

N° 4232

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 1996-1997

PROJET DE LOI

relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall

* * *

(Dépôt: le 30.10.1996)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (21.10.1996)	1
2) Texte du projet de loi	2
3) Commentaire des articles	6
4) Exposé des motifs	7

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall.

Château de Berg, le 21 octobre 1996

Le Ministre du Logement,

Fernand BODEN

JEAN

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er. – *Objectif*

Art. 1er.– La présente loi a pour objectif de promouvoir la création d'un quartier d'habitation à concevoir comme un espace de convivialité et de confort sur les terrains formant la Cité Syrdall, telle que délimitée sur le plan cadastral dressé à l'échelle 1:2500 par l'administration du cadastre et de la topographie le 21 décembre 1995, annexé à la présente loi.

Art. 2.– Cet objectif est poursuivi par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

- la création, sous la dénomination de „fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“, d'un organe spécial qui a le caractère d'un établissement public;
- la modification des limites des communes de Biwer et de Manternach, conformément à l'article 2 de la loi communale du 13 décembre 1988.

Chapitre 2. – *Modification des limites communales*

Art. 3.– Sont rattachées à la commune de Biwer, section D de Wecker, les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Manternach, section B de Manternach, situées au lieu-dit „Cité Syrdall“, sous les numéros suivants:

1238/3375	1238/3376	1238/3377	1238/3378	1238/3379	1243/3385	1243/3386	1243/3387
1243/3388	1243/3389	1253/3380	1254/3381	1254/3382	1255/3383	1256/3384	1259/3392
1259/3393	1259/3394	1259/3395	1259/3396	1259/3397	1260/3390	1260/3391	1260/3467
1260/3468	1260/3469	1260/3470	1260/3471	1260/3472	1260/3473	1260/3474	1260/3475
1260/3476	1260/3477	1260/3478	1263/3432	1263/3479	1275/3480	1277/3481,	

ainsi que les lots A et B du mesurage 429 effectué suivant le plan cadastral visé à l'article 1er de la présente loi.

Les modifications à apporter aux limites communales sont indiquées au plan cadastral annexé où les anciennes limites communales sont délimitées par un liséré orange et les nouvelles limites communales par un liséré rouge.

Les surfaces cédées par la commune de Manternach à la commune de Biwer, d'une contenance de 5 hectares 3 ares 15 centiares, sont indiquées en couleur jaune.

Chapitre 3. – *Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall*

1. *But et caractère juridique*

Art. 4.– Il est créé, sous la dénomination de „fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“, ci-après appelé „le fonds“, un organe spécial qui a le caractère d'un établissement public, ainsi que d'un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et qui est chargé de réaliser les opérations visées à l'article cinq de la présente loi.

Art. 5.– Le fonds a pour mission:

- l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall, dont le périmètre est délimité par un liséré vert sur le plan cadastral annexé à la présente et contenant les parcelles inscrites sous les numéros suivants:

852/1997	852/1998	852/1999	852/2000	852/2001	852/2002	852/2003
852/2004	852/2066	852/2068	852/2069	852/2070	852/2071	852/2072
852/2073	852/2074	852/2075	852/2088	852/2089	852/2090	852/2091
853/2009	853/2010	853/2011	853/2012	853/2076	853/2077	1238/3375
1238/3376	1238/3377	1238/3378	1238/3379	1243/3385	1243/3386	1243/3387
1243/3388	1243/3389	1253/3380	1254/3381	1254/3382	1255/3383	1256/3384
1259/3392	1259/3393	1259/3394	1259/3395	1259/3396	1259/3397	1260/3390
1260/3391	1260/3467	1260/3468	1260/3469	1260/3470	1260/3471	1260/3472
1260/3473	1260/3474	1260/3475	1260/3476	1260/3477	1260/3478	1263/3432
1263/3479	1275/3480	1277/3481				

ainsi que les lots A et B du mesurage 429 effectué suivant le plan cadastral visé à l'article 1er de la présente loi;

- la réfection des infrastructures et des aires d'agrément;
- l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall dans la mesure du plan des lieux.

Les opérations à réaliser par le fonds sont reconnues d'utilité publique.

2. Disponibilités foncières

Art. 6.- Les propriétaires des immeubles concernés peuvent soit participer à la mission conférée au fonds, et cela suivant des modalités à convenir entre parties, soit lui céder leurs propriétés au prix du jour sans que toutefois il ne soit tenu compte d'une augmentation de valeur pouvant résulter des aménagements projetés ou réalisés par le fonds.

Le fonds poursuivra, en cas de besoin, l'expropriation des immeubles d'après la procédure prévue par la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

Art. 7.- Les acquisitions, les cessions ou les échanges font l'objet d'actes authentiques à recevoir par le ministère d'un notaire.

Les parties sont dispensées de recourir à la vente publique dans les cas visés par la loi du 12 juin 1816 qui détermine les formalités à observer à l'égard de la vente d'immeubles appartenant à des mineurs, à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire, etc., loi qui reste applicable pour le surplus.

Art. 8.- Après achèvement des travaux d'infrastructure, les voies publiques et les aires d'agrément sont gratuitement cédés par le fonds à la commune de Biwer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

3. Travaux à réaliser par le fonds

Art. 9.- Le fonds procède à l'assainissement, à la restauration, à la transformation ou à l'adaptation des immeubles et à la réfection des infrastructures et des aires d'agrément.

Art. 10.- Après achèvement des travaux, le fonds procède à la vente des immeubles non occupés par les édifices publics et les aires d'agrément et ceci au coût de revient.

Les anciens propriétaires des immeubles cédés ou expropriés disposent d'un droit de préemption.

La vente des immeubles restants est réalisée conformément aux dispositions du chapitre trois de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

4. Moyens financiers

Art. 11.- Le fonds supporte les dépenses relatives à sa mission. A cet effet, il est autorisé à se faire ouvrir auprès d'un établissement bancaire un ou plusieurs crédits jusqu'à concurrence de trois cents millions de francs.

Art. 12.- Le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et de la commune de Biwer. Cette exemption ne s'applique pas aux salaires des greffiers et conservateurs des hypothèques.

5. Gestion du fonds

Art. 13.- Le fonds est placé sous l'autorité du ministre du Logement qui rend annuellement compte de la gestion du fonds à la Chambre des Députés.

Sont soumis à son approbation:

- les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts, les constitutions et les mainlevées d'hypothèques, le partage des biens immobiliers indivis, si la valeur des biens excède la somme d'un million de francs;

- les budgets et comptes annuels;
- l'engagement du personnel.

Art. 14.- Le fonds est administré par un comité directeur composé de deux délégués du ministre du Logement, d'un délégué du ministre des Finances, d'un délégué du ministre de l'Intérieur, d'un délégué du ministre de la Famille et d'un délégué de la commune de Biwer.

Le comité directeur est présidé par un délégué du ministre du Logement.

Art. 15.- Le président et les membres du comité directeur sont nommés et révoqués par le ministre du Logement sur propositions respectivement des ministres concernés et du conseil communal de Biwer.

Art. 16.- L'exécution des décisions du comité directeur, l'expédition des affaires courantes du fonds ainsi que la représentation du fonds en justice et dans tous les autres actes privés et publics sont assurées par le président.

Art. 17.- Dans la mesure de ses moyens, l'Etat met à la disposition du fonds les services, l'équipement et les installations nécessaires à son fonctionnement.

Art. 18.- Avant le 1er août de chaque année, le comité directeur soumet au Ministre du Logement l'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits du fonds, lesquels sont vérifiés et arrêtés par la Chambre des Comptes.

Art. 19.- Le fonds est dissous soit par la consommation de l'opération qu'il avait pour objet, soit par décision du comité directeur approuvée par le ministre du Logement et le ministre des Finances.

La dissolution se fait par règlement grand-ducal qui détermine, sous la réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles s'opère la liquidation du fonds.

Illustration 1: The spread of the word

COMMENTAIRE DES ARTICLES

L'article 1er du projet de loi décrit l'objectif du projet de loi tendant à créer un quartier d'habitation sur les terrains formant la Cité Syrdall.

L'article 2 énumère les différentes mesures permettant la réalisation de l'objectif de la loi:

- la création d'un fonds d'assainissement de la Cité Syrdall;
- la modification des limites des communes de Biwer et de Manternach.

L'article 3 prévoit une modification des limites des territoires des communes de Biwer et de Manternach, suivant tracé arrêté au plan annexé au projet de loi et conformément à l'article 2 de la loi communale du 13 décembre 1988.

L'article 4 prévoit la création d'un fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ayant le caractère d'un établissement public et d'un promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'article 5 énumère les missions de ce fonds. Les opérations à réaliser par le fonds sont d'utilité publique.

L'article 6 prévoit que les propriétaires particuliers peuvent soit participer aux travaux du fonds suivant les modalités à convenir entre parties, soit céder au fonds leur propriété au prix du jour.

L'article 7 dispose que les acquisitions, les cessions ou les échanges se feront par acte notarié. Il libère le fonds des formalités requises en cas de vente d'immeubles appartenant à des mineurs.

L'article 8 prévoit qu'après les travaux de réfection des infrastructures, les voies publiques et les aires d'agrément sont gratuitement cédés par le fonds à la commune de Biwer.

L'article 9 énumère les travaux à réaliser par le fonds.

L'article 10 prévoit que le fonds procède à la vente des immeubles non occupés par les édifices publics et les aires d'agrément. Les anciens propriétaires particuliers bénéficient d'un droit de préemption pour l'acquisition des immeubles. La vente des immeubles se réalise, pour le surplus, suivant les modalités du chapitre trois de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'article 11 autorise le fonds à se faire ouvrir un ou plusieurs crédits auprès d'un établissement bancaire jusqu'à concurrence de 300 millions de francs.

L'article 12 prévoit que le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts de l'Etat et des communes.

L'article 13 impose au ministre sous l'autorité duquel est placé le fonds, en dehors du contrôle de la gestion financière par la Chambre des Comptes, un compte rendu annuel devant la Chambre des Députés.

Sont également énumérés les actes administratifs ou de gestion soumis à l'approbation du ministre du Logement.

Les articles 14 et 15 fixent la composition du comité directeur du fonds et la nomination de ses membres. Y sont représentés les ministères concernés, ainsi que la commune de Biwer.

L'article 16 fixe les attributions du président du fonds.

L'article 17 permet au fonds d'utiliser les services et les installations que l'Etat met à sa disposition.

L'article 18 oblige le comité directeur du fonds à soumettre au Ministre du Logement avant le 1er août de chaque année, ses comptes d'exploitation, le bilan ainsi que son compte de pertes et profits qui seront vérifiés par la Chambre des Comptes.

L'article 19 dispose que le fonds sera dissous soit par la consommation de la mission qu'il avait pour objet, soit par décision du comité directeur approuvée conjointement par le ministre du logement et le ministre des finances. La dissolution se fait par règlement grand-ducal.

*

EXPOSE DES MOTIFS

Le complexe de la Cité Syrdall, situé entre Wecker-Gare et Manternach, est construit à cheval sur la Syre, en partie sur le territoire de la commune de Biwer et en partie sur le territoire de la commune de Manternach. Il est bordé d'un côté par le chemin repris CR 134 allant de Wecker à Mertert et de l'autre côté par la ligne de chemin de fer Luxembourg-Wasserbillig.

La Cité Syrdall, réalisée dans les années '70, a été initialement conçue comme centre de vacances et de loisirs et de cité universitaire. C'est à ce titre que le site se trouve classé aux PAG des deux communes.

Ainsi, la société anonyme NORABO, initiatrice du projet, préconisait le village de vacances équipé d'une administration propre avec accueil et réception, parking, station-service, centre commercial, restaurants, centre socioculturel et équipements sportifs. Les logements devaient servir initialement aux étudiants de l'université envisagée, tandis que pour la période des vacances scolaires, ils étaient destinés aux vacanciers.

Or l'université ne s'étant pas réalisée, le projet initial ne fut pas exécuté dans sa totalité. Après la faillite de la société NORABO dans les années '80, de maintes transactions immobilières eurent lieu. La société est actuellement toujours en état de liquidation.

Actuellement, la plupart des logements sont occupés à titre résidentiel, soit par leurs propriétaires, soit par des locataires.

Depuis 1987, les deux communes refusent l'occupation résidentielle de ces logements, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisirs et le site étant classé à ce titre. Il s'ensuit une situation non réglementaire des habitants avec toutes les conséquences négatives que cet état entraîne: absence de collecte des ordures, difficultés à faire inscrire les enfants à l'enseignement scolaire, mouvement de la population et insécurité par des éléments non identifiés, etc.

D'autre part, l'infrastructure qui n'a pas été reprise par les communes et qui n'est donc pas entretenue, se détériore rapidement. Des dégradations importantes, dues à un manque d'entretien, se manifestent également au niveau des immeubles à habitation.

Un assainissement des infrastructures et des immeubles, ainsi qu'une régularisation de la situation juridique du site s'imposent.

En juillet 1995, les rapports des bureaux d'ingénieur et d'architecte, commandités par le ministre du logement, ont été présentés. Ils ont conclu à une possible réhabilitation des infrastructures et de la substance bâtie.

La mission de l'ingénieur consistait à relever l'état des lieux des infrastructures existantes, à analyser les moyens de réfection et à estimer les frais correspondants.

La mission de l'architecte consistait à analyser l'état de conservation, d'amélioration et/ou d'entretien des immeubles et des logements en particulier.

Le résultat de ces analyses a conduit à la suggestion de procéder à l'assainissement des installations de la Cité Syrdall.

Les opérations juridiques à effectuer sont les suivantes:

- intégration du site sur le territoire de la commune de Biwer suivant les dispositions de l'article 2 de la loi communale du 13 décembre 1988;
- classement du site en zone d'habitation au projet d'aménagement général de la commune de Biwer et constitution d'un plan d'aménagement particulier;
- assainissement des logements et réfection des infrastructures.

Or, les procédures d'assainissement prévues par la législation actuelle ne permettent pas de procéder à un déroulement rapide et efficace des opérations qui s'imposent.

En effet, la procédure de la zone d'assainissement prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est complexe, de longue haleine et ne permet pas de prévoir des résultats

rapides. D'autre part, faut-il devoir compter sur la participation active des propriétaires des logements, et notamment des propriétaires occupants, sinon le site risque de n'être assaini que partiellement, étant donné qu'il n'existe pas de contrainte légale à leur égard de procéder à la rénovation.

La procédure de la loi de 1979 prévoit également une enquête sur la situation juridique et sociale des habitants du quartier à assainir. L'expérience montre qu'il est opportun de faire effectuer cette enquête par des travailleurs sociaux présents sur le terrain et à l'écoute des habitants. Le travail de dynamisation de la population est considérable et son résultat est incertain. Ceci est d'autant plus vrai pour les habitants de la cité Syrdall, population en partie mouvante et découragée.

Enfin, faut-il signaler que de nombreux propriétaires-bailleurs résident à l'étranger et ne seront que très difficilement à stimuler pour effectuer des travaux de rénovation, qui seront d'ailleurs à leurs frais exclusifs.

Aux vues des considérations précédentes, il est jugé opportun de recourir, pour les besoins d'une réhabilitation rapide et efficace de la Cité Syrdall, à la création d'un fonds spécial ayant le caractère d'un établissement public et d'un promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et n'ayant d'existence que pour la durée de l'accomplissement de sa mission.

L'efficacité d'intervention de ce fonds est encore soulignée par les moyens suivants:

- la possibilité de recourir, en cas de nécessité, à la procédure d'expropriation;
- l'existence de fonds propres;
- le droit de préemption dont disposent les anciens propriétaires au moment de la vente des logements assainis.

La structure, la mission et le fonctionnement de ce fonds sont en partie calqués sur ceux du fonds de rénovation de la vieille ville et du fonds pour le logement à coût modéré.

Le caractère d'utilité publique de la mission du fonds se dégage de la nécessité pour les autorités publiques de régulariser et d'améliorer la situation des habitants de la Cité Syrdall et de préserver des espaces de logements encore récupérables.

Etant donné que les communes n'ont pas jusqu'alors repris les infrastructures du site, il est prévu que le fonds les cédera gratuitement, ensemble avec les aires d'agrément, à la commune de Biwer, une fois les travaux de réfection achevés. Leur entretien régulier sera, dès lors, assuré par la commune.

Le projet de loi a également pour objet de définir une modification des limites territoriales des communes de Biwer et de Manternach suivant plan annexé au projet de loi, de sorte que le site de la Cité Syrdall se trouve dorénavant sur le territoire d'une seule de ces communes, en l'occurrence la commune de Biwer. Le plan relatif à la modification des limites communales est annexé au projet de loi et en fait partie intégrante.

Le financement de tous les travaux est assuré par l'ouverture d'une ligne de crédit de trois cent millions de francs. Ce montant est suffisant pour acquérir le foncier, pour assainir les bâtiments et l'infrastructure et pour couvrir les honoraires revenant aux hommes de l'art ainsi que les frais administratifs du fonds.

Les travaux d'infrastructure et les honoraires sont susceptibles de faire l'objet d'une participation étatique en vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.