



Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement du projet de logements abordables dénommé « Val Saint André » à Ville de Luxembourg

TEXTE DU PROJET

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'État du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}

(1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « Val Saint André », sis à Ville de Luxembourg et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds du Logement.

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 116 500 000 EUR. Ce montant correspond à la valeur 1.195,69 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2026. 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} sont imputables sur les crédits du Fonds spécial pour le logement abordable.

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.



Exposé des motifs

1.1. PRÉAMBULE

Le projet « Val Saint André » vise le développement d'un projet d'habitation de 122 logements, renforçant ainsi l'offre de logements à Luxembourg-Ville. Le quartier doit être dense tout en étant à échelle humaine. Il est également ouvert sur le paysage naturel du site en offrant des espaces libres de qualité favorisant la vie de quartier. Une salle polyvalente et des cellules destinées à des bureaux et des services complètent le programme de construction de logements abordables. Celles-ci ne sont cependant pas visées par le présent projet de loi de financement.

1.2. DESCRIPTION DU PROJET « VAL SAINT ANDRÉ »

1.1.1. HISTORIQUE

Le projet « Val Saint André » a connu une évolution particulièrement longue, s'étalant sur plusieurs décennies. Cette durée s'explique en partie par des difficultés rencontrées dans la phase de conception du Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier (ci-après « PAP NQ »), qui a nécessité de nombreux ajustements pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes de toutes les parties prenantes.

De 1993 à 2019, les parcelles constituant le périmètre du futur PAP NQ Val Saint André sont cédées par l'Etat du Grand-Duché du Luxembourg au Fonds du Logement en vue d'y développer des logements abordables.

Entretemps, le bureau DEWEY MULLER Architectes et Urbanistes se voit confier la mission de l'élaboration dudit projet d'aménagement particulier en juin 2014.

En juillet 2016, en référence à l'article 13 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le Fonds du Logement introduit une réclamation à l'encontre du projet de plan d'aménagement général tel qu'il a été présenté dans le cadre de la consultation publique le 20 juin 2016 par la Ville de Luxembourg.

Le nouveau Plan d'Aménagement Général (ci-après « PAG ») ne permet alors plus le développement du projet tel qu'il est planifié dans le cadre des études menées depuis 2014. Le Conseil Communal de la Ville de Luxembourg donne une suite favorable à la réclamation du Fonds du Logement lors de sa délibération du 28 avril 2017.

Après divers échanges entre les acteurs concernés, le PAP NQ Val Saint André peut être mis en procédure en mai 2020. Il est approuvé par la ministre de l'Intérieur le 19 novembre 2020.

En outre, l'autorisation environnementale est délivrée le 27 juillet 2021 et la contrainte archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du PAP Val Saint André est levée le 24 juin 2022.



L'appel à candidatures est lancé en septembre 2021 par le Fonds du Logement afin de désigner la maîtrise d'œuvre globale qui aura la charge de la mise en œuvre du PAP NQ « Val Saint André », de la réalisation complète des infrastructures, ainsi que de la réalisation complète du programme de construction de bâtiments résidentiels (logements / bureaux-services) et de leurs aménagements extérieurs.

1.1.2. PRINCIPAUX ATOUTS DU PROJET

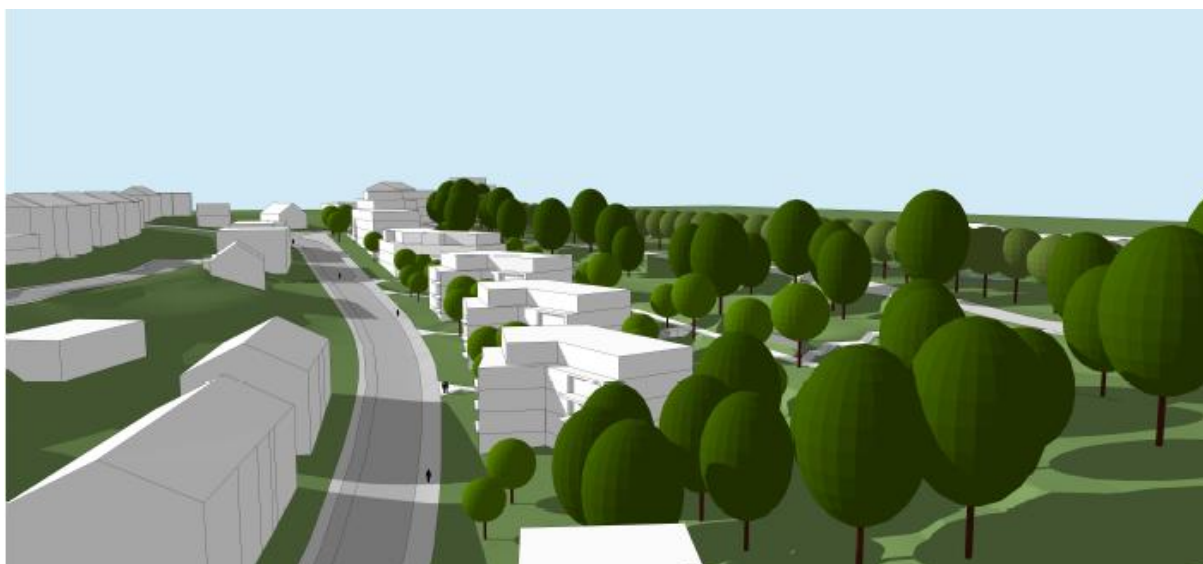
1.1.2.1. ATOUTS URBANISTIQUES

Caractéristiques physiques du site

Le PAP NQ Val Saint André s'implante sur un site marqué par une forte dénivellation et la présence d'une végétation dense et diversifiée. Le terrain est de niveau à l'ouest et observe une différence importante à l'est tandis que la différence de niveau est de 20,60 m entre la partie haute et la partie basse à l'est du site. La rue desservante au sud descend de l'ouest vers l'est suivant ainsi le niveau du terrain Val Saint André.

Le site accueille actuellement une végétation dense et riche qui devra être intégrée dans le concept urbanistique. Les seules infrastructures présentes sur le site sont un transformateur électrique et un chemin motorisé au nord.

Le site PAP NQ Val Saint André possède une localisation favorable : il se situe à proximité du Centre Hospitalier de Luxembourg et de la route d'Arlon qui héberge des commerces et des infrastructures de transport. La végétation présente sur le site, mise en valeur dans le projet, offre un cadre de vie de qualité entre proximité et intimité.



Source : DEWEY MULLER Architectes et Urbanistes



Enjeux du programme

Le PAP NQ Val Saint André offre l'opportunité de renforcer le caractère urbain du quartier du Rollingergrund en prolongeant le front urbain le long de la rue Val Saint André. Il propose également une combinaison harmonieuse entre un concept paysager écologique et un programme d'habitat urbain.



Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils

Le PAP NQ Val Saint André propose par ailleurs une mixité de fonctions notamment par la présence de services et de bureaux au rez-de-chaussée des lots 1 et 2 en complément de la principale fonction qu'est le logement abordable. La mixité se retrouve également dans les typologies des 122 logements, qui sont de dimensions variées permettant de convenir au maximum aux divers besoins des futurs habitants. Cette multiplicité favorise la mixité sociale et répond aux besoins des différentes tailles de ménage. Cette démarche s'inscrit dans la dynamique de créer un esprit de convivialité et d'entraide entre les futurs habitants et leur voisinage.

Réponse au contexte réglementaire et urbain

Le projet s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, défini par les documents d'urbanisme locaux et nationaux. Il respecte le PAG et le PAP, qui encadrent les usages du sol, les hauteurs maximales des constructions, les emprises au sol et les densités autorisées. Les prescriptions environnementales imposent une gestion rigoureuse des eaux pluviales, la préservation des espaces verts et la limitation de l'imperméabilisation des sols. Les normes d'accessibilité et de sécurité garantissent l'accès aux personnes à mobilité réduite, la sécurité incendie et une circulation interne adaptée. Enfin, le projet est conforme aux règlements énergétiques, favorisant la performance des bâtiments et l'intégration de solutions durables.



Schéma du concept d'intégration à l'échelle du quartier

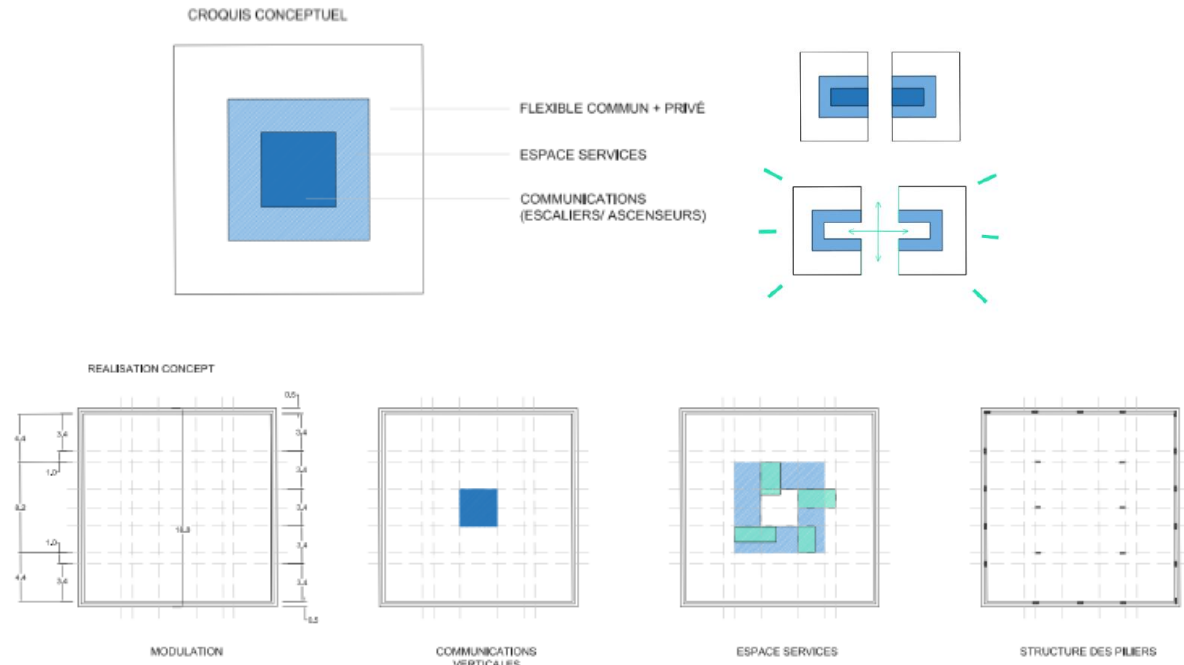
Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils

Sur le plan urbanistique, le site présente une morphologie variée et s'intègre dans un tissu existant, avec une typologie bâtie diversifiée. L'aménagement prévoit une mixité fonctionnelle (résidentiel, tertiaire, espaces publics), favorisant la vitalité du quartier et la cohésion sociale. La gestion des espaces publics est pensée pour offrir une qualité élevée, encourager les mobilités douces et assurer la connexion avec les infrastructures existantes.

Ce projet répond ainsi aux exigences réglementaires en vigueur tout en proposant une intégration urbaine harmonieuse, conciliant densité maîtrisée, qualité architecturale et respect de l'environnement, conformément aux attentes des autorités publiques.

Architecture rationnelle et flexible, standardisée et préfabriquée

Le concept architectural du projet repose sur une organisation spatiale claire et évolutive, pensée pour répondre aux enjeux urbains, sociaux et environnementaux du site. L'ensemble des résidences s'articule autour d'un noyau central, entouré de domaines flexibles et d'espaces de services, favorisant la modularité des volumes bâtis et l'adaptation aux différentes contraintes du terrain. Les bâtiments offrent une grande souplesse d'aménagement, permettant la mixité fonctionnelle et la diversité des typologies, qu'il s'agisse de logements, de bureaux ou d'espaces partagés.



Schémas conceptuels

Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils

L'implantation respecte la morphologie du site et s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant, optimisant l'ensoleillement, les vues et la connexion avec les espaces publics. Le projet valorise la gestion des espaces extérieurs, encourage les mobilités douces et propose une articulation fluide entre les différents lots, tout en préservant la qualité paysagère.

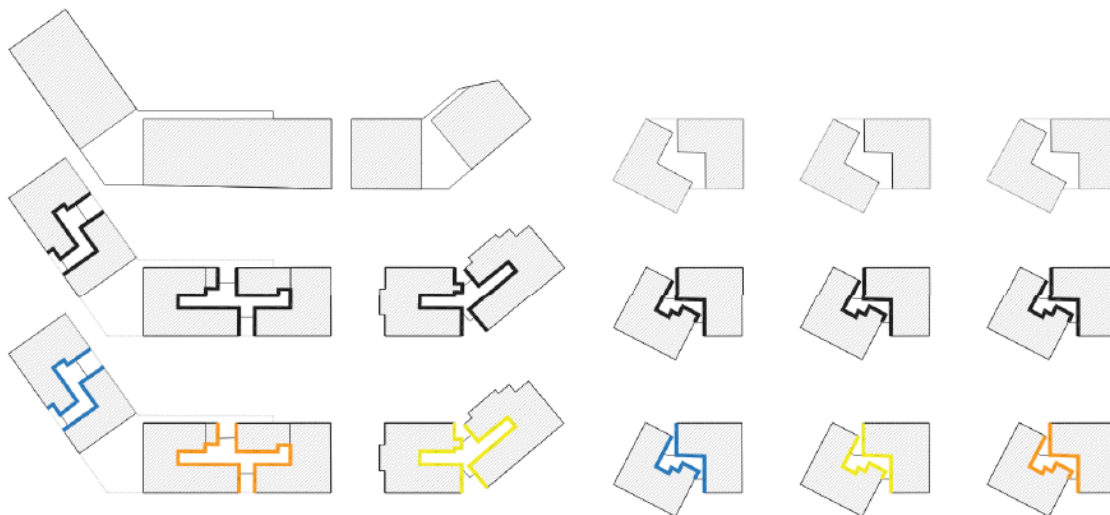


Schéma du concept organisationnel général – Comparatif entre un couloir conventionnel et les circulations proposées : Les espaces intérieurs ouverts sur la rue et la lumière peuvent être lumineux, vibrants, même colorés.

Source : BALLINIPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils

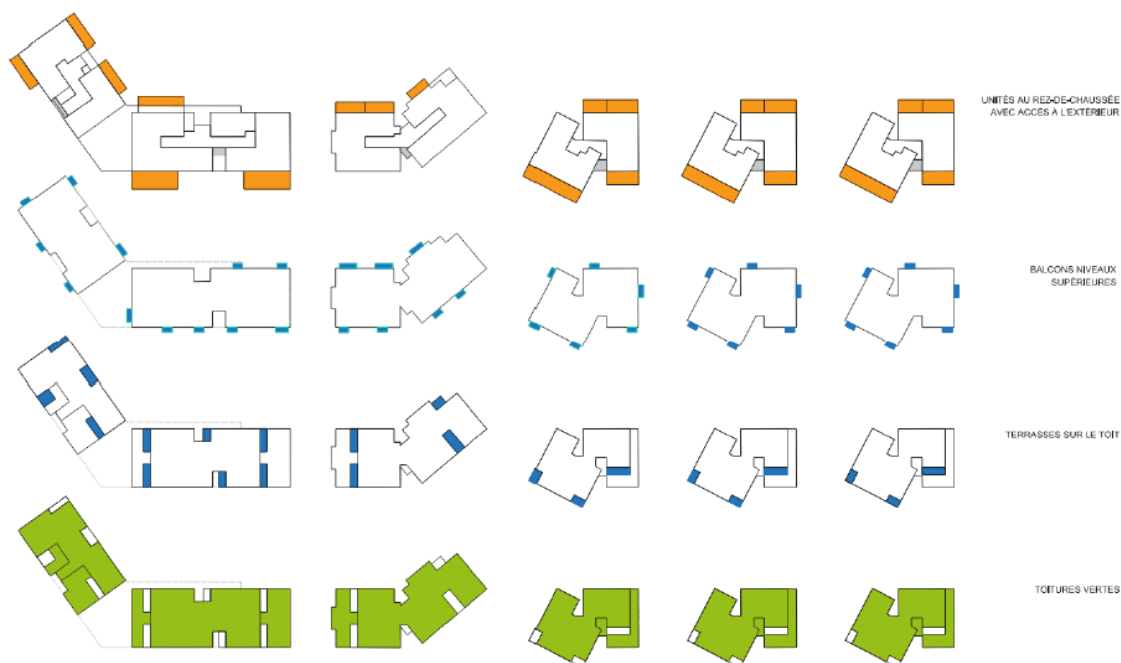


Schéma de la relation du projet avec les espaces extérieurs

Source : BALLINIPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils



Le concept architectural favorise la cohésion sociale et l'innovation, notamment par sa flexibilité d'aménagement. Cette réflexion permettra la possibilité d'intégrer dans le futur des espaces de cohabitation ou de bureaux en plus des logements. En effet, intégrant la possibilité de créer un étage supplémentaire sur chaque résidence afin de répondre à un souci de densification des centres urbains, le concept architectural permettra la mutualisation de certains services et la création de lieux de rencontre pour les habitants et usagers. La conception privilégie d'ores et déjà la performance énergétique, la gestion efficace des ressources et l'intégration de solutions durables, tout en assurant une qualité architecturale et constructive élevée.

1.1.2.2. ATOUTS ÉCOLOGIQUES

Ecrin de nature au cœur de la ville

Le projet paysager s'inscrit dans une démarche globale, écologique et inclusive, valorisant la biodiversité, le bien-être collectif et l'intégration harmonieuse au tissu urbain existant. L'aménagement privilégie la préservation des arbres remarquables, la valorisation du relief naturel et la création d'espaces de rencontre favorisant la mixité sociale et les échanges entre quartiers. Les espaces extérieurs sont conçus pour être accessibles, agréables et adaptés à tous, avec une attention particulière portée à la continuité entre architecture et paysage.

La palette végétale est composée majoritairement d'essences locales : arbres à hautes tiges, arbres en cépée, arbres fruitiers, arbustes, grimpantes, herbacées et prairies fleuries. Ce choix vise à renforcer la biodiversité, limiter l'entretien et favoriser une gestion durable du site. Les plantations sont pensées pour offrir une diversité de textures, de couleurs et de hauteurs tout au long de l'année.

Le choix des matériaux répond à des objectifs de durabilité et d'intégration écologique. Sont privilégiés, le réemploi, le recyclage, les matériaux locaux et à faible impact environnemental. Les aménagements sont conçus pour être démontables et recyclables en fin de vie. Les revêtements principaux incluent des dalles en pavés béton (perméables ou non), du gazon empierré pour les zones circulables, des murs de soutènement en pierres sèches ou en gabions, et des passerelles en acier galvanisé pour préserver la topographie naturelle.

Le mobilier urbain, sobre et durable, s'intègre discrètement dans le paysage, tandis que l'éclairage d'ambiance privilégie des solutions indirectes et économes en énergie, respectant la continuité visuelle nocturne et la tranquillité du site. Enfin, la gestion des eaux pluviales est assurée par des bassins de rétention intégrés au paysage, favorisant la multifonctionnalité des espaces et leur adaptation aux contraintes topographiques.

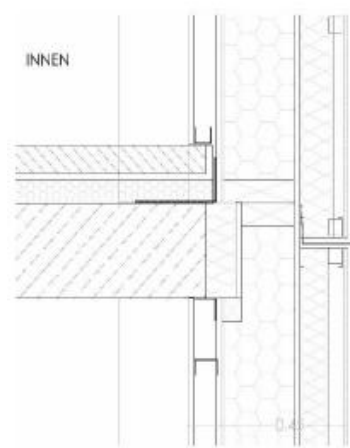
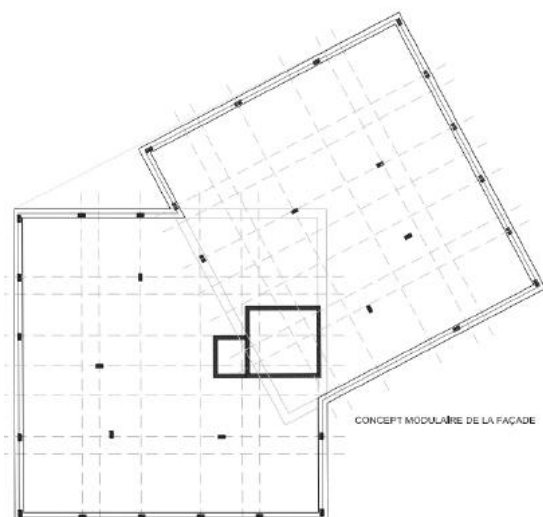


Images de référence pour le concept paysager

Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils

Choix statique pour assurer la flexibilité d'usage

Le projet adopte un système de construction mixte afin de garantir à la fois la flexibilité d'usage des bâtiments et la standardisation des éléments constructifs, notamment pour les façades. La structure portante est principalement réalisée en béton, avec une préfabrication privilégiée pour les poteaux, prémurs et escaliers, ce qui facilite la mise en œuvre et optimise la planification des travaux. La conception vise à permettre l'adaptation des fonctionnalités du bâtiment au fil du temps, sans recourir à la démolition.



Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils



La stabilité de l'édifice est assurée par des noyaux d'escaliers en voile béton et des dalles champignons reposant directement sur des colonnes. Les étages hors sol sont superposés de manière quasi identique, tandis qu'une dalle béton plus épaisse sur RDC reprend les charges supérieures. Les murs intérieurs sont réalisés en plaques de plâtre pour garantir une flexibilité maximale et les façades - en ossature bois préfabriquée avec isolation intégrée - sont fixées à la structure béton sans fonction statique.

Tous les éléments porteurs sont dimensionnés pour permettre une éventuelle surélévation du bâtiment d'un étage, avec un surcoût négligeable. Le béton offre également une résistance au feu quasi inhérente, ne nécessitant ni protection particulière ni entretien spécifique. Enfin, la façade et la toiture forment une enveloppe thermique continue, optimisant la performance énergétique tandis que les réseaux techniques sont planifiés de manière apparente pour faciliter les interventions ultérieures et permettre l'évolution des usages.

Vers un habitat responsable et résilient

Le projet technique du Val Saint André s'inscrit résolument dans une démarche de développement durable et de performance environnementale. Le choix du raccordement au réseau de chauffage urbain de la Ville de Luxembourg permet de limiter les émissions de CO₂ tout en assurant une production de chaleur efficace et centralisée. Chaque logement bénéficie d'une ventilation mécanique contrôlée à haut rendement, garantissant une qualité d'air optimale et une récupération maximale de l'énergie, tout en réduisant la consommation électrique grâce à des équipements à basse consommation.

L'ensemble des installations techniques privilégie l'économie circulaire : les équipements de chauffage sont conçus pour être démontables et réemployables, et les réseaux de distribution sont pensés pour faciliter la maintenance et l'adaptabilité future. Une attention particulière est portée à l'isolation des conduites et des gaines, afin de minimiser les pertes énergétiques et d'optimiser le confort thermique.

Le projet intègre également des solutions pour la mobilité durable, avec le pré-équipement de toutes les places de parking pour l'installation future de bornes de recharge pour véhicules électriques. La production d'énergie renouvelable est favorisée par l'installation de panneaux photovoltaïques performants et recyclables sur l'ensemble des toitures, contribuant à l'autonomie énergétique du site.

Enfin, l'éclairage des parties communes repose sur des luminaires LED à faible consommation, pilotés par des détecteurs de présence et des sondes crépusculaires, réduisant ainsi la consommation d'énergie et la pollution lumineuse. L'ensemble de ces choix techniques traduit une volonté forte de limiter l'impact environnemental du projet, d'anticiper les évolutions réglementaires et de proposer un cadre de vie sain, durable et résilient pour les futurs occupants.



Source : BALLINPITT Architectes Urbanistes – Temperaturas Extremas Arquitectos – BEST Ingénieurs-Conseils – BETIC Ingénieurs-Conseils



1.1.2.3. PHASAGE

Phase 1- Viabilisation : 2027-2028

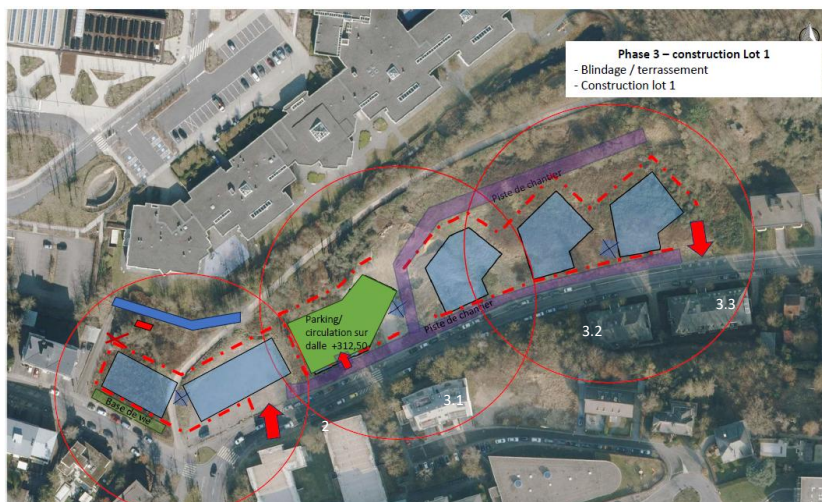


Phase 2 –Construction Lot 2 et 3 : 2028 – 2031





Phase 3 – Construction Lot 1 : 2029 – 2032



Phase 4 – Finalisation Lot 2 et aménagement : 2031 – 2033





1.3 PROJET « VAL SAINT ANDRÉ » – ASPECTS BUDGÉTAIRES

L'enveloppe budgétaire du présent projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « Val Saint André », ainsi que de différents prix déjà remis ou estimés au niveau des soumissions publiques.

En effet, le PAP NQ permet de déterminer pour chaque lot ou parcelle le mode et le degré d'utilisation du sol. Les surfaces construites brutes définies dans le PAP servent comme surfaces construites hors sol. Les surfaces construites brutes dans les sous-sols sont ajoutées par rapport aux surfaces du PAP pour déterminer les prix des constructions souterraines. D'autres paramètres sont également définis, tels que la surface pouvant être scellée, les espaces verts privés, les voies de circulation, l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention, le nombre d'unités de logement, les emplacements de stationnement et le nombre de niveaux hors sol et sous-sol. Tous ces éléments permettent au promoteur public d'établir une estimation des coûts relativement précise, en se basant sur ses propres valeurs empiriques.

Le PAP NQ se base sur le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier. Pour l'aménagement du domaine privé, ce règlement définit le coefficient maximum d'utilisation du sol (ci-après « CMU »). Cela explique pourquoi ce coefficient fait partie du calcul des coûts d'infrastructures.



COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une participation financière au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Val Saint André ». Le projet « Val Saint André », sis à Ville de Luxembourg, est réalisé par le Fonds du Logement, établissement public et promoteur public au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements abordables au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Le projet « Val Saint André » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 24 juillet 2026, conformément à l'article 2, paragraphe 5, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable

Article 2

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « Val Saint André ».

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2026 (valeur 1.195,69). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

Article 3

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds spécial pour le logement abordable pour les dépenses relatives à la réalisation du projet de logements abordables « Val Saint André ».

Article 4

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



FICHE FINANCIERE

Remarques préliminaires

La présente fiche financière couvre toutes les dépenses étatiques générées par la réalisation des logements du PAP du projet « Val Saint André », à savoir :

- les frais d'acquisition des terrains au prorata de leur affectation au logement,
- les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements abordables,
- la compensation de service public.

Les trois premiers postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, alors que le dernier poste s'appuie sur la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Cette enveloppe budgétaire couvre uniquement les dépenses avancées par le FdL dans le cadre du développement des logements abordables du projet « Val Saint André ». Partant, tous les coûts des surfaces construites ayant une autre fonction que celle du logement ne sont pas comprises dans la présente fiche financière. Les surfaces dédiées à la salle polyvalente et aux cellules destinées à des bureaux et services seront également réalisées par le FdL, mais ne sont pas incluses dans l'enveloppe budgétaire estimée dans la présente fiche financière.

Il est prévu que 100% des logements créés dans le projet « Val Saint André » soient mis en location abordable.

Une partie des coûts a été estimée sur base de l'expérience du FdL. La présente fiche financière s'efforce de tenir compte d'un maximum d'éléments, mais au vu des incertitudes quant à l'évolution des coûts et des prix, une marge de 10% a été ajoutée à tous les postes de dépenses, afin de couvrir au mieux les éventuels surcoûts ou les dépenses imprévues.

Le tableau ci-dessous reprend les SCB telles qu'elles sont prévues par le PAP « Val Saint André », la surface brute du terrain et le nombre total de logements réalisés par le FdL. Ces données ont servi de base pour le calcul de l'enveloppe budgétaire du présent projet de loi.

	PAP "Val Saint André"
Surface Constructible Brute (SCB) totale (m ²)	20.160
SCB logement (m ²)	14.333
Nombre unités de logement (UL) FdL	122
<i>Nombre UL location abordable</i>	<i>122</i>
<i>Part location abordable (sur SCB logt)</i>	<i>100%</i>

Enfin, il convient de préciser que les différents postes de dépenses établis à l'euro près n'ont pas été arrondis individuellement afin de ne pas gonfler démesurément l'enveloppe budgétaire. Seul le montant final a été arrondi au demi-million supérieur.

Frais d'acquisition des terrains

La participation financière des terrains se calcule à partir de la part logement dudit terrain, c'est-à-dire la SCB dédiée au logement rapportée à la SCB totale.

La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après « la loi ») fixe un taux de participation financière de 50% du prix d'acquisition pour la part des logements destinés à la vente et de 75% pour la part des logements destinés à la location.

La participation financière déjà versée par le ministère du Logement et portant sur la totalité des terrains acquis par le FdL s'élève à 1.316.184 EUR.

Coûts d'infrastructures

On entend par coûts d'infrastructures, les frais dus à l'aménagement de terrains à bâtir résultant de la démolition éventuelle de bâtisses existantes et/ou résultant de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de la voirie, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications et de chauffage urbain.

Le taux de participation financière des coûts d'infrastructures s'élève à 75% lorsqu'il s'agit de logements locatifs et à 50% lorsque les logements sont destinés à la vente abordable.

Pour l'estimation des coûts d'infrastructure, nous nous sommes appuyés sur les valeurs de référence internes du FdL. A ce coût estimé ont été ajoutés :

- une réserve de 10% pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 18% sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17% sur le montant total.

La participation financière pour la réalisation des infrastructures ordinaires a dès lors été estimée comme suit :

			TOTAL		PAP 1		
			Coût éligible total	Total participation	Coût total	Coût selon affectation L/V	Total participation
INFRASTRUCTURES ORDINAIRES							
Réseaux et voiries (location abordable)	75%		4.108.371 €	3.081.278 €	4.108.371 €	4.108.371 €	3.081.278 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%	410.837 €	308.128 €		410.837 €	308.128 €
Honoraires 18%	18%	75%	813.457 €	610.093 €		813.457 €	610.093 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%	906.553 €	679.915 €		906.553 €	679.915 €
			6.239.219 €	4.679.414 €		6.239.219 €	4.679.414 €
Aménagement places jeux et espaces verts (location abordable)							
Réserve et imprévus 10%	10%	75%	497.391 €	373.043 €		497.391 €	373.043 €
Honoraires 18%	18%	75%	984.834 €	738.626 €		984.834 €	738.626 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%	1.097.543 €	823.157 €		1.097.543 €	823.157 €
			7.553.677 €	5.665.258 €		7.553.677 €	5.665.258 €
sous-total infra (part location)			13.792.896 €	10.344.672 €		13.792.896 €	10.344.672 €
Total infrastructures ordinaires			13.792.896 €	10.344.672 €		13.792.896 €	10.344.672 €

Coût de construction de logements abordables

La loi prévoit les taux de participation financière suivants :

- 75% du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs publics et 75% des frais d'études y liés,
- 50 % des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique lorsque les logements sont destinés à la vente abordable.

Pour l'estimation des coûts de construction des logements abordables, une distinction a été faite entre les SCB destinées aux logements à proprement parler et les SCB destinées aux parkings et aux caves.

Dans le cas précis du projet « Saint André », il a été fixé un coût de revient unique au m² SCB de 3.200 € sur base des expériences du FdL et de la complexité du projet

Il faut ajouter à ces coûts de revient :

- une réserve de 10% pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 15% sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17% sur le montant total.

La participation financière pour la construction de logements abordables locatifs s'obtient de la façon suivante :

				TOTAL		PAP 1	
				Coût éligible total	Total participation	Coût total	Total participation
CONSTRUCTION LOGEMENTS							
Constructions LOCATION ABORDABLE	75%			47.108.060 €	35.331.045 €		47.108.060 €
Construction caves logements LOCATION ABORDABLE	75%			7.660.843 €	5.745.632 €		7.660.843 €
Construction parkings logements LOCATION ABORDABLE	75%			11.491.265 €	8.618.448 €		11.491.265 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		6.626.017 €	4.969.513 €		6.626.017 €
Frais honoraires constructions 15% LOCATION ABORDAB	15%	75%		10.932.928 €	8.199.696 €		10.932.928 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		14.249.249 €	10.686.937 €		14.249.249 €
				98.068.361 €	73.551.271 €		98.068.361 €
Aménagements extérieurs LOCATION ABORDABLE	75%			1.190.823 €	893.117 €	1.190.823 €	893.117 €
Réserve et imprévus 10%	10%	75%		119.082 €	89.312 €		119.082 €
Frais honoraires constructions 15% LOCATION ABORDAB	15%	75%		196.486 €	147.364 €		196.486 €
TVA 17% sur travaux et honoraires	17%	75%		256.086 €	192.065 €		256.086 €
				1.762.477 €	1.321.858 €		1.762.477 €
sous-total construction (part location)				99.830.838 €	74.873.129 €		99.830.838 €
Total construction logements abordables				99.830.838 €	74.873.129 €		99.830.838 €

Charges d'intérêt

Les infrastructures de chaque PAP doivent être mises en place dès le début du projet avant que la construction n'ait commencé. Les frais d'infrastructures doivent donc être préfinancés sur une période de plusieurs années.

Les frais de construction des logements abordables devront également être financés par l'utilisation d'une ligne de crédit.

Pour l'estimation de la charge d'intérêts, des lignes de crédit annuelles se cumulant à 11.320.000 € ont été estimées par le FdL pour une durée totale de 8 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen de 4,45%.

Il est à préciser que le décalage de la trésorerie du FdL, c'est-à-dire le laps de temps entre le paiement par le FdL de la charge d'intérêt due à la réalisation des travaux et la réception des participations financières par l'Etat, a également été pris en compte dans ce calcul.

Le taux de participation financière de la charge d'intérêt est fixé à 75% par la loi.

La participation financière totale pour les charges d'intérêt a dès lors été estimée à 1.125.000 EUR.

Compensation de service public

Selon la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », la compensation de service public est composée des dotations servant à couvrir la part non prise en charge par les aides à la pierre (cf. loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable).

Le montant de la compensation de service public est dès lors estimé comme suit :

		TOTAL		PAP 1	
		Coût éligible total	Total participation	Coût total	Total participation
COMPENSATION DE SERVICE PUBLIC					
Part terrain / location abordable	25%	- €	- €	- €	- €
Part infrastructures ordinaires / location abordable	25%	13.792.896 €	3.448.224 €	13.792.896 €	3.448.224 €
Part construc. logements locatifs abordable	25%	99.830.838 €	24.957.710 €	99.830.838 €	24.957.710 €
Part charge d'intérêts lgt abordable	25%	1.500.000 €	375.000 €	1.500.000 €	375.000 €
Total compensation de service public FdL			28.780.934 €		28.780.934 €
TOTAL		116.439.918 €	116.439.918 €	116.439.918 €	116.439.918 €

Tableau récapitulatif de la participation étatique

Au vu de ce qui précède et comme l'illustre le tableau récapitulatif ci-dessous, la participation étatique estimée en vue du développement des logements abordables du projet « Val Saint André » s'élève à un total de 116.439.918 EUR.

	Total participation
Total terrains	1.316.184 €
Total infrastructures ordinaires	10.344.672 €
Total construction logements abordables	74.873.129 €
Total participation financière coût de financement	1.125.000 €
Total compensation de service public FdL	28.780.934 €
TOTAL	116.439.918 €

L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **116.500.000 EUR**.

Répartition pluriannuelle indicative de la participation étatique

A titre indicatif et sous réserve de tout changement dans l'avancement du projet, la fiche financière se répartit dans le temps comme suit :

Année	Répartition pluriannuelle
avant 2026	1.748.432
2026	139.790
2027	452.201
2028	6.507.077
2029	11.004.261
2030	18.390.901
2031	22.252.627
2032	17.130.071
2033	16.888.039
2034	11.965.354
2035	9.961.165
Total	116.439.918

Il convient de préciser qu'il existe un décalage de plusieurs mois à une ou deux années entre la réalisation des différentes phases de construction du projet et la liquidation des participations financières dues pour lesdites phases.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Val Saint André » à Ville de Luxembourg		
Ministre initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire		
Auteur(s) :	Tania FERNANDES		
Téléphone :	247-84814	Courriel :	tania.fernandes@ml.etat.lu
Objectif du projet :	Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Val Saint André » à Ville de Luxembourg		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	Ministère des Finances		
Date :	24/06/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit

☐ Promouvoir le dialogue social

☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié

☒ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures

☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique

☐ Protéger le bien-être des animaux

☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel

☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel

☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :



3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
- ☒ Chambre des salariés
- ☒ Chambre des métiers
- ☒ Chambre de commerce
- ☒ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☐ Oui ☒ Non
- Administrations : ☐ Oui ☒ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ? ☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :

7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?



8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** ☐ Oui ☒ Non

11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

13) **Le projet est-il :**

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) **Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, expliquez de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.



6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- 15) **Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

- 16) **Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?** ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>