



L'artiste Ota Nalezinek représente la vieille ville de Luxembourg reliée par le pont rouge aux nouveaux quartiers lotis: le Kirchberg et les cités au Cents. Ce dessin de 1982 montre un type de maison à toiture inclinée qui se prolonge jusqu'au rez-de-chaussée, une église figurée abstraitement et la sculpture « signe dans l'espace » de l'artiste Wercollier, qui se trouvent dans la cité Henri Frommes au Cents. (Source: Rapport d'activité SNHBM, 1982)

L'action de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

Fondée par l'État le 19 octobre 1919, la société anonyme comprend des partenaires étatiques et privés, notamment des Établissements d'Assurances Sociales, les villes de Luxembourg, Hollerich, Esch-sur-Alzette, Differdange, Dudelange et Schifflange, ainsi que les sociétés ARBED, PAUL WURTH, IDEAL et DUCHSCHER. La direction revient essentiellement au conseil d'administration. D'après ses statuts, la principale mission de la SNHBM est la création de logements sociaux destinés aux personnes remplissant des conditions de revenu et de fortune.

L'action de la SNHBM, active dans l'ensemble du pays, est centenaire mais elle ne crée des cités que depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Sur le territoire de la ville, elle bâtit les cités de Bonnevoie, Gasperich et Cessange durant les années 1950, puis au Cents, la cité Frommes. À la fin des années 1970, elle poursuit au Kirchberg - au domaine du Kiem -, dans les années 1980 au « Kaltreis » à Bonnevoie et revient au Cents où elle achève en 2012 la cité - domaine du Carmel - pour continuer les constructions au Kirchberg.

Depuis 100 ans, la SNHBM joue un rôle primordial dans la construction de logements à coût modéré. Quelle était son action au Cents ?

Les cités d'habitation à coût modéré « Henri Frommes » et « Domaine du Carmel »

Texte Isabelle Yegles-Becker

La genèse de la cité « Henri Frommes »

Proche de la vieille ville, le Cents-Fetschenhof était doté d'ouvrages militaires. Or, le démantèlement de la forteresse, décidé à Londres en 1867, n'a pas d'impact sur le plateau du Cents, qui continue à somnoler dans sa condition rurale. En 1961, sur ses 173,10 ha, il n'y eut que 112 constructions soit, 433 habitants correspondant à 0,6 % de la population de la ville.»

Au Cents, la première cité SNHBM porte le nom de l'un de ses directeurs, Henri Frommes (1885-1942)¹. En 1963, forte d'un demi-siècle d'existence, la société démarre son projet «cité Henri Frommes» par un concours d'urbanisation. Il est remporté par l'association momentanée Léonard Knaff, Raymond Aspesberro et Roser Finkelstein². Leur proposition est affinée par les instances publiques et des experts. Les premières constructions débutent en 1967. La Rue de Trèves reste l'artère principale, le nouveau boulevard périphérique (Boulevard Charles Simonis et Jules Salentiny) qui longe la crête de la vallée du Neudorf, est destiné au trafic modéré. Le rapport d'activité de 1968 est illustré d'une photo du futur chantier. On y voit les premières maisons, la nouvelle rue jalonnée de drapeaux aux armoiries de la Cour grand-ducale et une affiche du plan de la cité.

Sur ce plan, notons le centre près de la Rue Bruch, valorisé depuis par l'œuvre d'art «Signe dans l'espace» (1968) du sculpteur luxembourgeois

Lucien Wercollier. Cette sculpture de 3,50 m de haut est réalisée en marbre de Carrare d'Italie. Elle est le signal fort de l'essor du Cents dans une époque qui célèbre la modernité et l'automobile. Son implantation sur une petite pelouse délimitée par des voies de circulation renforce cette interprétation.



L'art dans l'espace public est l'œuvre installée dans la Rue Bruch, signée Lucien Wercollier. Dans son projet, l'artiste met sa création en relation avec les proportions du «Modulor» de l'architecte Le Corbusier. (Source: SNHBM, rapport d'activité 1967)

La cité Frommes s'étend entre le Tawioun à partir du terrain de foot jusqu'à la zone verte traversée avant 2017 par la ligne de moyenne tension. Sa superficie compte 33 ha 92 a et 94 ca³.

Les premières maisons sont vendues à près d'un million francs luxembourgeois, mais le prix augmente continuellement⁴. Estimé cher, quelles seraient les solutions pour le réduire? La préfabrication comme technologie de production n'est pas adaptée; les usines de fabrication sont loin du pays. Diminuer le volume de la construction est inconcevable: les surfaces minima qu'imposent les commissions gouvernementales correspondent aux recommandations internationales⁵. Renoncer au strict nécessaire comme le chauffage central ou la salle de bain? Aberrant.



Les premières maisons types, la rue jalonnée de drapeaux luxembourgeois et le panneau montrent l'envergure de la future cité « Henri Frommes ». (Source: SNHBM, 1968)

- 1 En 1919, Henri Frommes a travaillé pour le Crédit foncier et la Caisse d'épargne, qui a dans ses attributions la gestion de la Société. En 1929, Henri Frommes est à l'origine de la loi portant création au Service des Logements Populaires (loi du 26 avril 1929) et au même moment, il est le directeur de la SNHBM.
- 2 Aimable communication par Guy Entringer, directeur de la SNHBM.
- 3 Rapport d'activité SNHBM 1968, p. 10.
- 4 Rapport d'activité SNHBM, 1970, p. 6, rapport de la SNHBM 1971, p. 6 et 8. Le premier lot est vendu à 940.000 fr en 1967. Les maisons coûtent 1.460.000 fr en 1971.
- 5 Recommandations de Cologne ainsi que celles du sociologue français Chombard de Lauwe, rapport SNHBM 1975. p. 19.



Le quartier du Cents est un lieu d'habitation convivial. Dès les origines, la cohésion sociale est recherchée par les planificateurs dans ces cités d'habitation à coût modéré. La présence d'aires de jeux peut renforcer les liens et créer des sentiments d'appartenance.

Après une première décennie de travaux, la société entre dans une phase d'attente avant de finaliser la partie à l'Est du boulevard Charles Simonis de la cité Frommes. Au cours de cette époque, la société a construit 1400 logements dans tout le pays.

Les travaux reprennent au Cents après avoir réglé l'épineux problème de bâtir près des lignes de tension électriques. Finalement, la rue Paul Wilwertz est lotie dès le début des années 1980. En 1984, au Cents, dans une maison de la SNHBM, s'établit le premier médecin généraliste. Le docteur N. Haas était un des rares, autorisé - pour le bien public - à agrandir sa maison avec entrée séparée. À partir de 1991, les travaux de la partie Nord de la Rue Auguste Tremont, achèvent la « cité Frommes ». Elle compte 539 maisons et 84 logements en appartements regroupés dans 6 résidences. Le 1.03.1991, au Cents, la population est de 2.940 habitants (1044 ménages ou 880 logements), soit 3,9 % de la population citadine.

Le lotissement du « Domaine du Carmel »

De 1997 à 2012, le lotissement du Carmel comptant au total 199 maisons et 535 appartements est prolongé à l'Est de la cité Henri Frommes jusqu'à l'enclos du couvent des Carmélites. Cette zone d'environ 18 ha de terrains appartient majoritairement à la SNHBM et au Fonds de Logement.

L'urbanisme est le fruit d'une consultation d'architectes organisée en 1991. Georges Reuter est le lauréat. Le 13.12.1993, le conseil communal approuve la version retravaillée, mais du côté de l'État les autorisations se font attendre. Finalement en 1997, le chantier démarre à l'entrée de la cité avec une première résidence. Le projet urbain prévoit une artère principale, l'allée du Carmel, bordée au départ d'immeubles alors que des maisons en bandes sont en retrait. Le Fonds de logement dote le centre de cette cité d'un centre médical, d'un commissariat de police, d'une pharmacie, d'un supermarché et d'autres services. Concernant les modes d'acquisition des logements, la location reste en vigueur. Par contre, la SNHBM introduit en projet pilote la vente de constructions sans le terrain par bail emphytéotique sur 99 ans. En 2012 la population au Cents est montée à 5.956 habitants.



La cité Henri Frommes réalisée avant le lotissement de la partie Est (Source: rapport d'activité SNHBM, 1981)

La réponse des experts à l'époque est simple : Le logement social est un logement normal, sain et avenant. Il se distingue des autres par l'aide publique qui doit ainsi compenser la montée du coût de construction, en restant un modèle social, limité en surface et sans luxe.

En 1973, l'enquête sociologique auprès des clients de la SNHBM, est largement positive. Seul bémol : l'insonorisation et la lenteur du service après-vente.

Les caractéristiques des cités SNHBM

1. La partie urbanistique

Dans les années 1960 la SNHBM voulait réduire la circulation motorisée dans la cité. L'installation des premiers garages dans des boxes, hors des maisons, est finalement abandonnée au profit d'un parking en souterrain. Au domaine du Carmel, la voirie a évolué. Sans trottoirs et avec de jolis dallages, certaines rues redeviennent un espace public mixte puisque rendues aux piétons. L'idée porte ses fruits. Depuis 2003, au carrefour des rues Eugène Schaus et Rose-Marie Kieffer s'y tient en été la fête des voisins. Ainsi l'urbanisme comme la création d'aires récréatives soutient le sentiment d'appartenance. Sur le modèle de l'aire de jeux de la cité Léon Metzler, installée sur recommandation de l'expert zurichois Alfred Trachsel, se succèdent au sein des deux cités du Cents quatorze aires de détente et de jeux, reliées par des chemins piétonniers. Ils desservent aussi l'école, le foyer scolaire, le hall sportif, le centre sociétaire, l'église, la pharmacie, le supermarché, la police.

2. La partie architecturale

L'architecture reste traditionnelle. La maison unifamiliale en bande est préférée aux constructions en hauteur. Par tradition, les architectes de la société élaborent des plans-types. Ceci explique en partie son unité de style, rigoureux dans les années 1960 et 1970, mais qui paraît postmoderne dans les années 1990 et 2000. Les détails sont moins standardisés et les couleurs des façades égaient les rues.

La société élabore des prototypes pour pouvoir au mieux arriver à des solutions standardisées rentables et efficaces, sur le plan du choix des matériaux, des techniques et de l'énergie. Citons l'isolation thermique des toitures et dalles sur cave (en 1955), le double vitrage (en 1966) et la création d'immeubles adaptés aux personnes à mobilité réduite (en 1981 au Cents).

Conclusion

Le quartier résidentiel du Cents est né à partir de la mise en construction de la cité « Henri Frommes ». L'action de la SNHBM se poursuit avec la création du « Domaine du Carmel » en collaboration avec le Fonds de Logement, débouchant sur un bilan total de 738 maisons en rangée et 619 appartements, réalisés entre les années 1967 et 2012. Les dernières mesures concrètes introduites pour permettre aux personnes à revenus modestes d'accéder à la propriété ont été le bail emphytéotique et une offre croissante en logements en appartements.



Projet de lotissement de la partie Est de la cité Frommes (1979)

Cité Frommes, 1979 - © Archives de la Ville de Luxembourg

Sources :

- Rapport d'activité SNHBM 1968, p. 10; 1970, p. 6; 1971, p. 6, 8; 1973, p. 22, 23, 24; 1976, p. 20; 1975 p. 17, 19, 22, 26; 1977, p. 19, 26, 1978, p. 22; 1979, p. 37; 1981, p. 15, 19; 1994, p. 31, 32; 2003, p. 27, 29, 37.
- BISDORFF Georgette, HIRSCH Mario, La ville poursuit son expansion, le projet Kaltreis à Bonnevoie prend forme, in Ons Stad nr 7, 1981, p. 17-20.
- BRESSLER Henri, CORDIER Fernand, 50 Joer Intereseveräin Fetschenhaff-Cents, 1964 – 2014.
- FROMMES Bob, Société nationale des habitations à bon marché... un bref aperçu historique in 75 ans Société nationale des Habitations à Bon Marché, 1994.
- Kinderspielplätze, Ausführung von Alfred Trachsel, Hochbauamt der Stadt Zürich, 1967.
- MULLER Joseph-Emile, Lucien Wercollier, Paris, 1976.
- SCHARS Nico, La genèse d'un quartier : l'évolution de l'habitat au plateau du Fetschenhaff/Cents : remarques préliminaires, p. 148, 151, 154, in Fanfare Royale Grand-Ducale, 150 ans, Luxembourg, 2002.
- Syndicat d'initiative et d'intérêts locaux Fetschenhaff-Cents, Retro 1964-1994, 1994.

Isabelle Yegles-Becker

Isabelle Yegles-Becker est diplômée de l'université de Paris I en archéologie et en histoire. Elle a travaillé pour le Fonds de rénovation de la Vieille Ville avant de rejoindre l'Administration des Bâtiments publics en 2017 pour s'occuper plus spécifiquement du domaine de l'histoire liée aux bâtiments de l'État.