

# Immeubles à logements sociaux et à coût modéré

71-79, rue de l'Avenir  
L-1147 Luxembourg-Limpertsberg

## INAUGURATION

Le vendredi 15 juin 2018 à 16.30 heures



Copyright : TETRA KAYSER ASSOCIES SA

## DESCRIPTIF

Afin de réaliser des logements urbains et contemporains pour une population mixte, la Ville de Luxembourg avait lancé en 2013 un concours d'architecture pour la conception et la construction de logements sociaux ainsi que pour la conception, la construction et la vente de logements à coût modéré sur 5 parcelles aux abords de la rue de l'Avenir à Luxembourg-Limpertsberg.

- Les 3 immeubles de logements sociaux et à coût modéré destinés à la location, comprennent au total 34 unités.
- Les 2 immeubles de logements à coût modéré destinés à la vente, comprennent 30 unités, soit 15 appartements chacun. Le prix de vente a été fixé à 3.775 € hors taxes/m<sup>2</sup>. A noter que la Ville reste propriétaire des deux terrains (emphytéose sur 99 ans).

Les nouveaux immeubles s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain existant du quartier Limpertsberg, en reprenant et réinterprétant certains éléments caractéristiques des bâtiments plus anciens, disposant notamment d'encadrements de fenêtres marquants.

Au total, les 5 immeubles comportent 64 logements, variant entre 53,22 m<sup>2</sup> et 101,91 m<sup>2</sup> :

- 1 logement à une chambre
- 47 logements à 2 chambres
- 16 logements à 3 chambres.

Les escaliers des immeubles sont situés en façade, permettant aux halls d'entrée et aux halls d'ascenseur aux étages de profiter de la lumière naturelle, qui se répand jusqu'aux entrées des appartements. Des vues directes vers l'extérieur donnent un caractère agréable à ces lieux de rencontre et d'échange pour les habitants de l'immeuble.



Copyright : TETRA KAYSER ASSOCIES SA

### **Agencement des appartements**

Chaque appartement dispose d'une partie jour et d'une partie nuit et se définit par un hall d'entrée avec vestiaire et WC séparé, menant à la partie jour constituée d'une cuisine située en façade et aménageable en cuisine fermée ou ouverte sur l'espace vie. De l'espace vie, l'on accède à un hall de nuit donnant sur les chambres et la salle de bain.

Plusieurs logements situés aux étages supérieurs possèdent une loggia, type d'espace extérieur garantissant une certaine quiétude et une meilleure protection contre le vent et les intempéries. D'une dimension d'environ 1,2 m x 2,4 m, les loggias permettent de multiples utilisations et peuvent par exemple accueillir facilement une table avec des chaises.

L'accès aux loggias se fait par des portes-fenêtres : grâce à ces grandes ouvertures, les pièces adjacentes à l'intérieur des appartements profitent également d'une lumière naturelle abondante.

Les appartements au rez-de-chaussée disposent d'une terrasse.

Chaque logement dispose au sous-sol d'un emplacement de parking privatif.



Copyright : Ville de Luxembourg / Service bâtiments

### Concept énergétique

Chaque logement dispose d'une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur et d'un chauffage au sol basse température réglable individuellement par pièce, excepté dans la salle de bain où un radiateur sèche-serviette électrique assure le chauffage.

Toutes les surfaces vitrées directement exposées de l'immeuble sont équipées de volets, permettant une occultation totale. La profondeur des loggias soutient la protection solaire en été, sans trop priver l'apport énergétique solaire dans les mois d'hiver.

Des panneaux solaires thermiques associés à une pompe à chaleur au gaz ont été mis en place : l'énergie ainsi créée est utilisée pour chauffer l'eau chaude.

La classe énergétique des immeubles est ABA.



Copyright : Ville de Luxembourg / Service bâtiments

### Aménagements extérieures

L'aménagement d'un parcours public entre les résidences, comportant des espaces de rencontre avec des bancs, renforce le côté convivial du nouveau lotissement. Des gabions et des plantes grimpantes et tombantes régionales structurent les espaces et des passages plus ou moins larges créent des sensations différentes lors des promenades.



Copyright : Ville de Luxembourg / Service bâtiments

## CHRONOLOGIE

19.12.2013	Approbation CE du projet provisoire
29.06.2015	Approbation CC du projet définitif
20.07.2015	Autorisation définitive
Septembre 2015	Début de chantier
25 avril 2018	Fin de chantier

## DEVIS ESTIMATIF

Le coût total pour les 3 immeubles de logements sociaux, resp. à coût modéré, destinés à la location et dont la Ville de Luxembourg est le maître d'ouvrage, est évalué à 7.728.751,13 €, TVA comprise (vote du Conseil communal du 29.06.2015).

Le coût de construction des 2 immeubles à logements à coût modéré destinés à la vente a été pris en charge par CIALUX Constructions sàrl. Le prix de vente est de 3.775 €/m<sup>2</sup>, hors TVA.

## MAITRE D'OUVRAGE

**Ville de Luxembourg** (3 immeubles à logements sociaux, resp. à coût modéré)

**CIALUX Constructions sàrl** (2 immeubles à logements à coût modéré)

## MAITRISE D'ŒUVRE

Project d'architecture

Calcul statique

Installations techniques / Passeport énergétique

Aménagements extérieurs

Contrôle technique et qualité

Coordination de sécurité et santé

Assistance maître d'ouvrage

TETRA KAYSER ASSOCIES SA

SIMON & CHRISTIANSEN

BERED Energy

BERED Solutions

SECOLUX

SECOLUX

LUXCONTROL

## CORPS DE METIERS

Gros-œuvre et aménagements extérieurs

Parachèvements et façades

Installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaires)

Installations électriques

Etanchéité

Menuiseries extérieures

Serrurerie intérieure et extérieure

Portes de garage

Ascenseurs

Peintures

Resserrage coupe-feu

Jardinage et plantations

CIALUX Constructions sàrl

PLAFA

CREATHERM

ELECTRO - TEAM

BATISO

VISAOESTE

FERINOX

NEUBERG

SCHINDLER

STYLE PEINTURES

C.I.S

JARDINS EN FLEURS MOUTINHO  
sàrl