



# Lancement des travaux du 1<sup>er</sup> îlot de Rout Lëns : Inauguration d'une vision urbaine durable

Communiqué de presse : 1<sup>ère</sup> pierre Rout Lëns  
01.07.2024  
Esch-sur-Alzette, Luxembourg



**ROUTLËNS**  
by **iko.**



## Lancement des Travaux du 1er îlot de Rout Lëns : Inauguration d'une Vision urbaine durable

Esch-sur-Alzette, Luxembourg.

L'écoquartier Rout Lëns célèbre ce mardi 2 juillet un jalon crucial avec le lancement des travaux de l'îlot 14, le premier îlot résidentiel avec ses 185 logements situés à l'entrée stratégique du quartier.

Développé par IKO Real Estate, société connue pour ses développements novateurs et présente au Luxembourg depuis plus de 30 ans, le projet Rout Lëns vise à métamorphoser le paysage urbain d'Esch-sur-Alzette.

Dans un marché immobilier en tension et confronté à une baisse marquée de l'activité, ce développement met en évidence la résilience et la capacité d'IKO à avancer avec détermination.

IKO Real Estate a également concrétisé ses derniers mois la signature de contrats de plus de 250 millions d'euros avec des entreprises de construction, affirmant ainsi son leadership et sa volonté de soutenir le secteur.

Avec près de 1 400 nouveaux logements dont 30% seront dédiés à la réalisation de logements abordables, Rout Lëns transforme Esch-sur-Alzette en un modèle de développement urbain de qualité et inclusif, répondant directement à la crise du logement tout en favorisant un cadre de vie résilient et durable.

**Eric Lux, CEO IKO Real Estate**

« Nous concentrons tous nos efforts sur la réalisation et l'aboutissement de nos projets, même en période de crise. Ces initiatives contribuent à soutenir l'ensemble de l'écosystème lié à notre activité, tout en respectant les engagements que nous avons pris auprès de l'ensemble de nos partenaires. »

## Une Conception architecturale et urbaine :



Ce premier îlot bénéficie d'une localisation exceptionnelle à l'entrée du quartier Rout Lëns à proximité immédiate du centre-ville piétonnier d'Esch-sur-Alzette. Ce lot situé au cœur du futur quartier s'ouvre sur le patrimoine avec des vues dégagées sur le magasin TT et la Halle des soufflantes à l'est et à l'ouest.

Les résidences Liicht et D'Haus donnent le ton sur l'engagement du projet en matière de durabilité et d'efficacité énergétique en, visant une classe AAA pour la résidence Liicht et la résidence abordable et AAA+ pour la résidence D'Haus. Ces deux projets illustrent également l'ambition d'IKO Real Estate de minimiser l'empreinte carbone de ses développements en adoptant des niveaux d'exigence importants au travers de la certification Carbon Footprint Neutral. C'est d'ailleurs sur l'ensemble du quartier que s'applique cette certification faisant de Rout Lëns l'un des premiers développements avec ce niveau d'ambition au Luxembourg et en Europe.

Ces bâtiments ne sont pas de simples logements, ils sont conçus pour favoriser une vie communautaire active, intégrant des espaces verts et des zones de rencontre qui encouragent les interactions sociales et le bien-être des résidents. Avec des prestations et un cahier des charges exigeants, ce premier îlot donne le ton de ce que sera ce futur quartier.

## Liicht, D'Haus : 2 Concepts architecturaux :



### Liicht :

Cette résidence de 47 appartements a été nommée Liicht (lumière en luxembourgeois) car elle est pensée autour de la lumière. Du studio au duplex avec jardin, tous les appartements sont réfléchis pour intégrer de larges ouvertures et bénéficier de vues panoramiques sur le patrimoine d'une part et le grand paysage d'autre part.

Liicht est un immeuble intimiste avec une façade métallique réinterprétant de manière contemporaine le passé sidérurgique de la Lentille Terres-Rouge. Avec son architecture en cascades, Liicht propose des espaces extérieurs particulièrement généreux sous forme de loggias, de terrasses et même de jardins.

L'agencement intérieur a également été étudié pour mettre en valeur ces vues, avec l'intégration de larges baies vitrées sous forme de picture windows et une double exposition dans de nombreux appartements. Certes, l'immeuble est tourné vers le paysage avec de très belles vues, mais l'aménagement intérieur a été pensé avec soin pour offrir une sensation d'espace et faire de ces baies vitrées un véritable atout en termes d'agencement de l'espace.



## D'Haus :

L'immeuble D'Haus (la maison en luxembourgeois) quant à lui tire son nom de son riche héritage sidérurgique. D'une part en rendant hommage aux habitations atypiques inspirées des anciennes maisons ouvrières du Minett que l'on retrouve dans la conception singulière de ses toits. D'autre part, dans la volonté de proposer une architecture qui favorise l'échange et une vie communautaire.

Cette volonté se traduit par les différents espaces de rencontre que l'on retrouve dans chacune des strates du projet :

Au sommet de D'Haus, on découvre une serre et un potager, accompagnés d'une terrasse panoramique offrant une vue imprenable sur le cœur d'îlot, la Halle des Soufflantes et le bassin. Cet espace unique crée une connexion harmonieuse avec la nature environnante, offrant aux résidents un refuge paisible au-dessus de l'agitation urbaine. ;

- Au cœur du bâtiment, des Lënslounges sous la forme de coursives extérieures permettant aux habitants d'accéder à leurs appartements et de favoriser le lien social.
- En cœur d'îlot, des espaces verts privatifs et communs ainsi qu'une salle polyvalente commune, élargissant encore davantage les espaces de vie disponibles.

Autre caractéristique majeure du projet : son empreinte bas carbone avec l'intégration du bois dans sa conception permettant d'offrir une expérience singulière et chaleureuse !



### Le mot de L'architecte Tatiana Fabeck

« Nous sommes fiers et heureux de contribuer avec le projet D'Haus au développement du quartier 'Rout Lëns'. D'Haus est un projet exceptionnel qui offrira à toutes les générations un cadre de vie en harmonie avec le contexte et l'histoire du site, tout en ouvrant un nouveau chapitre résolument tourné vers l'avenir. »

## Collaboration public-privée innovante à Esch : Lancement de la première résidence abordable du Quartier Rout Lëns

Au sein du quartier Rout Lëns, le premier îlot, construit sur un parking commun, comprendra une résidence abordable et deux résidences privées. L'ensemble a été conçu dans le même esprit et la même qualité architecturale que la résidence Liicht. Cette collaboration entre la Ville d'Esch et IKO Real Estate illustre un engagement profond à offrir des logements de haute qualité sans distinction économique, soutenant ainsi efficacement l'engagement politique de la Ville d'Esch dans le développement de logements abordables. C'est l'une des rares occasions, au Luxembourg, où une ville et un acteur privé élaborent conjointement un cahier des charges, garantissant ainsi une conception intégrée et cohérente qui répond aux attentes des futurs résidents tout en accélérant le processus de mise sur le marché.

### Christian Weis, Bourgmestre de la Ville d'Esch

« En tant que bourgmestre de la Ville d'Esch-sur-Alzette, je suis fier de présenter ce projet novateur qui marquera une nouvelle ère pour notre paysage urbain. Ce projet de 43 logements locatifs abordables constitue la première étape de notre engagement dans l'augmentation des logements abordables, notamment dans le quartier Rout Lëns, où nous aurons à terme plus de 320 appartements et maisons. La collaboration étroite entre la Ville d'Esch et IKO Real Estate nous permet d'assurer à nos futurs concitoyens des solutions de logements accessibles, durables et de qualité. Ce projet, en complément des initiatives existantes, illustre notre détermination à construire une ville inclusive et dynamique, où chacun peut trouver sa place et s'épanouir pleinement. »



## Cohérence et qualité à travers les segments de logement :

La résidence abordable sera dotée des mêmes finitions architecturales que Liicht, illustrant notre engagement à offrir une qualité uniforme et remarquable. Ce cahier des charges, co-créé avec la Ville d'Esch, assure une uniformité dans la conception et les prestations intérieures garantissant une qualité élevée qui sera appréciée par tous les résidents.

L'approche adoptée garantit une intégration harmonieuse de tous les segments de logement au sein de Rout Lëns, favorisant une mixité sociale authentique et dynamique au sein du quartier.

Cette collaboration exemplaire entre la Ville d'Esch et IKO Real Estate, dès les premières étapes de Rout Lëns, incarne un modèle de travail conjoint entre le secteur public et privé. Ce partenariat permet non seulement de produire des biens immobiliers de qualité adaptés aux spécificités d'une ville en pleine mutation écologique, mais aussi de fournir des logements abordables de manière plus rapide, grâce à l'expertise d'acteurs privés dont le développement immobilier est le cœur de métier. Ce processus de co-conception assure que les projets répondent aux besoins immédiats, tout en ouvrant la voie à des aménagements urbains durables et responsables.

## Planification et Livraison :

Les travaux d'infrastructure et le déploiement du réseau d'énergie Callisto, lancés en septembre 2023, progressent conformément à la planification prévue. La construction de ce trio architectural ainsi que l'installation des premiers pieux géothermiques débuteront le 2 juillet, avec une livraison prévue entre fin 2026 et le premier trimestre 2027. Rout Lëns continue ainsi sur sa lancée !

## Collaboration avec des Acteurs Clés pour la Réussite de Rout Lëns :

Pour le développement de ce premier lot, IKO Real Estate s'appuie sur l'expertise de partenaires de renommée dans divers domaines spécialisés, assurant ainsi la cohérence, l'innovation et la qualité architecturale du projet. Malgré la crise, nous restons fermement engagés à maintenir notre cap grâce à la détermination de nos équipes et de nos partenaires, la ville d'Esch-sur-Alzette bien entendu, mais aussi tous ceux qui travaillent à la réalisation de ce projet au quotidien.

### Nos partenaires clés sur ce projet incluent :

- **Carta Reichen et Robert**, urbanistes du projet, mais également architectes de la résidence Liicht et de la résidence abordable ;
- **Fabeck Architectes**, architecte de la résidence D'Haus ;
- **Phytolab**, paysagiste ;
- **Felgen**, comme bureau d'études techniques, et **ICB**, comme bureau d'études statiques pour l'ensemble des bâtiments ;
- Les entreprises **SECO Luxembourg S.A.**, **SECO Safety A.S.B.L.**, et **SECO Expert S.A.** fournissent des services de contrôle pour la conformité technique et réglementaire, et pour les concepts de sécurité incendie ;
- **D2S International** assure le confort acoustique, tandis que **QBUILD** supervise la gestion du projet ;
- **Énergie Environnement** offre son expertise en tant qu'AMO en neutralité carbone et **SOCOTEC** coordonne la sécurité sur le site ;

- **Lumière Consulting** élabore des stratégies d'éclairage qui améliorent l'esthétique et l'efficacité énergétique, et **GEOLUX GO 3.14** précise le suivi topographique et le contrôle dimensionnel ;
- **NT Conseils et IDES Engineering Sàrl** introduisent des technologies intelligentes et mettent à jour les performances énergétiques, respectivement ;
- **CLE**, qui intervient dans la construction ;
- **SOLUDEC** intervient dans la mise en œuvre des solutions de géothermie sous l'îlot 14.

Nous tenons à remercier chaleureusement tous nos partenaires, y compris ceux que nous n'avons peut-être pas cités, pour leur engagement et leur collaboration. Ces collaborations stratégiques reflètent l'engagement d'IKO Real Estate envers l'excellence et l'innovation dans le développement urbain, faisant de Rout Lëns un projet de référence.

**Sandra Huber, CDO et responsable du projet Rout Lëns**

« Un bon projet repose avant tout sur une équipe solide et engagée. Nous exprimons notre profonde gratitude envers l'ensemble des équipes et des partenaires dont l'engagement et la collaboration permettent de concrétiser le projet Rout Lëns, de le rendre réalité et de mettre en œuvre les concepts que nous avons imaginés. »

## Un événement qui incarne les valeurs de Rout Lëns :

L'événement du 2 juillet propose une immersion dans ce que sera le quotidien du quartier Rout Lëns. Inspiré par le succès de "Summer Rout Lëns", cet événement est conçu pour offrir une expérience festive où art, culture et sport se mêlent, illustrant ainsi l'engagement d'IKO Real Estate à promouvoir le vivre-ensemble et développer un quartier dynamique et vivant.



### À propos d'IKO Real Estate

IKO Real Estate se distingue dans le paysage immobilier luxembourgeois par son approche innovante et durable. Spécialisée initialement en immobilier d'affaires, l'entreprise a élargi son activité au résidentiel et au retail, créant des quartiers qui mixent logements, commerces et espaces verts dans une harmonie exemplaire.

## Contact Média

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

### **IKO Real Estate**

Nathalie Tips  
Senior Brand Manager

[n.tips@ikorealestate.eu](mailto:n.tips@ikorealestate.eu)