

Construction d'une résidence à 7 logements abordables

90, rue du Grünewald, L-1912 Luxembourg-Neudorf

INAUGURATION

le mercredi 4 décembre 2024 à 11.30 heures



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

HISTORIQUE

Le projet d'un immeuble résidentiel comprenant 7 logements abordables destinés à la location situé 90, rue du Grünwald à Luxembourg-Neudorf est issu du concours « Baulücken III » visant la conception et la construction de logements à prix abordables sur huit terrains appartenant à la Ville de Luxembourg et destinés en partie à la location et en partie à la vente sur base d'un droit d'emphytéose. Ainsi, la Ville souhaite participer activement à l'offre d'une grande variété de logements urbains, contemporains et à prix abordable. Au total, le concours « Baulücken III » comporte 71 logements dont 36 maisons et 35 appartements. Lors des éditions précédentes du concours, un total de 133 logements, dont 18 maisons et 115 appartements, ont été construits.

La mission du bureau Romain Hoffmann Architectes & urbanistes S.à r.l. s'est limitée aux phases de planification et d'autorisation tandis que la phase d'exécution a été confiée à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

Les travaux de construction étant achevés, les appartements font désormais partie du parc locatif de la Ville de Luxembourg géré par son Service Logement.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

DESCRIPTIF

Concept architectural

Le nouvel immeuble se situe aux abords d'une falaise boisée à Neudorf, proche du quartier du Kirchberg. La verdure domine le site et l'immeuble est implanté sur la partie avant du terrain de manière à conserver les arbres existants à l'arrière.

La résidence s'étend sur 3 niveaux hors sol et sur 1 niveau en sous-sol.

Elle comporte 7 appartements de différentes tailles :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher (surface nette : 44,10 m²)
- 3 appartements à 2 chambres à coucher (surface nette: 74,83 à 78,84 m²)
- 3 appartements à 3 chambres à coucher (surface nette : 96,32 à 97,32 m²)

Parmi les logements, un appartement à 2 chambres situé au rez-de-chaussée a été aménagé pour des besoins de personnes à mobilité réduite. Les portes intérieures de cet appartement ont un passage libre d'une largeur minimum de 90 cm. La salle de douche est de plain-pied pour faciliter l'usage par les personnes en chaise roulante.

Tous les logements disposent d'un hall d'entrée avec vestiaire, d'une cuisine, d'un séjour avec accès au balcon et d'une salle de douche. Les appartements à 3 chambres à coucher disposent d'un WC séparé supplémentaire.

Le sous-sol comprend les locaux techniques, une chaufferie, une cave privative, une buanderie, un local pour poussettes, un local pour vélos, un local poubelles, ainsi que 5 emplacements pour voitures, dont un pour personnes à mobilité réduite.

Les autres caves privatives ainsi qu'un local nettoyage sont aménagés au rez-de-chaussée. Une sortie à l'arrière du bâtiment mène vers l'espace vert commun de la résidence. Une petite aire de stationnement pour vélos se trouve près de l'entrée de l'immeuble.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

Concept énergétique

La résidence correspond à la classe de performance énergétique B-B.

Concept technique

La chaleur est produite au moyen d'une chaudière au gaz à condensation avec des collecteurs solaires placés sur le toit. Une installation photovoltaïque d'une puissance de 9,9 kW se trouve sur le toit plat ; l'électricité produite est injectée dans le réseau public.

Des radiateurs avec vannes thermostatiques sont installés dans les chambres à coucher, le séjour et les salles de douche.

Le type de ventilation est à double flux avec récupération de chaleur. L'air frais est amené dans les pièces de vie et les chambres. L'extraction de l'air vicié s'effectue dans la cuisine et les salles de douche. Les groupes de ventilation sont accessibles depuis les parties communes pour assurer l'entretien sans obligation d'accéder aux logements.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

Matériaux et façades

La structure constructive de la résidence est massive. Les murs porteurs extérieurs ainsi que les dalles sont en béton armé 24 cm. Les murs porteurs intérieurs sont en blocs béton 24 cm. Les cloisons non porteuses de 11,5 cm sont en briques pleines.

Les façades seront thermiquement isolées et recouvertes d'un bardage en panneaux fibrociment de teinte beige au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, alors que le dernier étage en retrait dispose d'une façade en enduit de teinte plus foncée.

Le revêtement de sol des balcons est en dalles sur plots. La rampe de garage est en asphalte. Le chemin d'accès de l'immeuble est en pavés béton.

Les toitures plates sont recouvertes d'une végétation de type extensive, nécessitant peu d'entretien.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

Surfaces et volumes

Surfaces utiles	ca. 1 171,24 m ²
Volume bâti brut	ca. 3 980,00 m ³



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

CHRONOLOGIE

03.02.2021	Approbation du projet définitif par le CE
01.03.2021	Approbation du CC
20.05.2021	Autorisation de bâtir
30.11.2021	Début de chantier
08.03.2023	Fête du bouquet
29.01.2024	Vote du devis rectifié par le CC
Novembre 2024	Fin de chantier
04.12.2024	Inauguration



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

DEVIS ESTIMATIF

4.363.746,87 € TTC (honoraires et taxes compris)

Le projet est subventionné par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg – Direction de l'Architecte – Service Bâtiments



© Photothèque de la Ville de Luxembourg / Photo : Christian Aschman

MAITRISE D'OEUVRE

Maîtrise d'œuvre

SNHBM S.A.

Architecte autorisation

Romain Hoffmann Architectes & Urbanistes S.à r.l.

Ingénieur génie civil

SIG Ingénierie Luxembourg S.A.

Ingénieur génie technique

SIX Consulting & Engineering S.A.

Études énergétiques

Convex S.à r.l.

Coordination sécurité-santé

Argest S.A.

Organisme de contrôle

Socotec Luxembourg S.à r.l.

CORPS DE METIERS

Solid S.A.	27, rue de la Gare, L-9122 Schieren
Schaus & Associés S.A.	11a, rue Espen, L-5958 Hesperange
Secher Exploitation S.A.	18, rue de la Gare, L-6117 Junglinster
Jacobs & Fils S.à r.l.	5, rue de la Laiterie, L-9910 Troisvierges
D-Metal S.A.	40, Zone industrielle, L-8287 Kehlen
Ginge-Kerr Luxembourg S.A.	46, Zone d'activité économique le Triangle Vert, L-5691 Ellange
Hawa S.à r.l.	112-114, route de Luxembourg, L-3515 Dudelange
Schindler S.à r.l.	7, rue de l'Innovation, L-4896 Roeser
Lefèvre Lux S.à r.l.	32, Zone d'activité Zaemer, L-4959 Bascharage
Socclair Equipements S.A.	7, rue Kalchesbrück, L-1852 Luxembourg
Socclair Equipements S.A.	130, route de Bascharage, L-4513 Differdange
Marbrerie Bertrand S.à r.l.	1, rue Henri Tudor, L-5366 Munsbach
Bâti-chapes S.à r.l.	rue de Sanem – z.a., L-4485 Soleuvre
Isoplâtre S.à r.l.	70, route de Burange, L-3429 Dudelange
Maroldt S.à r.l.	5, rue Kalchesbrück, L-1852 Luxembourg
Hawa S.à r.l.	112-114, route de Luxembourg, L-3515 Dudelange
Arnold Becker S.à r.l.	12, rue Martin Maas, L-6468 Echternach
Peinture Concept S.à r.l.	110, route d'Arlon, L-8210 Mamer
Neuberg S.A.	39, rue Jacques Stas, L-2549 Luxembourg
Oestreicher Young & Design S.A.	2a, Marbuergerstrooss, L-9764 Marnach
Natural Forest S.à r.l.	57, rue de Bettembourg, L-3333 Hellange
CforClean S.A.	22, rue de l'Industrie, L-8399 Windhof
Safety Concept S.A.	22, op den Géieren, L-4970 Sprinkange
(Blowerdoor) MBAUEN S.à r.l.	71, route de Dudelange, L-3222 Bettembourg