

FONDS KIRCHBERG



20

21

RAPPORT
ANNUEL



**RAPPORT
ANNUEL**

**20
21**

ATTAQUER LES DÉFIS DU 21^E SIÈCLE

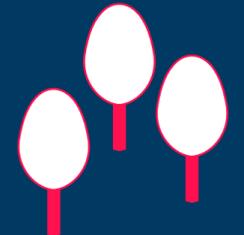
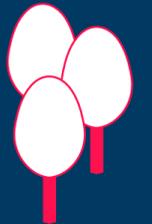
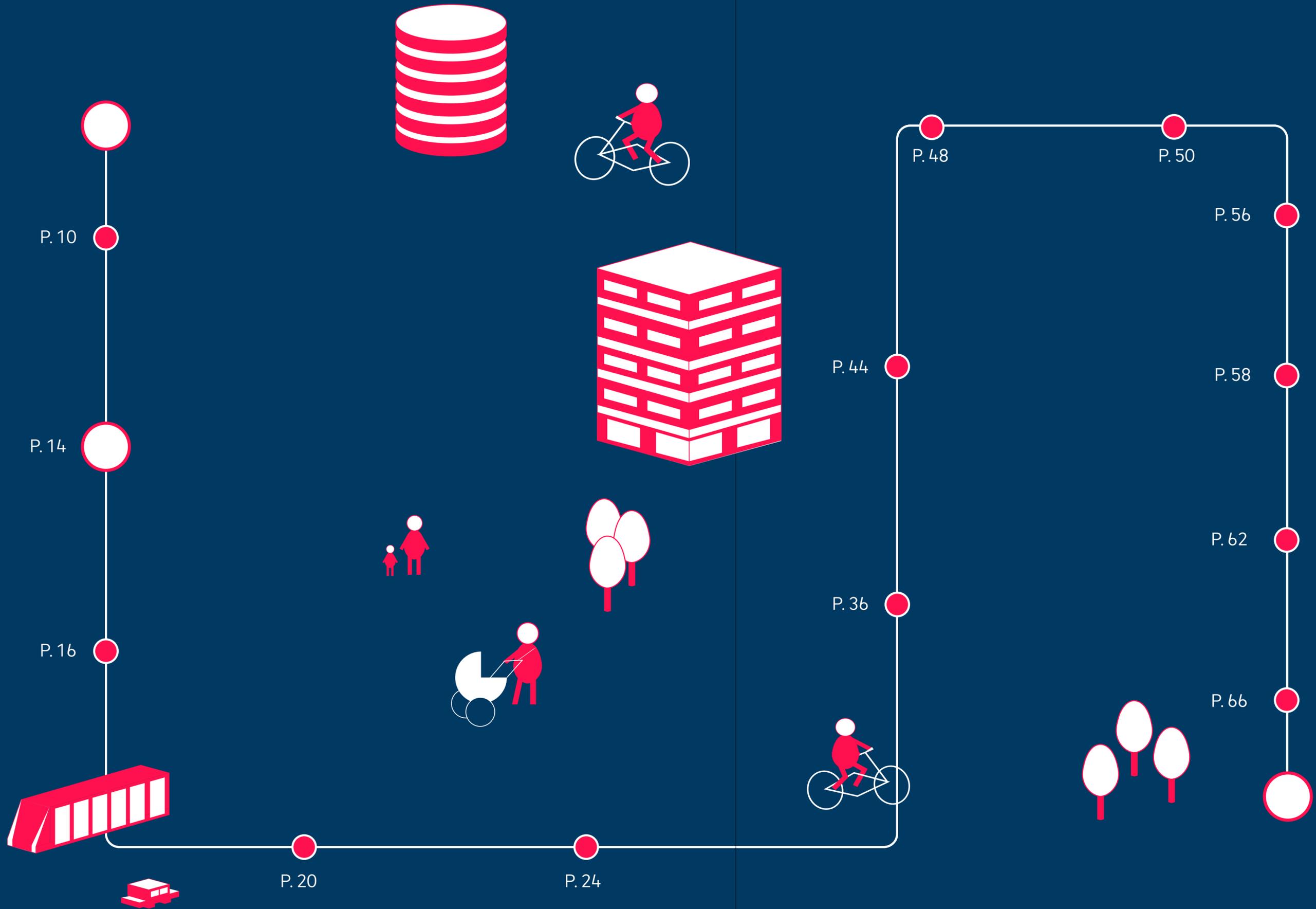
Le futur du Kirchberg se dessine par ses nombreux projets résidentiels qui feront de cette partie de la ville un vrai quartier urbain. En 2021, la vision d'un quartier résilient qui réunit toutes les fonctions de la vie, s'est concrétisée. Dans ce rapport annuel nous revenons sur les projets phares et leurs états d'avancement. Le projet JFK Sud Zone A commencera au deuxième semestre 2023. Il s'agit d'une nouvelle coopération entre la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) et le Fonds Kirchberg. Les directeurs des deux organismes font le bilan des dernières réalisations communes au Kiem et au Réimerwee et expliquent comment évolue le nouveau projet, situé le long de l'avenue John F. Kennedy et qui offrira plus de 200 logements.

Le rapport 2021 fait la part belle au projet Kuebebiereg et l'urbanisme proposé par le groupement pluridisciplinaire qui s'est rassemblé autour de l'urbaniste Mathis Güller. Vainqueur de la consultation rémunérée que le Fonds avait lancée, l'équipe s'attaque aux problèmes environnementaux et démographiques en proposant une densité urbaine qui respecte l'humain aussi bien que la nature.

Inviter la nature en ville, c'est ce que fait aussi le paysagiste Michel Desvigne. Dans l'environnement très minéral de la Cour de justice de l'Union européenne, il aménage le Jardin du multilinguisme. Il nous explique comment il a abordé cet exercice en faisant entrer une miniaturisation du paysage agricole en plein quartier administratif. Finalement, le rapport annuel passe en revue les inaugurations du Fonds et toutes les activités qui font que le Kirchberg devienne, chaque jour un peu plus, un quartier attrayant et vivant.

*Le ministre de la
Mobilité et des Travaux
publics François Bausch
et La présidente du
Fonds Kirchberg Félicie
Weucker expliquent
Les développements
récents du Plateau
de Kirchberg.*







EFFONDS

ÉQUIPE

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

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

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

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

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

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'Aména-
gement du territoire

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

LE BUREAU DU FONDS KIRCHBERG

MEMBRES DU BUREAU

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

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

DIRECTION

Marc WIDONG,
Directeur

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Christian REDING,
Secrétaire général

FINANCES

Alexandre IANNELLI,
Comptable

ECONOMIE

Martin NEFONTAINE,
Economiste

CONSEIL JURIDIQUE

Charles PAQUAY,
Juriste

ARCHIVES ET DOCUMENTATION

Carole AZEVEDO,
Gestionnaire des archives

RELATIONS EXTÉRIEURES

Martine HEMMER,
Responsable communication

Katrijn VAN DAMME,
Gestionnaire de quartier

Luca DE IULIIS,
Gestionnaire de quartier

SECRÉTARIAT

Olga MENDES,
Assistante administrative

Katia OLIVEIRA,
Assistante administrative

RÉCEPTION

Corinne SAUVEUR,
Réceptionniste

AUTORISATIONS, CONCEPTION ET PLANIFICATION

Véronique BOUS,
Architecte

Van DANG,
Dessinateur

Morgane FEISTHAUER,
Ingénieure

Miguel FERNANDES,
Architecte

Domenico GALLO,
Ingénieur

Monika MALIKOVA,
Architecte-paysagiste

Lucinda MARQUES,
Architecte

Matthias PINTER,
Architecte

Fabienne WAGNER,
Architecte

GESTION DES IMMEUBLES DU FONDS

Jean-Frédéric NIZET,
Ingénieur industriel

Laurent BRAGONI,
Exécution et entretien bâtiment /
Parachèvement

ETUDES DE RÉALISATION / EXÉCUTION / ENTRETIEN

Edouard FRITZ,
Responsable service

Claude SCHMIT,
Responsable service

Claude NOESEN,
Exécution espaces verts, aide
à la gestion du personnel

Jessica SEIL,
Direction de chantier, travailleur désigné

Eric HEYARD,
Direction de chantier

Hervé KOFFI ABOUT,
Surveillance de chantier

Béchir MEZOUGHY,
Surveillance de chantier

Tania FERRAO,
Surveillance de chantier / Dessinateur

Kim Gouber,
Géomètre

Grégory Muller,
Topographe

SURVEILLANCE ET CONSTRUCTION DES OUVRAGES D'ART

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

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

ECLAIRAGE PUBLIC

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

Denis MULLER,
Service électro-mécanique de l'Adminis-
tration des ponts et chaussées

SUIVI DU ARBORETUM KIRCHBERG

Thierry HELMINGER,
Biologiste, Musée National d'Histoire
Naturelle

SERVICE ENTRETIEN

Philippe Knaff,
Chargé d'études, préposé du service
régional de Luxembourg de l'Adminis-
tration des ponts et chaussées (jusqu'au
3 juin 2022)

Giacomo ERAMO,
Préposé du service régional de
Luxembourg de l'Administration des
ponts et chaussées

Andreas THEIS,
Pépinieriste paysagiste,
Chef de la Brigade

Laurent ALLARD,
Salarié

Sébastien BRUCHER,
Salarié

Pol ENSCH,
Salarié

Laurent KLEIN,
Salarié

Jason LOPES SANTOS,
Salarié

NIEDERWEIS Claude,
Salarié

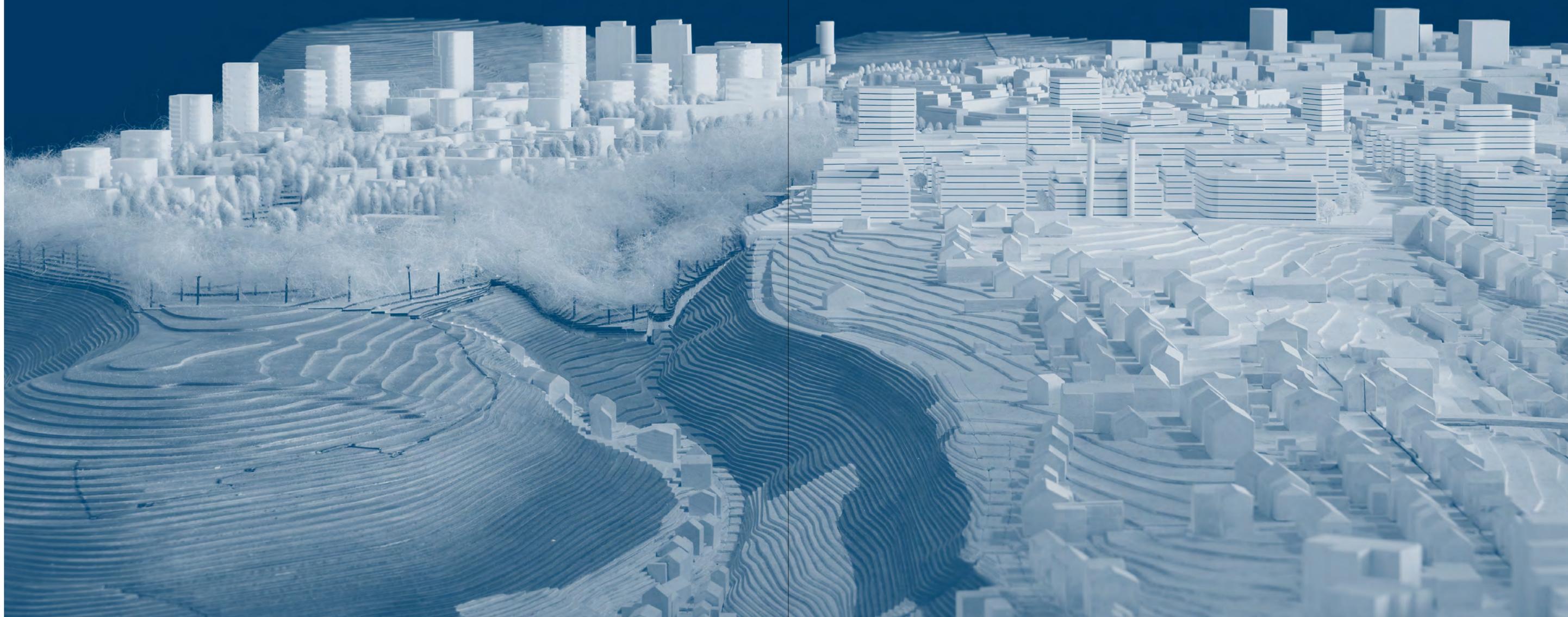
Marc SCHILTZ,
Salarié

Tom SCHMITZ,
Salarié

Marcel THOMA,
Salarié

Thierry WEISS,
Salarié

ACTIVITÉS



UN OBJECTIF COMMUN : OFFRIR DES LOGEMENTS ABORDABLES

Interview avec Guy Entringer, directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, et Marc Widong, directeur du Fonds Kirchberg

La coopération entre la SNHBM et le Fonds Kirchberg est un partenariat de longue date. En fait, la SNHBM était la première à construire des logements dans le périmètre du Fonds à partir des années 1970. Comment décririez-vous les relations entre les deux organisations ?

Guy Entringer: La première opération à laquelle j'ai participé personnellement était au quartier du Grünewald. Je dois dire que nous avons toujours eu des rapports très francs et que nous allons droit au but. La SNHBM a beaucoup profité de l'expérience que le Fonds possède dans l'organisation de concours architecturaux. Aujourd'hui, quand vous vous promenez dans le quartier du Grünewald, je parie que vous ne remarquez aucune différence

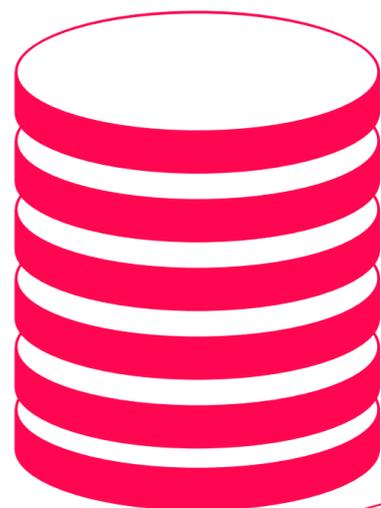
de qualité entre les logements à coûts modérés et ceux qui ont été vendus sur le marché libre.

A l'époque, la SNHBM achetait encore les terrains du Fonds. Ce qui n'était plus le cas pour le développement des extensions du quartier Réimerwee...

Guy Entringer: La SNHBM a grandi. Elle a maintenant les ressources et les compétences pour construire davantage. Mais elle n'a pas les moyens d'acheter les terrains. C'est pourquoi les terrains lui sont cédés par l'octroi de droit de superficie et d'emphytéose.

Marc Widong : Le Fonds reste propriétaire des terrains. L'envergure des projets de logements que le Fonds initie permet à la SNHBM de construire vite et de maîtriser





les coûts de manière à ce qu'une architecture de qualité reste réalisable. En quatre ans la SNHBM a réalisé plus de 400 logements au Réimerwee et au Kiem.

Le Fonds fait souvent appel à des architectes de renom. Le quartier du Grünewald, par exemple, peut être considéré comme un véritable conservatoire de l'architecture luxembourgeoise contemporaine avec des noms comme François Valentiny, Tatiana Fabeck, Arlette Schneiders, SteinmetzDemeyer, Witry & Witry. Est-ce que les architectes arrivent à faire des propositions qui respectent ce double objectif de qualité à prix abordable ?

Guy Entringer : Depuis que je travaille à la SNHBM, j'ai participé en tant que membre du jury à tous les concours que le Fonds a organisé pour nous. Même si une partie des candidats n'avait pas respecté les critères définis et que la décision se jouait parfois sur

seulement deux propositions, nous avons toujours eu des résultats excellents. Les responsables du Fonds ont toujours attaché une grande importance à la qualité des façades et à l'insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le paysage urbain. Ils voient les constructions dans leur environnement. Nous, de notre côté, nous portons notre attention davantage sur l'agencement des pièces, la qualité de vie à l'intérieur des habitations. Le Fonds et la SNHBM se complètent très bien.

Le prochain projet commun se trouve dans le quartier européen, en face du bâtiment Konrad Adenauer. Il sort d'un processus de co-création et faisait partie de trois projets pilotes qui devraient faire la part belle à l'économie circulaire. Est-ce que les ambitions restent les mêmes, maintenant que la SNHBM est à bord ?

Marc Widong : Le projet JFK Sud Zone A a évolué d'un projet circulaire qui nous a posé des problèmes de financement vers un projet certes plus conventionnel, mais abordable. Nous souhaitons avoir une offre qui s'adresse à toutes les couches de la population. Nous construirons 70 pourcent de logements abordables, 30 pourcents des appartements seront vendus sur le marché libre. Notre objectif est d'avancer pour répondre à l'énorme demande de logements dans une situation de crise immobilière où les prix ne cessent d'augmenter.

Guy Entringer : Le Fonds nous a sollicité pour ce projet. Pour moi il était clair que si on continuait à pousser l'innovation, la SNHBM ne pourrait pas suivre. Or, l'objectif est de construire des logements dans une situation de pénurie et non de faire de l'expérimentation. Il fallait faire des concessions, mais cela reste un très beau projet. Je me

réjouis de continuer à le développer avec le bureau SteinmetzDemeyer que nous connaissons depuis longtemps.

Concrètement, comment se déroule la collaboration entre le Fonds et la SNHBM cette fois-ci ?

Marc Widong : Les trois tours situées du côté de la rue des Coquelicots seront commercialisées par le Fonds Kirchberg sous le régime de marché libre avec des finitions différentes, la possibilité de revente et sans obligation d'occupation personnelle. La SNHBM gardera les autres six tours. La SNHBM assurera la maîtrise d'œuvre du projet. Le Fonds sera encore en charge de la convention d'exécution avec la Ville de Luxembourg et des travaux d'infrastructures.

Et le financement ?

Marc Widong : Le Fonds Kirchberg vendra les terrains au Fonds spécial

de soutien du développement du logement. Ce fonds a été créé en 2020 et permet, entre autre, à l'État de devenir propriétaire foncier pour des projets de logements abordables. L'Etat mettra les terrains du JFK Sud Zone A à disposition de la SNHBM. Les futurs habitants, qui signeront un bail emphytéotique sur 99 ans, payeront seulement le coût de la construction et une redevance annuelle qui s'élève actuellement autour de 240 euros.

Quelles sont les prochaines étapes du planning ?

Marc Widong : Maintenant nous devons nous mettre d'accord sur la convention entre le Fonds et la SNHBM et décider des structures qu'il faut mettre en place pour fonctionner ensemble. En ce qui concerne les délais, nous faisons tout notre possible pour que le chantier commence au deuxième semestre 2023.

Une nouvelle résidence pour Le Réimerwee

UN PROJET DURABLE ET ACCESSIBLE À TOUS LES BUDGETS



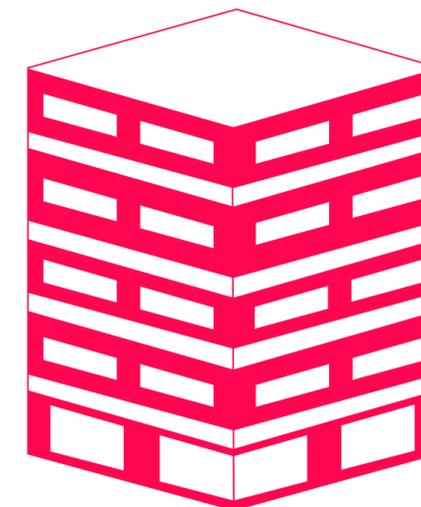
Vue depuis le boulevard Konrad Adenauer : façade en briques et menuiseries métalliques côté nord

Suite à un appel à candidatures lancé en avril 2021, le Fonds Kirchberg a trouvé les partenaires pour la conception et la réalisation d'un bâtiment résidentiel dans la partie est du site Réimerwee. Il s'agit du projet élaboré par Tracol Immobilier ensemble avec le bureau d'architectes Beng qui a convaincu le jury.

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

Dernier lot à développer dans le quartier, le lot 20 comprend un terrain à bâtir de 15,9 are, soit 3 743 m² SCB, destiné à la construction d'un immeuble essentiellement résidentiel avec la possibilité d'une activité commerciale au rez-de-chaussée (180m² SCB max.).

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



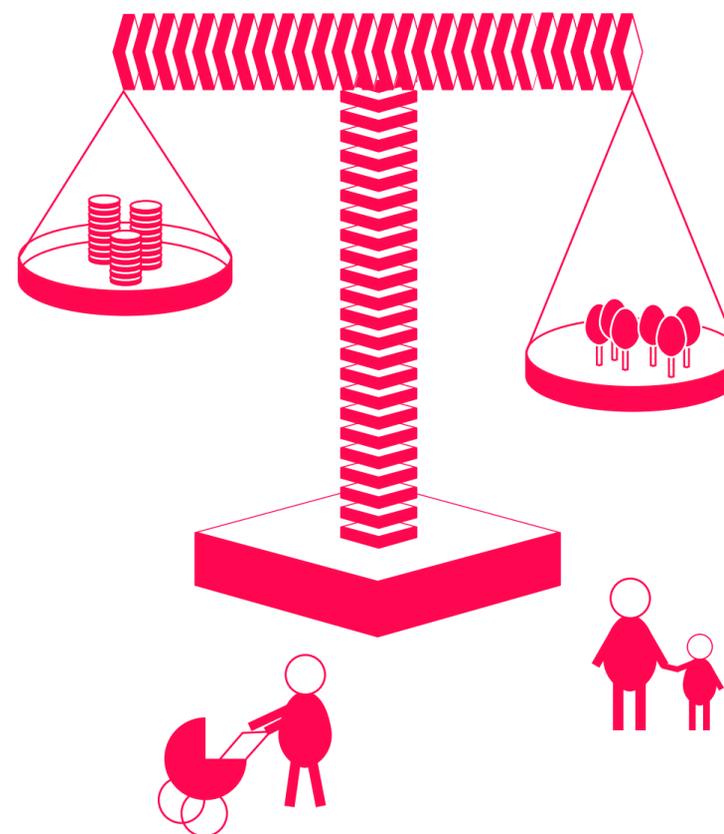
Le projet Lauréat

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

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

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

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





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

Bâtiment hybride bois-béton, les dalles champignons lisses ainsi que les poteaux en béton armé sont mis à profit pour disposer d'une manière flexible les différents types de logements. Le contreventement est assuré par les cages d'escaliers et d'ascenseurs. La façade, dite légère, est préfabriquée en bois.

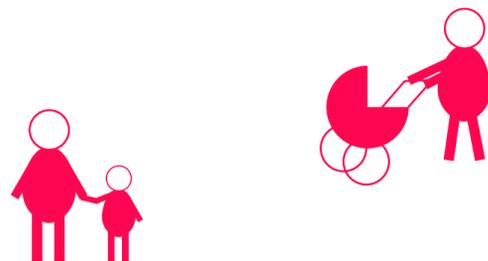
La construction assure une démontabilité et une adaptabilité dans l'esprit de l'économie circulaire. Ainsi la volonté du groupement est d'employer au mieux des matériaux recyclés ou/et recyclables avec le plus faible impact sur l'environnement. Pour son projet, l'équipe a aussi étudié la récupération en seconde vie de certains éléments de haute qualité, notamment le bardage en bois, le dallage ou les appareils sanitaires. L'objectif est de favoriser les filières courtes et de recourir un maximum à des matériaux labellisés « cradle to cradle », ce qui permettra aussi d'obtenir la certification nationale LENOZ (Lëtzebuenger Nohaltegkeetszertifizéierung).

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

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

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

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



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

Quartier KuebebiERG

UN MORCEAU DE VILLE EN PLEINE NATURE

L'équipe autour de l'urbaniste Mathis Güller a développé la vision d'un quartier qui s'intègre parfaitement à la topographie et au milieu naturel du site. Avec sa proposition elle s'est largement démarquée des autres groupements qui avaient participé à la consultation pour l'urbanisation des terrains du KuebebiERG. Un concept, où le terme d'échelle humaine prend toute sa signification.

Le projet Lauréat :

SI VILLE, SI NATURE

Imaginer un quartier qui est en même temps ville et nature, tel est le défi que se sont lancé les membres de l'équipe autour de l'architecte-urbaniste Mathis Güller. « Nous désirons construire ce nouveau morceau de ville depuis la topographie », explique-t-il. Dans son concept urbanistique la forêt qui ceinture les coteaux escarpés se prolonge sur le plateau. Ainsi, chaque logement du futur quartier Kuebebiert sera en contact direct avec la nature. Les 7000 habitants auront tous une vue sur les arbres depuis leur appartement. « Selon l'étage, ils habiteront soit dans la canopée soit au-dessus », précise Mathis Güller.

Deux axes principaux et trois hauts-lieux de la vie commune structureront l'urbanisme. Un parc linéaire et la ligne du tram connecteront les espaces publics et les grands équipements. Au croisement de ces deux axes sont positionnées la Porte Frieden et la Place du Kuebebiert.

LES DONNÉES CLÉS DU PROJET

33 ha
 environ 3 127 logements
 environ 7 000-8 000 habitants
 ratio parking/logement 0,5
 Investissement pour infrastructures par le Fonds :
 77,7 millions d'euros TTC

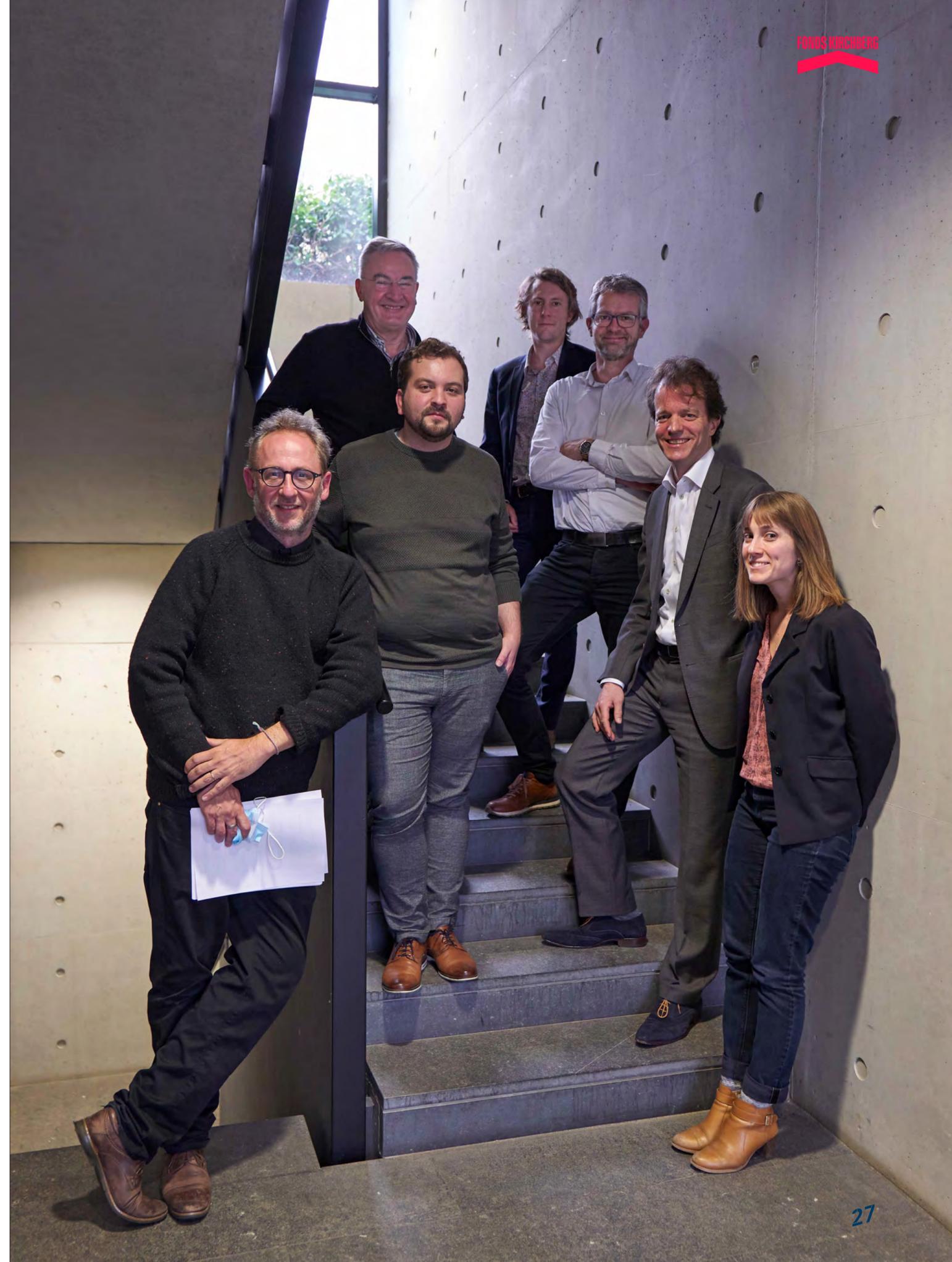
LA COMPOSITION DU GROUPEMENT LAURÉAT

SI VILLE, SI NATURE
 Güller Güller architecture urbanism (urbanisme)
 Zeyen+Baumann (urbanisme)
 Atelier Alfred Peter (paysage)
 Etienne Bal (sociologie)
 RR&A (mobilité)
 ZEFECO (économie circulaire)
 Ecolor (environnement)
 Ville en Œuvre (économie)
 Belvédère (programmation urbaine)

Deux axes, trois hauts-lieux

À l'entrée du Kuebebiert en venant du quartier Kiem, la Porte Frieden est l'adresse du quartier, une véritable plaque tournante entre le Kuebebiert et les quartiers voisins avec commerces, restaurants et services organisés autour de l'arrêt du tram. C'est ici qu'arriveront le matin les lycéens du nouveau Lycée Michel Lucius.

L'avenue du tram, généreuse et largement plantée, accueille le tram, les voitures, les cyclistes et piétons. On y retrouve les grands équipements tels que le Lycée Michel Lucius, l'Ecole nationale pour adultes (ENAD) et un centre intégré pour personnes âgées (CIPA). Des activités artisanales pourront s'installer aux rez-de-chaussée des bâtiments.





“La Porte Frieden est une véritable plaque tournante entre Le Kuebebierg et Les quartiers voisins.”

En suivant cette avenue, le tram passe par la Place Kuebebierg, cœur battant du futur quartier. De même taille que la Place Guillaume II au centre-ville, elle accueillera une grande diversité de boutiques, restaurants et cafés ainsi que des événements et festivités.

Deuxième axe structurant, le parc linéaire, nommé « ligne de vie », sera le grand séjour du quartier. L'équipe autour de Mathis Güller montre la vision d'un espace où les riverains se rencontrent, où les enfants du voisinage jouent ensemble. Dans cette

partie du Kuebebierg, les rez-de-ville seront habités et contribueront ainsi à l'échelle humaine du quartier.

En se dirigeant vers la pointe du plateau, le quartier s'ouvre vers le paysage et la ville de Luxembourg. On y trouve le troisième haut-lieu du Kuebebierg. L'équipe qui s'est associée au bureau Güller Güller architecture urbanisme a imaginé une plaine récréative pour la pratique sportive libre et une piscine naturelle. Les parcelles et vergers d'une ferme urbaine entoureront cette grande aire.



La voiture ne dessine plus la ville

« Le Kuebebierg sera un quartier structuré par la présence du piéton. La voiture ne dessine plus la ville », poursuit Mathis Güller. À la demande du Fonds, l'espace public sera désengorgé des voitures stationnées, le ratio ambitieux de 0,5 emplacement de parking par logement sera appliqué. Le projet prévoit six parkings mutualisés et majoritairement découplés des logements, situés le long de l'avenue où circule le tram. Un « mobility hub » offrira des alternatives de mobilité tel que le car-sharing et des services favorisant la mobilité active (parking pour vélos, location et réparation etc.).

Selon les prescriptions du Fonds Kirchberg, le projet propose une grande variété de typologie de logements. L'équilibre entre logement abordable, modéré et habitations vendues sur le marché libre est recherché pour chaque îlot et non seulement à l'échelle du quartier.

Répondre à une demande de logements abordables

« Avec cette priorité donnée aux logements, le Fonds répond à un réel besoin. Grâce aux investissements que nous réalisons, de nombreuses personnes pourront s'offrir un logement de qualité



“L'avenue du tram, généreuse et largement plantée, accueille le tram, les voitures, les cyclistes et piétons.”

« Le projet que Le Fonds réalisera s'attaque réellement au défi du 21^e siècle. Qu'il s'agisse du réchauffement climatique, de la décarbonisation ou de l'évolution démographique, le projet propose des solutions innovantes. » Sur 33 hectares qui appartiennent entièrement au Fonds, nous aurons la chance de construire un quartier pour l'humain qui montre que la vie urbaine et le respect de l'environnement peuvent aller de pair. Ce projet a le potentiel de devenir exemplaire au niveau national et pourra servir de modèle pour de nombreuses réalisations futures. »

François Bausch, Vice-Premier ministre et ministre de la Mobilité et des Travaux publics

dans une situation de pénurie où les prix sur le marché immobilier ne cessent de s'envoler », souligne Marc Widong, directeur du Fonds.

Autre grand objectif du Fonds : construire un quartier pionnier en matière de transition énergétique. « Notre but est de maximiser la production d'énergies renouvelables » explique Marc Widong. « Notre approche se base sur trois piliers : utiliser l'énergie de manière efficace, produire un maximum d'énergie renouvelable sur site, stocker l'énergie pour couvrir un maximum des besoins sur site. »



Le parc Linéaire avec ses rez-de-ville animés

La Place Kuebeberg, cœur battant du nouveau quartier



Les deux autres projets en lice :

VIVACITÉ

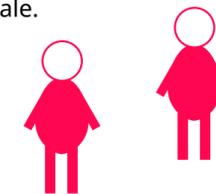
Le quartier que propose l'équipe du projet Vivacité se développe le long d'une épine dorsale qui concentre toute la mobilité et des couloirs verts nord-sud, divisant ainsi le plateau du Kuebebiert en trois sous-quartier bien distincts et complémentaires l'un de l'autre.

A l'entrée se dessine le quartier dense de la Cité avec une grande mixité de fonctions et des allées et venues intenses. Deux parkings collectifs y rassemblent les stationnements du quartier. Les deux arrêts de tram marquent les pôles centraux avec leurs commerces de proximité.

“Dans ce concept, la ferme urbaine donne sa marque de fabrique à tout le quartier”



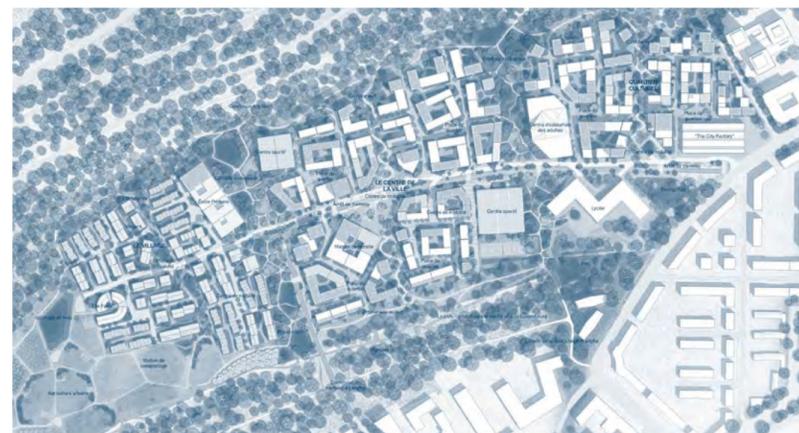
Au centre du Kuebebiert se trouve le Quartier du village, plus intime, qui avec ses espaces de rencontre et de partage collectif invitent les habitants à s'approprier les lieux de manière participative. À l'ouest, le Quartier des bois profite d'une situation en cul de sac. L'épine dorsale accueille ici plus que piétons et cyclistes. Les bâtiments s'implantent de manière organique parmi les espaces verts. La vie de voisinage prend ici place dans les jardins communautaires et dans les espaces boisés. Dans ce concept, la ferme urbaine donne sa marque de fabrique à tout le quartier. Elle étend son activité sur les toits de l'épine dorsale.



L'ÉQUIPE

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

FOREST CITY



Comptant un arbre par habitant, Forest City est une véritable forêt urbaine. Elle se distingue d'un parc par la densité et la diversité des plantations et par l'absence de clôtures. L'objectif est une ossature verte du quartier qui contribue à un microclimat particulièrement agréable.

Les macro-îlots s'organisent telles des feuilles le long d'une branche d'arbre qui constitue l'axe de mobilité principal. De cette structure résultent trois grands quartiers et 11 voisinages en grappes. Le projet prévoit deux entrées de quartier : par le boulevard Frieden et par le nouveau pont reliant le Kuebebiert au Laangfur.

“Les macro-îlots s'organisent telles des feuilles le long d'une branche d'arbre qui constitue l'axe de mobilité principal.”



Véritable phare à l'entrée est du quartier, la « City Factory » se veut un lieu d'innovation avec la vocation d'attirer de jeunes entreprises régionales ainsi que des classes scolaires et associations locales. A l'autre extrémité de l'axe central se trouve « The Farm » avec une production locale de fruits et légumes et des maisons qui s'inspirent des villages luxembourgeois avec des toits en pente. Le projet Forest City propose deux pôles de mobilité : près de la « City Factory » et en sous-sol de la place centrale où s'arrête le tram.



L'ÉQUIPE

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



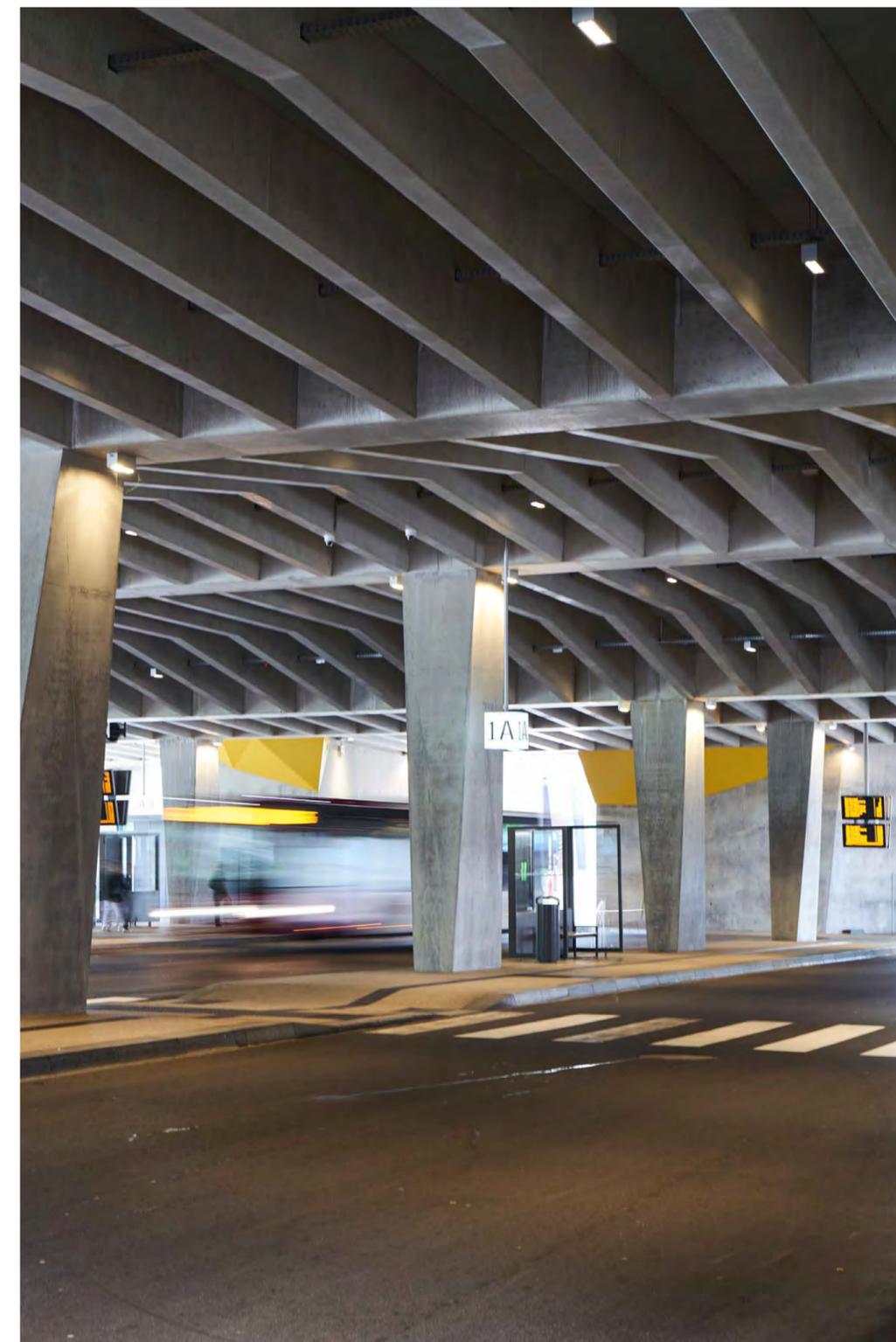
PÔLE D'ÉCHANGE LUXEXPO

Avec son architecture marquante, signée Steinmetz Demeuer, et l'auvent impressionnant en forme végétale, cette plateforme multimodale signale une nouvelle entrée de ville. Réalisé en plusieurs étapes, le pôle d'échange comporte aujourd'hui une gare d'autobus, un parking public, des commerces et des bureaux. Les voyageurs de bus venant de la région nord-est du pays peuvent parcourir avec confort le parvis devant le bâtiment pour rejoindre l'arrêt de tram en direction du centre-ville. En mai 2021, le Fonds Kirchberg a terminé la construction d'un parking automobile de cinq étages au-dessus de la gare routière. Les surfaces de bureaux seront occupées par le ministère de la Justice et le ministère de la Défense.

L'auvent qui surplombe les quais du tram a été dessiné par le paysagiste Peter Latz qui est à l'origine du concept paysagiste global du Kirchberg depuis les années 1990. La structure en acier, d'un poids de 95 tonnes, est complétée par des vitres d'un poids total de 25 tonnes qui sont décorées d'un graphisme créé par la designer luxembourgeoise Julie Conrad.



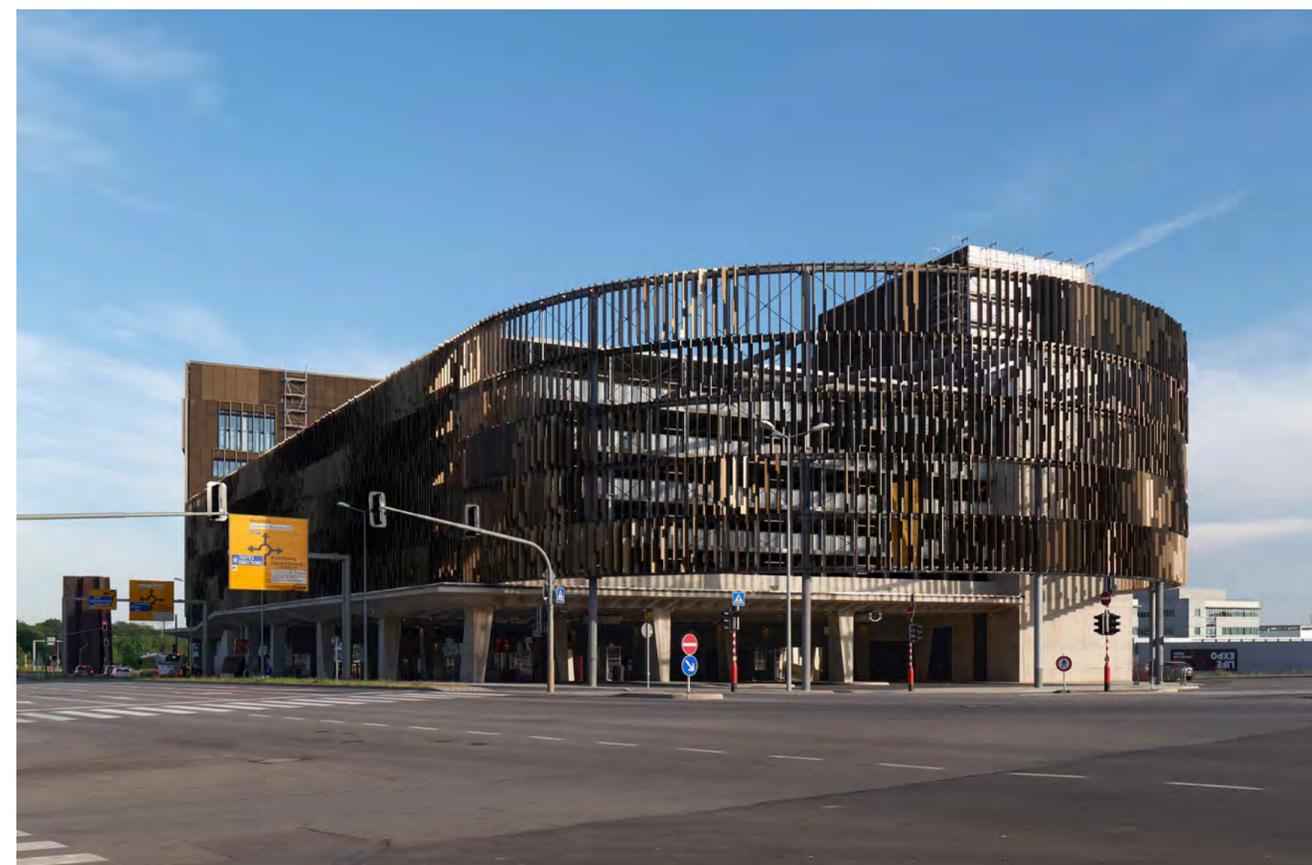
Plantations, bancs de repos et une fontaine d'eau potable donnent au parvis un caractère agréable. Une « mBox » est mise à disposition des cyclistes voulant laisser leur vélo en lieu sûr pour continuer leur trajet avec un autre moyen de transport. Directement connecté au réseau de pistes cyclables, le parvis accueille aussi une station de location de vélos électriques vel'OH !

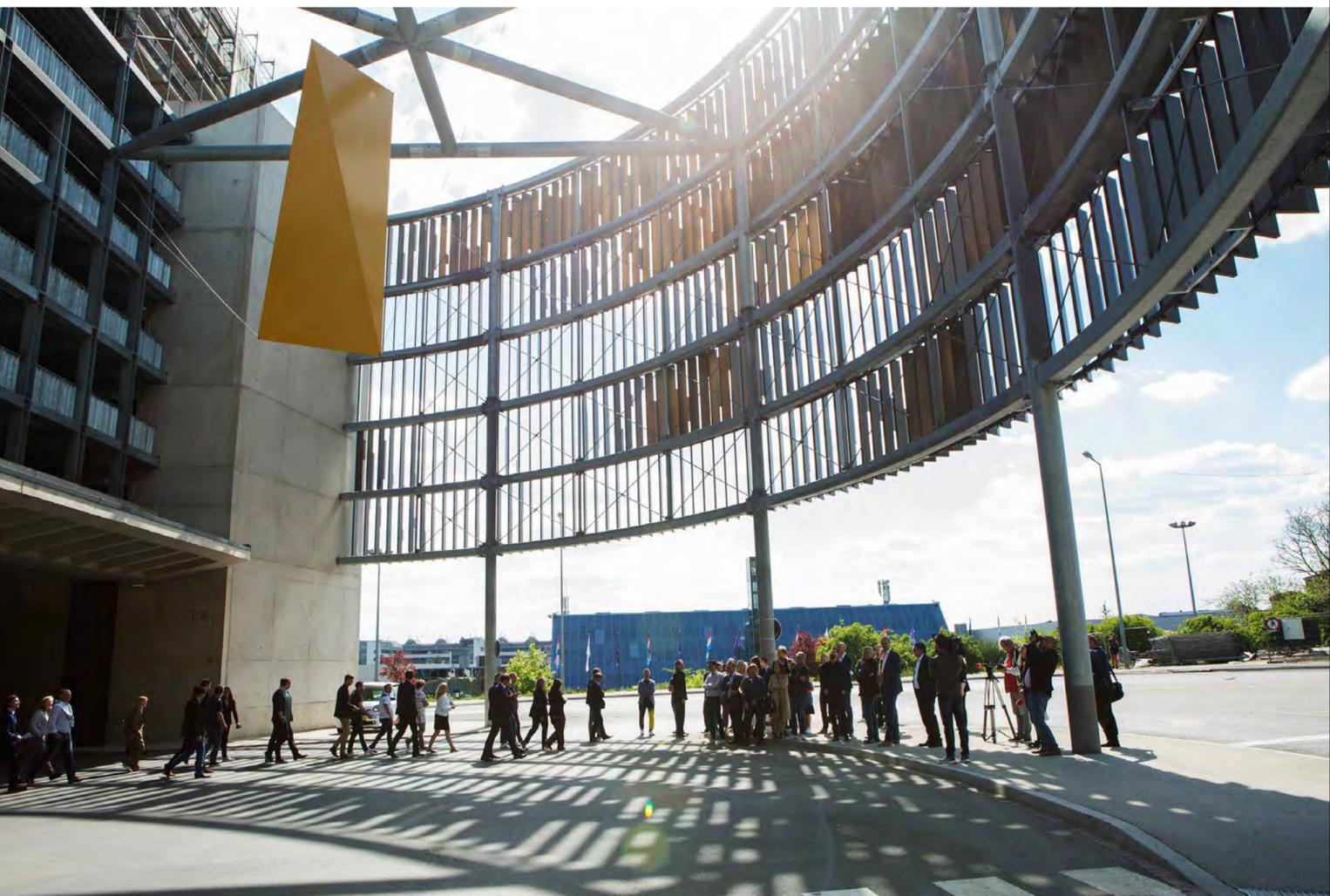


L'architecture du bureau SteinmetzDemeeyer exploite les caractéristiques du béton de manière sculpturale.

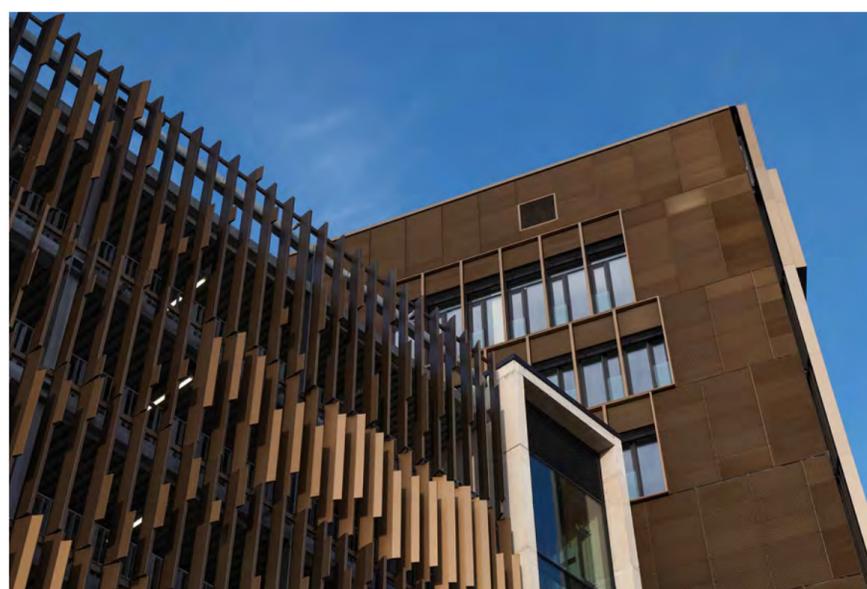


Urban corals de l'artiste luxembourgeois Serge Ecker a été réalisé dans le cadre du 1% artistique.





Le ministre de la Mobilité et des Travaux publics François Bausch coupe le ruban pendant l'inauguration du pôle d'échange. Deux cellules commerciales, l'une exploitée par La Maison Kaempff-Kohler, l'autre par l'enseigne de restauration rapide Subway, offrent aux passants la possibilité de se ravitailler ou de se restaurer sur place. Des toilettes publiques, un guichet bancaire automatique S-Bank et une station PackUp pour réceptionner des colis complètent l'offre. Le parking, exploité par Indigo Park Luxembourg, peut accueillir jusqu'à 595 voitures. Il est ouvert au stationnement de courte ou de longue durée, ainsi qu'avec abonnement. Les bornes de recharge pour véhicules électriques et les emplacements réservés au Car Sharing CFL Flex complètent les services autour d'une mobilité plus durable.



Serge Ecker explique le concept de son intervention artistique.

Nouveau quartier Grünewald Ouest

À L'ÉCOUTE DES RIVERAINS

Partir du citoyen pour planifier, tel est depuis plusieurs années la philosophie du Fonds. Ainsi, pendant l'été, il a invité la population du Quartier Grünewald à un atelier citoyen qui portait sur l'urbanisme de l'extension Ouest de cette partie résidentielle du plateau.

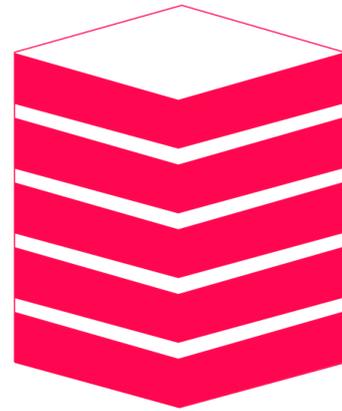


Lors des échanges avec les citoyens, le Fonds a recueilli 146 suggestions et remarques sur les trois thèmes discutés (fonctions de quartier 51, espaces publics 50, mobilité 41, autres sujet évoqués 4). Finalement toutes ces contributions ont pu être résumées sous une vingtaine de sous-rubriques.

Au cours d'une séance d'information les participants ont d'abord pu acquérir une connaissance approfondie du futur développement de leur quartier. L'équipe de co-création, pilotée par le bureau Dewey Muller, a proposé sa vision d'un quartier qui s'articule autour d'une place centrale au caractère villageois. Le schéma prévoit quelque 360 logements (38 000 m² SCB), des commerces et des services de proximité (625 m² SCB) ainsi que des surfaces pour bureaux (1 250 m²). Quelque 10 000 m² SCB sont prévus pour l'implantation de l'École Waldorf. Un « Mobility Hub » regroupera tous les emplacements pour voitures prévus pour le quartier.

La grande majorité des propositions sont complémentaires aux visions des urbanistes et ont pu être retenues. Elles seront prises en compte dans toutes les phases du projet. « On retrouve de manière systématique une foule d'idées qui nous sont déjà venues au cours de nos réflexions, mais elles se retrouvent maintenant bien synthétisées. Cela confirme notre démarche initiale », précise Christine Muller du bureau Dewey Muller.

Invités à participer à un atelier de réflexion, les habitants se sont exprimés sur trois grands sujets : espaces publics, fonctions de quartier et mobilité. En recueillant les idées des riverains, le Fonds souhaite capitaliser sur les compétences locales. Comme le souligne Luc Wagner du bureau WW+ qui a accompagné le processus de participation, « ceux qui y vivent, sont les mieux placés pour renseigner les planificateurs sur les besoins du quartier ».



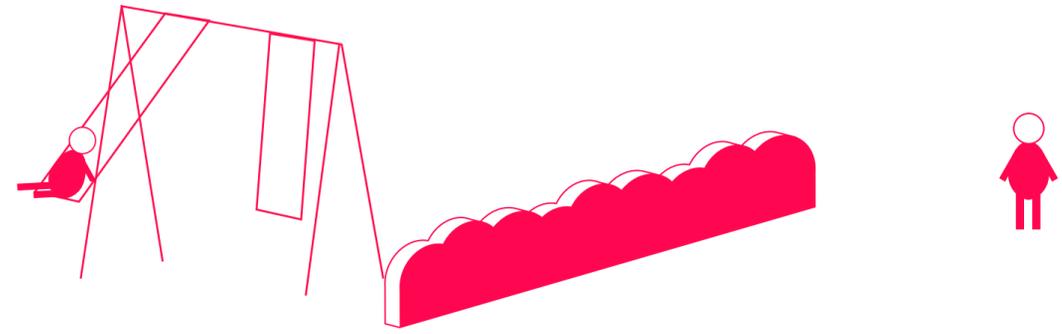
Les habitants du Grünewald désirent un quartier convivial, sûr et à dimension humaine. L'aménagement doit répondre à des exigences à la fois écologiques et esthétiques. Les espaces publics réserveront des lieux calmes propices à la détente et à la concentration mentale ainsi que des airs d'activité (sport, jeux, jardinages, manifestations culturelles). La place centrale du quartier, verte et animée, deviendra le point de rencontre par excellence avec une offre qui s'adresse à différentes catégories d'usagers à tout moment de la journée. Les habitants demandent que les liaisons vers le quartier existant soient renforcées, l'objectif étant de modérer efficacement la circulation dans la rue des Labours afin d'accroître la sécurité des cyclistes et des piétons et de réduire les nuisances sonores.

Les petites entreprises sont à privilégier par rapport aux franchises et grandes chaînes. D'ailleurs le Fonds est favorable aux fonctions à petite échelle qui dynamisent l'espace public. Ces surfaces seront incluses dans le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) en tant qu'espaces flexibles, ce qui permettra

L'ÉQUIPE DE CO-CRÉATION DU PROJET GRÜNEWALD OUEST

Bureau Dewey Muller (urbanisme), Lill + Sparla (paysagisme), Luxplan S.A. (environnement et mobilité), Schroeder et Associés (infrastructures et gestion de l'eau), et Simon-Christiansen et Associés (énergie).

Retrouvez l'ensemble des suggestions des riverains sur le site du Fonds Kirchberg



au Fonds de définir un concept d'exploitation cohérent. Des espaces communautaires mis à disposition des résidents pour des réunions d'associations locales, des fêtes et des ateliers sont aussi à prévoir lors de la planification. Les habitants saluent l'idée de créer des synergies avec l'École Waldorf qui devra participer activement à la vie du quartier. D'ailleurs, l'école a déjà signalé sa volonté d'ouvrir ses salles à des utilisateurs externes à certaines heures de la journée.

Qui dit nouveau quartier, dit souvent plus de trafic. Or, le Fonds désire limiter le nombre de voitures par

unité de logement. Le concept du «Mobility Hub», véritable plateforme de co-mobilité, regroupera tous les emplacements du quartier, 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. Ces idées sont bien accueillies par les citoyens du Grünewald, sous condition que le problème du trafic ne soit pas déplacé ailleurs. Réclamant une meilleure qualité de vie pour tous, ils demandent que les résidents actuels puissent aussi profiter des multiples fonctions du «Mobility Hub».

Les habitants réclament un quartier vivant avec des espaces propices à l'échange entre voisins et un trafic motorisé apaisé.



Quatre questions à Katrijn Van Damme,
gestionnaire de quartier sur la vie de voisinage
dans La Quartier Stuff

“ JE RESSENS UNE VRAIE DYNAMIQUE ”



Qu'est-ce que la Quartier Stuff ?

D'abord, comme son nom l'indique, c'est un lieu de convivialité, un endroit où les voisins du quartier peuvent se rencontrer, se réunir et s'échanger de manière informelle. Les containers rouges que le Fonds Kirchberg met à disposition des habitants servent à activer la vie des quartiers. C'est un point de repère pour les nouveaux arrivants qui cherchent à nouer des contacts et s'investir dans leur quartier.

Pourquoi le Fonds utilise-t-il des containers ?

À la place d'un aménagement urbain préconçu et imposé aux citoyens, il s'agit de penser les espaces publics en partant du vécu des usagers, de leurs attentes et des usages en cours. Les containers provisoires permettent au Fonds de sonder les besoins et d'entrer en dialogue avec les habitants. Les containers et leurs surfaces extérieures permettent aux habitants de se rencontrer avant même que les installations



Ensemble avec La direction du Fonds Les habitants ont inauguré La nouvelle Quartier Stuff, située au coin boulevard Konrad Adenauer / rue Simone de Beauvoir.

publiques dans leurs quartiers soient finies. Au Quartier Grünwald la Quartier Stuff sera d'ici peu intégrée au rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment dans le rue Dr. Nicolas Clasen. Ce sera une vraie salle polyvalente avec toutes les commodités pour organiser diverses activités.

Quel est le rôle de la gestionnaire de quartier ?

La gestionnaire de quartier fait le lien entre la population et le Fonds : Elle traite les demandes des habitants, les informe sur le futur développement du Kirchberg et elle gère l'utilisation des espaces publics. Elle collabore avec des acteurs locaux pour des manifestations tel que la biennale d'art 1+1, le Private Art Kirchberg ou le Yumm Festival. Elle est aussi l'interlocutrice pour d'autres organisateurs qui veulent utiliser les terrains du Fonds pour leurs événements.

Quel bilan tirez-vous de la Quartier Stuff depuis sa création il y a 7 ans ?

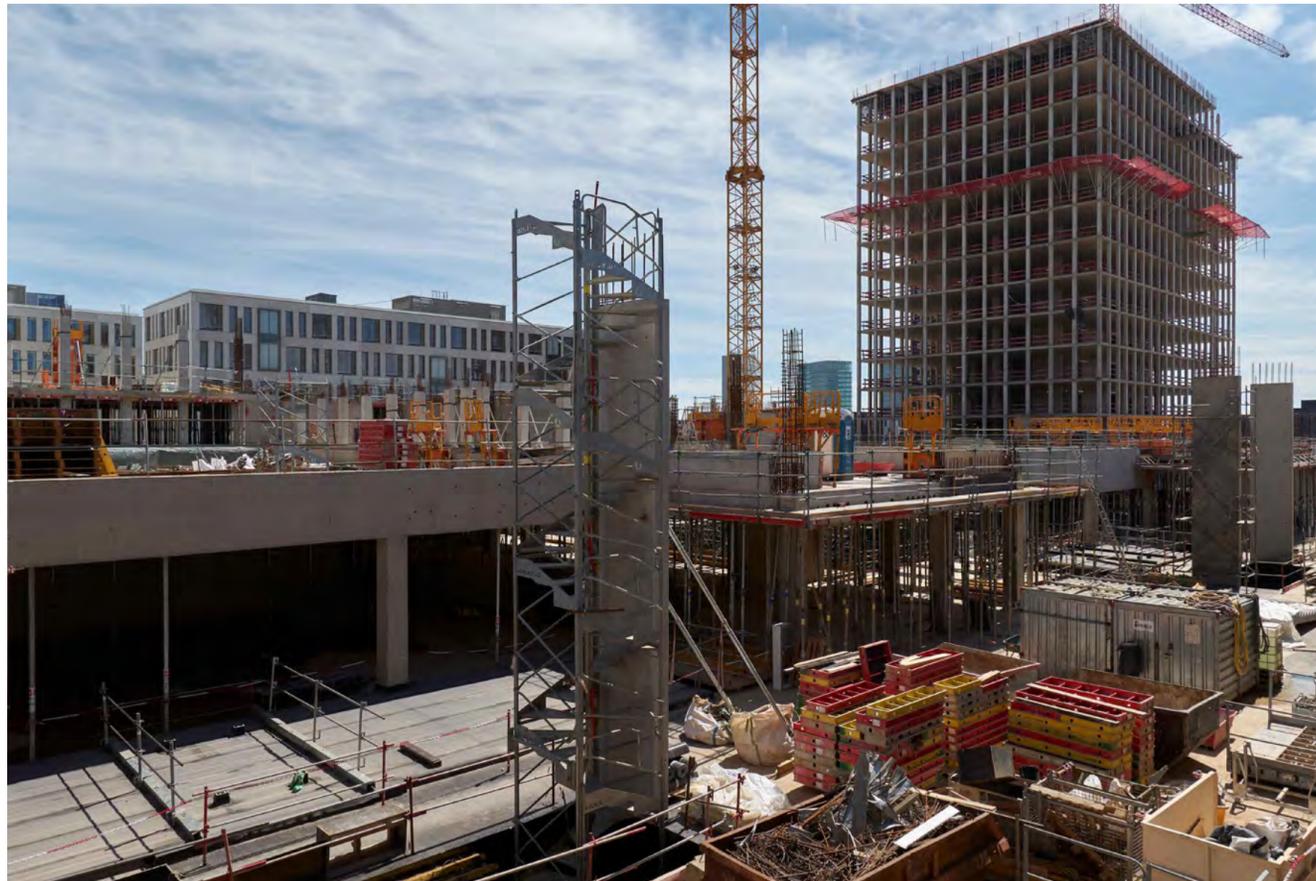
Je ressens une vraie dynamique avec des résultats différents dans chaque quartier. Les membres



de la Quartier Stuff Grünwald se sont organisés en association sans but lucratif. Ils se sont énormément impliqués dans le développement de leur quartier. Ils ont participé à la création des jardins communautaires, ils ont exprimé leur avis sur les aménagements extérieurs du projet mixte avec hôtel qui sera construit au milieu du quartier et ils ont contribué à une large étude de mobilité qui vise à apaiser le trafic automobile. Au Kiem Ouest, l'inauguration du nouveau container a dû attendre à cause de la pandémie. Mais dès que la situation sanitaire le permettait les voisins y ont organisé une panoplie d'activités pour petits et grands, comme des ateliers créatifs, des cours de musique ou des soirées de jeux de société. Ils n'ont pas attendu qu'on coupe le ruban pour s'approprier les lieux !

Visite sur le chantier du bâtiment Jean Monnet 2

UN SITE UNIQUE POUR LA COMMISSION EUROPÉENNE



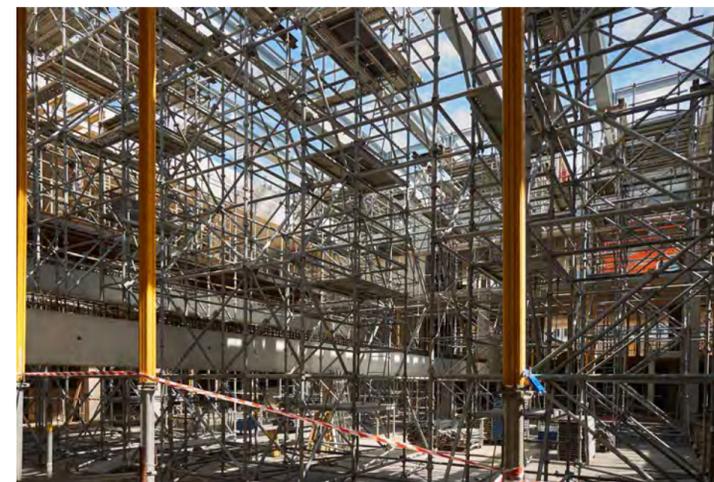
Depuis l'implantation des premiers bâtiments des institutions européennes, le plateau de Kirchberg a constamment changé de visage. Actuellement, c'est la construction du nouveau bâtiment Jean Monnet pour les besoins de la Commission européenne qui marque le paysage de la pointe ouest. Reportage en images d'un des plus grands chantiers de bureaux en cours au Luxembourg.

La tour de 23 étages (52 000 m²) est de même hauteur que les deux premières tours de la Cour de Justice et sera implantée sur un terrain qui borde l'actuel Le rue Albert Wehrer, où se situait le centre de conférence de l'ancien bâtiment Jean Monnet 1.



Un bâtiment barre comportant 7 niveaux se situe derrière La Chambre de Commerce, entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et le boulevard Konrad Adenauer. Il regroupe l'essentiel des installations de La Commission sur quelque 138 000 m².

L'aménagement des plateaux répondra à une grande flexibilité, avec des espaces individuels, partagés ou paysagers.

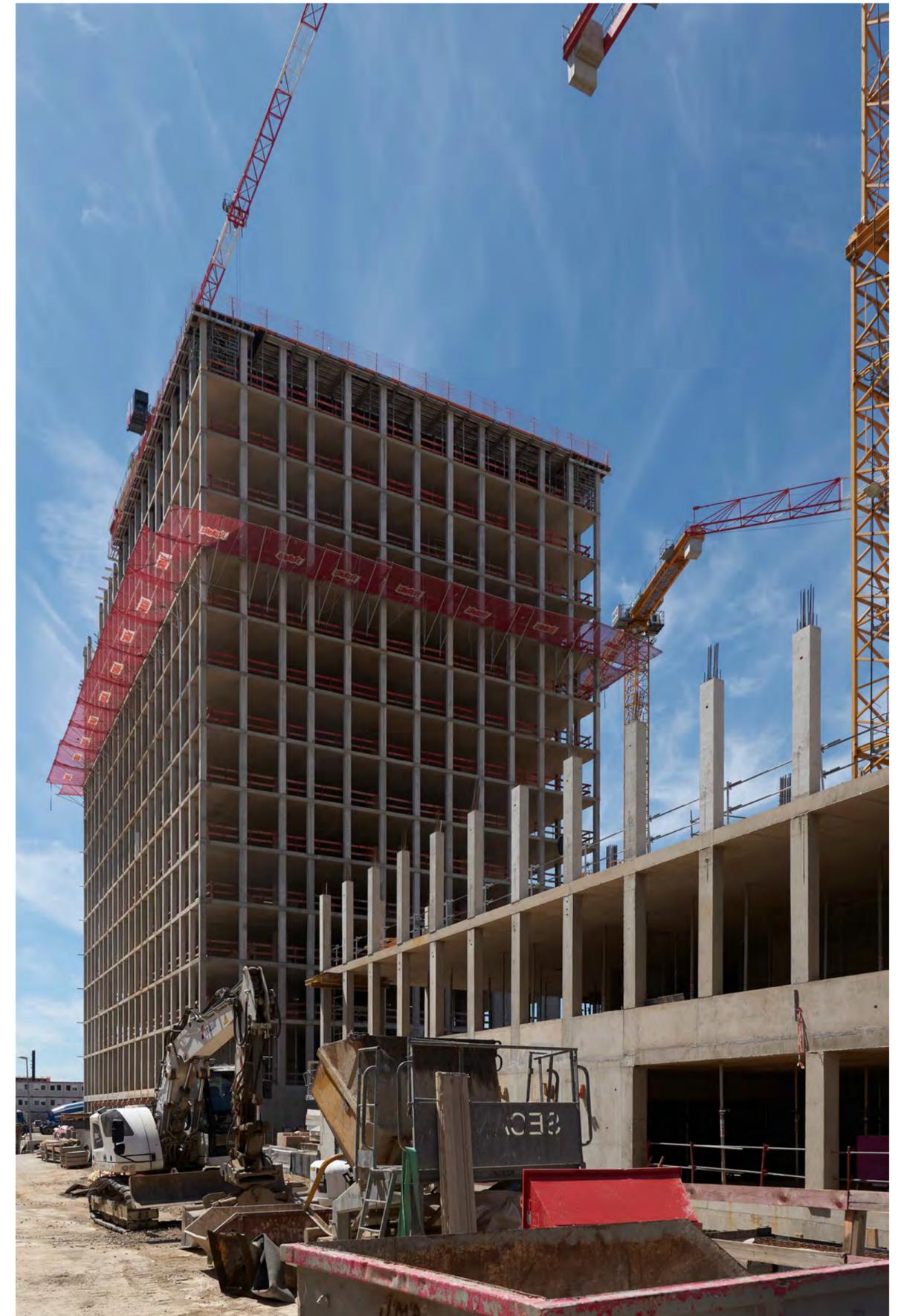


FICHE TECHNIQUE

Surface totale: 190 000 m²
 Maître d'ouvrage: Administrations des bâtiments publics
 Architectes / urbanistes: KSP Jürgen Engel Architekten (Allemagne)
 Ingénieurs-conseils: B+G Ingenieure (Allemagne), EDEIS (France), KKH (Allemagne)
 Livraison: 2025



Grâce à l'introduction de quatre cours intérieures paysagères, tous les postes de travail restent alignés le long des façades et bénéficient de la lumière naturelle.



LE CHANTIER DE LA TROISIÈME EXTENSION DE LA BANQUE EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENT (BEI) PREND SON ÉLAN

La BEI a attribué le contrat d'entreprise générale pour la construction de son nouveau bâtiment.



La BEI construit actuellement une 3^e extension avec une surface de 50 000 m² sur le terrain longeant le boulevard Konrad Adenauer au nord-est de la 2^e extension. L'immeuble sera constitué, suivant les prescriptions urbanistiques du Fonds, d'un corps de bâtiment le long du boulevard Konrad Adenauer de 7 niveaux (R+6 dont le dernier niveau en retrait) et au maximum 5 niveaux côté Val des Bons Malades ainsi que d'un immeuble haut de 16 niveaux (avec étage technique) donnant sur un parvis pour faire la transition avec la 2^e extension. À un stade ultérieur, une fois le nouveau bâtiment achevé, le bâtiment mère de la BEI (ou « bâtiment Ouest »), dessiné par l'architecte Sir Denys Lasdun, célèbre représentant britannique du courant brutaliste, fera l'objet d'importants travaux de rénovation. Doté de 1 500 postes de travail, l'immeuble permettra de rassembler sur un seul site les employés qui travaillent actuellement dans des bureaux décentralisés.

La BEI a octroyé le marché relatif à la construction de son nouveau bâtiment à l'association

momentanée formée par Rizzani de Eccher (Italie), Rizzani de Eccher (Luxembourg) et Ballast Nedam International Projects (Pays-Bas). Cette décision fait suite à un appel d'offres ouvert international.

Le contrat entre la BEI et la coentreprise a été signé le 19 mai 2022 et les travaux de construction se poursuivront jusqu'en 2025. La conception et le projet continueront d'être supervisés par IDOM, le groupe espagnol d'architecture et d'ingénierie établi à Bilbao.

L'immeuble sera fonctionnel, efficace et écologique, et offrira à la BEI la souplesse nécessaire pour s'adapter aux évolutions futures. Les locaux de ce bâtiment à consommation d'énergie quasi nulle (Nearly Zero Energy Building – NZEB selon le standard officiel) seront représentatifs de la mission principale de la BEI dans son rôle de banque européenne du climat. Le projet a déjà obtenu la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) avec la mention « excellent ».

UN NOUVEAU SIÈGE ADMINISTRATIF POUR LE MÉCANISME EUROPÉEN DE STABILITÉ ET L'ÉTAT LUXEMBOURGEOIS



(Page de gauche)
Les trois bâtiments qui forment le complexe sont regroupés de manière à créer une place publique. Ce « pocket park » dont la végétation fera penser à une forêt avec sous-bois, accueillera des fonctions récréatives et des activités sportives, dont pourront profiter tous les riverains. Les espaces publics du site assureront une liaison piétonne de la rue Antoine de Saint-Exupéry vers le boulevard Konrad Adenauer.



Une tour de 70 mètres accentuera la partie du complexe occupée par l'État luxembourgeois. Les lauréats du concours proposent une construction hybride béton-bois et trois volumes de taille et hauteur différente.



Vue depuis La rue Alcide de Gasperi.

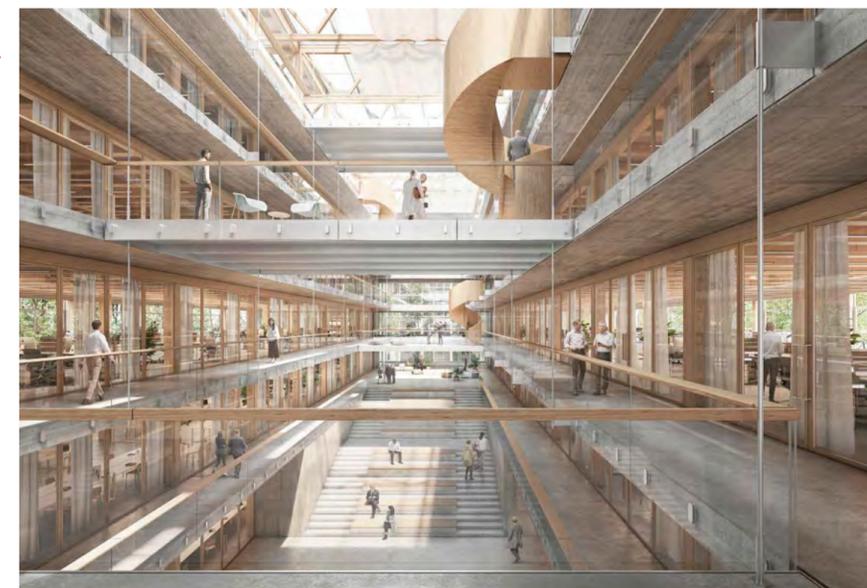
Suite au concours organisé par l'Administration des bâtiments publics pour concevoir le futur siège du Mécanisme européen de stabilité et des surfaces administratives pour l'État luxembourgeois, les résultats ont été dévoilés pour désigner le groupement lauréat. Ce sera le groupement composé de EM2N Architekten (Zürich/Berlin), ROBERTNEUN Architekten, wh-p Beratende Ingenieure (génie civil), Basler & Hofmann (ingénieur technique), Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin (architectes paysagistes) qui concevra le nouveau complexe sur la parcelle qui se trouve dans le quartier européen au Kirchberg, entre la rue Antoine de Saint-Exupéry,

la rue Charles-Léon Hammes et la rue Alcide de Gasperi.

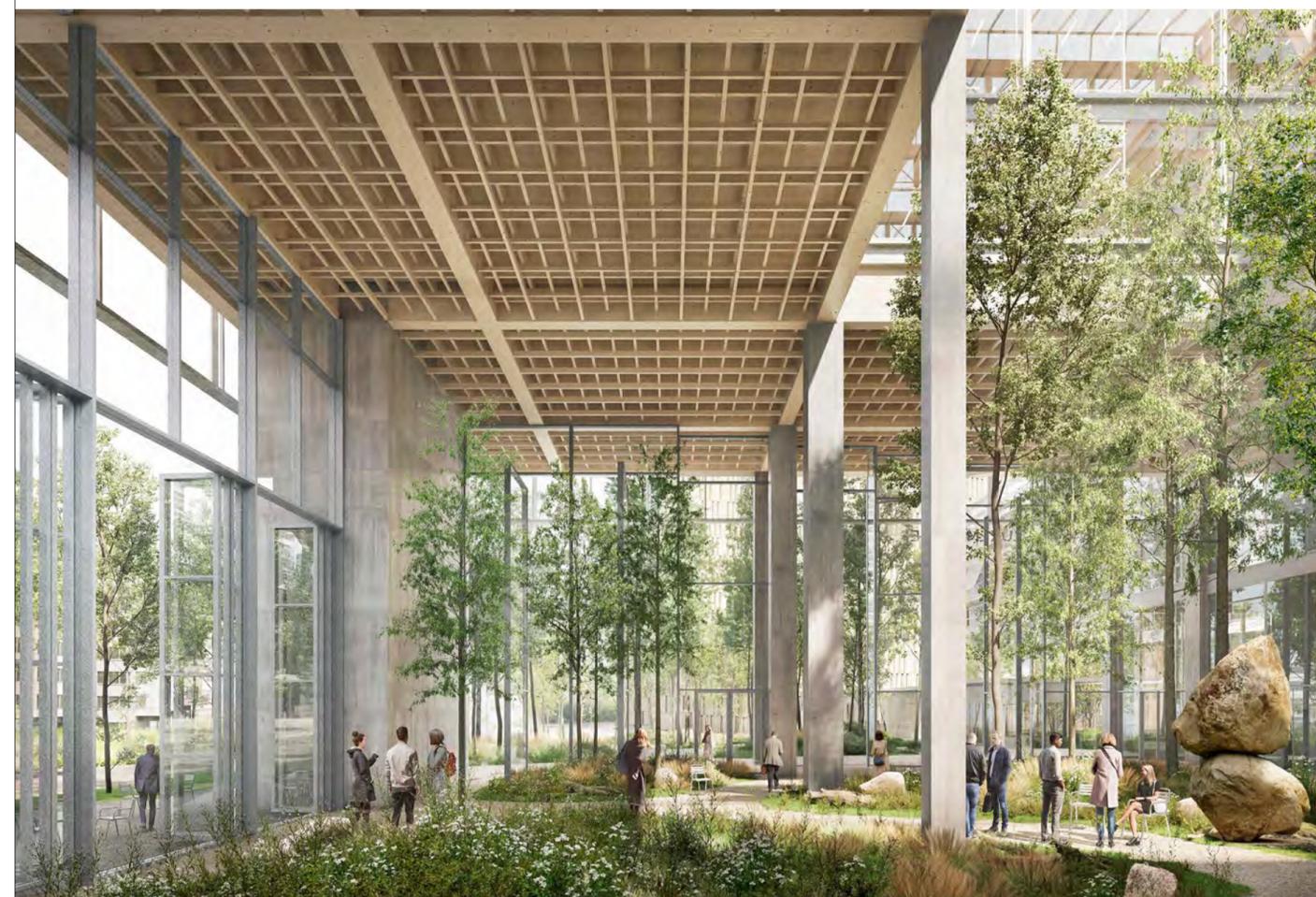
L'objectif est de construire un complexe de bureaux innovant, durable et tourné vers l'avenir. Le traitement des espaces publics doit s'inscrire dans la stratégie d'un quartier à l'échelle humaine développée par le Fonds Kirchberg en collaboration avec le bureau danois Gehl architects.

La surface construite brute avoisine les 41 500m² hors-sol. Sur ces surfaces, environ 19 500m² sont réservés pour le siège de l'ESM et 32 600m² reviendront aux services de l'Etat luxembourgeois.

À l'intérieur des bureaux du Mécanisme européen de stabilité.



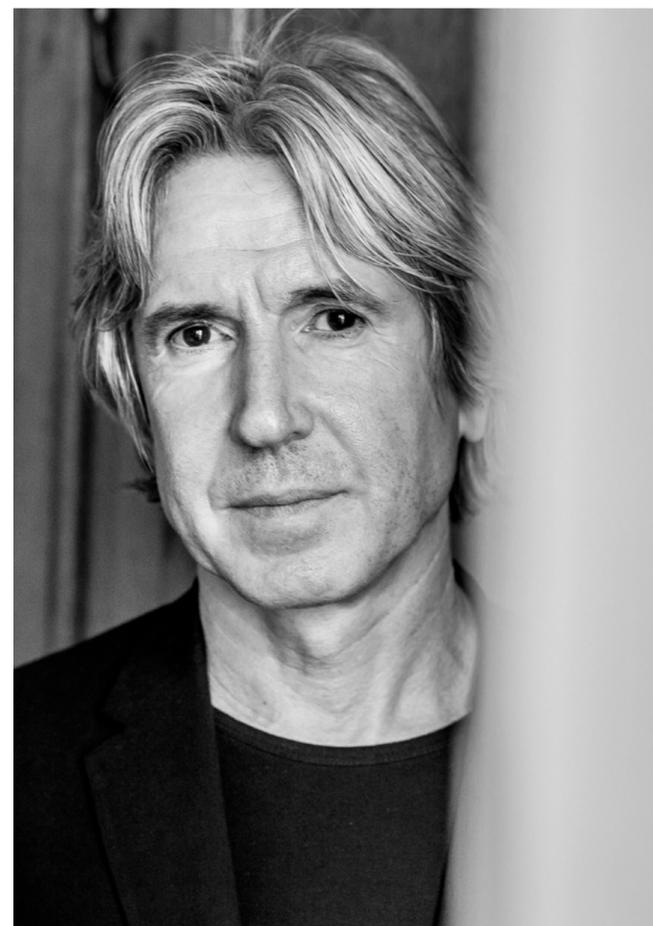
Contrairement au siège du Mécanisme européen de stabilité dont l'accès est contrôlé et hautement sécurisé, les bâtiments occupés par l'État luxembourgeois possèdent des rez-de-chaussée accessibles au grand public (avec restauration, co-working, espaces pour conférences, ...). De grandes baies vitrées en retrait remplissent une fonction filtre qui assure la communication visuelle entre l'extérieur et l'intérieur. Les rez-de-chaussée en retrait donnent des espaces couverts où les utilisateurs du « pocket park » sont à l'abri des intempéries.



Jardin du multilinguisme

“UNE MINIATURE DANS L'ESPACE ET UN CONCENTRÉ DE TEMPS”

Ayant développé des projets paysagers dans plus de 25 pays, l'architecte paysagiste Michel Desvigne est connu pour sa rigueur et son économie des moyens qui respectent l'âme d'un lieu. De retour au Plateau de Kirchberg, où il a déjà réalisé Le Parc Dräi Echelen, il invente un jardin inspiré des paysages agricoles luxembourgeois au pied des tours de la Cour de justice de l'Union européenne. Un petit exercice, cependant prestigieux, qui demande toute la maturité de celui qui s'y penche, comme l'explique Michel Desvigne dans l'interview.

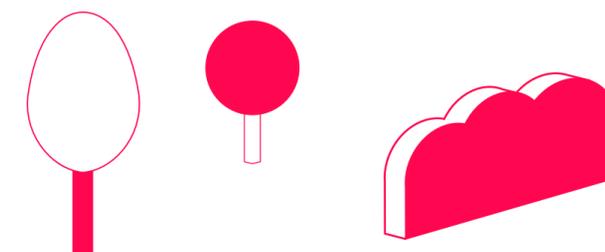


Pour vos projets vous parcourez le monde, de Paris à Marseille, de Detroit au Qatar. Quel place le Jardin du multilinguisme aura dans votre portfolio ?

Tout d'abord, le Luxembourg compte énormément pour moi. Les deux plus grands projets que j'ai faits dans ma vie se trouvent au Luxembourg, le Parc Dräi Echelen au Kirchberg et la Cité des Sciences à Esch-Belval. J'ai un attachement à ces maîtrises d'ouvrages publiques dont je mesure la concentration de compétences, de moyens et l'exigence de qualité. C'est un petit paradis pour un architecte. Je ressens aussi la responsabilité collective vis-à-vis des institutions européennes auxquelles on tient de plus en plus ces jours-ci. Comme il s'agira d'un jardin provisoire, j'ai la responsabilité en tant que paysagiste d'obtenir rapidement un résultat. C'est un petit exercice prestigieux, qui arrive à point nommé dans mon parcours. C'est

le plaisir de la maturité : je me sens compétent, et en même temps j'ai une sorte de distance. Je me sens capable aujourd'hui de donner un résultat immédiat avec des moyens très sobres mais qui soit tout de suite lisible. Je peux exactement m'imaginer ce que cela va donner. J'ai la chance d'avoir déjà fait des projets temporaires, notamment sur l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt sur le terrain des anciennes usines Renault. Ce jardin a duré dix ans. Au bout de six mois les gens se sont approprié un lieu auparavant privé. C'est pourquoi je connais ce genre de situation.

Vous parlez de la responsabilité vis-à-vis des institutions. Le Jardin du multilinguisme se trouvera au pied des tours de la Cour de Justice de l'Union européenne, signées Dominique Perrault. Est-ce plus facile d'intervenir dans un contexte d'architectures d'exception ou, au

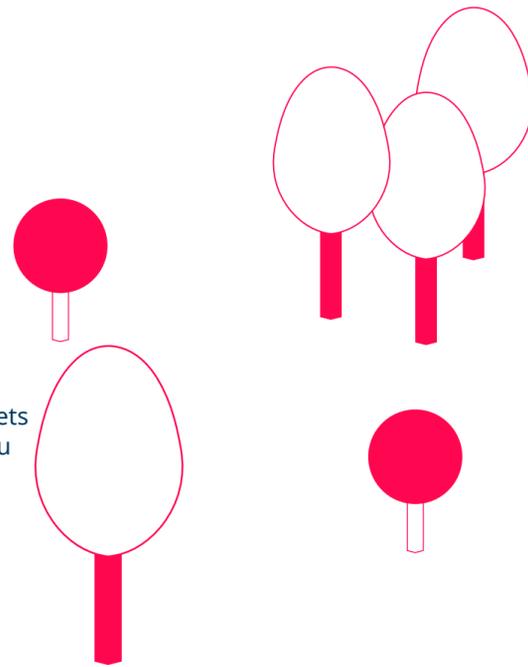
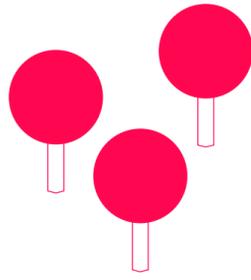


contraire, le respect qu'inspirent ces constructions peut-il freiner la créativité ?

C'est très inspirant d'avoir un beau bâtiment à côté. J'admire ce que Dominique Perrault a fait. Il y a une présence extrêmement forte des bâtiments dont découle une exigence esthétique particulière. Le projet sera perceptible depuis deux points de vue différents: La vue plongeante depuis les tours et l'expérience radicalement différente au sol où le jardin apparaîtra comme une sorte de labyrinthe, multipliant les situations et les perspectives. C'est vrai qu'il y a des lieux particulièrement stimulants parce qu'il s'agit de tout inventer, comme sur une friche industrielle par exemple. Le Jardin du multilinguisme est un peu des deux : un terrain vague sur un site prestigieux, mais d'une grande modernité. Cela n'a pas le caractère sclérosant d'un lieu trop constitué. En ce moment, mon bureau travaille pour un concours sur le réaménagement des abords de la cathédrale Notre-Dame à Paris. Les contraintes sont très fortes et nous intervenons sur un site qui a 900 ans d'histoire. Tout nouveau geste risque d'être critiqué et commenté.

Ce que vous ne ressentez pas au Kirchberg ?

Au Kirchberg on construit ce dont on a besoin avec les moyens d'aujourd'hui. Il y a une cohérence entre ce qui se fait et la destination des choses. J'apprécie cette modernité sereine avec des constructions intelligentes par rapport à la conscience environnementale mais qui ne sont



pas encombrées par des symboles ou des attitudes paralysantes.

Vous menez aussi l'équipe chargée de transformer l'Esplanade de La Défense en vaste parc urbain. La Défense à Paris est le plus grand quartier d'affaires d'Europe, symbole d'audace des années 1960 et 1970. Comme le Plateau de Kirchberg qui date de la même époque, elle se trouve en pleine mutation. Tiriez-vous des parallèles ?

La Défense est beaucoup plus dense. Dans les deux cas, les choses ont beaucoup évolué depuis les années 1970. La société s'interroge sur la manière de vivre et de travailler dans ces grands centres d'affaires qui restent très importants.

Quel est le rôle du paysagiste dans cette réflexion ?

Il ne faut surtout pas se tromper de discours et renier le passé. L'enjeu est d'affronter ces lieux avec à la fois la fierté qui était à l'origine de la construction et la conscience environnementale et sociétale que nous avons aujourd'hui. Sans vouloir exagérer, le Jardin du multilinguisme préfigure une partie des espaces publics du futur. Il est dans la continuité de la transformation largement entamée par Peter Latz à l'échelle du plateau. Pour un paysagiste, la plus grande difficulté consiste à rendre compte où l'on est. Il court le danger de passer trop facilement d'une idéologie à l'autre, oubliant ce qu'il voulait faire. Il s'adresse alors moins à la réalité

qu'aux idées. Il existe tant de projets médiocres, bien dessinés mais peu cohérents avec les lieux.

Pour le Jardin du multilinguisme vous avez choisi de créer une miniaturisation des paysages agricoles que vous comparez à une écriture. Comment faut-il « lire » cette réinterprétation de la campagne en plein milieu urbain ?

La trame de végétaux dessinera des tracés graphiques comparables aux sillons agricoles qui domestiquent le paysage et lui font prendre forme. Le paysage agricole connaît des pratiques récurrentes qui lorsqu'elles sont adaptées à des contextes différents donnent une « écriture » différentes. C'est ce qui est très beau, par exemple, quand vous regardez les vignobles de la Moselle. Il s'agit toujours des mêmes composants, de la même logique, mais le résultat est partout un peu différent selon la pente, l'exposition et les chemins qui traversent les parcelles. C'est ce principe que nous allons recréer en miniature dans le jardin. Autrement dit, il s'agit d'une partition simple et compréhensible qui donne un ordre dans lequel on peut jouer avec une certaine liberté.

Selon quels critères avez-vous choisi les plantations ?

La limitation dans le temps et l'immédiateté du résultat. Bien entendu, nous ne pouvons pas planter des arbres destinés à devenir centenaires. Il fallait choisir une végétation dont le caractère temporaire est naturel. Je me suis

d'abord décidé pour des saules que l'on coupe traditionnellement dans nos régions pour fabriquer des paniers avec les tiges. Ils donnent un résultat visible dès la première année avec des pousses gigantesques. Il n'est pas scandaleux non plus de faire vivre des arbres fruitiers seulement pendant un certain temps. C'est pourquoi il y aura des vergers dans le Jardins du multilinguisme.



La maquette du Jardin du multilinguisme

Ces plantations donnent la trame principale à laquelle s'ajoute d'autres végétaux plus bas qui apporteront de la diversité. Il s'agira aussi de plantes, souvent fleurissantes, où l'on tolère qu'elles disparaissent à moyen terme. Cette strate ne constituera pas le volume principal, mais elle aura une grande présence, comme un sous-bois fleuri qui attire l'œil dans une forêt. Peut-être avec le temps, les jardiniers qui s'occupent du jardin auront leurs idées et feront vivre ces lignes de la partition.

Pour réécrire le jardin en remplissant les lignes existantes avec un nouveau texte ?

Oui c'est cela. J'ai suivi tout au long de ma carrière un grand nombre

de projets de développement de quartiers. En tant que paysagiste je suis toujours amené à gérer le temps – une chose qu'on n'assume pas très bien dans nos sociétés d'aujourd'hui. Mon métier m'oblige d'être dans la projection parce la fabrique de la ville est un processus lent. Je ne vois souvent que les états intermédiaires. Or, chacun des états qui se succèdent doit être correct. Le jardin du multilinguisme est l'essence de cette exigence en accéléré : une miniature dans l'espace et un concentré de temps.

Comment vous vous êtes approché du thème du multilinguisme ?

Nous avons créé des multitudes de situations pour que le

jardin puisse accueillir des communautés différentes. Le maître d'ouvrage a fait le choix de laisser intervenir les personnes qui vivent le multilinguisme au quotidien, à savoir le personnel de la Cour de justice. Ainsi est née l'idée des 25 stèles (pour les 24 langues de l'Union européenne et le luxembourgeois) et de la cabine d'interprétation comme point d'information. La diversité linguistique se matérialisera aussi par un bosquet de 25 arbres, des lettres gravées dans le chemin et des citations sur le mobilier urbain. C'est un bon choix qui permet aux futurs usagers de s'approprier le jardin avant même qu'il ne soit inauguré.

TOUS DEHORS !

Malgré un contexte difficile lié à la pandémie, Le Fonds continuait à animer l'espace public du Kirchberg en 2021. En organisant de propres événements, tel que Le Yumm Festival et La Biennale d'art 1+1, ou en mettant ses terrains à disposition d'autres acteurs, Le Fonds fait que ça bouge au Kirchberg !

Un festival de rue gastronomique et musical

Organisée par le Fonds Kirchberg dans le but de mettre en lumière la Place de l'Europe, la troisième édition du Yumm Festival Kirchberg s'est déroulée du 14 au 16 juillet 2021 dans le plus strict respect des règles sanitaires. En tant qu'organisme chargé de l'urbanisme du quartier, le Fonds s'est donné comme mission complémentaire d'initier des programmes d'animation dans l'espace public afin d'inciter la population à se rencontrer et s'appropriier les lieux. Au programme du Yumm Festival : de la street food venue des quatre coins de l'Europe et un programme d'artistes insolite et quelque peu déjanté.



Un terrain de foot dans un Labyrinthe

Dans le cadre de la biennale 1+1, organisée conjointement par le Casino Luxembourg et le Fonds Kirchberg, l'artiste français Benedetto Bufalino a été invité à proposer une œuvre pour le labyrinthe végétal du Parc Central. La démarche de l'artiste consiste à investir l'espace urbain, à jouer avec l'architecture de lieux donnés et à proposer, avec ses installations drôles ou poétiques, une relecture décalée du réel. Pour le Parc Central du Kirchberg, Benedetto Bufalino a imaginé l'installation participative Laby-Foot, un terrain de football grandeur nature invitant à jouer au foot dans un labyrinthe végétal. Complètement réinventé, détourné, ce terrain singulier sert ici d'espace d'expérimentation et suscite de nombreuses questions quant aux règles de jeu en vigueur. Le ballon explore une nouvelle dimension : il se perd et prend des raccourcis dans un espace à la croisée du labyrinthe et du terrain de foot.



Un agenda bien rempli

Plusieurs espaces publics du Plateau de Kirchberg se prêtent à des manifestations en plein-air. Les endroits les plus sollicités appartenant au Fonds sont la Place de l'Europe et l'amphithéâtre du Parc Central. Nombreux étaient ceux qui ont profité du cadre exceptionnel de ces lieux parfaitement connectés au réseau des transports en commun pour y organiser des spectacles, des concerts ou des événements sportifs.



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 2021 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 2021, 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 CSSF 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.

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 néces-

saire 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 4 avril 2022

BDO Audit
cabinet de révision agréé
Représenté par



Joseph Hobscheid

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

DEVISE : EURO

ACTIF	2021				2020	PASSIF	2021		2020
	NOTES	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	NET		NOTES	NET	NET
C. ACTIF IMMOBILISÉ		612 337 232,59	246 619 906,66	365 717 325,93	361 017 900,24	A. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		537 388 104,94	528 171 106,56
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	23 306,81	10 758,56	12 548,25	0,00	V. Résultats reportés	9	527 472 363,95	518 255 365,57
Autres immobilisations incorporelles		3 130 985,24	102 618,11	3 028 367,13	2 386 434,61				
II. Immobilisations corporelles		541 951 249,59	238 797 209,59	303 154 040,00	287 473 539,61	B. PROVISIONS		398 948,70	16 243 616,45
1. Terrains et constructions	3	2 024 361,94	1 668 768,72	355 593,22	288 090,4	3. Autres provisions	10	398 948,70	16 243 616,45
2. Installations techniques et machines	3	2 677 534,67	1 480 440,81	1 197 093,86	1 267 107,14				
3. Autres installations outillage et mobilier	3	56 771 227,76	0,00	56 771 227,76	68 404 272,77				
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles	3								
III. Immobilisations financières		5 758 566,58	4 560 110,87	1 198 455,71	1 198 455,71	C. DETTES		6 911 600,97	6 826 721,23
3. Participations	4								
D. ACTIF CIRCULANT		184 000 000,35	1 124,62	183 998 875,73	196 420 171,29	2. Dettes envers des établissements de crédit		5 588,58	299 126,08
						a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	5 588,58	299 126,08
						b) durée résiduelle est supérieure à un an	11	0,00	0,00
I. Stocks		540 600,63	0,00	540 600,63	637 447,04	4. Dettes sur achats et prestations de services		4 337 838,91	4 889 460,89
3. Produits finis et marchandises	5	540 600,63	0,00	540 600,63	637 447,04	a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	4 337 838,91	4 889 460,89
II. Créances		178 044 377,19	1 124,62	178 043 252,57	158 504 455,18	8. Autres dettes		2 568 173,48	1 638 134,26
1. Créances résultant de ventes et prestation de services						b) Dettes au titre de la sécurité sociale	11	340 060,38	334 181,29
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	77 106 648,60	1 124,62	77 105 523,98	99 168 455,18	c) Autres dettes		2 228 113,10	1 303 952,97
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	100 937 728,59	0,00	100 937 728,59	59 336 000,00	i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	1 949 678,92	1 027 029,78
						ii) durée résiduelle est supérieure à un an	11	278 434,18	276 923,19
II. Créances		208 378,06	0,00	208 378,06	251 159,06				
4. Autres créances									
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	208 378,06	0,00	208 378,06	251 159,06				
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	0,00	0,00	0,00	0,00				
III. Valeurs mobilières :		4 002 444,38	0,00	4 002 444,38	4 002 447,37				
3. Autres valeurs mobilières	7	4 002 444,38	0,00	4 002 444,38	4 002 447,37				
IV. Avoirs en banques, avoires en comptes de chèques postaux, chèques et en caisse		1 204 200,09	0,00	1 204 200,09	33 024 662,64				
	7								
E. COMPTES DE RÉGULARISATION		142 543,27	0,00	142 543,27	159 820,49	D. COMPTES DE REGULARISATION		5 160 090,32	6 356 447,78
	8						8		
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		796 479 776,21	246 621 031,28	549 858 744,93	557 597 892,02	TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)		549 858 744,93	557 597 892,02



COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DECEMBRE 2021

DEVISE : EURO	NOTES	2021	2020
1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET	12	24 450 936,81	33 613 649,61
4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	6	16 161 988,13	364 003,38
5. MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES b) Autres charges externes		-4 405 586,42 -4 405 586,42	-3 905 872,31 -3 905 872,31
6. FRAIS DE PERSONNEL : a) Salaires et traitements b) Charges sociales ii) couvrant Les pensions	13	-3 435 804,24 -3 070 780,59 -365 023,65 -365 023,65	-3 186 341,55 -2 800 767,75 -385 573,80 -385 573,80
7. CORRECTIONS DE VALEURS : a) Sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles b) Sur éléments de l'actif circulant	3	-22 935 923,10 -22 935 923,10 0,00	-20 564 258,38 -20 564 258,38 0,00
8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		-603 867,36	-585 598,75
11. AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS b) Autres intérêts et produits financiers		54 997,01 54 997,01	56 119,23 56 119,23
14. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES b) Autres intérêts et charges financières		-69 742,45 -69 742,45	-458 970,09 -458 970,09
18. RÉSULTAT DE L'EXERCICE		9 216 998,38	5 332 731,14

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

1. Généralités et Administration

1.1 Constitution du Fonds

Le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (ciaprès 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 1er 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.

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

Immobilisations incorporelles :3 ans

Autres immobilisations incorporelles : Droits d'emphytéoses :99 ans

Immobilisations corporelles : Terrains :-

Immobilisations corporelles : Constructions : ..10 à 50 ans

Immobilisations 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 motivé leur constitution ont cessé d'exister.

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

2.2.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans

compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles. Pour l'estimation de la valeur, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés respectives et/ou sur d'autres renseignements et documents disponibles.

2.2.3 Stocks

Les terrains sont évalués à leur valeur d'acquisition.

2.2.4 Créances

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

2.2.5 Dotation en capital

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

2.2.6 Résultats reportés

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

2.2.7 Provisions

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

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

2.2.8 Comptes de régularisation actif

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

2.2.9 Comptes de régularisation passif

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

2.2.10 Dettes

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

2.2.11 Transactions en devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont converties en 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	2 468 917,14	503 784 911,32	1 895 307,41	2 534 189,13	68 404 272,77	579 087 597,77
Entrées	685 374,91	13 771 819,38	225 033,54	103 996,77	16 725 836,76	31 512 061,36
Sorties	0,00	-3 937 200,85	-95 979,00	-48 301,55	0,00	-4 081 481,40
Transferts	0,00	28 331 719,74	0,00	87 650,32	-28 358 881,77	60 488,29
Prix d'acquisition ou coût de revient à la clôture de l'exercice	3 154 292,05	541 951 249,59	2 024 361,95	2 677 534,67	56 771 227,76	606 578 666,02
Corrections de valeur cumulées à l'ouverture de l'exercice	82 482,53	216 311 371,71	1 607 217,01	1 267 081,99	0,00	219 268 153,24
Corrections de valeur de l'exercice	30 894,14	22 485 837,88	157 530,72	261 660,37	0,00	22 935 923,11
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	0,00	0,00	-95 979,00	-48 301,55	0,00	-144 280,55
Corrections de valeur cumulées à la clôture de l'exercice	113 376,67	238 797 209,59	1 668 768,73	1 480 440,81	0,00	242 059 795,80
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
Valeur nette au 31 décembre 2020	2 386 434,61	287 473 539,61	288 090,40	1 267 107,14	68 404 272,77	359 819 444,53

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

Des droits d'emphytéoses sont activés dans les immobilisations incorporelles pour une valeur de 3 130 985,24 € et amortis sur une période de 99 ans.

Le Fonds a, avec une partie liée, donné en location deux bâtiments, dont le loyer revient au Fonds depuis le 1^{er} juin 2021. Ces bâtiments prévus initialement d'être achevés fin 2021 connaissent un retard indépendant du bailleur dans leurs achèvements et restent à la date de clôture en constructions en-cours, ceci en pleine conscience des parties contractantes. Il a été également convenu que le Fonds se charge pour le compte du preneur des travaux de parachèvement.

Le détail des terrains se présente comme tel :

Désignation	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020
Terrain supportant Les constructions	262 822,23	262 822,23
Infrastructures	2 433 724,83	2 409 780,18
Droits de superficie et emphytéose	527 853,97	527 853,97
Zones de verdure : PGA	777 521,70	760 421,41
Kuebebierg : zone protégée	450 092,77	450 092,77
Zone de bâtiments et d'équipements publics	40 308,68	25 036,26
Zone d'Aménagement Différé	526 044,58	526 044,58
TOTAL :	5 018 368,76	4 962 051,41

4. Immobilisations financières

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

	Participations (EUR)
Prix d'acquisition au début de l'exercice	5 758 566,58
Acquisitions	0,00
Cessions	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	5 758 566,58
Corrections de valeur au début de l'exercice	4 560 110,87
Corrections de valeur de l'exercice	0,00
Reprise de corrections de valeur	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	4 560 110,87
Valeur nette au 31 décembre 2021	1 198 455,71
Valeur nette au 31 décembre 2020	1 198 455,71

Participations	Données extraites des derniers comptes annuels disponibles					
	Fraction de capital détenue directement %	Comptes annuels arrêtés au	Devise	Fonds propres en devises	Résultat net en devises	Valeur d'acquisition en EUR
Société Immobilière du Parc des Expositions de Luxembourg S.A.	33,59 %	31/12/2021	EUR	3 858 672,14	313 860,63	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 :

	31/12/2020 en EUR	Acquisitions en EUR	Cessions en EUR	Reclassements - Remesurages en EUR	31/12/2020 en EUR
Terrains en stock	623 049,21	0,00	-34 055,92	-120 364,82	468 628,47
Terrains réservés	14 397,83	0,00	0,00	57 574,33	71 972,16
Total	637 447,04	0,00	-34 055,92	-62 790,49	540 600,63

6. Créances

Le montant des créances s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 178 044 377,19 (2020 : EUR 158 755 614,24)

Les créances sont principalement constituées :

- de créances liées à l'activité du Fonds comprenant :
 - des produits de locations non liquidés pour un montant d'EUR 5 463 981,91 (2020 : EUR 1 598 446,70) ;
 - un montant de EUR 171 892 035,47 (2020 : EUR 156 820 382,58) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéoses, de droits de superficies et de compensations de loyers ;

Une créance d'un montant de 92 000 000 € résulte de la cession d'un droit de superficie à un acteur économique, la première tranche de 30 664 000 € de ladite créance demeure exigible depuis 2019. Le solde de cette créance est exigible en 14 annuités à partir de 2023. À ce jour, le Conseil d'Administration du Fonds n'a aucune crainte concernant le recouvrement de cette dernière et des discussions au sujet des modalités sont en cours.

Une autre créance avec une partie liée d'un montant de 71 601 728,59 € reste exigible. Concernant cette dernière, il a été convenu avec le débiteur d'un plan de remboursement. Une première tranche de 30 000 000 € a été versée début 2022 et par tranche successive à partir de 2023 et ensuite jusqu'à apurement.

- d'autres créances composées :
 - d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de EUR 131 229,73 (2020 : EUR 115 407,23) ;
 - taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de EUR 11 998,22 (2020 : EUR 82 141,42)

7. Valeurs mobilières

7.1 Obligations

Les obligations d'un montant de EUR 3 970 780,00 (2020 : EUR 3 970 780,00) sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Une correction de valeur est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition, et que

la moins-value latente est jugée durable par le Conseil d'Administration. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2021 s'élève à EUR 31 664,38.

Le montant global des obligations s'élève à EUR 4 002 444,38 (principal + intérêts courus). (2020 : EUR 4 002 447,37)

Les obligations concernent une émission opérée par

le Grand-Duché de Luxembourg pour une période de 10 ans et dont la rémunération est fixée respectivement à 2,125% et à 0,625%. L'échéance de ces obligations est prévue en 2023 et 2027.

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

Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat (Montants exprimés en EUR)	31/12/2021	31/12/2020
Compte courant	-5 588,58	52 766,94
Compte courant (Bâtiment Jean Monnet)	20 685,95	30 698,22
Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)	14 412,36	14 442,46
Comptes à terme	890 857,60	32 649 851,83
Compte à terme (Hôtel Place Europe)	278 244,18	276 903,19
Total	1 198 611,51	33 024 662,64

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 EUR 14 873 611,00. Au 31 décembre 2020 cette ligne de crédit n'a pas été utilisée et au 31 décembre 2021 cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de EUR 5 588,58.

8. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurances pour un montant de EUR 102 073,22 (2020 : EUR 126 840,71);
- de frais de maintenances pour 2022 pour un montant de EUR 22 290,48 (2020 : EUR 25 263,32);
- de frais d'abonnements pour 2022 pour un montant de EUR 18 179,57 (2020 : EUR 7 716,46).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers futurs perçus en décembre 2021.

9. Capitaux propres

Les capitaux propres sont constitués :

1. d'une dotation en capital de l'Etat d'un montant de EUR 9 915 740,99 (2020 : EUR 9 915 740,99).
2. de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg : EUR 527 472 363,95 (2020 : EUR 518 255 365,57)

10. Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Provision pour risques	0,00	15 951 619,00
Autres provisions	398 948,70	291 997,45
Total	398 948,70	16 243 616,45

La procédure pénale relative à un litige avec un ancien collaborateur a été clôturée le 9 juin 2021 par une ordonnance de non-lieu à l'égard du Fonds Kirchberg et de son ancien Président. A défaut d'appel ou d'opposition introduite par la partie adverse dans le délai prévu, cette ordonnance est maintenant définitive et coulée en force de chose jugée. Pour rappel, la procédure civile entre le Fonds et le même collaborateur s'était déjà préalablement clôturée.

Par ailleurs, dans le cadre d'un litige avec un promoteur immobilier, la Cour d'appel a rendu un arrêt le 9 décembre

2021. Ce dernier fait suite à un jugement de première instance déjà globalement favorable au Fonds, et est complètement favorable au Fonds puisque toutes les demandes de la partie adverse sont refusées. L'arrêt a été signifié par exploit d'huissier à la partie adverse qui dispose d'une possibilité de se pourvoir en cassation jusque fin mars 2022.

Dans ce contexte une reprise des provisions pour risques a été réalisée.

11. Dettes

	A un an au plus	De un à cinq ans	A plus de cinq ans	Total 31/12/2021	Total 31/12/2020
Dettes envers Les établissements de crédit	5 588,58	0,00	0,00	5 588,58	299 126,08
Dettes sur achats et prestations de services	4 337 838,91	0,00	0,00	4 337 838,91	4 889 460,89
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale	340 060,38	0,00	0,00	340 060,38	334 181,29
Autres dettes	1 949 678,92	278 434,18	0,00	2 228 113,10	1 303 952,97
Total	6 633 166,79	278 434,18	0,00	6 911 600,97	6 826 721,23

12. Chiffre d'affaires net

	31/12/2021	31/12/2020
Ventes	7 181 749,00	19 835 147,25
Locations & droits de superficie et d'emphytéose	17 269 187,81	13 778 502,36
Total	24 450 936,81	33 613 649,61

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.

13. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2021, 31 personnes réparties comme suit :

	31/12/2021	31/12/2020
Ouvriers	10	10
Employés	21	22
Total	31	32

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

14. Impôts et taxes

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

EUR 8 106 000,00 d'une durée résiduelle de 20 ans et d'un taux fixe (5,46%) pendant les dix premières années. Au cours du mois de mars 2012, le taux a été fixé à 4,05% pour une période de 10 ans.

Le Fonds a contracté des engagements hors bilan en relation avec son activité et relatif à l'acquisition d'immobilisations corporelles. Le montant des engagements restant à financer au 31/12/2021 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 25,56 millions d'euros TTC.

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

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 2021.

Rapport annuel 2021 du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

Rédaction : Martine Hemmer

Design : Studio Polenta

Photographies : Romain Gamba, Martine Pinnel, La Compagnie Générale de Photographie, Olivier Minaire Photography, Guy Wolff, Christian Aschman, Vincent Mercier, Fonds Kirchberg

Illustrations graphiques : Studio Polenta, Beng, Güller Güller architecture urbanism, SteinmetzDemeyer architectes urbanistes, Cobe, Banque européenne d'investissement, EM2N Architekten, Michel Desvigne Paysagiste

Vidéos : Skin

FONDS KIRCHBERG

