

Luxembourg, le 12 octobre 2021

Objet : Projet de loi n°7806¹ portant

1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;

2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;

3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ». (5803RMX)

*Saisine : Ministre du logement
(23 avril 2021)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis a pour objet de supprimer l'établissement public du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall à travers une abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall »². Étant donné que le fonds est à considérer comme un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement³, le projet de loi sous avis a aussi comme objectif d'encadrer 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.

En bref

- L'exécution de la mission principale du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall entrant dans la phase finale, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver la suppression du Fonds, tout comme le transfert de compétence au Fonds du Logement pour ce qui concerne le développement concret du nouveau projet de reconstruction pour le site.
- Elle encourage dès lors le Fonds du Logement et les autorités à concrétiser la réalisation des logements dans la Cité Syrdall dans les meilleurs délais.

¹ [Lien vers le projet de loi n°7806 sur le site de la Chambre des Députés.](#)

² Loi du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » (Mémorial A – N° 107 du 21 décembre 1998)

³ Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Mémorial A – N° 16 du 27 février 1979)

En ce qui concerne le lieu-dit « Cité Syrdall », qui se situe entièrement sur le territoire de la commune de Biver depuis la loi du 3 août 1998 portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach⁴, la loi organique initiale précisait que le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall avait pour mission de procéder à (1) l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall ; (2) la réfection des infrastructures et des aires d'agrément ; (3) l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall.

Selon l'exposé des motifs qui accompagne le projet de loi sous avis, la suppression du Fonds d'assainissement se justifierait par le fait que l'accomplissement de ses principales missions entre maintenant dans la phase finale.

D'après les indications des auteurs, sur l'ensemble des 39 bâtiments et des 26 parcelles non bâties à acquérir sur le site, qui étaient initialement possédés par plus de 100 propriétaires différents, le Fonds d'assainissement est en effet à ce jour plein propriétaire de 31 bâtiments et propriétaire indivisaire de 4 bâtiments, tandis que 4,44 hectares des surfaces non bâties sur un total de 5,65 hectares ont également été acquis par le Fonds. L'Etat luxembourgeois est, en outre, aussi plein propriétaire de 3 bâtiments et d'une surface non bâtie sur le site.

Concernant l'avancement des travaux dans la Cité Syrdall, l'exposé des motifs précise que fin 2020, 80% des bâtiments avaient été assainis et détruits. Pour les immeubles restants, les auteurs ajoutent par ailleurs que les négociations des autorités publiques avec les derniers propriétaires ont donné lieu à des accords et que les actes authentiques se trouvent actuellement en voie de formalisation. L'exécution des missions du Fonds touchant à sa fin, et au regard des futurs travaux qui devront être menés dans la Cité Syrdall, il est finalement expliqué qu'il a été retenu comme préférable par les autorités de confier la poursuite du développement du site au Fonds du Logement.

Considérations générales

Après de longues années où le projet de développement de la Cité Syrdall a connu un historique mouvementé marqué par une multitude d'épisodes et de revirements, la Chambre de Commerce se réjouit que l'accomplissement des missions principales du Fonds entre finalement dans la dernière phase. Elle considère, par ailleurs, que ce projet constitue un exemple par excellence mettant en évidence que l'acquisition de terrains privés par des collectivités représente toujours une opération délicate au Luxembourg, qui peut engendrer de nombreux délais et coûts supplémentaires.

Pour cette raison, elle salue la conclusion des accords avec les propriétaires des immeubles restants sur le site. Étant donné qu'un projet de plan d'aménagement particulier (PAP) prévoyant une mixité de logements unifamiliales et plurifamiliales pour le site a déjà bien été approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 5 mars 2020, la Chambre de Commerce estime dès lors qu'il s'agit de concrétiser dans les meilleurs délais la réalisation des 147 unités de logements prévues par le plan d'aménagement.

L'exposé des motifs indique que la nature des travaux projetés pour la Cité Syrdall a pris une autre envergure qu'initialement anticipée. La Chambre de Commerce soutient, dans ce contexte, la décision des autorités de transférer le projet de développement du site au Fonds du Logement. En effet, alors qu'il était au début prévu de procéder à une restauration / adaptation des immeubles, il fût ensuite décidé de reconstruire l'ensemble du site. Comme le développement concret du nouveau

⁴ Loi du 3 août 1998 portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach (Mémorial A – N° 80 du 22 septembre 1998)

projet de reconstruction nécessitera des travaux de planification ainsi que la réalisation même des unités d'habitations, tout comme la mise en location / la mise en vente ultérieure des logements publics, la Chambre de Commerce peut adhérer au constat des auteurs que de telles opérations font partie des missions usuelles qu'assurent le Fonds du Logement en tant que promoteur public.

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaires supplémentaires à formuler, et s'en tient pour le reste à l'exposé des motifs et au commentaire des articles.

* * *

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

RMX/DJI