

Luxembourg, le 20 juin 2023

Objet : Projet de loi n°8197¹ autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch. (6357VAN)

*Saisine : Ministre du Logement
(6 avril 2023)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser l'Etat à participer au financement d'un programme de logements à Diekirch. Le programme comporte 184 logements dont 124 logements abordables et 60 logements pour l'Armée luxembourgeoise. Des surfaces de bureaux et de commerce sont également prévues. Ce nouveau quartier a vocation à accueillir 420 habitants.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la qualité générale du projet.
- Elle ne peut qu'approuver cette initiative qui vise à améliorer l'offre de logements abordables.
- Le calendrier prévisionnel du projet semble toutefois en décalage avec l'urgence de la situation en matière de logement.
- La Chambre de Commerce revendique l'ouverture des régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé et s'étonne du coût élevé du projet.
- 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.

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

Contexte

L'Etat, par l'intermédiaire de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) et du Fonds spécial de soutien au développement du logement, en concertation avec la commune de Diekirch, ambitionne de transformer l'ancienne Cité militaire de Diekirch en un nouveau quartier mixte, composé de logements, de locaux administratifs et de commerce.

Cet espace urbain de 2,05 hectares, situé à proximité des berges de la Sûre est aujourd'hui composé de dix pavillons de plusieurs appartements occupés jusqu'en 2022 par des militaires de l'Armée luxembourgeoise². Le site est en effet situé à quelques centaines de mètres de la caserne Grand-Duc Jean. La possibilité de pouvoir loger les militaires à proximité de la caserne revêt une importance stratégique majeure. Le site compte aussi un bâtiment administratif accueillant plusieurs services publics.

Le projet de reconversion du site prévoit de conserver un parc de 60 logements destinés aux militaires ainsi que des espaces dédiés aux administrations. Mais par une restructuration de l'espace et une densification, 124 logements abordables vont être également bâtis, ainsi que des espaces commerciaux.

Ce projet respecte la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation attractifs au sein de centres urbains existants, directement connectés au réseau de transport national. Il est le résultat d'une réflexion urbanistique globale engagée en 2016 et qui a abouti à l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement global (PAG) en 2016, puis à sa modification en 2018. Un projet particulier d'aménagement (PAP) a été élaboré pour permettre la requalification de l'ancienne Cité militaire.

Le site sera complètement restructuré par une démolition totale du bâti existant et des voiries. Le quartier sera organisé autour de sept nouveaux bâtiments :

- Six bâtiments plurifamiliaux accueillant 124 logements abordables. 113 logements seront mis en location et 11 en vente abordable (en bail emphytéotique de 99 ans). Surface construite brute totale : 17.495 m².
- Un bâtiment mixte comptant des surfaces administratives, des espaces commerciaux ainsi que 60 logements pour l'Armée luxembourgeoise. Ce bâtiment sera propriété de l'Etat. Surface construite brute totale : 32.282 m².

La voirie sera redessinée. Selon l'exposé des motifs, « *l'ensemble des voiries est occupé par une zone piétonne où la vitesse est limitée à 20km/h. Cette approche volontairement restrictive a été conçue de manière à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.* » Le quartier sera connecté au réseau de chauffage urbain de Diekirch. Il a été conçu avec une approche environnementale ambitieuse (gestion des eaux pluviales, toitures végétalisées, espaces de biodiversité, parcs paysagers...).

Le calendrier de réalisation du projet urbanistique est le suivant :

- 2022/2025 : travaux de désamiantage, dépollution et démolition du bâtiment administratif
- 2025-2026 : démolition des routes, dépollution des sols et travaux d'infrastructures
- 2027-2031 : construction du bâtiment mixte

² Ces logements ont depuis été mis à disposition de Croix-Rouge luxembourgeoise pour y loger temporairement des réfugiés.

- 2027-2030 : construction des logements abordables
- 2031 : finitions, mobilier urbain, plantations.

Fiche financière

L'engagement financier de l'Etat dans cette opération s'élève à 190,5 millions d'euros. Il se décompose ainsi :

- 53 millions d'euros pour le développement de logements abordables, imputables sur les crédits du Fonds spécial de soutien au développement du logement :
 - o 494.427 euros pour les frais d'étude
 - o 5.259.868 euros pour la viabilisation particulière
 - o 2.500.322 euros pour les infrastructures et la viabilisation ordinaire
 - o 44.314.024 euros pour la construction des logements
 - o 168.000 euros pour la charge d'intérêts
 - o l'enveloppe budgétaire étant arrondie au demi-million supérieur
- 137,5 millions d'euros pour le bâtiment à usage mixte, imputables aux crédits pour dépenses en capital du Ministère des finances :
 - o 216.256 euros pour les honoraires
 - o 2.093.622 euros pour la viabilisation particulière
 - o 4.480.865 euros pour les infrastructures et la viabilisation ordinaire
 - o 130.146.803 euros pour la construction du bâtiment
 - o 300.000 euros pour la charge d'intérêts
 - o l'enveloppe budgétaire étant arrondie au demi-million supérieur.

L'article 2 du Projet prévoit que ces montants seront adaptés semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix à la construction.

Considérations générales

La Chambre de Commerce salue la qualité générale du projet. Le fait de densifier un espace situé en cœur de ville, accessible en transport en commun (la gare de Diekirch se trouve à environ 800 mètres) répond aux enjeux environnementaux et est cohérent avec les grands objectifs nationaux en matière d'aménagement du territoire. De la même façon, elle salue la volonté d'utiliser prioritairement le foncier public pour y construire des logements abordables.

Parce que les commerces de proximité sont des lieux de sociabilité, elle se réjouit aussi la volonté d'intégrer des cellules commerciales dans ce nouveau quartier qui comptera 420 habitants. La mixité des fonctions, telle qu'imaginée pour ce futur quartier, ne pourra que contribuer à la qualité de vie de ses habitants.

La Chambre de Commerce ne peut qu'approuver cette initiative qui vise à améliorer l'offre de logements abordables, qui fait encore cruellement défaut au Luxembourg, alors que le marché du logement en général est sous tension. Les efforts à accomplir pour faire correspondre l'offre à la demande sont immenses. Dans son rapport annuel 2022³, la SNHBM indique avoir vendu 187 logements alors que 8.732 personnes se sont déclarées intéressées par une acquisition. Concernant la location, la société gère un parc locatif de 441 logements alors que la liste d'attente compte 3.610 personnes dont 1.392 nouvellement inscrites en 2022.

A ce titre, le calendrier prévisionnel du projet semble en décalage avec l'urgence de la situation en matière de logement. Selon l'exposé des motifs, huit années seront nécessaires entre les premiers travaux et la livraison des derniers logements. Ainsi, le rythme de livraison ne dépassera pas les 23 logements par an. Comme elle l'a indiqué à plusieurs reprises, la Chambre de Commerce déplore que le présent Projet, tout comme le projet de loi n°7937 relative au logement abordable⁴, ne prévoient pas de solutions pour atteindre un niveau de construction adapté aux besoins de logements abordables. La Chambre de Commerce revendique donc l'ouverture des régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé, avec les mêmes conditions que celles dont bénéficient les sociétés publiques.

Concernant le volet financier du Projet, la Chambre de Commerce s'étonne des coûts très élevés de construction de ce projet. Alors que le foncier est déjà propriété de l'Etat, le montant global de l'engagement de l'Etat s'élève à 190,5 millions d'euros pour un projet comptant 184 logements.

Enfin, la Chambre regrette que la fiche financière ne fasse aucune mention des recettes prévisionnelles liées aux loyers, aux ventes de logements et à la location des espaces commerciaux prévus dans le projet « Cité militaire ». De telles informations permettraient notamment d'apprécier la pertinence de l'ensemble du projet.

* * *

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.

VAN/DJI

³ [Lien vers le rapport annuel 2022 de la SNHBM](#)

⁴ [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)