

4 maisons bi-familiales destinées à la location

22-28, rue des Celtes, L-1318 Luxembourg-Merl

INAUGURATION

Lundi, le 13 octobre 2025 à 14.00 heures



© Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

HISTORIQUE

Le projet de 4 maisons bi-familiales situé dans la rue des Celtes 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 SARL 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 unités seront mises en location par le Service Logement de la Ville de Luxembourg.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

DESCRIPTIF

Afin de respecter le tissu urbain de la rue des Celtes, caractérisé par des regroupements de maisons d'habitations, et de veiller à une intégration harmonieuse, la Ville de Luxembourg a opté pour la construction de 4 maisons bi-familiales. Au total, le projet comprend 8 unités d'habitations.



Façade sur rue



Façade arrière

© Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

Concept architectural

Depuis la rue, le terrain naturel présente une légère pente ascendante vers l'arrière. L'accès aux maisons se situe au niveau de la rue. Le niveau sous-sol est partiellement enterré. Le premier niveau de plain-pied comporte un logement d'environ 59,20 m². Le deuxième logement dispose d'une surface utile d'environ 108,80 m².

La répartition se fait comme suit :

- Le sous-sol comporte un garage, ainsi que deux caves-buanderie, un local technique, un local poubelles et une chaufferie.
- Au rez-de-jardin se trouve un logement à une chambre à coucher avec une cuisine, un séjour et une salle de douche. Il dispose d'une terrasse avec accès direct au jardin.
- Au 1^{er} et 2^e étage se trouve un logement duplex à 4 chambres à coucher avec une cuisine, un séjour avec accès sur un balcon, une salle de douche et une salle de bain.

Les logements-duplex disposent d'un jardin privatif accessible depuis le chemin latéral public. Des arbres existants au fond de la parcelle ont été conservés pour fournir de l'ombre en été et pour servir comme écran de verdure.

Des places de rangement pour 5 vélos sont disponibles dans le garage pour le logement-duplex. Deux vélos peuvent être rangés dans l'armoire extérieur situé devant chaque maison pour le logement au rez-de-jardin.

L'agencement des logements permet une location séparée des deux logements ou une location regroupée pour familles nombreuses.

Chaque maison comprend un garage qui est attribué au logement-duplex.



Séjour-cuisine © Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

Concept énergétique

Les maisons de coin ont une classe de performance énergétique B-B.
Les maisons mitoyennes ont une classe de performance énergétique A-A.

Concept technique

La chaleur est produite au moyen d'une chaudière au gaz à condensation avec des collecteurs solaires placés sur le toit. Des radiateurs avec vannes thermostatiques sont installés dans les chambres à coucher, le séjour et les salles d'eau.

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 bain/douche.



Chambre © Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

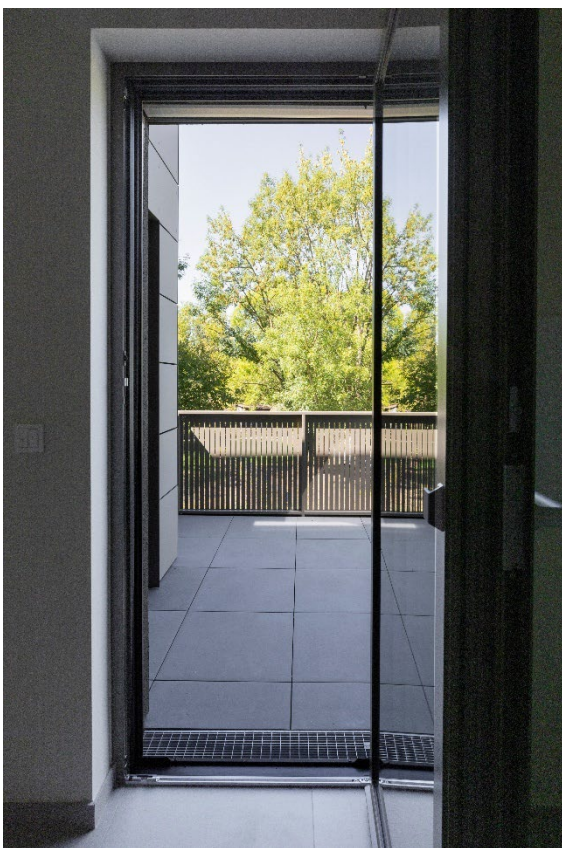
Matériaux et façades

La structure constructive des maisons est massive. Les murs extérieurs ainsi que les dalles horizontales sont en béton armé. Les cloisons non porteuses en 11,5 cm sont en briques pleines.

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

Les terrasses et les rampes de garages ont un revêtement en dalles béton, respectivement en pavés béton.

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



Vue intérieure sur balcon



Salle de douche

© Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

Surfaces et volumes

Surfaces utiles des 4 maisons bi-familiales : ca.670,90 m²

Volume bâti brut des 4 maisons bi-familiales : ca.4 526 m³



Façade arrière © Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

CHRONOLOGIE

03.02.2021	Approbation du projet définitif par le Collège des bourgmestre et échevins
24.02.2021	Approbation des Commissions consultatives
01.03.2021	Approbation du Conseil communal
20.09.2021	Autorisation de bâtir obtenue de la part de la Ville de Luxembourg
16.05.2022	Début de chantier
08.02.2023	Fête du bouquet
13.10.2025	Inauguration

DEVIS ESTIMATIF

4 953 294,36 € 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 - Christian Aschman

MAITRISE D'OEUVRE

Maîtrise d'œuvre

SNHBM S.A.

Architecte autorisation

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

Ingénieur génie civil

SIG Ingénierie Luxembourg S.A.

Ingénieur génie technique

SIX Consulting & Engineering S.A.

Etudes énergétiques

Convex S.à.r.l.

Coordination sécurité-santé

Argest S.A.

Organisme de contrôle

Socotec Luxembourg S.à.r.l.

Etudes Ligne de vie

Safety Concept S.A.



Façade arrière

© Photothèque de la Ville de Luxembourg - Christian Aschman

CORPS DE METIERS

ArtConstruct S.à.r.l.	10 rue d'Esch L-3920 Mondercange
Secher Exploitation S.A.	18, rue de la Gare L-6117 Junglinster
Mebolux S.à.r.l.	1, route du Vin L-6688 Merttert
Hawa S.à.r.l.	112-114 Route de Luxembourg L-3515 Dudelange
Jängi Kremer & fils	1, rue Kalchesbruck L-1852 Luxembourg
Costantini S.A.	6, Z.I. Hahneboesch L-4562 Niederkorn
Soclair Equipements S.A.	7, rue Kalchesbruck L-1852 Luxembourg
Ginge-Kerr S.A.	46 Z.A.E le Triangle Vert L-5691 Ellange
Trigatti Façades S.à.r.l.	3, rue Nicolas Bové L-1253 Luxembourg
Girst & Schneider S.à.r.l.	12, rue du Barrage L-658 Rosport
Bâti-Chapes S.à.r.l.	Rue de Sanem – Z.A. - L-4485 Soleuvre
Carrelages Denis S.à.r.l.	19, Op Tomm, L-5485 Wormeldange
Menuiserie Chimello S.à.r.l.	4 ZI Lëtzebuerger Heck, L-3844 Foetz
Plafa S.à.r.l.	15 Rue du Golf, L-1638 Senningerberg
Reiserbann Peinture et Décorations S.à.r.l.	Hall 4, 8 Z.I. Am Bruch, L-3327 Crauthem
Natural Forest S.à.r.l.	57, Rue de Bettembourg L-3333 Hellange
Oestreicher Young & Design S.A.	2a, Marbuergerstrooss, L-9764 Marnach
Weldlux S.à.r.l.	2a, Rue Denis Netgen L-3858 Schifflange
Dussmann Service S.à.r.l.	1, Square Peter Dussmann L-5324 Contern