



Metze schmelz Zukunftsrot

Séance de travail du 22 novembre 2025

Déroulement de la séance de travail

- 10h00** Mot de bienvenue & Ordre du jour
Retour sur les informations de la Visio-Conférence du 19.11.2025
- 10h10** Introduction générale à la thématique du jour
- 10h30** Séance de travail 01: Habiter à Metzschmelz
- 11h30** Séance de travail 02: Vivre ensemble dans le quartier Metzschmelz
- 12h15** Pause Déjeuner & Networking
- 13h00** Présentation et discussion des résultats de la matinée
- 13h15** Séance de travail 03: Modes d'accès aux logements à Metzschmelz
- 13h45** Conclusions & Perspectives

Vos hôtes et intervenants pour cette séance de travail



Yves BIWER
AGORA



Zahira MALYANI
AGORA



Lex FABER
ZEYEN & BAUMANN



Milan ANTON
SNAKKE & CO



Bob WETZEL
WEBO



Claire FABER
AGORA



Mathilde DELROCQ
ZEYEN & BAUMANN



Clarisse WEISCHEDEL
ZEYEN & BAUMANN



Sophia PAULY
SNAKKE & CO

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025



Le Logement abordable au Luxembourg

Marie-Josée Vidal
Premier Conseiller de Gouvernement
Présidente AGORA

Zukunftstrot - 19.11.2025

 **logement.lu**

 LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire
Département du logement

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Constats sur la situation actuelle au Luxembourg

- Demande croissante de logements liée au développement éco. & démo.
- Offre insuffisante de logements, notamment de logements abordables
- Hausse continue des prix de l'immobilier – à la vente et à la location
- Situation du logement est un facteur clé pour le développement éco. futur
- Production de nouveaux logements est insuffisante (VEFA, taux d'intérêt, ...)
- Transformation du marché (moins de maisons et plus d'appartements (60%))

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Enjeux du Luxembourg par rapport à la situation actuelle

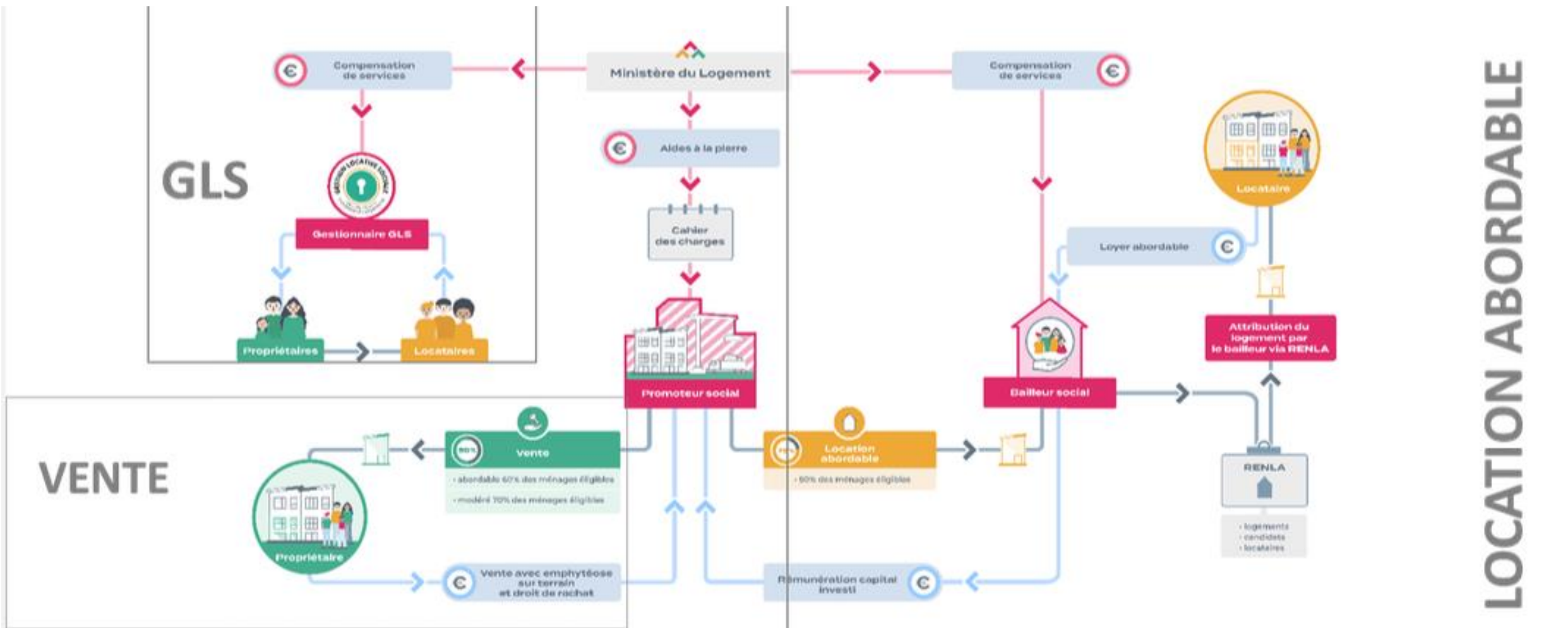
- Mobiliser le foncier qui est majoritairement en main privée
- Accroître l'offre de logements, notamment abordables
- Réguler le marché privé
- Densifier et diversifier la typologie de logement

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Le cadre légal en matière de logement abordable *(loi modifiée du 7 août 2023)*

- l'inclusion sociale par le logement ;
- l'accès prioritaire au logement pour les personnes à revenu modeste ;
- le développement de logements destinés à la location et vente abordables ;
- l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
- la rénovation et l'assainissement de logements ;
- la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025



LOCATION ABORDABLE

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Le cadre légal en matière de logement abordable

- Promoteurs sociaux = FDL – SNHBM – Communes / Fondations – ASBL – SIS
- Bailleurs sociaux agréés = aident les personnes à la recherche d'un logement
- RENLA = registre national pour la gestion des locataires et des logements
- Système des « Aides à la Pierre » = participation financière de l'Etat pour la création de logements abordables à la vente ou à la location (50% - 75%)
- 50 - 80% des communautés domestiques du LU sont éligibles pour bénéficier d'un logement abordable à la location ou à la vente
- Système de la Gestion locative sociale (GLS)

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Les actions en cours au niveau du Gouvernement

- Mesures fiscales (Exonération fiscale GLS, crédit d'impôt pour l'achat et location, impôt sur terrains ou logements vides)
- Procédure de simplification administrative des démarches
- Modification de la loi relative au logement abordable – mesures incitatives
- Appel à projets thématiques (étudiants, handicap, ...)
- Programme de rachat de logements en VEFA par l'Etat
- Projet pilote PLPP

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Enjeux en matière de logement pour Metzschmelz

- Mixité sociale + Mixité fonctionnelle
- Diversification avec des logements abordables dédiés (étudiants, seniors, ...)
- Nouvelles formes de logements (coopératives, coliving, ...)
- Densité, configuration et taille des logements
- Matériaux utilisés et modularité des logements
- Rôles et aménagement des espaces publics
- Mobilité douce, places de parking, Mobility Hub, ...

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Le logement sur le site Metzschmelz – Processus de planification

- Mission confiée par Agora au bureau Zeyen & Baumann
 - Etude sur le Logement – Stratégie de développement
 - Elaboration du PAP NQ Esch/Alzette
 - Elaboration du PAP NQ Schiffflange
- Du Masterplan au Plan d'Aménagement Particulier
- Définitions pour le logement abordable

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

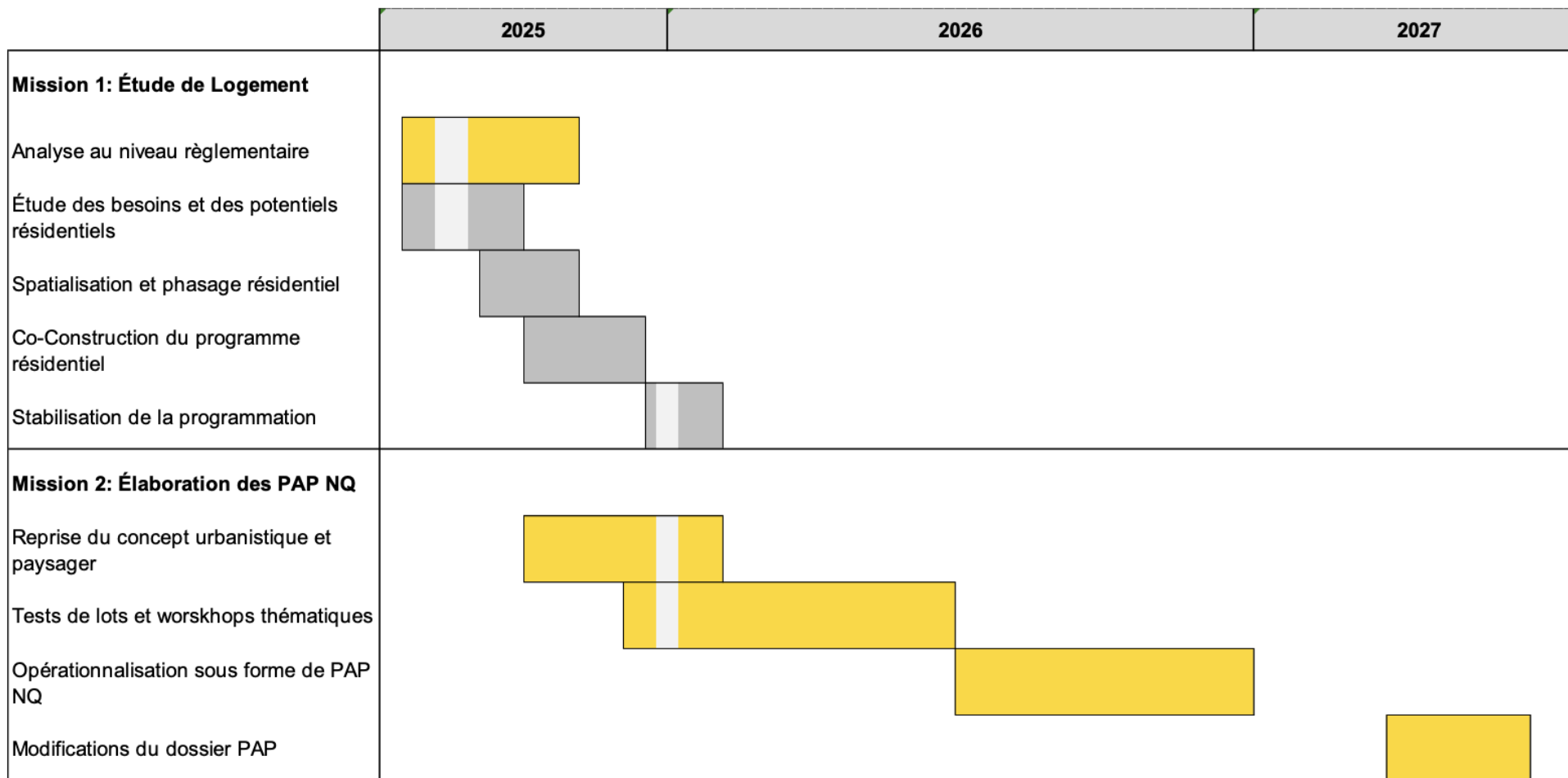
Mission 1 : Etude de logement

- Analyse du site.
- Détermination des chemins critiques pour la réalisation des PAP.
- Analyse des coefficients des PAG et des SCB.
- Spatialisation de la programmation.
- Phasage de développement.
- Préprogramme urbain initial et programme urbain détaillé.
- Note programmatique et la stratégie de développement.
- Note sur la stratégie du logement abordable.

Mission 2 : Elaboration du PAP NQ Esch-sur-Alzette et du PAP NQ Schifflange

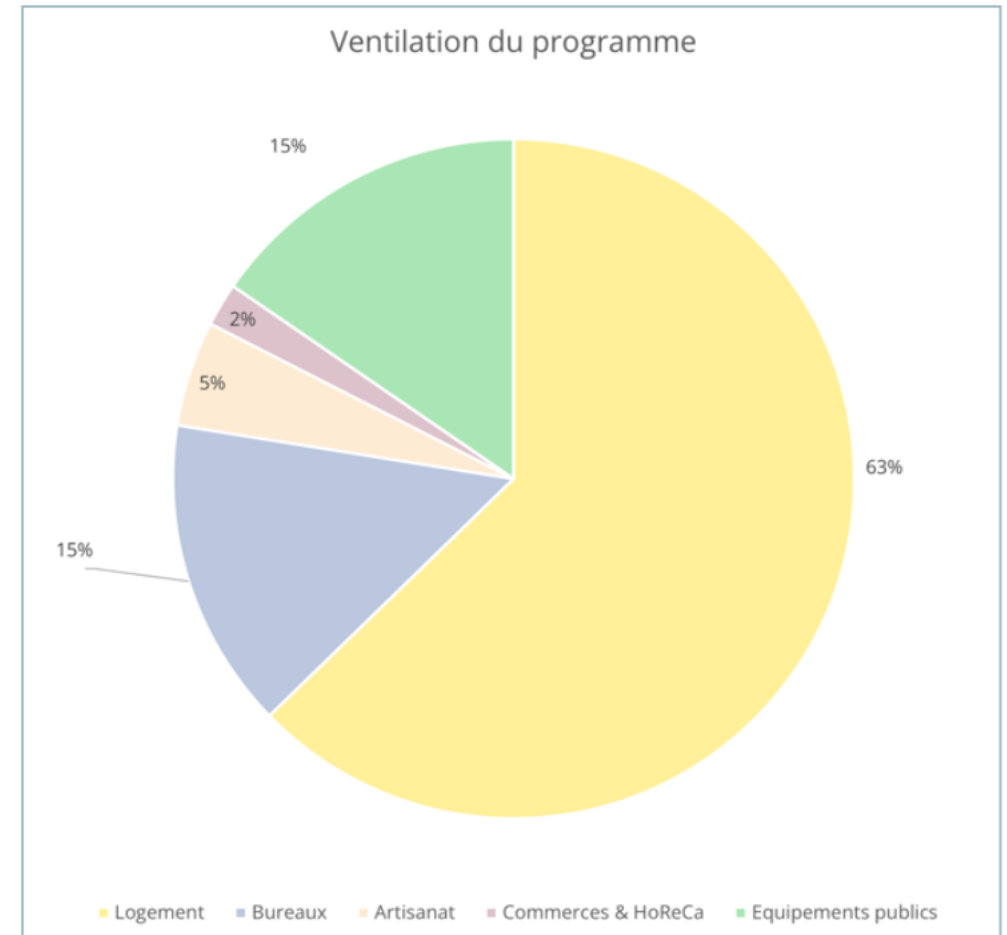
- Réalisation de deux PAP.
- Tests des lots (4 modes d'habiter + 1 pour les bureaux).

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025



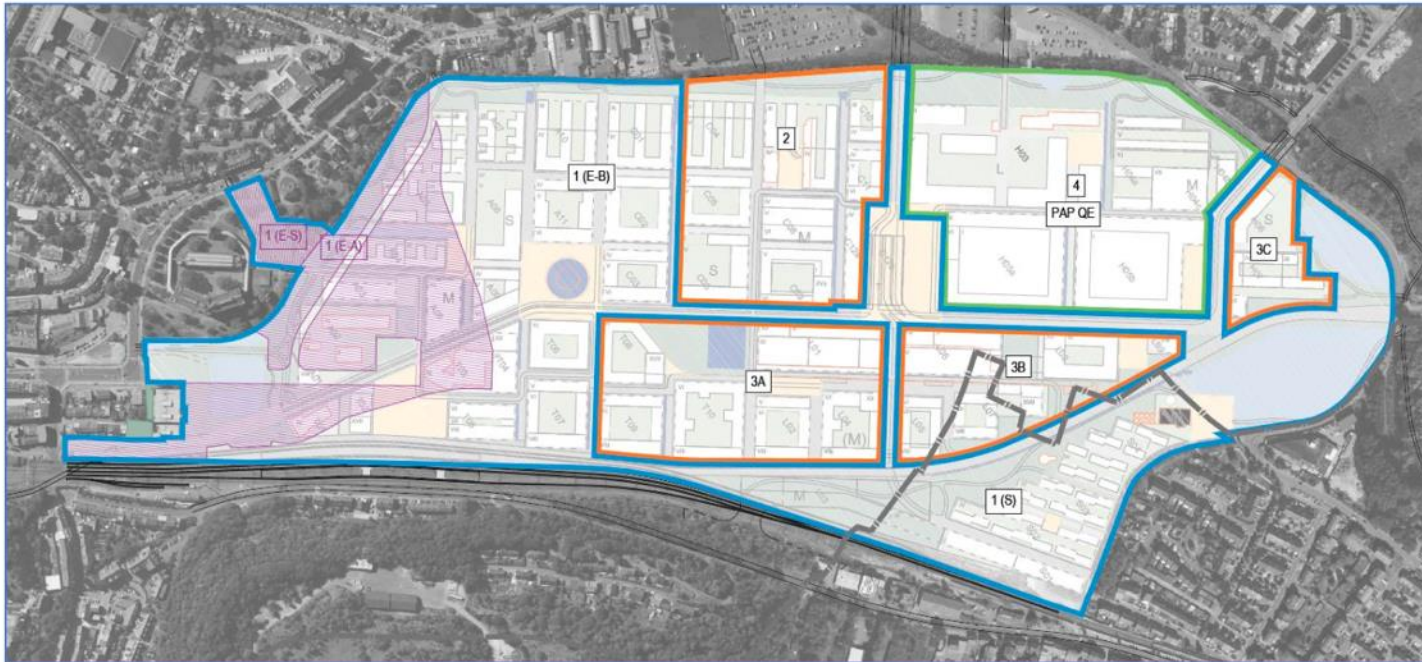
Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

- Un masterplan a été élaboré sur la base d'une programmation et de concepts clés, qui ont structuré l'aménagement du quartier.
- L'objectif de la mission « Étude logement » est double : valider les principes retenus et affiner la programmation pour l'adapter au contexte actuel.
- Le projet intègre plusieurs fonctions, mais la part dédiée au logement en constitue l'élément central.
- Parmi les logements prévus, 30 % seront des logements abordables, répartis au sein des PAP.



Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

- Le projet prévoit la réalisation de plusieurs PAP
- Réalisation de jusqu'à 7 PAP sur Metzschmelz :
 - 1 PAP « nouveau quartier » à Schiffflange.
 - 5 PAP « nouveau quartier » + 1 zone PAP « quartier existant » à Esch-sur-Alzette.



Étude urbanistique pour déterminer le cadre de développement pour le logement QMZ – en considérant :

- le cadre général défini par le Masterplan
- les PAG existants des 2 communes
- le développement de 7 PAP (Q Existant + Nouveau Q) qui vont définir le mix et la typologie des logements, la localisation au sein du quartier et permettre ainsi de favoriser le Vivre Ensemble

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

C'est quoi le logement abordable?

- Les logements abordables et à coût modéré bénéficient de **subventions étatiques** et ils peuvent être portés par des **promoteurs publics**.
- On distingue:
 - **Logements destinés à la location abordable**, dont les « **logements tous publics** » et les « **logements dédiés** »
 - **Logements en vente abordable**
 - **Logements en vente à coût modéré**
- La construction des logements abordables est basée sur un **cahier des charges établi par le Ministère du Logement**, qui définit les conditions principales (tailles, équipement, coûts, mix typologique, ...).

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

- L'Art. 29bis oblige les promoteurs publics et privés de prévoir un **pourcentage minimal de logements abordables** dans les PAP. Pour Metzschmelz, le % réglementaire varie entre 15% et 20% - AGORA c'est engagé à en faire 30%.
- Dans le PAP, ceci veut dire que:
 - Par lot, des **m² de surfaces de logement abordables** sont fixés (afin de remplir en somme les obligations).
 - Est également fixé un **nombre minimal (et maximal) de logements** y associés.
- Le PAP ne fixe pas:
 - **Qui** va construire ces logements (AGORA, promoteur public, commune, société coopérative, ...)?
 - Quel est le **mix typologique exact** (le PAP donne un cadre)?
 - Si les logements sont **vendus ou loués** – et à quel prix / loyer. ces logements seront vendus

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Qui a accès à la location abordable?

Type de communauté domestique	Revenu mensuel <u>net</u>
1 adulte	3.820,00 €
2 adultes sans enfant à charge	5.730,00 €
1 ou 2 adultes avec 1 enfant à charge	7.258,00 €
1 ou 2 adultes avec 2 enfants à charge	8.787,00 €
1 ou 2 adultes avec 3 enfants à charge	10.315,00 €
Par enfant à charge supplémentaire	+ 1.146,00 €

Qui a accès à la vente abordable?

Type de communauté domestique	Vente abordable (Revenu annuel <u>net</u>)	Vente à coût modéré (Revenu annuel <u>net</u>)
1 adulte sans enfant à charge	60.415,19 €	71.153,36€
Communauté domestique sans enfant à charge	90.627,5 €	106.739,48 €
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	114.795,47 €	135.195,15 €
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	138.963,43 €	163.660,27 €
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	163.131,39 €	192.125,39 €
Enfant à charge supplémentaire	+18.123,61 €	+21.344,11 €

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Définition de la perception et de l'usage du site

1^{er} workshop: Un logement pour chaque situation de vie?

- Impliquer les habitants dans la réflexion sur une programmation résidentielle adaptée à tous les parcours de vie.

Questions clés à discuter:

- Quelles formes et typologies de logement correspondent aux différents futurs habitants du quartier ?
- Quels rôles jouent-ils pour le vivre ensemble au sein des bâtiments, des îlots et du quartier ?
- Quelles mesures sont nécessaires pour créer un voisinage adapté aux besoins des habitants ?
- Quels rôles jouent les différents modes d'accès au logement (achat, location, marché libre, abordable, coopératives, ...) à Metzeschmelz?

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Définition de la perception et de l'usage du site

2^{ème} workshop: Exigences citoyennes en matière de qualité architecturale et environnementale

- Construire collectivement les ambitions architecturales et environnementales.

Questions clés à discuter:

- Quelle ambiance est souhaité pour le quartier et/ou les îlots?
- Quels sont les éléments clés qui assure la qualité de séjour?
- À quel point l'espace public doit-il ou peut-il être animé ?
- Quelles mesures faut-il prévoir au niveau de l'urbanisme, de l'architecture et des espaces verts pour y arriver?

Retour sur la Visio-Conférence du 19.11.2025

Quid des résultats des workshops?

1er workshop:
**Un logement pour chaque
situation de vie?**
22/11/2025

Pris en compte dans:

- » Définition et proportions des tailles et types de logement
- » Spatialisation des formes d'habiter
- » Importance de formes d'habiter alternatif

2ème workshop:
**Exigences citoyennes en
matière de qualité architecturale
et environnementale**
10/01/2026

Pris en compte dans:

- » Séparation de lots et îlots
- » Prescriptions de distances, de hauteurs et de formes de bâtiments
- » Conception des frontages publics/privés, limites séparatives, espaces semi-publics
- » Concept de commercialisation



Metze schmelz Zukunftsrot

Séance de Questions & Réponses



Metze schmelz Zukunftsrot

Z & B - Séances de travail 01 + 02



Metze schmelz Zukunftsrot

Food, Drinks & More

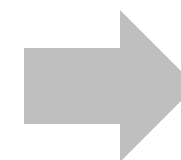


Metze schmelz Zukunftsrot

Z & B - Séance de travail 03

Zukunftsrot Metzschmelz – Cycle 3 (2025 - 2026)

18/10/25	22/10/25	19/11/25	22/11/25	07/01/26	10/01/26	16/05/26
LIVE Réunion de lancement	VISIO Réunion de lancement	VISIO Présentation	LIVE Workshop	VISIO Présentation	LIVE Workshop		EVENT Forum des Pionniers	LIVE Présentation Résultats Cycle N°3
Processus de travail 25/26 Visite du site	Masterplan Design Manual	Logement au Luxembourg Logement sur le site QMZ	Un Logement pour chaque situation de vie	Exigences de qualité des citoyens		



**2026 / 2027
Cycle N° 4**

Next Steps - Prochaines étapes de notre travail

Les **dates** de réunions pour 2026 vous seront communiquées dès que possible

La **plateforme de collaboration électronique** est à votre disposition – un outil d'échange et de communication interactif + archive permanente

Pour toute **question** que vous pourriez avoir entretemps, écrivez-nous à l'adresse metzeschmelz@snakke.lu ou téléphonez à Milan au +621 578 868