

# Immeuble résidentiel comprenant 12 logements abordables

39, rue Auguste Liesch, L-1937 Luxembourg-  
Belair

## INAUGURATION

le lundi 8 juin 2026 à 11.00 heures



© Photothèque de la Ville de Luxembourg – Jessica Theis

# HISTORIQUE

Le projet d'un immeuble résidentiel comprenant 12 logements abordables situé au 39, rue Auguste Liesch à Luxembourg-Belair est issu du concours « Baulücken III » visant la conception et la construction de logements à prix abordables sur huit terrains appartenant à la Ville de Luxembourg et destinés en partie à la location et en partie à la vente sur base d'un droit d'emphytéose. Ainsi, la Ville souhaite participer activement à l'offre d'une grande variété de logements urbains, contemporains et à prix abordable.

# DESCRIPTIF

## Concept architectural

Le terrain se situe dans un quartier calme et résidentiel à Belair, entre deux rangées de bâtiments d'habitation collectifs. Afin de respecter l'échelle des bâtiments voisins, la Ville a opté pour la construction d'un immeuble à l'échelle similaire qui s'intègre dans la topographie existante.

L'entrée de la résidence et la distribution verticale sont placées de manière centrale pour obtenir un jeu de volumes. La cage d'escalier est éclairée de façon naturelle par des fenêtres à l'avant et à l'arrière. Une sortie à l'arrière du bâtiment mène vers l'espace de rencontre avec bancs extérieurs et piste de pétanque pour les habitants de la résidence. Une aire de stationnement pour vélos se situe près de l'entrée principale. Le garage souterrain est accessible par une rampe latérale.

La résidence s'étend sur 4 niveaux hors-sol, 1 niveau semi-enterré et 1 niveau en sous-sol.

Elle comporte 12 appartements de différentes tailles :

- 7 appartements à 2 chambres à coucher (surface nette : de 70,05 à 75,21 m<sup>2</sup>)
- 3 appartements à 3 chambres à coucher (surface nette : 96,77 m<sup>2</sup>)
- 1 appartement à 4 chambres à coucher (surface nette : 112,39 m<sup>2</sup>)
- 1 appartement à 5 chambres à coucher (surface nette : 141,89 m<sup>2</sup>)

Parmi les logements, trois appartements à 2 chambres sont aménagés pour des besoins de personnes à mobilité réduite. Les portes intérieures de ces appartements ont un passage libre d'une largeur minimum de 90 cm. La douche est de plain-pied pour faciliter l'usage par les personnes en chaise roulante.

Tous les logements disposent d'un hall d'entrée avec vestiaire, d'une cuisine et d'un séjour avec accès au balcon ou à la terrasse et d'une salle de douche. Les appartements à 3 chambres disposent d'un WC séparé supplémentaire. Les appartements à 4 et 5 chambres disposent d'une salle de bain supplémentaire.

Le sous-sol comprend les locaux techniques, une chaufferie, des caves privatives ainsi que 7 emplacements pour voitures, dont un pour personnes à mobilité réduite.

La buanderie, deux caves privatives, le local nettoyage, un grand local vélo, le local poussettes ainsi que le local poubelles sont aménagés dans la partie enterrée du rez-de-chaussée.

### **Concept énergétique**

La résidence correspond à la classe de performance énergétique A-A.

### **Concept technique**

La chaleur est produite au moyen d'une chaudière au gaz à condensation avec des collecteurs solaires placés sur le toit de la résidence. Une installation photovoltaïque d'une puissance de 9,9 kW se trouve sur le toit plat et l'électricité produite est injectée au réseau public.

Des radiateurs avec vannes thermostatiques se trouvent dans les chambres à coucher, le séjour et les salles de douche / de bain.

Le système de ventilation est à double flux avec récupération de chaleur. L'air frais est amené dans les pièces de vie et les chambres. L'extraction de l'air vicié s'effectue dans la cuisine et les salles de douche / de bain. Les groupes de ventilation sont accessibles depuis les parties communes pour assurer l'entretien sans obligation d'accéder aux logements.



© Photothèque de la Ville de Luxembourg – Jessica Theis



© Photothèque de la Ville de Luxembourg – Jessica Theis



© Photothèque de la Ville de Luxembourg – Jessica Theis

## Matériaux et façades

La structure constructive de la résidence est massive. Les murs porteurs extérieurs ainsi que les dalles sont en béton armé. Les murs porteurs intérieurs sont en blocs béton. Les cloisons non porteuses sont en briques pleines.

Les façades sont thermiquement isolées et recouvertes d'un bardage en panneaux fibrociment de teinte beige du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage. Le dernier étage, en retrait, ainsi que la partie verticale, comprenant la cage d'escalier, disposent d'une façade en enduit de teinte plus foncée.

Le revêtement de sol des balcons est en dalles sur plots. La rampe de garage est en asphalte. Le chemin d'accès de l'immeuble est en pavés béton.

Les toitures plates sont recouvertes d'une végétation de type extensive nécessitant peu d'entretien.

## Surfaces et volumes

Surfaces utiles	ca.1 957,64 m <sup>2</sup>
Volume bâti brut	ca.6 357,41 m <sup>3</sup>

## Gestion

Les 12 appartements font partie du parc locatif de la Ville de Luxembourg, géré par le Service Logement.

## CHRONOLOGIE

03.02.2021	Approbation du projet définitif par le CE
01.03.2021	Approbation du CC
01.06.2021	Autorisation de bâtir
30.11.2021	Début de chantier
05.06.2023	Fête du bouquet
29.01.2024	Vote d'un devis rectifié par le CC
Automne 2025	Fin de chantier
08.06.2026	Inauguration

## DEVIS ESTIMATIF

7.212.083,29 € TTC (honoraires et taxes compris)

Le projet est subventionné par le ministère du Logement à concurrence de 75% (limite plafonnée à 5.409.062,47 €).

## MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Luxembourg – Direction Architecte – Service Bâtiments

## MAITRISE D'OEUVRE

Maîtrise d'œuvre	Société nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)
Planification du projet et autorisation de bâtir	Romain Hoffmann Architectes et Urbanistes S.à.r.l.
Ingénieur génie civil	SGI Ingénierie Luxembourg S.A.
Ingénieur génie technique	SIX Consulting & Engineering S.A.
Études énergétiques	Convex S.à.r.l.
Coordination sécurité-santé	Argest S.A.
Organisme de contrôle	Socotec Luxembourg S.à.r.l.

## CORPS DE METIERS

Terrassement / Chauffage urbain / Gros-œuvre	Solid S.A., 27, rue de la Gare, L-9122 Schieren
Électricité	Schaus & Associés S.A., 45, Z.A.E. Le Triangle Vert, L-5691 Ellange
Échafaudage	Secher Exploitation S.A., 18, rue de la Gare, L-6117 Junglinster
Étanchéité	Jacobs & Fils S.à.r.l., 5, rue de la Laiterie, L-9910 Troisvierges
Menuiseries extérieures	D-Metal S.A., 8, rue Charles Kieffer, L-8389 Grass
Portes coupe-feu	Ginge-Kerr Luxembourg S.A., 46, Z.A.E. Le Triangle Vert, L-5691 Ellange
Porte de garage	Hawa S.à.r.l., 112-114, route de Luxembourg, L-3515 Dudelange
Ascenseur	Schindler S.à.r.l., 7, rue de l'Innovation, L-4896 Roeser
Serrurerie	Lefèvre Lux S.à.r.l., 32, Zone d'activité Op Zaemer, L-4959 Bascharage
Façades	Marbrerie Bertrand S.à.r.l., 1, rue Henri Tudor, L-5366 Munsbach
Chapes	Bâti-chapes S.à.r.l., Rue de Sanem - z.a., L-4485 Soleuvre
Revêtement de sol	Carrelages Maroldt S.à.r.l., 5, rue Kalchesbruck, L-1852 Luxembourg
Plafonnages	Isoplâtre S.à.r.l., 70, route de Burange, L-3429 Dudelange
Menuiseries intérieures	Schreinerei Becker S.à.r.l., 12, rue Martin Maas, L-6468 Echternach
HVAC / Sanitaire	Socclair S.A., 7, rue Kalschesbruck, L-1852 Luxembourg
Jardinier	Natural Forest S.à.r.l., 57, route de Bettembourg, L- 3333 Hellange
Cuisines	Oestreicher Young & Design S.A, 2 A, Marbuengerstrooss, L-9764 Marbourg
Nettoyage	Cforclean S.A, 22, rue de l'Industrie, L-8399 Windhof