

CONFÉRENCE DE PRESSE

Wunne mat der Wootz: l'avenir de Wiltz prend forme
08.03.2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

“Wunne mat der Wooltz”: l’avenir de Wiltz prend forme

D’ici 15 ans, sur des anciennes friches industrielles de Wiltz naîtra un nouveau quartier accueillant plus de 2.000 habitants. Le promoteur public Fonds du Logement développera sur 25,5 hectares, selon des principes de durabilité, 833 logements dont 70% seront destinés à la location abordable. La participation étatique s’élèvera à 286 millions euros pour l’assainissement, la renaturation et la réalisation des 3 premiers plans d’aménagements particuliers.

Le projet

Le site « Wunne mat der Wooltz », implanté dans la vallée entre Oberwiltz et Niederwiltz, s’étend sur une superficie de 25,5 hectares¹ et se situe essentiellement sur la friche industrielle de « Tarkett (Eurofloor) », l’ancien site « Baumaself » et le lieu-dit « Geetz ».

Le projet « Wunne mat der Wooltz » compte en tout 7 plans d’aménagement particuliers (PAP), dont les 3 premiers, prévoyant la création de 401 logements, sont couverts par le projet de loi de financement déposé. À terme, la réalisation de 872 logements sur ce site, dont 833 logements construits par le promoteur public Fonds du Logement, permettra d’accueillir un peu plus de 2.000 personnes. 70% des logements seront destinés à la location abordable et 30% à la vente subventionnée.

Le contexte historique

Depuis 20 ans se pose la question du développement futur des friches industrielles de Wiltz. La complexité du projet et l’envergure exceptionnelle des mesures d’assainissement à déployer ne pouvant pas être assumées par la seule administration communale, le gouvernement s’est depuis plus de 10 ans associé aux études et travaux préparatoires.

En 2012, le Fonds du Logement acquiert les premiers terrains sur le site. En 2016, le bureau HSA remet le Masterplan du projet « Wunne mat der Wooltz », suite à une étroite collaboration entre le bureau d’études, les différents intervenants interministériels, la ville de Wiltz et le Fonds du Logement. Deux ans plus tard, le Fonds du Logement reçoit les approbations ministérielles pour les 3 premiers PAP sur 7 prévus dans le Masterplan.

Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, le Fonds du Logement a prévu la réalisation successive de ces 7 PAP. Selon les dernières planifications du Fonds du Logement, le projet « Wunne mat der Wooltz » devrait prendre au moins une quinzaine d’années avant d’être finalisé.

¹ Il s’agit de la surface telle que définie dans le Masterplan. La surface couverte par les 7 PAP s’élève quant à elle à 24 ha.



Les aspects de durabilité du projet

Le projet « Wunne mat der Wooltz » a été conçu selon des principes fort de durabilité et de vivre-ensemble. Quatre aspects ont été pris en compte :

1. L'économie solidaire et partagée :

Des espaces partagés seront mis à disposition des nouveaux habitants, comme des jardins et locaux communautaires ou un café coopératif. Pour soutenir une dynamique de cohésion sociale, un encadrement et accompagnement des nouveaux arrivants est prévu. Le vivre-ensemble et l'échange seront favorisés par des projets participatifs.

2. Un concept énergétique

« Wunne mat der Wooltz » sera un quartier énergétiquement neutre avec un réseau de chauffage urbain à basse température et l'installation de photovoltaïques sur les toits. Les bâtiments seront dits « intelligents » et conçus à énergie positive.

3. Urbanisme et architecture

L'aménagement urbain tient compte des enjeux liés à la situation géographique, à la mobilité, ainsi qu'aux défis énergétiques et environnementaux actuels. Les parkings seront centralisés en périphérie, un système de bike & car sharing sera mis en place afin de privilégier la mobilité douce à travers des quartiers interconnectés. La renaturation de la rivière traversant et des aménagements favorisant la biodiversité garantiront une qualité de vie proche de la nature.

4. Gestion des déchets

Suite aux démolitions des bâtiments et infrastructures sur l'ancien site industriel, un maximum de matériaux ont été récupérés et réutilisés. Les nouveaux bâtiments sont planifiés de façon à ce qu'à l'avenir le matériel puisse être récupéré dans une banque de matériaux. Selon l'objectif « zéro déchets » sont prévus des centres de tri, de compostage et de recyclerie.

Les projets de loi

La participation financière totale de l'Etat a été estimée à près de 286 millions EUR et est répartie sur deux projets de loi de financement.

1. Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement de l'assainissement et de la renaturation du site «Wunne mat der Wooltz»

L'enveloppe budgétaire de 126,5 millions EUR du présent avant-projet de loi se compose des frais d'assainissement des sols, de la revalorisation du site et de la renaturation des cours d'eau de la rivière Wooltz. Les coûts couverts par ce projet de loi sont entièrement à charge de l'Etat.



2. Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wunne mat der Wooltz »

L'enveloppe budgétaire de 159,5 millions EUR du présent avant-projet de loi se compose des frais de viabilisation et de réalisation de logements pour les trois PAP « Q2 Geetz », « Q5 Gierwerei » et « Q7 Nordhang » du projet « Wunne mat der Wooltz ». Les coûts couverts par ce projet de loi sont subventionnés par le ministère du Logement, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979.

« 'Wunne mat der Wooltz' est à plusieurs égards un projet exemplaire et innovant : par sa taille, par le passé industriel du site et sa reconversion, par l'importance donnée à la qualité de vie. Je relève aussi l'excellente collaboration entre Etat, commune et promoteur public selon les principes promus par le Pacte logement 2.0. », a souligné le ministre du Logement lors de la conférence de presse. Pour Henri Kox, 'Wunne mat der Wooltz' est un projet essentiel pour augmenter l'offre en logements publics, abordables et durables faisant actuellement défaut. »



Projet de loi de financement “Wunne mat der Wooltz” - *l’avenir de Wiltz prend forme*

Ciblée Wunnengsbau: éffentlech, abordabel a nohaltég.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Conférence de presse

8 mars 2021



Sommaire



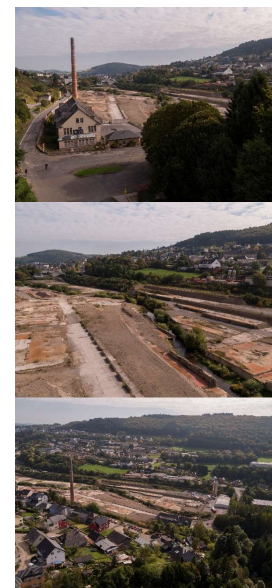
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Présentation du projet

- La situation géographique
- La création d’un nouveau quartier pour Wiltz
- Le contexte historique
- Les différents PAP’s
- Les aspects de durabilité du projet
- Le planning prévisionnel

2. Les projets de loi

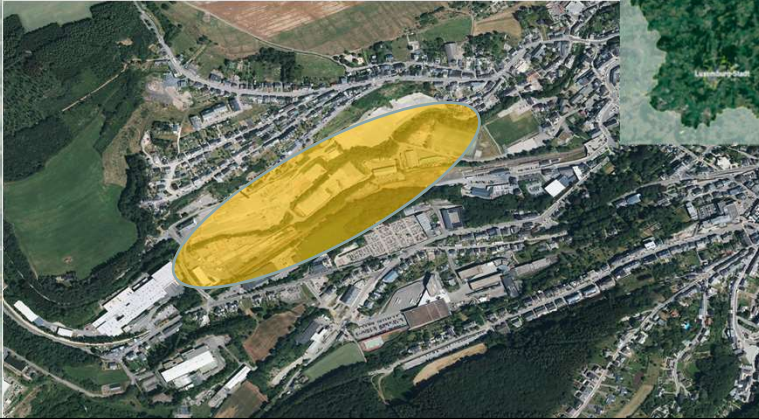
- Le financement du projet – généralités
- Le projet de loi I – la revalorisation
- Le projet de loi II – le développement des logements
- La répartition pluriannuelle de la participation étatique



Situation géographique



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

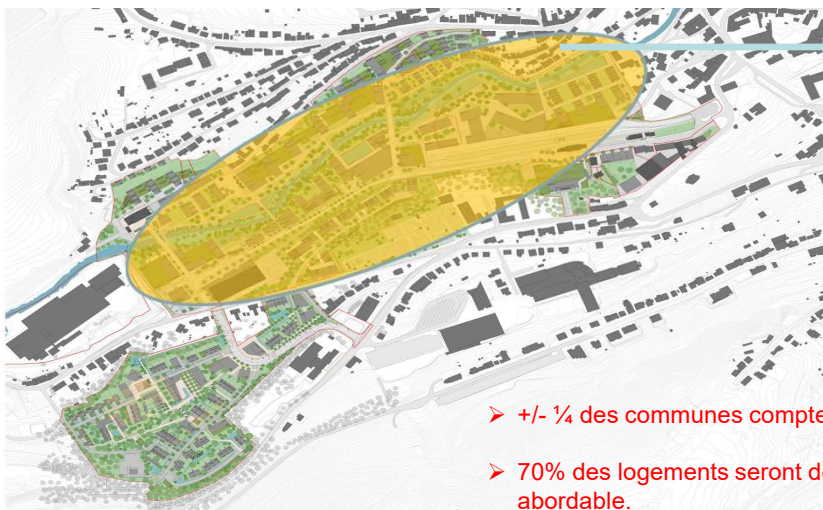


3

Création d'un nouveau quartier pour Wiltz



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- 25,5 hectares
- À terme environ 870 logements, dont 833 logements construits par le Fonds du Logement
- Le site permettra ainsi d'accueillir un peu plus que 2.000 habitants
- Mixité des fonctions et infrastructures publics tel qu'école primaire et divers commerces et locaux pour bureaux
- 7 PAP's

- +/- 1/4 des communes comptent moins de 2.000 habitants.
- 70% des logements seront destinés à la location abordable.

4

Création d'un nouveau quartier pour Wiltz



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

<https://www.youtube.com/watch?v=gc7OVELjUIE>



5

Bref historique du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Fin 2009 - 2013

Lancement des études concernant le réaménagement des friches industrielles de Wiltz et premières acquisitions foncières par le Fonds

2013 - 2016

Lancement des travaux de démolition des bâtiments, poursuite des acquisitions et lancement du plan directeur

2016 - 2018

Remise du plan directeur et appels à candidatures et attribution des missions d'architecte/urbaniste

2018 - 2020

Fin des travaux de démolition des bâtiments / autorisations des PAP's Q2, Q3 et Q7
et poursuite des acquisitions foncières lancement de l'analyse de rentabilité

2020 -2021

Inauguration du Circular Innovation HUB et dépôt des 2 avant-projets de loi de financement

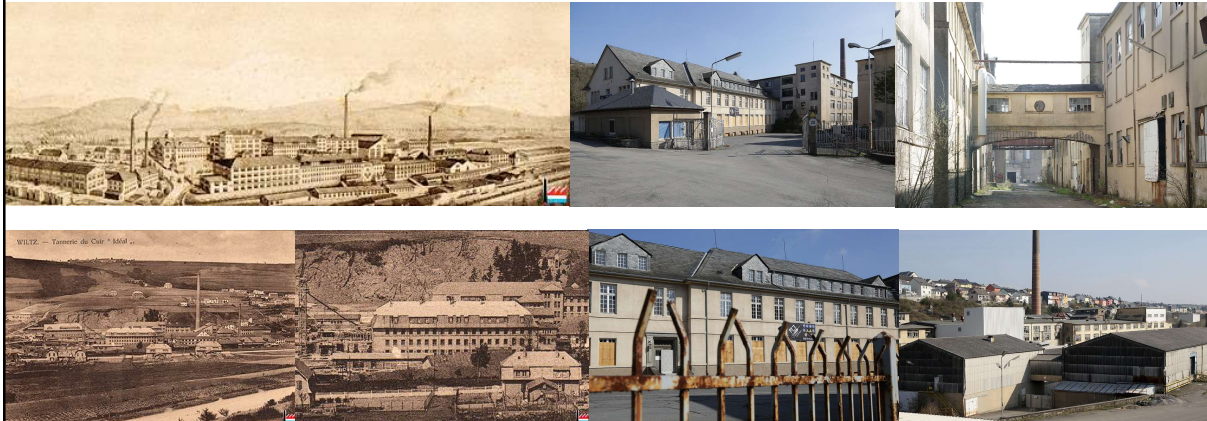
6



Le contexte historique du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



« Wunne mat der Wooltz » (avant démolition)

7



Les différents PAP's



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Le projet « Wunne mat der Wooltz »
compte 7 Plans d'Aménagement
Particuliers (ci-après PAP) :

- Q1 « Gare »,
- Q2 « Geetz »,
- Q3 « Public »,
- Q4 « Südhang »,
- Q5 « Gierwerel »,
- Q6 « Ideal » et
- Q7 « Nordhang ».

8

Les différents PAP's



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Q2 Geeltz



Q5 Gierwerei et Q7 Nordhang



Q4 Sudhang



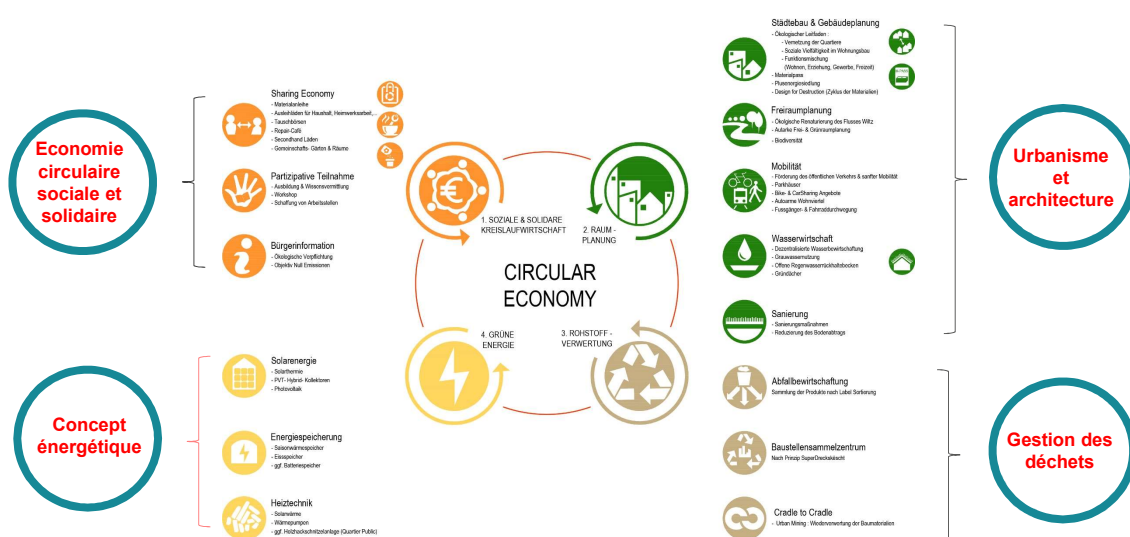
Q3 Public

9

Les aspects de durabilité du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



10

Les aspects de durabilité du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Economie circulaire sociale et solidaire

- Jardins communautaires
- Locaux communautaires
- Accompagnement des nouveaux arrivants
- Plan de cohésion sociale
- Economie de partage (outillage,...)
- Repair-café



11

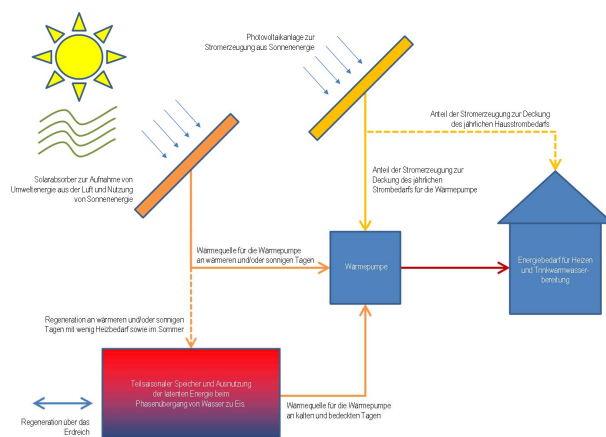
Les aspects de durabilité du projet



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le concept énergétique

- Concept de quartier neutre en énergie
- Réseau de chauffage urbain basse température
- Installation photovoltaïques en toitures
- Mise en valeur d'énergie fatale
- Bâtiments à énergie positive
- Smart buildings



12

Urbanisme et Architecture

- Choix des matériaux
- Augmentation de la durée de vie des ouvrages
- Bâtiments modulaires
- Parkings centralisés en périphérie
- Bike & car sharing
- Déplacements piétons favorisés
- Quartiers pauvres en voitures
- Renaturation de la rivière
- Aménagements favorisant la biodiversité
- Généralisation des toitures vertes
- Interconnexion des quartiers
- (...)



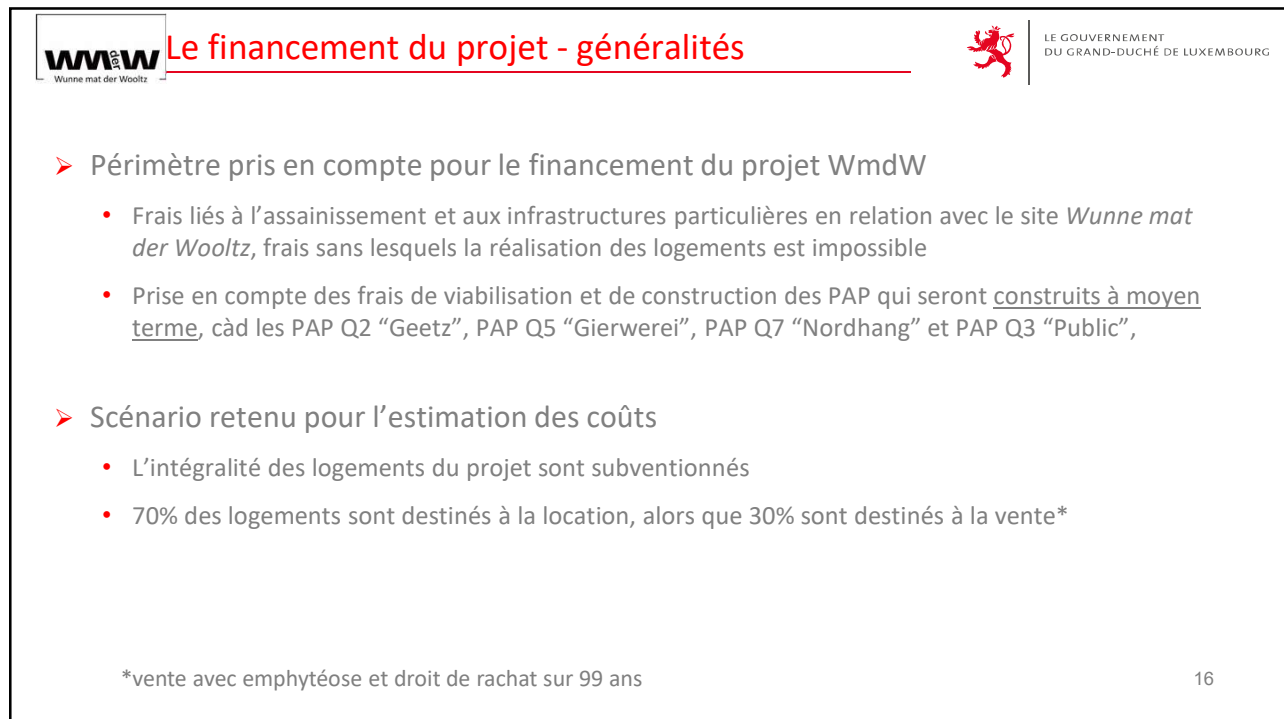
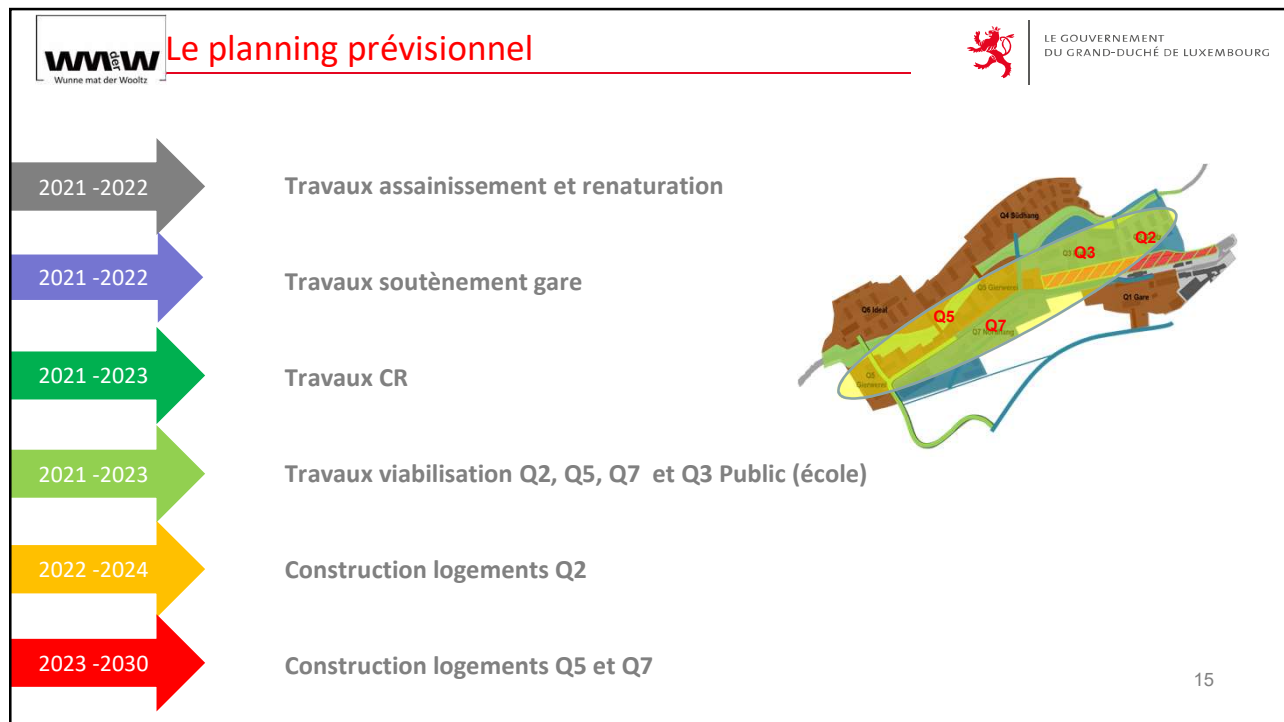
13

Gestion des déchets

- Objectif « ZERO » déchets
- Réutilisation des matériaux de démolition des anciens bâtiments
- Création d'une banque de matériaux
- Intégration de centres de tri
- Compostage
- Recyclerie



14





Le financement du projet - généralités



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Participation étatique imputée sur le budget des Fonds spéciaux suivants :
 - Fonds spécial de soutien pour le développement du logement (FSDL)
 - Fonds pour la Gestion de l'Eau (FGE)
- Type de dépenses prises en charge :
 - FSDL
 - Assainissement des sols
 - Infrastructures particulières, càd infrastructures spécifiques au site *Wunne mat der Wooltz* (e.a. mur de soutènement, infrastructures énergétiques)
 - Infrastructures ordinaires, càd infrastructures directement liées au développement de logements (e.a. réseaux et voiries et espaces verts)
 - Construction de logements abordables
 - Charges d'intérêt
 - FGE
 - Renaturation de la Wooltz

17



Le financement du projet - généralités



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Deux projets de loi distincts:
 - Un projet de loi regroupant la prise en charge des coûts visant l'assainissement et la revalorisation du site:
 - Assainissement des sols
 - Renaturation de la Wooltz (FGE)
 - Infrastructures "particulières" non liées à la construction des logements
 - Un autre projet de loi dédié au financement du projet de logements à proprement parler
 - Construction de logements
 - Infrastructures "ordinaires" (liées aux logements)
 - Chaque projet de loi définit quels crédits seront imputés à chaque Fonds spécial et quel acteur sera en charge de l'exécution des travaux.

18



Le projet de loi I – la revalorisation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Projet de loi I - Définition de l'enveloppe budgétaire globale

Projet de loi I	TOTAL *
RENATURATION	
Renaturation	25.132.476 €
Sous-total Fonds Gestion Eau	25.132.476 €
Sous-total ARRONDI Fonds Gestion Eau	25.500.000 €
Assainissement	41.432.684 €
Infrastructures particulières	59.254.119 €
Sous-total Fonds spécial de soutien au développement de logements	100.686.804 €
Sous-total ARRONDI Fonds spécial soutien logement	101.000.000 €
TOTAL Projet de loi I	125.819.280 €
TOTAL PROJET DE LOI I ARRONDI	126.500.000 €

*coûts estimés sur base de l'expérience du FdL et de différentes études

19



Le projet de loi II – le développement des logements



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Projet de loi II - Définition de l'enveloppe budgétaire globale

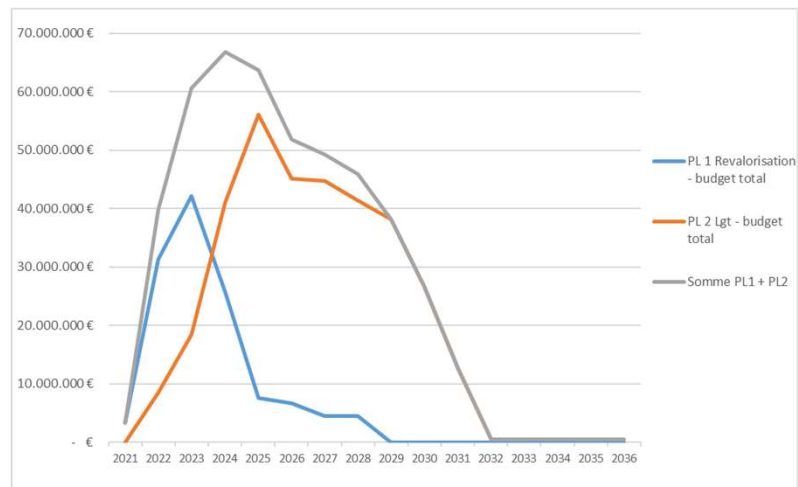
Projet de loi II	TOTAL *
Terrains	1.648.920 €
Infrastructures ordinaires	22.732.610 €
Construction logements	79.603.918 €
Charges d'intérêts	4.725.000 €
Compensation de service public	53.170.646 €
	161.881.093 €
subventions déjà perçues	- 2.673.113 €
TOTAL Projet de loi II	159.207.980 €
TOTAL PROJET DE LOI II ARRONDI	159.500.000 €

*coûts estimés sur base de l'expérience du FdL et de différentes études

20

GRAND TOTAL PROJETS DE LOI I + II

286.000.000 € *



*coûts estimés sur base de l'expérience du FdL et de différentes études

21

Logements	APL 2a	APL 2b	Total
	Q2 + Q5 + Q7	Q1 + Q4 + Q6	
Nbre tot. logts	401	471	872
Nbre tot. logts FdL	401	432	833
dont lgts vente (30%)*	121	130	250
dont lgts location (70%)	280	302	583
Nbre habitants	923	1.084	2.007

22

Merci pour votre attention



Contacts presse :

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

GSM : 621 581 148

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

Céline De Oliveira

Tel : 247 74 813

Mail : celine.deoliveira@ml.etat.lu

