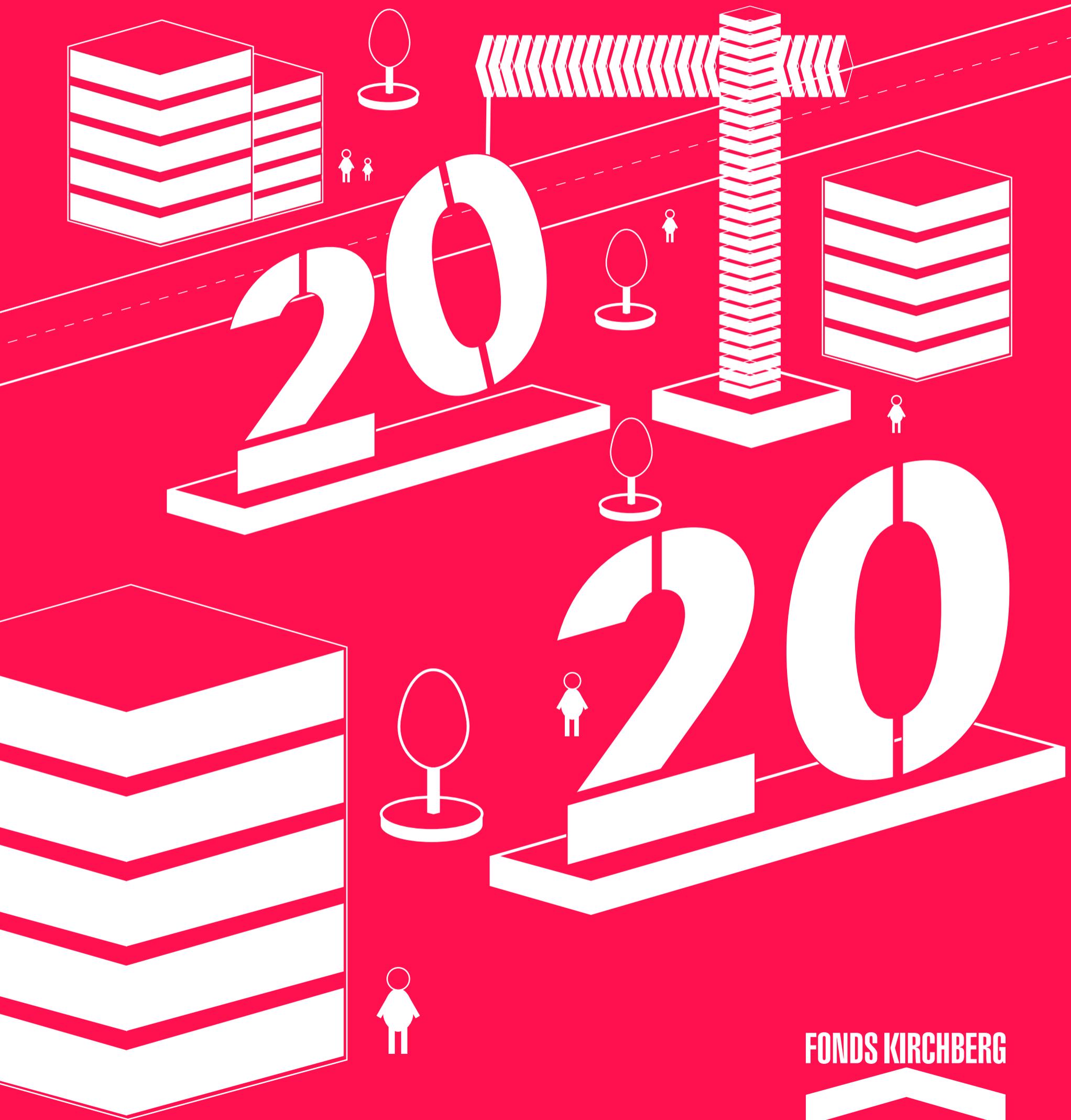


RAPPORT

ANNUEL



FONDS KIRCHBERG





RAPPORT ANNUEL

20

20

FONDS KIRCHBERG



LE RAPPORT ANNUEL FAIT SA MUE

Au moment où la digitalisation du quotidien est accélérée par les effets de la crise sanitaire, le Fonds Kirchberg fait un pas en avant en réinventant la présentation de son rapport annuel. Au début, il y avait l'idée de dématérialiser ce document pour réduire la consommation de ressources. La question se posait alors : comment remplacer ce plaisir d'une publication que l'on peut toucher, humer, feuilleter voire écorner ? Ce qui, sur papier, invite à bouquiner, décourage facilement le lecteur et devient tristement prosaïque sous forme de document PDF.

C'est pourquoi le Fonds a choisi d'explorer les possibilités du numérique pour rendre le rapport annuel plus engageant avec des éléments multimédias interactifs tel que des vidéos, du motion-design ou de la data-visualisation. Hommage à l'ancien rapport, la nouvelle version se laisse toujours feuilleter, mais avec un simple glissement de doigt sur l'écran tactile, le fameux « swipe », qui fait déjà partie des habitudes d'*Homo sapiens technologicus*.

Autre nouveauté : le rapport annuel a pris une forme plus narrative. Il met l'histoire que chaque projet raconte au centre de la partie rédactionnelle et donne la parole à leurs protagonistes. Qu'il s'agisse des décideurs, des architectes, urbanistes, ingénieurs, artisans, des maîtres d'ouvrage ou partenaires institutionnels : le Kirchberg se construit grâce à de nombreux talents et compétences d'hommes et de femmes qui soutiennent les ambitions du Fonds.

Le Fonds vous souhaite une bonne découverte !



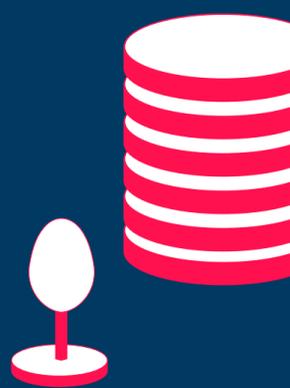
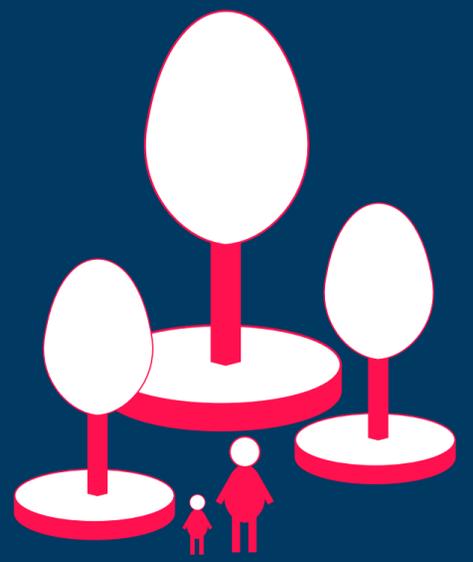
Félicie Weycker, président du Fonds Kirchberg, et François Bausch, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, reviennent sur une année 2020 qui a fait entre autres réfléchir sur la façon dont il faut construire les quartiers urbains.

LE FONDS

- P. 10
- P. 14
- P. 16
- P. 22

- P. 26
- P. 32

- P. 54
- P. 48
- P. 46
- P. 40
- P. 36
- P. 62
- P. 66
- P. 68





FONDS

EQUIPE

PRÉSIDENTE
Félicie WEYCKER,
Président, Premier Conseiller
de Gouvernement au
Ministère de la Mobilité
et des Travaux Publics

LES MEMBRES DU BUREAU

Félicie WEYCKER,
Président du Conseil d'Administration

Roland FOX,
Directeur de l'Administration
des ponts et chaussées

Jean LEYDER,
Directeur honoraire de l'Administration
des bâtiments publics (membre jusqu'au
30 juin 2021)

Tom WEISGERBER,
Premier Conseiller de Gouvernement au
Ministère de la Mobilité et des Travaux
publics

SECRÉTARIAT
Christian REDING,
Secrétaire général

LE BUREAU

**LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

**MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**
Lynn BLAISE,
Attachée au Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Luc DHAMEN,
Directeur de l'Administration des
bâtiments publics (membre depuis
1er juillet 2021)

Roland FOX,
Directeur de l'Administration des ponts
et chaussées

Sonja GENGLER,
Architecte-Directeur de la Direction de
l'architecte de la Ville de Luxembourg

Jean-Luc KAMPHAUS,
Conseiller de Direction 1^{re} classe
au Ministère des Finances

Jean LEYDER,
Directeur honoraire de l'Administration
des bâtiments publics
(membre jusqu'au 30 juin 2021)

Mike MATHIAS,
Premier Conseiller de Gouvernement
au Ministère du Logement

Marie-Josée VIDAL,
Conseiller de Gouvernement 1^{re} classe
au Ministère de l'Énergie et de l'Aména-
gement du territoire

Tom WEISGERBER,
Premier Conseiller de Gouvernement au
Ministère de la Mobilité et des Travaux
publics

Marc WIDONG,
Directeur

**ADMINISTRATION
GÉNÉRALE**
Christian REDING
Secrétaire général

**ARCHIVES ET
DOCUMENTATION**
Carole AZEVEDO,
Gestionnaire des archives

SERVICE FINANCIER
Alexandre IANNELLI,
Comptable

**RELATIONS
EXTÉRIEURES**
Martine HEMMER,
Responsable communication

Martin NEFONTAINE,
Economiste

Katrijn VAN DAMME,
Gestionnaire de quartier

SERVICE JURIDIQUE
Charles PAQUAY,
Juriste

Dorothee WALDECK,
Gestionnaire de quartier

SECRÉTARIAT
Olga MENDES,
Assistante administrative

Katia OLIVEIRA,
Assistante administrative

Diane RESCH,
Employée de bureau

**L'ADMINISTRATION
GÉNÉRALE**

CONCEPTION ET PLANIFICATION
Véronique BOUS,
 Architecte

Van DANG,
 Dessinateur

Morgane FEISTHAUER,
 Ingénieure

Miguel FERNANDES,
 Architecte

Domenico GALLO,
 Ingénieur

Monika MALIKOVA,
 Architecte-paysagiste

Lucinda MARQUES,
 Architecte

Matthias PINTER,
 Architecte

Fabienne WAGNER,
 Architecte

RÉALISATION
Edouard FRITZ,
 Ingénieur, bureau ARCOOP

Claude SCHMIT,
 Ingénieur, bureau ARCOOP

SURVEILLANCE DES OUVRAGES D'ART
Frédéric DE OLIVEIRA,
 Chargé d'études - Chef de division des ouvrages d'art de l'Administration des ponts et chaussées

Giberto FERNANDES,
 Chargé d'étude à la division des ouvrages d'art de l'Administration des ponts et chaussées

ECLAIRAGE PUBLIC
Raymond SEBURGER,
 Chargé de gestion dirigeant du service électro-mécanique de l'Administration des ponts et chaussées

Jean DIEDERICH,
 Chargé de gestion du service électro-mécanique de l'Administration des ponts et chaussées

SUIVI DE L'ARBORETUM KIRCHBERG
Thierry HELMINGER,
 Biologiste, Musée National d'Histoire Naturelle

GESTION DES IMMEUBLES DU FONDS
Jean-Frédéric NIZET,
 Ingénieur industriel

SERVICE D'ENTRETIEN
Philippe KNAFF,
 Chargé d'études, préposé du service régional de Luxembourg de l'Administration des ponts et chaussées

Andreas THEIS,
 Pépiniériste paysagiste

Laurent ALLARD,
 Ouvrier

Sébastien BRUCHER,
 Ouvrier

PoI ENSCH,
 Ouvrier

Laurent KLEIN,
 Ouvrier

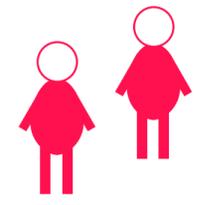
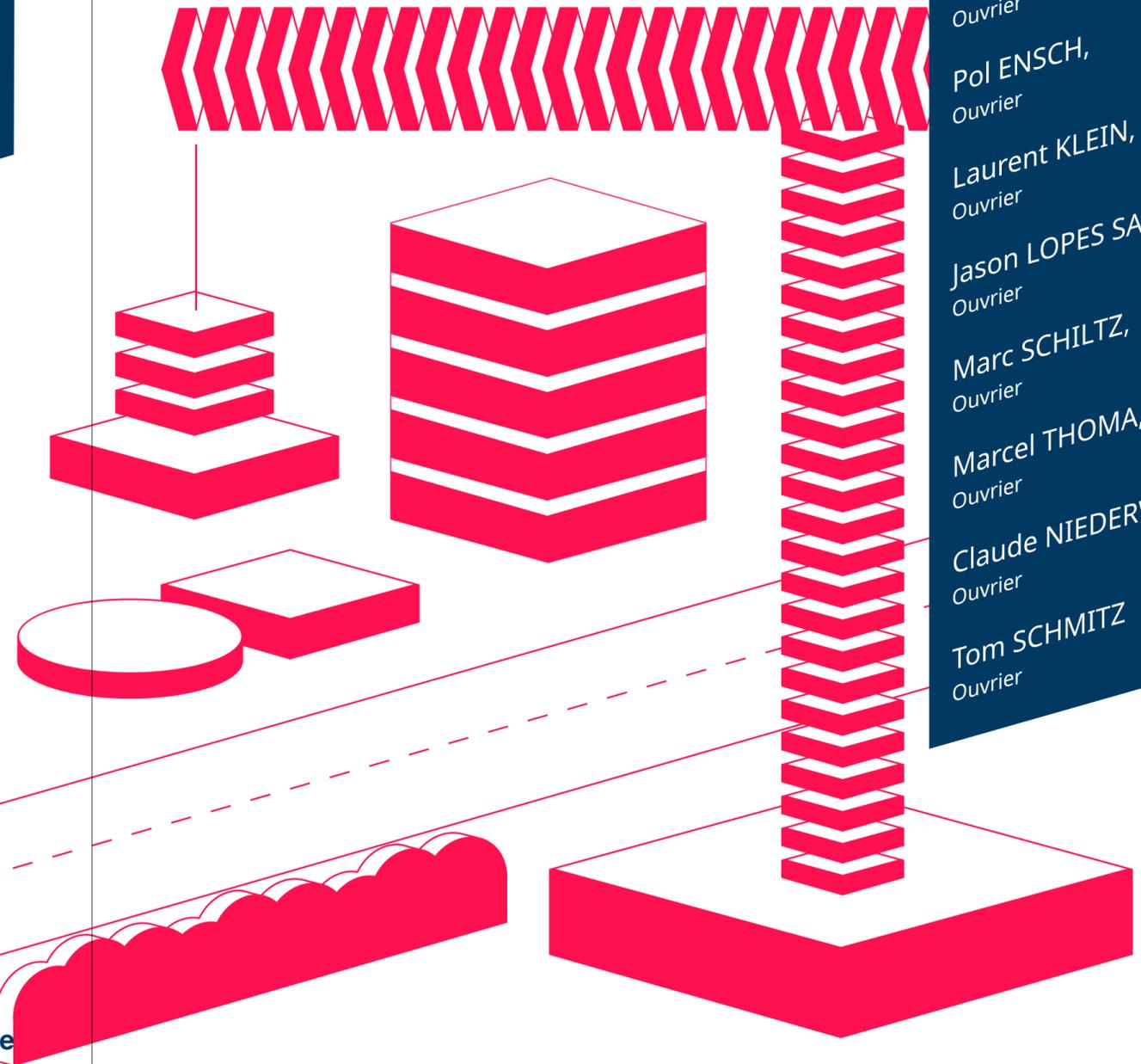
Jason LOPES SANTOS,
 Ouvrier

Marc SCHILTZ,
 Ouvrier

Marcel THOMA,
 Ouvrier

Claude NIEDERWEIS,
 Ouvrier

Tom SCHMITZ,
 Ouvrier



Équipe

ACTIVITÉS

La grande priorité du Fonds

CRÉER DES LOGEMENTS ABORDABLES



Le projet JFK Sud Zone A sera construit à partir de 2023 (SteinmetzDemeuer architectes urbanistes et LEVS architecten).

Le Fonds Kirchberg réalise plus de 7 000 logements sur ses terrains avec l'objectif principal de proposer un large éventail d'habitations de qualité, accessibles à tous les revenus.

Fin 2020, les promoteurs Baumeister-Haus et Tralux Immobilier ont lancé la vente de deux projets résidentiels sur les terrains du Fonds Kirchberg avec 82 respectivement 54 unités d'habitation. Le Fonds Kirchberg a acheté lui-même 10 % des logements afin de les mettre à disposition de locataires dans le cadre du programme de location abordable en collaboration avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

La mise en vente de ces appartements à coûts abordables s'inscrit dans la volonté générale du Fonds de faciliter l'accès à la propriété et d'offrir une excellente qualité de vie dans un contexte difficile de pénurie de logements, où les prix sur le marché immobilier s'envolent. Les prix de vente, bien inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre, sont toutefois assortis de certaines conditions de cession.

Marc Widong, directeur du Fonds Kirchberg, explique les défis d'une politique de logement abordable.



En principe, les appartements sont réservés aux primo-accédants. Le candidat qui est déjà propriétaire d'un logement devra prouver l'avoir vendu au plus tard trois mois après la remise des clés de son nouveau logement au Kirchberg. Il doit alors y élire sa résidence permanente et principale.

En plus, les habitations construites sur les terrains du Fonds sont réservées à des ménages dans lesquels au moins une personne travaille sur le territoire de la Ville de Luxembourg ou dans les parties limitrophes des Communes de Strassen, Sandweiler, Niederanven et Hesperange.

Les logements sont cédés par bail emphytéotique. Il s'agit d'un bail de longue durée portant sur un immeuble sur lequel l'acquéreur a pleine jouissance moyennant le paiement d'une redevance, en l'occurrence unique. L'acquéreur exercera tous les droits liés à la propriété. La durée du bail depuis l'acquisition par le promoteur est de 99 ans. Le Fonds dispose d'un droit de préemption, au prix abordable actualisé, déduction faite de la vétusté, en cas de volonté d'un acquéreur de revendre son logement.



Le Quartier Kiem est un des secteurs résidentiels actuellement en expansion.

À court terme, avant 2023, environ 757 appartements auront été vendus dans les secteurs Réimerwee Est et Ouest, Kiem Ouest et dans la partie A d'une nouvelle zone à urbaniser sur des terrains qui s'étirent du côté sud de l'avenue John F. Kennedy.

Pour la réalisation du PAP JFK Sud Zone A le Fonds collabore avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Elle gèrera la construction des neuf bâtiments dont six seront destinés au logement à coûts modérés (SNHBM) et trois bâtiments seront vendus par le Fonds sur le marché libre.

Le concept architectural en gradins prévoit des bâtiments qui dessinent un front de rue le long de l'avenue John F. Kennedy de plus grande hauteur en face du Secrétariat du Parlement européen et des ensembles de plus petites dimensions qui assurent le lien avec le quartier Weimershof. Côté avenue, les espaces à rez-de-chaussée sont réservés à des bureaux, commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité complémentaire aux grandes structures déjà présentes au Kirchberg. Le Fonds gèrera la location de ces surfaces ainsi que les parkings qui seront regroupés aux deux extrémités du projet.

Ensuite, dans le courant des cinq années à venir, le Fonds envisage d'entamer la mise en œuvre de nouveaux plans d'aménagement particulier (PAP) dans les parties Grünewald Ouest, JFK Zone B, le long du boulevard Konrad Adenauer, sur le site Laangfur et sur le site de l'ancien bâtiment Eurocontrol. À moyen terme, c'est-à-dire d'ici 2026, 1 038 logements seront disponibles à la vente dans les secteurs précités.

Jusqu'en 2030 s'ajouteront dans une seconde phase 1 360 habitations dans les parties JFK Sud Zone B, Grünewald Ouest, Laangfur ainsi que dans les secteurs rue Tony Rollman et Kuebebiërg. Enfin, le Plateau de Kirchberg connaîtra son développement maximal avec la finalisation de la grande extension urbanistique au Kuebebiërg/Laangfur et la transformation du site Luxexpo.

L'urbanisation de la dernière grande réserve foncière appartenant entièrement au Fonds Kirchberg, à savoir le Kuebebiërg (24 ha), permettra de créer quelque 3.127 logements dans un quartier des courtes distances où des concepts innovants visant l'autonomie énergétique du quartier par l'exploitation de l'énergie solaire, une gestion de l'eau basée sur sa réutilisation maximale ainsi qu'une mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture seront mis en place.

La mixité est le mot d'ordre pour le futur développement du Kirchberg : aussi bien en ce qui concerne les fonctions urbaines que la composition sociale de la population.



Travailler en Bouwteam

TOUS AUTOUR D'UNE MÊME TABLE



Pour le Fonds Kirchberg innovation rime avec méthodes de conception nouvelles. Le projet définitif pour la construction du Lot 4 du PAP Kiem Ouest est mis au point par un Bouwteam, qui rassemble toutes les compétences de la construction. Anabel Witry, directrice commerciale du bureau d'architectes Witry & Witry, revient sur cette expérience.

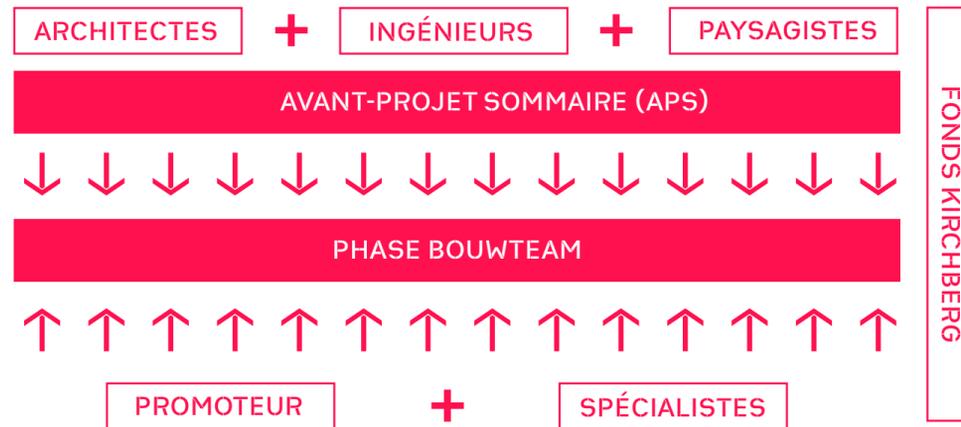
Dans le cadre de ses projets circulaires, qui s'inscrivent dans une démarche innovatrice et écologiquement responsable, le Fonds a mis en place une nouvelle méthode de conception : la cocréation. Dorénavant, il privilégie le travail collaboratif dans des équipes pluridisciplinaires au lieu des concours classiques entre bureaux d'architectes. Des ingénieurs, des paysagistes et d'autres experts font déjà partie de ces équipes de cocréation.

La suite logique de cette approche est la constitution d'un Bouwteam. Au groupe de la maîtrise d'œuvre se joint alors le développeur du projet qui pourra s'adjoindre les services d'entreprises spécialisées. C'est dans le cadre du développement du Lot 4 du PAP Kiem que le Fonds a pu expérimenter cette nouvelle pratique, largement répandue aux Pays-Bas, d'où le nom néerlandais. Les objectifs du travail en Bouwteam : maximiser les qualités du projet existant tout en respectant le budget de construction et le planning général et apporter les solutions techniques les plus opportunes. La seule différence par rapport aux modèles de Bouwteam connus ailleurs consiste dans le rôle du Fonds Kirchberg. Celui-ci reste dans l'équipe de planification jusqu'à la fin du processus qui se termine par la conclusion du contrat de cession du terrain.



« Les prescriptions techniques, urbanistiques et réglementaires gagnent en complexité », explique Anabel Witry du bureau d'architectes Witry & Witry qui, avec le bureau SeARCH d'Amsterdam, signe le volet architectural du Lot 4. Elle est convaincue que pour réussir un projet, il faudra dorénavant réunir tous les acteurs d'un projet le plus tôt possible : « Le savoir des constructeurs, surtout quand il s'agit de secteurs spécialisés comme la construction en bois, donne un apport précieux à l'évaluation de la faisabilité de certaines idées plus innovantes. »

« Le savoir des constructeurs, surtout quand il s'agit de secteurs spécialisés comme la construction en bois, donne un apport précieux à l'évaluation de la faisabilité de certaines idées plus innovantes. »

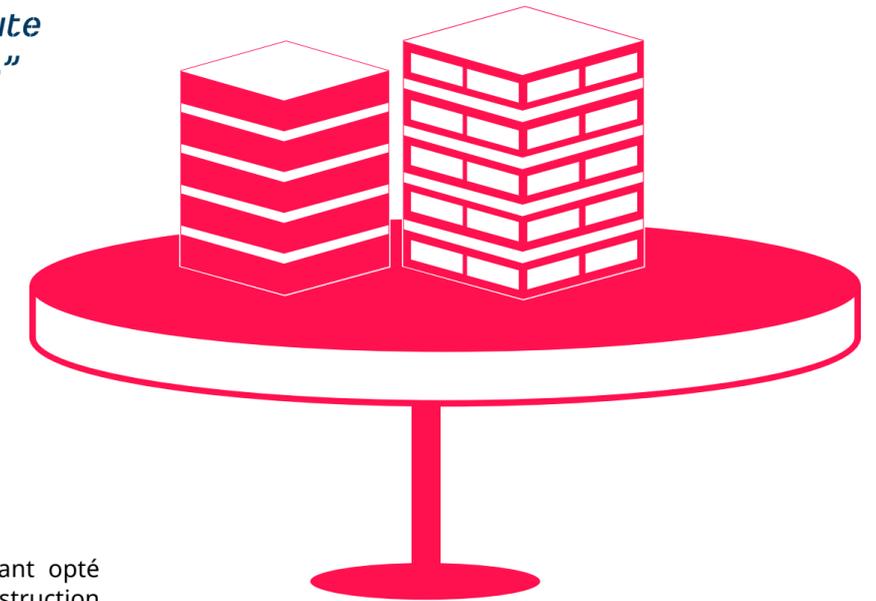


En même temps, ce modèle collaboratif exige une volonté d'écoute et une certaine patience : « C'est vrai qu'avec les architectes, ingénieurs et paysagistes qui ont ensemble élaboré l'avant-projet sommaire (APS), il y a déjà beaucoup de personnes autour d'une même table. Si dans la phase Bouwteam un promoteur et des spécialistes supplémentaires se joignent au groupe, la coordination des sujets devient un véritable challenge », concède Anabel Witry. Démêler les fils, remettre les choses en question, prendre des décisions qui peuvent se révéler provisoires pour finalement découvrir comment tout se remet en place pour former une unité : une expérience enrichissante selon cette experte en communication qui a rejoint ses parents dans l'entreprise familiale en tant que directrice commerciale. « Ce qui est sûr : rien ne peut être acté à l'avance ! », insiste-t-elle.

“ Ce qui est sûr : rien ne peut être acté à l'avance ! ”

Si le travail en Bouwteam sert à synchroniser le projet du Lot 4 avec les attentes du promoteur en tant que futur maître d'ouvrage, l'approche du promoteur et de son entreprise générale est aussi celle de penser hors des sentiers battus. « En affinant l'APS nous avons déjà abandonné certaines idées pour des raisons pratiques, comme celle des serres sur les toits », se rappelle Anabel Witry. « A contrecœur », précise-t-elle. A l'arrivée du promoteur Immobilier dans le Bouwteam, l'équipe est revenue sur l'aspect de la production alimentaire in situ. Finalement le Bouwteam a dû se rendre à l'évidence : des serres n'entrent dans le cadre réglementaire luxembourgeois qu'au détriment de la surface habitable. « Actuellement les potagers sous serres sont pris en compte pour le calcul de la surface constructible brute (SCB) », précise Anabel Witry.

“ Ce modèle collaboratif exige une volonté d'écoute et une certaine patience ”



L'équipe de conception ayant opté dès le début pour une construction bois-acier s'est en plus heurtée aux normes très strictes imposées pour la lutte contre les incendies. Réaliser de grandes résidences en bois, cela signifie dans une certaine mesure opérer dans un flou réglementaire. Il faut creuser différentes pistes, pour trouver un bon compromis acceptable. Un processus qui peut paraître chronophage mais qui a l'avantage d'aboutir à de meilleurs résultats, résume Anabel Witry. L'avantage du Bouwteam, c'est d'avoir toutes les compétences à portée de main.



Avec le bureau d'architectes néerlandais SeARCH, l'entreprise familiale d'Anabel Witry est à l'origine du projet Kiem Ouest Lot 4.

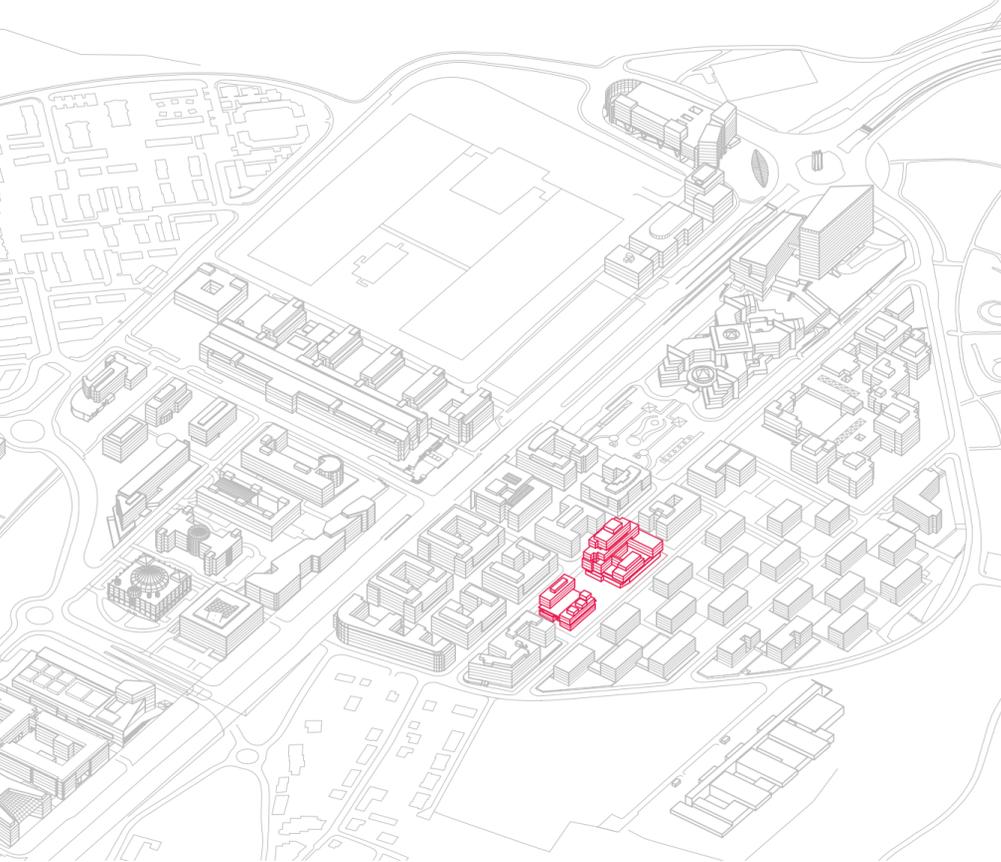
Projet mixte Grünewald

CONÇU POUR ÉVOLUER SELON LES BESOINS



Marc Ketter, directeur gérant chez CDCL promotions, représente le groupement que le Fonds a choisi pour réaliser le projet mixte Grünewald. Il explique comment la crise sanitaire a affecté la planification et pourquoi l'approche circulaire du projet s'est révélée bénéfique avant même le début de la construction.

“ Il faut se rendre à l'évidence : l'urgence climatique et la pénurie de ressources sont des réalités. ”



En tant que promoteur, qu'est-ce qui vous a attiré dans le projet mixte Grünewald ?

C'est d'abord la localisation qui nous a intéressés. Il s'agit d'un des derniers terrains au Kirchberg disponibles à court terme qui allient des fonctions d'une grande diversité. La complémentarité fait la force du projet : un hôtel associé à du logement, des espaces de travail, une plaza avec un marché urbain. Finalement, le projet se démarque par son orientation écologique, l'adhésion aux principes du cradle to cradle (C2C), avec à bord de l'équipe de conception un de ses fondateurs : William McDonough. Les objectifs que le Fonds impose traduisent une vision globale à laquelle la société CDCL souscrit parce que nous y voyons une chance de nous positionner sur un marché prometteur. CDCL a déjà participé à bon nombre de soumissions qui vont dans ce sens. Au-delà, nous sommes tout à fait conscients que le secteur de la construction contribue largement aux émissions de CO₂ et qu'à l'heure actuelle beaucoup de matériaux standard ne sont pas réutilisables.

Qu'est-ce que la circularité signifie pour vous ?

Peu importe l'appellation du concept, il faut se rendre à l'évidence : l'urgence climatique et la pénurie de ressources sont des réalités. L'humain doit se remettre en question, à l'échelle planétaire et en particulier dans nos économies fortement industrialisées. Ce qui compte, c'est la volonté de changer et d'adopter des méthodes qui sont respectueuses de l'environnement. Se fixer des objectifs concrets et donner de son mieux pour les atteindre. La remise en cause devient systématique : qu'est-ce qui peut être amélioré en vue d'un impact positif sur l'environnement et le bien-être des humains ? Est-ce qu'il convient plutôt de louer des matériaux que de les acheter ? Est-ce que je peux recourir à des matériaux réutilisés ?

Evidemment, il est beaucoup plus simple de construire une chaise ou un vase selon le modèle circulaire qu'un bâtiment qui est une structure plus complexe, avec de nombreux acteurs qui participent

à sa réalisation et, plus tard, à son exploitation. Pour rester cohérent, il faut se donner des lignes directrices pour les différentes phases de la vie d'un bâtiment. Depuis sa conception jusqu'à sa déconstruction. Nous voulons que les futurs exploitants, qu'il s'agisse de l'hôtel, du coliving, des commerces ou du coworking signent avec nous un contrat sur lequel se fondera une véritable culture de la circularité.

Est-ce que l'offre de matériaux qui répondent aux critères de l'économie circulaire est déjà satisfaisante ?

Il est vrai que nous évoluons dans un marché qui est loin d'être mature. Mais tous les mois, des nouveautés sont présentées. Il faut vérifier ce qui est disponible au Luxembourg, parce que dans une logique C2C nous privilégions les circuits courts. Il existe des pays où la gamme de matériaux est déjà vaste. Au Pays-Bas, par exemple, le maître d'ouvrage trouve des isolants, des pans de façade, du verre ou des revêtements de sol qu'il peut louer. En fait, il paye pour une fonction. Le fournisseur lui garantit cette fonction, mais reste propriétaire des matériaux et s'engage à les récupérer et les réutiliser à la fin de leur cycle de vie. Alors vient en jeu le système BIM (Building Information Modeling) et le jumeau numérique du bâtiment, prérequis pour faire l'inventaire et tracer l'origine de toutes les matières premières contenues dans le bâti. En utilisant ces outils de conception nous pouvons même constituer des banques de matériaux permettant ainsi de définir à l'avance ce que l'on conserve pour une réutilisation. Ceci peut aussi se réaliser sur un même site. Le projet mixte Grünewald fait la part belle à l'adaptabilité, c'est un projet conçu pour évoluer selon les besoins. Planifier un bâtiment selon une approche circulaire, cela veut aussi dire prévoir ces transformations potentielles.



“ Ces jeunes qui débutent dans la vie professionnelle cherchent l'accès à l'immobilier, mais non la propriété qu'ils jugent contraignante ”



“Dorénavant les locataires ne voudront plus s’engager dans des contrats de plusieurs années, mais se garder une certaine flexibilité. Le coworking permet cela.”

Justement la crise sanitaire a fait appel à notre capacité à s’adapter. En déans un an, la donne a changé. Télétravail, digitalisation accélérée, mais aussi incertitude économique : qu’est-ce que cela signifie pour le projet mixte Grünewald avec notamment un hôtel comme élément phare ?

Certains secteurs ont plus été affectés par les conséquences de la pandémie que d’autres. D’abord le commerce de détail, parce que les magasins ont été forcés à fermer pendant un certain temps. Cela a catalysé une certaine évolution du marché luxembourgeois qui souffrait déjà d’une surcapacité des superficies commerciales. Cela nous a beaucoup inquiétés. Ensuite, l’hôtellerie a pâti des restrictions de voyages. Est-ce un phénomène temporaire ? Nous ne le pensons pas : les sociétés se sont rendu compte que beaucoup de déplacements professionnels peuvent facilement être remplacés par des visioconférences.

La grande flexibilité du projet à s’adapter aux nouveaux besoins nous a permis de réagir face à ces défis sans tout devoir remettre en question. Le projet proposera 139 chambres d’hôtel au lieu de 218, au profit d’une augmentation de l’offre de logements, sachant que ce choix est facilement réversible. Pendant la crise, le télétravail a vécu un test à grande échelle qui a accéléré son acceptation dans les sociétés. Surtout dans un pays comme le Luxembourg avec quelque 200 000 de frontaliers qui passent des heures dans les transports pour se rendre au bureau, le travail à distance deviendra une alternative qui s’imposera.

Ce qui veut dire que vous voulez aussi réduire les surfaces pour bureaux dans le projet mixte ?

Nous partons du principe que les employeurs vont repenser leur manière d’organiser les surfaces. Avec cette nouvelle habitude de travailler à distance, les « flex desk », par exemple, trouveront un nouveau souffle après la crise. Nos réflexions nous ont amenés à privilégier le coworking sans réduire de manière significative l’espace dédié au travail. Le loyer a été un coût fixe qui pesait particulièrement lourd pendant le confinement. Dorénavant les locataires ne voudront plus s’engager dans des contrats de plusieurs années, mais se garder une certaine flexibilité. Le coworking permet cela. Avec des contrats plus courts et la possibilité d’occuper plus ou moins d’espace selon les besoins.

Mais le coworking devrait quand même être plus qu’un simple partage de superficie ?

Tout à fait. Différents métiers s’y côtoient pour profiter des compétences mutuelles. Et dans l’esprit de l’économie circulaire, beaucoup d’équipements sont partagés, ce qui économise des ressources et renforce la cohésion au sein de la communauté. La même logique est appliquée dans notre concept de coliving. Nous nous adressons à une génération qui attache moins d’importance à la propriété que ses aînés. Ces jeunes qui débutent dans la vie professionnelle cherchent l’accès à l’immobilier, mais non la propriété qu’ils jugent contraignante. Ce qui leur importe beaucoup, c’est l’esprit de communauté. Surtout à ceux qui viennent de l’étranger et cherchent à nouer des contacts. Nous leur proposons des logements collectifs avec des espaces communs. Cette mutualisation permet de profiter d’équipements et de services dont ils ne disposeraient pas dans un petit studio individuel, qui de surcroît coûte entre 20 et 40 pour cent plus cher !

UN QUARTIER CIRCULAIRE À IMPACT POSITIF



Dernière grande réserve foncière dont dispose le Fonds, le projet d'urbanisation du Kuebeberg s'inscrit dans une démarche écologiquement responsable. Ainsi, le Fonds Kirchberg a établi une charte d'urbanisation qui définit les objectifs et invariants du développement de ce nouveau quartier.

Les stratégies urbaines pour le développement du Kuebeberg

Mobilité et espaces publics

Favoriser la mobilité active

- Création d'axes directs et sécurisés afin de développer un réseau attractif
- Offrir des équipements, des services et des commerces à proximité
- Diversifier les modes et services de mobilité des personnes
- Création d'une nouvelle ligne tram

Limiter la circulation de la voiture

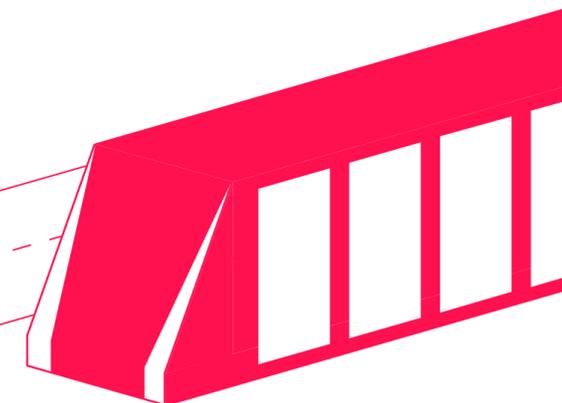
- 1 seul accès carrossable vers le quartier
- Ratio ambitieux de 0,5 voiture par logement
- Largeurs restreintes de gabarit pour transport individuel motorisé, des « shared spaces » à plusieurs types de mobilité et des zones à vitesse apaisée à 20 respectivement 30 km/h

Créer des parkings groupés pour voitures

- Créer des parkings regroupés rassemblant les stationnements pour les besoins des résidents, des visiteurs et offrant des services de mobilité type car-sharing, vélos et autres (concept de « smart mobility hub »)

Favoriser le bien-être des habitants

- Favoriser l'échange social
- Créer une identité de quartier
- Trouver l'équilibre entre la densité, la qualité de l'espace et l'intimité
- Créer un environnement à échelle humaine
- Promouvoir l'intégration d'espaces de verdure et de récréation





Energie et eau

Maximiser la production d'énergies renouvelables

L'approche énergétique du quartier se base sur les quatre piliers suivants :

- Utiliser l'énergie de manière efficiente
- Produire un maximum d'énergie renouvelable sur site
- Stocker l'énergie pour couvrir un maximum des besoins en énergie sur site
- Explorer des solutions innovatrices et pionnières

Valoriser les cycles de l'eau

- Limiter l'usage de l'eau potable aux applications à haute exigence de qualité (alimentaire, hygiène)
- Se servir des eaux de pluie et des eaux grises traitées pour les besoins d'irrigation, nettoyage, WC et d'autres usages afin de veiller à la réduction au maximum du gaspillage.

Eau de pluie

- Minimalisation de l'impact de l'urbanisation sur le contexte environnemental local
- Conserver au mieux l'énergie potentielle de l'eau tout au long de son trajet (utilisation en cascades) par la rétention en toiture, à l'intérieur des îlots, dans les noues dans l'espace public et dans les bassins de rétention d'eau
- Limiter les scellements de sol

Environnement naturel

Le plateau du Kuebebiert s'inscrit dans un environnement sensible marqué par la topographie et cerné au sud (vallon du Märttesgronn), à l'ouest (extrémité Ouest du plateau) et au nord (forêt de Grünwald) par des **zones protégées** qui se chevauchent partiellement (zone Natura 2000 et zone de protection d'intérêt national Kuebebiert).

Privilégier un aménagement écologique au sein du quartier

- Développer un urbanisme qui respecte ces zones protégées
- Respect des éléments naturels présents sur le site (par exemple par la conservation du verger existant)
- Mise à distance de l'urbanisation des aires protégées à travers la création de zones tampons et d'espaces récréatifs au sein du quartier
- Création de couloirs nord-sud (relier les zones protégées et créer des couloirs pour la faune dont les chauves-souris et oiseaux) ainsi que des maillages écologiques
- Création des espaces optimisant les conditions climatiques et la qualité de l'air
- Limitation des mouvements de terre favorisant un écoulement naturel des eaux pluviales et préservant la qualité du sol naturel

Privilégier un aménagement écologique au sein du quartier

- Choix de plantations d'essences indigènes adaptées au site (création de prairies à la place des pelouses, végétation spontanée, rangées d'arbres, bosquets, arbustes...)
- Façades et toitures végétalisées
- **Implantation d'une ferme urbaine**
- Participer à la stratégie d'une ville des courtes distances par une production et une vente locales
- Permettre le maintien de l'agriculture sur site et la conservation d'un patrimoine
- Pédagogie et sensibilisation sur la provenance de nos aliments
- Constituer une offre pour l'entretien des espaces verts publics au sein du quartier

Les équipes de la consultation

En complément des compétences pluridisciplinaires déjà mandatées à l'occasion de la rédaction de la charte urbaine, le Fonds Kirchberg souhaite faire élaborer trois propositions de schéma d'urbanisation différentes, toutes respectant les études déjà menées et y apportant un concept urbanistique intégré de qualité. De ce fait, une consultation rémunérée restreinte a été lancée pour proposer des concepts et idées pour le quartier Kuebebiert. Le résultat est attendu pour janvier 2022.

Cobe
urbanisme
Zilmpla
urbanisme
Mersch Ingénieurs-paysagistes
paysage
Martha Schwartz Partners
paysage
IDEA Consult
sociologie
Simon Christiansen
économie circulaire

Güller Güller
architecture
urbanisme
Zeyen+Baumann
urbanisme
Atelier Alfred Peter
paysage
Etienne Ballan
sociologie
Cabane Partner
sociologie
RR&A
mobilité
ZEFCO
économie circulaire
Ecolor
environnement
Ville en Œuvre
économie
Belvédère
programmation urbaine

SteinmetzDemeyer
architectes urbanistes -
urbanisme
AREAL Landscape Architecture
paysage
Socio en Ville
sociologie
Résonance Urbaine
sociologie
Efor-ersa
environnement naturel
Even Conseils
environnement urbain
Kneip
réseaux et infrastructures
publiques
Beissel & Ruppert
économie

Le contexte de l'urbanisation des parties Kuebebiert et Laangfur

En 2016, la Ville de Luxembourg et le Fonds Kirchberg ont mandaté une équipe pluridisciplinaire (Alain Guez, Laurence Crémel, Frank Boutté, Alphaville et RRA) pour définir des stratégies urbaines ambitieuses et innovantes en matière de qualités à la fois fonctionnelles, esthétiques et environnementales pour le développement du secteur nommé « Op der Schleed » qui recevra à terme plus de 10 000 habitants.

Ce secteur est composé de la partie Kuebebiert, terrain appartenant au Fonds, dont la surface à urbaniser est d'environ 33 ha, et de la partie Laangfur, se situant à l'extérieur du périmètre du Plateau de Kirchberg, appartenant à des privés, la Ville de Luxembourg et partiellement au Fonds et dont la surface à urbaniser est d'environ 24 ha.

Ces deux parties se trouvent à des stades de planification différents, ce qui est dû au fait que la partie Laangfur se trouve actuellement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) et la partie Kuebebiert en zone d'aménagement différé (ZAD).

Malgré un développement décalé, leurs planifications restent étroitement liées en raison d'infrastructures communes, notamment une nouvelle ligne de tram et des établissements scolaires destinés à accueillir quelque 2 700 élèves. D'un point de vue environnemental le secteur nommé « Op der Schleed » est à considérer comme un ensemble : d'abord vu l'existence de réserves naturelles entourant le Kuebebiert, ensuite du fait des maillages nord-sud prévus entre les deux quartiers.



Mama Shelter

Bureaux et
commissariat
de police

Welcome!

Une cour intérieure avec des ouvertures de vues surprenantes occupe dorénavant l'espace entre l'ensemble hôtelier Novotel-Sofitel et un nouveau complexe immobilier mixte. Visite guidée d'un îlot urbain résolument contemporain.



EN UN CLIN D'ŒIL

Architectes :

M3 Architectes

Maître d'ouvrage :

CMIL sarl (murs et fonds de commerce repris par le groupe Batipart)

Surface totale du complexe :

20 000 m²

Surface totale du bâtiment administratif :

10 700 m²

Surface commissariat de police :

1 000 m²

Nombre de chambres de l'hôtel Mama Shelter :

145

Pose de la première pierre :

septembre 1018

Livraison :

printemps 2020

Pour le complexe hôtelier, il était primordial de maintenir la distribution des accès au niveau de la rue intérieure qui mène au parvis du Sofitel, et de recréer, le long de cet espace privé, une promenade alternant parking courte durée, terrasses, et entrées aux hôtels.

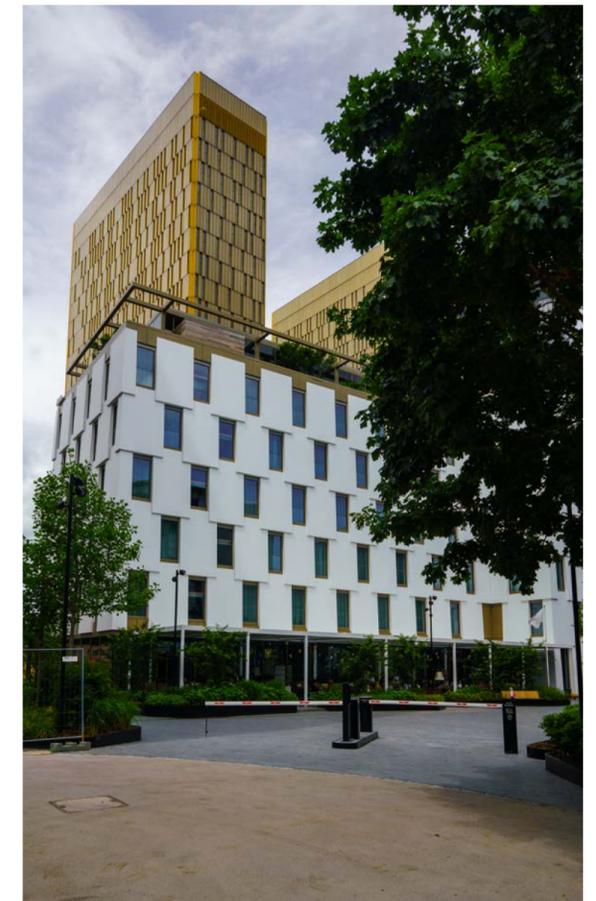
L'entrée du Mama Shelter et de son grand restaurant vitré se fait au même niveau que le Sofitel, tout juste distant d'une terrasse et d'un accès taxi, mais on peut aussi y accéder via l'espace de coworking, novateur, accessible du pied de l'escalier public sur la rue du Fort Niedergrünwald.

En façade, les 5 étages de chambres sont exprimés en autant d'entités régulières, alternées comme des plumes ou des écailles. A leur sommet, l'espace protégé du roof-top est un lieu propice à la détente et aux plaisirs de la table.

Pour l'expression à rue de l'immeuble administratif, les architectes ont souhaité tromper l'échelle de la hauteur classique des étages de bureaux. Hyper-rationnelle à l'intérieur, la façade est complétée à l'extérieur par un pliage semi-aléatoire de caissons vitrés de double hauteur, qui habillent les systèmes de protection solaire.

Dotés d'une surface avoisinant les 10 000 m², les larges plateaux paysagers bénéficient de tous les critères actuels en matière de confort et sont parfaitement modulables suivant les besoins de leurs futurs utilisateurs.

L'immeuble blanc de l'hôtel partage avec l'immeuble noir des bureaux nombre de principes communs : les équipements techniques sont tous intégrés au volume du bâtiment, seuls les exutoires inévitables sont apparents en toiture, laquelle est traitée en cinquième façade, aménagée et recouverte de plantations extensives. Les deux bâtiments implantés le long de la rue du Fort Niedergrünwald partagent un socle commun de parkings et un aménagement extérieur continu. Un nouveau commissariat dédié à la pointe occidentale du Kirchberg est imbriqué au cœur du dispositif, dans le socle de l'immeuble de bureaux. (Texte: M3 architectes)



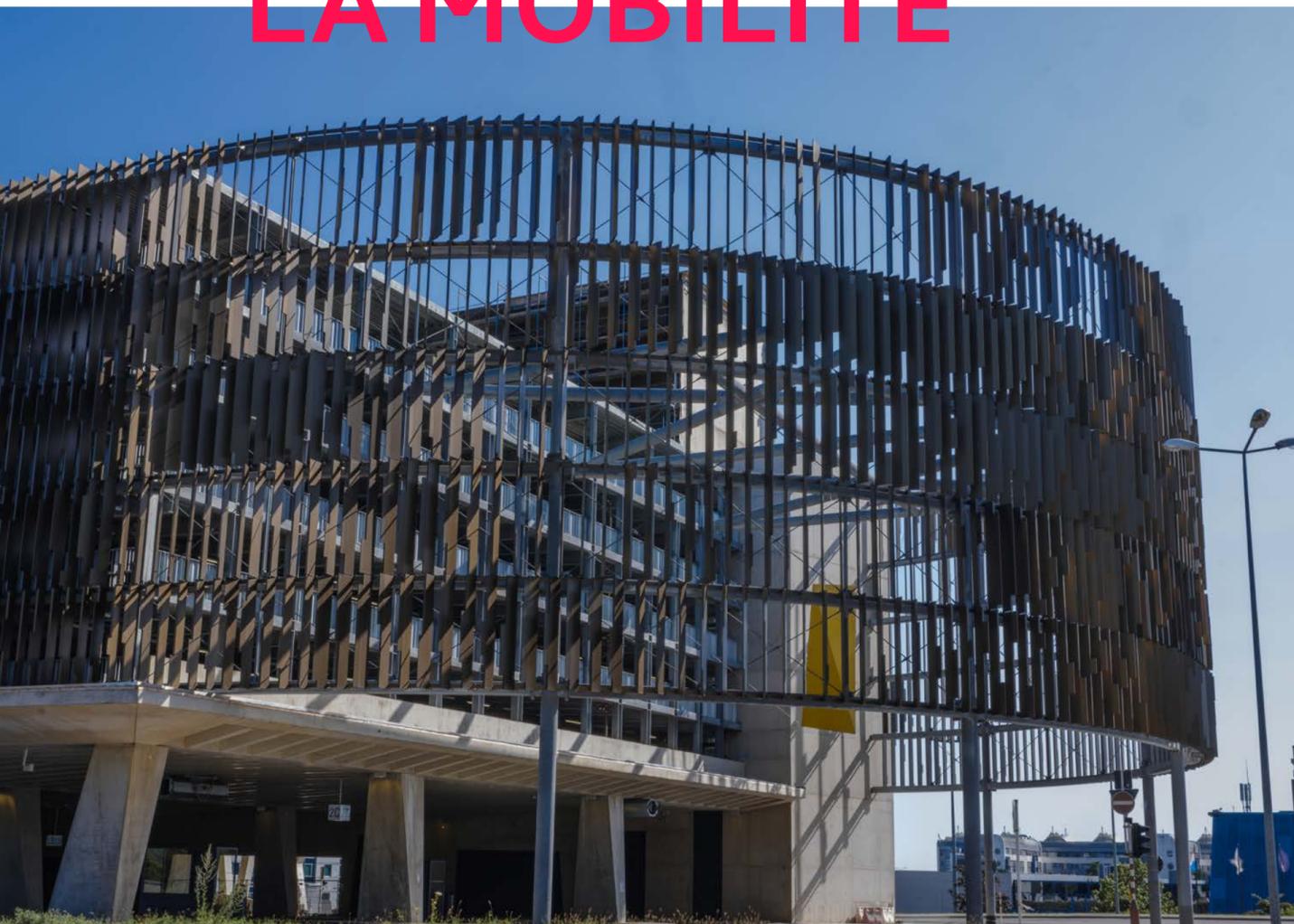
Depuis le roof-top les clients de l'hôtel Mama Shelter ont une vue imprenable sur les tours de la Cour de justice de l'Union européenne.



La réception de l'hôtel à la décoration éclectique.

Pôle d'échange Luxexpo

LE COUTEAU SUISSE DE LA MOBILITÉ



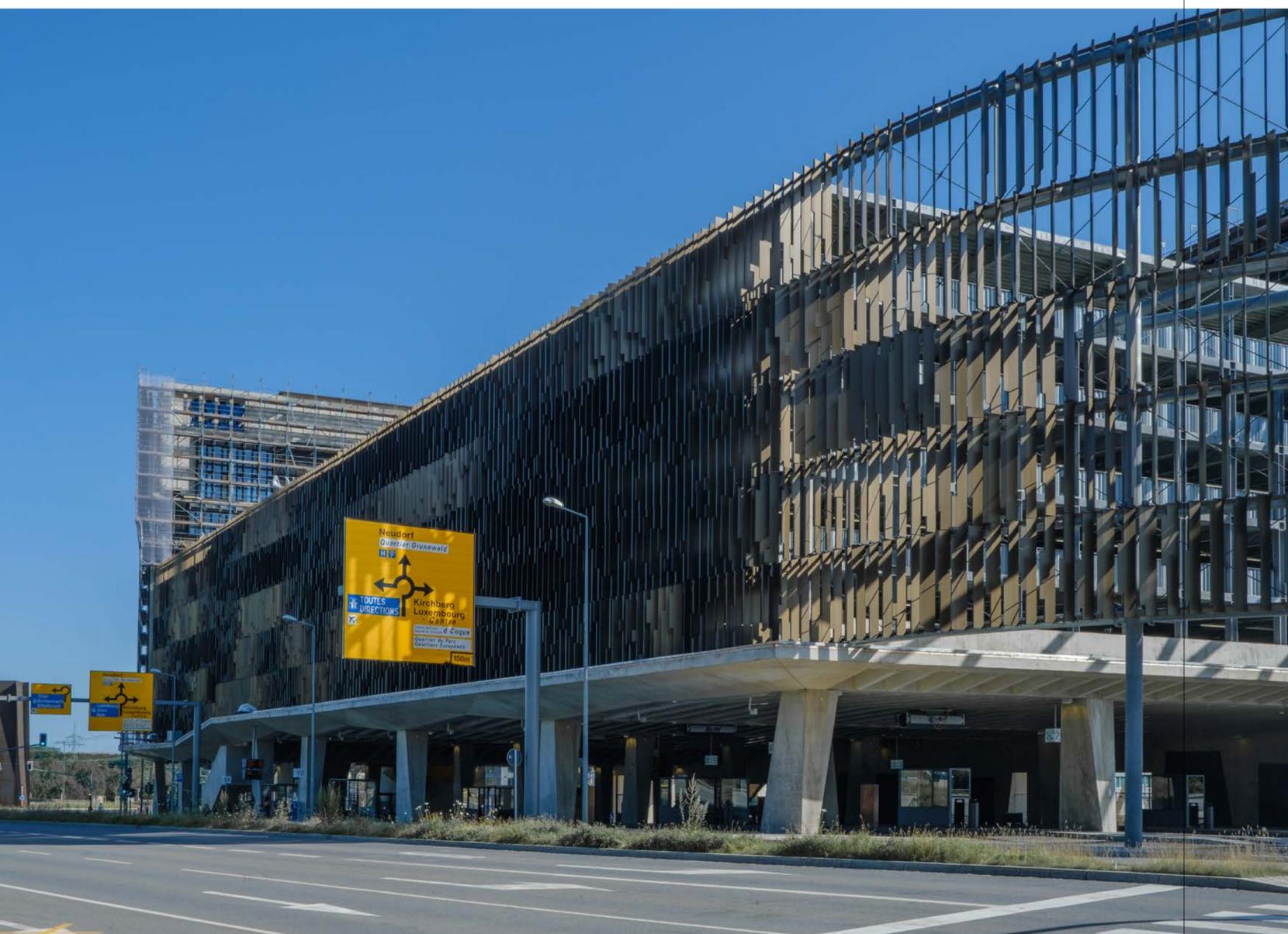
L'oeuvre d'art *Urban Corals* de Serge Ecker a été commandée dans le cadre du « 1 % artistique ».

Avec son architecture marquante et l'auvent impressionnant de forme végétale, l'ensemble de constructions qui se dresse derrière l'arrêt de tram Luxexpo souligne le caractère de cette nouvelle entrée de ville. Projet unique au Luxembourg, le pôle d'échange réunit toute la mobilité urbaine sous un même toit.



Le pôle d'échange comporte une gare d'autobus, un parking public, des commerces et des bureaux. Les voyageurs de bus RGTR et AVL pourront parcourir avec rapidité et confort le parvis devant le bâtiment pour rejoindre l'arrêt de tram Luxexpo. Plantations, bancs de repos, poubelles et une fontaine d'eau potable donneront à cette place un caractère agréable. Une mBox est mise à disposition des cyclistes voulant laisser leur vélo en lieu sûr pour continuer leur trajet avec un autre moyen de transport. Directement connecté au réseau des pistes cyclables, le parvis accueillera aussi une station de location de vélos électriques vel'OH !





Les architectes du bureau SteinmetzDemeeyer ont porté une attention particulière à la façade de l'immeuble.

" Un parking automobile de cinq étages au-dessus de la gare d'autobus accueille jusqu'à 595 voitures."

L'auvent qui surplombe les quais du tram été dessiné par le paysagiste Peter Latz que le Fonds Kirchberg avait déjà chargé de l'aménagement du rond-point Serra dans les années 1990. La structure en acier, d'un poids de 95 tonnes, est complétée par des vitres d'un poids total de 25 tonnes qui sont décorées d'un graphisme créé par la designer luxembourgeoise Julie Conrad.

La gare d'autobus étant déjà pleinement opérationnelle, des services accessoires s'ajouteront peu à peu : des toilettes publiques définitives remplaceront bientôt les installations provisoires et deux cellules commerciales offriront aux passants la possibilité de se ravitailler en aliments ou de consommer des boissons et snacks sur place. Un guichet bancaire automatique S-Bank et une station PackUp pour réceptionner des colis compléteront l'offre.

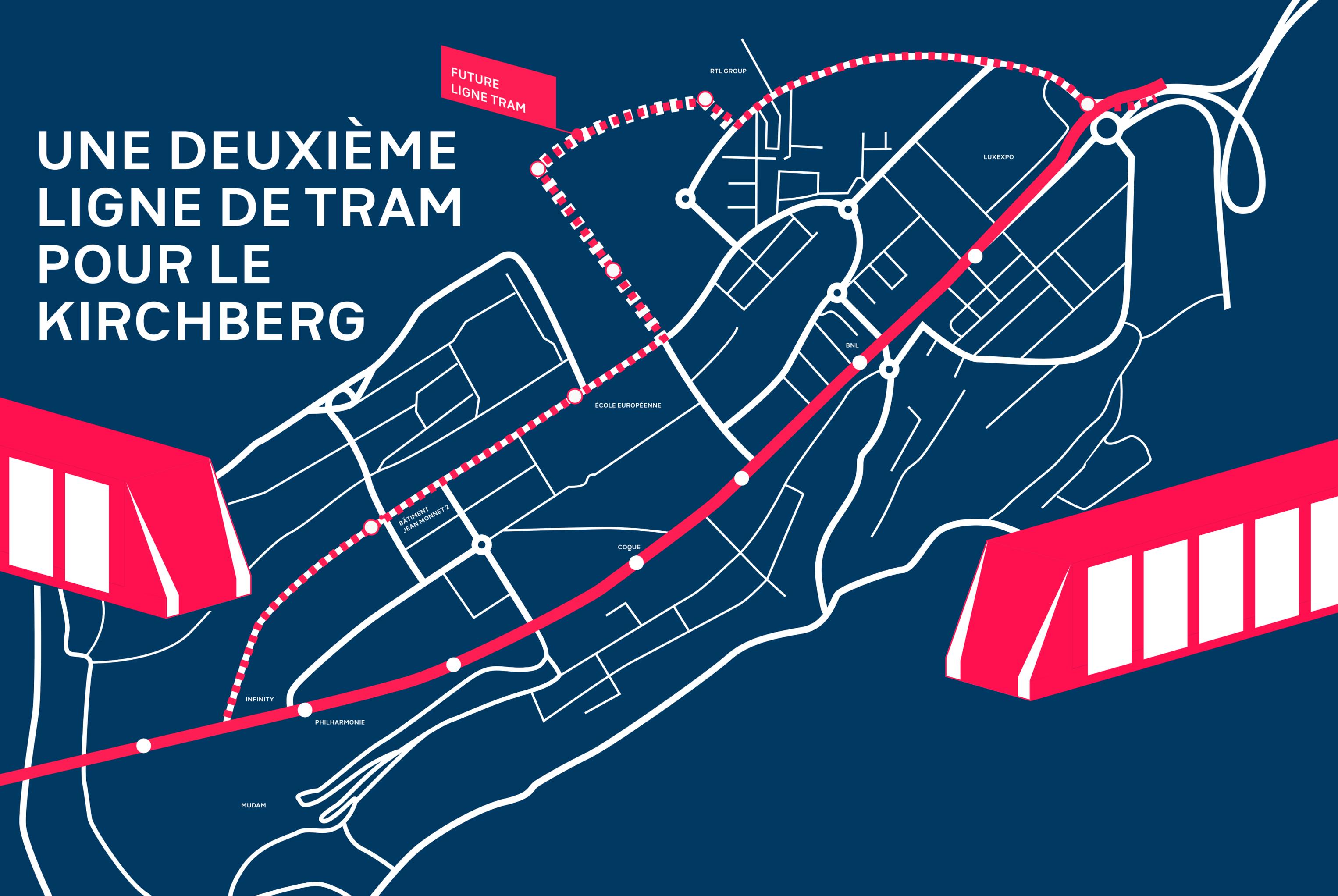
Des sculptures réalisées par le Luxembourgeois Serge Ecker dans le cadre du « 1 % artistique » des bâtiments publics apportent une touche d'inspiration créative à ce lieu de passage.

Un parking automobile de cinq étages au-dessus de la gare d'autobus accueille jusqu'à 595 voitures. Il dispose de 16 bornes de recharge pour véhicules électriques et de 15 emplacements réservés aux voitures de personnes à mobilité réduite. Exploité par Indigo Park Luxembourg, le Parking Gernsback est ouvert 24/24 heures, 7/7 jours au stationnement de courte et de longue durée ainsi qu'avec abonnement.



Lumineux et confortable pour les automobilistes, Le Parking Gernsback est le premier parking public à l'entrée Est du Kirchberg.

UNE DEUXIÈME LIGNE DE TRAM POUR LE KIRCHBERG



FUTURE
LIGNE TRAM

RTL GROUP

LUXEXPO

BNL

ÉCOLE EUROPÉENNE

BÂTIMENT
JEAN MONNET 2

COQUE

INFINITY

PHILHARMONIE

MUDAM

UN OUVRAGE D'ART SCULPTURAL

Une passerelle piétonne et cyclable
traversant la forêt des Trois Glands

Construction en
inox qui reflète la
nature environnante,
la passerelle sera
autant une expression
artistique qu'un
maillon important de
la stratégie de
mobilité douce pour
le Kirchberg.

La nouvelle passerelle traverse la forêt domaniale des Trois Glands. Elle relie le développement urbain contemporain du Plateau de Kirchberg avec le musée d'art moderne du Grand-Duché de Luxembourg. Ces deux conditions sont le fondement du projet, d'un côté la forêt domaniale dont la considération est extrêmement précieuse, intouchable, comme un trésor végétal au cœur de la ville, de l'autre côté, le musée d'art moderne au centre de la réflexion culturelle et artistique de la ville.

Le projet peut mettre en cohérence ces deux conditions particulières et faire en sorte que l'objet fonctionnel soit transcendé par la situation dans laquelle il s'installe. Il n'y a ici aucun exploit structurel à développer, rien ne sert de montrer ses muscles et la technologie, fût-elle la plus savante, doit se développer en regard de ces deux conditions, nature et culture, pour offrir une expérience unique sans attirer de façon démesurée l'attention sur ce nouvel ouvrage d'art.

LES DONNÉES CLÉS DU PROJET

Maître d'ouvrage :
Fonds Kirchberg

Maître d'ouvrage délégué :
Administration des
ponts et chaussées

Maîtrise d'œuvre :
Marc Mimram
Architecture Ingénierie,
Fabeck Architectes,
Bureau Greisch

Durée des travaux :
18 mois

Début des travaux :
automne 2021

Mise en service :
printemps 2023

Budget total :
4 millions d'euros





Un échantillon de la passerelle sur le futur site permet de clarifier les détails de l'insertion harmonieuse de l'ouvrage dans le milieu naturel.

Préserver un maximum d'arbres

Il a été décidé de ne pas établir de hiérarchie entre les arbres à conserver et ceux à abattre, mais au contraire de considérer le franchissement comme le moyen d'une démonstration de l'attention au lieu en préservant un maximum d'arbres.

Les groupes d'arbres en masse ou isolés, la clairière et les ancrages sur le Bastion et sur l'accès au Mudam définissent un cheminement dont la géométrie exprime la démarche. Le chemin est sinueux mais peu importe, il façonne une expérience unique à travers la frondaison et montre à quel point il est nécessaire de considérer la question du rapport entre ville et nature.

Une structure en tension

La structure est tendue entre ses appuis élancés. Les conditions statiques du cheminement des efforts façonnent le caisson du tablier de manière variable pour reprendre la torsion liée à la courbure en plan du tracé.

Dans la douceur de ses courbes, les variations de l'élévation expriment les variations de l'inertie de la structure au long de la distribution des forces qui l'habitent. Ainsi, l'influence du tracé en plan sur la distribution des contraintes à l'intérieur de l'ouvrage façonne la structure de manière visible. Au-dessus ou en dessous du tablier, les lignes de force deviennent les lignes d'expression de la structure dans son schéma statique, celles-là même qui se reflètent et se perdent dans le ciel et la végétation.

Ces lieux où la structure émerge du tablier constituent également les endroits de résidence, de contemplation, de méditation où le promeneur pourra s'installer sur des bancs installés à cet effet dans des élargissements du tablier, en ces lieux de sinuosité dont la sous-face de l'ouvrage exprime la structure.

Une méthodologie délicate à adapter

La prouesse est ici non pas dans la portée ou l'expression technologique mais dans le respect des conditions du site tant par le tracé que par la méthode de construction. Il s'agit de développer une forme d'artisanat dans la mise en œuvre. L'ouvrage a été découpé en voussoirs de grandes longueurs, manipulables par un engin de levage sans imposer dans la mise en œuvre une interaction avec le houppier des arbres.

L'accès aux engins de levage se fait tant par l'est que par l'ouest, à travers des éléments du tablier de longueur raisonnée assurant une mise en œuvre adaptée à la situation végétale de la forêt domaniale. Afin qu'une intervention in situ soit minimale, les joints sont boulonnés sans être visibles et assurent les continuités des semelles et des âmes dans un dispositif délicat qu'intègrent les modes d'assemblage. A la délicatesse de l'attention aux conditions du tracé en plan de l'ouvrage répond celle d'une méthodologie de montage artisanale et pérenne.

“La prouesse est ici non pas dans la portée ou l'expression technologique mais dans le respect des conditions du site tant par le tracé que par la méthode de construction.”

La passerelle est signée Marc Mimram et Tatiana Fabeck.



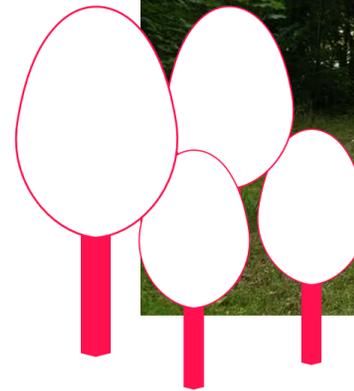
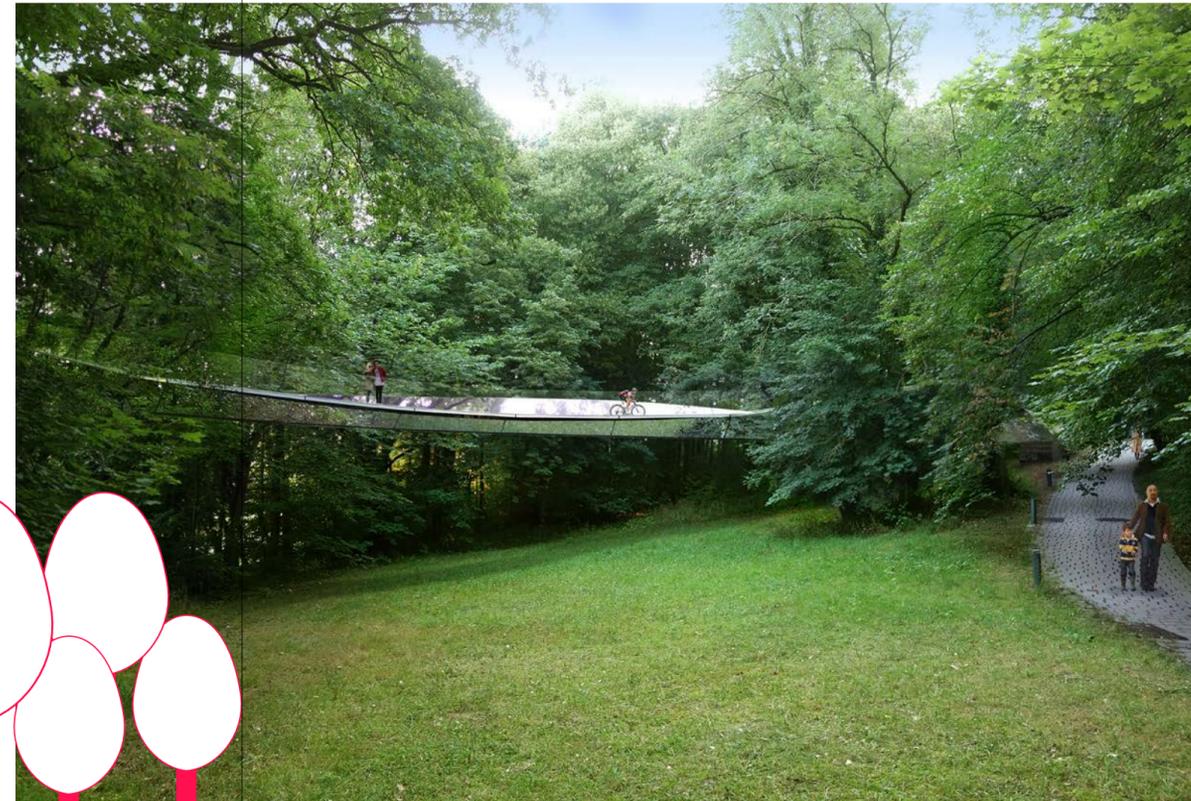
Principes de conception

Respect du cadre naturel

L'implantation de l'ouvrage en plan et élévation est prévue pour préserver un maximum d'arbres existants. Le nombre limité de piles permettra de réduire l'impact au sol de l'ouvrage sur la forêt et dans la clairière.

La mise en place du tablier se fera par l'intermédiaire de grues positionnées afin de limiter l'impact sur l'environnement existant. Des tronçons de tablier de poids limité seront passés au-dessus des arbres et assemblés par boulonnage dans leurs positions définitives. Le système structurel est stable lors des phases provisoires et ne nécessite pas la mise en place d'appuis provisoires notamment au niveau de la clairière.

L'acier inoxydable type duplex a été retenu pour ses caractéristiques mécaniques importantes, pour sa résistance aux intempéries et pour sa grande durabilité. Ce type d'acier ne nécessitant pas de protection anticorrosion par peinture, il peut être mis en place sans intervention particulière et ne demande qu'un faible entretien pendant sa durée de vie.



Le nombre de piliers étant limité, la passerelle semble flotter au-dessus de la clairière.

Le choix de l'inox

Matériau unique

L'inox duplex a la spécificité d'offrir à la fois d'excellentes performances structurales et de permettre l'obtention d'un grand nombre d'états de surface : brossé, poli, brillant, poli miroir, microbillé. Ce projet exploite les potentialités du matériau qui en définit l'identité tant structurellement qu'architecturalement. La charpente intégralement en inox et laissée à nu est traitée en polissage poli et en miroir sur les faces extérieures de l'ouvrage et brossée sur les faces intérieures. L'ensemble des équipements est également en inox afin d'apporter à l'ouvrage une extrême cohérence technique et matérielle.

Durabilité et faible entretien

Au-delà des états de surface qu'il est possible d'obtenir, l'acier inoxydable de type duplex a été retenu pour sa grande durabilité. Ce type d'acier ne nécessitant pas de protection anticorrosion par peinture, il peut être mis en place sans intervention particulière et ne demande qu'un faible entretien pendant sa durée de vie.

Défi pour la mise en œuvre

L'utilisation de l'inox dans les ouvrages d'art reste rare et n'est généralement que ponctuelle, pour des pièces spécifiques ou dans des environnements très agressifs. Si l'on trouve dans les pays nordiques des ouvrages d'art réalisés en charpente entièrement inox, cela est absolument exceptionnel en Europe de l'Ouest. Vu la rareté d'ouvrages d'art complètement réalisés en acier inoxydable, il s'est imposé comme une évidence de réaliser un prototype afin de régler de prime abord l'ensemble des détails techniques de fabrication et de mise en œuvre.

Principe d'assemblage

Les tronçons de tablier sont assemblés par un système de boulonnage accessible à tout moment depuis les faces extérieures des caissons, mais invisible depuis le côté circulé de manière à préserver la continuité visuelle de la structure. Le boulonnage et l'absence de système de protection anticorrosion par peinture réduisent l'impact de la construction. Aucun risque de contamination de l'environnement lors de la mise en place de l'ouvrage n'existe, car tous les éléments seront assemblés en usine, étanches et dans leur état final.

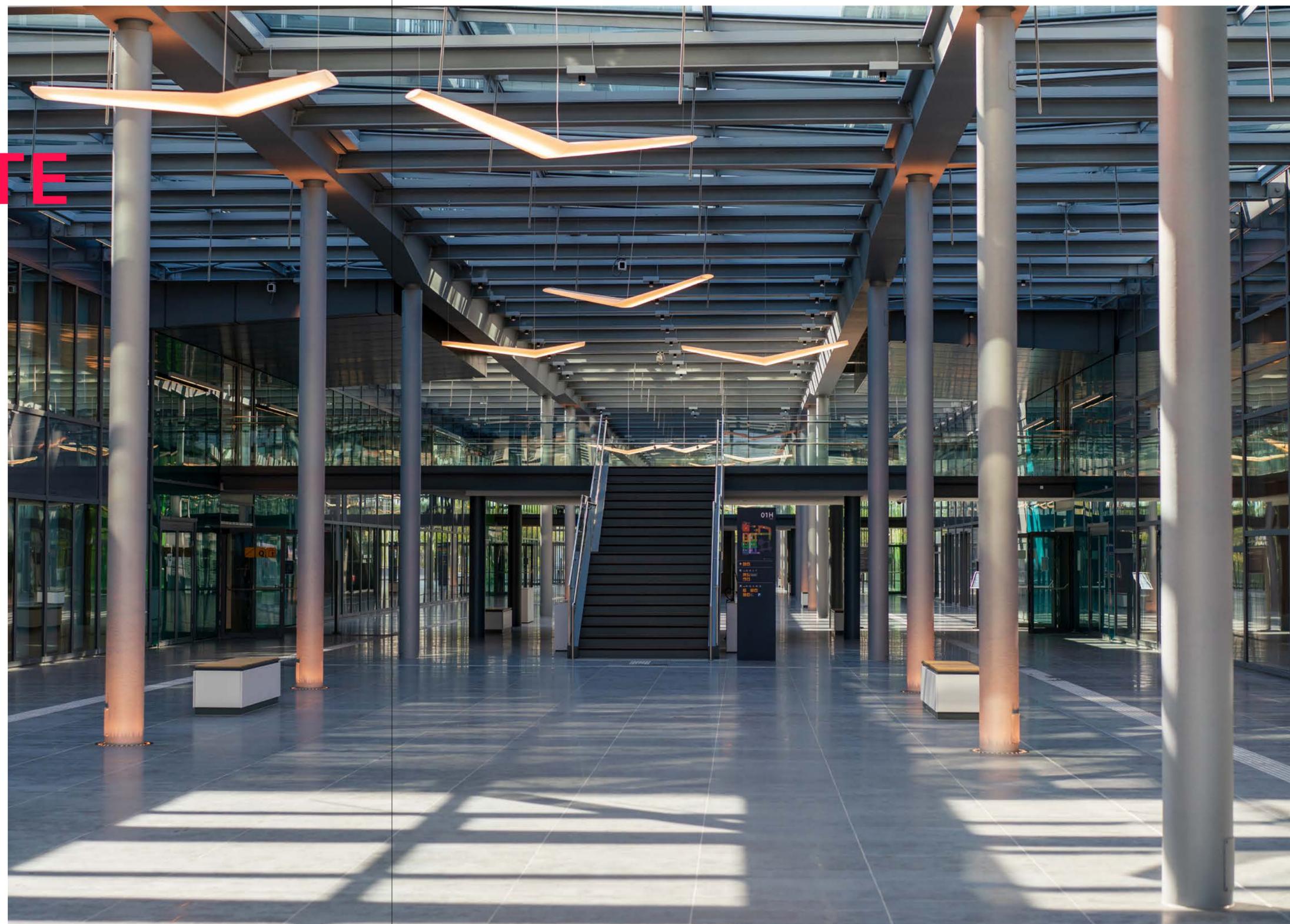
Équipement de haute qualité

La surface de l'acier inoxydable présente un rendu impeccable en utilisant un traitement type polissage miroir sur les faces extérieures et de type brossé sur les faces intérieures. Les garde-corps vitrés ancrés dans la rive du caisson métallique permettent de maintenir la visibilité du parcours ainsi que la transparence vers les éléments de structure en superstructure.

A LA DÉCOUVERTE DU SITE

Bâtiment Konrad
Adenauer 2

Le grand complexe Konrad Adenauer 2 regroupera tous les services du Secrétariat général du Parlement européen, actuellement répartis sur différents lieux à travers la ville de Luxembourg. Visite exclusive du bâtiment Est qui attend la prise de possession par ses occupants.



UN PROJET EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les besoins énergétiques du bâtiment étant déjà limités au maximum (isolation renforcée, dispositif de contrôle pour l'éclairage, protection contre la chaleur), la conception s'est tout particulièrement attachée à améliorer le rendement des systèmes de production par :

- L'usage de la trigénération
- La pile à combustible
- Les dalles actives dans tous les bureaux
- Les pompes à chaleur et le free cooling
- La récupération de chaleur dans les locaux informatiques et sur la ventilation des bureaux.

Les énergies renouvelables sont utilisées à grande échelle :

- L'énergie géothermique puisée dans 233 forages à 100 mètres de profondeur, 6 forages (piézomètres) d'une profondeur de 70 et 150 mètres, destinés à l'observation de la nappe d'eau souterraine
- La biomasse pour la trigénération par le remplacement des moteurs à gaz par des moteurs à biocarburant
- L'énergie solaire avec 5 924 m² de panneaux solaires photovoltaïques auxquels s'ajoutent 160 m² de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.

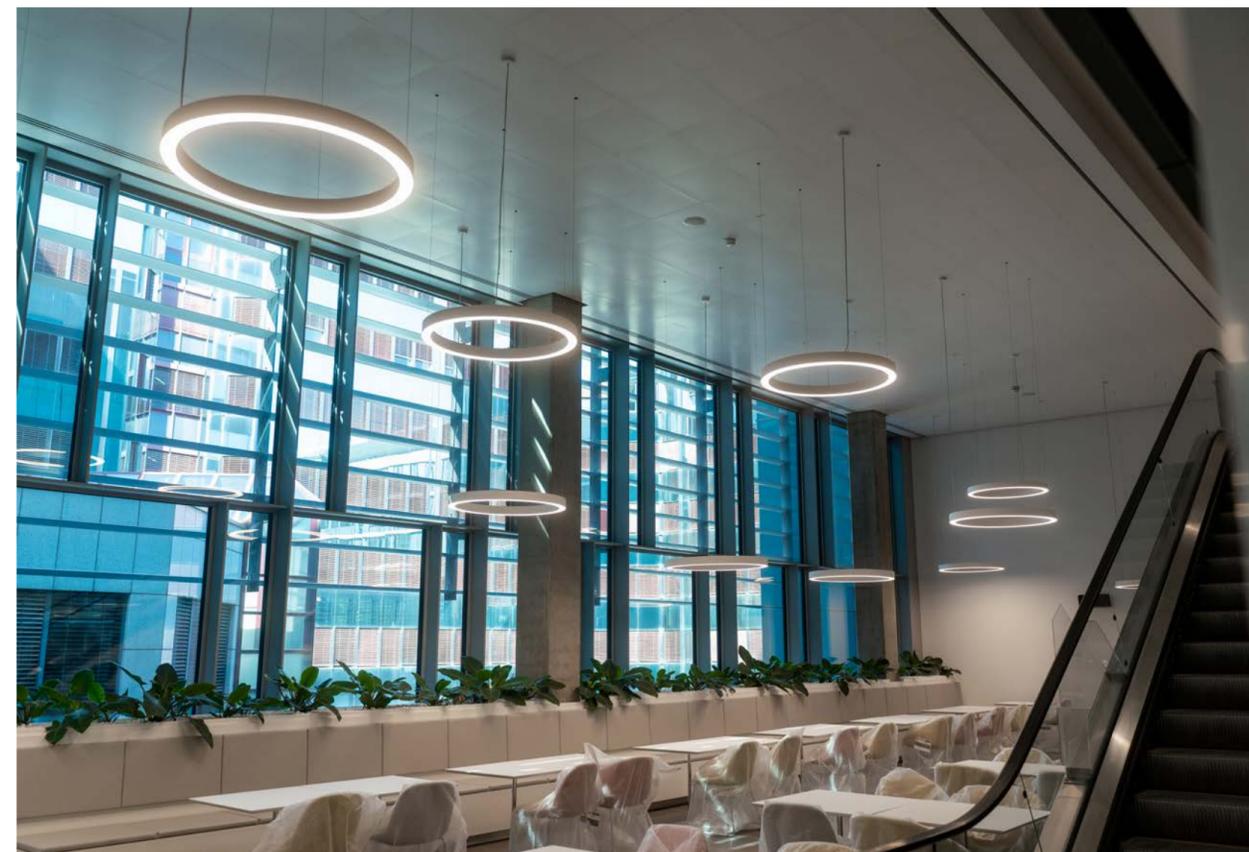
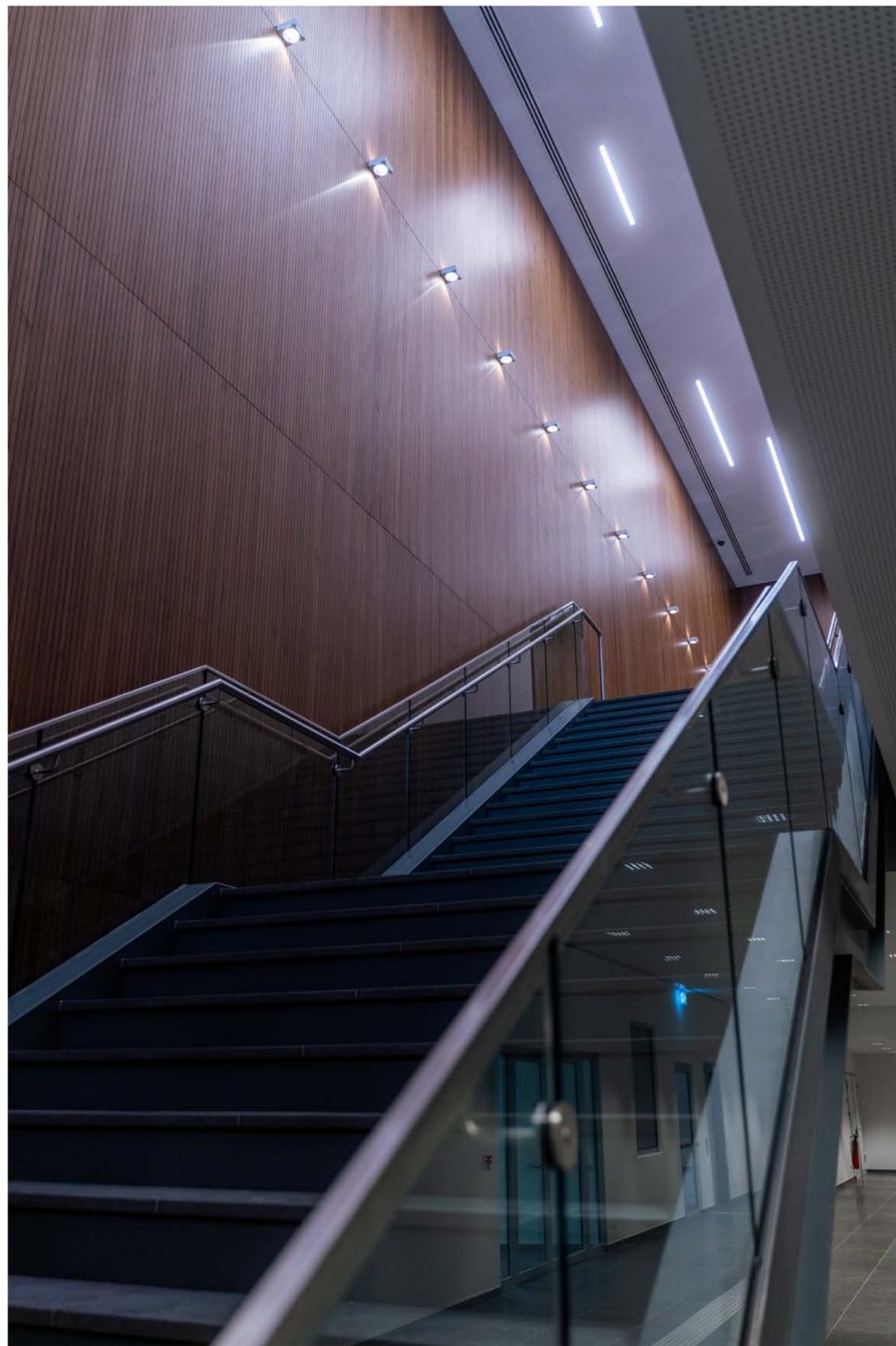
Le site Konrad Adenauer 2 est construit en deux étapes, le bâtiment Est a été achevé fin 2019, le chantier Ouest a débuté en juillet 2020 avec le désamiantage et la démolition de l'ancien restaurant. La crise sanitaire a retardé le déménagement du personnel dont la majorité travaille encore à distance.



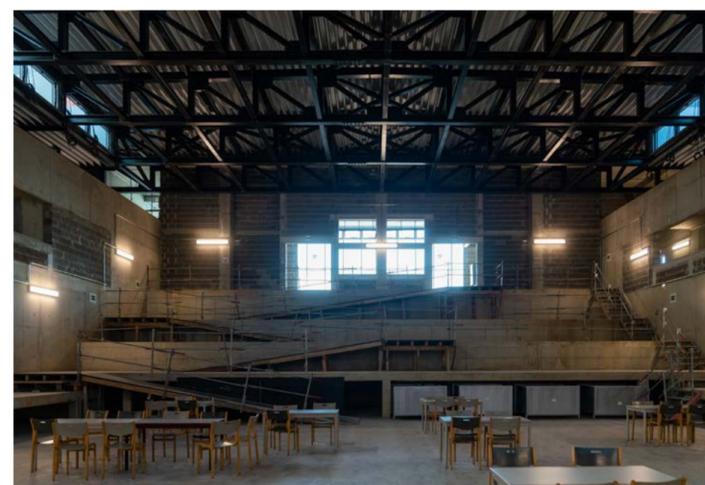
Les panneaux solaires font la part belle à l'efficacité énergétique du bâtiment.



Un grand parvis accessible au public s'ouvre sur l'avenue John F. Kennedy et l'arrêt du tram.



A terme, le site pourra accueillir quelque 3 500 personnes sur un total de 210 000 m².



Ouvert au public, le complexe accueillera le Parlementarium qui se trouve encore en état de parachèvement. À l'instar des centres des visiteurs du Parlement européen à Strasbourg et à Bruxelles, l'exposition expliquera les étapes de l'intégration européenne, le fonctionnement du Parlement européen et le travail des députés.



UN PRÉREQUIS À LA VIE URBAINE

Les chantiers d'infrastructures



Si, dans l'histoire du Kirchberg ce sont souvent les grandes œuvres d'architectes renommés qui se sont retrouvées sous les projecteurs, les efforts les plus importants du Fonds consistent à viabiliser les terrains, à aménager et, au fil des années, à rénover la voirie et les infrastructures.

Les travaux de génie civil sont un préalable à l'urbanisation des terrains. Si la première mission du Fonds consistait à rattachier le Plateau de Kirchberg au centre-ville par la construction du pont Grande-Duchesse Charlotte, le contournement de la ville de Luxembourg permit d'envisager la voie rapide qui traversait le plateau autrement qu'une entrée et sortie de ville. La révision de l'urbanisme depuis les années 1990 prévoit une trame orthogonale permettant de construire des îlots urbains de forme régulière contrairement aux parcelles aménagées librement par les architectes pendant les premières décennies de l'urbanisation.

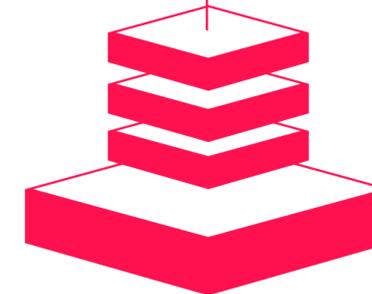
Ainsi, la configuration de la voirie du Quartier européen nord est progressivement adaptée en vue d'une densification. Cela comporte le déplacement de la rue Charles-Léon Hammes et le prolongement de la rue Antoine de Saint-Exupéry pour constituer un réseau viaire en équerre conforme au plan d'urbanisme de la 5^e extension de la Cour de justice de l'Union européenne, et de la construction en îlot du projet Jean Monnet 2. Ensuite, le Fonds a réaménagé les voiries secondaires (rue Antoine de Saint-Exupéry, rue Albert Wehrer) dans l'axe des principaux bâtiments créant de nouvelles perspectives urbaines. Ces chantiers d'infrastructures ont pu être achevés en 2020.

En outre, le Fonds aménagera un [jardin du multilinguisme](#) dans le prolongement du parvis de la Cour de justice de l'Union européenne sur une parcelle qui a été libérée dans le contexte de la démolition de l'ancien bâtiment Jean Monnet.

Un des derniers éléments du réaménagement de la porte de l'Europe, certes caché, a été mis en service en 2020, à savoir le bassin de rétention des eaux pluviales (6 400 m³), hébergé à l'intérieur d'une structure appelée « bastion » en raison de sa ressemblance avec les ouvrages de fortification. Particulièrement performant, le bassin peut recevoir 2 150 litres/seconde lors des pointes de chutes pluviales. Le bassin abrite aussi un transformateur électrique CREOS de 110 kV.

Un chantier qui s'est poursuivi encore tout au long de l'année 2020 et qui prépare le plateau à une forte croissance de population est le réaménagement du boulevard Pierre Frieden. La chaussée a été élargie en vue de recevoir sur son côté sud une piste cyclable séparée et une voie de bus à double sens. Les carrefours du boulevard Pierre Frieden avec les rues Jos Abbé Keup, Matthias Tresch et le Circuit de la Foire deviennent des carrefours avec des feux de signalisation. Les réseaux enterrés (canalisation, eau potable, gaz, télécommunication, électricité, etc.) ont été renouvelés et leur capacité renforcée là où cela s'est avéré nécessaire. Un mur de soutènement a été construit à côté de la forêt du Grünwald.

Ce réaménagement s'inscrit dans un concept de mobilité à réaliser en plusieurs phases englobant les quartiers Kuebebiert et Laangfur. Il s'agit de raccorder ces quartiers au réseau des transports publics, c'est-à-dire d'assurer une connexion optimale aux pôles d'échange rond-point Serra et Rout Bréck/Pafendall, et ceci dès l'ouverture du lycée Michel Lucius au Kuebebiert à la rentrée 2027, le concept de mobilité de l'école secondaire reposant intégralement sur l'utilisation des transports publics, sans avoir recours au ramassage scolaire. Le boulevard Pierre Frieden est réaménagé avec l'option de l'adapter au [passage du tram](#) pour desservir les nouveaux quartiers au nord du plateau.

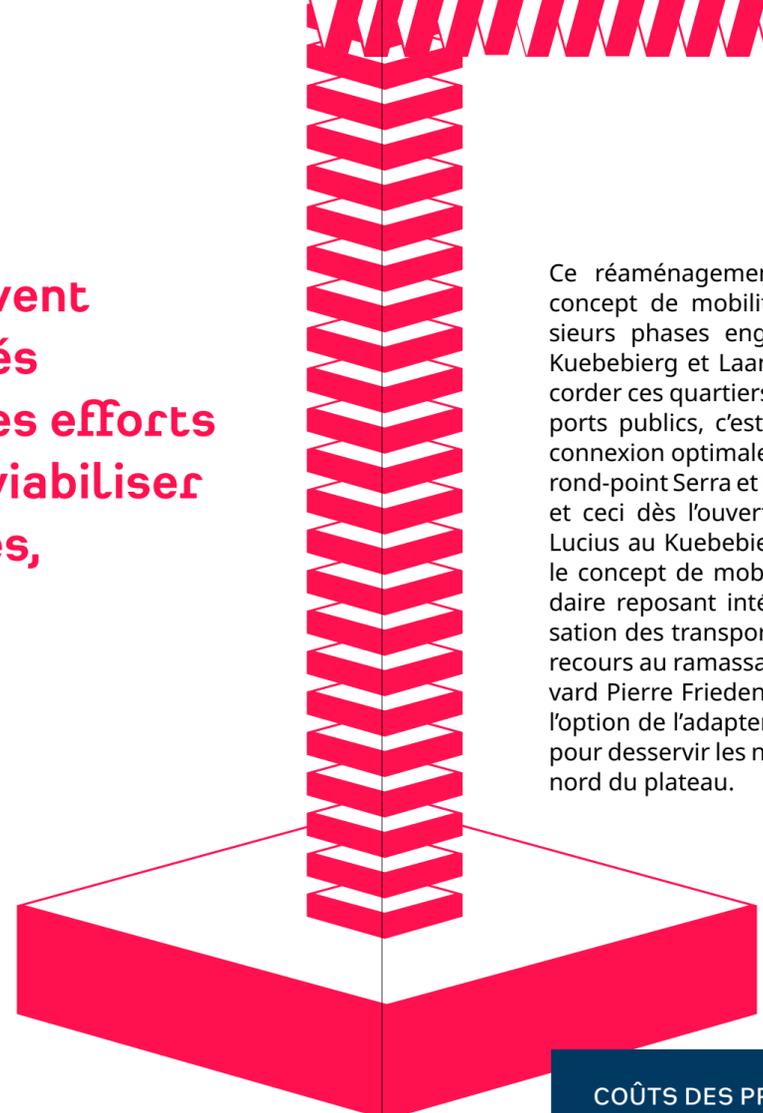


Suite à l'aménagement du rond-point Serra en rond-point turbo, à l'arrivée du tram et à la construction du [pôle d'échange](#), les surfaces adjacentes au rond-point ont été progressivement réaménagées en vue d'améliorer la qualité des espaces publics.

Les travaux se sont déroulés sur le côté sud et est du rond-point Serra, respectivement sur les surfaces se trouvant à hauteur de la BGL BNP Paribas et les surfaces dans le Parc Klosegrännchen. Ces travaux comprenaient la création de deux nouveaux passages piétons reliant le quartier du Grünwald au parc Klosegrännchen. Le premier passage se trouve à hauteur du rond-point et le second en prolongation du trottoir sud de la rue Edward Steichen.

Les aménagements existants dans le quadrant BGL BNP Paribas ont été démolis au profit d'un nouvel aménagement paysager. Le boulevard Pierre Werner a été réaménagé sur la section se trouvant entre la rue Edward Steichen et le rond-point Serra, ceci dans le but d'augmenter la sécurité pour les cyclistes et les piétons. Le carrefour entre la rue Edward Steichen et le boulevard Pierre Werner est aujourd'hui modifié afin de donner la priorité au trafic suivant l'axe venant du boulevard Pierre Werner depuis le giratoire Serra en direction de la rue Edward Steichen. En vue d'améliorer l'accessibilité du Parc Klosegrännchen, un nouveau chemin piétonnier a été aménagé entre le passage souterrain venant de l'hôpital et les chemins existants du parc.

Pour le confort des habitants le Fonds aménage actuellement les placettes au Quartier Réimerwee et réalise la charpente métallique pour un espace à trois niveaux destiné à devenir un lieu de loisirs, de jeux et de sports entre le futur bâtiment d'Arce-lorMittal et le [PAP JFK Sud Zone A](#), situé entre l'avenue John F. Kennedy et le Weimershof. Finalement, le Fonds vient de clôturer les travaux dans la rue Johannes Kepler qui permet l'accès à la tour du projet Infinity depuis l'avenue John F. Kennedy.



COÛTS DES PROJETS

Bassin de rétention « Bastion »	9 millions d'euros
Voirie Quartier européen nord	5 millions d'euros
Réaménagement boulevard Pierre Frieden	8,5 millions d'euros
Réaménagement rond-point Serra sud	3 millions d'euros
Réaménagement rond-point Serra nord	1 million d'euros
Aménagement rue Keppler	1,5 million d'euros
Placettes Réimerwee	2,3 millions d'euros



Le jardin du multilinguisme

UNE POCHÉ VERTE AU MILIEU DES TOURS

L'approche conceptuelle que l'architecte paysagiste Michel Desvigne a choisie est celle d'un paysage en miniature, inspiré des espaces agricoles. Leurs plantations tirent parti de la géographie locale, ils soulignent graphiquement les pentes, se combinent à des systèmes d'irrigation et de gestion. D'ailleurs le site à l'état actuel représente un dénivelé considérable. Des pièces végétales s'installeront sur la topographie paysagère de ce jardin constitué d'une riche palette végétale. La vocation de ces chambres, en plus d'accueillir les usagers dans les moments

de détente, est de répondre à la demande d'organiser des festivals de différentes natures. Dans les pièces on pourra, par exemple, retrouver des installations artistiques, permanentes ou éphémères, sur le thème du multilinguisme. Les chemins du jardin suivent la topographie du site en reliant les pièces végétales. Comme dans les paysages agricoles la liaison entre les parcelles se fait par un trait simple qui épouse les niveaux du terrain. Le chemin sera constitué d'un revêtement minéral dans lequel seront inscrits des mots en différentes langues.

L'emplacement de ce jardin temporaire reposera sur des terrains de réserve pour de futures extensions des institutions européennes. Signé Michel Desvigne, le jardin du multilinguisme sera aménagé à l'Est du parvis d'honneur de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Une trame arbustive riche articulée en quatre mélanges organise le jardin : champs de lavande, vignobles, pépinière d'hortensias et vergers. A ces strates s'associe une large palette de plantes plus basses, rassemblées par groupes qui représentent chaque fois une espèce arbustive dominante à laquelle s'associent d'autres arbustes, espèces à fleurs et aromatiques.



Les parcelles épousent les niveaux du terrain.

Le Kirchberg photographié par Marc Theis

(IN)PROGRESS

100 photographies d'architecture et de quartier, publiées dans un livre en 2020 suivi d'une exposition à la Bibliothèque nationale en juillet 2021. C'est le résultat de la dernière mission photographique du Fonds Kirchberg.



Marc Theis a documenté Les perpétuelles mutations du Kirchberg.

Beaucoup de ce qui a marqué l'image du Kirchberg encore il y a quelques décennies fait aujourd'hui partie de l'histoire. Aucune phrase n'est aussi vraie et rebattue en même temps que celle-ci : « Le Plateau de Kirchberg change. ». Mais comment ces mutations se manifestent-elles alors que rien n'est encore achevé et que le quartier est en plein essor ? D'un simple coup d'œil, les chantiers, les grues et les clôtures sont les plus frappants. Mais qui, comme le photographe par sa profession, regarde les choses de près et dirige son objectif même sur ce qui pourrait paraître anodin constatera des ruptures, des transitions et des lacunes passionnantes qui montrent déjà l'avenir tout en révélant les traces résiduelles d'un urbanisme passé.

Le photographe Marc Theis a exploré le Plateau de Kirchberg avec le regard candide du voyageur qui

vient d'arriver, prenant des clichés qui ne s'inscriront dans un tableau d'ensemble (alors peut-être fini) que dans quelques décennies.

Le livre, dont le graphisme est signé Mik Muhlen, est paru en automne 2020. En raison de la crise sanitaire l'exposition des photos a dû être décalée d'une année.

Cela fait une quinzaine d'années que le Fonds Kirchberg mandate régulièrement des représentants distingués de la photographie contemporaine appelés à documenter l'évolution urbanistique et à ouvrir, chacun à leur manière, des perspectives neuves et différentes sur le Kirchberg. En collaborant avec des photographes de renom, le Fonds Kirchberg ne s'acquitte pas seulement de son obligation documentaire : il contribue aussi au patrimoine audiovisuel du Luxembourg.



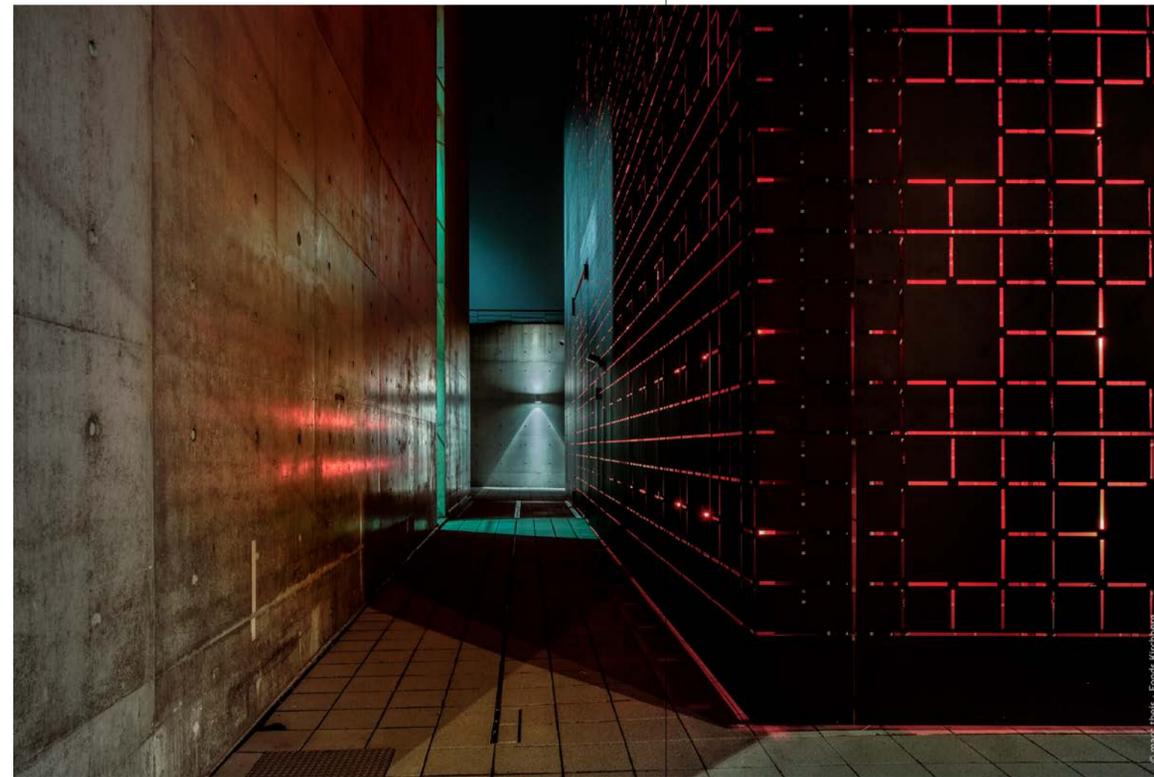
Le photographe

Marc Theis,
né en 1953 à Luxembourg. Il vit à Hanovre depuis 1976.

Il a fait des études de graphisme publicitaire à l'Académie des beaux-arts à Stuttgart et des études de design graphique à l'École supérieure à Hanovre. Après cinq ans de travail chez le voyageur TUI dans le département publicitaire et en tant que chef des archives photographiques, Marc Theis devient photographe indépendant.

En 1984 il commence à réaliser des documentations photographiques, notamment ses premiers essais « De Schwaarze Wee » ayant comme sujet Dudelange, sa ville natale, ainsi que la série « Lost in Time » (2004) qui montre les halles abandonnées de la fabrique de pneus Continental à Hanovre.

Depuis, il a publié plus de 20 livres photographiques. Marc Theis est lauréat de nombreux prix internationaux et nationaux, dont notamment la médaille d'or du « Nikon Contest » en 1985 au Japon pour la meilleure photo couleur et la distinction « best in the world » aux « Gourmand World Cookbook Awards 2009 » à Paris.



(In) Progress

Kirchberg – fotografisch dokumentiert von
Marc Theis

Édité par Le Fonds Kirchberg

Photographies : Marc Theis
Avec une préface de Félicie Weucker, des
textes de Bernd Künne, Anabel Witry, Heiner
Monheim, Philip Birget et Luc Marteling
Textes en allemand, anglais et
luxembourgeois avec traductions françaises

172 pages
800 exemplaires
Prix de vente : 30 euros
A commander auprès du Fonds Kirchberg :
info@fondskirchberg.lu
ou tél. +352 26 43 45 10
ISBN 978-2-9599770-6-0

COMPTA- BILITÉ

Les comptes annuels ont été préparés conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

A la clôture de chaque exercice, le CA arrête le bilan et le compte de pertes et profits. Un réviseur d'entreprises désigné par le ministre de tutelle est chargé de contrôler les comptes du Fonds et la régularité des opérations effectuées et des écritures comptables.

Pour le 1^{er} mai au plus tard, le CA présente au Gouvernement en conseil les comptes de fin d'exercice accompagnés d'un rapport circonstancié sur la situation et le fonctionnement du Fonds ainsi que le rapport du réviseur d'entreprises.

La décharge du CA est donnée par le Gouvernement en conseil.

CHIFFRES CLES

INVESTISSEMENTS 2020
 ESPACES VERTS ET VOIRIES 17 911 616,61 €
 CONSTRUCTIONS 13 355 144,65 €

31 266 761,26 €



BUDGET PÔLE D'ECHANGE LUXEXPO
 GARE 13 406 611,00 €
 P&R 16 261 373,00 €
 BÂTIMENTS A&B 42 382 016,00 €

72 050 000,00 €

INVESTISSEMENTS PÉRIODE 2000 À 2020
 (MONTANT ARRONDI)
 MONTANT RÉEL 510 907 720,05 €

511 000 000,00



POPULATION



HABITANTS
 ACTIFS

LE RAPPORT

Au Conseil d'Administration FONDS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG 4, rue Erasme L-1468 Luxembourg

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Établissement Public FONDS D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG comprenant le bilan au 31 décembre 2020 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de l'Établissement Public au 31 décembre 2020, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'au-

dit (« ISA ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces loi et normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de l'Établissement Public conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se

composent des informations contenues dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers. Le rapport annuel est censé être mis à notre disposition après la date du présent rapport.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lecture du rapport annuel, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ce rapport, nous serons tenus de signaler le problème au Conseil d'Administration et de déterminer en accord avec les normes internationales d'audit s'il convient de modifier les états financiers et, dans l'affirmative de s'enquérir auprès du Conseil d'Administration de la façon dont il entend traiter ce point dans les états financiers.

Responsabilités du Conseil d'Administration et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement des états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Établissement Public à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider l'Établissement Public ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Établissement Public ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Admi-

nistration de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Établissement Public à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant,

des événements ou situations futurs pourraient amener l'Établissement Public à cesser son exploitation ;

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Luxembourg, le 25 mars 2021

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé

Yves Even

BILAN AU 31 DECEMBRE 2020

DEVISE : EURO

ACTIF	2020			2019	PASSIF	2020		2019	
	NOTES	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET		NET	NOTES	NET	NET
C. ACTIF IMMOBILISÉ		584 846 164,35	223 828 264,11	361 017 900,24	348 078 029,51	A. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		528 171 106,56	522 838 375,42
I. Immobilisations incorporelles						I. Dotation en capital	9	9 915 740,99	9 915 740,99
2. Concessions, brevets, licences, marques ainsi que droits et valeurs similaires	3	8 248,91	8 248,91	0,00	0,00	V. Résultats reportés	9	518 255 365,57	512 922 634,43
Autres immobilisations incorporelles		2 460 668,23	74 233,62	2 386 434,61	2 411 289,84				
II. Immobilisations corporelles						B. PROVISIONS		16 243 616,45	16 116 614,19
1. Terrains et constructions	3	503 784 911,32	216 311 371,71	287 473 539,61	293 524 853,35	3. Autres provisions	10	16 243 616,45	16 116 614,19
2. Installations techniques et machines	3	1 895 307,41	1 607 217,01	288 090,40	1 157 345,97				
3. Autres installations outillage et mobilier	3	2 534 189,13	1 267 081,99	1 267 107,14	660 555,99				
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles	3	68 404 272,77	0,00	68 404 272,77	50 219 397,29				
III. Immobilisations financières						C. DETTES		6 826 721,23	7 625 585,65
3. Participations	4	5 758 566,58	4 560 110,87	1 198 455,71	1 104 587,07				
D. ACTIF CIRCULANT		196 444 162,81	23 991,52	196 420 171,29	203 212 976,31	2. Dettes envers des établissements de crédit		299 126,08	886 736,13
						a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	299 126,08	573 700,56
						b) durée résiduelle est supérieure à un an	11	0,00	313 035,57
I. Stocks						4. Dettes sur achats et prestations de services		4 889 460,89	4 961 914,76
3. Produits finis et marchandises	5	637 447,04	0,00	637 447,04	552 912,42	a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	4 889 460,89	4 961 914,76
		637 447,04	0,00	637 447,04	552 912,42				
II. Créances						8. Autres dettes		1 683 134,26	1 776 934,76
1. Créances résultant de ventes et prestation de services		158 528 446,70	23 991,52	158 504 455,18	152 478 440,60	b) Dettes au titre de la sécurité sociale	11	334 181,29	272 823,10
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	99 192 446,70	23 991,52	99 168 455,18	93 142 440,60	c) Autres dettes		1 303 952,97	1 504 111,66
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	59 336 000,00	0,00	59 336 000,00	59 336 000,00	i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	1 027 029,78	1 231 197,71
						ii) durée résiduelle est supérieure à un an	11	276 923,19	272 913,95
II. Créances									
4. Autres créances		251 159,06	0,00	251 159,06	1 730 807,60				
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	251 159,06	0,00	251 159,06	1 730 807,60				
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	0,00	0,00	0,00	0,00				
III. Valeurs mobilières :									
3. Autres valeurs mobilières	7	4 002 447,37	0,00	4 002 447,37	4 002 389,03				
		4 002 447,37	0,00	4 002 447,37	4 002 389,03				
IV. Avoirs en banques, avoirs en comptes de chèques postaux, chèques et en caisse									
	7	33 024 662,64	0,00	33 024 662,64	44 448 426,66				
E. COMPTES DE RÉGULARISATION						D. COMPTES DE REGULARISATION		6 356 447,78	4 868 372,38
	8	159 820,49	0,00	159 820,49	157 941,82				
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		781 450 147,65	223 852 255,63	557 597 892,02	551 448 947,64	TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		557 597 892,02	551 448 947,64



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DECEMBRE 2020

DEVISE : EURO	NOTES	2020	2019
1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET	12	33 613 649,61	108 286 390,06
4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	6	364 003,38	26 713 772,44
5. MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES b) Autres charges externes		-3 905 872,31 -3 905 872,31	-10 708 497,71 -10 708 497,71
6. FRAIS DE PERSONNEL : a) Salaires et traitements b) Charges sociales ii) couvrant Les pensions	13	-3 186 341,55 -2 800 767,75 -385 573,80 -385 573,80	-2 885 947,22 -2 532 201,24 -353 745,98 -353 745,98
7. CORRECTIONS DE VALEURS : a) Sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles b) Sur éléments de l'actif circulant	3	-20 564 258,38 -20 564 258,38 0,00	-19 905 354,45 -19 905 354,45 0,00
8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		-585 598,75	-579 534,01
11. AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS b) Autres intérêts et produits financiers		56 119,23 56 119,23	67 444,65 67 444,65
14. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES b) Autres intérêts et charges financières		-458 970,09 -458 970,09	-31 760,68 -31 760,68
18. RÉSULTAT DE L'EXERCICE		5 332 731,14	100 956 513,08

FONDS D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

1. Généralités et Administration

1.1. Constitution du Fonds

Le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après le Fonds) a été constitué au Luxembourg par la loi du 7 août 1961 et ses modifications reprises dans la loi du 26 août 1965, celle du 28 août 1968, celle du 8 juin 2004 et celle du 6 décembre 2019.

En application de l'article 2 de la loi du 7 août 1961, le Fonds a le caractère d'un établissement public et est constitué en personne juridique distincte de l'Etat luxembourgeois.

L'exercice comptable commence le 1^{er} janvier pour se clôturer le 31 décembre de chaque année.

1.2. Objet du Fonds

La mission du Fonds, telle que définie par la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg telle que modifiée est de réaliser pour compte de l'Etat :

- la construction d'un pont au-dessus de la vallée de l'Alzette entre le rond-point près de la fondation Pescatore et le Plateau de Kirchberg.
- l'urbanisation et l'aménagement du Plateau de Kirchberg.
- l'établissement de la voirie d'accès et de desserte nécessaire ainsi que les accessoires éventuels.
- l'acquisition des terrains du plateau de Kirchberg dans la mesure du plan des lieux annexé à la loi précitée.

1.3. Durée du Fonds

La loi du 7 août 1961 telle que modifiée n'a pas prévu de durée d'existence pour le Fonds. Son article 43 prévoit que le Fonds sera dissous par décision du Conseil d'Administration approuvée par le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le Ministre des Finances. Les actifs et les passifs seront alors repris par l'Etat.

2. Principes comptables adoptés Impact de la pandémie COVID-19

Durant l'année 2020, suite à l'impact de la pandémie COVID-19 sur les activités de la Société, la Direction s'est adaptée aux nouvelles restrictions et garde un œil per-

manent sur le risque lié à cette crise sanitaire. La propagation du virus demeure active et imprévisible, ce qui voue le développement économique à un avenir incertain.

En tenant compte de l'impact de l'épidémie de COVID-19 sur base des informations disponibles à ce jour, la Société a mis en place une analyse de trésorerie évaluant les entrées et sorties de liquidités sur les 12 prochains mois sur base des meilleures estimations de la Direction. Ces analyses de trésorerie montrent des liquidités suffisantes pour permettre à la Société de faire face à ses obligations et confirment l'hypothèse de la continuité d'exploitation de la Société pour au moins les douze mois suivant la date d'approbation des états financiers de la Société pour l'année se clôturant au 31 décembre 2020.

2.1. Principes généraux

Les comptes annuels ont été préparés conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg tels que définis dans la loi modifiée du 19 décembre 2002. Le Fonds adopte, par application de l'article 26(4) de cette même loi, certaines dérogations à ces schémas afin d'assurer une image fidèle à ses comptes annuels en considération des spécificités de ses activités.

Les politiques comptables et les principes d'évaluation sont, en dehors des règles imposées par la loi, déterminés et mis en place par le Conseil d'Administration.

Les principes généraux essentiels selon lesquels les états financiers ont été établis peuvent se résumer de la façon suivante :

- principe de la continuité de l'exploitation : le Fonds est présumé continuer ses activités pour une durée indéterminée. Les charges en résultant seront imputées aux fonds réservés, compte auquel on affecte le résultat de l'exercice.
- principe de prudence : seuls les résultats réalisés à la date de clôture du bilan peuvent y être inscrits. Il doit être tenu compte de tous les risques, dépréciations et pertes connus et prévisibles qui ont pris naissance au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur. L'évaluation des actifs doit se faire au prix d'acquisition

ou au prix de revient (coût historique) ou à la valeur de réalisation, lorsque celle-ci est inférieure. Aucune réévaluation n'est possible.

3. Le Fonds réalise en principe ses transactions en EUROS. Si des transactions doivent être réalisées dans une devise autre que l'EURO, le Fonds appliquerait les principes de conversion généralement admis au Grand-Duché de Luxembourg.

2.2. Méthodes de valorisation

2.2.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition ou de revient ; déduction faite des amortissements et corrections de valeur cumulées. Les immobilisations sont amorties linéairement sur base de la durée de vie estimée de chaque bien.

Les périodes d'utilisation pour chaque catégorie d'actifs sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles :3 ans
Autres immobilisations incorporelles :
droits d'emphytéose :99 ans
Immobilisations corporelles :
- Terrains :-
- Constructions : 10 à 20 ans
- Installations techniques et machines : 4 ans
- Autres installations, outillages et mobilier : ... 3 à 10 ans

Le Fonds Kirchberg entame continuellement des études sur ses immeubles pour déterminer s'il y a un risque environnemental.

Les droits d'emphytéose acquis sont activés dans les autres immobilisations incorporelles et sont amortis sur la durée du bail.

Les terrains sous droits de superficie et/ou d'emphytéose sont enregistrés à la valeur comptable et les revenus sont comptabilisés dans les comptes de profits et pertes. Une analyse est réalisée pour déterminer s'il y a lieu de comptabiliser des éléments de réduction de valeur.

Les éventuelles corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Les immobilisations en cours correspondent aux actifs non encore mis en service à la date de clôture.

2.2.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles. Pour l'estimation de la valeur, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés respectives et/ou sur d'autres renseignements et documents disponibles.

2.2.3. Stocks

Les terrains sont évalués à leur valeur d'acquisition.

2.2.4. Créances

Les créances sont inscrites au bilan à leur valeur nominale. Si leur recouvrement devient compromis, une correction de valeur sera comptabilisée.

2.2.5. Dotation en capital

La dotation en capital représente le montant versé lors de la création de l'établissement public.

2.2.6. Résultats reportés

Les résultats reportés représentent le résultat de l'exercice et les résultats reportés des années antérieures.

2.2.7. Provisions

Les provisions ont pour objet de couvrir des charges ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

Ces provisions comportent des provisions pour litiges et d'autres provisions sur congés à payer.

2.2.8. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges enregistrées avant la date de clôture et imputables à un exercice ultérieur.

2.2.9. Comptes de régularisation passif

Ce poste comprend les produits perçus avant la date de clôture et imputables à un exercice ultérieur.

2.2.10. Dettes

Les dettes sont inscrites au passif à leur valeur de remboursement.

2.2.11. Transactions en devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont converties en EUROS au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les pertes réalisées et non réalisées et les gains réalisés sont inclus dans les comptes annuels. Les gains non réalisés ne sont pas comptabilisés.

3. Immobilisations incorporelles et corporelles

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles et incorporelles ont évolué de la façon suivante :

	Immobilisations incorporelles	Terrains et constructions	Installations techniques et machines	Autres installations, outillage et mobilier	Immobilisations corporelles et incorporelles en cours	Total
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition ou coût de revient à l'ouverture de l'exercice	2 468 917,14	489 696 355,03	1 713 850,42	1 721 299,79	50 219 397,29	545 819 819,67
Entrées	0,00	11 090 297,65	278 673,39	748 339,68	21 340 954,07	33 458 264,79
Sorties	0,00	-170,24	-97 216,40	0,00	0,00	-97 386,64
Transferts	0,00	2 998 428,88	0,00	64 549,66	-3 156 078,59	-93 100,05
Prix d'acquisition ou coût de revient à la clôture de l'exercice	2 468 917,14	503 784 911,32	1 895 307,41	2 534 189,13	68 404 272,77	579 087 597,77
Corrections de valeur cumulées à l'ouverture de l'exercice	57 627,30	196 171 501,68	1 556 504,45	1 060 743,80	0,00	198 846 377,23
Corrections de valeur de l'exercice	24 855,23	20 185 136,00	147 928,96	206 338,19	-	20 564 258,38
Sortie						0,00
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	0,00	-45 265,97	-97 216,40	0,00	0,00	-142 482,37
Corrections de valeur cumulées à la clôture de l'exercice	82 482,53	216 311 371,71	1 607 217,01	1 267 081,99	0,00	219 268 153,24
Valeur nette au 31 décembre 2020	2 386 434,61	287 473 539,61	288 090,40	1 267 107,14	68 404 272,77	359 819 444,53
Valeur nette au 31 décembre 2019	2 411 289,84	293 524 853,35	157 345,97	660 555,99	50 219 397,29	346 973 442,44

Les frais de démantèlement des bâtiments sont activés dans les immobilisations corporelles à partir du 1 janvier 2018 suite au changement de destination des terrains remis en état dans la limite du prix de vente estimé.

Des droits d'emphytéose sont activés dans les immobilisations incorporelles pour une valeur de 2 460 668,23 € et amortis sur une période de 99 ans.

Le détail des terrains se présente comme tel :

Désignation	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Terrain supportant les constructions	262 822,23	262 822,23
Infrastructures	2 409 780,18	2 412 088,82
Droits de superficie et emphytéose	527 853,97	527 853,97
Zones de verdure : PGA	760 421,41	715 292,92
Kuebebiërg : zone protégée	450 092,77	495 358,74
Zone de bâtiments et d'équipements publics	25 036,26	25 036,26
Zone d'aménagement différé	526 044,58	616 623,75
TOTAL :	4 962 051,41	5 055 076,70

En 2020, une nouvelle rubrique a été créée afin de représenter les parcelles supportant des bâtiments et des équipements publics

4. Immobilisations financières

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

	Participations (EUR)
Prix d'acquisition au début de l'exercice	5 758 566,58
Acquisitions	0,00
Cessions	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	5 758 566,58
Corrections de valeur au début de l'exercice	4 653 979,51
Corrections de valeur de l'exercice	0,00
Reprise de corrections de valeur	-93 868,64
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	4 560 110,87
Valeur nette au 31 décembre 2020	1 198 455,71
Valeur nette au 31 décembre 2019	1 104 587,07

Participations	Données extraites des derniers comptes annuels disponibles					
	Fraction de capital détenue directement %	Comptes annuels arrêtés au	Devise	Fonds propres en devises	Résultat net en devises	Valeur d'acquisition en EUR
Société Immobilière du Parc des Expositions de Luxembourg S.A.*	33,59 %	31/12/2020	EUR	3 544 811,51	279 421,06	5 751 129,77
Luxembourg Congrès S.A. *	3,00 %	31/12/2020	EUR	1 100 322,26	-330 158,27	7 436,81
Total						5 758 566,58

* Basé sur des comptes non audités au 31.12.2020

5. Stocks

Au cours de l'exercice, la propriété foncière du Fonds a évolué de la façon suivante :

	31/12/2019 en EUR	Acquisitions en EUR	Cessions en EUR	Reclassements - Remesurages en EUR	31/12/2020 en EUR
Terrains en stock	538 514,59	0,00	-8 565,43	93 100,05	623 049,21
Terrains réservés	14 397,83	0,00	0,00	0,00	14 397,83
Total	552 912,42	0,00	-8 565,43	93 100,05	637 447,04

6. Créances

Le montant des créances s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 158 755 614,24 (2019 : EUR 154 209 248,20)

Les créances sont principalement constituées :

- de créances liées à l'activité du Fonds comprenant :
 - des produits de locations non liquidés pour un montant d'EUR 1 598 446,70 (2019 : EUR 35 915,07) ;
 - un montant de EUR 156 820 382,58 (2019 : EUR 152 450 577,84) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéose et de compensations de loyers ;
- d'autres créances composées :
 - d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de EUR 115 407,23 (2019 : EUR 50 083,50) ;
 - taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de EUR 82 141,42 (2019 : EUR 1 618 674,42)

7. Valeurs mobilières

7.1. Obligations

Les obligations d'un montant de EUR 3 970 780,00 (2019 : EUR 3 970 780,00) sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Une correction de valeur est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition, et que la moins-value latente est jugée durable par le Conseil d'Administration. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2020 s'élève à EUR 31 667,37.

Le montant global des obligations s'élève à EUR 4 002 447,37 (principal + intérêts courus) (2019: EUR 4 002 389,03). Les obligations concernent une émission opérée par le Grand-Duché de Luxembourg pour une période de 10 ans et dont la rémunération est fixée respectivement à 2,125 % et à 0,625 %. L'échéance de ces obligations est prévue en 2023 et 2027.

7.2. Avoirs en banque, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse et dettes envers les établissements de crédit

Banque et Caisse d'Épargne de l'État (Montants exprimés en EUR)	31/12/2020	31/12/2019
Compte courant	52 766,94	2 255 178,83
Compte courant (Bâtiment Jean Monnet)	30 698,22	14 482,51
Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)	14 442,46	235 630,48
Comptes à terme	32 649 851,83	41 673 410,77
Compte à terme (Hôtel Place Europe)	276 903,19	269 724,07
Total	33 024 662,64	44 448 426,66

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit auprès de la Banque et Caisse d'Épargne de l'État d'un montant maximal de EUR 14 873 611,00. Au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020 cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

8. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurance pour un montant de EUR 126 840,71 (2019 : EUR 129 075,37) ;
- de frais de maintenance pour 2021 pour un montant de EUR 25 263,32 (2019 : EUR 24 829,09) ;
- de frais d'abonnement pour 2021 pour un montant de EUR 7 716,46 (2019 : EUR 4 037,36).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers futurs perçus en décembre 2020.

10. Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

en EUR	31/12/2020	31/12/2019
Provision pour risques	15 951 619,00	15 951 619,00
Autres provisions	291 997,45	164 995,19
Total	16 243 616,45	16 116 614,19

9. Capitaux propres

Les capitaux propres sont constitués :

1. d'une dotation en capital de l'État d'un montant de EUR 9 915 740,99 (2019 : EUR 9 915 740,99).
2. de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg : EUR 518 255 365,57 (2019 : EUR 512 922 634,43)

11. Dettes

	A un an au plus	De un à cinq ans	A plus de cinq ans	Total 31/12/2020	Total 31/12/2019
Dettes envers Les établissements de crédit	299 126,08	0,00	0,00	299 126,08	886 736,13
Dettes sur achats et prestations de services	4 889 460,89	0,00	0,00	4 889 460,89	4 961 740,76
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale	334 181,29	0,00	0,00	334 181,29	272 823,10
Autres dettes	1 027 029,78	276 923,19	0,00	1 303 952,97	1 504 111,66
Total	6 549 798,04	276 923,19	0,00	6 826 721,23	7 625 411,65

12. Chiffre d'affaires net

	31/12/2020	31/12/2019
Ventes	19 835 147,25	1 605 687,14
Locations & droits de superficie et d'emphytéose	13 778 502,36	106 680 702,92
Total	33 613 649,61	108 286 390,06

A la suite d'une volonté parlementaire et gouvernementale dans le but de notamment lutter contre la spéculation foncière et de conserver sa ressource foncière, et donc la capacité d'exercer, sur le long terme, sa mission d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, le mode de cession de terrain privilégié par le Fonds est désormais la cession de droit(s) de superficie et/ou d'emphytéose.

13. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2020, 32 personnes réparties comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Ouvriers	10	10
Employés	22	20
Total	32	30

Le personnel ouvrier à tâche artisanale est affecté à la Brigade Kirchberg en charge de l'entretien des dépendances du Fonds.

14. Impôts et taxes

Les articles 8 de la loi du 7 août 1961 et 33 de la loi du 28 août 1968 stipulent que le Fonds est « exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et des communes. » En 2008, il a été décidé en accord avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines que le Fonds relèverait du régime normal de la TVA.

15. Engagements hors bilan

Dans le cadre du financement, de la construction et de l'exploitation du parc de stationnement souterrain pour voitures automobiles d'une capacité d'environ 400 emplacements, situé sur le côté sud de la Piscine Olympique, le Fonds s'est porté garant jusqu'à la fin du remboursement d'un emprunt. Emprunt contracté par le concessionnaire auprès d'une banque luxembourgeoise d'un montant de EUR 8 106 000,00 d'une durée résiduelle de 20 ans et d'un taux fixe (5,46 %) pendant les dix premières années. Au cours du mois de mars 2012, le taux a été fixé à 4,05 % pour une période de 10 ans.

Le Fonds a contracté des engagements hors bilan en relation avec son activité et relatif à l'acquisition d'immobilisations corporelles. Le montant des engagements restant à financer au 31/12/2020 nonobstant les engagements à prendre dans le cadre de la réalisation de ces immobilisations corporelles ou de l'acquisition de nouvelles immobilisations corporelles est évalué 38,80 millions d'euros TTC.

16. Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènement postérieur à la clôture qui aurait un impact sur les comptes annuels au 31 décembre 2020.

Rapport annuel 2020 du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

Rédaction : Martine Hemmer

Design : Studio Polenta

Photographies : Rick Tonizzo, Marc Theis, Fonds Kirchberg

Illustrations graphiques : Studio Polenta, SteinmetzDemeyer architectes urbanistes / LEVS architecten, Petitdidier Prioux architectes, Human Made, CDCL, Marc Mimram architecture ingénierie / Tatiana Fabeck architectes, Michel Desvigne paysagiste

Vidéos : Skin

FONDS KIRCHBERG

