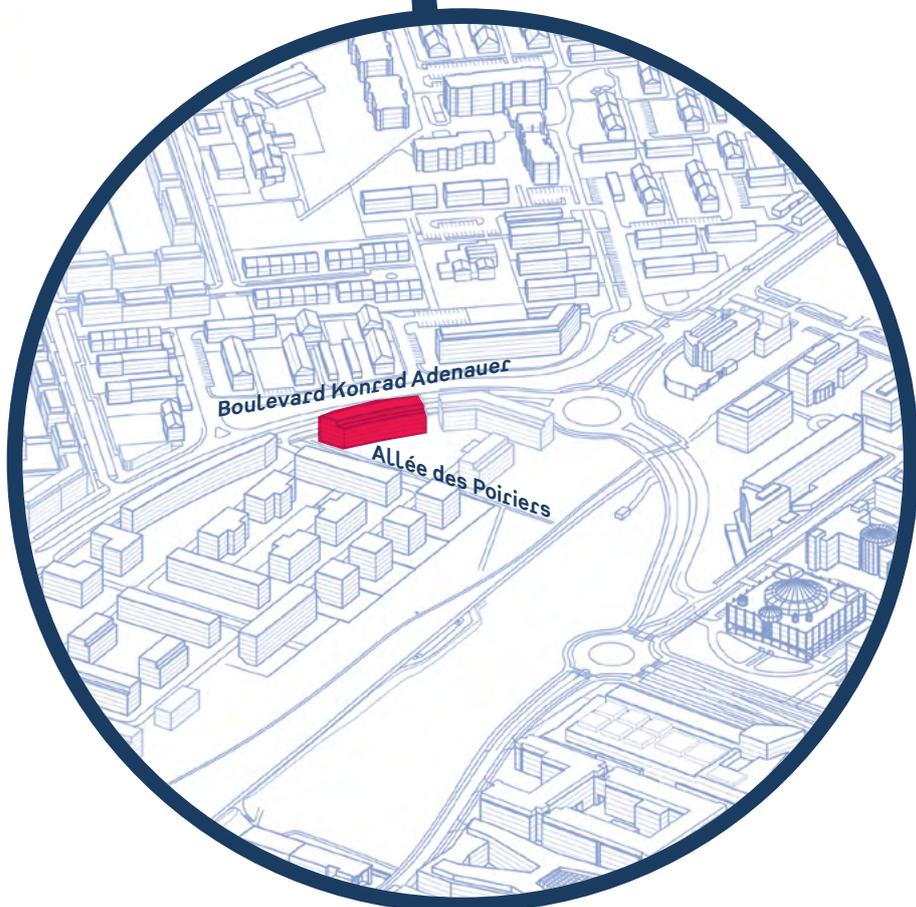
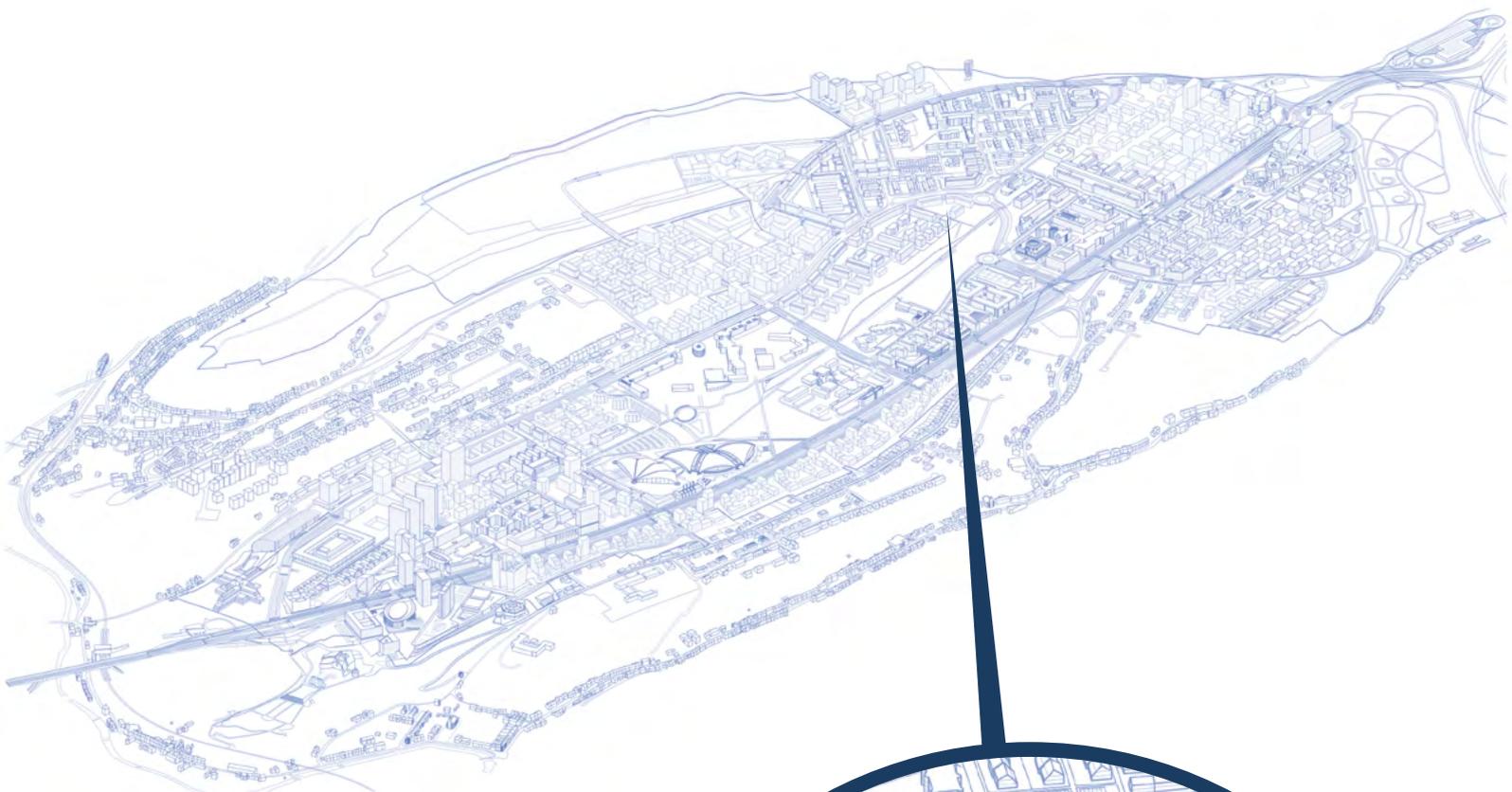


DOSSIER DE PRESSE

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE POUR LE RÉIMERWEE

UN PROJET DURABLE
ET ACCESSIBLE À TOUS
LES BUDGETS

KIRCHBERG
QUARTIER
DE VIE
**THE
LIVING
DISTRICT**



Localisation du projet



Vue depuis Le boulevard Konrad Adenauer : Façade en briques et menuiseries métalliques côté nord

Suite à un appel à candidatures lancé en avril dernier, le Fonds Kirchberg a trouvé les partenaires pour la conception et la réalisation d'un bâtiment résidentiel dans la partie est du site Réimerwee. Il s'agit du projet élaboré par **Tracol Immobilier Immobilier** ensemble avec le bureau d'architectes **Beng** qui a convaincu le jury.

CADRE GÉNÉRAL

L'objet de l'appel à candidatures, qui s'adressait à des groupements promoteur-architecte, était d'obtenir des propositions sous forme d'avant-projets sommaires pour la conception architecturale d'un immeuble résidentiel et la remise d'une offre économique pour la cession de droit d'**emphytéose** et de superficie pour le lot 20 de la deuxième phase du Plan d'aménagement particulier Nouveau quartier Réimerwee Est.

Dernier lot à développer dans le quartier, le lot 20 comprend un terrain à bâtir de 15,9 are, soit 3.743 m² SCB, destiné à la construction d'un immeuble essentiellement résidentiel avec la possibilité d'une activité commerciale au rez-de-chaussée (180m² SCB max.).

L'appel à candidatures s'inscrit pleinement dans la volonté du Fonds de faciliter l'accession à la propriété et d'offrir une excellente qualité de vie dans un contexte difficile de pénurie de logements. Le Fonds impose au promoteur une vente à prix plafonnés dont les modalités s'alignent d'une part sur la réglementation du logement à **coût modéré** tel qu'il a été défini par loi, d'autre part sur les procédures mises en place par le Fonds dans le cadre de sa politique de **logement abordable**.



Vue depuis L'allée des Poiriers : une façade légère en bois dans l'esprit circulaire

PROCÉDURE DE SÉLECTION

Dans une première phase, les candidats ont dû introduire un dossier afin de témoigner de leurs compétences, expérience et fiabilité. A l'issue de l'appel, le jury a retenu cinq groupements pour participer à la **phase de désignation**.

Le Fonds leur a demandé d'élaborer un projet architectural et de faire une offre de prix.

Les groupements retenus pour la phase de désignations :

- BPI – Fabeck architectes
- Prefalux – CBA architects
- Soludec / Soludev – M3 architectes
- Tracol Immobilier – Beng
- Tralux – Petitdidier Prioux architectes



LE PROJET LAURÉAT

Le projet du groupement Tracol Immobilier – Beng est inséré sur le boulevard Konrad Adenauer avec une ouverture vers le parc à l'arrière de l'immeuble. L'architecture marque clairement la transition d'un boulevard fréquenté vers l'intérieur d'un îlot vert. Elle s'exprime par une façade en briques côté rue (nord) et en bois côté parc (sud). Les deux accès principaux, traversants, et leurs circulations verticales viennent structurer le projet.

Un commerce est proposé à l'angle de rue, lui permettant d'avoir une terrasse sur deux faces. Les logements au rez-de-chaussée bénéficient de petits jardins et terrasses privatives qui viennent animer l'espace public. Pour renforcer cet effet, le restant des espaces est mis à disposition des habitants sous forme de jardins communautaires.

Ces lieux de convivialité favoriseront le lien social mêlant les familles et les générations.

Le projet comporte 29 logements dont huit appartements à coût modéré. Les étages offrent une grande variété de typologies allant d'une chambre aux quatre chambres en duplex. Les plans des appartements sont conçus de façon à pouvoir être décroissonnés, ce qui permet une grande flexibilité au niveau des aménagements intérieurs.

Une collaboration étroite avec les ingénieurs statiques, techniques et énergétiques dès la première conception a permis aux architectes de mettre au point un projet cohérent qui intègre des solutions intelligentes aux différents enjeux d'une construction durable et respectueuse de l'environnement.

Bâtiment hybride **bois-béton**, les dalles champignons lisses ainsi que les poteaux en béton armé sont mis à profit pour disposer d'une manière flexible les différents types de logements. Le contreventement est assuré par les cages d'escaliers et d'ascenseurs. La façade, dite légère, est préfabriquée en bois. La construction assure une démontabilité et une adaptabilité dans l'esprit de **l'économie circulaire**. Ainsi la volonté du groupement est d'employer au mieux des matériaux recyclés ou/et recyclables avec le plus faible impact sur l'environnement. Pour son projet, l'équipe a aussi étudié la récupération en seconde vie de certains éléments de haute qualité, notamment le bardage en bois, le dallage ou les appareils sanitaires. L'objectif est de favoriser les filières courtes et de recourir un maximum à des matériaux labellisés « cradle to cradle » (C2C), ce qui permettra aussi d'obtenir la certification nationale LENOZ (Lëtzebuenger Nohaltegkeetszertifizéierung).

Le bâtiment a une **consommation d'énergie quasi nulle** (nearly zero energy building) et possède des performances énergétiques très élevées. Le bâtiment entre dans la classe de performance énergétique A+ pour les besoins en énergie primaire, en chaleur de chauffage et pour les émissions de CO2.

La philosophie de l'équipe est de réaliser un bâtiment « low tech – high energy efficiency » qui avec une simplicité technologique arrive à augmenter le bien-être thermique, tout en réduisant les impacts sur l'environnement et les coûts d'entretien.

Les toitures vertes augmentent la rétention des eaux de pluie sur site pour les récupérer dans des citernes placées sous les accès piétons extérieurs. L'eau permettra d'irriguer les jardins privatifs et sera utilisée pour les sanitaires, les buanderies et le lavage des grandes surfaces.

Le parking peut accueillir jusqu'à 30 voitures grâce à un système mécanisé sur plateforme. Des prises pour voitures électriques sont également prévues. Le local pour vélos, doté d'une étagère pour ranger les vélos, est placé en bas de la rampe d'accès.

PLANNING

Mise en vente : 2023

Livraison : 2025



FACADES



TOITURES



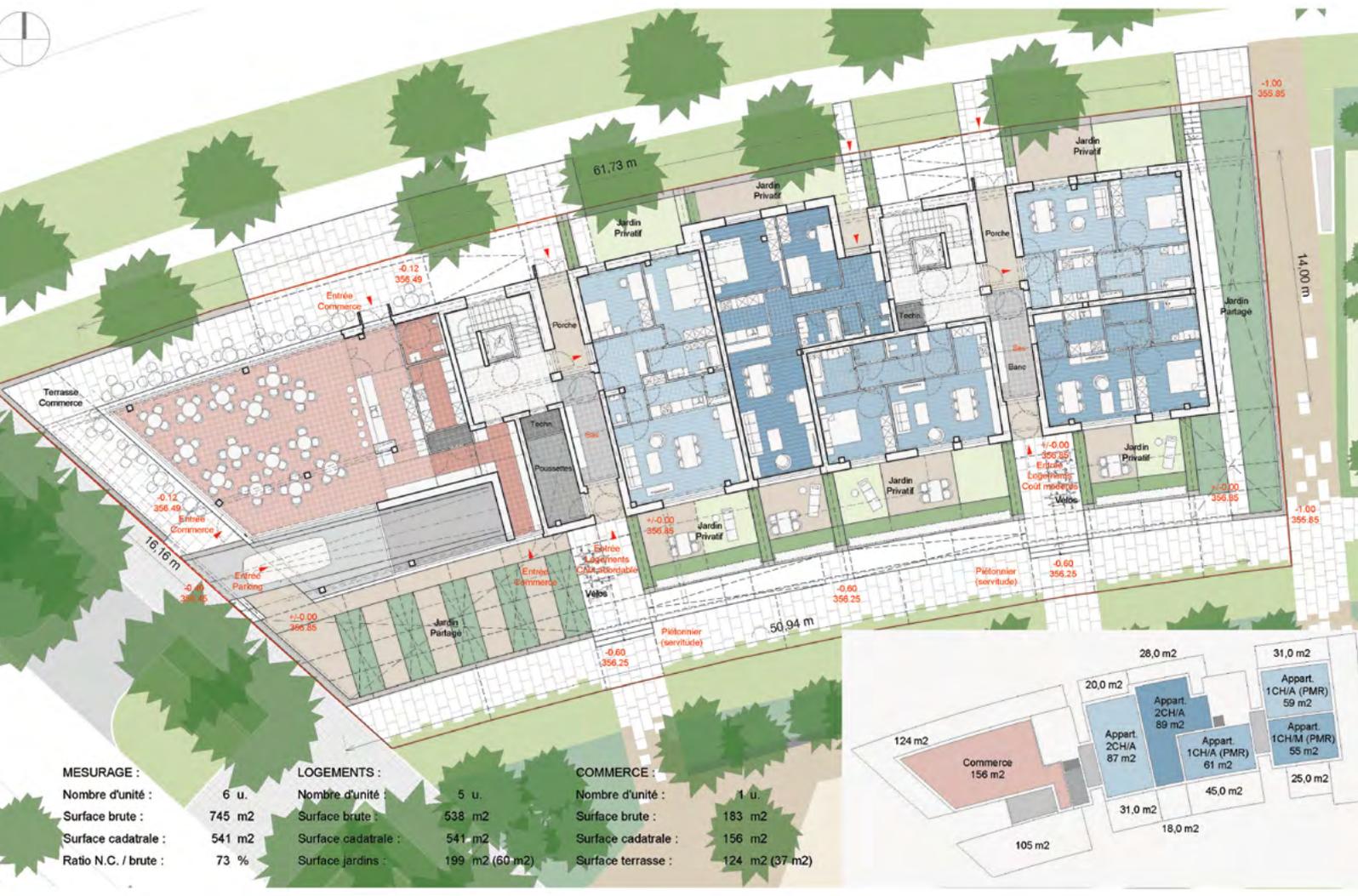
ALENTOURS



INTERIEURS

Schémas références des matériaux

Plan du rez-de-chaussée



Typologies des appartements à coût modéré

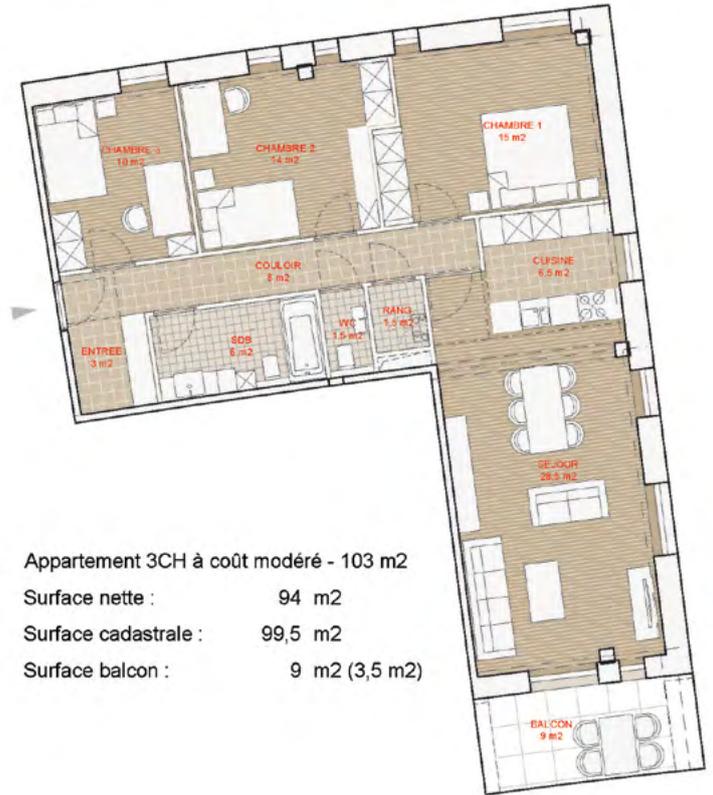
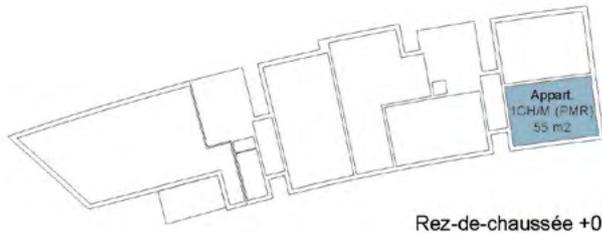
Appartement 1CH à coût modéré - 62,5 m²

Convertible P.M.R.

Surface nette : 53 m²

Surface cadastrale : 55 m²

Surface jardin : 25 m² (7,5 m²)

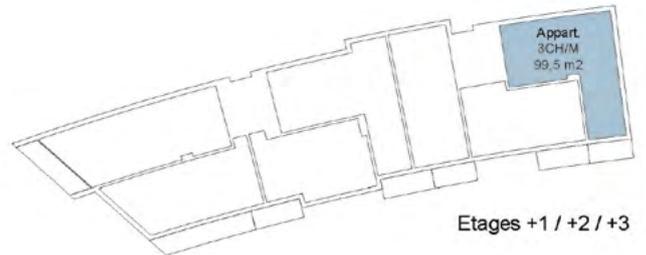


Appartement 3CH à coût modéré - 103 m²

Surface nette : 94 m²

Surface cadastrale : 99,5 m²

Surface balcon : 9 m² (3,5 m²)

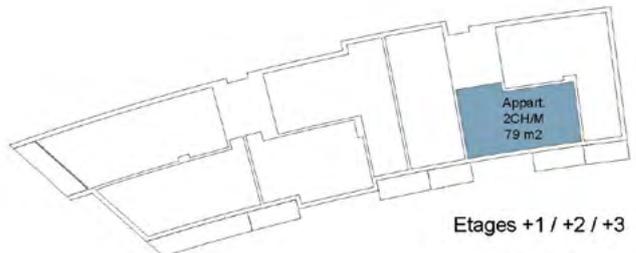


Appartement 2CH à coût modéré - 83 m²

Surface nette : 72 m²

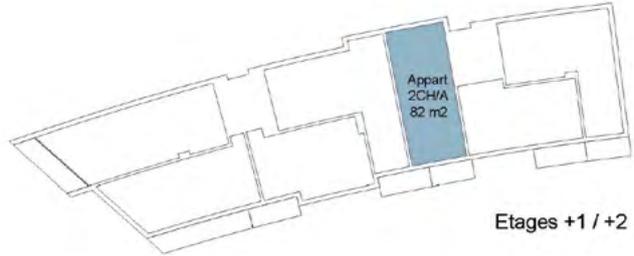
Surface cadastrale : 79 m²

Surface balcon : 10,5 m² (4 m²)



Appartement 2CH à coût modéré - 85 m²

Surface nette : 76,5 m²
 Surface cadastrale : 82 m²
 Surface balcon : 8 m² (3 m²)

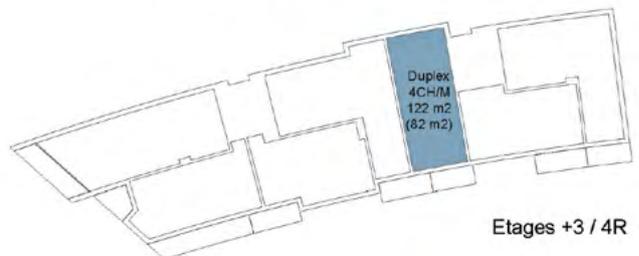


Etages +1 / +2



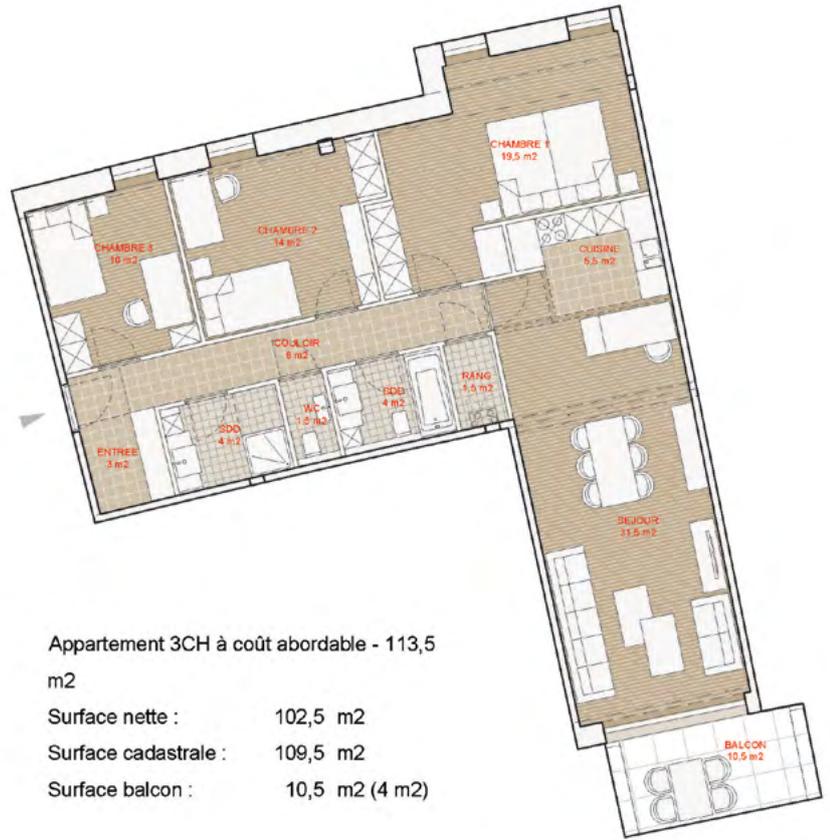
Duplex 4CH à coût modéré - 125,5 m²

Surface nette : 114 m²
 Surface cadastrale : 122 m²
 Surface balcon : 9 m² (3,5 m²)



Etages +3 / 4R

Typologies des appartements à coût abordable

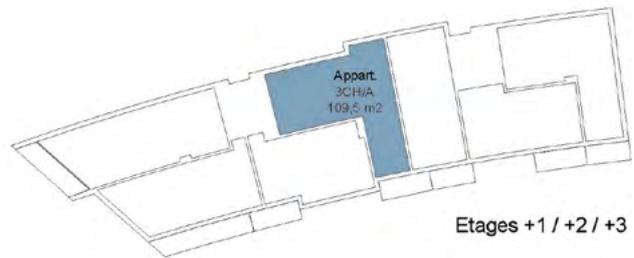


Appartement 3CH à coût abordable - 113,5 m²
 Surface nette : 102,5 m²
 Surface cadastrale : 109,5 m²
 Surface balcon : 10,5 m² (4 m²)

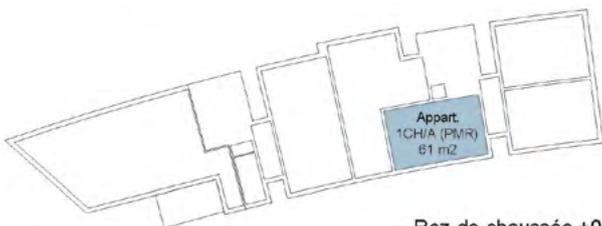
Appartement 1CH à coût abordable - 74,5 m²
 Convertible P.M.R.
 Surface nette : 57,5 m²
 Surface cadastrale : 61 m²
 Surface jardin : 45 m² (13,5 m²)



Rez-de-chaussée +0



Etages +1 / +2 / +3



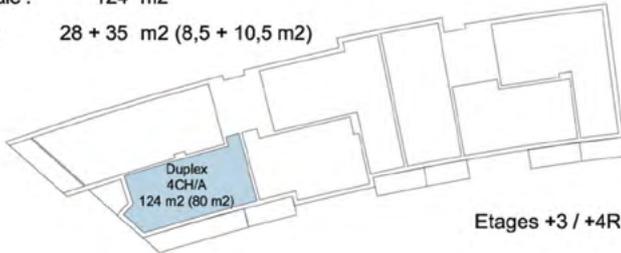


Duplex 4CH à coût abordable - 143 m²

Surface nette : 117,5 m²

Surface cadastrale : 124 m²

Surface balcon : 28 + 35 m² (8,5 + 10,5 m²)



Etages +3 / +4R



Fonds d'urbanisation et d'aménagement du
Plateau de Kirchberg
4, rue Erasme
L-1468 Luxembourg

Téléphone (+352) 26 43 45 10
Fax (+352) 26 43 45 40
info@fondskirchberg.lu
www.fondskirchberg.lu

