

ÉTAT DES LIEUX

LE FONDS DU LOGEMENT, UN ACTEUR INCONTOURNABLE

Daniel Miltgen, président du comité directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, a accepté de répondre à nos questions sur les actions du Fonds et les projets que celui-ci développe.

Interview: Céline Coubray

INFOS

Date de création du fonds:

1979

Statut juridique:

Établissement public autonome institué par la loi du 25 février 1979

Nombre de salariés:

53

Volume de logements mis en location

au 31 décembre 2010:

1701

Volume de logement mis en vente

au 31 décembre 2010:

1287

Chiffre d'affaires:

56 millions d'euros

M. Miltgen, pourriez-vous nous rappeler quels sont les missions du Fonds du Logement?

«La principale mission du Fonds du Logement est d'acquérir et d'aménager des terrains à bâtir et d'y faire construire des logements à coûts modérés destinés tant à la vente qu'à la location. Au fil des années, le Fonds s'est vu attribuer une palette plus diversifiée d'activités, comme de réaliser de sa propre initiative, en collaboration avec les autorités communales, toute opération de développement du logement et de l'habitat dans le cadre du développement urbain et rural. S'ajoutent à cela la création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitation et d'espaces de vie, la promotion de la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique, la réduction des coûts d'aménagements des places à bâtir, mais également l'agrandissement et la gestion du parc public des logements locatifs. Enfin, le Fonds est en mesure de constituer des réserves foncières.

Quelle est la politique du Fonds en matière d'habitat urbain?

«Le Fonds veille davantage à ce que ses nouvelles réalisations s'inscrivent dans une démarche de développement durable dans laquelle les trois composantes fondamentales de la durabilité, à savoir les composantes sociale, écologique et économique, soient traitées d'une manière égale. Les prochains nouveaux quartiers du Fonds seront résolument tournés vers le futur. À Dudelange, pour l'ancien site industriel LDD, le Fonds développera un plan directeur déterminant la mixité des fonctions urbaines – habiter, travailler, se détendre, s'alimenter. Ce nouveau quartier urbain 'des chemins courts' ne sera pas un ensemble urbain artificiel créé par des technocrates. Il refusera le diktat de la voiture et n'admettra pas l'émergence de tendances ségrégationnistes. Les desiderata de l'homme et de son environnement seront au milieu de toute décision à prendre. Ce quartier posera sans doute les jalons pour les prochains développements urbains d'autres régions de notre pays.

Quelles actions le Fonds a-t-il mises en œuvre ces dernières années pour anticiper et suivre l'évolution de la densification de Luxembourg-ville?

«Le Fonds a déjà réalisé plusieurs grands projets sur le territoire de la Ville de Luxembourg, notamment l'assainissement du Grund, la création des quartiers 'Echerschmelz' à Eich, 'Sauerwiss' à Gasperich, ou encore plus récemment le quartier du Carmel au Cents. D'autres projets, d'envergure plus modeste, ont été ou sont en cours de réalisation à Neudorf, Pfaffenthal, à la gare, Hollerich, au Limpertsberg et au Kirchberg. Avec 512 logements loués et 729 logements vendus sur le territoire de la Ville de Luxembourg, on peut dire que le Fonds du Logement est un promoteur actif et qu'il s'efforce de répondre à la demande de logements toujours croissante due à la densification.



«LES PROCHAINS NOUVEAUX QUARTIERS DU FONDS SERONT RÉSOLUMENT Tournés VERS LE FUTUR»

Daniel Miltgen

Que signifie pour vous aujourd'hui la notion d'habitat innovant?

«J'estime que le gouvernement, dans sa déclaration pour la période législative en cours, a donné une parfaite définition de cet habitat de demain. Il s'agira de lieux offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain ou rural idéal, à un prix modéré en intégrant une approche de développement écologique combiné avec des infrastructures performantes. Il s'agira de quartiers durables, réalisés dans le cadre d'un urbanisme écologique intégrant la réduction de la consommation des ressources naturelles (énergie, eau, foncier, etc.), les exigences sur la production de déchets, la conservation de la biodiversité, la réalisation de l'accessibilité et de la mobilité, la mixité sociale et générationnelle ainsi que la mixité des fonctions urbaines.

Quels sont les grands chantiers actuels dont le Fonds a la charge?

«Le Fonds a actuellement plusieurs grands projets en cours, dont notamment la réaffectation des friches industrielles de Dudelange, en collaboration avec la Ville de Dudelange, d'une superficie de 34 ha. Ils accueilleront à terme quelque 630 unités de logement, des espaces de loisirs, des infrastructures socio-économiques (école, crèche, commerces), des infrastructures destinées à développer la cinématographie et, finalement, des lieux d'emploi (bureaux, artisanat, etc.). Pour la réalisation d'un projet d'une telle ampleur, un concours international d'urbanisme a d'ailleurs été organisé en 2009. Un autre concours d'urbanisme réalisé la même année a été celui du projet 'Eco Manerchen' à Echternach en vue de la conception d'un lotissement écologique de plus ou moins 250 logements. Enfin, le projet 'Wunnen am Park' à Esch-Nonnewisen, mené en collaboration avec la Ville d'Esch-sur-Alzette, fait également partie des grands projets en cours. Ce nouveau quartier, né du désir de créer un espace de vie idéal à proximité du centre urbain, réunira, à terme, quelque 750 logements (appartements, lofts, maisons unifamiliales...) entourés d'espa-



1



2



3



4



5

ces verts, des infrastructures publiques (écoles préscolaire et primaire), des commerces et des bureaux. En parallèle, le Fonds a encore 34 projets en phase de démarrage ou en cours de construction, 39 projets en planification et 46 autres à l'étude.

Comment travaillez-vous avec les architectes?

«Les bureaux d'architecture qui souhaitent travailler en collaboration avec le Fonds sont invités à faire parvenir un dossier de présentation de leurs réalisations. Pour chaque nouveau projet, le Fonds sélectionne un bureau qui sera chargé de la mission d'architecte, sur base de ce dossier, mais également sur base de ses spécialités, de sa situation géographique et des projets qu'il a déjà réalisés, en partenariat ou non avec le Fonds. De manière générale, le Fonds veille à travailler avec différents bureaux d'architecture, de façon à développer une identité propre à chaque projet. À l'heure actuelle, trois bureaux d'urbanistes, cinq bureaux de

paysagistes et 58 bureaux d'architecture travaillent pour le Fonds.

Un nouvel immeuble urbain situé 17, rue de Hollerich à Luxembourg vient d'être livré. Pourriez-vous nous présenter ce projet pilote?

«En 2003, le Fonds a été sollicité par Arcelor-Mittal en vue de faire la promotion de l'acier dans la construction de logements. De par sa régularité et son affectation variée, l'immeuble projeté se prêtait bien à cette expérience. Il a donc été un projet pilote pour lequel l'utilisation de l'acier, et notamment l'utilisation d'une structure portante métallique, a permis de réduire la durée des travaux, élément important pour un chantier situé en milieu urbain. Aussi, un nouveau système de protection contre le feu a été mis en place par Arcelor-Mittal. L'immeuble, inauguré en janvier 2011, est le premier bâtiment en acier à vocation mixte construit au Grand-Duché.

Le Fonds bénéficie-t-il selon vous de suffisamment de moyens pour répondre à la demande?

«Actuellement, plusieurs milliers de clients sont inscrits dans le registre du Fonds du Logement! L'intérêt en vue de l'acquisition d'un logement auprès du Fonds est en forte évolution. En effet, cédant ses constructions à prix modérés, il permet l'accession à la propriété à de nombreux ménages qui ne pourraient se le permettre via le marché privé. Le Fonds dispose, avec quelque 1 700 unités de logements, du plus grand parc locatif du pays. Ces logements sont loués en fonction du revenu et de la composition du ménage (75 %) et en fonction de la surface du logement (25 %). C'est pourquoi la demande en faveur de ces logements est très importante. Comme déjà indiqué, de nombreux projets sont en cours ou à l'étude et le Fonds veille à ce que ceux-ci soient achevés dans les meilleurs délais et conditions, de façon à répondre à cette demande toujours croissante.» ●

1 Le nouveau quartier LDD à Dudelange

2 Résidence de 17 appartements et 11 maisons individuelles en bande par michelpetitarchitecte dans le nouveau quartier de Nonnewisen.

3 Couloir intérieur du 17, rue de Hollerich à Luxembourg

4 Façade sur rue de l'immeuble urbain situé au 17, rue de Hollerich à Luxembourg réalisé par Diane Heirend architectes

5 Façade arrière de l'immeuble urbain situé au 17, rue de Hollerich à Luxembourg réalisé par Diane Heirend architectes

PLUS D'INFOS:

www.fondsdulogement.lu

www.dianeheirend.com

www.michelpetitarchitecte.com

www.arcelormittal.com/construction