

# Construction de 7 logements sociaux

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

## FÊTE DU BOUQUET

le mercredi 8 mars 2023 à 11.00 heures



Façade sur rue  
© Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.

# HISTORIQUE

Le projet d'un immeuble résidentiel comprenant 7 logements sociaux situé au 90, rue du Grünewald 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, 71 logements dont 36 maisons et 35 appartements seront construits dans le cadre du concours « Baulücken III ». 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 et 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).

Après achèvement des travaux de construction, les appartements feront partie du parc locatif géré par le Service Logement de la Ville de Luxembourg.



© Ville de Luxembourg, Eva Ho

# DESCRIPTIF

## Concept architectural

Le nouvel immeuble se situe aux abords d'une falaise boisée, dans un quartier calme à Neudorf, proche du quartier de 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 m<sup>2</sup>)
- 3 appartements à 2 chambres à coucher (surface nette: 74,83 à 78,84 m<sup>2</sup>)
- 3 appartements à 3 chambres à coucher (surface nette : 96,32 à 97,32 m<sup>2</sup>)

Parmi les logements, un appartement à 2 chambres au rez-de-chaussée sera aménagé pour des besoins de personnes à mobilité réduite. Les portes intérieures de cet appartement auront un passage libre d'une largeur minimum de 90cm. La salle de douche sera 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 et d'un séjour avec accès au balcon, et d'une salle de douche. Les appartements à 3 chambres disposent d'un WC séparé supplémentaire.

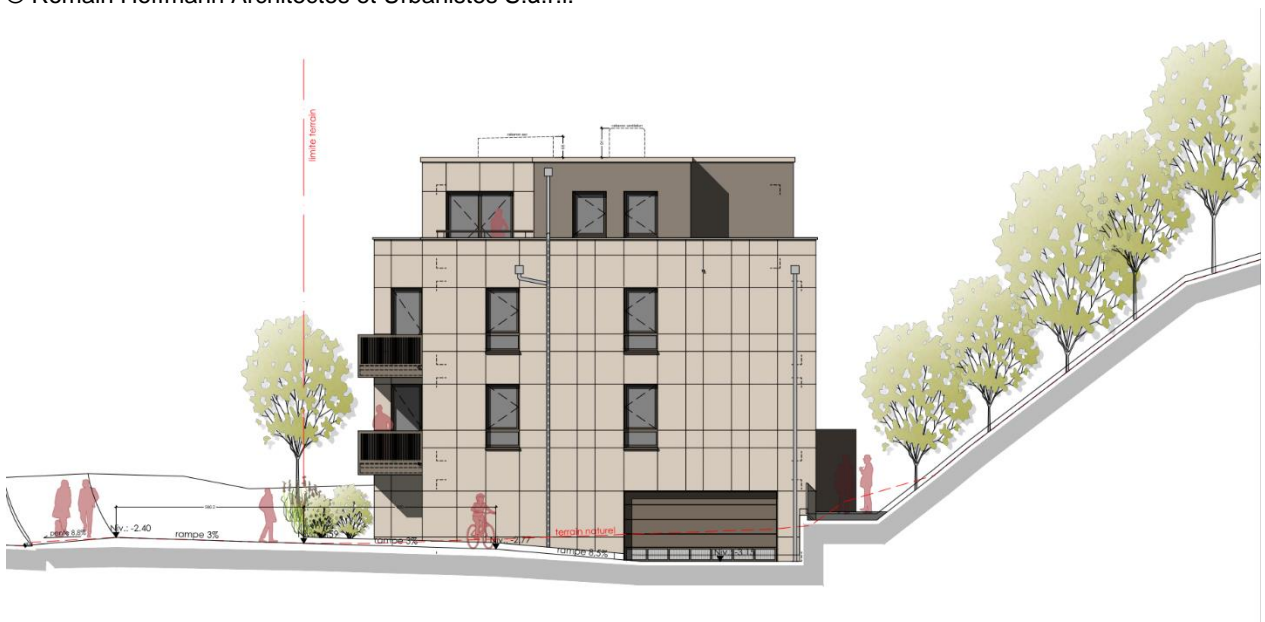
Le sous-sol comprend les locaux techniques, une chaufferie, une cave privative, une buanderie, un local poussette, un local vélo pour une douzaine de vélos, un local poubelles, ainsi que 5 emplacements pour voitures, dont une pour personne à mobilité réduite.

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 pour les habitants de la résidence. Une petite aire de stationnement pour vélos est prévue près de l'entrée pour les visiteurs.



Façade arrière

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



Façade latérale

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

## Concept énergétique

La résidence correspondra 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 est prévue sur le toit plat et l'électricité produite sera injectée au réseau public.

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

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 le commun pour assurer l'entretien sans obligation d'accéder au logement.

## 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 en 11,5 cm sont prévues en briques pleines.

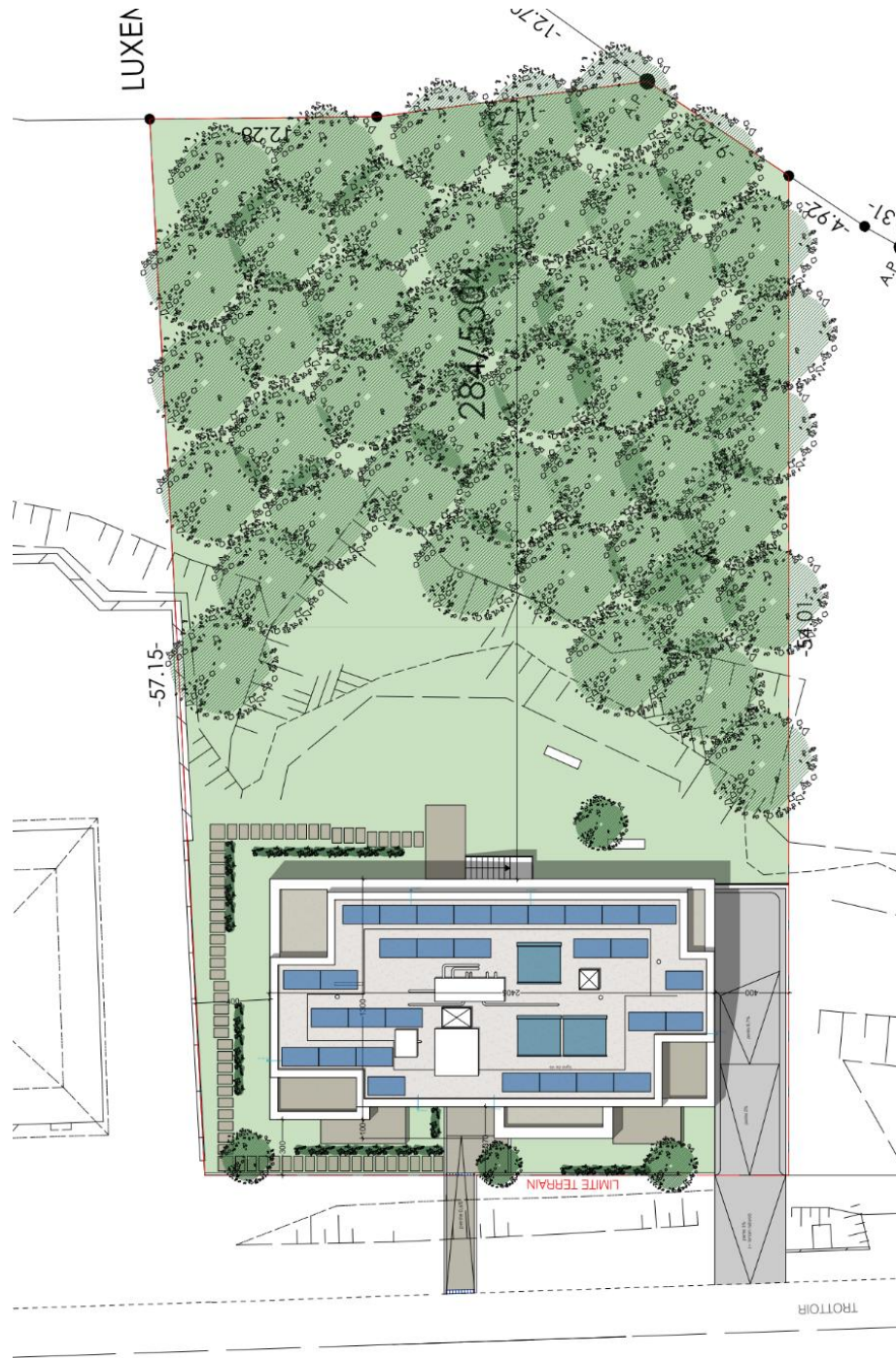
Les façades seront thermiquement isolées et recouvertes d'un bardage en panneaux fibrociment de teinte beige au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, alors que le dernier étage en retrait aura une façade en enduit de teinte plus foncé.

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

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

## Surfaces et les volumes

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



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

# 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
Printemps 2024	Fin de chantier



© Ville de Luxembourg, Charles Soubry

## DEVIS ESTIMATIF

3 560 185,46 € TTC (honoraires et taxes compris)

Le projet est subventionné par le ministère du Logement à concurrence de 75% (limite plafonnée à 2 500 000,00 €)

## MAITRISE D'OUVRAGE

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

## MAITRISE D'OEUVRE

Maîtrise d'œuvre	SNHBM S.A.
Architecte autorisation	Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.
Ingénieur génie civil	SGI 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&Weis 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