

N° 7970¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

**autorisant l'Etat à participer au financement du
développement de logements du projet « An der Schmëtt »**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(6.4.2022)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement du développement des logements et des infrastructures y relatives du projet « An der Schmëtt », ce dernier étant projeté au lieu-dit « Cité Syrdall » à Wecker sur le territoire de la commune de Biwer. Le plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » du site en question couvre une superficie totale de 5,47 hectares et y prévoit un quartier à 165 unités de logement au total.

En bref

- La Chambre de Commerce accueille favorablement le fait que le projet dit « An der Schmëtt » dans la Cité Syrdall entre maintenant dans sa phase de réalisation concrète.
- Elle regrette cependant que les délais envisagés pour la réalisation du projet par le Fonds du Logement paraissent relativement longs.
- Elle recommande de recourir à des prestataires externes pour certaines activités et d'impliquer les acteurs privés pour accélérer le projet.

Le présent Projet se situe dans la continuité de la loi¹ du 10 décembre 2021 portant suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall². Cette dernière a procédé à la suppression de cet établissement, tout en encadrant légalement le transfert du total des avoirs et des engagements dudit fonds au Fonds du Logement, y compris l'ensemble des contrats en cours et la garantie étatique dont a bénéficié le Fonds d'assainissement dans le passé pour certaines lignes de crédit. La compétence et la responsabilité pour la poursuite du développement concret du nouveau projet de reconstruction pour la « Cité Syrdall » ont par ailleurs également été transférées au Fonds du Logement³.

Du fait que le site du projet « An der Schmëtt » se trouve dans un environnement plutôt rural, le concept urbanistique et architectural prévoit un nouveau quartier de type village qui soit harmonieusement intégré dans la vallée de la Syre. Avec une densité⁴ à la fois plus élevée et en cohérence avec le tissu urbain existant, le projet « An der Schmëtt » compte en outre mettre à profit la connectivité du site au réseau des transports en commun, la gare ferroviaire de Wecker desservie par la ligne de train n°30 se situant à proximité de la « Cité Syrdall ». Le descriptif fourni dans l'exposé des motifs explicite par ailleurs qu'une zone de loisirs a également été intégrée dans le concept général du nouveau quartier et que le projet d'ensemble du site prévoit aussi un futur espace vert central qui serait créé dans le sillage des plantations et de la renaturation de la Syre qui sont programmées.

1 Lien vers l'avis émis par la Chambre de Commerce par rapport au projet de loi n°7806.

2 Loi du 10 décembre 2021 portant suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall et : 1° modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ; 2° abrogeant la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » (Mémorial A - N° 941 du 28 décembre 2021).

3 Promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

4 La densité du projet « An der Schmëtt » se chiffrait ainsi à environ 30 unités de logement par hectare.

Les 165 unités d'habitation du projet « An der Schmëtt », qui seraient pour la très grande majorité affectées à la location abordable⁵, permettraient d'accueillir à terme 380 habitants et le projet se compose par ailleurs d'un mix de logements de typologies variées⁶. Selon les dernières planifications du Fonds du Logement, la durée totale de réalisation de ce projet et du plan d'aménagement particulier (PAP) afférent est estimée entre 6 et 8 ans.

Pour le financement du développement des logements et des infrastructures y relatives, le Projet arrête, sur le plan budgétaire, une participation étatique d'environ 108 millions d'euros dont le versement complet s'étalera jusqu'en l'année 2031 inclus suivant la fiche financière.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

De façon générale, la Chambre de Commerce accueille favorablement le projet dit « An der Schmëtt » qui représente un projet de plus grande envergure pour le Fonds du Logement et qui constitue par sa dimension un projet de logement ambitieux pour une commune à dominante rurale située au Luxembourg. Après de longues années où le projet de développement de la « Cité Syrdall » a connu un historique mouvementé marqué par une multitude d'épisodes, de revirements et de nombreuses difficultés rencontrées par les autorités dans leur politique d'acquisition des terrains et des anciens bâtiments du site, la Chambre de Commerce se réjouit que la réalisation du plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Schmëtt » entre maintenant dans sa phase de réalisation concrète avec le début des travaux d'infrastructures en 2022.

S'il est clair que les 165 unités de logement construites du projet ne pourront que contribuer dans une très faible mesure à une certaine atténuation des tensions sur le marché immobilier national, la Chambre de Commerce reconnaît qu'elles permettraient tout de même d'accueillir environ 380 habitants. Une telle hausse du nombre de résidents représenterait une nette augmentation de la population pour la commune de Biver, mais sans pour autant être excessive en dépassant ses capacités en matière de services communaux et d'infrastructures publiques et scolaires. La Chambre de Commerce salue par ailleurs les efforts de densification qui ont été réalisés par les autorités au niveau du plan d'aménagement particulier (PAP) et également que ces dernières prévoient, avec environ 74%, de dédier une part exceptionnellement élevée du parc de logement du futur quartier au régime de la location abordable.

Elle se réjouit aussi que le projet « An der Schmëtt » s'inscrit dans une logique de développement durable, d'abord du point de vue de la mobilité en raison de la proximité du site à la gare ferroviaire de Wecker, mais aussi sur le plan écologique, compte tenu de la renaturation envisagée de la Syre.

Etant donné que le site se situe dans une vallée de la Syre, la Chambre de Commerce recommande en outre aux autorités, suite aux intempéries de juillet 2021, d'intégrer également des mesures additionnelles éventuelles au concept urbanistique qui ont trait à la gestion des risques d'inondation et d'érosion du sol qui pourraient se présenter dans le contexte de nouveaux phénomènes de pluie torrentielle.

Si la Chambre de Commerce salue les motivations du projet dans son ensemble, elle regrette cependant que les délais envisagés pour la réalisation du projet « An der Schmëtt » par le Fonds du Logement, à savoir 6 à 8 ans, paraissent à nouveau relativement longs et peu en phase avec la situation d'urgence à laquelle le pays fait face en matière de logement.

Elle déplore ainsi que le présent Projet, tout comme le projet de loi n°7937 relatif au logement abordable déposé à la Chambre des Députés⁷, ne prévoit pas de solutions pour atteindre un niveau de construction adapté pour fournir suffisamment de logements abordables dans le futur, comme les sociétés de droit privé restent d'office exclues de l'activité de la promotion immobilière pour des projets de « logement abordable ». Pour quelque peu accélérer la réalisation des unités de logement du présent projet, la Chambre de Commerce encourage par conséquent le Fonds du Logement à recourir à des prestataires externes pour certaines activités liées à la construction ou à l'architecture et l'ingénierie.

*

⁵ Il est prévu à ce stade que 73,8% des logements du projet soient mis en location abordable et que 25% soient dédiés au régime de la vente abordable. Les logements restants seraient destinés à la vente à coût modéré.

⁶ 80 unités correspondent à des logements de type unifamilial et 36 à des logements unifamiliaux avec logement intégré. 26 unités seraient des maisons bifamiliales et le reste des logements se situeraient dans des résidences.

⁷ Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi sur le site de la Chambre des Députés.

COMMENTAIRE DES ARTICLES*Concernant l'article 2*

L'article 2 du Projet, qui détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction des logements du projet, indique que le montant de 108 millions d'euros correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

La Chambre de Commerce s'interroge sur les motivations des auteurs de retenir cette valeur de l'indice, sachant que la valeur de l'indice (924,32) pour la période de référence d'octobre 2021 a déjà bien fait l'objet d'une publication par le STATEC. Elle recommande donc aux auteurs d'adapter la disposition en ce sens.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

