

# Opération d'Intérêt National Alzette-Belval



*Territoire d'innovation  
pour concevoir,  
construire et gérer  
la ville de demain*



Etablissement  
Public d'Aménagement  
ALZETTE-BELVAL

- Octobre 2009 :  
annonce de la  
création d'une OIN  
par le Président  
de la République

- 19 avril 2011 :  
création par  
décret en Conseil  
d'Etat de  
l'Opération  
d'Intérêt national  
Alzette-Belval

- 6 mars 2012 :  
création par  
décret en Conseil  
d'Etat de l'EPA  
Alzette-Belval

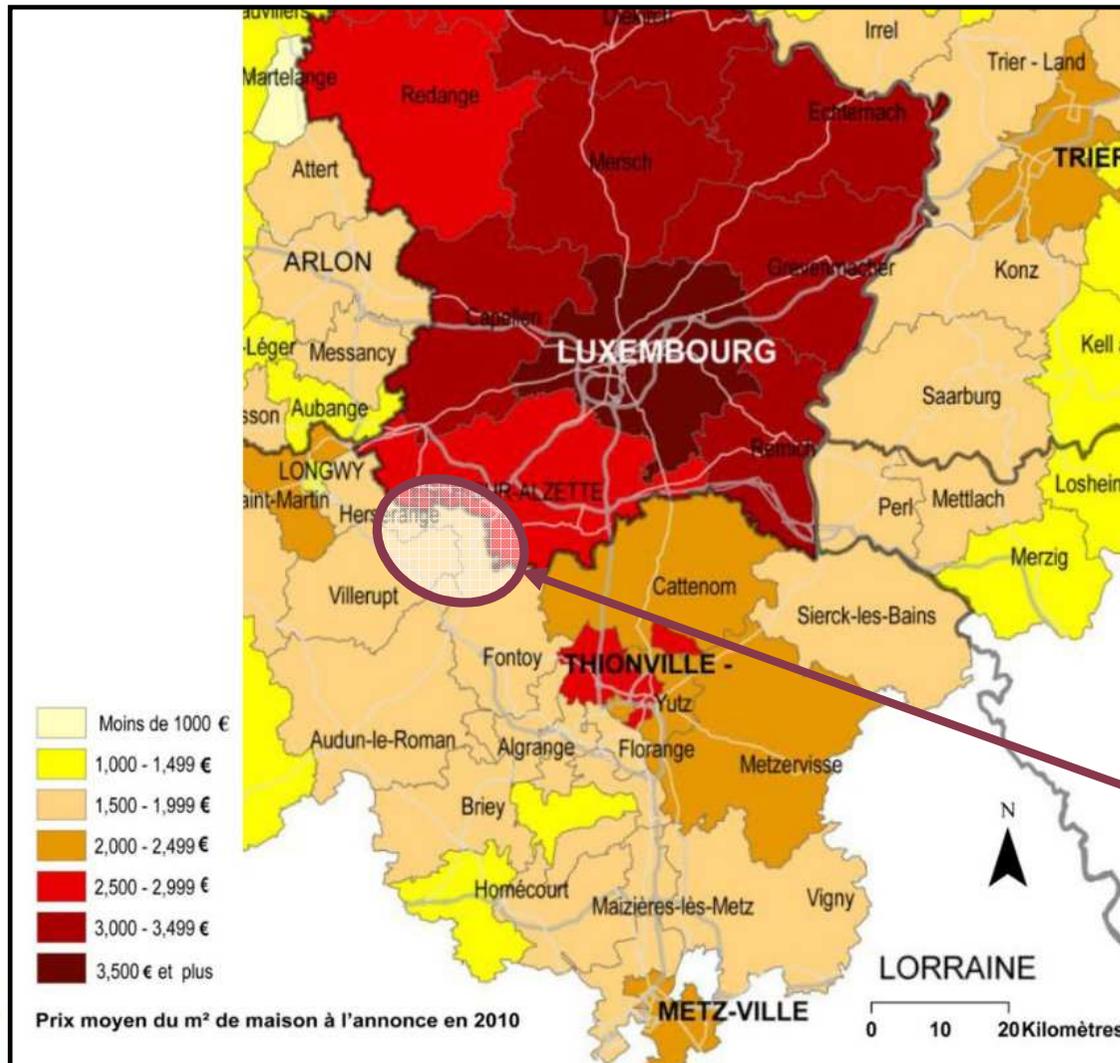
- 7 février 2014 :  
adoption par son  
Conseil  
d'administration  
du Projet  
stratégique et  
opérationnel de  
l'EPA

# L'Opération d'intérêt national à Alzette-Belval



# Un territoire frontalier du Luxembourg

## *Des besoins de logements*



### *Luxembourg*

**PIB/habitant 2,5 fois la moyenne UE27**

537 000 habitants dont 300 000 luxembourgeois

365 000 emplois salariés  
Dont 160 000 frontaliers

Dont 80 000 frontaliers lorrains  
Dont plus de 6 000 issus de la CCPHVA

**Besoins estimés à 8600 logements**

# Belval : un ambitieux programme de rééquilibrage territorial pour le Luxembourg



**Le projet luxembourgeois de Belval en chiffres :**  
3 à 4 milliards d'Euros d'investissements dont 1,2 d'investissements publics

## **À terme**

- 20 000 emplois
- 7000 étudiants
- 6000 habitants

## **Implantations majeures**

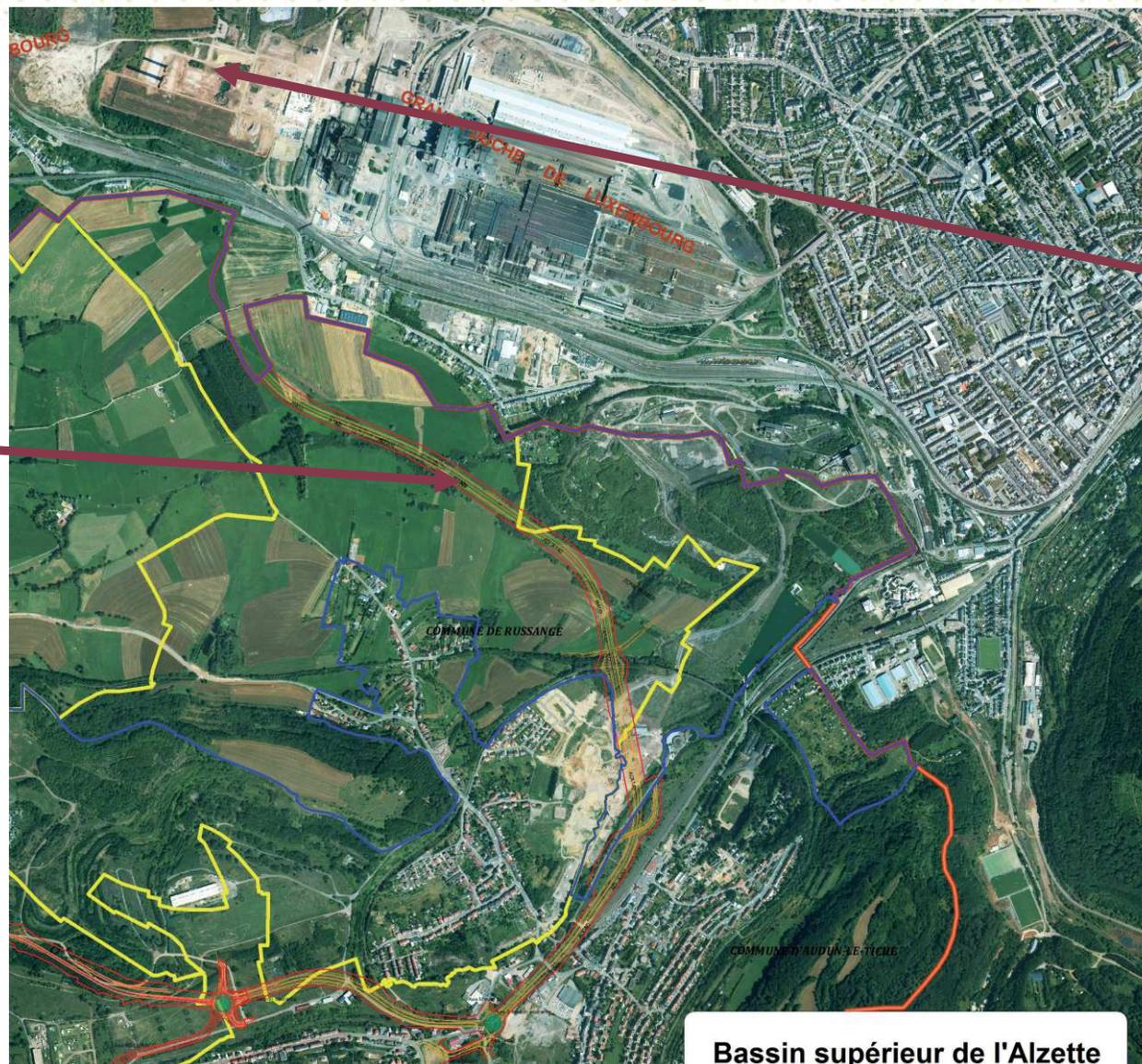
- Immeuble RBC (ex DEXIA) 1400 salariés en 2006
- Université (construction en cours)
- Centres de recherche publics et Technoport
- Administrations
- Belvalplaza (commerces)
- Rockhal (plus grande salle du Luxembourg)
- Gare « Belval-Université »



# Un territoire en pleine évolution



Ouverture prochaine du contournement d'Audun le Tiche qui mettra Audun et Villerupt à quelques minutes de la nouvelle université de Belval, et de l'autoroute vers Luxembourg Ville et l'aéroport, rôle d'irrigation de tout le territoire



Bassin supérieur de l'Alzette

Ouverture en septembre 2015 de la nouvelle université de Belval, avec l'accueil de 7000 étudiants à terme

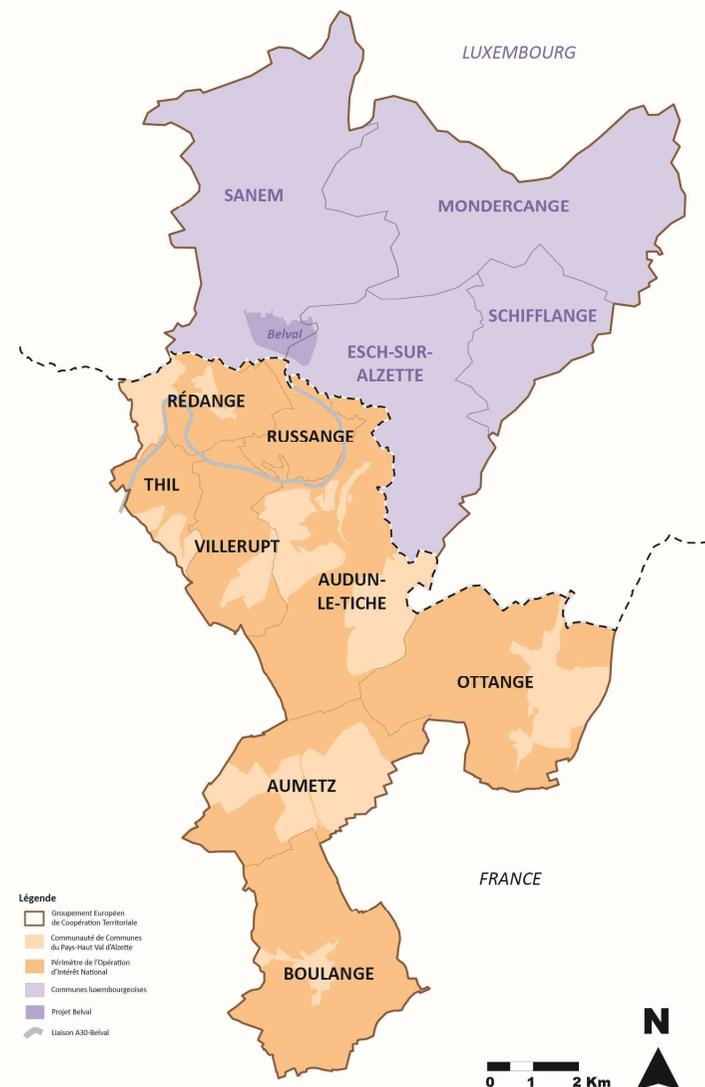
Une agglomération transfrontalière franco-luxembourgeoise

L'Opération  
d'intérêt  
national

# Une action concertée et coordonnée de l'État et des collectivités pour ...



- Concevoir, construire et gérer la **ville de demain** dans le respect des principes de la **transition énergétique et écologique**
- **Contribuer par cette action au développement économique local** et à (re)faire du nord lorrain un moteur de développement
- Accueillir de l'ordre de **20 000 habitants supplémentaires en construisant ou réhabilitant 8600 logements**

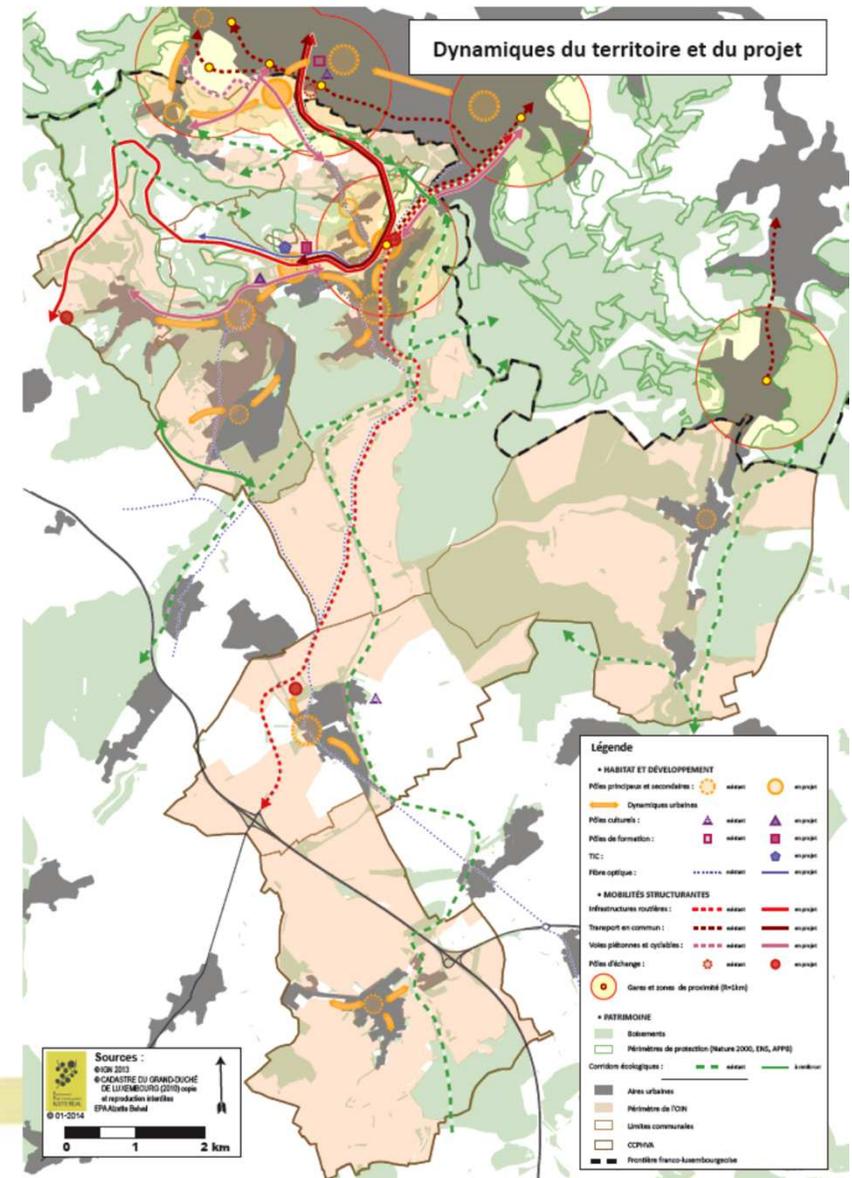


# Une stratégie pour planifier une ville durable et exemplaire



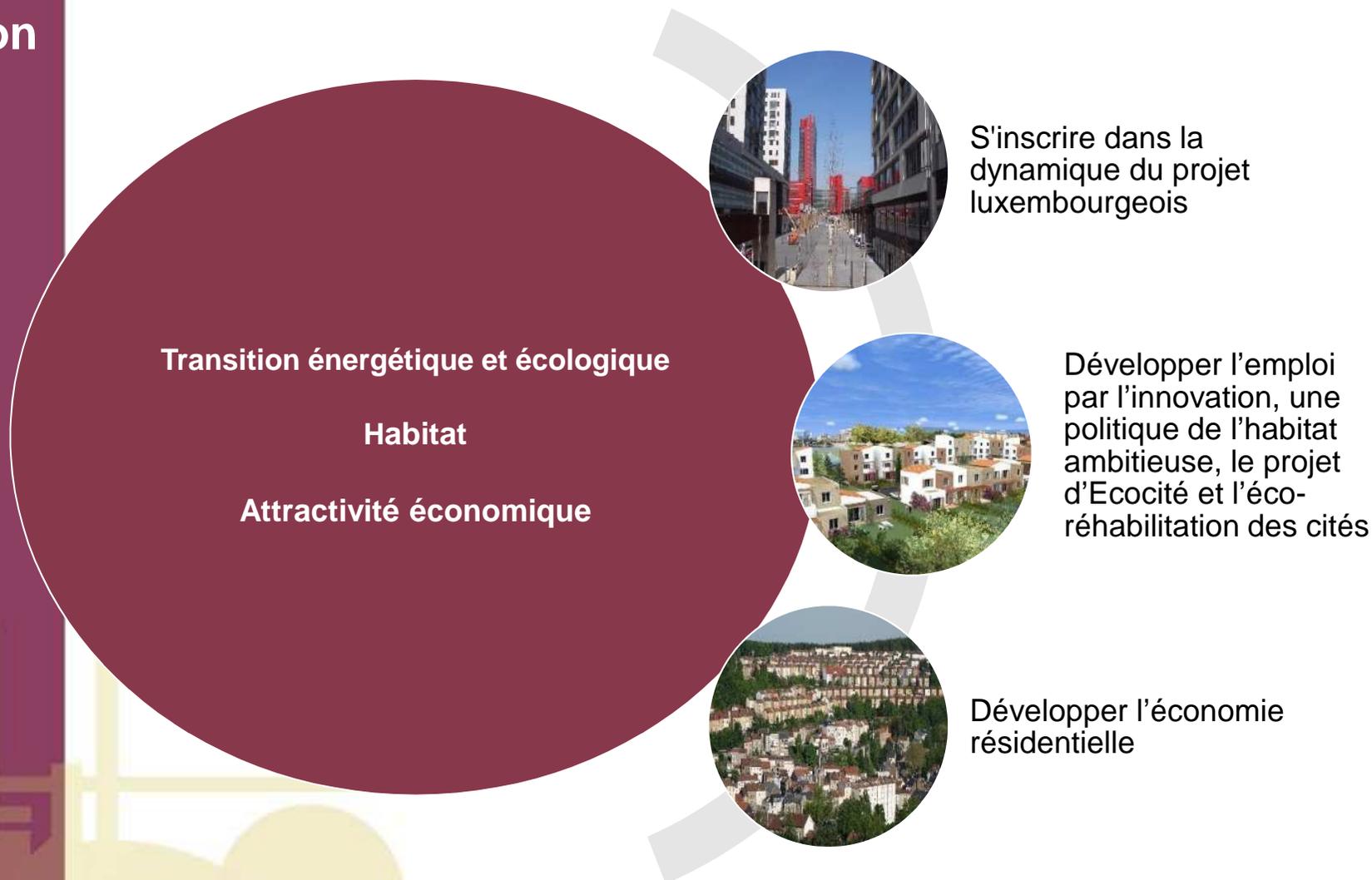
## Quelques chiffres clés :

- Périmètre de l'OIN : 5 825 ha, dont 526 urbanisés
- 8600 logements, dont 300 issus de réhabilitations, créés en 20 ans soit 20000 habitants de plus
- 26 zones d'aménagement, représentant environ 210 ha
- Un bilan à fin d'affaires estimé à 360 millions d'euros



Un  
territoire  
d'innovation

# Quelles logiques de développement ?

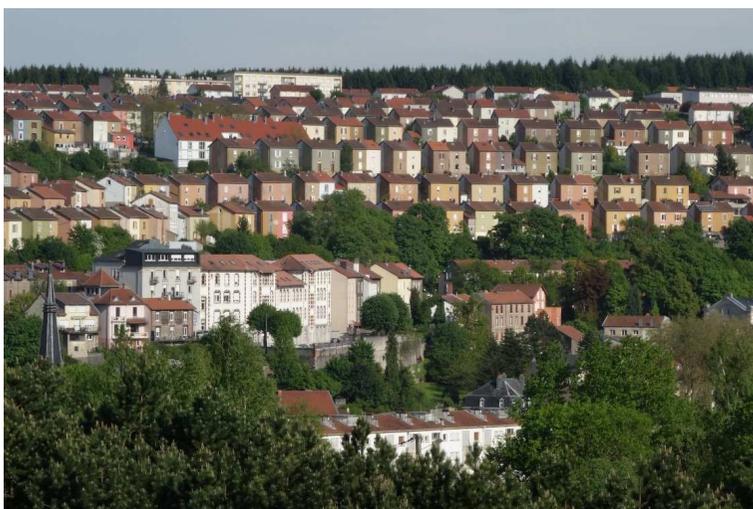


# L'OIN : des enjeux pour les filières et pour les entreprises



- Des chantiers pendant 20 ans, des opportunités à saisir pour les entreprises et pour les artisans, pour imaginer de nouvelles offres et conforter leur développement dans le cadre de la **Vallée européenne des matériaux et de l'énergie**.
- **C'est un objectif de**
  - **environ 360 M€ de travaux d'aménagement,**
  - **1,2 Mm<sup>2</sup> de surface de plancher**
  - **soit plus de 1,8 milliards d'euros publics et privés investis sur 20 ans dans ce territoire avec les emplois induits.**

# Engager des opérations ponctuelles et ciblées de réhabilitation de logements





# L'EPA inscrit son action dans la démarche Eco-quartier



**Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable, tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire par :**

- la promotion d'une gestion responsable des ressources
- l'intégration dans la ville existante et le territoire qui l'entoure,
- la participation au dynamisme économique
- la proposition de logements pour tous et de tous types participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale
- l'offre d'outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants

**L'EPA est signataire de la charte Ecoquartier**



« Placer la région sur le chemin de la croissance, en concentrant l'effort collectif sur des actions innovantes, fortes et structurantes. »

# Le Pacte Lorraine



Faire de la Lorraine la Vallée Européenne des Matériaux et de l'Energie

- L'**Ecocité** et l'**éco-accélérateur** contribuent à conforter les filières des matériaux renouvelables, de la forêt du bois et de l'éco-construction.
- Développer une filière énergie-hydrogène (CEA-Tech, Alphéa...)

Dynamiser les filières d'excellence et d'avenir

- Silver economy, automobile et mobilité, bois et forêts, agriculture et agro-alimentaire

Promouvoir les démarches innovantes d'attractivité et d'aménagement des territoires

- Aménager un **eco-territoire transfrontalier** avec l'OIN Alzette-Belval (data-center et supercalculateur, immobilier d'entreprises, cité des artisans, transports, valorisation du patrimoine, pôle culturel, réseau haut-débit...)
- **Eco-réhabilitation des cités**

L'Opération d'intérêt national d'Alzette-Belval constituera « un concentré des meilleures pratiques en termes d'écoconstruction et de ville durable »



# L'Ecocité, un pivot du projet de développement



Un **territoire d'innovation** autour des thèmes de la **ville de demain**, notamment :

- **Bâti, îlots à énergie positive**
- **Energie – réseau de chaleur, photovoltaïque, stockage de l'énergie**
- **Mobilité- électromobilité, transport en commun innovant, hub de logistique**
- **Smart City Services – réseaux intelligents d'interconnexions**
- **Ingénierie juridique et financière**

Avec le projet d'Ecocité, l'OIN apparaît comme un territoire d'expérimentation pour les filières du développement durable, notamment de la **Vallée Européenne des Matériaux et de l'Énergie**



# L'Immobilier au Grand Duché du Luxembourg : un marché sous tension

*Jusqu'en 2030, un manque de logements estimé à 80.000...*



## ❖ Une pénurie annoncée

- Besoin estimé à **80 000 nouveaux logements d'ici 2030**, soit environ 6500/an
- En 2008, année record, 4444 logements ont été achevés
- le potentiel foncier actuel permettrait de construire 50 000 nouveaux logements au GDL

## ❖ Une hausse des prix à l'achat

- Entre 2000 et 2008, croissance du prix des immeubles résidentiels : **+ 11% par an**
- À Esch-sur-Alzette
  - ❖ Les prix des biens vendus (appartements – maisons) se situent entre 300 000 euros (1 ou 2 pièces) – 550 000 euros
  - ❖ Une « jolie maison » se vend à 900 000 euros.

## ❖ Une offre locative limitée

- Le loyer moyen tourne autour de 12€/m<sup>2</sup>.
- Ce ratio moyen s'élève à 12,45€ dans le logement libre et 4,95€ dans le logement social.

Sources: Statec, CES du GDL (octobre 2013), notaires (Esch)

# Le logement : Récapitulatif de notre étude de marché



## Phase 1: Les premières 3 années

Type de population ciblée	Caractéristiques du bien proposé
<b>Les Transfrontaliers</b>	Environ 225 logements d'environ 110 m <sup>2</sup> centrés sur une typologie « intermédiaire » à proximité des grands axes de desserte
<b>Les Retraités</b>	Environ 140 logements collectifs de type T2/T3 (surfaces moyennes de 50 à 70 m <sup>2</sup> ) en centre-ville (accès possible à pied des services de proximité), bénéficiant des prestations de la promotion classique en neuf
<b>Les étudiants</b>	Environ 300 logements étudiants pour un loyer moyen de 250€
<b>Le corps professoral</b>	Environ 140 logements collectifs, de bon à très bon standing, à proximité immédiate de Belval, orientés sur des typologies de T3/T4 pour des surfaces moyennes de 70 à 90 m <sup>2</sup>
<b>Le logement social</b>	Environ 300 logements neufs ou réhabilités, dont environ 40% de PLS et 2/3 de T2/T3

## Phase 2: Les années 4-10 du projet

Type de population ciblée	Caractéristiques du bien proposé
<b>Les Transfrontaliers</b>	Environ 900 logements d'environ 110 m <sup>2</sup> centrés sur une typologie « intermédiaire » à proximité des grands axes de desserte
<b>Les Retraités</b>	Environ 280 logements collectifs de type T2/T3 (surfaces moyennes de 50 à 70 m <sup>2</sup> ) en centre-ville (accès possible à pied des services de proximité), bénéficiant des prestations de la promotion classique en neuf
<b>Les étudiants</b>	Environ 700 logements étudiants pour un loyer moyen de 250€
<b>Le corps professoral</b>	Environ 320 logements collectifs, de bon à très bon standing, à proximité immédiate de Belval, orientés sur des typologies de T3/T4 pour des surfaces moyennes de 70 à 90 m <sup>2</sup>
<b>Le logement social</b>	Environ 600 logements neufs ou réhabilités, dont environ 40% de PLS et 2/3 de T2/T3

# Une mise en oeuvre pragmatique



## Une mise en œuvre progressive au service d'objectifs ambitieux

- Phasage sur les 20 ans du programme
- Une stratégie d'innovation qui privilégie la diversité des projets

## Des outils financiers mobilisés dans le cadre d'une opération d'intérêt national atypique

- Classement B2 des communes du territoire (dispositifs d'incitation fiscale pour l'investissement locatif)
- Projet d'OPAH-RU (rehabilitations)

# Et maintenant ?



## Dès 2015 les premiers projets



Les réhabilitations de Cités

- Étude pré-opérationnelle
- Maitrise foncière



Une conception intégrée

- Orientations Générales d'Urbanisme
- Plan Guide du projet urbain de Mlcheville
- EcoCité : Etudes d'ingénierie
- Etudes d'impacts : DCE en cours de rédaction pour un premier projet

# Merci pour votre attention



[www.epa-alzette-belval.fr](http://www.epa-alzette-belval.fr)

Maison du Projet  
Site de Micheville  
Audun-le-Tiche

**Pour consulter le PSO :**  
<http://www.epa-alzette-belval.fr/pso.php>