

FONDS KIRCHBERG



RAPPORT
ANNUEL

2022



20
RAPPORT
ANNUEL
22

DERRIÈRE LES COULISSES

En 2022, l'équipe du Fonds s'est considérablement agrandie. En plus de l'administration générale, d'une équipe de conception et de planification, et de sa brigade, responsable de l'entretien des espaces publics, le Fonds dispose maintenant de tout un service interne qui s'occupe de la réalisation des projets. Dans la partie multimédia de ce rapport annuel, vous plongerez dans le quotidien des collaborateurs du Fonds pour tout apprendre sur leurs missions et compétences. Travailler pour le Fonds est une tâche variée, stimulante et pleine de défis.

La rétrospective sur l'année 2022 montre particulièrement bien cette polyvalence. A l'heure de la signature de l'acte pour le projet de logement Kiem 2050, la maîtrise d'œuvre fait le point sur une expérience collaborative, la méthode du bouwteam, qui l'a menée à mettre au point un projet circulaire qui propose de nombreuses solutions techniques innovatrices.

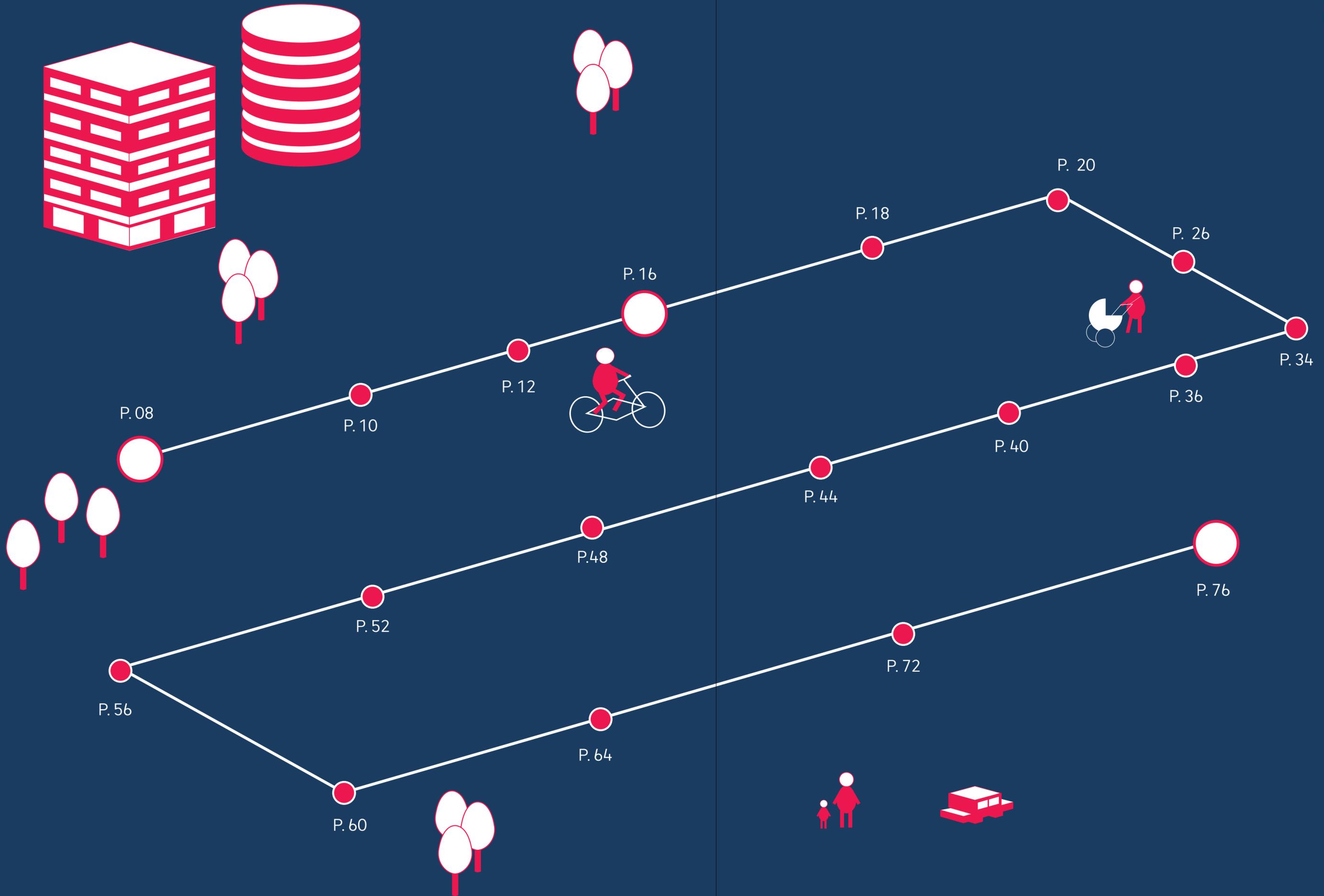
Travailler avec de nombreux experts dans une approche pluridisciplinaire est monnaie courante au Fonds Kirchberg. Connaître les différentes approches d'un urbanisme contemporain aussi : dans une interview, l'architecte-urbaniste Mathis Güller, chef de file du groupement que le Fonds a choisi pour développer le futur quartier Kuebebiert, explique comment il a abordé ce projet et pourquoi il estime que les pouvoirs publics ont la responsabilité sociétale de définir les objectifs de ce genre de développement urbain.

Ensuite, le rapport annuel vous emmène en visite des différents projets en cours ou tout juste achevés. Nous faisons même un tour dans les Vosges pour découvrir l'usine où la passerelle qui reliera l'avenue John F. Kennedy au parc des Trois Glands est fabriquée.



10 ans 10 Lieux du Kirchberg

Le ministre de la Mobilité et des Travaux publics François Bausch, ensemble avec la présidente du Fonds Félicie Weycker, revient sur ses 10 ans en tant que ministre de tutelle du Fonds Kirchberg. En vidéo, les deux donnent leur réaction à différents endroits phares du plateau.





LEFONDS

LE CONSEIL D'ADMINIS- TRATION

**MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

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

Claire BRONNER,
Attachée au Ministère de la Mobilité et
des Travaux publics

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

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

Jean-Luc KAMPHAUS,
Conseiller de Direction 1ère classe au
Ministère des Finances

Luc DHAMEN,
Directeur de l'Administration des bâti-
ments publics

Mike MATHIAS
Premier Conseiller de Gouvernement au
Ministère du Logement

Marie-Josée VIDAL,
Premier Conseiller de Gouvernement au
Ministère de l'Energie et de l'Aménage-
ment du territoire

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

**LE BUREAU DU FONDS
KIRCHBERG**

Félicie WEYCKER,
Président du Conseil d'Administration

Luc DHAMEN,
Directeur de l'Administration des bâti-
ments publics

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

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

L'ÉQUIPE

DIRECTION
Marc WIDONG,
Directeur

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
Christian REDING,
Secrétaire général
Olga MENDES,
Secrétariat
Katia OLIVEIRA,
Secrétariat
Corinne SAUVEUR,
Réceptionniste
Claude NOESEN
Ressources humaines
Carole AZEVEDO
Arcives et documentation

ADMINISTRATION
Alexandre IANNELLI
Finances
Charles PAQUAY
Conseil juridique
Martine HEMMER
Relations publiques
Katrijn VAN DAMME
Gestionnaire de quartier

**CONCEPTION, PLANIFICATION
ET AUTORISATION**

- Véronique BOUS
Architecture et urbanisme
- Miguel FERNANDES
Architecture et urbanisme
- Sophie GLAESNER
Architecture et urbanisme
- Lucinda MARQUES
Architecture et urbanisme
- Matthias PINTER
Architecture et urbanisme
- Fabienne WAGNER
Architecture et urbanisme
- Domenico GALLO
Autorisations
- Monika MALIKOVA
Architecture du paysage
- Morgane FEISTHAUER
Énergie et voirie
- Jean-Frédéric NIZET
Génie technique
- Van DANG
Plans et supports graphiques

**EXÉCUTION, ÉTUDES DE
RÉALISATION, ENTRETIEN**

- Edouard FRITZ
Responsable de service
- Claude SCHMIT
Responsable de service
- Eric HEYARD
Direction de chantiers
- Jessica SEIL
Direction de chantiers
- Béchir MEZOUGHY
Surveillance de chantiers
- Tania FERRAO
Surveillance de chantiers, plans
et supports graphiques
- Kim GOUBER
Topographie
- Grégory MULLER
Topographie
- Laurent BRAGONI
Exécution et entretien bâtiment,
parachèvement
- Claude NOESEN
Exécution espaces verts

**ENTRETIEN DES ESPACES
PUBLICS**

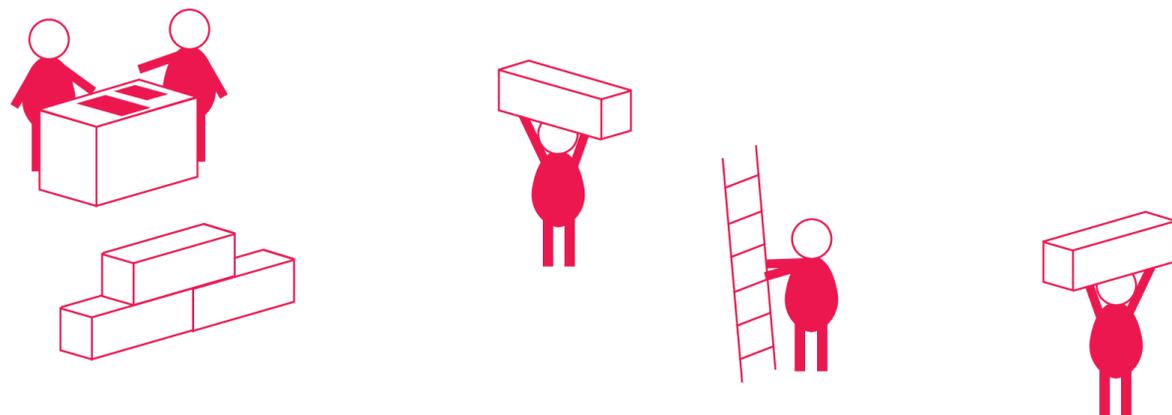
- Andreas THEIS
Responsable de service
- Laurent ALLARD
Entretien
- PoI ENSCH
Entretien
- Laurent KLEIN
Entretien
- Jason LOPES SANTOS
Entretien
- Claude NIEDERWEIS
Entretien
- Marc SCHILTZ
Entretien
- Tom SCHMITZ
Entretien
- Marcel THOMA
Entretien
- Sébastien BRUCHER
Gestion du magasin

ACTIVITÉS



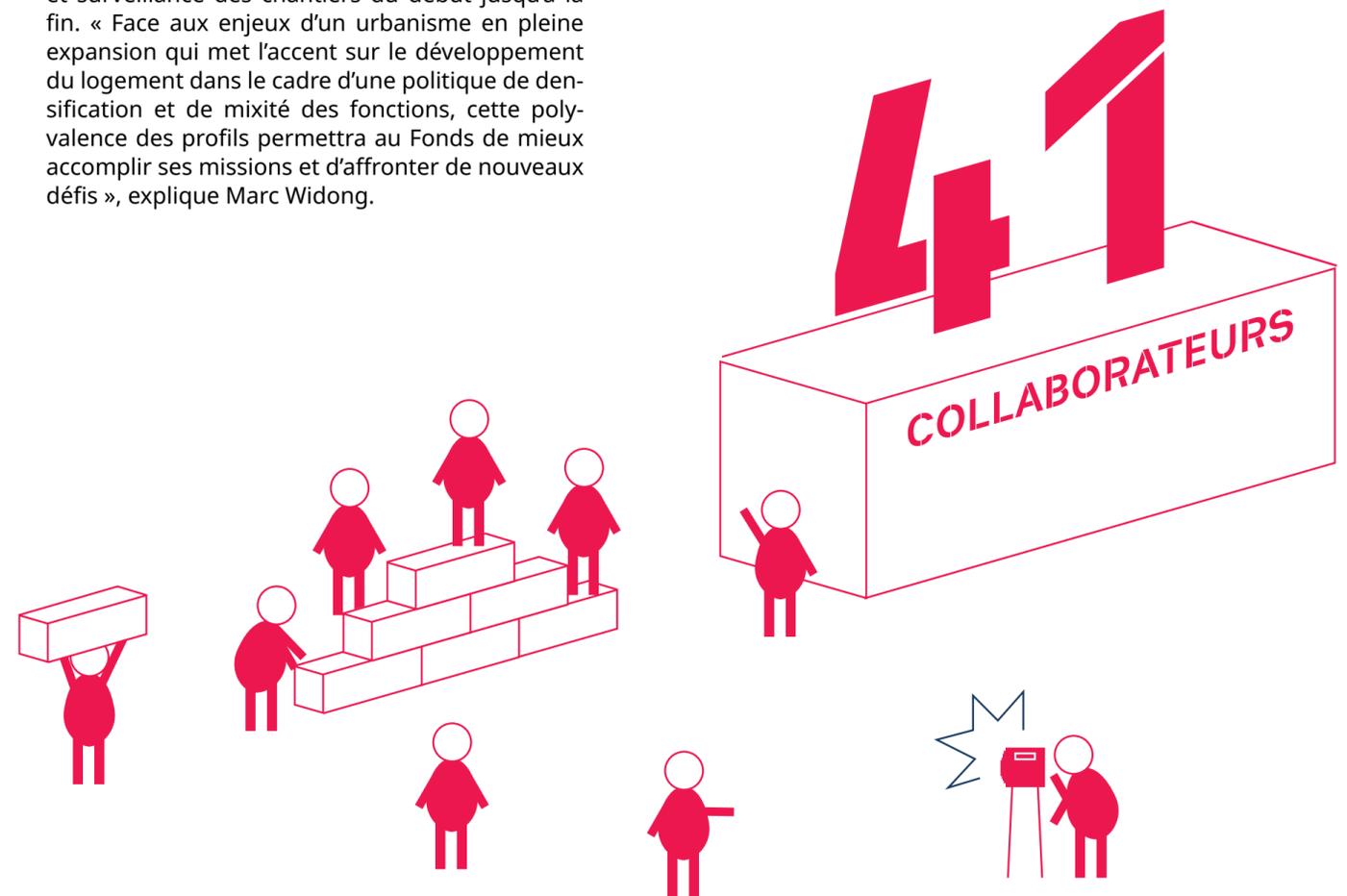
L'ÉQUIPE DU FONDS KIRCHBERG RENFORCÉE

En début d'année 2022, le Fonds Kirchberg a augmenté ses effectifs en accueillant 11 nouveaux salariés. La plupart des collaborateurs qui ont rejoint le Fonds ont jusqu'alors travaillé pour la société de coordination et de planification ARCOOP s.à.r.l. qui a cessé ses activités.



Aujourd'hui fort de 41 collaborateurs, le Fonds assure son développement en diversifiant ses compétences internes. « Nous avons le plaisir d'intégrer dans nos équipes des ingénieurs et techniciens chevronnés avec des compétences confirmées dans l'exécution des projets de construction et dont certains ont une connaissance de longue date des infrastructures du Plateau de Kirchberg », souligne Marc Widong, directeur du Fonds. En plus de l'administration générale et d'une équipe de conception et planification, et de sa brigade, responsable de l'entretien des espaces verts et de la voirie du plateau, le Fonds dispose maintenant de tout un service interne qui s'occupe de la mise en œuvre des projets de construction et d'aménagement ainsi que de la direction et surveillance des chantiers du début jusqu'à la fin. « Face aux enjeux d'un urbanisme en pleine expansion qui met l'accent sur le développement du logement dans le cadre d'une politique de densification et de mixité des fonctions, cette polyvalence des profils permettra au Fonds de mieux accomplir ses missions et d'affronter de nouveaux défis », explique Marc Widong.

Jetez un coup d'œil derrière les coulisses du Fonds et découvrez le quotidien de ses salariés !



Lot 4 du PAP Kiem Ouest

REPOUSSER SES LIMITES - LA CLEF POUR UN PROJET ABOUTI



Travailler de manière pluridisciplinaire pour maximiser les qualités du projet, tout en maîtrisant les coûts de constructions telle est la définition d'un bouwteam. A l'heure de la signature de l'acte, la maîtrise d'œuvre du projet Kiem 2050 fait le point sur cette expérience qui l'a amenée à réfléchir sur des solutions innovantes dans une situation de crise globale. Un tour de table avec Anabel Witry (Witry & Witry), Thierry Santini (Prefalux), Fabienne Wagner (Fonds Kirchberg) et Floriane Place (Immobel).

La première question s'adresse au promoteur et au constructeur qui ont rejoint l'équipe de conception dans la phase bouwteam. Qu'est-ce qui vous a attiré dans le projet ?

Floriane Place : La localisation du projet au Kirchberg a beaucoup intéressé Immobel en tant que promoteur. Mais il n'y a pas que cela : Il s'agit avant tout d'une opportunité formidable parce c'est un projet pilote en matière d'économie circulaire qui nous permet d'apprendre et de mettre en application les principes de la construction de demain.

Thierry Santini : Le travail en bouwteam nous a permis d'aller plus loin dans nos réflexions que d'habitude, de faire des maquettes et de s'offrir le temps d'étudier de nouvelles pistes ; par exemple la modularité des bâtiments et le réemploi des matériaux sur lesquelles une attention particulière dans leur empreinte a été apportée.

La constitution du bouwteam, était-ce une nouvelle expérience pour vous ? Quelles étaient vos attentes mais aussi vos craintes face à cette méthode de conception ?

Anabel Witry : En tant qu'architectes, il nous semblait intelligent d'associer le promoteur et certaines entreprises au processus de conception parce qu'il s'agit d'un projet pilote à bien des égards.

Floriane Place : Immobel a déjà travaillé en bouwteam sur trois projets au Luxembourg. Nous y avons acquis une certaine expérience et, personnellement, j'étais convaincue de la valeur ajoutée de cette méthode, qui rassemble déjà toutes les compétences au moment de la conception. Kiem 2050 est un projet construit en bois et en acier. Pour cela, il faut un savoir-faire spécifique. Je considère que l'association du constructeur aux discussions de la maîtrise d'œuvre

à une phase précoce, constitue un réel gain de temps. À ce stade, cela semble paradoxal parce que nous avons passé beaucoup d'heures en réunion. Ce temps-là, nous allons le rattraper en phase d'exécution parce que la plupart des questions ont été réglées en amont.

Thierry Santini : Cela fait longtemps que chez Prefalux nous fonctionnons indirectement en bouwteam puisque nous avons une entité « promotion immobilière » et « construction » au sein du même groupe. Dans le cadre du développement de nouveaux projets nous avons l'habitude d'aller régulièrement consulter nos collègues et, par réflexe, aussi les entreprises externes. Par contre, l'expérience de réunions régulières dans cette configuration d'acteurs était nouvelle pour moi. Ce qui est important, c'est que dans cette réflexion globale chacun a le loisir de mettre les impératifs qu'il rencontre au fur et à mesure du projet. Une



L'équipe du bouwteam s'est retrouvée au siège du Fonds pour dresser le bilan du processus de cocréation.

entreprise qui est simplement soumissionnée sans être consultée en amont se verra confrontée à plus de difficultés sur le chantier.

Floriane Place : Effectivement, c'est sur le chantier que nous verrons nos efforts se concrétiser. Déjà nous allons gagner du temps sur les soumissions.

Fabienne Wagner : Le but du Fonds était d'optimiser et de mettre en œuvre les stratégies qu'il avait retenues pour ce projet. Dans le bouwteam, tout le monde était sur un pied d'égalité et exprimait ses besoins, ses limites et ses possibilités. Pour l'instant, nous n'avons pas encore déposé la demande d'autorisation de bâtir. Mais comparé à un projet classique, le dossier reflète à ce stade déjà une plus grande complexité.

Au moment où l'équipe s'est constituée la crise sanitaire frappait de plein fouet, aujourd'hui - avec la guerre en Ukraine, la hausse des prix de l'énergie, l'inflation, la prise

de conscience que le changement climatique est réel - nous nous retrouvons dans une situation de multicrise. Est-ce que cela a influé sur vos réflexions, voire sur le résultat du projet ?

Floriane Place : C'est vrai que nous sommes dans des sables mouvants, tout change tout le temps, les prix de construction augmentent, les transactions sont ralenties, c'est un nouveau monde. Spécialement sur ce projet nous avons eu énormément d'idées qui plaisaient à tous, mais la réalité nous a rattrapés. En même temps, cela nous a poussés hors de nos zones de confort. Les discussions ont été compliquées et passionnantes à la fois : il fallait trouver de nouvelles pistes techniques et économiques. Finalement nous sommes arrivés à des arbitrages raisonnés et argumentés.

Fabienne Wagner : Ce qu'il faut souligner, c'est que le projet avec sa réflexion poussée sur le vivre-ensemble anticipait déjà largement les besoins qui se sont accentués pendant la pandémie : des espaces

verts communs où les habitants peuvent se rencontrer, des surfaces mutualisées à l'intérieur des bâtiments qui peuvent aussi servir pour le télétravail...

Thierry Santini : C'est vrai, tout y était déjà avant que la Covid-19 ne vienne bouleverser nos habitudes. Par contre, les fluctuations de prix de l'acier et du bois nous ont beaucoup compliqué la vie. Grâce au bouwteam, avec les moindres astuces et une bonne communication, nous avons trouvé des solutions pour assurer un volet économique cohérent tout en gardant l'objectif de l'essence initiale du projet.

Comment est-ce que le projet a-t-il évolué pendant la phase bouwteam ? Quelles étaient vos discussions au niveau architectural, technique et budgétaire ?

Fabienne Wagner : La grande philosophie a été complètement respectée. Parfois nous avons dû faire des adaptations dans la manière d'y arriver.

Anabel Witry : L'APS permettait encore cette ouverture. Je pense que nous avons fait les bons choix pour préserver l'esprit d'un projet innovant, tout en gardant l'objectif d'un projet à coûts abordables.

Floriane Place : Si on regarde la feuille de route, tous les thèmes d'innovations ont été considérés: la démontabilité, le traitement de l'eau, la qualité de l'air, le vivre-ensemble, l'énergie renouvelable, la biodiversité, l'encouragement de la mobilité douce.

Thierry Santini : Il y a des qualités dans la construction que nous aurions pu abandonner pour des raisons économiques et financières. Par exemple, nous utilisons peu de colle pour les éléments en bois, en préférant la visserie afin de faciliter la démontabilité et d'augmenter les qualités de l'air ambiant. Il est vrai que la crise nous a beaucoup inquiétés, mais nous n'avons pas perdu de vue nos objectifs.

Anabel Witry : Si nous avons quelques fois dû faire marche-arrière, c'était à cause d'entraves réglementaires. Bien que les administrations ont montré une réelle volonté de nous suivre dans nos réflexions.

“Le travail en bouwteam nous a permis d'aller plus loin dans nos réflexions que d'habitude.”



Thierry Santini : Par exemple, nous avons dû abandonner l'idée des serres sur les toits parce que leurs surfaces seraient prises en compte pour le calcul de la Surface Constructible Brute (SCB) au détriment de la surface habitable. Autre proposition, encore plus audacieuse : l'épuration de l'eau par le procédé du lagunage naturel. L'Administration de la gestion de l'eau a même favorablement accueilli cette idée. Nous l'avons bien étudiée pour finalement réaliser que dans ce contexte urbain cela reste difficile à mettre en place.

Fabienne Wagner : A un certain moment, il faut défier les réglementations pour déclencher une réflexion sur la vie de demain. Vu sous cet angle, tout ce travail n'était pas en vain. Nous nous sommes rendu compte d'une problématique, qui n'est pas entre nos mains, en espérant que les administrations s'emparent de ce sujet.

Anabel Witry : De même la réutilisation des matières premières dans une logique d'économie circulaire reste encore compliquée. Cependant, si la réglementation et les pratiques évoluent, dans quelques décennies le bâtiment se prêtera tout à fait à être démonté et ses éléments réutilisés à valeur égale.

Floriane Place : Le projet a aussi évolué en ce sens que le Bouwteam a introduit de toutes nouvelles solutions techniques qui ne se trouvaient pas encore dans l'APS. Comme par exemple le puit canadien qui, en plus de ventiler l'air, permet d'apporter une solution à un éventuel risque de surchauffe des logements en cas de canicule.

Quelles sont les conclusions personnelles que vous tirez de cette expérience de travailler ?

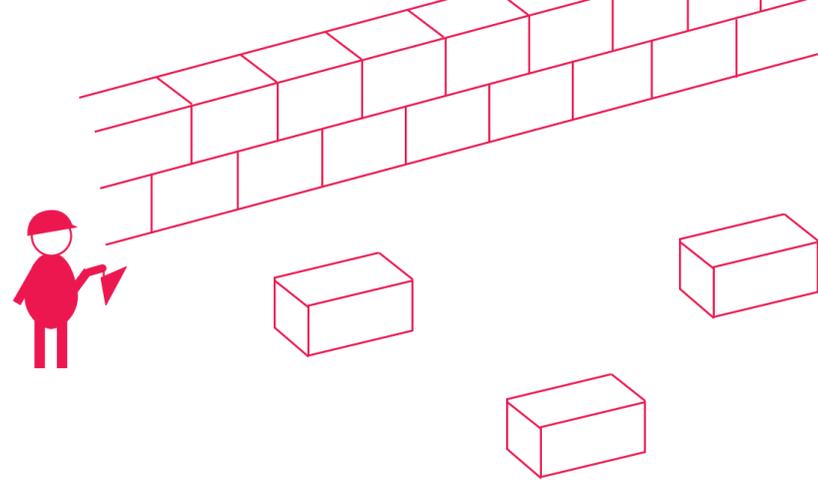
Thierry Santini : C'est incroyable de développer un projet de partage et d'échange, en étant chacun confiné chez soi. En même temps la motivation venait de cette vision que nous allions tous revivre après la pandémie dans un milieu urbain où l'humain est au centre des réflexions.

Anabel Witry : Je me rappelle que nous nous sommes d'abord rencontrés sur Teams, puis en portant un masque à plusieurs mètres de distance l'un de l'autre. Or, pour étudier les détails techniques, il convient de se pencher sur un même plan. Finalement l'équipe est bien soudée grâce à cette période exceptionnelle que nous avons traversée ensemble.

Fabienne Wagner : J'ai appris que dans un Bouwteam, il faut une bonne écoute, une volonté de communiquer de manière transparente pour qu'on soit tous sur une même longueur d'ondes.

Floriane Place : Oui, il faut accepter de sortir des sentiers battus et être ouvertes aux discussions.

“À un certain moment, il faut défier les réglementations pour déclencher une réflexion sur la vie de demain.”



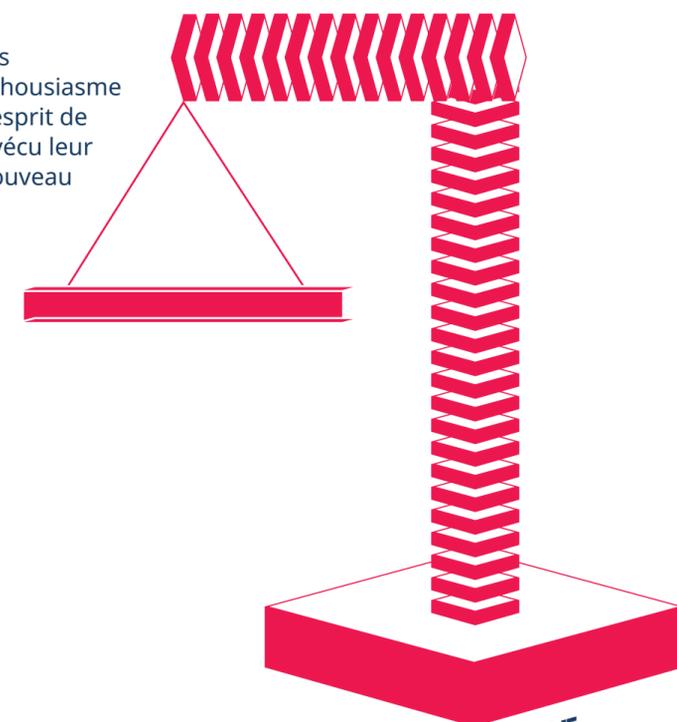
Anabel Witry : Au début nous voulions aborder tous les sujets simultanément, il nous a fallu un certain temps pour structurer nos discussions.

Quels restent les défis pour la suite du projet ?

Floriane Place : Notre but est maintenant de signer l'emphytéose au plus vite, de déposer le permis de construire, de lancer la commercialisation et enfin démarrer le chantier. Mais j'ai l'impression que les plus grands défis sont derrière nous.

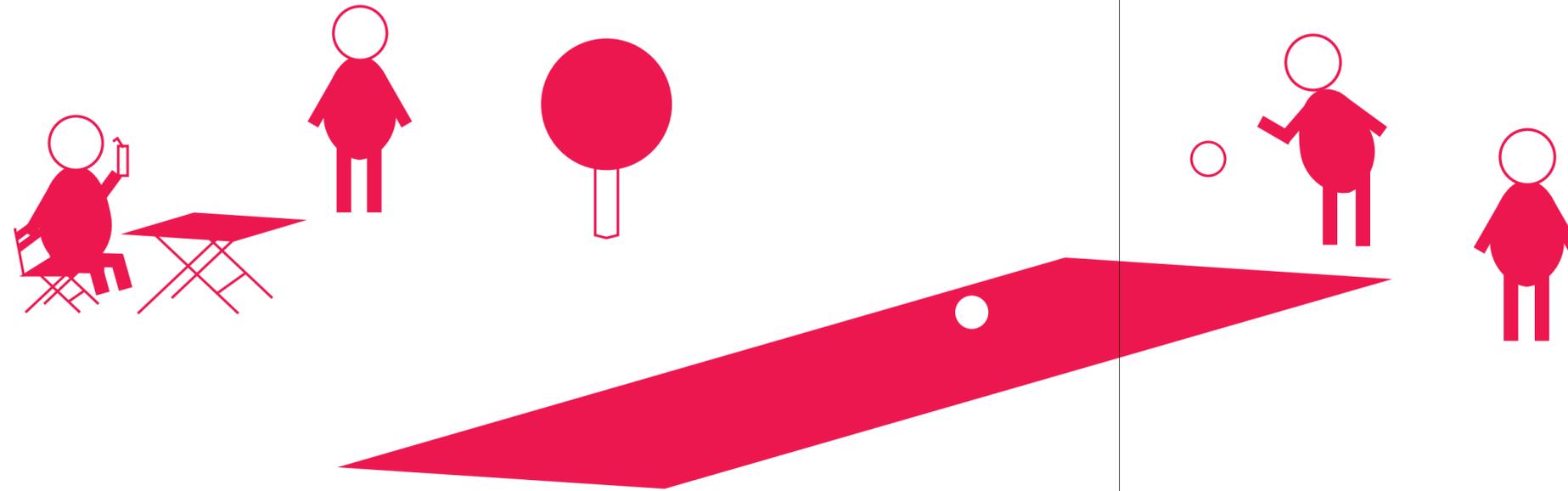
Fabienne Wagner : Pour moi, le succès du projet sera couronné par l'appropriation des lieux par les futurs acquéreurs et leur identification avec la philosophie du projet.

Anabel Witry : Qu'ils nous rejoignent dans notre enthousiasme pour le projet et que cet esprit de partage que nous avons vécu leur soit transmis dans leur nouveau chez-soi !



“ CONCEVOIR LE KUEBEBIERG COMME UN QUARTIER ENTIÈREMENT INDÉPENDANT SERAIT FATAL ”

Avec son équipe interdisciplinaire, l'architecte-urbaniste Mathis Güller dessine le nouveau quartier situé au nord du Plateau. Dans cet entretien, il aborde la situation d'apparence marginale de la zone de développement et l'équilibre entre la densité de construction et la qualité de vie et explique pourquoi son travail s'apparente à celui d'un chef d'orchestre.



“ Nous devons réussir non pas à faire reculer la nature, mais à intégrer la ville dans le contexte naturel.”

Connaissez-vous le Plateau de Kirchberg avant de participer au développement du quartier Kuebebiert ?

En 2008, notre bureau a remporté le concours d'urbanisme pour un gros projet à Paris, à proximité de l'aéroport Charles de Gaulle. Une des questions centrales était la transformation d'une autoroute en une zone de développement future. Le réaménagement de la voie rapide qui traversait le Kirchberg en une avenue urbaine battait alors son plein. C'était un modèle très inspirant. Mon intérêt pour le Kirchberg était teinté de curiosité : comment s'écarter de la ville dessinée par la voiture en changeant le paradigme du développement urbain. À cette époque, nous avons aussi visité le Kirchberg en compagnie d'élus français.

Avez-vous transposé des réflexions sur la situation luxembourgeoise dans ce projet parisien ?

Les Français étaient très axés sur la modélisation du trafic. Il était surtout instructif de voir comment une grande capacité de véhicules peut être combinée avec des

carrefours à niveau. À l'échelle européenne, ce réagencement a constitué une étape, notamment en raison de la multimodalité qui fait cohabiter bus, trams, vélos et piétons sur une même route.

Comment percevez-vous le quartier aujourd'hui ?

Je m'intéresse à présent surtout à la manière dont le lieu fonctionne. Comment y vit-on, qu'y trouve-t-on en tant qu'usager ? Lorsque je suis au Luxembourg pour des réunions, je loge toujours sur le Plateau de Kirchberg parce que je veux ressentir tout cela. Je constate que nous sommes au début de quelque chose. Il règne un sentiment de renouveau.

Qu'est-ce que cela signifie pour votre travail d'urbaniste ?

En tant qu'équipe, nous réalisons de mieux en mieux le défi que constitue le développement du quartier Kuebebiert. Il manque encore l'intensité urbaine et la dimension humaine dans la manière dont on pourra se déplacer sur le Plateau. Créer une cohésion entre les différents quartiers sera aussi

un travail de titan. Concevoir le Kuebebiert comme un quartier entièrement indépendant serait fatal.

Ne risque-t-on pas de faire du Kuebebiert une ville satellite en raison de sa situation périphérique et de sa topographie ?

Sa localisation est précisément une grande chance pour le nouveau quartier. On a l'impression que c'est isolé alors qu'en réalité, c'est proche de tout. Le Kuebebiert surplombe le Mäertesgronn alors qu'on n'est qu'à un kilomètre et demi du centre-ville. À vélo, on est à cinq minutes de la gare de Pfaffenthal qui permet d'aller pratiquement partout. C'est pourquoi il est crucial de ne pas voir le quartier comme une extension du Kiem mais comme un élément qui établit des liaisons dès le début, de diverses manières et dans toutes les directions. L'ancrage dans son environnement naturel – la forêt et la vallée – donne l'impulsion pour un modèle urbain qui repose davantage sur la proximité et la cohabitation. Si la zone de développement avait été située directement sur l'avenue John F. Kennedy, il aurait été plus

difficile d'imposer un quartier qui ne soit pas articulé autour de la voiture. J'espère que nous pourrons conserver cette liberté d'imaginer la ville autrement et que nous ne serons pas rattrapés par les habitudes. La question difficile reste : comment trouver l'équilibre entre les défis liés à la quantité et les ambitions de qualité ?

Les craintes d'échouer à trouver cet équilibre sont grandes. Il y a une véritable peur que la qualité de vie pâtisse d'une densité trop élevée. En même temps, Luxembourg s'enfonce dans une crise du logement. La demande de plus de logements à court terme se fait de plus en plus pressante. Un dilemme ?

On estime en effet depuis très longtemps que la solution doit venir des pouvoirs publics. Le mouvement libéral s'y est opposé en disant qu'il n'était pas du ressort de l'État d'imposer le cours des choses. Or, avec cette position, le monde politique va trop loin. Il a remplacé le règlement par un déplacement de la responsabilité sans l'encadrer, croyant que le marché libre, dans notre cas les promoteurs commerciaux, s'en

occupe déjà. Ne serait-il pas plus intéressant que les pouvoirs publics définissent les objectifs tout en laissant la voie libre sur la manière d'y parvenir ? Car le problème, c'est qu'en prémâchant la solution, on se trompe toujours. Je trouve qu'il est correct d'inviter le marché à la recherche de la solution. Mais le cadre doit être fixé par les autorités publiques, que ce soit en matière de protection du climat, de transition énergétique, de mobilité, de construction durable ou de qualité des espaces publics. Avec sa charte urbaine et son plan de développement stratégique, le Fonds est bien outillé pour atteindre un objectif exigeant. Ce dont nous avons besoin à présent, c'est de persévérance et d'un soutien suffisant.

Vous venez d'évoquer la charte urbaine. Correspond-elle à votre propre conception de l'urbanisme du XXI^e siècle ?

Cela colle parfaitement et a bien inspiré notre équipe ! La charte exprime une position du donneur d'ordre mais laisse en même temps beaucoup de liberté car elle ne dicte pas de solutions. Nous connaissons

les ambitions et nous savons jusqu'où le Fonds veut aller.

Comment avez-vous envisagé concrètement le projet Kuebebiert, sachant qu'il s'agit d'une part de la dernière grande réserve foncière du Fonds et, d'autre part, de la dernière parcelle de vie rurale ?

Avec beaucoup de prudence. Surtout dans le contexte décrit. Urbaniser des terres agricoles à l'heure où on parle de mettre un terme à l'imperméabilisation des sols et de promouvoir le développement urbain vers l'intérieur est en effet un dilemme. Mais cette réserve de terrains est très proche de la ville, bien plus centrale que la plupart des zones de développement.

Au fond, le classement de ces surfaces agricoles en zones à bâtir devrait être compensé par le déclassement de trois à cinq fois cette superficie dans les environs par une sorte de transfert, tout simplement parce que nous pouvons construire sur le Kuebebiert quatre à cinq fois plus densément qu'entre des maisons familiales existantes.

“ Construire un morceau de ville, c’est participer à l’organisation de la société dans une certaine mesure. Le processus de création d’une idée urbanistique est très formel et structurant. Il conditionne généralement les autres disciplines. Pour notre part, nous défendons une autre philosophie, celle d’une conception commune : les aspects sociologiques, la composante environnementale, la qualité paysagère et naturelle de la zone et la prise en compte des questions de mobilité et des services possibles ont leur rôle à jouer.”



Si on doit changer l’affectation des terres agricoles, il faut le faire avec une vision du développement urbain qui fait une ressource de ce bel environnement naturel. Cette idée a inspiré le slogan « Si ville, si nature ». Nous devons réussir non pas à faire reculer la nature, mais à intégrer la ville dans le contexte naturel. Naturellement, il faut alors changer le composant paysager qui est aujourd’hui un produit de l’agriculture intensive. L’agriculture n’a pas en soi et pour elle une valeur naturelle particulièrement grande. Lorsqu’on l’aménage, il faut créer une valeur naturelle plus élevée justement avec la ville.

La presse spécialisée qualifie vos projets de simples, novateurs et visionnaires. Dans quelle mesure ces trois adjectifs s’appliquent-ils au projet Kuebebiereg ?

Nous nous sommes fixés des règles de base simples, par exemple la prise en compte de la topographie du lieu et des besoins des piétons ou l’accès direct à l’espace public. Des règles simples, pas dans le sens d’une simplification, mais dans le sens d’un fil rouge pour tout le projet. Les questions de développement urbain sont très

complexes. Pourtant, il faut des objectifs relativement simples sur lesquels on peut s’appuyer. Si ce n’est pas assez simple, tout s’écroule, surtout si le cadre politique change.

Novateur, dans le sens de la curiosité et de la faculté à se remettre constamment en question. Pour respecter les conditions-cadres spécifiques d’un projet, il faudra automatiquement innover et se dépasser.

Et ce n’est qu’en se dépassant qu’on arrive à développer de nouvelles idées. Notre bureau a réussi à ouvrir une brèche dans de grands projets de développement urbain complexes pour débloquer des situations d’apparence inextricable. En urbanisme, il est important que se mette en place un processus de développement permettant à toutes les personnes concernées de voir au-delà des obstacles afin de constater au final que c’est quand même possible !

La cocréation est une constante dans votre façon de travailler. Vous comparez l’urbanisme au travail d’un chef d’orchestre. Quels critères avez-vous retenus pour composer

votre orchestre dans le projet Kuebebierg ?

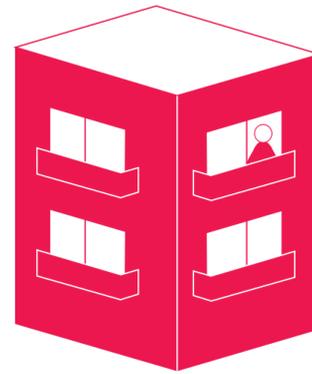
Ce sont des personnes avec lesquelles j'ai déjà collaboré. Le seul nouveau venu était le partenaire local (Zeyen + Baumann) imposé – à raison – par le Fonds. Pour trouver ces personnes, je me suis tourné vers mon réseau. Il est essentiel d'avoir une bonne dynamique d'équipe. Cela ne veut pas dire que nous devons tous être du même avis. Mais il doit y avoir une volonté de s'attaquer aux défis ensemble avec une certaine intensité dans la recherche de la solution. Et il faut pouvoir s'amuser ensemble pendant dix ans. Tout ne sera pas que dur labeur !

Construire un morceau de ville, c'est participer à l'organisation de la société dans une certaine mesure. Le processus de création d'une idée urbanistique est très formel et structurant. Il conditionne généralement les autres disciplines.

Pour notre part, nous défendons une autre philosophie, celle d'une conception commune : les aspects sociologiques, la composante environnementale, la qualité paysagère et naturelle de la zone et la prise en compte des questions de mobilité et des services possibles ont leur rôle à jouer.

Et quel est le rôle du chef d'orchestre ?

Il ne peut travailler qu'avec l'intensité et la créativité disponibles. S'il dirige dans le vide, il ne se passera rien. Il a besoin de cette symphonie des voix qui s'unissent pour qu'il en ressorte quelque chose de plus grand. C'est la même chose lorsqu'on construit des villes. Nous sommes contraints de travailler avec la dynamique et les particularités du contexte local. Cela nécessite une sensibilité incroyable de l'équipe de planification. Le projet est le fruit de la confrontation entre



l'adaptation aux spécificités locales et les convictions de l'urbaniste.

Votre bureau Güller Güller architecture urbanism, que vous dirigez avec votre frère, possède des filiales en Suisse (Zurich) et aux Pays-Bas (Rotterdam). Deux pays qui semblent à l'opposé en termes de géographie, de traditions et de mentalités. Dans quelle mesure ces deux mondes influencent-ils vos concepts urbanistiques ? Ressentez-vous déjà une spécificité luxembourgeoise ?

Il faut rester relativement humble car on est des visiteurs. Ce qui est bien, c'est que je suis un visiteur partout ! Je suis depuis si longtemps à Rotterdam que je me sens en visite même en Suisse. L'avantage, c'est que je peux remettre en question des choses qui semblent évidentes dans le contexte local. Au Luxembourg, j'apprécie que tout soit réfléchi jusque dans les

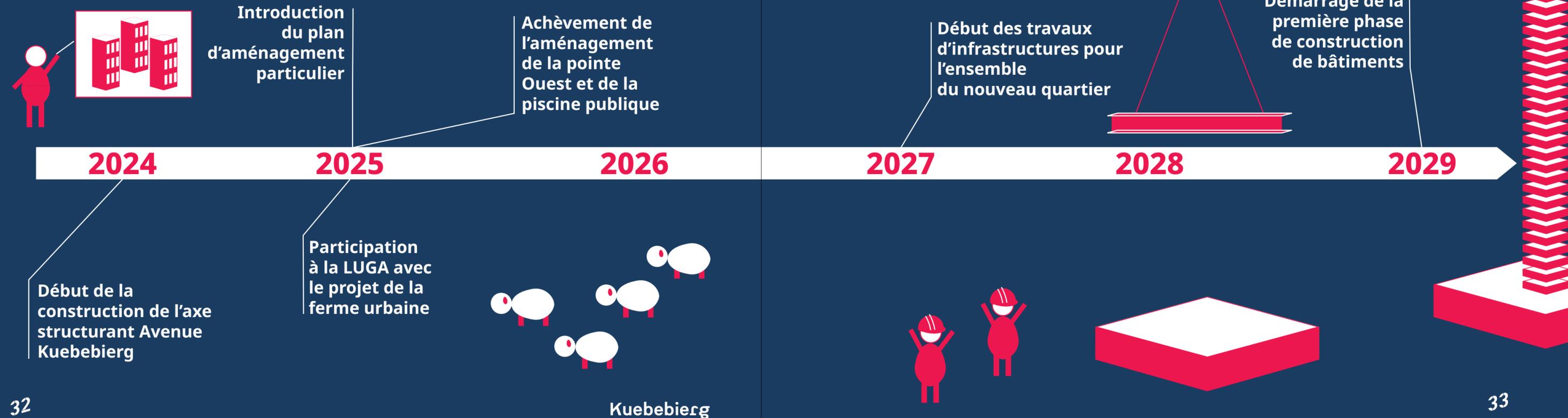
moindres détails et que la faisabilité soit rapidement vérifiée. Nous n'y sommes pas habitués aux Pays-Bas. Là-bas, la phase initiale stratégique du projet s'attache moins aux détails, est moins orientée vers la solution, selon la devise : nous savons où nous voulons aller, nous trouverons bien le chemin pour y arriver.

Avec le risque de faire fausse route?

Il faut aussi pouvoir faire des essais en développement urbain. Les échecs sont possibles. Ne pas accepter cette éventualité, c'est tomber dans la médiocrité. Tout est alors morne et gris. Il faut avoir le courage d'échouer pour pouvoir créer de belles choses !

“Le projet est le fruit de la confrontation entre l'adaptation aux spécificités locales et les convictions de l'urbaniste.”

Les dates clés du développement du Kuebebierg



UNE FERME AU KUEBEBIERG

Le projet d'une exploitation agricole s'inscrit dans une stratégie globale pour l'urbanisation du quartier émergent du Kuebebiert qui vise à créer une ville des courtes distances. En décembre 2022 le Fonds a lancé un appel à candidatures pour trouver un développeur et exploitant pour la ferme urbaine. D'une superficie totale de 5 ha, la ferme aura des fonctions diverses : production alimentaire (maraîchage, arboriculture, micro-élevage), participation au développement urbain, services d'entretien des espaces verts dont les mesures compensatoires du Fonds Kirchberg, services d'animation, sensibilisation et pédagogie, conservation du patrimoine paysager.

Le futur quartier Kuebebiert est un terrain d'environ 33,32 hectares devant accueillir quelque 7.000 habitants. Le Fonds souhaite y développer un quartier innovant en matière de concepts d'habitation, de performances écologiques et énergétiques et de mobilité intermodale, mettant ainsi en œuvre en termes urbanistiques les principes de l'économie circulaire.

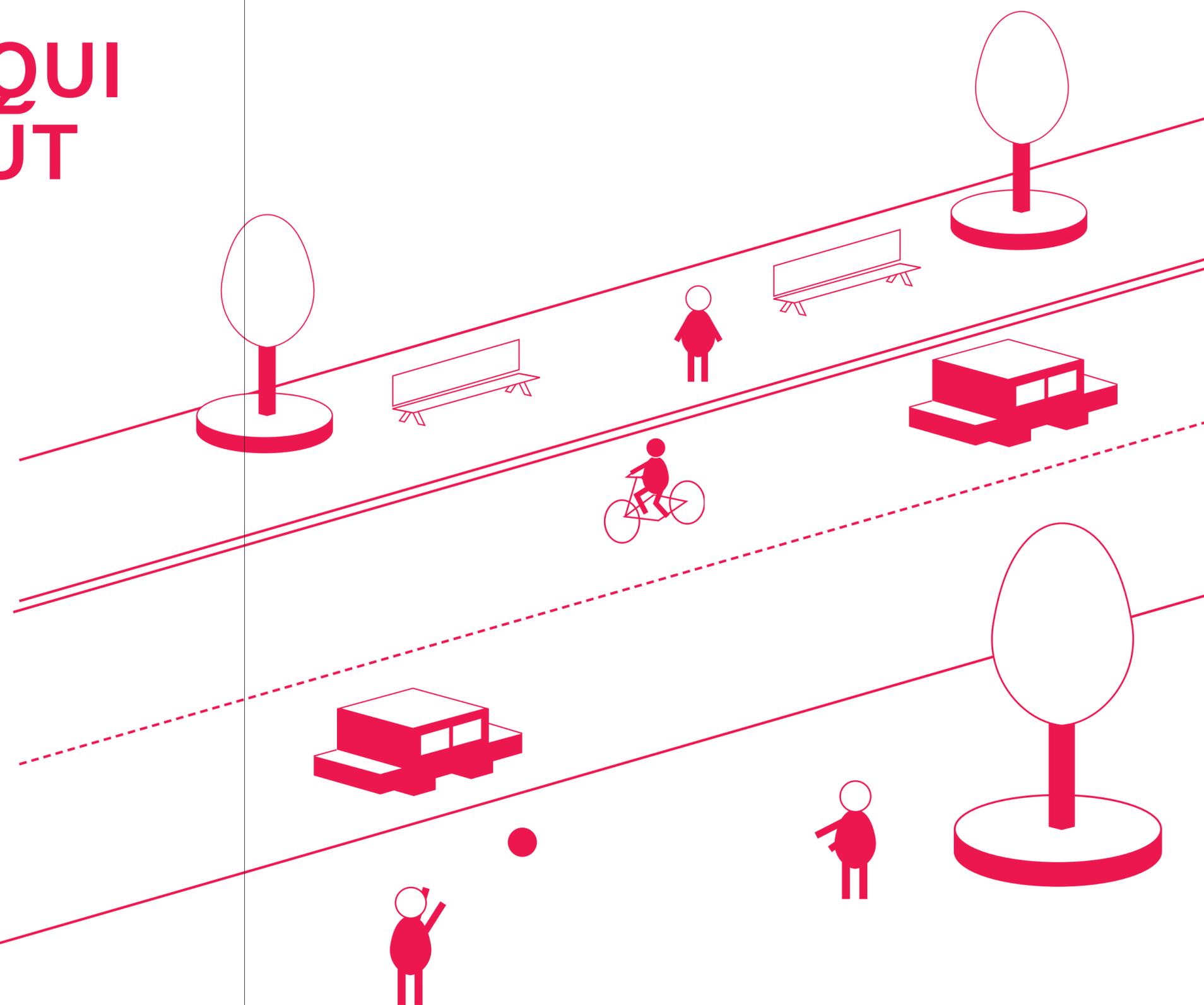


La ferme urbaine occupera un terrain de 5 ha au sein d'une large zone de récréation.

Grünewald Ouest

UN CONCEPT DE MOBILITÉ QUI APAISERA TOUT LE VOISINAGE

Le trafic dans le quartier Grünewald est une des préoccupations principales des riverains : telle était une des conclusions que Le Fonds a tirées des ateliers participatifs organisés en 2021 pour le développement de l'extension Ouest du quartier. C'est pourquoi l'équipe en charge du PAP Grünewald Ouest s'est davantage penchée sur la question, comment les liens entre ce nouveau développement et l'existant peuvent être renforcés, tout en apaisant les rues attenantes.

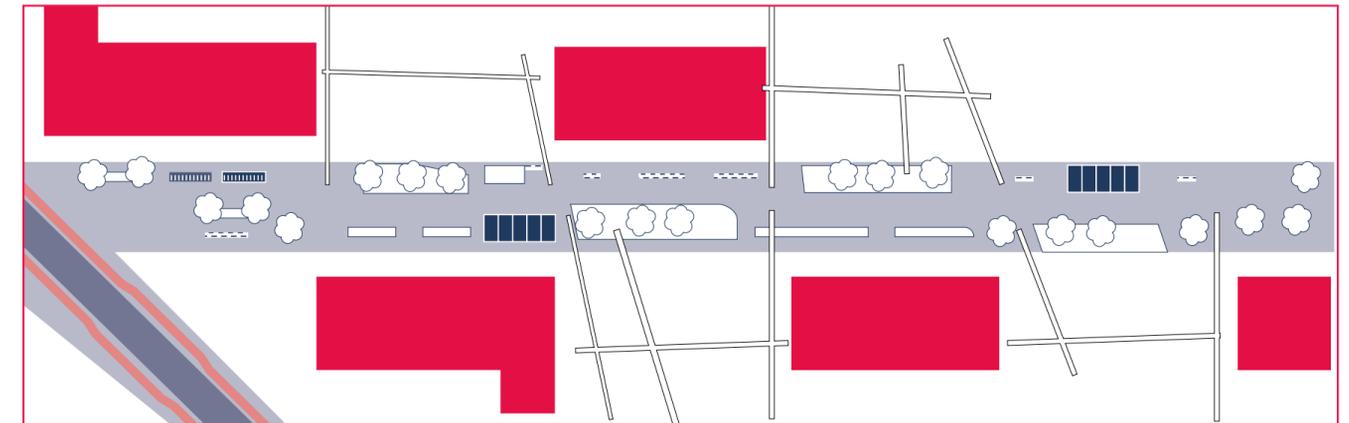


Ainsi, le plan de mobilité prévoit une limitation de la vitesse à 30 km/h dans la rue des Labours sur la partie qui longe la future École Waldorf (avec un arrêt de bus à hauteur de l'école), de même que dans la rue André Vésale par laquelle les usagers accéderont au « Mobility Hub ». La rue Joseph Leydenbach sera désengorgée grâce à sa transformation en zone de rencontre (20km/h) et une réduction importante des stationnements pour véhicules. Un nouvel aménagement paysager créera un espace convivial propice au séjour où les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la voie.

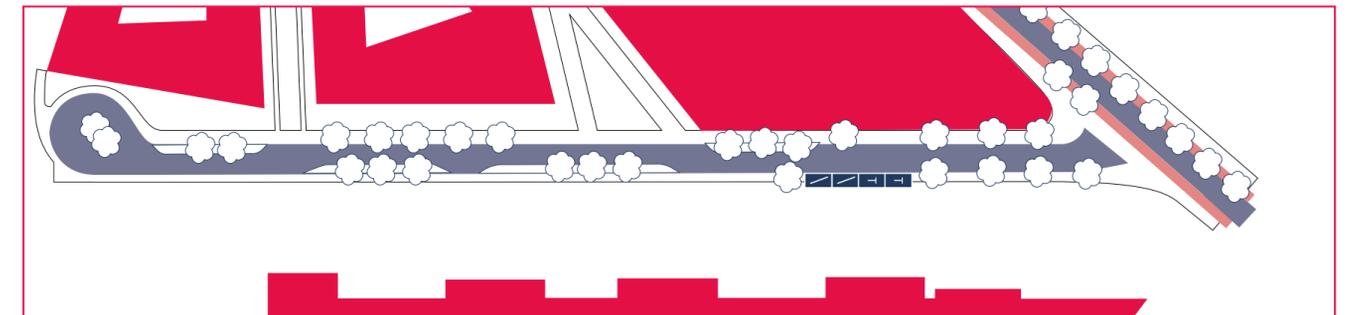
Pour mémoire, le schéma urbanistique du quartier Grünewald Ouest prévoit un quartier majoritairement résidentiel avec environ 350 unités d'habitation d'une grande variété qui s'articule autour d'une place centrale. Le trafic motorisé y sera banni. Le concept du « Mobility Hub », véritable plateforme de co-mobilité, regroupera tous les emplacements du quartier pour habitants et visiteurs, évacuant ainsi les rues des voitures, et proposera des services autour du vélo (stationnement, location, réparation, ...), mais aussi un système d'autopartage et des bornes de recharges pour voitures électriques. Les riverains du quartier déjà existant pourront aussi profiter de cette offre.

Une équipe pluridisciplinaire a travaillé sur les thèmes suivants :

- mobilité douce (parking groupé, promotion de la co-mobilité avec une station de services spécialement conçue pour les vélos, apaisement du trafic dans tout le quartier Grünewald);
- énergie (maximiser les énergies renouvelables, alimentation de l'ensemble du quartier);
- mixité des fonctions (variété des logements, rez-de-chaussée animés, synergies possibles avec l'École Waldorf et le Rehazenter)
- gestion de l'eau (cycle fermé pour l'ensemble du quartier).

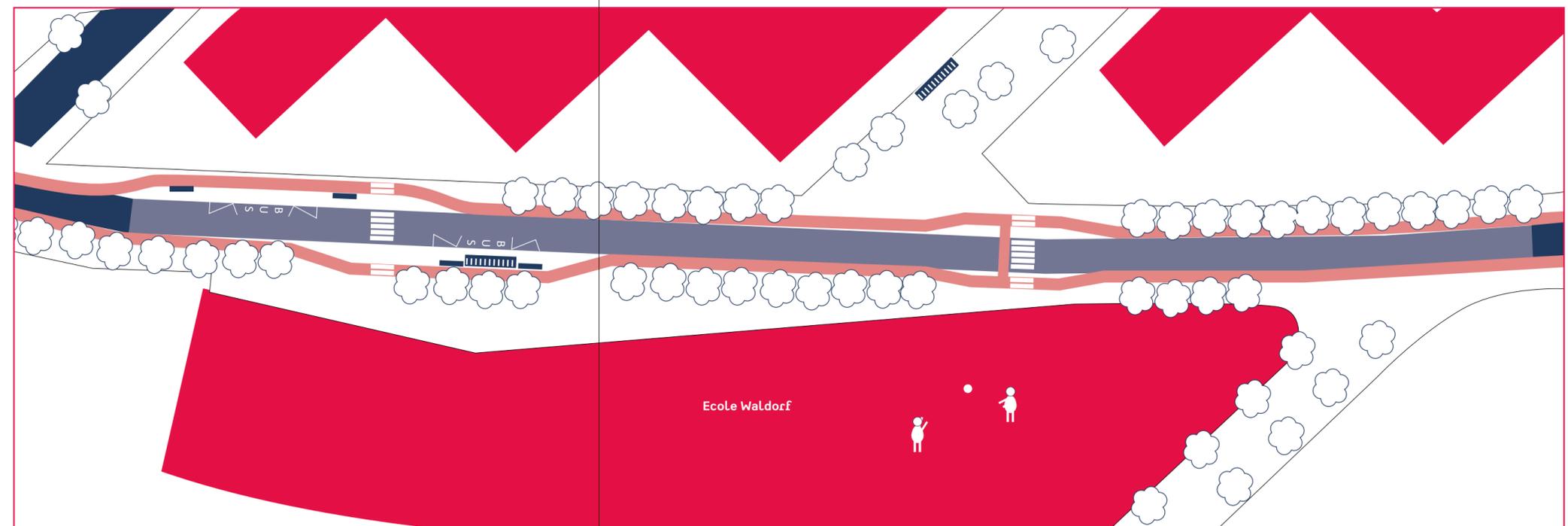


Rue Joseph Leydenbach - zone 20



Rue André Vésale - zone 30

- Bâtiments
- Végétation
- Pistes cyclables
- Vitesse 20 km/h
- Vitesse 30 km/h
- Vitesse 50 km/h
- Abri bus
- Bancs
- Stationnements véhicules motorisés
- Stationnement vélo
- Taxi
- PMR



Rue des Labours - vitesse 30 km/h

Les placettes du quartier Grünewald renouvelées

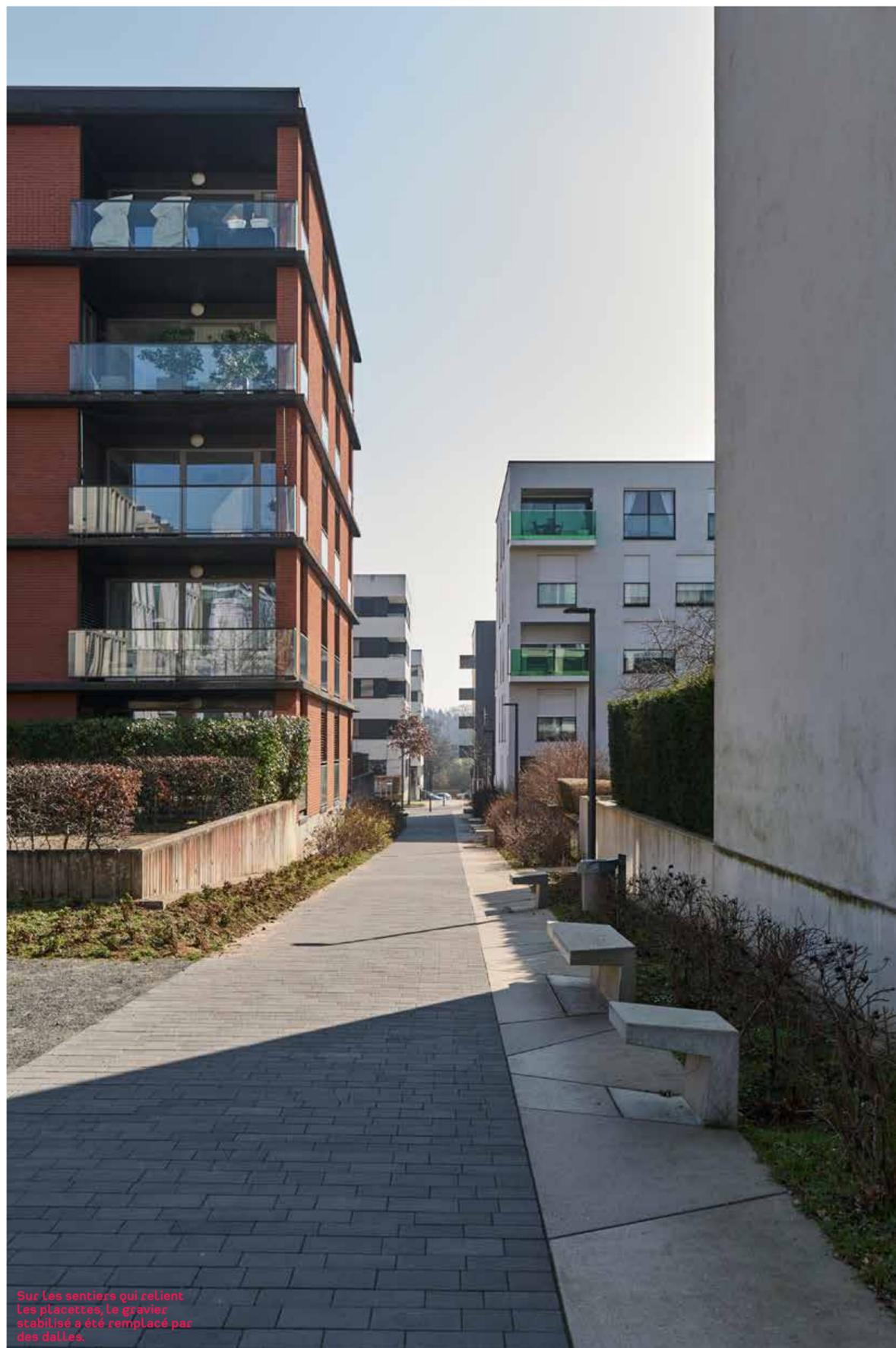


Les jardins communautaires sont prêts à accueillir fruits et légumes.

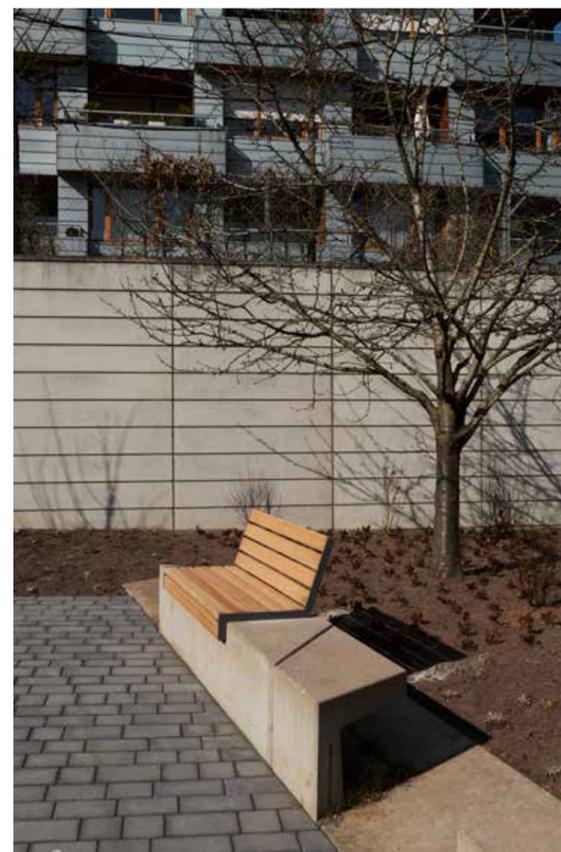
Suite à la consultation des riverains, le Fonds a réaménagé les espaces publics entre les bâtiments résidentiels du quartier Grünewald – pour plus de confort et de convivialité. Les jardins éphémères qui occupaient le terrain vague entre la rue Edward Steichen et la rue Charles Bernhoeft vont trouver une place permanente à proximité des logements.

Jardiner, se reposer et lire un livre sur un banc ou s'échanger entre voisins : l'aménagement des placettes permet de multiples usages.





Sur les sentiers qui relient les placettes, le gravier stabilisé a été remplacé par des dalles.



De nouveaux jeux d'escalade fabriqués de matériaux naturels

Les bancs en béton ont été recouverts de bois.

Les plates-bandes fraîchement plantées



Améliorer les pistes cyclables

UN TRAVAIL DE TOUS LES JOURS



Pour que le vélo devienne une véritable alternative à la voiture, Le Fonds Kirchberg a réuni toutes les parties prenantes pour réfléchir sur une optimisation de son réseau de pistes cyclables. Les premiers résultats de ce travail continu sont déjà bien visibles, notamment le réaménagement de la rue Erasme, un véritable exemple de bonne pratique.

En juillet 2022, le Vice-Premier ministre, ministre de la Mobilité et des Travaux publics François Bausch a inauguré, ensemble avec le directeur du Fonds Kirchberg Marc Widong, la nouvelle piste cyclable bidirectionnelle de la rue Erasme. Ce nouvel aménagement de la voirie et des espaces publics s'inscrit dans la démarche globale du Fonds Kirchberg de développer un urbanisme à l'échelle humaine selon les principes élaborés par le bureau Gehl architects (Copenhague) ayant pour objectifs de vitaliser le quartier, activer les rez-de-chaussée et surtout de rendre les rues plus sûres pour les cyclistes et piétons.

La piste cyclable bidirectionnelle en site propre et protégée du trafic relie maintenant l'avenue John F. Kennedy et le boulevard Konrad Adenauer. Une voie de circulation pour véhicules motorisés ainsi qu'une bande de stationnement ont été supprimées au profit de la mobilité douce. Il s'agit d'un aménagement transitoire qui distribue la place donnée aux différents usagers de la route de manière plus équitable et offre une meilleure qualité de séjour. Ainsi l'espace piéton le long de la rue a été élargi et peut désormais accueillir pavillons provisoires, food trucks, terrasses et mobiliers urbains. A terme, la rue Erasme connaîtra un réaménagement définitif avec des logements et une animation urbaine 24/7.

« Notre vision est de mettre les cyclistes et les piétons sur un même pied que les automobilistes. Qu'ils puissent se sentir en sécurité dans le trafic et qu'ils choisissent avec plaisir la mobilité douce. Se déplacer en vélo ne devra pas être réservé aux plus hardis, mais devrait être une alternative à la portée de tous, jeunes et âgés. Avec son réseau de pistes cyclables de plus en plus dense et constamment amélioré, le Kirchberg est sur une bonne voie », souligne le ministre François Bausch.



Inauguration de la piste cyclable rue Erasme en présence du Ministre François Bausch.

La nouvelle piste cyclable crée une importante connexion entre la partie sud et la partie nord du plateau qui contribue à rompre avec l'orientation parallèle de la plupart des flux qui traversent le plateau d'est en ouest. En plus, au niveau du rond-point rue Erasme/ rue Léon Hengen / rue Alcide de Gasperi, le cycliste peut tourner à droite pour emprunter la piste cyclable du réseau national PC2 entre Luxembourg et Echternach.

La transformation de la rue Erasme a été accompagnée par un groupe de travail qui s'est constitué en 2020 pour la mise en œuvre d'améliorations du réseau cyclable sur le Plateau de Kirchberg. Il suit les grandes lignes des recommandations de rapport du bureau Gehl architects en matière de

mobilité douce. En amont des ateliers de réflexions du groupe de travail, le bureau d'études Schroeder & Associés avait établi un relevé détaillé de la situation existante en parcourant le plateau en vélo pour identifier les points faibles du réseau.

En général, il s'agit d'un processus de transition dont les effets se feront sentir peu à peu, sans qu'il s'agisse d'un projet proprement dit avec un début et une fin bien déterminés. « Le Plateau a déjà beaucoup changé de visage », estime Marc Widong, directeur du Fonds Kirchberg. Les gens aiment de plus en plus s'approprier les lieux publics, profiter des parcs et passer du temps au Kirchberg en dehors des heures de travail. Et ils viennent souvent en tram ou en vélo ! C'est encourageant de voir que les mentalités changent, si nous améliorons les infrastructures.



Ministre François Bausch et Marc Widong, directeur du Fonds, coupent le ruban.

Ensemble pour un meilleur réseau cyclable

Le groupe de travail, qui s'est penché sur le réseau global des pistes cyclables au Kirchberg, se compose de représentants des différentes parties prenantes : le ministère de la Mobilité et des Travaux publics (Département de la mobilité et des transports, Direction de la planification de la mobilité, Cellule mobilité douce), la Ville de Luxembourg (Direction mobilité, Service de la Circulation), l'Administration des ponts et chaussées (Division de la mobilité durable), les asbl Pro Velo, Adaph et Quartierstuff Grünwald ainsi que le Fonds Kirchberg.

Le groupe de travail a trois missions :

À court terme, des améliorations ponctuelles sur le réseau existant, par exemple l'ajout et la modification des marquages, la séparation claire des espaces pour vélo et pour piétons, l'ajout de passages pour piétons / cyclistes et l'abaissement des trottoirs au passages. L'objectif est d'avoir des améliorations rapides par le biais d'intervention

simples mais efficaces et qui auront un effet sensible sur le confort des usagers des pistes cyclables

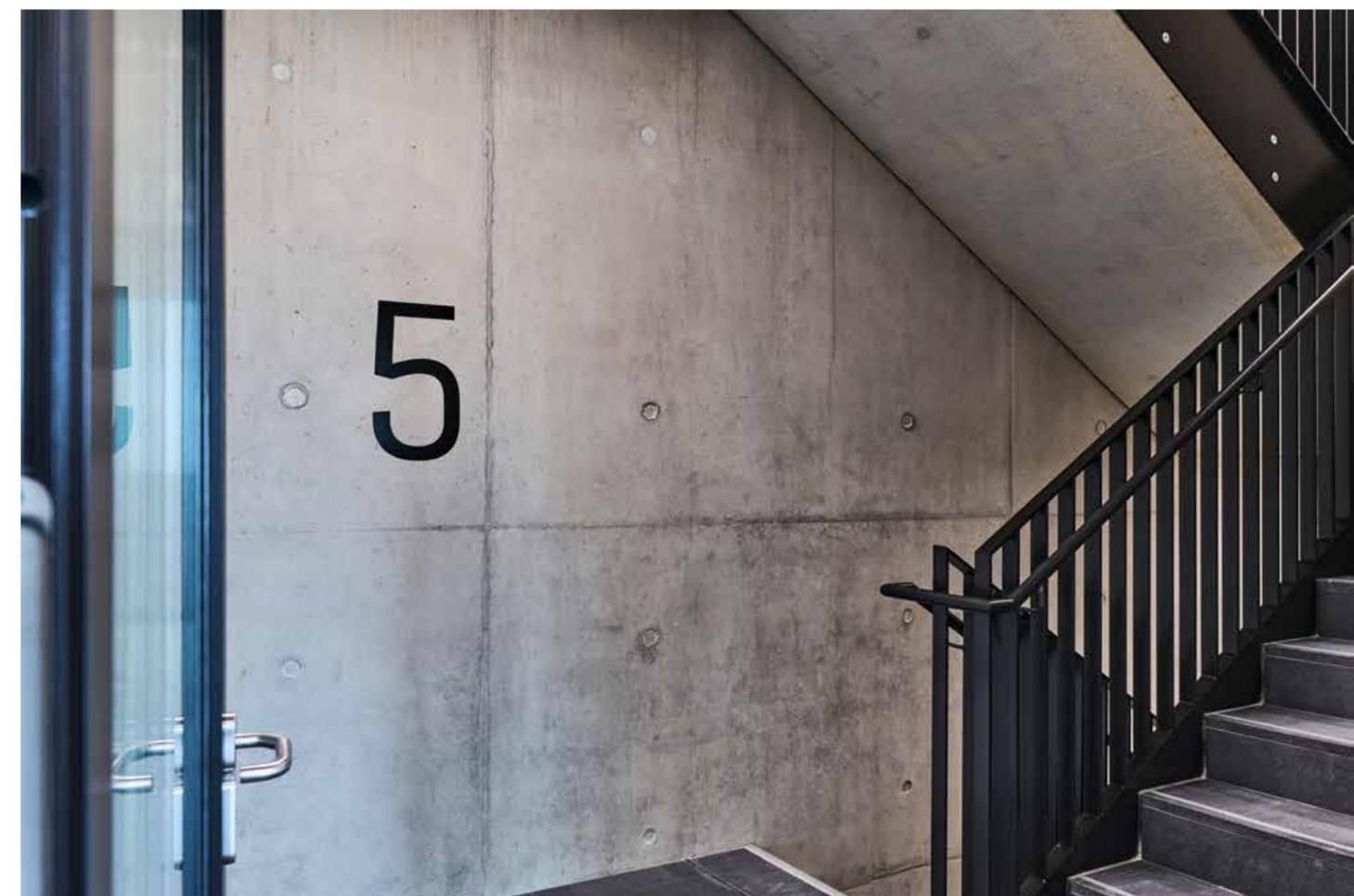
à moyen et long terme des réaménagements plus substantiels de la voirie pour donner la priorité à la mobilité douce

En continu, l'accompagnement de futurs projets urbanistiques et infrastructurels d'envergure (par exemple Kuebebiert, site LuxExpo) pour assurer une intégration des stratégies proposées par le bureau Gehl architects dans tous les développements du Kirchberg

Depuis la création du groupe de travail une quarantaine d'améliorations ponctuelles ont déjà été réalisées. Ainsi de nombreuses situations à risques ont pu être désamorçées et des solutions types ont été retenues pour les aménagements futurs. C'est sur cette voie que le Fonds continuera à optimiser et à compléter le réseau des pistes cyclables au Plateau de Kirchberg.



Le design d'intérieur est signé Steinmetz-Demeuer, tout comme le bâtiment.



Le béton apparent reprend l'esthétique de la gare routière qui fait partie du même complexe.

Bâtiment A du pôle d'échange Serra

SOBRE ET MODERNE

En tant que maître d'ouvrage délégué Le Fonds Kirchberg s'est occupé de l'aménagement intérieur des futurs bureaux de la Direction de la Défense dans le bâtiment A du pôle d'échange Serra dont il est propriétaire. Une visite des lieux en photos avant l'arrivée des locataires.

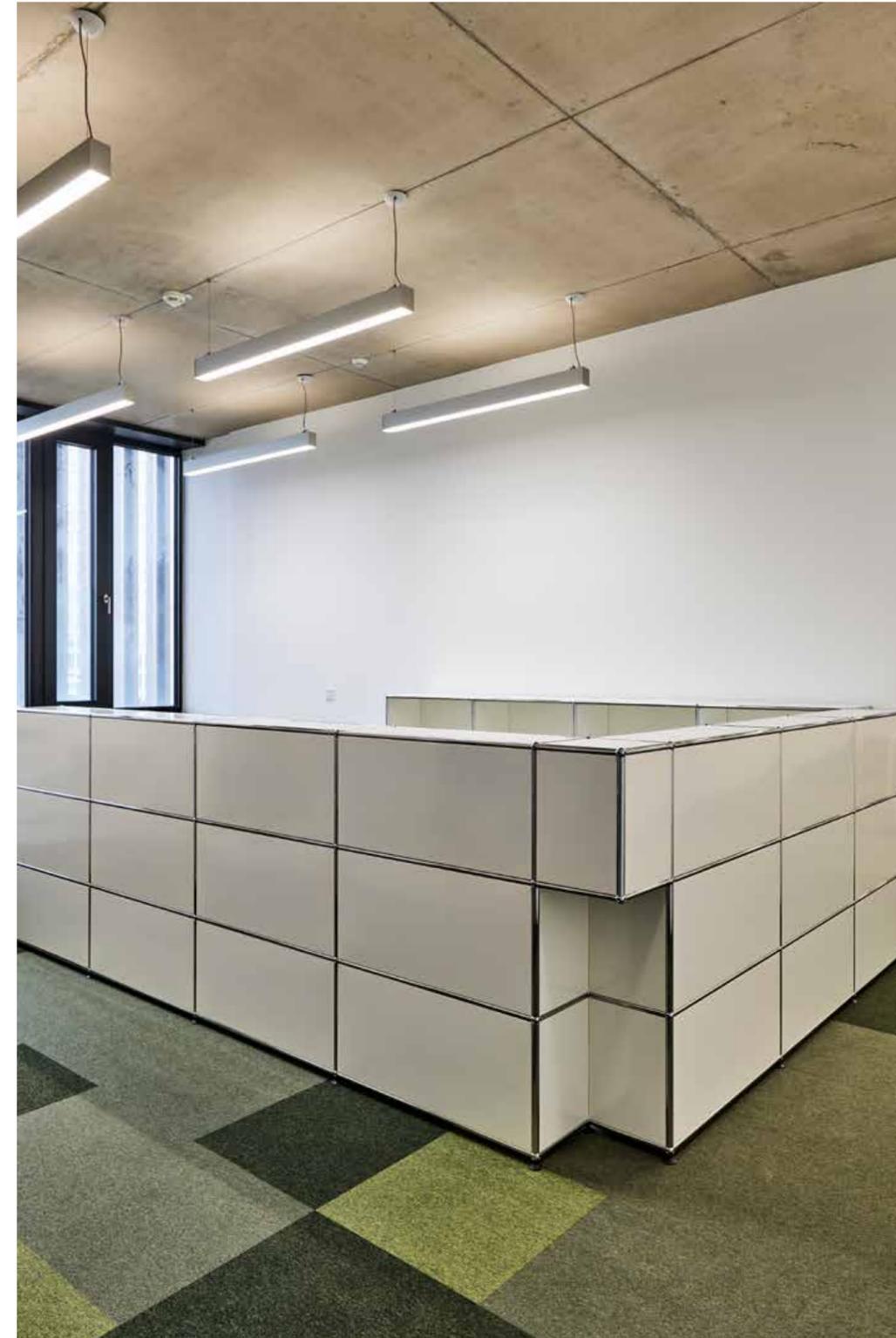


L'ascenseur panoramique donne une vue sur le rond-point Serra et le parc Kloosegränchen.



Des équipements fonctionnels pour le confort des employés.

Bureaux direction de la Défense

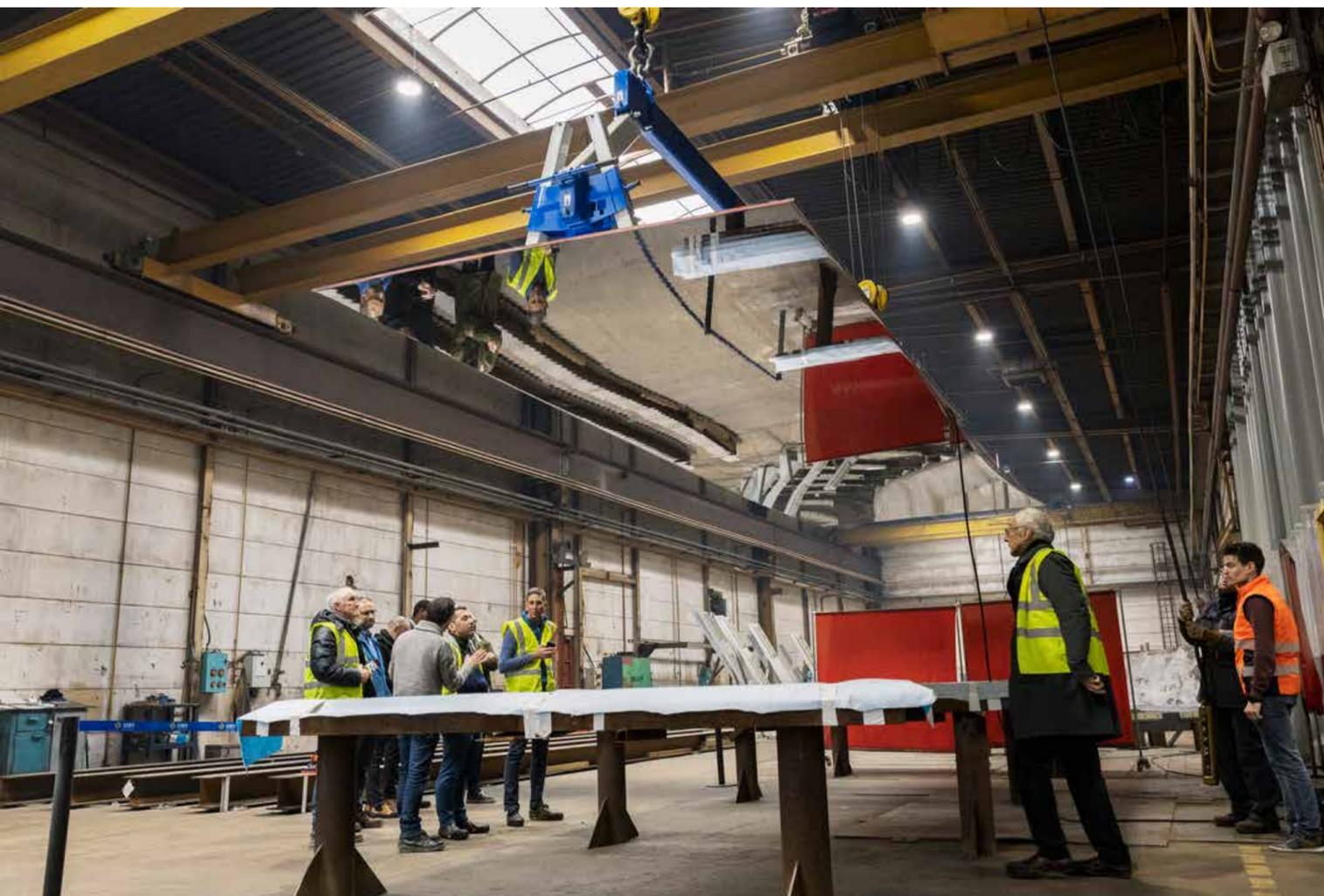


La moquette fait allusion au camouflage militaire.

Visite d'atelier

OÙ LA PASSERELLE VOIT LE JOUR

L'acier poli miroir apportera à la passerelle une esthétique hors du commun. D'ailleurs l'utilisation de l'inox pour la construction d'un pont au Luxembourg sera une première.

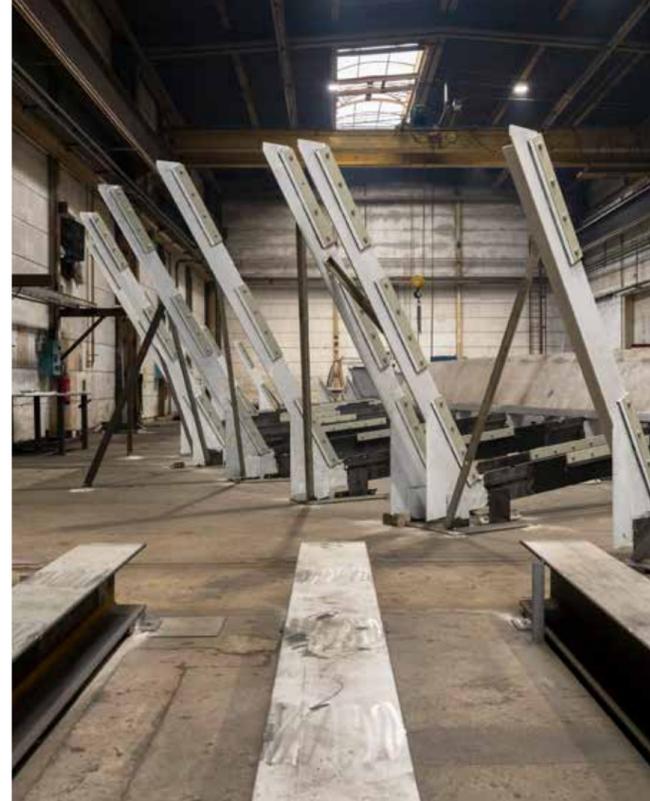


Entièrement préassemblée en usine, la nouvelle passerelle qui reliera l'avenue Kennedy au Parc des Trois Glands, est exceptionnelle par le choix du matériau : la charpente est en acier inoxydable, sa partie extérieure est traitée en polissage miroir. L'équipe de la maîtrise d'œuvre s'est rendue dans les Vosges sur le site de l'entreprise de construction métallique Viry qui réalise cet ouvrage.

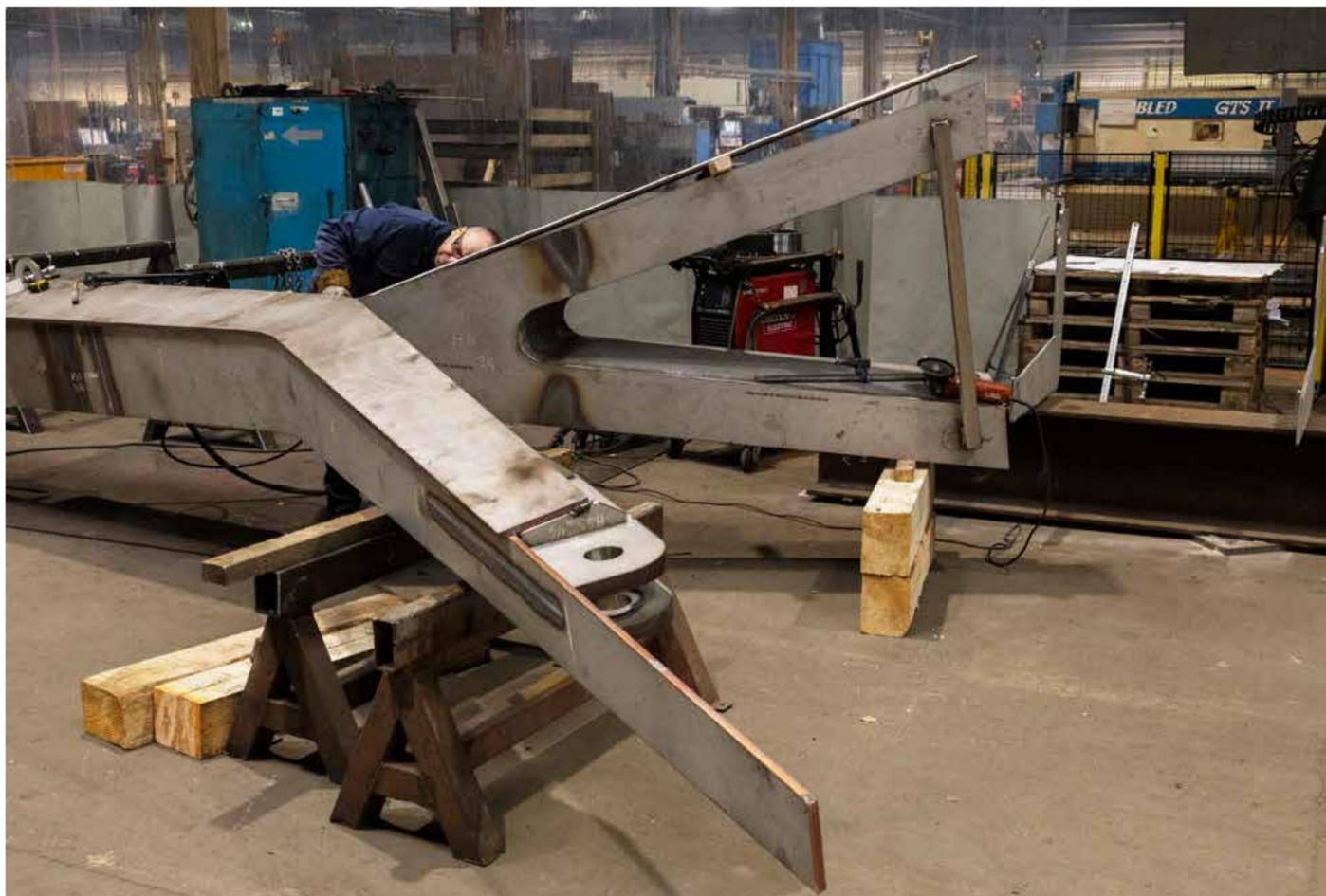




Soudures des éléments qui porteront le tablier.



La grande pile sur laquelle la passerelle s'appuiera à côté du bastion.

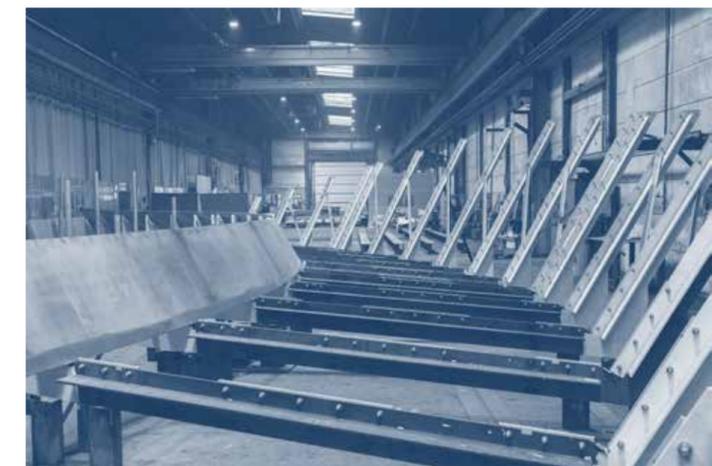


Frédéric de Oliveira (Administration des ponts et chaussées) et Marc Mimram (architecte-ingénieur et auteur de l'ouvrage d'art) en visite dans l'atelier de métallerie.



L'inox, particulièrement résistant et durable, ne requiert aucune protection anticorrosion.

La passerelle se cheminera entre les arbres en forme de S. Dans ses courbes le tablier s'élargira et le garde-corps sera plus haut pour recevoir des bancs d'assise.



LE MULTI-LINGUISME PREND RACINE AU PIED DES TOURS

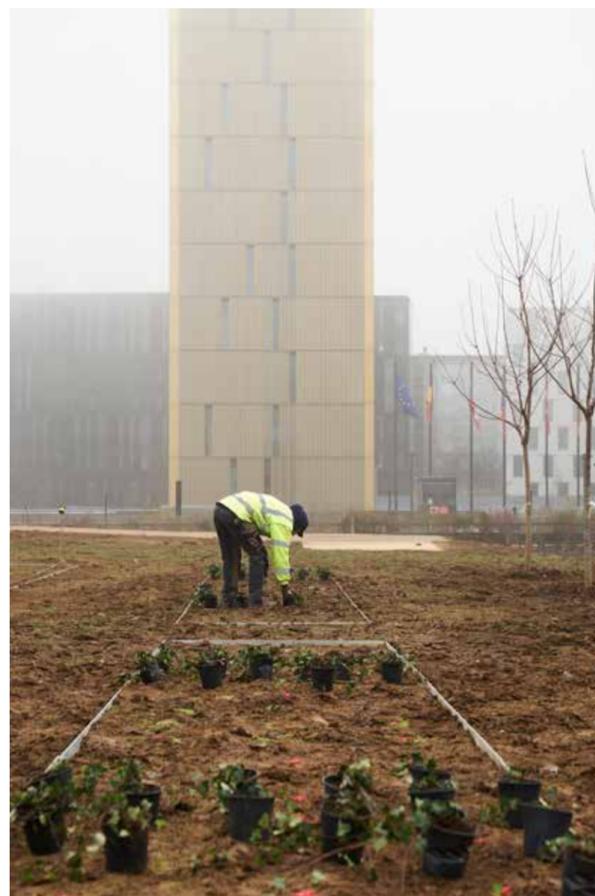


L'ouverture étant prévue pour le 9 mai 2023, Journée de l'Europe, Les constructions et plantations du Jardin du Multilinguisme se poursuivaient pendant tout l'hiver.





Sur des stèles en acier corten, Le sujet du multilinguisme est traité dans Les 24 Langues de L'Union européenne et en Langue Luxembourgeoise.



69

pruniers, cerisiers, pommiers et poiriers sont plantés dans le jardin.

Par tous Les temps, Les jardiniers œuvraient depuis novembre pour transformer La réserve foncière à L'est du parvis de La Cour de justice de L'Union européenne en poumon vert.



15 194

arbustes et graminées créent les plates-bandes et la lisière humide.



Le Jardin du Multilinguisme, imaginé par L'architecte-paysagiste Michel Desvigne, sera un Lieu de contemplation et d'échanges entre cultures.



Inauguration

UNE RUE ET UNE ŒUVRE D'ART EN HOMMAGE À VÁCLAV HAVEL



L'œuvre repose sur deux panneaux en béton, entre lesquels résonne l'onde sonore matérialisée de l'enregistrement de la voix de Havel.

Dans le cadre de la visite officielle du Premier ministre tchèque Petr Fiala au Grand-Duché de Luxembourg, la rue Václav Havel a été officiellement inaugurée dans le quartier du Kirchberg lors d'une cérémonie le mardi 13 décembre 2022 en présence de Fernand Etgen, Président de la Chambre des députés, Xavier Bettel, Premier ministre, François Bausch, Vice-Premier ministre et ministre de la Mobilité et des Travaux Publics, Lydie Polfer, bourgmestre de la Ville de Luxembourg et de Félicie Weycker, président du Fonds Kirchberg.

La nouvelle rue porte le nom de l'ancien président de la Tchécoslovaquie puis de la Tchéquie, dont le célèbre discours de 1996 à Aix-la-Chapelle a inspiré la devise de la présidence tchèque du Conseil de

l'Union européenne de 2022, adaptée à la situation actuelle : l'Europe comme mission.

A l'entrée de la rue, au coin de la rue Richard Coudenhove-Kalergi, l'œuvre interactive de l'artiste tchèque Jiří David, rappelle le message fort de l'ancien président qui croyait en la victoire de la vérité et de l'amour sur le mensonge et la haine.

L'œuvre repose sur deux panneaux en béton, entre lesquels résonne l'onde sonore matérialisée de l'enregistrement de la voix de Havel. L'onde est fabriquée en plaques de Plexiglas et complétée par un effet lumineux. En appuyant sur un bouton, les passants peuvent écouter l'enregistrement.



L'amour et la vérité doivent triompher du mensonge et de la haine

« Cette expression légendaire de Havel continue de porter non seulement un impératif moral, c'est-à-dire, une certaine forme de recommandations ou d'exemples d'engagement, mais représente, malgré son message en apparence utopique, la pensée et le désir humains essentiels », explique Jiří David.

« Dans mon projet je convertis cette phrase en graphique phonétique en 3D me permettant de pénétrer métaphoriquement à travers des murs impénétrables, symbolisant certains obstacles intérieurs et extérieurs, l'incompréhension. Ce processus symbolique de démolition des murs du mal par la force de la voix, la force de la non-violence, la force de la compréhension, la force de la communauté, porte ainsi en soi l'éthos de la liberté et de la responsabilité humaine de valeurs. C'est un message qui garde notre civilisation contre toutes les manifestations de haine dans le passé, le présent et à l'avenir. »



BIOGRAPHIE DE L'ARTISTE

Jiří David, (né à Rumburk, République tchèque, en 1956) est un des plus éminents représentants de la scène artistique tchèque. Multidisciplinaire, il s'est d'abord consacré à la peinture, pour ensuite toucher à une grande diversité de formes d'expression : sculptures, installations, architectures, photographies, vidéos et même poésie. Pendant ses études à l'Académie des beaux-arts de Prague, il a été co-organisateur de l'exposition « Confrontation » qui réunissait les jeunes artistes plasticiens des écoles d'art de Prague – à une époque où toute activité d'exposition était interdite aux étudiants et uniquement possible avec l'accord des organes culturels et politiques du régime.

En 1987, David faisait partie des fondateurs du groupe artistique générationnel « Tvrdohlaví » (Obstinés). Entre 1995 et 2001, il dirigeait l'Atelier de communication visuelle à l'Académie des beaux-arts de Prague et entre 2002 et 2020 l'Atelier de confrontation intermédiaire à l'École supérieure artistico-industrielle à Prague.

En 2015, Jiří David est présent au pavillon tchèque et slovaque au cours de la 56^e biennale internationale d'art plastique à Venise avec une installation de peinture monumentale « Apothéose », dans laquelle il réinterprète le tableau « Apothéose de l'histoire du Slavisme » du vaste cycle « Epopée slave » du peintre de sécession Alfons Mucha.

Au cours de sa carrière, Jiří David a créé plusieurs œuvres en relation avec la figure emblématique de la résistance contre le régime communiste, Václav Havel (1936-2011), dont la plus connue a été l'installation d'un cœur en néon au Château de Prague. Sans la contribution personnelle de Václav Havel, devenu président de la République tchèque, cette installation n'aurait jamais pu avoir lieu à un endroit aussi exposé de l'histoire tchèque. Le même cœur a été monté sur la façade du Parlement européen à Bruxelles en commémoration du dixième anniversaire de la mort de Václav Havel.

CONFRONTATION ET JUXTAPOSITION DANS LE PAYSAGE URBAIN

Le photographe Christian Aschman revient sur sa mission au Kirchberg, un terrain qu'il a vu changer mais qui ne cesse de stimuler sa curiosité.

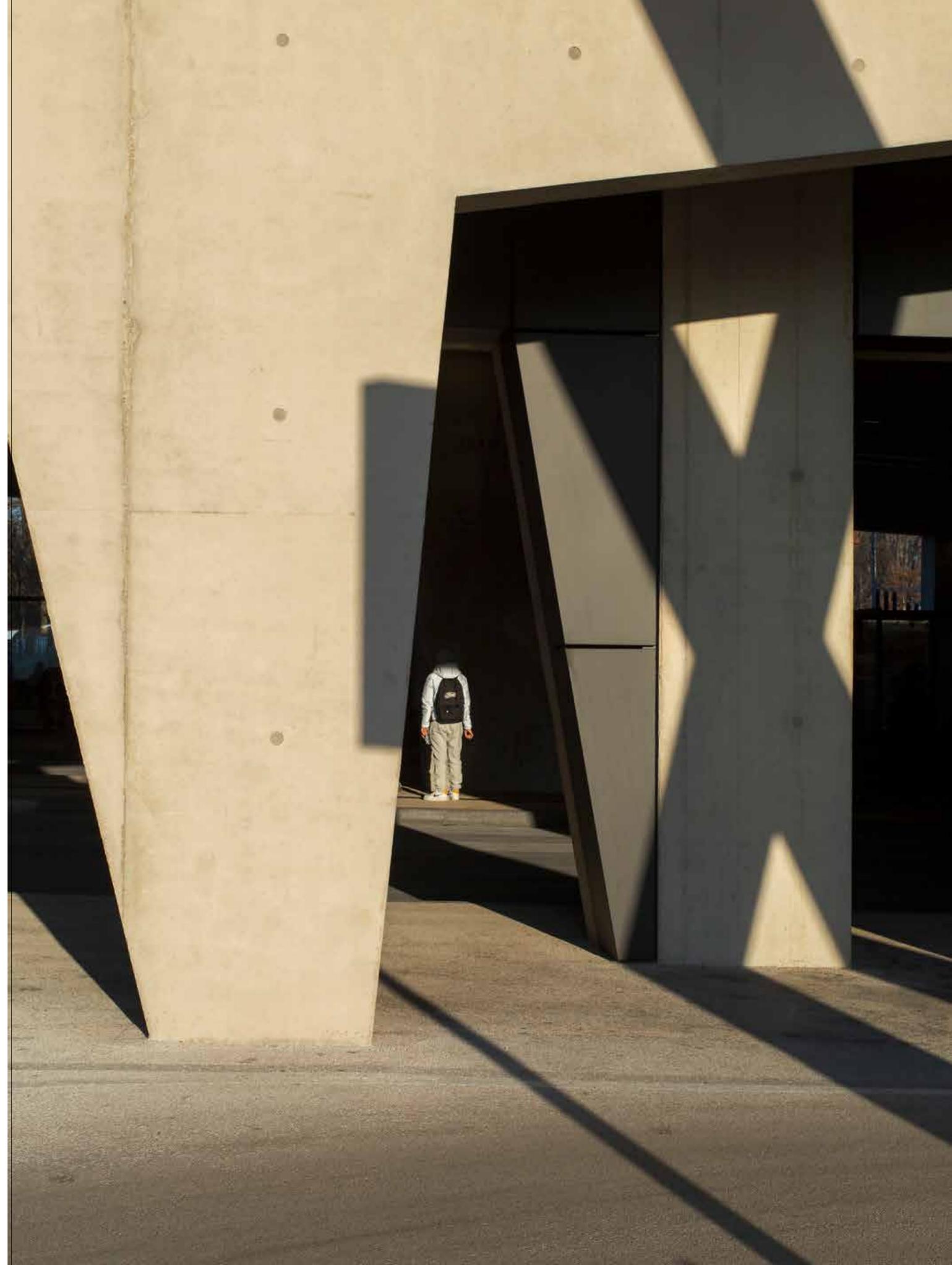
Comment décriez-vous le Kirchberg d'aujourd'hui ?

Le Plateau de Kirchberg, que je connais depuis mon enfance, c'est celui de l'autoroute (la seule autoroute du pays d'ailleurs) que mon père prenait dans les années soixante-dix quand on revenait de la campagne du côté de Hostert. Quasi que des champs avant d'arriver au Héichhaus et de passer le Pont Rouge.

Aujourd'hui je vois le Kirchberg comme une ville à part entière, toujours en construction avec des parcelles à combler. Un lieu qui se questionne en permanence, qui cherche à corriger les visions du passé. Un endroit où travail et logement cohabitent de plus en plus, où l'on se déplace plus facilement.

En tant que photographe qu'est-ce qui vous attire dans le quartier ?

L'année dernière, quand j'ai sillonné tout le Plateau de Kirchberg en partant du Pont Grande-Duchesse Charlotte, je me suis rendu compte que ce quartier, en perpétuelle évolution, est imprégné de contrastes : d'une part les mélanges et confrontations d'architectures très différentes, d'autre part les visions urbanistiques qui s'enchaînent. Visuellement, ces juxtapositions et changements font que certains endroits ont beaucoup stimulé mon regard. Des points de vue très intéressants et inhabituels se sont révélés à moi en photographiant à partir des hôtels Sofitel et Mama Shelter. Au fur et à mesure des décennies le Sofitel, ancien Holiday Inn construit en 1971, a été de



plus en plus encerclé par d'autres bâtiments. De nouveaux jeux d'ombres et de lumières se sont créés. De nouveaux passages sont apparus.

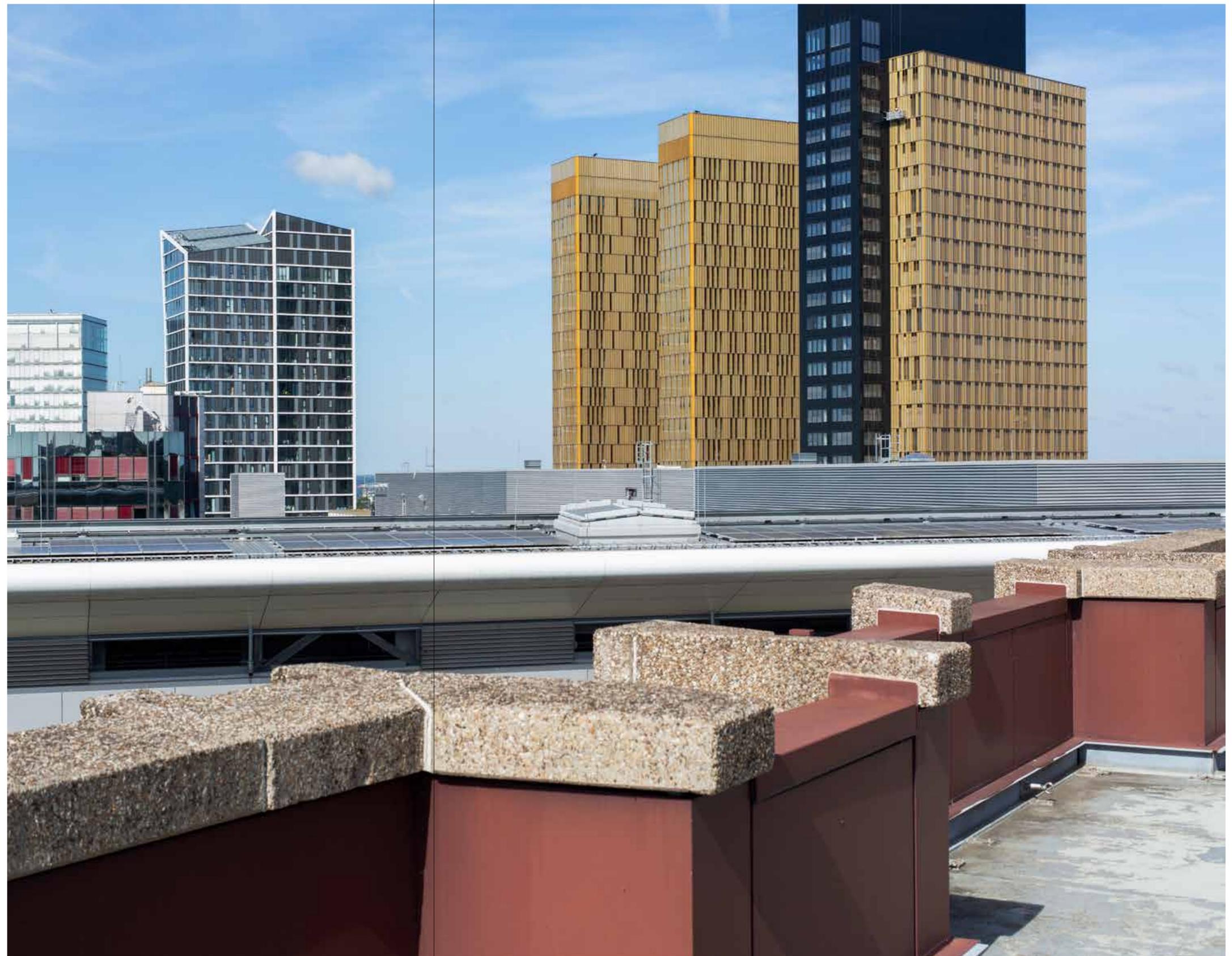
Un autre élément intéressant est la diversité des quartiers. Les jeux de lumières qui changent. La hauteur des bâtiments, les vastes étendues, la proximité de la nature et le calme m'ont marqué également. Ce qui m'intéresse aussi sont les frontières entre les immeubles construits et les terrains vagues qui sont régulièrement repoussées vers l'extérieur.

Quelle est l'approche que vous avez choisie pour cette mission photographique ?

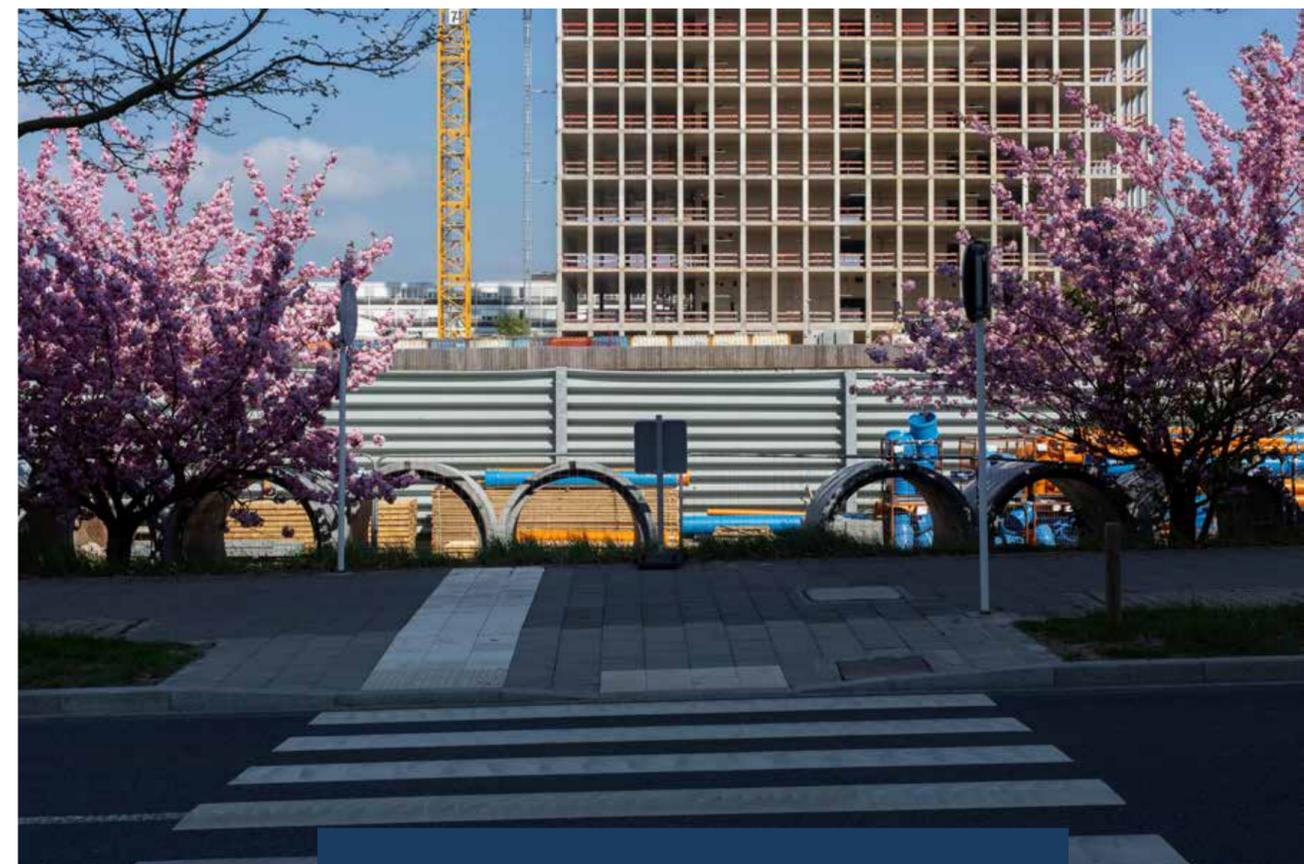
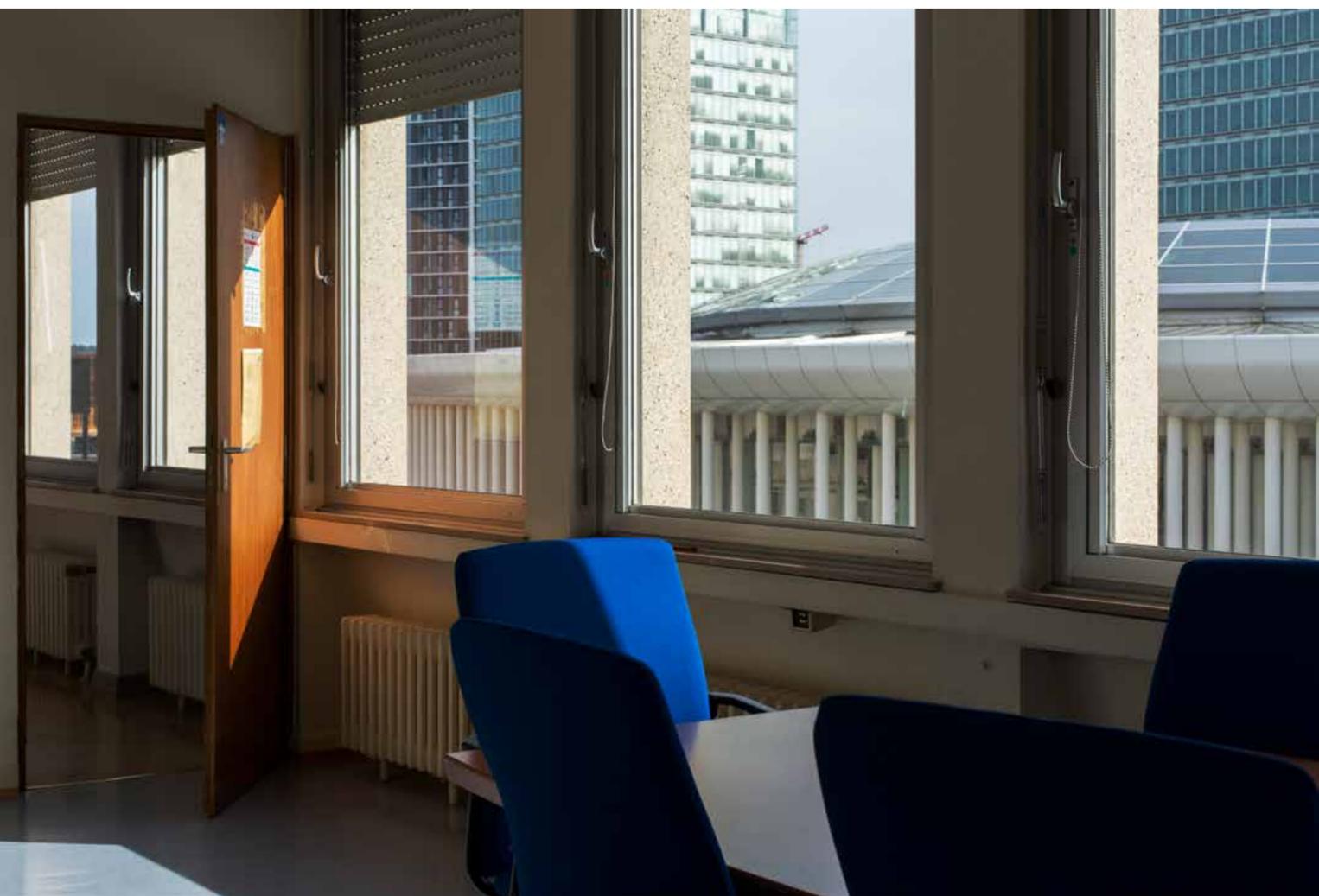
En raison de l'étendue de ce territoire que représente le Plateau de Kirchberg, je l'ai divisé en huit zones en commençant par le Pont Grande-Duchesse Charlotte. J'ai commencé la progression et l'exploration en février 2022 pour arriver en février 2023 au Rond-point Serra et j'ai terminé la mission par les champs du Kuebebierg. Je me suis déplacé aussi bien le long des frontières de chaque zone qu'à l'intérieur d'elle. J'ai également cherché à avoir accès à des bâtiments à partir desquels je pouvais avoir un point de vue sur l'environnement. Mon regard était axé sur les espaces en devenir, sur des bâtiments plus anciens, sur des espaces vides.

Quel endroit vous a le plus surpris ?

Une très belle découverte a été pour moi le Parc du Réimerwee et le site du campus de l'Université de Luxembourg, l'ancien Institut supérieur de technologie (IST), construit en 1976. Son architecture style pavillonnaire et la proximité des arbres autour des bâtiments lui confèrent une ambiance méditerranéenne.







LES MISSIONS PHOTOGRAPHIQUES DU FONDS

Afin d'assurer la documentation du Plateau de Kirchberg, le Fonds a régulièrement recours à des commandes photographiques dont l'objet est la réalisation d'un suivi de l'évolution des sites urbanistiques et architecturaux. Il fait alors appel à des photographes de renom luxembourgeois et étrangers. En 2022, le Fonds a confié cette mission à Christian Aschman.

Le photographe, né en 1966, vit et travaille au Luxembourg. Il a fait ses études à l'Ecole de recherche graphique (ERG) à Bruxelles et il est auteur de nombreux reportages de mode, de portraits et de commandes autour du thème de la ville, de l'architecture et de la construction. Il a exposé à Bruxelles, Liège, Luxembourg, New York Paris, Tokyo et Varsovie.

En 2022 il a arpenté le Plateau de Kirchberg. Le résultat de cette exploration photographique sera publié dans un livre en automne 2023 accompagné d'une exposition au luca (Luxembourg Centre for Architecture).

EN BREF

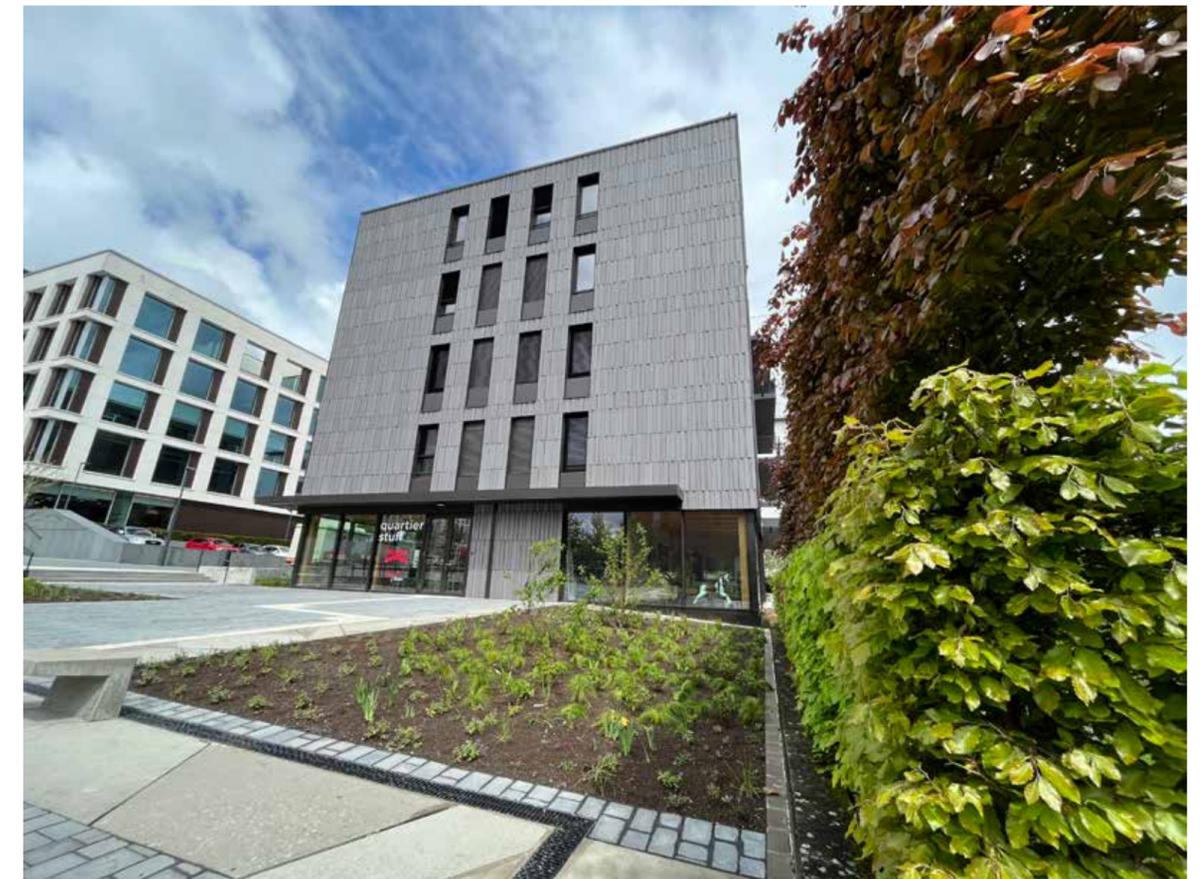


Bâtiment Jean Monnet 2 : Les travaux avancent

Les travaux de gros œuvre des deux phases du projet, à savoir du bâtiment principal à 8 niveaux hors-sol et du bâtiment tour à 23 niveaux hors-sol, sont bien avancés. Alors que les travaux relatifs aux lots techniques ont débuté, le démarrage des travaux de façade est prévu vers la mi-2023. L'achèvement complet du projet est envisagé pour 2025.

Solidarité avec Les personnes ayant fui La guerre

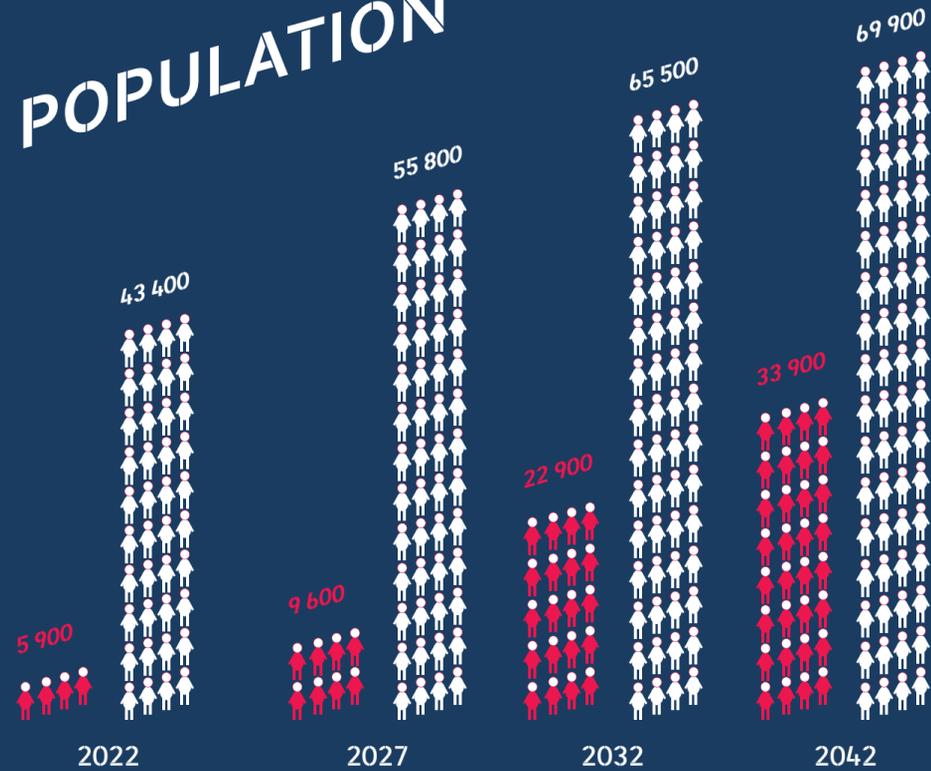
L'année 2022 était particulièrement marquée par l'invasion russe en Ukraine. À la demande du gouvernement, le Fonds a mis à disposition un terrain situé rue Tony Rollman pour l'installation temporaire d'un centre de primo-accueil pour réfugiés. Le bâtiment T (boulevard Konrad Adenauer), une construction de bureaux modulaire qui appartient aussi au Fonds, a été reconverti d'urgence en foyer d'hébergement et peut maintenant accueillir jusqu'à 1200 personnes. Une troisième structure pour le logement de demandeurs de protection internationale avec une capacité maximale de 120 lits a ouvert ses portes en décembre 2022 dans la rue Nicolas Clasen. Le Fonds a cédé le terrain de construction à l'État, l'Administration des bâtiments publics est le maître d'ouvrage de cet immeuble dessiné par l'architecte Tatiana Fabeck et qui s'intègre dans l'urbanisme du quartier Grünewald.



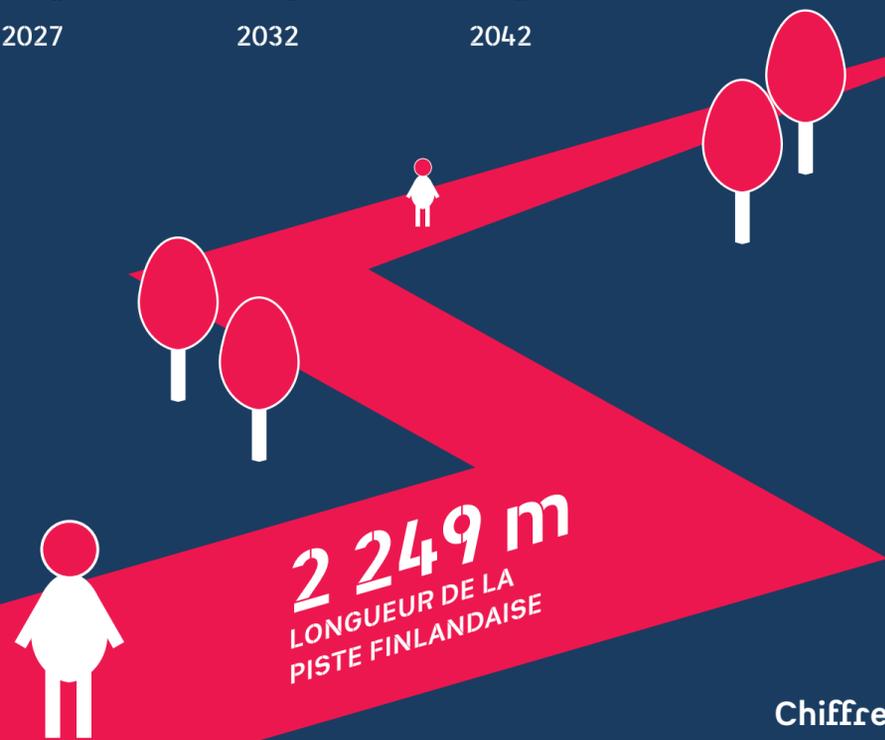
Le foyer pour demandeurs de protection internationale de la rue Nicolas Clasen abrite aussi La Quartier Stuff, ouverte à tous les habitants du quartier.

KIRCHBERG EN CHIFFRES

POPULATION



RÉSIDENTS
 ACTIFS



Chiffres clés

COÛT DE L'ENTRETIEN
DES ESPACES VERTS ET
DE LA VOIRIE 1997-2022

34 000 000,00 €

INVESTISSEMENTS 2022

20 102 435 €

ESPACES VERTS ET VOIRIES 12 013 068 €
 CONSTRUCTIONS 8 089 368 €

INVESTISSEMENTS
PRÉVUS 2023 - 2028

321 449 000 €

1741

NOMBRE D'ARBRES
QUI BORDENT
L'AVENUE KENNEDY

125

NOMBRE D'ARBRES
FRUITIERS

3700

NOMBRE TOTAL
D'ARBRES DE RUE

46

NOMBRE
D'ENDROITS OÙ DES
ORCHIDÉES ONT ÉTÉ
RÉPERTORIÉES

1 km

LINÉAIRE

14

NOMBRE
DE NICHOS
À OISEAUX

94

NOMBRE
DE NICHOS
À CHIROPÈRES

DE VIGNES
AU QUARTIER
GRÜNEWALD

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.

LE RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

**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 comptes annuels de l'établissement public FONDS D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG (« l'établissement public ») comprenant le bilan au 31 décembre 2022 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date et les notes aux comptes annuels, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de l'établissement public au 31 décembre 2022, 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 comptes annuels 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'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSFF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de l'établissement public conformément au code de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables

(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 comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques 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 comptes annuels et notre rapport de réviseur d'entreprise agréé sur ces comptes annuels. Le rapport annuel devrait être mis à notre disposition après la date du présent rapport.

Notre opinion sur les comptes annuels 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 comptes annuels notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels 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 ce sujet au Conseil d'Administration et de déterminer en accord avec les normes internationales d'audit s'il convient de modifier les comptes annuels et, dans l'affirmative de s'enquérir auprès du Conseil d'Administration de la façon dont il entend traiter ce point dans les comptes annuels.

Responsabilités du Conseil d'Administration pour les comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels 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 comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 comptes annuels 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 comptes annuels 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'Administration, 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 comptes annuels 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 comptes annuels y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les comptes annuels 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 23 mars 2023

BDO Audit
cabinet de révision agréé
représenté par



Joseph Hobscheid

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

DEVISE : EURO

ACTIF	2022				2021	PASSIF	2022		2021
	NOTES	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	NET		NOTES	NET	NET
C. ACTIF IMMOBILISÉ		632 298 677,66	270 850 329,70	361 448 347,96	365 717 325,93	A. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		538 620 363,78	537 388 104,94
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	19 434,11	11 905,16	7 528,95	12 548,25	V. Résultats reportés	9	528 704 622,79	527 472 363,95
Autres immobilisations incorporelles		3 900 808,47	140 291,29	3 760 517,18	3 028 367,13				
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours		25 600,74	0,00	25 600,74	0,00				
II. Immobilisations corporelles						B. PROVISIONS		638 752,75	398 948,70
1. Terrains et constructions	3	591 737 807,74	262 865 561,98	328 872 245,76	303 154 040,00	3. Autres provisions	10	638 752,75	398 948,70
2. Installations techniques et machines	3	2 231 150,27	1 763 555,87	467 594,40	355 593,22				
3. Autres installations outillage et mobilier	3	3 086 471,73	1 735 827,91	1 350 643,82	1 197 093,86				
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles	3	25 538 838,02	0,00	25 538 838,02	56 771 227,76				
III. Immobilisations financières						C. DETTES		19 910 502,51	6 911 600,97
3. Participations	4	5 758 566,58	4 333 187,49	1 425 379,09	1 198 455,71				
D. ACTIF CIRCULANT		205 302 375,08	1 124,62	205 301 250,46	183 998 875,73	2. Dettes envers des établissements de crédit		0,00	5 588,58
						a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	0,00	5 588,58
						b) durée résiduelle est supérieure à un an	11	0,00	0,00
I. Stocks						4. Dettes sur achats et prestations de services		9 887 970,68	6 278 384,53
3. Produits finis et marchandises	5	470 538,01	0,00	470 538,01	540 600,63	a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	9 887 970,68	6 278 384,53
		470 538,01	0,00	470 538,01	540 600,63				
II. Créances						8. Autres dettes		10 022 531,83	627 627,86
1. Créances résultant de ventes et prestation de services		174 959 192,9	1 124,62	174 958 068,28	178 043 252,57	b) Dettes au titre de la sécurité sociale	11	509 262,32	340 060,38
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	89 154 760,56	1 124,62	89 153 635,94	77 105 523,98	c) Autres dettes		9 513 269,51	287 567,48
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	85 804 432,34	0,00	85 804 432,34	100 937 728,59	i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	7 000,31	9 133,30
						ii) durée résiduelle est supérieure à un an	11	9 506 269,20	278 434,18
II. Créances									
4. Autres créances		242 453,02	0,00	242 453,02	208 378,06				
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	242 453,02	0,00	242 453,02	208 378,06				
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	4 002 444,38	0,00	4 002 444,38	4 002 444,38				
		4 002 444,38	0,00	4 002 444,38	4 002 444,38				
IV. Avoirs en banques, avoires en comptes de chèques postaux, chèques et en caisse	7	25 627 746,77	0,00	25 627 746,77	1 204 200,09				
E. COMPTES DE RÉGULARISATION	8	94 649,93	0,00	94 649,93	142 543,27	D. COMPTES DE REGULARISATION	8	7 674 629,31	5 160 090,32
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		837 695 702,67	270 851 454,32	566 844 248,35	549 858 744,93	TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		566 844 248,35	549 858 744,93



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DECEMBRE 2022

DEVISE : EURO	NOTES	2022	2021
1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET :	12	44 381 713,66	24 450 936,81
4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	6	677 874,16	16 161 988,13
5. MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES		-13 233 064,63	-4 405 586,42
b) Autres charges externes		-13 233 064,63	-4 405 586,42
6. FRAIS DE PERSONNEL :	13	-5 211 901,18	-3 435 804,24
a) Salaires et traitements		-4 581 079,05	-3 070 780,59
b) Charges sociales		-630 822,13	-365 023,65
7. CORRECTIONS DE VALEURS :		-24 602 756,52	-22 935 923,10
a) Sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	3	-24 602 756,52	-22 935 923,10
b) Sur éléments de l'actif circulant		0,00	0,00
8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		-576 778,26	-603 867,36
11. AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS		81 610,49	54 997,01
b) Autres intérêts et produits financiers		81 610,49	54 997,01
14. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		-284 438,88	-69 742,45
b) Autres intérêts et charges financières		-284 438,88	-69 742,45
18. RÉSULTAT DE L'EXERCICE		1 232 258,84	9 216 998,38

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 dissout 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

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

Le Fonds a une approche de reconnaissance de ses immobilisations par composante pour refléter au mieux la durée de vie estimée sur chacun de ses biens.

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

Immobilisations incorporelles :3 ans

Autres immobilisations incorporelles : droits d'emphytéoses : 99 ans

Immobilisation corporelles : Terrains : -

Immobilisation corporelles : Constructions : .. 10 à 50 ans

Immobilisation corporelles : Installations techniques et machines :4 ans

Immobilisation corporelles : Autres installations, outillage 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'emphytéoses acquis sont activés dans les autres immobilisations incorporelles et sont amortis sur la durée du bail.

Les terrains sous droits de superficies et / ou d'emphytéoses 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 motivées 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 EURO 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	3 154 292,05	541 951 249,59	2 024 361,95	2 677 534,67	56 771 227,76	606 578 606,02
Entrées	769 823,23	11 268 140,83	348 325,73	348 917,13	7 367 228,45	20 102 435,36
Sorties	-3 872,70	0,00	-141 537,40	0,00	0,00	-145 410,10
Transferts	0,00	38 518 417,31	0,00	60 019,93	-38 574 017,45	4 419,79
Prix d'acquisition ou coût de revient à la clôture de l'exercice	3 920 242,58	591 737 807,74	2 231 150,27	3 086 471,73	25 564 438,76	626 540 111,08
Corrections de valeur cumulées à l'ouverture de l'exercice	113 376,67	238 797 209,59	1 668 768,73	1 480 440,81	0,00	242 059 795,80
Corrections de valeur de l'exercice	42 692,48	24 068 352,39	236 324,54	255 387,10	0,00	24 602 756,52
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	-3 872,70	0,00	-141 537,40	0,00	0,00	-145 410,10
Corrections de valeur cumulées à la clôture de l'exercice	152 196,45	262 865 561,98	1 763 555,87	1 735 827,91	0,00	266 517 142,21
Valeur nette au 31 décembre 2022	3 768 046,13	328 872 245,76	467 594,40	1 350 643,82	25 564 438,76	360 022 968,87
Valeur nette au 31 décembre 2021	3 040 915,38	303 154 040,00	355 593,22	1 197 093,86	56 771 227,76	364 518 870,22

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

Des droits d'emphytéoses sont activés dans les immobilisations incorporelles pour une valeur de 3 900 808,47 € et amortis sur une période de 99 ans.

Le détail des terrains se présente comme tel :

Désignation	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2021
Terrains supportant les constructions	267 171,09	262 822,23
Infrastructures	2 433 795,76	2 433 724,83
Droits de superficie et emphytéoses	527 853,97	527 853,97
Zones de verdure : PGA	777 521,70	777 521,70
Kuebebiërg : zone protégée	450 092,77	450 092,77
Zone de bâtiments et d'équipements publics	40 308,68	40 308,68
Zone d'Aménagement Différé	526 044,58	526 044,58
TOTAL :	5 022 788,55	5 018 368,76

4. Immobilisations financières

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

	Participations
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	4 560 110,87
Corrections de valeur de l'exercice	0,00
Reprise de corrections de valeur	-226 923,38
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	4 333 187,49
Valeur nette au 31 décembre 2022	1 425 379,09
Valeur nette au 31 décembre 2021	1 198 455,71

Participations	Données extraites des derniers comptes annuels disponibles					
	Fraction de capital détenue directement %	Comptes annuels arrêtés au	Devises	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 %	31/12/2022	EUR	4 220 300,43	361 628,29	5 751 129,77
Luxembourg Congrès S.A.	3,00 %	31/12/2021	EUR	874 369,78	-225 952,48	7 436,81
Total						5 758 566,58

5. Stocks

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

	31/12/2021 en EUR	Acquisitions en EUR	Cessions en EUR	Reclassements - Remesurages en EUR	31/12/202 en EUR
Terrains en stock	468 628,47	0,00	-10 544,74	-4 348,86	453 734,87
Terrains réservés	71 972,16	0,00	-55 169,02	0,00	16 803,14
Total	540 600,63	0,00	-65 713,76	-4 348,86	470 538,01

6. Créances

Le montant des créances s'élève à la clôture de l'exercice à 175 200 521,30 EUR (2021 : 178 251 630,63 EUR)

Les créances sont principalement constituées :

1. de créances liées à l'activité du Fonds comprenant :

- des produits de locations non liquidés pour un montant de 5 182 879,86 EUR (2021 : 5 463 981,91 EUR) ;
- un montant de 164 559 714,18 EUR (2021 : 171 892 035,47 EUR) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéoses, de droits de superficies et de compensations de loyers.

1. 2. d'autres créances composées :

- d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de EUR 163 580,31 (2021 : 131 229,73 EUR) ;
- de créances diverses pour un montant de 77 880,56 EUR (2021 : 65 150,11 EUR).

Une créance d'un montant de 92 000 000 EUR suite à la cession d'un droit de superficie à un acteur économique, la première tranche de 32.664.000 EUR de ladite créance demeure exigible depuis 2019. Le solde de cette créance est exigible en 14 annuités à partir de 2023. A ce jour, la première tranche a été liquidée le 19 janvier 2023

Une autre créance avec une partie liée d'un montant de 46 468 432,34 EUR reste exigible. Concernant cette dernière, il a été convenu avec le débiteur d'un plan de remboursement. Une première tranche de 30 000 000 EUR a été versée début 2022 et par tranche successive à partir de 2023 et ensuite jusqu'à apurement. La seconde tranche de remboursement prévue à hauteur de 20 000 000,00 EUR a été effectuée le 07 mars 2023.

7. Valeurs mobilières

7.1. Obligations

Les obligations d'un montant de 3 970 780,00 EUR (2021 : 3 970 780,00 EUR) 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 2022 s'élève à 31 664,38 EUR.

Le montant global des obligations s'élève à 4 002 444,38 EUR (principal + intérêts courus). (2021 : 4 002 447,37 EUR)

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 crédits

Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat (Montants exprimés en EUR)	31/12/2022	31/12/2021
Compte courant	4 560 728,76	-5 588,58
Compte courant (Bâtiment Jean Monnet)	4 901 407,30	20 685,95
Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)	4 962 645,32	14 412,36
Comptes à terme	10 915 180,27	890 857,60
Compte à terme (Hôtel Place Europe)	287 785,12	278 244,18
Total	25 627 746,77	1 198 611,51

Tous les montants sont exprimés en EUR

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit auprès de la Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat d'un montant maximal de 14 873 611,00 EUR. Au 31 décembre 2021 cette ligne de crédit a été utilisée à hauteur de 5 588,58 EUR et au 31 décembre 2022 cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

Les excédents de trésorerie sont destinés en majorité au financement et au développement du futur quartier Kuebebiweg.

8. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurances pour un montant de 44 706,10 EUR (2021 : 102 073,22 EUR);
- de frais de maintenances pour 2023 pour un montant de 16 136,61 EUR (2021 : 22 290,48 EUR);
- de frais d'abonnements pour 2023 pour un montant de 26 724,59 EUR (2021 : 18 179,57 EUR).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers et produits futurs perçus en décembre 2022.

9. Capitaux propres

Les capitaux propres sont constitués :

1. d'une dotation en capital de l'Etat d'un montant de 9 915 740,99 EUR (2021 : 9 915 740,99 EUR).
2. de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg : 528 704 622,79 EUR (2021 : 527 472 363,95 EUR)

10. Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Autres provisions	638 752,75	398 948,70
Total	638 752,75	398 948,70

11. Dettes

	À un an au plus	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	Total 31/12/2022	Total 31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00	0,00	0,00	5 588,58
Dettes sur achats et prestations de services	9 887 970,68	0,00	0,00	9 887 970,68	4 337 838,91
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale	509 262,32	0,00	0,00	509 262,32	340 060,38
Autres dettes	7 000,31	9 506 269,20	0,00	9 513 269,51	2 228 113,10
Total	10 404 233,31	9 506 269,20	0,00	19 901 502,51	6 911 600,97

12. Chiffre d'affaires net

	31/12/2022	31/12/2021
Ventes	24 280 984,13	7 181 749,00
Locations & droits de superficie et d'emphytéose	20 100 729,53	17 269 187,81
Total	44 381 713,66	24 450 936,81

À 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. La reconnaissance du chiffre d'affaires concernant la cession de droit(s) de superficie et/ou d'emphytéose, dépend des contrats sous-jacents, qui prévoient soit un paiement à la conclusion du contrat/acte (reconnu en chiffre d'affaires de l'exercice), soit un paiement par annuités fixes et/ou variables, dont la comptabilisation est assimilée à celle d'une location long terme.

En cas de (con)cession de droit(s) réel(s) et/ou personnel(s) par le Fonds à l'Etat, partie liée, une politique tarifaire préférentielle, respectant la durabilité économique du Fonds, est appliquée.

Dans le cadre de l'exploitation de deux surfaces commerciales situées dans le bâtiment A du Pôle d'Echange Serra (PPES), le Fonds a accordé aux exploitants respectivement 5 et 4 mois de gratuité de loyer et 4 et 6 mois de loyer réduit. Ces conditions ont été appliquées dans leurs intégralité en 2022.

13. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2022, 43 personnes réparties comme suit :

	31/12/2022	31/12/2021
Ouvriers	10	10
Employés	33	21
Total	43	31

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

Dans le cadre de son activité en perpétuelle croissance, le Fonds a intégré depuis le 1er janvier 2022 le personnel d'un bureau d'études composé d'ingénieurs, de métresseurs, de techniciens et représentant 10 personnes.

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 8 106 000,00 EUR d'une durée résiduelle de 10 ans et d'un taux fixe (0,95%). L'échéance est prévue en 2032.

Dans le cadre du développement de la Zone dite « JFK Sud A1 » au quartier européen sud, le Fonds s'est engagé auprès de l'Etat, propriétaire, et du promoteur public se chargeant de la construction de certains des immeubles d'habitations, de reprendre les surfaces mixtes y construites, essentiellement au rez-de-chaussée. La reprise s'effectuera selon la convention au prix coutant de la construction, en ce compris un coefficient d'entreprise forfaitaire et des honoraires pour la maîtrise d'ouvrage, pour les constructions, et au prix d'un Euro symbolique, pour les quotes-parts de droits réels du terrain d'assiette de ces constructions.

Le Fonds a contracté des engagements hors bilan en relation avec son activité et relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles. Le montant des engagements restant à financer au 31/12/2022 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 30,23 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 2022.

Rapport annuel 2022 du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

Rédaction: Martine Hemmer

Design : Studio Polenta

Photographies: Misch Jacoby, David Angeletti,
Martine Hemmer, Christian Aschman, Marius Poutte

Illustrations graphiques: Studio Polenta, Güller Güller
architecture urbanism

Vidéos : Skin

FONDS KIRCHBERG

