

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

# « Sauver la situation »

Richard Graf

**Malgré un avis négatif de la Ville de Luxembourg, deux maisons jumelées situées en bas de l'avenue Victor Hugo au Limpertsberg viennent d'être mises sur l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux.**

Ce mercredi, la ministre de la Culture Sam Tanson (Déi Gréng) a informé les propriétaires de la maison du 37, avenue Victor Hugo à Luxembourg-Limpertsberg qu'elle venait de prendre un règlement ministériel qui statue l'inscription sur l'« inventaire supplémentaire des monuments nationaux » de leur immeuble. Cette inscription ne signifie pas, continue la ministre dans sa lettre, « que des travaux ou aménagements ne pourraient plus être réalisés, mais le propriétaire est obligé de ne procéder à aucune modification (...) sans avoir, au moins trente jours auparavant, informé par écrit le ministre de la Culture de son intention et indiqué les travaux qu'il se propose d'effectuer ».

Pour les propriétaires en question, un frère et une sœur qui ont passé leur enfance et leur jeunesse dans cette maison que leurs parents avaient acquise en 1956, cette notification est le nouvel épisode d'un cauchemar qui a débuté l'été dernier, alors que de premiers messages apparaissaient sur les réseaux sociaux, décrivant la maison comme un unique témoin de l'urbanisation du Limpertsberg sur le point de disparaître.

Ces informations ne sont pas restées inaperçues des milieux politiques, et le 19 septembre, le député socialiste Franz Fayot s'est adressé une première fois au ministre de la Culture de l'époque, Xavier Bettel (DP), s'inquiétant du fait que selon ses informations, « il [avait] été accordé une autorisation de démolition » pour la maison en question. Il voulait alors savoir si le ministre pouvait confirmer l'autorisation de démolir et si celui-ci « n'[était] pas d'avis que d'un point de vue historique, architectu-

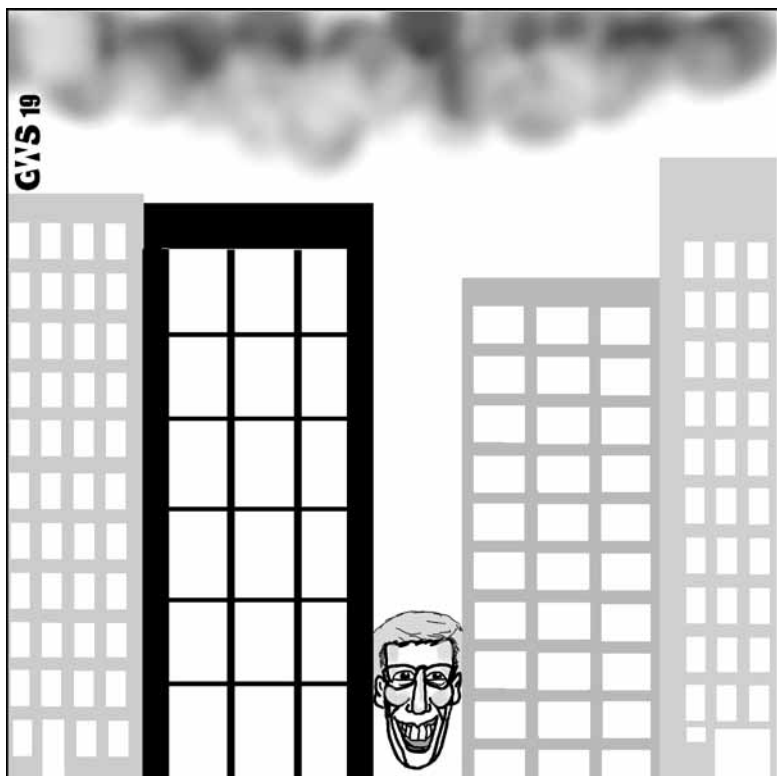
ral et esthétique il existe un intérêt suffisant de préserver cet immeuble ».

Dans sa réponse à la question urgente, le ministre signalait qu'il venait de saisir la Commission des sites et monuments nationaux en vue d'un classement des immeubles situés 35 et 37, avenue Victor Hugo. En effet, ces deux maisons jumelées, construites à l'identique vers la fin de la Première Guerre mondiale, restent avec deux autres, situées plus en bas, les seules maisons originales sur cette partie de l'avenue qui a laissé place à des résidences de sept étages, la plupart sans charme.

## En dernière minute

Contrairement à ce qu'insinuaient le député, aucune autorisation de démolition n'avait été donnée par les autorités de la Ville de Luxembourg, mais les propriétaires avaient bien pris la décision de se séparer de la maison, qui avait été mise en location depuis 2002, après que leurs parents l'avaient quittée pour une maison de retraite. Le loyer servait alors pour combler la différence entre les coûts de séjour dans l'institution et la pension que touchait le père de famille. Après avoir annulé le bail avec la seule occupante de la maison, dont les enfants entre-temps adultes avaient quitté le foyer familial, un compromis de vente avait été signé en juin 2017 et le rendez-vous avec le notaire était pris pour la mi-décembre afin d'acter la vente de l'immeuble. Le nouvel acquéreur, une société immobilière située au Bridel, voulait y construire une résidence avec six à sept logements, correspondant au gabarit prévu par le plan d'aménagement pour l'endroit en question.

L'annonce du ministre de vouloir « classer » la maison en dernière minute leur est alors apparue comme une mauvaise blague et rendait caduc le rendez-vous. La maison, inhabitée à l'heure actuelle, reste donc pour le moment la propriété des héritiers.



La partie sud de l'avenue Victor Hugo ayant été envisagée, dès le plan Vago de 1967, comme un quartier central, permettant la construction d'immeubles jusqu'à sept étages, seules quatre maisons originales ont survécu.

Au woxx, ils indiquent se sentir impuissants depuis qu'on leur a annoncé la procédure en question. Alors que toutes les dispositions avaient été prises auprès des autorités communales, qui avaient bien précisé la conformité du projet envisagé par les futurs acquéreurs : le fruit de la vente aurait dû servir à permettre aux enfants, dont un handicapé ne pouvant pas vivre de façon autonome, de s'assurer d'un cadre de vie adéquat.

Comme le prévoit la procédure, un avis quant au classement avait été demandé aux propriétaires et à la Ville de Luxembourg. Le propriétaire de la maison jumelle, qui y habite, ne s'opposait pas à un classement. Les propriétaires du 37, mais aussi le conseil communal de la Ville de Luxembourg, par contre, se sont prononcés contre celui-ci.

Comme elle l'avait annoncé dans la réponse à une deuxième question urgente du même Franz Fayot, lancée après le vote du conseil communal du 4 février 2019, la (nouvelle) ministre de la Culture vient de trancher en se basant sur un rapport du Service des sites et monuments nationaux (SSMN), pour lequel l'authenticité des deux maisons est le principal argument de classement.

Contrairement à d'autres maisons voisines, disparues dans le courant des dernières décennies, la maison située au numéro 37 a été habitée par des gens simples qui n'avait même pas les moyens de moderniser leur immeuble, ne serait-ce que d'un point de vue énergétique.

Pour les héritiers, il apparaît dès lors comme une ironie que la simplicité de vie qu'ils menaient avec leurs parents, dans un quartier qui a été laissé volontairement à la merci des promoteurs pour y construire des maisons de rapport et surtout des bureaux au lieu d'habitations, devienne l'argument pour préserver leur maison. Enfermée des deux côtés et en face de bâtisses bien plus hautes, elle n'offre plus rien de la qua-

lité de vie dont pouvait bénéficier cette partie du Limpertsberg dans leur jeunesse.

« Nous nous souvenons parfaitement de tous les problèmes de chantier - bruit, poussière, trafic d'engins, etc. - que nos parents ont dû subir, surtout quand les maisons avoisinantes et vis-à-vis, notamment celle qui jouxte directement la nôtre furent démolies, pour y ériger des résidences de sept étages », écrivent-ils dans leur prise de position. Ils se montrent consternés « de devoir constater, que toutes les maisons individuelles de l'avenue V-H ayant été démolies, à l'exception de quatre maisons (...), c'est aujourd'hui notre propriété qui devrait servir à 'sauver' la situation et pour ainsi dire redresser les erreurs commises dans le passé ».

### Réveil tardif

Le SSMN, dans son analyse, se base effectivement sur des règles internationalement reconnues. Il y est question



Le PAG de la Ville de Luxembourg avec l'avenue Victor Hugo en diagonale.



PHOTO: WOXX

entre autres d'authenticité, qui ne vise pas nécessairement des immeubles spectaculaires - bien au contraire. « Les objets qui méritent le plus d'être conservés sont ceux qui ont subi le moins de modifications et dont la substance historique est intacte », apprend-on par exemple dans la brochure « La protection du patrimoine architectural par les plans d'aménagement généraux » éditée par le SSMN.

Justement, en matière de plans d'aménagement - les fameux PAG -, ni le SSMN ni d'autres instances n'étaient intervenus lorsque la Ville de Luxembourg a conservé le classement de la partie sud du Limpertsberg, donc toute la portion de rue en question, dans une zone mixte qui permet (et oblige même les nouvelles constructions à respecter) un certain gabarit. Depuis le plan Vago de 1967, cette zone est destinée comme le centre-ville à des activités économiques, permettant que jusqu'à 75 pour cent des surfaces nouvellement construites soient réservées à d'autres affectations que l'habitation - bureaux, professions libérales et commerces donc. Une affectation que ni le plan Joly de 1991 ni le dernier PAG de 2017 n'ont remise en question.

Le ministère de la Culture pas plus que le SSMN ne disposant pas de budget pour compenser les dommages ma-

tériels que pourraient invoquer les actuels propriétaires, il faudra attendre la suite, un recours auprès du tribunal administratif étant possible endéans les trois premiers mois. Dans des cas similaires, des classements ont été annulés après que le tribunal avait constaté que les propriétaires avaient droit à une compensation si leur projet ne pouvait pas se réaliser. Ce fut le cas par exemple du « Pôle Nord », dont personne ne contestait la valeur historique, mais qui a dû faire place à un complexe de bureaux.

Si le SSMN et le ministère de la Culture - après de longues années où ils ne se sont pas prononcés dans ce sens - jugent ces maisons jumelles comme importantes à maintenir dans l'état, cette conclusion ne devrait-elle pas les amener à acquiescer, au nom de l'intérêt général, ces biens et dédommager les propriétaires ?

Robert Krieps, ministre socialiste de la Culture à la fin des années 1980, l'avait déjà énoncé lors de l'inauguration de l'exposition « Stopp de Bagger », il y a un peu plus de 30 ans : « Je suis prêt à classer tout le patrimoine de la Ville de Luxembourg, mais je n'ai pas l'argent pour offrir d'éventuelles compensations et pour garantir que je pourrai tenir parole. »