Liz Braz remplaçant Mme Paulette Lenert
M. Ben Polidori remplaçant M. Marc Goergen

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
M. Guy Entringer, Directeur de la SNHBM

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. 8327 Projet de loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

• **Présentation du projet de loi**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui explique que le projet de loi sous rubrique ainsi que le projet de loi 8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, présenté ci-dessous, ont connu une longue gestation à laquelle plusieurs Gouvernements précédents ont contribué. Etant donné qu'il s'agit de projets d'envergure prévoyant la construction de quelque 1 000 logements, il serait souhaitable de voir figurer les deux projets de loi à l'ordre du jour d'une séance plénière de la Chambre des Députés avant la fin de l'année 2023.

A l'aide d'une présentation *PowerPoint*, la représentante ministérielle présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8327. Il s'agit d'autoriser l'État à participer à la réalisation de la deuxième phase du projet Elmen, en modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen. 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 ») permet de construire 51 maisons unifamiliales, 103 appartements dans dix résidences et 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, s'élevait à 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.

• **Examen de l'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 du présent projet de loi.

La représentante ministérielle propose de donner suite aux observations d'ordre légistique formulées par la Haute Corporation.

- **Désignation d'un rapporteur**

La Commission désigne M. Luc Emering (DP) comme rapporteur du présent projet de loi.

- **Echange de vues**

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur les raisons pour lesquelles le nombre de logements mis en vente dans le cadre du PAP 2 est assez élevé (99 logements), par rapport au nombre de logements locatifs (55 logements). M. Claude Meisch explique que, conformément à l'accord de coalition 2023-2028, il sera veillé à ce que la mixité sociale soit assurée dans les projets de construction des promoteurs publics. C'est pour cette raison qu'il a été décidé de mettre en vente un certain nombre de logements prévus dans le cadre du PAP 2 Elmen. Le Gouvernement envisage cependant à l'avenir d'avoir davantage recours à la location afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale.

Prenant note de ces explications, Mme Corinne Cahen (DP) pose la question de savoir pourquoi il serait plus intéressant pour des personnes éligibles d'acquérir un logement abordable mis en vente par la SNHBM, étant donné que celle-ci dispose d'un droit de rachat. M. le directeur de la SNHBM explique qu'alors qu'un locataire est obligé de payer un loyer mensuel jusqu'à la fin du bail, l'acquéreur d'un bien mis en vente par la SNHBM devient plein propriétaire de son logement une fois son prêt immobilier remboursé. Il peut alors profiter de son bien sans charge locative supplémentaire et le céder, le cas échéant, à ses héritiers. Au cas où l'acquéreur souhaite revendre son logement, la SNHBM a le droit d'exercer son droit de rachat en fonction de la durée de ce droit. Le prix de rachat du logement est égal au prix que l'acquéreur a payé, majoré du coût des travaux supplémentaires réalisés par l'acquéreur et la majoration du prix due à l'évolution de l'indice du coût de la construction. Une fois la vente réalisée, l'ancien propriétaire dispose d'un capital d'investissement pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier.

M. Félix Eischen (CSV) pose la question de savoir si l'avancement du projet Elmen pâtit de la crise actuelle du marché de l'immobilier. M. le directeur de la SNHBM explique que la réalisation du projet n'est pas entravée par ladite crise et suit l'échéancier fixé dans l'exposé des motifs du présent projet de loi. S'il s'avère que les logements abordables mis en vente ne trouvent pas d'acquéreur, faute d'accord de financement par des banques, il faut réfléchir soit à modifier les critères d'éligibilité pour un logement abordable, soit destiner ces logements à la location. Il ne serait en aucun cas admissible de les laisser inoccupés.

Prenant note de ces explications, M. Marc Lies (CSV) suggère d'avoir recours au modèle de la location-vente de logements construits par des promoteurs publics, afin de faciliter l'accès à la propriété surtout pour des jeunes. Renvoyant à l'accord de coalition 2023-2028, M. Claude Meisch souligne l'intention du Gouvernement de mettre en place un cadre légal pour ce modèle qui doit tenir compte tant des intérêts des promoteurs publics que des acquéreurs potentiels.

M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur l'accès des habitants d'Elmen aux transports publics. M. le directeur de la SNHBM explique qu'une ligne d'autobus reliant Elmen à la Ville de Luxembourg sera créée à terme. D'une manière générale, le projet Elmen favorise la mobilité douce, en ce que les habitations sont dépourvues de garages ou de places de parking à proximité. Les véhicules sont stationnés dans un parking centralisé, à

proximité duquel se situent des arrêts de bus, de sorte que les déplacements en transports publics sont aussi attractifs qu'en voiture privée.

Interrogé par Mme Alexandra Schoos (ADR), M. le directeur de la SNHBM explique que le quartier d'Elmen sera doté d'une école fondamentale, d'une crèche, d'un supermarché et d'une boutique de vêtements en seconde main pour bébés, gérée par la Ligue HMC dont le siège se situe à proximité du nouveau quartier. La Maison pour tous, créée sur la place centrale et gérée par la commune de Kehlen, accueillera une brasserie, une salle destinée à des fêtes privées des habitants et une salle de répétition pour les pensionnaires de la Ligue HMC. L'immeuble abritant le supermarché accueillera également des locaux aménagés d'espaces de bureaux et des logements loués en colocation.

Mme Liz Braz (LSAP) demande des précisions au sujet de la réduction de cession de terrains en main publique, qui passe de 48 pour cent au premier PAP à 32 pour cent au PAP 2. M. le directeur de la SNHBM explique que cette réduction résulte des modifications apportées au PAP 2 à la suite des expériences du PAP 1, notamment en matière de densité de logement (augmentation du nombre d'unités d'habitation dans les résidences, construction de maisons individuelles jumelées ou en bande) et d'une plus grande proportion de maisons plurifamiliales par rapport aux maisons unifamiliales, ce qui fait en sorte que l'espace public et la part du terrain en main publique cédée à la commune ont diminué. Les coûts d'entretien dudit terrain à porter par la commune se voient également réduits.

M. Félix Eischen (CSV), en sa qualité de bourgmestre de la commune de Kehlen, salue le caractère innovant et exemplaire de ce projet, tout en évoquant un certain nombre de défis qu'il crée pour sa commune. L'intervenant cite notamment les doléances adressées par les habitants d'Elmen aux autorités communales en relation avec les nuisances du chantier en cours ou le délai de la construction de l'école. A cela s'ajoute le fait que les coûts de construction de ladite école et d'un complexe sportif également prévu à Elmen sont considérables et difficiles à assumer pour une commune de taille moyenne comme Kehlen. Le fait que la commune de Kopstal envisage de s'associer à la réalisation du complexe sportif mérite dès lors d'être salué, d'autant plus que la réalisation dudit complexe pourra bénéficier d'aides financières pour des équipements à finalité régionale.

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), propose aux membres de la Commission de se déplacer sur le site d'Elmen afin de se faire une idée plus précise de ce projet d'envergure. Cette visite pourrait avoir lieu en février ou mars 2024.

2. 8328 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

• Présentation du projet de loi

A l'aide d'une présentation *PowerPoint*, la représentante ministérielle présente les grandes lignes du projet de loi sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document parlementaire 8328. L'objectif consiste à autoriser l'Etat à participer à la réalisation du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, à la périphérie sud-est de la Ville de Luxembourg, prévoyant la construction de 786 logements pour environ 2 000 habitants.

La 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.

Le projet « Itzigerknupp », conçu selon les principes du développement durable, bénéficie d'arrêts des transports publics, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts à 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.

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.

- ***Examen de l'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 du présent projet de loi.

La représentante ministérielle propose de donner suite aux observations d'ordre légistique formulées par la Haute Corporation.

- ***Désignation d'un rapporteur***

La Commission désigne Mme Lydie Polfer (DP) comme rapporteur du présent projet de loi.

- ***Echange de vues***

Mme Corinne Cahen (DP) pose la question de savoir pourquoi la réalisation du projet « Itzigerknupp » est extrêmement longue, étant donné que le plan d'aménagement particulier afférent date de 2013. M. le directeur de la SNHBM explique que les origines du projet sont encore plus anciennes et remontent aux années 1980. Il a connu un certain retard parce qu'il a fallu l'adapter aux modifications consécutives en matière de réglementation environnementale et procéder à un remembrement qui a pris quelques années avant d'aboutir. Pour démontrer que tous les projets réalisés par des promoteurs publics ne sont pas aussi chronophages, l'orateur cite en exemple le projet Elmen, dont les premières réflexions remontent à 2015. Les travaux d'infrastructure ont été entamés en 2018, et en 2023, le quartier est occupé par 300 habitants. Ces données montrent l'importance de finaliser rapidement les travaux législatifs portant sur le remembrement ministériel qui sera un outil important de mobilisation foncière.

Mme Barbara Agostino (DP) demande des précisions au sujet des infrastructures prévues pour le projet « Itzigerknupp ». M. le directeur de la SNHBM souligne que sa société est le maître d'ouvrage d'une partie des lots seulement, l'autre partie étant réalisée par des promoteurs privés. Alors que les lots réservés à la SNHBM seront presque exclusivement dédiés à la réalisation de logements, une partie du terrain a été cédée à la Ville de Luxembourg qui en dispose à sa guise. En sa qualité de bourgmestre de la Ville de Luxembourg, Mme Lydie Polfer (DP) explique que ledit terrain accueillera une école et une crèche. Deux terrains de football seront réalisés à l'est du site. Le stade Camille Polfer à Bonnevoie-sud sera remplacé par un complexe sportif. A noter que les rues porteront le nom de femmes ayant joué un rôle important pour le Luxembourg.

En réponse à une question de M. Marc Lies (CSV), M. le directeur de la SNHBM explique que le coût des infrastructures se situe entre 150 et 170 euros par m² de surface habitable pour le projet « Itzigerknupp », contre 300 euros par m² de surface habitable à Elmen. Cette différence de prix s'explique par la densité de logements plus importante à « Itzigerknupp » (60 logements par hectare) par rapport à Elmen (35 logements par hectare au PAP 1 et 41 logements par hectare au PAP 2)

Interrogé par Mme Barbara Agostino (DP), M. le directeur de la SNHBM explique que la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs sera respectée lors de la réalisation du projet « Itzigerknupp ».

Répondant à une question de M. Alex Donnersbach (CSV), M. le directeur de la SNHBM explique que l'échéancier figurant à l'exposé des motifs du présent projet de loi pourra être respecté. Les travaux d'infrastructure de la partie Nord ont d'ores et déjà commencé. Le démarrage de la construction des premiers lots de logement est prévu pour 2024.

3. Divers

Sur proposition du Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), il est convenu que la Commission se réunira le 15 décembre 2023 par visioconférence afin de procéder à l'adoption des projets de rapport relatifs aux projets de loi 8327 et 8328.

Luxembourg, le 13 décembre 2023

Annexe

Présentation *PowerPoint* : Projets de loi de financement des projets d'envergure Elmen II et « Itzigerknupp »

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Projets de loi de financement des projets d'envergure Elmen II & Itzigerknupp

7 décembre 2023

Commission du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement



Elmen



Le projet « Elmen » en bref :

- Promoteur public : SNHBM
- à Olm dans la commune de Kehlen
- Surface : 27 ha
- Elmen – un village durable
 - Biodiversité – espaces verts, gestion de l’eau, toitures vertes
 - Mobilité douce – parkings centraux
 - Terrassements évités, pas de sous-sols
 - Énergies renouvelables – autoproduction partielle
- **800 logements** abordables à terme
- Phasage : 3 PAP





Loi de financement PAP 1 – « Elmen - Village Central » (voté 25.11.20)

- 388 logements
- 76 millions € (**ré-indexée** par le présent PL 8327 à **104 millions €**)
- Location abordable : 96 logements
- Vente abordable : 292 logements

Modification loi de financement pour PAP 2 - « Elmen - Village Est » (Dépôt 12.10.23)

- 154 logements
- 51 maisons unifamiliales + 103 appartements dans 10 résidences
- Location abordable : 55 logements
- Vente abordable : 99 logements



Amélioration du PAP 2 suite aux expériences du PAP 1 :

- Densité de logement (DL) porté de 26 à 41 logements par hectare
- Cession de terrains en main publique : de 48% à 32%
- 1 parking au lieu de 2
- Augmentation du nombre d’unités d’habitation dans les résidences
- Construction de maisons isolées = évité ; maisons jumelées ou en bande

Phasage PAP 2 :

- Mise en procédure : fin 2023 - début 2024
- Infrastructures : 2026-27
- Construction logements : 2028 -33





Enveloppe budgétaire : 188 millions €

Budget estimé Loi de financement Elmen 1, indexé	104.026.267
Réalisation logements destinés à la location	38.965.682
Réalisation logements destinés à la vente	18.390.989
Infrastructures particulières	13.473.149
Réalisation Maison pour tous	12.801.423
NOUVELLE ENVELOPPE ESTIMÉE	187.657.509
dont enveloppe prévue pour ELMEN 2	83.631.242

PL 8328: "Itzigerknupp"



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





Le projet « Itzigerknupp » en bref :

- Promoteur public : SNHBM
- À Ville de Luxembourg, proximité quartier Bonnevoie-Sud
- Densité de logement (DL) 60 logements par hectare
- 786 logements sur 14 lots, dont :
 - 558 logements abordables réalisés par la SNHBM
 - 228 logements réalisés par des acteurs privés
- Typologie des logements abordables (SNHBM) :
 - 74 maisons unifamiliales + 32 résidences (484 appartements)
 - Location abordable : 289 appartements
 - Vente abordable : 195 appartements et 74 maisons (269 unités de logement au total)
- Le PAP prévoit la construction d’1 école



- PAP approuvé en avril 2013
 - Multipropriétaires, remembrement
 - Mesures CEF

Phasage :

- Infrastructures (en 3 phases) : 2023-2027
- Démarrage construction des 1^{ers} lots : 2024/2025
- Remise 1^{ères} clés : 2027-2028
- Fin des travaux : 2034-2035





Enveloppe budgétaire : 193 millions €



Image 3D Projet SNHBM à Luxembourg-Bonnevoie, Itzigerknupp © Jean-Luc Lambert

	Total participation
Etudes liées au PAP	208.911 €
Viabilisation particulière - Réseaux et voiries	150.150 €
Viabilisation ordinaire - Réseaux et voiries	3.832.313 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	352.723 €
Construction	146.030.944 €
Terrains	1.390.822 €
Sous-Total Logements abordables LOCATION	151.965.863 €
Etudes liées au PAP	194.795 €
Viabilisation particulière - Réseaux et voiries	140.004 €
Viabilisation ordinaire - Réseaux et voiries	3.573.368 €
Aménagement extérieurs, espaces verts et mobilier urbain	328.890 €
Frais d'études et honoraires Constructions	34.964.399 €
Charge d'intérêts	450.000 €
Terrains	1.296.846 €
Sous-Total Logements abordables VENTE	40.948.303 €
TOTAL PROJET LOGEMENTS ABORDABLES "ITZIGERKNUPP"	192.914.166 €



Avis du Conseil d'Etat du 14 novembre 2023

- Pas d'observations quant aux articles des PL
- Quelques observations d'ordre légistique





**Projets de loi de financement
des projets d'envergure Elmen II & Itzigerknupp**

Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement