



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

## DOSSIER DE PRESSE

“An der Schmëtt” - lancement à Wecker d’un projet  
de logements abordables en région rurale

01.03.2022



# Communiqué de presse

## **« An der Schmëtt » - lancement à Wecker d'un projet de logements abordables en région rurale**

*Le projet « An der Schmëtt » consiste dans une revalorisation profonde par la main publique d'un projet lancé initialement par l'ancien « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ». Le Fonds du Logement y réalisera 164 logements abordables pour la location et la vente selon un concept urbanistique durable. La participation financière totale de l'État a été estimée à 108 millions d'euros.*

En date du 1.3.2022 lors d'une conférence de presse et du premier coup de pelle des travaux d'infrastructures à Wecker, le ministre du Logement Henri Kox a présenté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt ». Les responsables du Fonds du Logement, Diane Dupont, Présidente du conseil d'administration, et Jacques Vandivinit, Directeur, ainsi que le bourgmestre de la commune de Biwer ont présenté les éléments clés de ce projet de logements abordables en milieu rural.

### **Engagement public et dynamisme communal pour le logement abordable et durable**

« Il s'agit un projet exemplaire à plusieurs égards », a soulevé le ministre du Logement. « D'abord, il montre que des projets de logements abordables progressent si les responsables communaux s'engagent. Ensuite, avec une bonne collaboration, comme ici entre commune et promoteur public, peuvent naître des projets innovants – même sur des sites à topologie compliquée et ayant un historique chargé. » Par ailleurs, Henri Kox a souligné le soutien important que l'État donne aux communes pour leur mission de ce type de logements. « L'offensive du logement abordable est un pilier de la Stratégie Logement », a souligné le ministre.

La vallée de la Syre offre un fort potentiel d'attractivité avec le projet de renaturation. Le parti pris urbanistique du projet « An der Schmëtt » est de planifier un nouveau quartier à caractère villageois en lien direct avec la Syre. Ainsi, un des enjeux majeurs de ce projet est de redonner une identité au quartier à venir et de garantir une intégration harmonieuse des bâtiments dans l'environnement naturel. Il prévoit la construction de 164 logements (un logement existant sera intégré au projet). Les maisons, dont 18 abriteront un logement intégré, seront implantées en quinconce, favorisant les lieux de rencontre et d'échange, tandis que les résidences seront implantées en périphérie du quartier.

La Syre, qui traverse le site, sera renaturée sous la régie de la commune, et aménagée d'une passerelle permettant de relier le nord et le sud du quartier. La mobilité douce sera favorisée par une circulation limitée à la desserte des habitations et des stationnements regroupés sous forme de carports végétalisés aux entrées du quartier. Le site est à proximité des transports publics (gare ferroviaire et arrêt de bus).

### **Participation de l'État au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt »**

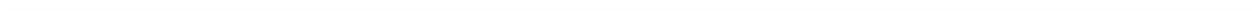
- les frais d'acquisition des terrains,
- les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
- les coûts de construction des logements destinés à la location abordable,
- les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente abordable,
- la compensation de service public.

La participation financière totale de l'État a été estimée à 108 millions d'euros.

Les frais d'aménagement et les coûts de construction prévisionnels du projet s'élèvent à 135 millions d'euros TTC.

---

## ANNEXE



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



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

## Contexte



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

La comparaison illustre de manière schématique la consolidation du projet



plan masse ancienne "Cité Syrdall"      plan masse nouveau projet "An der Schmëtt"

2

## Bref historique



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Années 70 Construction de l'ancienne Cité « Syrdall » - construction de 39 bâtiments avec 220 unités de logements à des fins de loisir à Wecker, commune de Manternach.
- Août 1998 Entrée en vigueur de la loi portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach.  
La Cité Syrdall passe sous la responsabilité de la commune de Biver.
- Décembre 1998 Entrée en vigueur de la loi portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall » (ci-après « le Fonds Syrdall ») dont la mission principale est d'acquérir les immeubles de la Cité Syrdall et de les assainir.
- En 2002 Le Fonds Syrdall est propriétaire de 117 unités sur les 220 formant la Cité Syrdall.
- 2005 Approbation du premier PAP.
- 2011-2017 À la suite de nombreuses négociations, le Fonds Syrdall réussit à acquérir 181 logements, soit 82% de l'existant.
- 2016-2017 Un groupe de travail élabore un nouveau PAP suite à des restrictions énergétiques et environnementales actuelles.
- 2017 Lancement de l'assainissement de l'amiante et des travaux de démolition.
- 2017-2020 Poursuite de l'acquisition de terrains.
- 2019 Approbation du PAP actuel
- 2021 Dépôt du projet de loi portant suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall  
Vote de la loi portant suppression du Fonds Syrdall
- 2022 Depuis la mise en vigueur de cette loi, le Fonds du Logement est devenu propriétaire des immeubles du projet et assure l'exécution des travaux du projet « An der Schmëtt ». 3

## Impression de l'ancienne Cité Syrdall



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



## Optimisation du projet



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



**2005**

103 Unités  
projetées

45 unifamiliales  
et bifamiliales

DL: 13/ha

Restaurations de la zone industrielle  
dans le plan de masse RPZ

**2019**

135 Unités  
projetées

45 unifamiliales  
45 bifamiliales (20 et  
25 familles)

DL : 25/ha

Optimisation RPZ optimisée avec  
Ajout maisons 2/2 familiales au nord-est

- 30 logements/hectare (densité effective tenant compte des logements intégrés)
- 164 logements :
  - 97 maisons unifamiliales (dont 18 avec un logement intégré)
  - 26 unités dans des maisons bifamiliales
  - 23 appartements
  - 1 à 5 chambres à coucher
  - 74% location
  - 26% vente
  - SCB logt: 37.099m<sup>2</sup>



Syrdal (M)

C.R. 134

## Typologies de logements



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



1/500

Typologie des logements:

- Maisons bifamiliales
- Maisons unifamiliales
- Maisons unifamiliales jumelées
- Maisons unifamiliales en bande
- Immeubles à appartements

- Location abordable: 121 logements
- Vente abordable: 41 logements
- Vente à coût modéré: 2 logements

6

## Caractéristiques urbanistiques



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- Nouveau quartier à caractère villageois
- Passage pour piétons et cyclistes connectant les deux rives
- Très bonne connexion au transport en commun
- Un panel de logements diversifié pour différents types de ménages

7

## Atouts écologiques



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Intégration du projet avec un respect accentué au niveau de la protection de la faune, de la flore et des biotopes. Les structures écologiques et la topographie existante sont conservées dans la mesure du possible.

Un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique est projeté.



Le projet d'ensemble prévoit la renaturation de la Syre et la conservation des différentes structures écologiques du site. Des plantations sont à prévoir dans le cadre du présent projet.

8

## Etapes clés à venir



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Début 2022 Début travaux infrastructure
- 2023 Début 1<sup>ère</sup> phase de constructions des logements
- 2022/2023 Travaux préparatoires d'assainissement et de démolition
- 2023/24 Travaux de renaturation sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Biver
- Fin 2024 Début des travaux d'infrastructures
- 2024/2025 1<sup>ères</sup> livraisons des logements
- 2025-28 2<sup>ème</sup> phase de construction des logements

9

## Projet de loi



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Participation de l'Etat au financement du développement de logements du projet "An der Schmëtt":**
  - les frais d'acquisition des terrains,
  - les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics,
  - les coûts de construction des logements destinés à la location abordable,
  - les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente abordable.
- **La participation financière totale de l'État est estimée à**  
**108 millions d'euros**

10

**Contacts presse :**

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

GSM : 621 581 148

Mail : [mick.entringer@ml.etat.lu](mailto:mick.entringer@ml.etat.lu)

Fonds du Logement

Céline Polet

Tel : 26 26 44 844

GSM : 621 458 284

Mail : [celine.polet@fondsdulogement.lu](mailto:celine.polet@fondsdulogement.lu)

---