

Création d'un nouveau quartier abordable à Diekirch (21.04.2023)

Communiqué par : ministère du Logement / Direction de la défense

Transformation de l'ancienne «Cité militaire» à Diekirch en un nouveau quartier résidentiel abordable à haute qualité urbaine. La Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM), promoteur public, y réalise 184 logements, dont 124 logements abordables situés dans 6 bâtiments résidentiels, et 60 logements pour l'armée luxembourgeoise dans un nouveau bâtiment à usage mixte. L'enveloppe financière du projet global s'élève à 190,5 millions d'euros.

En date du 31 mars 2023, le Conseil de gouvernement a adopté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet de transformation du site de l'ancienne «Cité militaire» à Diekirch. Le projet a été présenté le 21 avril 2023 lors d'une conférence de presse en présence du ministre du Logement, Henri Kox, du bourgmestre de Diekirch, Claude Thill, de l'adjoint au chef d'état-major, colonel Pascal Ballinger, et du directeur de la SNHBM, Guy Entringer.

Le projet en bref

Respectant la volonté communale et étatique de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamiques et attractifs, le plan d'aménagement particulier (PAP) «Cité militaire» répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts.

Avec une densité de 90 logements par hectare, le PAP propose 184 logements pouvant être développés sur:

- six bâtiments plurifamiliaux distribués sur quatre lots,
- un bâtiment à usage mixte accueillant des surfaces commerciales et administratives, ainsi que 60 logements pour l'armée luxembourgeoise (Lot 1) et une crèche.

La SNHBM réalisera les 124 logements abordables et le bâtiment administratif comprenant également les 60 logements pour l'armée luxembourgeoise.

90% des logements abordables sont destinés à la location abordable et 10% à la vente abordable, c'est-à-dire 113 logements en location et 11 en vente abordable.

À terme, le nouveau quartier permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

«Ce projet réunit plusieurs acteurs publics: 3 ministères déterminés, une commune engagée et un promoteur public compétent. Le rôle des communes est déterminant dans la création de logements abordables, publics et durables. Avec une densité plus élevée, accompagnée d'une valorisation de l'espace public en donnant priorité aux habitants et non aux voitures, les communes peuvent créer des quartiers donnant envie d'y vivre», a soulevé Henri Kox, ministre du Logement, lors de la conférence de presse.

Afin de garantir la qualité urbanistique du site entier, il a été convenu de démolir l'ancien bâtiment administratif et d'en reconstruire un nouveau en y intégrant d'autres fonctions comme des commerces, des bureaux et des logements pour le compte de l'armée luxembourgeoise. Ce nouveau bâtiment à usage mixte sera réalisé par la SNHBM pour le ministère des Finances.

Les 60 logements de service pour l'armée sont destinés à accueillir des jeunes militaires de carrière. Les appartements, situés au cœur-même de la dynamique Ville de Diekirch, varieront entre 67 et 75 m². Le projet tient compte de la situation socio-professionnelle particulière des jeunes cadres militaires qui sont souvent déployés en opération et actifs dans les unités combattantes à réaction opérationnelle accrue. La proximité avec la caserne Grand-Duc Jean au Herrenberg est un paramètre essentiel en cas de rappel rapide des militaires en disponibilité opérationnelle en cas de crise.

Mobilité et espaces verts

Tous les emplacements de stationnement sont regroupés au sous-sol du Lot 1. Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, les véhicules, vélos et piétons se partagent la voirie. Elle est prévue comme un véritable lieu de rencontres. L'ensemble des voiries est occupé par une zone piétonne, la vitesse y est limitée à 20 km/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.

Selon le concept paysager, une promenade verte centrale marque l'entrée sur le site depuis la rue Alexis Heck, ponctuée d'arbres en alignement guidant les usagers de la rue piétonne vers les bords de la Sûre. Cet espace minéral, bordé par des bandes plantées et du mobilier urbain, assure la transition progressive entre l'espace urbain et les espaces plus naturels.

L'enjeu du PAP présent est de compléter le tissu urbain de la ville en répondant aux attentes actuelles, aux défis urbains et aux objectifs visés par le schéma directeur et le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Diekirch.

«Pour la Ville de Diekirch, ce projet est une chance de pouvoir réaménager ce quartier dans une vue urbanistique moderne avec plus 120 logements publics abordables. En même temps, la Cité résidentielle militaire gardera des 'logements militaires'. Il s'agit d'un aspect important pour la ville qui s'identifie clairement aussi avec la 'Caserne Grand-Duc Jean' et est dès lors 'Garnisounsstad'», a souligné Claude Thill, bourgmestre de Diekirch.

Phasage des travaux

La réalisation du projet, dont l'achèvement est prévu pour 2031, se décline en différentes phases sujettes à adaptations au fur et à mesure de l'évolution des travaux.

En 2022, les habitants des pavillons encore occupés par l'armée ont été relocalisés dans d'autres logements à Diekirch mis à disposition par la SNHBM et la démolition, la dépollution, le désamiantage et la reconstruction du site ont ainsi pu démarrer.

Certains logements habitables, et pour lesquels la démolition est prévue au courant de l'année 2023, ont été mis à disposition de la Croix-Rouge luxembourgeoise de juillet 2022 à juillet et 2023. Ceci a permis d'y loger temporairement des réfugiés.

Le déménagement des occupants de l'actuel bâtiment administratif est quant à lui prévu pour fin 2025.

Le phasage tel qu'il est prévu à ce stade se décline en différentes étapes qui sont sujettes à des adaptations au fur et à mesure de l'évolution des travaux:

- 2022-2025: Travaux de désamiantage, dépollution et démolition de tous les pavillons, débroussaillage et abattage d'arbres
- 2025-2027: Travaux de désamiantage, dépollution et démolition de l'actuel bâtiment administratif, débroussaillage
- 2025-2026: Démolition des routes, dépollution des sols, travaux d'infrastructures 1^{re} phase
- 2027-2031: Construction du Lot 1
- 2027-2029: Construction des quatre prochains lots
- 2028-2030: Construction des deux derniers Lots 3
- 2031-2031: Travaux d'infrastructures 2^e phase, finitions, mobilier urbain et plantations

«Bien qu'il s'agisse d'un projet assez complexe, nous sommes ravis de pouvoir construire des nouveaux logements abordables en plein centre de la Ville de Diekirch», a déclaré Guy Entringer, directeur de la SNHBM.

Participation financière de l'État

L'enveloppe budgétaire totale de 190,5 millions euros du présent avant-projet de loi se compose comme suit:

- 53 millions euros pour le développement de logements abordables, comprenant les frais d'études, la dépollution des sols et des infrastructures, le désamiantage, le débranchement et la démolition des pavillons existants, la réalisation de travaux forestiers, la réalisation de la viabilisation ordinaire (réseaux et voiries, aménagements extérieurs, espaces verts et mobilier urbain), ainsi que la construction de logements abordables. Ces crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds spécial de soutien au développement du logement.
- 137,5 millions euros pour la construction d'un bâtiment à usage mixte, comprenant les frais d'études, le désamiantage, le débranchement et la démolition de l'ancien bâtiment administratif, la réalisation de la viabilisation ordinaire (réseaux et voiries, aménagements extérieurs, espaces verts et mobilier urbain), ainsi que la construction du nouveau bâtiment à usage mixte. Cette partie du projet est à la charge des crédits budgétaires du ministère des Finances.