



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 03 mai 2016

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 9 mars 2016
2. Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches ArcelorMittal
3. 6953 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2015
- Rapporteur: Monsieur David Wagner

- Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement
- Elaboration d'une prise de position de la Commission du Logement
4. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Roger Negri remplaçant M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, Mme Martine Hansen remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

M. Robert Schmit, Directeur de l'Administration de l'environnement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Paul-Henri Meyers

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 9 mars 2016**

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

2. **Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches ArcelorMittal**

Dans le cadre de la déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays 2016 («la déclaration sur l'état de la nation»), le Premier Ministre a informé que le Gouvernement a récemment pu obtenir, suite à des négociations avec ArcelorMittal, des terrains constructibles représentant des surfaces considérables.

Il s'agit plus particulièrement du site de l'ancien laminoir à Dudelange (39 ha), de l'ancien site de Circuit Foil à Wiltz (7,7 ha) et d'Eucosider à Pétange (5,5 ha), ainsi que d'un terrain agricole à Belvaux (5,15 ha). Sur ces terrains pourront être réalisés près de 1.500 logements pour près de 3.500 résidents et plus de 126.000 m² de surfaces commerciales.

En outre a été repris un site d'environ deux hectares à Esch-Lallange, qui servira à l'implémentation d'un centre intercommunal de secours pour les pompiers, la protection civile et la police grand-ducale.

Sur base de la **présentation jointe en annexe**, M. le Ministre du Logement Marc Hansen, présente le détail des projets.

p. 2: la plupart des sites sont localisés dans le sud du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception du site de l'ancienne Circuit-Foil à Wiltz.

p. 3 à p. 6: Site de l'ancien Laminoir à Dudelange.

Le site est fermé depuis 2005. Dans les conclusions de la Tripartite sidérurgie de 2004, il a été retenu qu'Arcelor cédera le terrain du laminoir à l'Etat dans le but d'une revitalisation du site. La cession par Arcelor de deux parcelles supplémentaires (voir p. 5) dont le sol ne doit pas être assaini, permet de compenser les coûts d'un assainissement évalué à plus de 6 millions d'euros.

Le Fonds du Logement a été désigné développeur du site. Suite à un concours international, un plan directeur a été développé et clôturé en 2012. Des arrêtés ministériels de 2011-2012 portent e.a. sur l'assainissement et la sécurisation de certaines surfaces, ainsi que le contrôle des eaux. Trois de ces surfaces sont assainies en 2013-2014 ce qui a permis l'adaptation du plan directeur au plan d'assainissement entre 2013 et 2014. Le nouveau concept d'assainissement est valable depuis début 2015. Il devrait coûter quelque 21 millions d'euros. Le site comporte un potentiel élevé de développement (aménagement de logements, commerces et activités de loisirs).

p. 7: les procédures pour les PAP (plans d'aménagement particuliers) dont il est question sur cette page, devraient commencer dès l'automne 2016.

La page 8 retrace le détail des démarches en vue de l'assainissement des terrains.

P. 9: le site de l'ancienne Circuit Foil est situé à côté du site «Wunne matt der Woltz».

P. 10 et p.11: Le site nécessite des mesures d'assainissement dont les coûts sont comparables aux travaux d'assainissement prévus à Dudelange. L'Etat se fera acquéreur

des terrains pour l'euro symbolique. Le site est notamment contaminé par des métaux lourds, des hydrocarbures et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Les eaux de ruissellement ne sont pas polluées. Il est prévu de procéder à un assainissement par excavations.

P. 11: Le site dispose d'une surface de quelque 7,7 hectares, permettant l'aménagement de quelques 200 unités de logement pouvant accueillir quelque 500 habitants.

P.12 et p.13: l'ancien site EucoSider à Pétange ne présente pas de gros problèmes de dépollution. Les frais seraient supportés par ArcelorMittal. Les contaminations (hydrocarbures et HAP) sont superficielles.

Le terrain présente une surface de 5,5 hectares et permettrait l'aménagement de quelque 210 unités de logement pour quelque 477 habitants. Il sera acquis par l'Etat pour la somme de 8,5 millions d'euros.

P. 14 et p.15: Le site de la rue de l'Usine à Belvaux a une surface d'environ 5,15 hectares, avec un potentiel futur de quelque 75 logements pour environ 180 habitants. Son potentiel actuel n'est cependant que de quelque 50 ares permettant de construire 14 maisons jumelées en bande. L'Etat se porte acquéreur pour la somme de 5,250 millions d'euros.

L'Etat se portera acquéreur de quelque 57,4 hectares, au pris de 13,750 millions d'euros hors frais d'assainissement. Il disposera ainsi d'une surface permettant la construction de 230.500 m² de logements, soit environ 1485 logements pour quelque 3430 habitants. 126.600 m² seront des surfaces commerciales.

En guise de comparaison : dans le cadre du «Baulückenprogramm», l'Etat a comptabilisé quelque 6 hectares de surfaces disponibles.

P. 18: Un site de 1,96 hectare, situé à Esch-Lallange est destiné à accueillir une infrastructure intercommunale de secours et un nouveau bâtiment pour la Police grand-ducale. La construction était initialement prévue sur le site Nonnewisen qui pourra ainsi être affecté à des fins de logement.

Deux autres sites se trouvent actuellement en discussion (Bettembourg et Esch-Schiffange, sans que le Gouvernement souhaite se prononcer davantage).

Echange de vues

En réponse à une question d'un représentant du groupe parlementaire CSV, M. le Ministre répond que, suite à l'accord de principe, il faudra finaliser les contrats et actes de vente. L'Etat deviendra propriétaire, pour ensuite passer certains terrains au Fonds du Logement ou à la SNHBM ou à une des communes impliquées. Le ratio entre les surfaces qui seront données en location et celles réservées à la vente (question du représentant de la sensibilité politique déi Lénk), M. le Ministre répond que les PAP sont en préparation. Le Fonds du Logement est impliqué dans certains projets et s'efforce de veiller à une bonne mixité.

M. le Ministre rappelle que d'autres terrains (toujours en possession de la société ArcelorMittal) sont également susceptibles d'être viabilisés.

Parmi les sites mentionnés, le site de Dudelange figure parmi les endroits disponibles prochainement. Les travaux d'assainissement sont terminés. M. le Ministre rappelle les travaux ont été décidés et entamés il y a de longues années déjà, suite à la tripartite de 2004. Les deux terrains supplémentaires contribueront à faire baisser le prix d'acquisition moyen (frais d'assainissement compris).

L'assainissement «à un niveau industriel» ou «au niveau logement» se fait par rapport aux contaminations existantes. Selon la destination d'un terrain, il faudra l'assainir plus ou moins en profondeur.

Les terrains comportent en plus souvent des constructions sous-terraines lourdes qui portaient des bâtiments ou infrastructures lourdes. S'il n'est pas possible de les enlever, il reste la possibilité de l'imperméabilisation des sols pour éviter une contamination des eaux et de l'environnement.

Un membre du groupe parlementaire CSV souhaite savoir si le chiffre de 21 millions d'euros sera suffisant pour financer l'assainissement des terrains.

M. le Ministre n'est pas en mesure de dire à quel prix les terrains avaient été achetés par ARBED. Il rappelle que l'Etat s'efforce de les acquérir à des prix raisonnables afin d'éviter qu'ils deviennent des objets de spéculation.

Un représentant du groupe CSV demande, au vu des procédures de longue haleine quel calendrier s'est donné le Gouvernement. M. le Ministre répond qu'il s'agira d'adapter les structures existantes au défi qui se pose. Les réserves foncières pourront être utilisées progressivement au cours des prochaines années, mais pas toutes en même temps. Toutes les procédures devront être respectées.

3. 6953 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2015

Par courrier du 14 avril 2016 relatif au débat d'orientation sur le rapport d'activité annuel de la Médiateure, la Commission du Logement a été invitée à communiquer une prise de position au sujet du rapport d'activité et des recommandations éventuelles la concernant à la Commission des Pétitions.

Les membres de la Commission du Logement ont pris connaissance dudit rapport d'activité lors de leur réunion du 3 mai 2016, en présence de Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement. Ils étaient unanimes pour estimer que les problèmes relevés se situent en dehors du champ de compétence du Ministère du Logement.

4. Divers

a) M. le Ministre informe que le système de subventionnement du loyer est en place depuis le 1er janvier 2016. La nouvelle aide au logement peut être obtenue auprès du Ministère du Logement. Elle s'adresse notamment aux ménages à faible revenu. Pour l'heure actuelle, le Service des Aides au Logement a enregistré quelque 2300 dossiers dont 1250 dossiers ont été traités. Cependant quelque 300 subventions seulement ont pu être accordées.

Le Gouvernement contactera les offices sociaux pour mieux faire connaître la nouvelle aide en offrant notamment une formation s'adressant au personnel en relation avec les ménages à faible revenu.

b) Après un échange de vues, les membres de la Commission du Logement décident, à la majorité des députés présents, de ne pas réserver de suite aux différents courriers de l'ancien Directeur du Fonds du Logement, notamment au vu des décisions pendantes devant les juridictions luxembourgeoises.

Les députés décident néanmoins de faire, en temps utile, le point sur la réforme du Fonds du Logement, au plus tard quand l'avis du Conseil d'Etat sur le projet de loi 6916 sera disponible.

* * *

Luxembourg, le 26 mai 2016

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Max Hahn

ANNEXE:

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal

amex LOG
3-5-16

Commission parlementaire Logement

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal

Mardi le 3 mai 2016

Ministre du Logement Marc HANSEN



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



© Geoportail

Les sites:

Dudelange –Laminoir

Wiltz – anc. site Circuit Foil

Pétange – anc. site Eucosider

Sanem - Belvaux (rue de l'Usine)

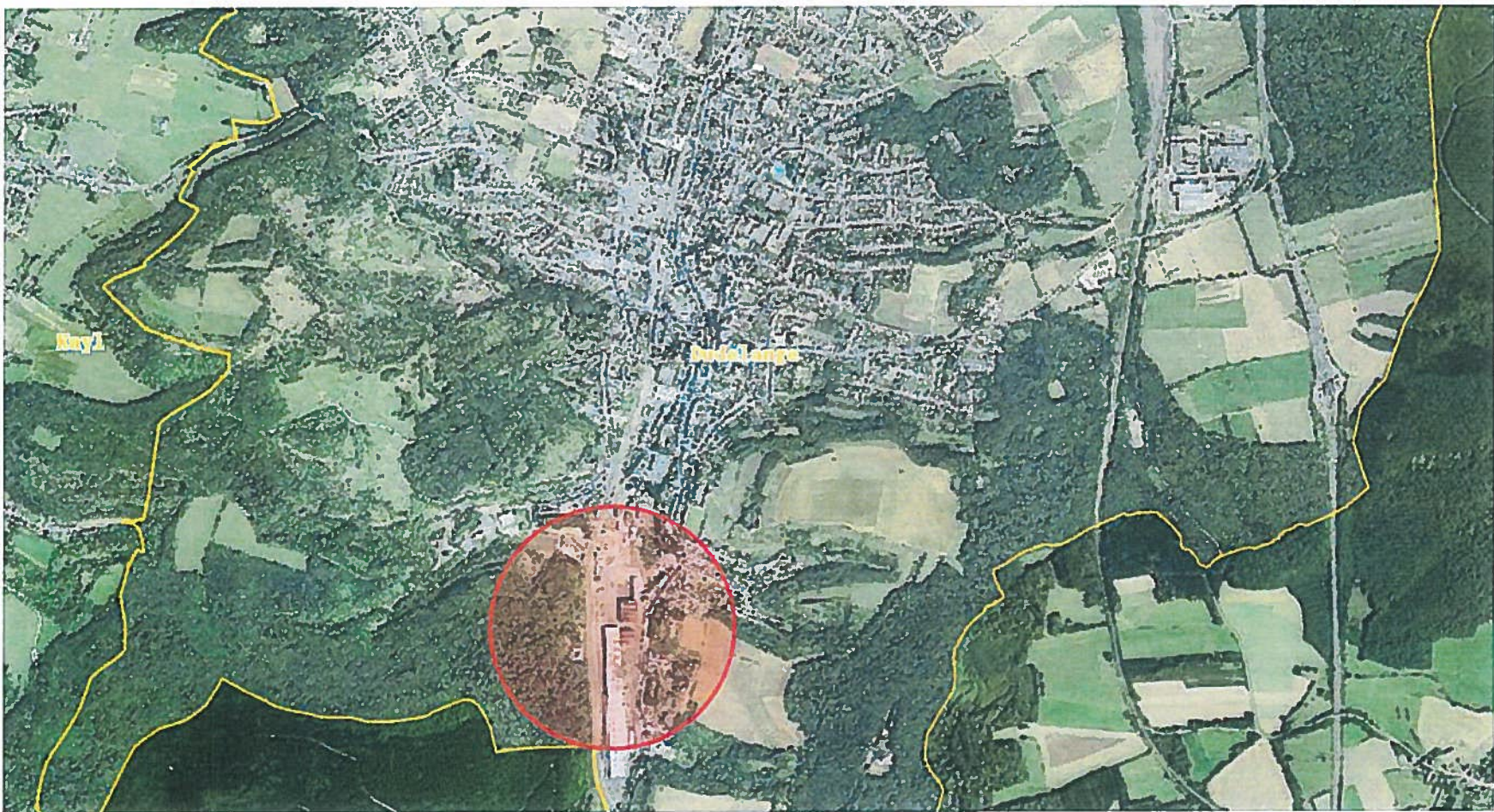
Esch/Lallange – Parking

**Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal.
Laminoir Dudelange**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan de situation



© Geoportail



Historique

- 2005 Fermeture définitive du laminoir à froid de Dudelange
En compensation pour la fermeture, il a été retenu dans les conclusions de la Tripartie sidérurgie de 2004, qu'Arcelor cédera le terrain du laminoir gratuitement à l'Etat pour une revitalisation du site en faveur des fonctions de logements, de loisir et de l'emploi.
- 2006 L'Etat désigne le Fonds du Logement comme développeur du site.
- 2007 Début du développement du concept urbanistique entre le Fonds du Logement et la ville de Dudelange.
- 2009 Concours international
- 2010 Les lauréats du concours (Christian Bauer architectes ; Peter Latz + Partner, R+T Verkehrsplanung) commencent l'élaboration du plan directeur.
- 2012 Clôture du plan directeur
- 2011-2012 Arrêtés ministériels pour l'assainissement des hot-spots, sécurisation moyennant étanchement en surface, contrôle des eaux ...
- 2013-2014 Assainissements de 3 hot-spots
- 2013-2014 Adaptation du plan directeur au plan d'assainissement
- 02/2015 Nouveau concept d'assainissement



Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal

Laminoir Dudelange



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Données techniques

Surface site repris: 32 ha
dont les parcelles avec bâtiments et parking de l'ancienne et nouvelle direction, reprises en contrepartie des derniers travaux d'assainissement.

Plan directeur existant portant 39 ha, à savoir:

Surface bâtie:	± 270'000 m ² (brut)
Logements:	± 160'000 m ² correspondant à 850-1000 logements pour ± 2'400 habitants
Commerces et culture:	± 110'000 m ²



4 PAP en préparation

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal Laminoir Dudelange






LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan des fonctions

LEGENDE

	WOHNEN	140.089 m ² - 159.914 m ² SCB
	NAHVERSORGUNG / GASTRONOMIE / HOTELLERIE	6.000 m ² - 8.710 m ² SCB
	GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	4.469 m ² - 8.044 m ² SCB
	Dienstleistung / FREIBERUFLICHE TÄTIGKEIT	8.300 m ² - 15.422 m ² SCB
	GEWERBE / HANDWERK	31.266 m ² - 53.468 m ² SCB
	KULTUR / FREIZEIT	4.438 m ² - 7.827 m ² SCB
	GEMEINBEDARF / SOZIALE EINRICHTUNGEN	8.938 m ² - 15.343 m ² SCB
	TECHNISCHE BAUTEN / INFRASTRUKTUREN	
	BAUTEN FÜR VERKEHR U. MOBILITÄT	37.000 m ² - 43.839 m ² SCB
	ATTRAKTOR <small>(PLÄTZE IN KULTUR/FREIZEIT u. NAHVERSORGUNG/ GASTRONOMIE u. WOHNEN ENTHALTEN)</small>	
	GESAMT	240.510 m ² - 270.212 m ² SCB

	Geltungsbereich Plan directeur Neischmelz
	Öffentliches Gebäude
	Öffentliche Grünfläche





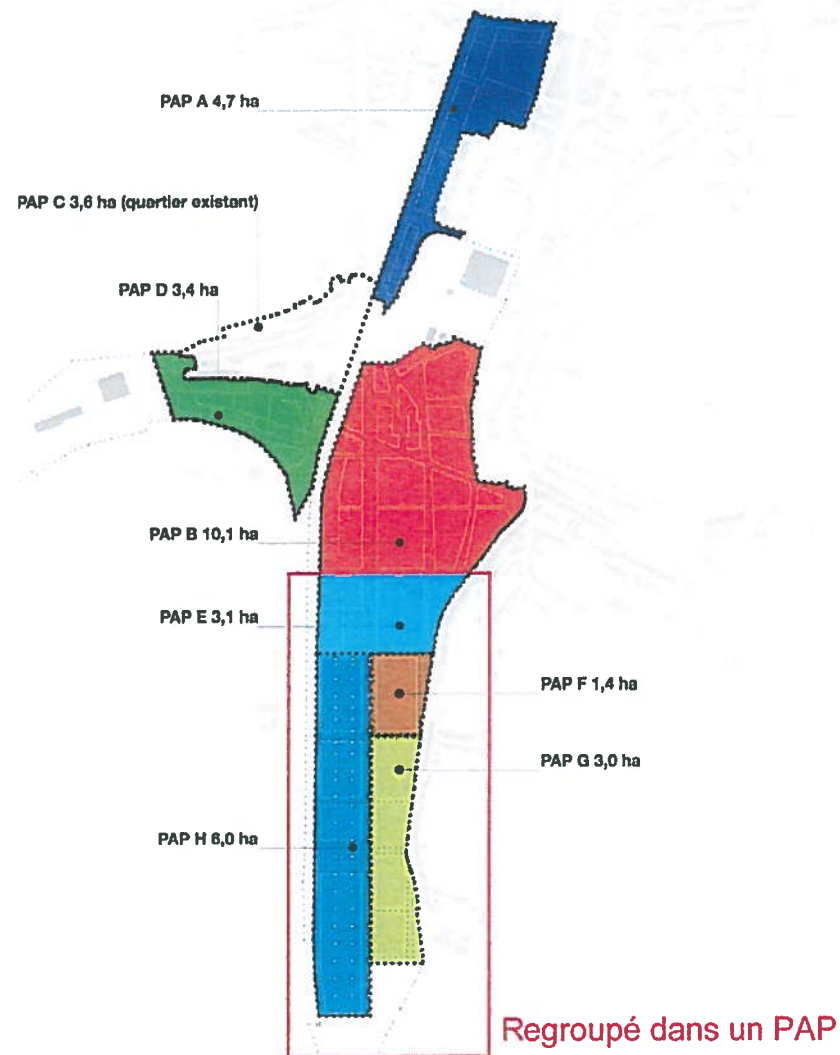
Les PAP prévus

PAP Nord (A) - 4.7 ha (+/- 120 logements) –
Procédure en automne 2016

PAP Mitte (B) - 10.1 ha (+/- 560 logements)
Procédure début 2017

PAP Italie (D) - 3.4 ha (+/- 100 logements)
Procédure début 2017

PAP Sud (E-H) - 13.5 ha
Procédure début 2017





Assainissement

Déclaration de cessation d'activités par arcelor (14 février 2005)

Arrêté ministériel relatif à la cessation d'activité (17 juillet 2005)

Détermination de pollutions (infrastructures, sol, sous-sol, eaux souterraines)

Elaboration d'un plan de travail de remise en état et d'assainissement du site

Réalisation de travaux d'investigation :

Contaminations typiques pour la sidérurgie (métaux lourds, hydrocarbures, HAP)

Répartition inhomogène

Excavations souvent difficiles (fondations importantes en béton)

Impact sur les eaux souterraines, risque faible d'exportation

Concept d'assainissement :

Désamiantage

Excavation de pollutions « hot spot »

Sécurisation par étanchement en surface

Contrôle en aval des eaux souterraines

Option : traitement des eaux souterraines

Désamiantage et assainissement hot spots réalisés

Intégration du concept de sécurisation dans le concept urbanistique

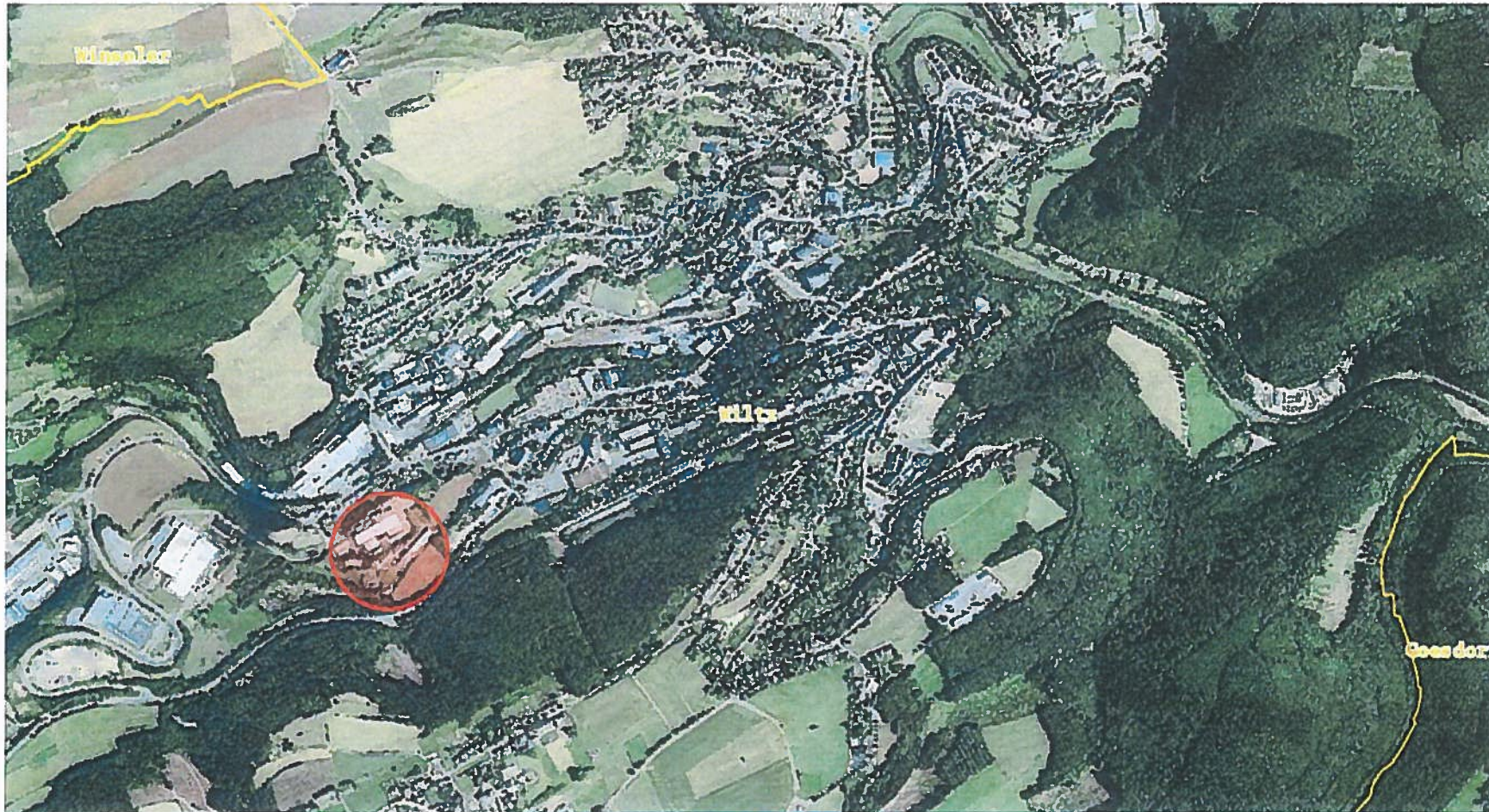


Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal.
Wiltz (anc. Circuit Foil)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan de situation



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal
Wiltz (anc. Circuit Foil)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan de situation par rapport du site « Wunne mat der Wooltz »

1 site « Wunne mat der Wooltz »
(Anc. site Tarkett Eurofloor) en cours de
développement par le Fonds du Logement

2 anc. site Circuit Foil



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal Wiltz (anc. Circuit Foil)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Données techniques

Surface site: ± 7,7 ha

Logements: ± 200 unités
± 35'000 m² (brut)
± 500 habitants

Assainissement:

Selon l'étude de janvier 2016 d'ENECO l'assainissement selon arrêté ministériel du 21/12/2015 est évalué à un prix moyen de 6'146'000 € hTVA pour atteindre le niveau logement.

- Contaminations en métaux lourds (Cu, Zn, Cd, Hg, Pb), hydrocarbures et HAP
- Absence de pollutions dans les eaux de ruissellement
- Assainissement par excavations
 - niveau ALEX oSW2 (sauf talus sud ALEX oSW3)



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal
Pétange anc. site Eucosider



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan de situation



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal

Pétange anc. site Euco sider



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Données techniques

Surface site: ± 5,5 ha

Logements: ± 210 unités
± 28'000 m²
± 477 habitants

Bureaux/Commerces: ± 16'600 m²

Prix: 8'500'000,- EUR

Remarque:

Le vendeur prendra à sa charge l'assainissement niveau logement selon arrêté ministériel de 2011.

Assainissement:

- Contaminations superficielles avec hydrocarbures et HAP
- Assainissement par décapage des zones polluées (Niveau «Logement »)
- Arrêté ministériel de cessation d'activité (mars 2011)



© Geoportail

**Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal
Belvaux (rue de l'Usine)**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan de situation



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal Belvaux (rue de l'Usine)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Données techniques

Surface site:	± 5,15 ha	Potentiel futur:	± 75 logements ± 180 habitants
Potentiel actuel:	± 50 ares ± 14 maisons (jumelées/en bande)	Prix: 5'250'000,- EUR	



© Geoportail

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal

Récapitulatif

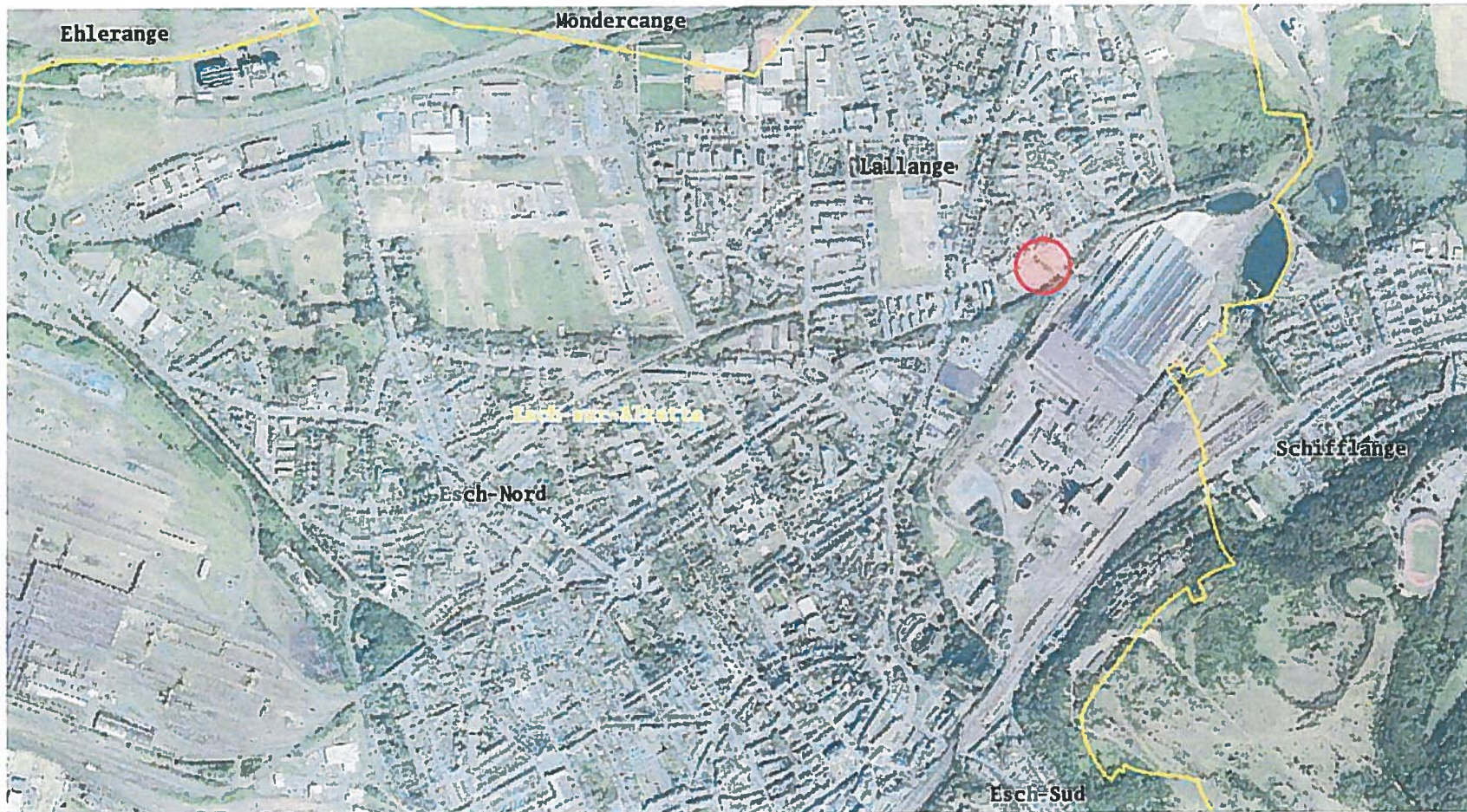


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	Ha	Prix	Logements	Estimation Logements	Estimation Habitants	Estimation Commerces
			m2	#	#	m2
Dudelange	39,0	1	160 000	1000	2 250	110 000
Wiltz	7,7	1	35 000	200	500	0
Pétange	5,5	8 500 000	28 000	210	500	16 600
Belvaux	5,2	5 250 000	7 500	75	180	0
TOTAL	57,4	13 750 002	230 500	1 485	3 430	126 600



Plan de situation





Données techniques

Surface site: 1.96 ha

Destination :
construction d'une infrastructure intercommunale de secours et d'un nouveau bâtiment pour la Police Grand-Ducale.



© Geoportail

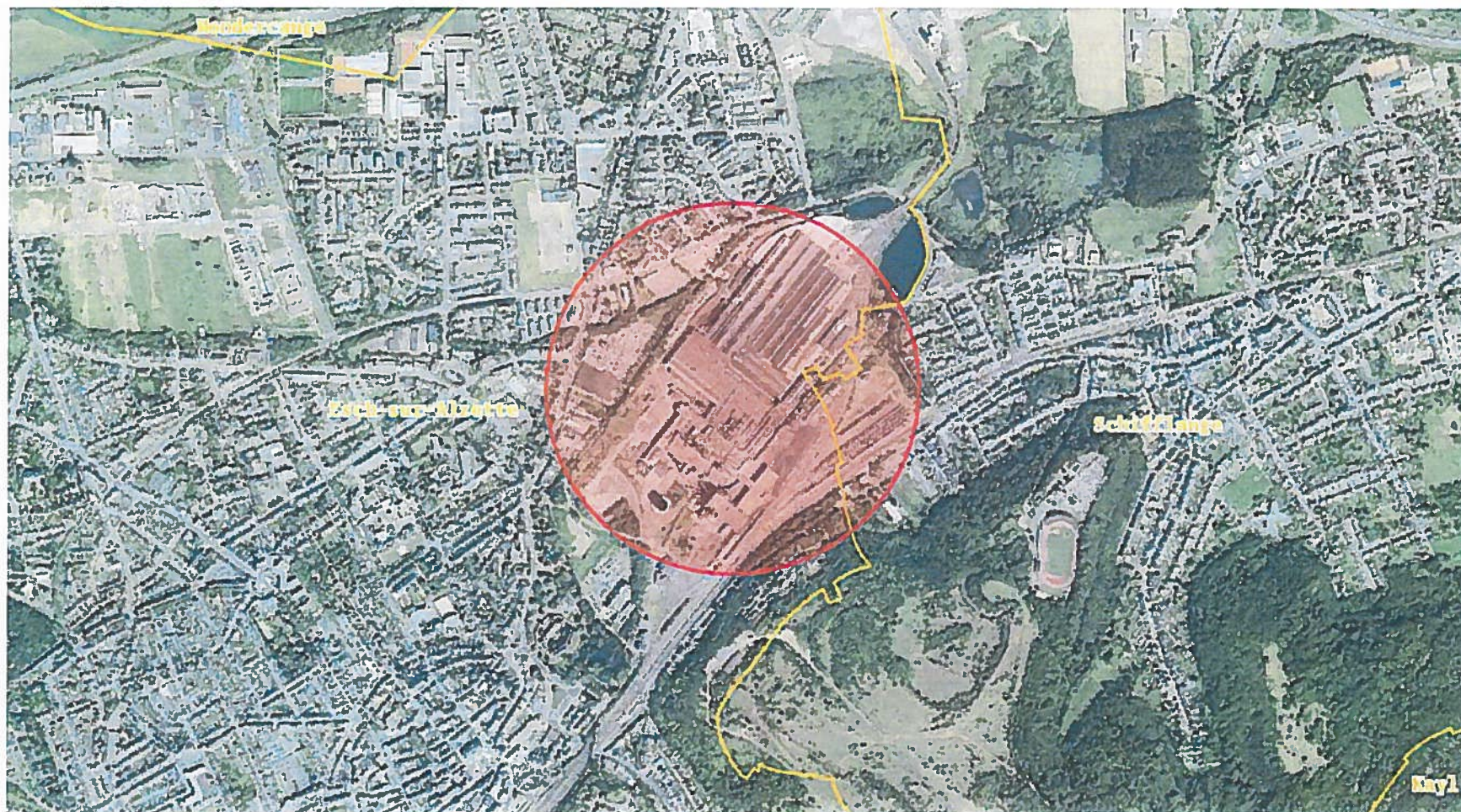
Remarque:

La construction de ces infrastructures était initialement prévue sur le site Nonnewisen qui pourra ainsi également être affecté à des fins de logement

Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches Arcelor Mittal
Esch-Schifflange



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



© Geoportail