

QUESTIONS

AU FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

Leader sur le marché des biens subventionnés

Premier promoteur public au Luxembourg, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a parmi ses missions celle de « créer des nouveaux quartiers de ville, des lieux d'habitat et des espaces de vie » et celle de « promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique ». La mise en œuvre des préceptes du développement durable constitue la ligne directrice de ses projets.

Les missions du Fonds du logement sont en train d'être redéfinies. Qu'est-ce qui va changer ?

Présent sur l'ensemble du territoire luxembourgeois, et inclus dans le plan de développement des logements récemment adopté par l'État, le Fonds a pour ambition, dans les années à venir, de renforcer sa position de leader sur le marché des biens subventionnés tout en poursuivant ses efforts en matière de communication et de service au citoyen.

Avec le renforcement de la législation sur la performance énergétique des bâtiments, la nécessité de recourir à des modes de déplacement plus doux ou collectifs ainsi que le déploiement des nouvelles technologies, on se dirige vers de nouveaux modes d'habitat. Comment voyez-vous les quartiers à l'avenir ?

Le concept du quartier du futur se décline à travers les 3 composantes du développement durable à savoir le volet écologique, le volet économique et le volet social.

L'aspect collaboratif et social retrouve sa place dans les nouveaux quartiers. Comment cela se traduit-il dans vos projets ?

La mixité sociale et générationnelle, combinée à une parfaite mixité des fonctions urbaines, à savoir se loger, travailler, se ressourcer, s'alimenter, feront de nos nouveaux quartiers des lieux d'habitat privilégiés. Il importe de prendre en considération cette évolution en proposant des logements flexibles et diversifiés de par leur type, leur taille, leur orientation, etc., en intégrant dans les quartiers des espaces dédiés aux échanges tels que des places publiques, des jardins

communs, des terrains de jeux, et en y créant des coopératives.

La performance énergétique des bâtiments est plus que jamais d'actualité avec l'adoption du standard passif pour toutes les constructions à partir de 2017. Comment vous êtes-vous préparés à l'entrée en vigueur de cette législation ?

La conception de l'ensemble de nos projets est prévue en triple A et ce, dans la mesure du possible, pour la plupart de nos projets depuis quelques années déjà.

Comment cela se passe-t-il dans le cas de la réhabilitation d'anciens bâtiments ?

Prenons l'exemple du projet de rénovation de 26 appartements à Luxembourg-Verlorenkost. Les bâtiments datent des années 30 et l'envergure de la rénovation a été conséquente puisque la bâtisse ne correspondait plus aux exigences réglementaires aux niveaux techniques et sanitaires.

La mise en conformité des concepts de sécurité, santé et consommation énergétique a impliqué des interventions importantes :

- désamiantage et évacuation du site par une entreprise spécialisée et, selon les normes en vigueur, des revêtements de sol des étages, des menuiseries intérieures des logements (armoires, chambranle de portes) et des isolations de tuyauteries du sous-sol,
- remplacement des anciennes chaudières atmosphériques au gaz par un système combiné comprenant une chaudière à pellets et une chaudière au gaz,
- renouvellement complet du réseau enterré des évacuations en raison de la dégradation partielle des

anciens réseaux existants et de certains branchements de tuyaux sanitaires en plomb,

- rénovation complète des installations électriques afin de correspondre aux normes et exigences en vigueur,
- équipement des cages d'escaliers par un système de détection incendie et de désenfumage. Les logements ont été pourvus de détecteurs incendie autonomes et de portes coupe-feu.

L'isolation thermique de la façade par l'extérieur n'étant pas autorisée en cas de statut urbanistique « quartier sensible », la classe d'isolation thermique a pu être améliorée par le renouvellement des menuiseries extérieures avec des châssis à haute performance (cadres en bois, triple vitrage). L'enveloppe thermique a été également rationalisée, en isolant complètement le plancher des combles et le plafond du sous-sol, afin de réduire les surfaces de déperdition.

Tous les logements ont été équipés d'une ventilation mécanique individuelle contrôlée avec échangeur de chaleur (les gaines de distribution de la ventilation ont été placées dans des nouveaux faux-plafonds des halls des logements). L'installation de capteurs solaires thermiques n'a pas été possible, également en raison du caractère « sensible » du quartier.

Vu l'impact économique considérable des mesures absolument nécessaires à une future utilisation du bâtiment et à l'amélioration de sa performance énergétique, un souci d'économie et de rationalité des

solutions proposées a influencé l'étude du projet. Ainsi le projet respecte tous les investissements effectués il y a quinze ans.

L'aménagement des gaines techniques a constitué une intervention importante. Au sous-sol, un couloir technique a été aménagé sur toute la longueur du bâtiment. Ce couloir dessert 8 gaines verticales, implantées aux endroits des anciennes cheminées, permettant de distribuer les flux vers tous les logements et de les connecter aux locaux techniques. La chaufferie reste implantée au sous-sol à son emplacement initial.

La conception de l'ensemble de nos projets est prévue en triple A depuis quelques années déjà.

Les salles de bain et toutes les finitions intérieures des logements ont été rénovées vu leur vétusté constatée lors d'un état des lieux extrêmement précis réalisé en début de projet. Les logements étant dotés de menuiseries intérieures de qualité, leur remise en état a été prévue lors des travaux et les parquets couverts par d'autres revêtements (linoléums, moquette, etc.) ont été également rénovés ou renouvelés pour les parties très endommagées. ●



Projet à Roodt-sur-Syre

© Fabeck Architects