

FONDS KIRCHBERG



RAPPORT  
ANNUEL

2023

20  
RAPPORT  
ANNUEL  
23

# FRANCHIR DE NOUVELLES ÉTAPES

**E**n 2023, le Fonds Kirchberg a intensifié ses efforts pour répondre aux besoins en logements. Que ce soit avec des projets en phase d'étude comme l'urbanisation du Kuebebiërg ou la remise des clefs à plus de 136 ménages dans le quartier Réimerwee, notre équipe travaille à un rythme soutenu pour augmenter l'offre de logements sur le plateau.

Un dossier spécial est consacré au plus grand projet de développement du Fonds, le site du Kuebebiërg, qui accueillera un jour plus de 7000 habitants. Nous vous emmenons à la rencontre d'Axel Barreau et Aurélien Galodé, pionniers au Kuebebiërg avec leur ferme urbaine, et sur le site des forages de reconnaissance exploitant les possibilités de géothermie pour le chauffage basse température des bâtiments du quartier.

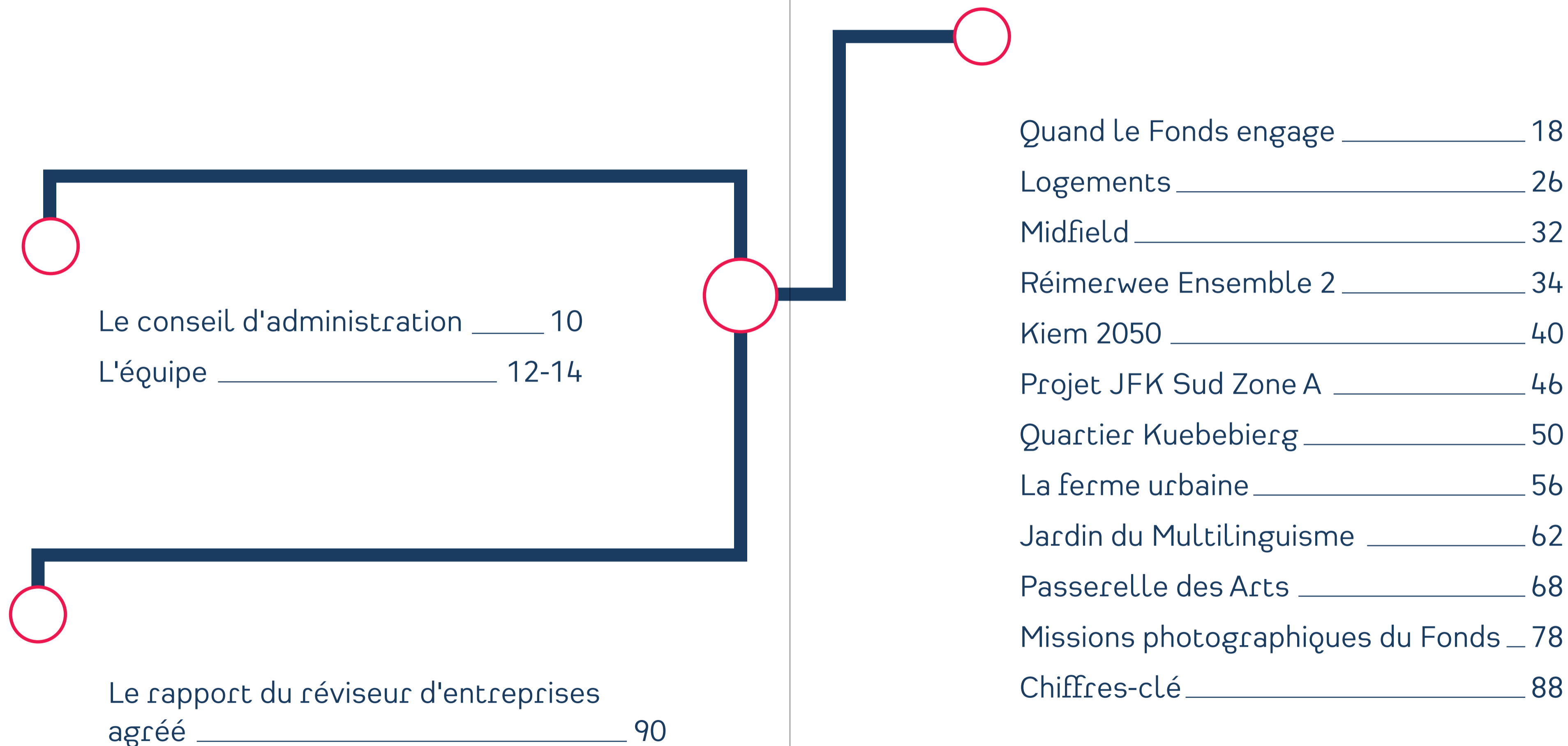
Pour relever ces défis toujours plus ambitieux, notre équipe s'est agrandie en 2023. À travers des portraits, nous vous présentons ces nouveaux collègues aux profils variés.

Enfin, 2023 a été marquée par des inaugurations et des étapes importantes dans nos projets. Le Jardin du Multilinguisme a ouvert ses portes le 9 mai, Journée de l'Europe. La Passerelle des Arts, reliant désormais l'avenue John F. Kennedy au Parc Dräi Eechelen, a été montée sous les yeux des passants émerveillés devant sa surface miroitante. Découvrez tout le processus de fabrication de cette nouvelle icône architecturale en reportage vidéo.

La ministre de La Mobilité et des Travaux publics, Yuriko Backes, et la présidente du Fonds Kirchberg, Félicie Weycker, font le point sur les priorités du Fonds.



# INDEX

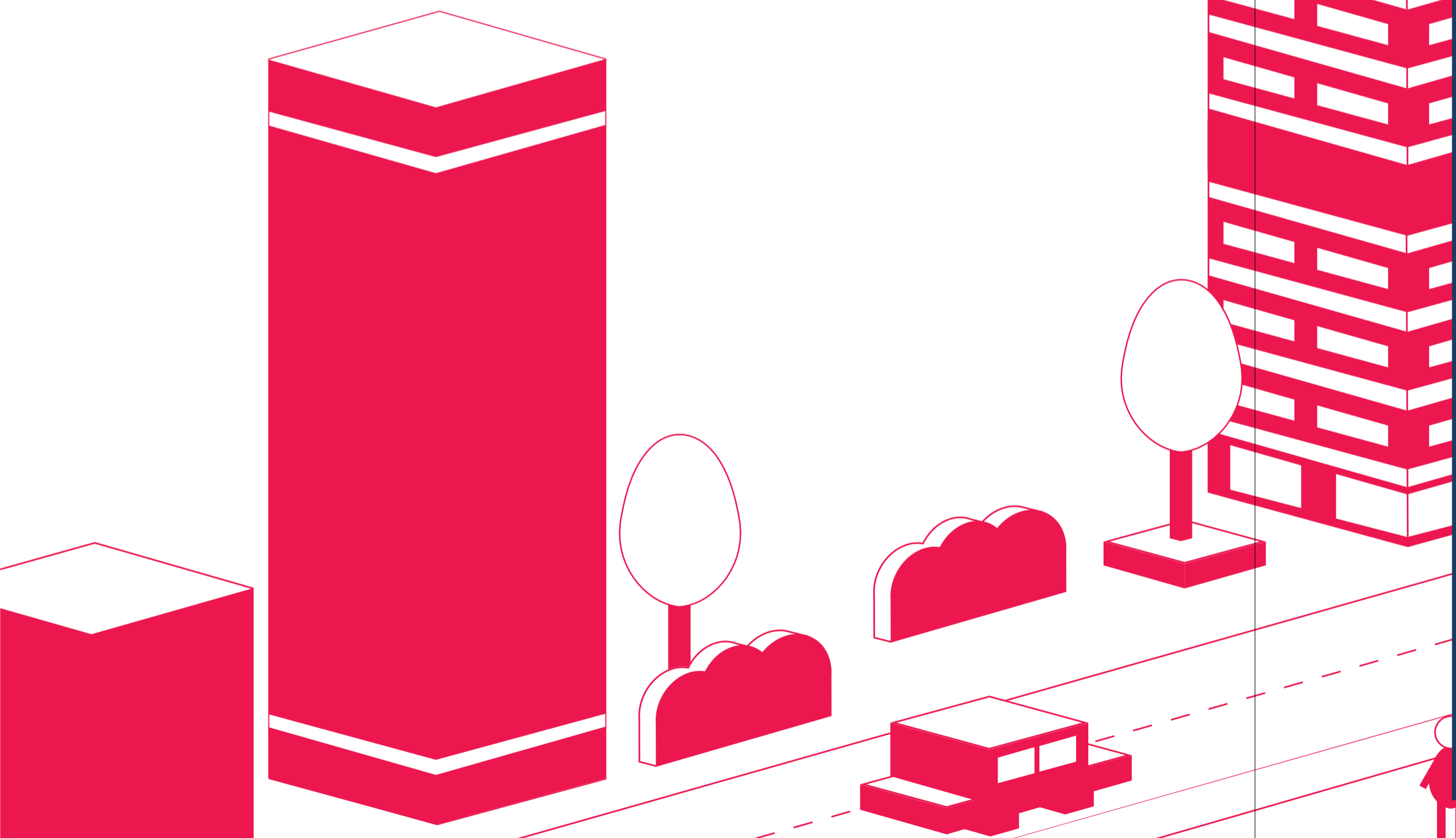


Le conseil d'administration _____ 10	Quand Le Fonds engage _____ 18
L'équipe _____ 12-14	Logements _____ 26
	Midfield _____ 32
	Réimerwee Ensemble 2 _____ 34
	Kiem 2050 _____ 40
	Projet JFK Sud Zone A _____ 46
	Quartier Kuebebiereg _____ 50
	La ferme urbaine _____ 56
	Jardin du Multilinguisme _____ 62
	Passerelle des Arts _____ 68
	Missions photographiques du Fonds _ 78
Le rapport du réviseur d'entreprises agréeé _____ 90	Chiffres-clé _____ 88



# LEFFONDS

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



**MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

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

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

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

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

Luc DHAMEN,  
Directeur de l'Administration des bâtiments publics

Mike MATHIAS,  
Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Logement

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

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

**LE BUREAU DU FONDS KIRCHBERG**

Félicie WEYCKER,  
Président du Conseil d'Administration

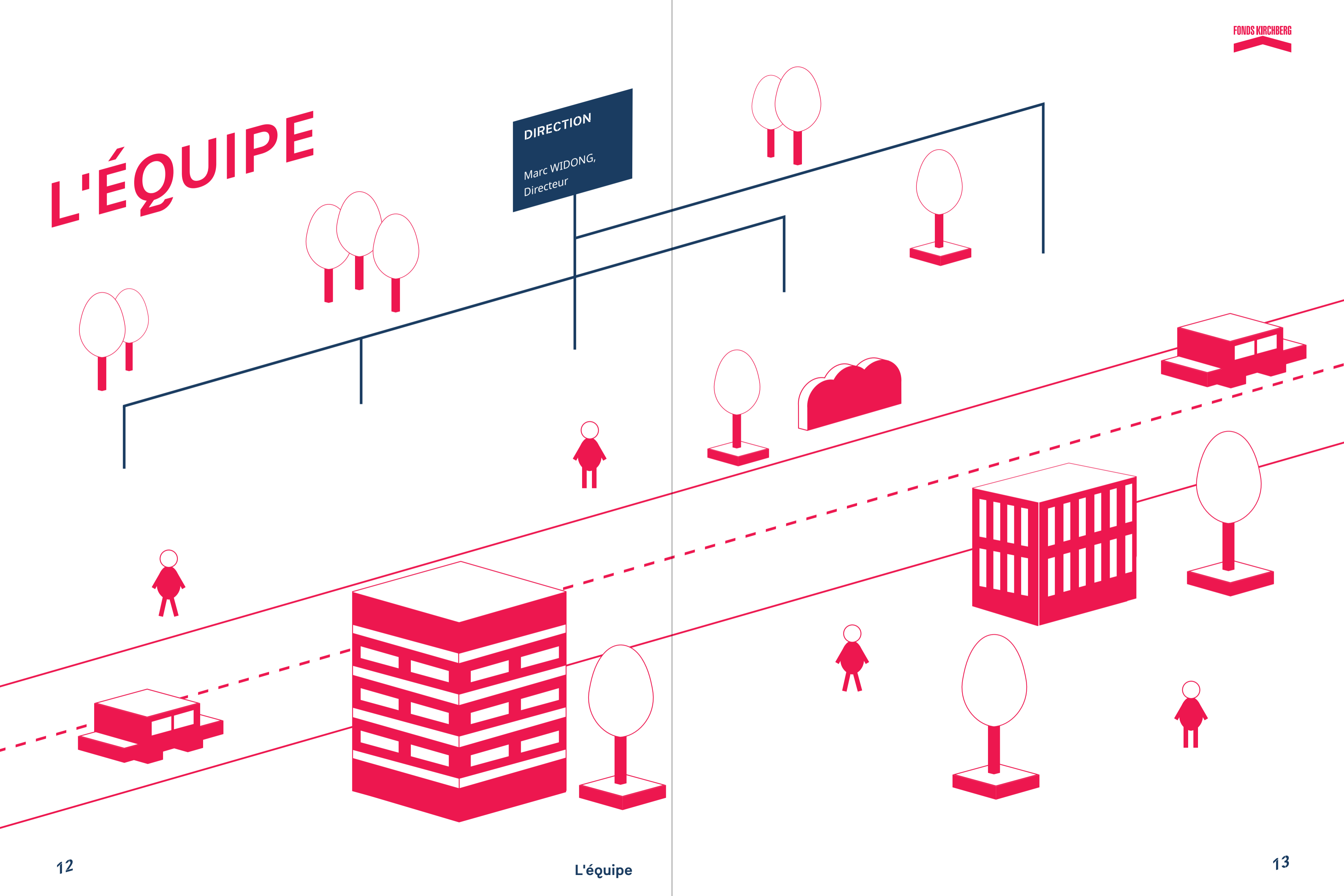
Luc DHAMEN,  
Directeur de l'Administration des bâtiments publics

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

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

# L'ÉQUIPE

DIRECTION  
Marc WIDONG,  
Directeur



**CONCEPTION, PLANIFICATION ET AUTORISATION**

Responsable de service  
**Véronique BOUS**

Chef de projet Architecte urbaniste  
Véronique BOUS / Miguel FERNANDES / Sophie GLAESNER  
Lucinda MARQUES / Matthias PINTER / Fabienne WAGNER

Ingénieur en charge des Autorisations  
Domenico GALLO

Chef de projet Architecte paysagiste  
Monika MALIKOVA

Chef de projet VRD et énergie  
Morgane FEISTHAUER

Responsable Facility Management  
Jean-Frédéric NIZET

Dessinateur des plans et supports graphiques  
Van DANG

**EXÉCUTION, ÉTUDES DE RÉALISATION, ENTRETIEN**

Responsable de service  
**Claude SCHMIT**

Ingénieur en charge de la Direction de chantier  
Claude SCHMIT / Jessica SEIL / Eric HEYARD

Surveillance de chantier  
Carsten HEMMERLING / Béchir MEZOUGH

Surveillance de chantier / Dessinateur  
Tania FERRAO

Géomètre et topographe  
Kim GOUBER (Ingénieur géomètre) / Grégory MULLER (Géomètre topographe)

Responsable bâtiment coordination et surveillance de projet gros-œuvre et parachèvement  
Laurent BRAGONI

Ingénieur des eaux et forêts  
Claude NOESEN

**BRIGADE**

Responsable de service  
**Stéphane FRANÇOIS**

Entretien et création des espaces publics  
Laurent ALLARD / Laurent KLEIN / Jason LOPES SANTOS / Claude NIEDERWEIS / Marc SCHILTZ / Tom SCHMITZ / Redzo KOCAN / Alan MONORVAL / Tiago RIBEIRO / DE JESUS / Kevin GOERGEN / Roberto BARROS

Gestionnaire du magasin  
Sébastien BRÜCHER

**ADMINISTRATION**

Comptable  
Alex IANNELLI

Aide-comptable  
Katia OLIVEIRA

Secrétaire du Conseil d'Administration, juriste  
Charles PAQUAY

Juriste  
Tiffany DECLOMESNIL

Économiste  
Lex WILTGEN

Responsable communication  
Martine HEMMER

Gestionnaire de Quartiers  
Katrijn VAN DAMME

Gestionnaire des ressources humaines  
Senada HASANOVIC

Gestionnaire des biens immobiliers  
Jessica PILLANT

**SECRETARIAT**

1<sup>er</sup> secrétaire  
**Olga MENDES**

Réception  
Secrétaire réceptionniste  
Corinne SAUVEUR

Archivage et documentation  
Archives  
Carole AZEVEDO



# ACTIVITÉS



Quand Le Fonds engage

# AU SERVICE DE TOUT UN QUARTIER



Le Fonds continue à assurer son développement en diversifiant ses compétences et en élargissant ses équipes. Découvrez le parcours des nouveaux collaborateurs qui œuvrent avec passion pour l'avenir du Kirchberg.

## Jessica Pillant GESTIONNAIRE DE BIENS IMMOBILIERS

Pour Jessica Pillant, travailler au Fonds représente un peu un retour à ses premiers amours. Titulaire d'un BTS en commerce international, elle avait entamé sa carrière chez RBC à Belval, une filiale luxembourgeoise de la plus grande banque canadienne. Évoluant dans un environnement professionnel où l'anglais prédominait, Jessica (42 ans) a toujours nourri une passion pour cette langue : « Au Kirchberg, une large partie de la population est aussi anglophone et je prends énormément de plaisir à communiquer avec ces personnes. » Forte d'une expérience significative en tant qu'agent immobilier, un métier qu'elle a ensuite exercé pendant plus de 7 ans, Jessica a acquis les compétences nécessaires pour occuper son poste actuel, créé récemment pour gérer les logements du Fonds. Toutefois, son rôle va au-delà de la simple conclusion de transactions. Il englobe également la promotion du logement abordable ainsi que la facilitation de la mobilité interne, permettant aux résidents l'accès à des logements plus spacieux lorsqu'ils deviennent parents. C'est le contact humain avec ces familles qui choisissent de bâtir leur vie ici, sur le Kirchberg, qui rend ce travail si gratifiant et si différent des autres dans le secteur immobilier », souligne Jessica.



« C'est le contact humain qui rend mon travail si gratifiant »



**Lex Wiltgen**  
**ÉCONOMISTE**

La mission de l'économiste du Fonds embrasse un large spectre : études de faisabilité pour les projets d'urbanisation, modélisation économique pour la commercialisation des biens immobiliers, évaluation des coûts de construction, gestion et exploitation des parkings du Fonds. À 38 ans, Lex Wiltgen aime porter plusieurs casquettes. Après avoir obtenu son diplôme de l'université de Trèves, il a entamé sa carrière professionnelle au sein des Big Four, mais c'est au sein d'une fiduciaire luxembourgeoise qu'il a gagné ses galons. Son portefeuille de clients comprenait des administrations communales qu'il conseillait aussi bien que de jeunes start-ups pour lesquelles il établissait des rapports financiers et commerciaux. Ses compétences n'ont pas tardé à être remarquées, et un important groupe spécialisé dans les domaines de l'immobilier, de la technologie et de l'informatique l'a recruté. « J'y ai touché à tous les aspects de mon métier », se rappelle-t-il. Malgré cette expérience, rejoindre l'équipe du Fonds représente pour lui une étape cruciale : « Aujourd'hui, je peux mettre mes compétences au service de l'intérêt public. Bien que je reste dans le domaine de la construction et de l'immobilier, les enjeux sont différents : il s'agit de trouver un équilibre entre prix abordable, qualité architecturale et rentabilité. »

« Trouver un équilibre entre prix abordable, qualité architecturale et rentabilité »

**Senada Hasanovic**  
**GESTIONNAIRE DES RESSOURCES HUMAINES**

Avant de rejoindre le Fonds Kirchberg en tant que gestionnaire des ressources humaines, Senada Hasanovic a passé 19 ans au sein d'une fiduciaire, où elle se chargeait du calcul des salaires et de la gestion sociale pour le compte d'entreprises. Originnaire de Bosnie, Senada est arrivée au Luxembourg avec ses parents à l'âge de douze ans. « C'était comme venir d'un tout autre monde », décrit-elle cette expérience, soulignant les défis d'apprentissage des langues et d'adaptation au système éducatif, mais qui ont finalement conduit à l'obtention d'un diplôme technique en administration au Lycée technique du Centre. Aujourd'hui, à 43 ans et mère de deux garçons adolescents, elle est prête pour un tournant professionnel. C'est ce qui l'a motivée à répondre à l'annonce de recrutement du Fonds. Dans son nouveau rôle, elle apprécie la diversité des tâches et la vision globale qu'elle a des services : « Je suis impliquée dans chaque aspect de la gestion du personnel », explique-t-elle, ajoutant : « La journée passe tellement vite ! »



« Je suis impliquée dans chaque aspect de la gestion du personnel. »

● Quand le Fonds engage



« Une chance de travailler à toutes les échelles de l'urbanisme »

**Sophie Glaesener**  
**ARCHITECTE**

À 31 ans, Sophie Glaesener est la benjamine de l'équipe des architectes, mais elle a déjà touché à toutes les facettes de son métier. Titulaire d'un bachelor en architecture de l'Université technique de Vienne, Sophie Glaesener a poursuivi ses études en décrochant un master à l'Université du Luxembourg tout en acquérant en parallèle une précieuse expérience au sein d'une entreprise de construction. « Je voulais rapidement m'immerger dans le monde professionnel et être confrontée aux défis du terrain », confie-t-elle.

Face aux problématiques rencontrées sur les chantiers, Sophie a développé un pragmatisme qui caractérise aujourd'hui son approche dans la planification des projets. Après un détour dans l'enseignement secondaire comme professeur, elle a réalisé que son véritable amour résidait dans la pratique de son métier. « J'ai rapidement compris que mon attachement à l'architecture

était trop fort pour ne pas l'exercer moi-même », explique-t-elle.

Au Fonds, Sophie assure la mise en œuvre du plan directeur Midfield, niché entre le Ban de Gasperich et Howald. Dans ce rôle, elle orchestre les différents acteurs, tels que l'État, CFL Immo, la Ville de Luxembourg et la Commune de Hesperange. C'est une première pour le Fonds Kirchberg de se voir confier un projet en dehors de son périmètre habituel et l'envergure de sa responsabilité n'échappe pas à Sophie. « C'est une énorme preuve de confiance envers une nouvelle employée du Fonds ». Cependant, elle se sent pleinement intégrée à l'équipe qui l'épaule dans ses tâches. « J'adore ce projet pour sa complexité, car il me permet d'être impliquée à toutes les échelles du développement urbanistique », affirme Sophie avec enthousiasme.

## L'équipe entretien et création des espaces publics

### Roberto Barros

Originaire du Nord du Portugal, Roberto Barros vit au Luxembourg depuis 2009. Après avoir travaillé sur des chantiers de construction, il s'est orienté vers le jardinage, un métier qu'il a choisi principalement pour sa passion de la nature. « Je ne m'imagine pas passer toutes mes journées dans un bureau », affirme-t-il. Ce qu'il apprécie le plus dans son métier ? « Le parfum de l'herbe fraîchement coupée », répond-il avec un sourire.

Père d'une petite fille de 4 ans, Roberto vient tout juste d'intégrer l'équipe d'entretien des espaces verts. Ce nouveau poste lui offre non seulement de nouvelles perspectives professionnelles, mais lui permet également de consacrer plus de temps à sa famille. Les horaires du Fonds lui permettent de mieux s'organiser au quotidien.

Durant ses loisirs, il en profite pour apprendre le luxembourgeois. « J'ai déjà passé les examens de langue pour obtenir la nationalité luxembourgeoise. » Son prochain objectif dans la vie : recevoir le passeport au Lion Rouge.



« Je ne m'imagine pas passer mes journées dans un bureau »

## Tiago Ribeiro de Jesus

Aujourd'hui âgé de 30 ans, Tiago a obtenu son diplôme de jardinier paysagiste au Lycée agricole d'Ettelbruck. C'est un métier qu'il a toujours voulu exercer. Récemment, il s'était investi dans l'entreprise de construction de son parrain pour créer une filiale spécialisée dans l'aménagement des espaces extérieurs. Cependant, face à la crise traversée par le secteur, Tiago, le cœur lourd, a décidé de quitter l'entreprise familiale pour un emploi plus stable.

La diversité des tâches qu'il accomplit au Fonds rend son nouveau poste passionnant. « C'est gratifiant de voir le résultat de son travail à travers tout le quartier », souligne-t-il. Dans son métier, il aime apporter sa touche de créativité et s'impliquer avec ses propres idées.



« C'est gratifiant de voir le résultat de son travail à travers tout le quartier »

## Kevin Goergen

Kevin Goergen connaît le Kirchberg depuis son jeune âge. Ayant grandi à Weimerskirch, il a vu le quartier évoluer au fil des ans. Avec ses copains d'enfance, il explorait les bois entourant le Kuebeberg. Cette réserve foncière du Fonds sera bientôt transformée en quartier résidentiel. Pour préparer le terrain, Kevin y a récemment participé à la plantation d'une plaine récréative, aux côtés de ses nouveaux collègues : Je leur ai montré où nous construisions des cabanes quand j'étais enfant ».

Aujourd'hui, il découvre un urbanisme qui a considérablement évolué depuis qu'il a quitté le foyer parental. C'est l'attrait de ce nouveau Kirchberg, avec ses longues avenues bordées d'arbres, ses places publiques et ses vastes parcs et jardins, riches en biodiversité, qui l'a incité à envoyer son CV de jardinier-paysagiste chevronné aux responsables du Fonds. « J'ai été jardinier à l'Administration communale de Berdorf pendant de nombreuses années. À 39 ans, je voulais tenter une nouvelle expérience. La diversité des espaces sur le Kirchberg demande une grande polyvalence, ce qui permet de pleinement déployer ses compétences professionnelles », estime-t-il.



« Je voulais tenter une nouvelle expérience »



« Le Kirchberg est un quartier exceptionnel »

## Redzo Kocan

Après avoir passé 13 ans au service d'une société privée régulièrement mandatée par le Fonds pour l'aménagement et l'entretien des espaces verts, Redzo connaît déjà chaque recoin du Kirchberg. Récemment, il a participé à la plantation du Jardin du Multilinguisme, situé au pied des tours de la Cour de justice de l'Union européenne.

Mais le Kirchberg reste pour lui un quartier exceptionnel. Originaire du Kosovo, les membres de sa famille vivent dispersés à travers l'Europe. « Quand ils viennent en visite, je leur montre le Kirchberg avec son architecture de prestige ».

En plus de son travail physiquement exigeant, Redzo, âgé de 43 ans et père de trois enfants, aime pratiquer le sport : « Trois fois par semaine, je joue au football avec une équipe de copains. C'est ma passion ! », se confie-t-il.

Un défi majeur :

# RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS

**Le Fonds Kirchberg réalise quelque 7000 logements sur ses terrains avec l'objectif principal de proposer un large éventail d'habitations de qualité, accessibles à tous les revenus.**

Dans le Quartier Réimerwee 136 logements sont actuellement en voie d'achèvement dans les ensembles 2 et 4 (Baumeister Haus et Tralux immobilier). La construction du lot 20 (28 logements) et du lot 30 (cinq logements) commencera courant 2024.

Au quartier Kiem, 148 logements seront réalisés par les promoteurs Immobel et Prefalux. Projet pilote conçu dans une démarche circulaire, Kiem 2050 prévoit l'aménagement d'un ensemble basé sur un principe constructif bois-acier. Situé à proximité de la future ligne de tram, en bordure du boulevard Pierre Frieden et face au futur quartier du Laangfur, l'ensemble proposera 148 appartements de qualité dont 135 logements abordables ainsi que près de 3.000 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes (commerces, bureaux, services, HoReCa) agrémentées de 6.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts paysagers. La commercialisation a eu lieu au premier trimestre 2024.

Pour la réalisation du PAP JFK Sud Zone A, le Fonds collabore avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Elle gèrera la construction des neufs bâtiments dont six seront destinés au logement à coûts abordables et trois bâtiments au marché libre. En total les partenaires réaliseront 260 logements dont 181 seront destinés à la vente et à la location par la SNHBM, 79 logements seront commercialisés par le Fonds sur le marché libre.

Le projet sera développé sur un terrain vague, entre l'avenue John F. Kennedy, l'artère principale du Kirchberg, et la rue du Fort Thüngen. Il créera un lien urbain entre l'architecture imposante des institutions européennes et nationales et le quartier de Weimershof, lui-même en pleine mutation. Ainsi, le long de l'avenue John F. Kennedy, des bâtiments de plus grande hauteur se situeront en face du nouveau secrétariat du Parlement européen.

Pour les habitants des nouvelles résidences, le projet offre des espaces partagés. Dans un souci de transition douce, le projet met au centre des placettes et cours intérieures qui permettent aux habitants de se promener à pied entre les bâtiments et de se rencontrer entre voisins. Des passages assurent la connexion entre la rue du Fort Thüngen et l'avenue John F. Kennedy et contribuent à l'effet de maillage qu'aura le projet pour relier

Weimershof au quartier européen. Le long de la rue Fort Thüngen des maisons de ville en bande donnent directement sur des espaces publics, faisant aussi le relais avec le quartier existant.

Du côté de l'avenue John F. Kennedy, les espaces à rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux et 12 locaux de commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité urbaine en complément avec les grandes structures déjà présentes sur le plateau.

L'arrêt de tram « Parlement européen » se trouve directement en face, faisant du projet JFK Sud Zone A1 une adresse qui permet de vivre sans voiture si les habitants le souhaitent. 777 emplacements intérieurs pour vélos (un emplacement par chambre) et une connexion directe au réseau de pistes cyclables encouragent la mobilité douce. Les premiers habitants pourront y emménager en 2027.

Ensuite, dans les cinq années à venir, le Fonds envisage d'entamer la mise en oeuvre de nouveaux plans d'aménagement particulier (PAP) dans les parties Grünewald Ouest (370 logements), sur l'ancien site Eurocontrol (390 logements) et sur le Kuebebiert, dernière grande réserve du Fonds avec environ 3300 logements prévus.

Les premiers logements du Kuebebiert seront réalisés à partir de 2026 dans la « Pointe Est » du Kuebebiert (147 logements). La phase 1 de la construction des logements débutera en 2029, la phase 2 en 2035 et la phase 3 en 2039 avec chaque fois un tiers des logements à réaliser.

Le PAP Laangfur dont la majorité des terrains appartient à des propriétaires privés prévoit 611 logements qui seront réalisés sur les terrains du Fonds.

La partie JFK Sud Zone B a un potentiel pour environ 810 logements.

A long terme, quelque 1970 logements sont prévus dans la zone nommée Midfield qui se trouve entre Gasperich et Howald. Il est prévu que le Fonds pilotera ce projet d'urbanisation en dehors de son périmètre.

## Mixité sociale et politique de logement abordable

Dans un souci de mixité sociale, le Fonds développera des logements dans différentes catégories d'abordabilité : 30 % logement abordable, 40 logement abordable selon les critères du Fonds et 30 % de logements qui sont vendus sur le marché libre.

La mise en vente des appartements à coût abordable s'inscrit dans la volonté générale du Fonds de faciliter l'accèsion à la propriété et d'offrir une excellente qualité de vie dans un contexte difficile de pénurie de logements.

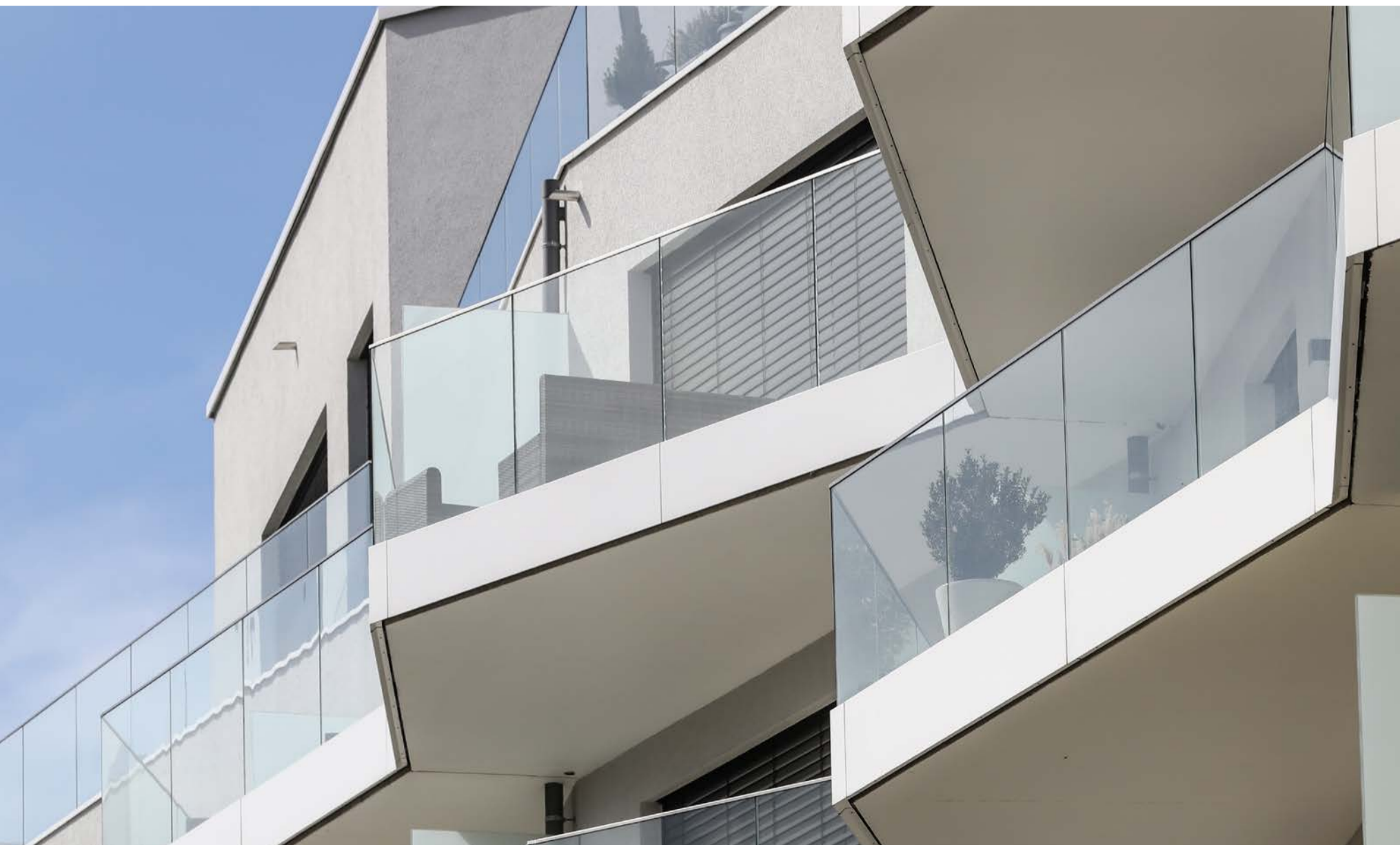
Les prix de vente, bien inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre, sont toutefois assortis de certaines conditions de cession.

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

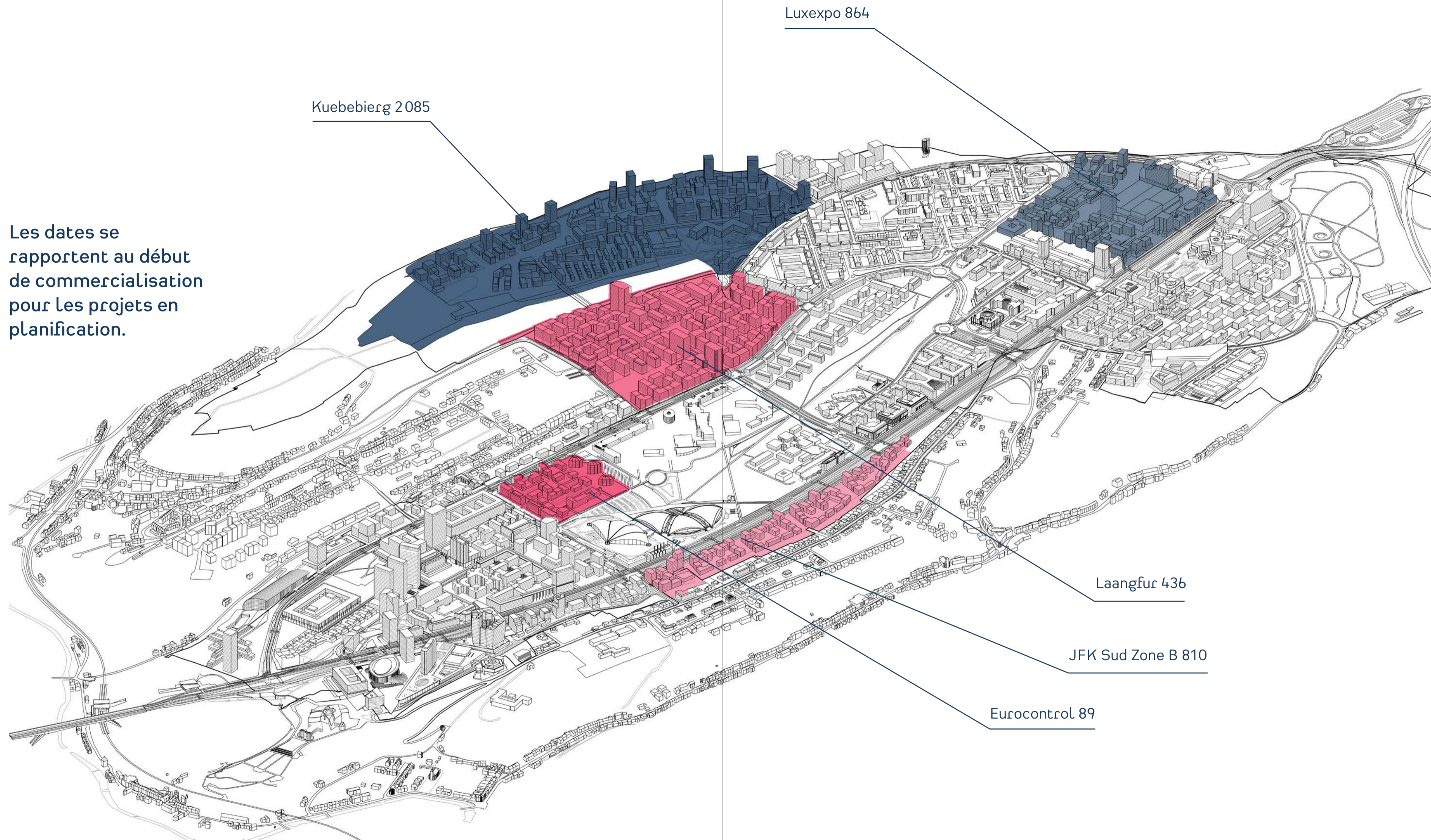
En plus, les habitations construites sur les terrains du Fonds sont réservées à des ménages dans lesquels au moins une personne travaille sur le territoire de la Ville de Luxembourg ou dans certaines parties limitrophes des Communes de Strassen, Sandweiler, Niederanven et Hesperange.

Les logements sont cédés par bail emphytéotique. Il s'agit d'un bail de longue durée portant sur un immeuble sur lequel l'acquéreur a pleine jouissance moyennant le paiement d'une redevance, en l'occurrence unique. L'acquéreur exercera tous les droits liés à la propriété. La durée du bail depuis l'acquisition par le promoteur est de 99 ans.

Le Fonds dispose d'un droit de préemption, au prix abordable actualisé, déduction faite de la vétusté, en cas de volonté d'un acquéreur de revendre son logement.



**Dans un souci de mixité sociale, le Fonds développera des logements dans différentes catégories d'abordabilité : 30 % Logement abordable, 40 Logement abordable selon les critères du Fonds et 30 % de Logements qui sont vendus sur le marché libre.**



Les dates se rapportent au début de commercialisation pour les projets en planification.



Plan directeur Midfield

# LE FONDS ÉLARGIT SON PÉRIMÈTRE D'ACTION

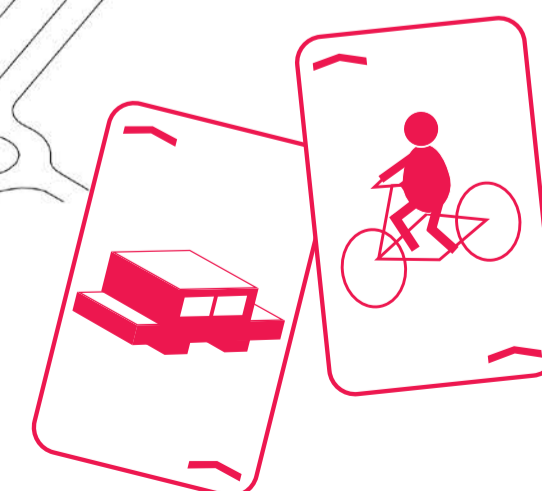
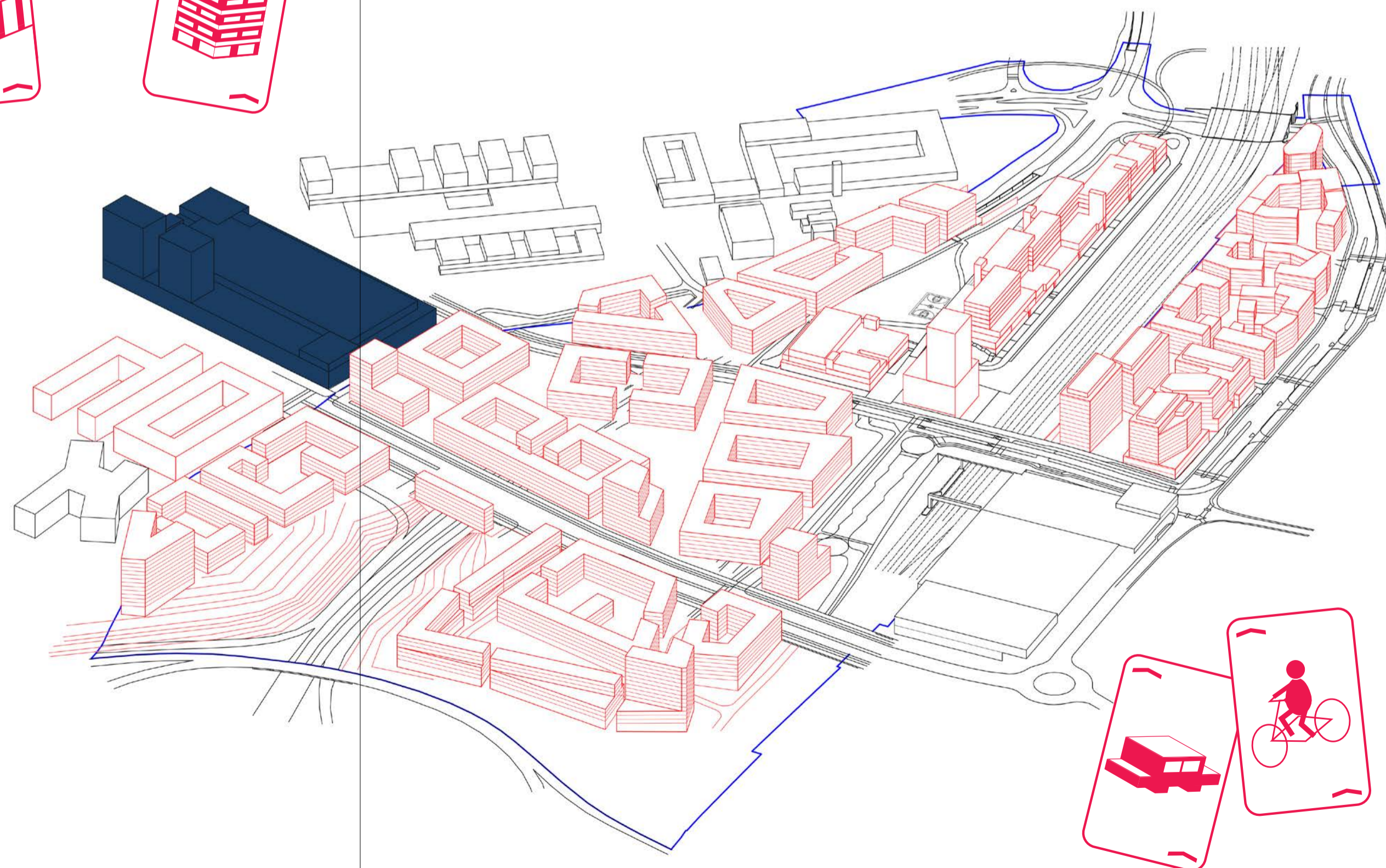
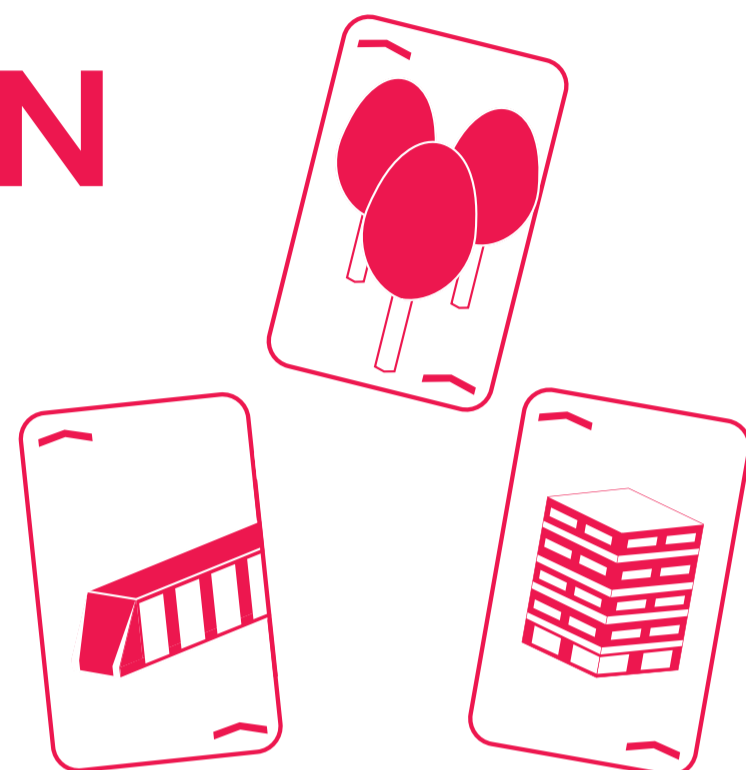
Le projet Midfield représente un défi sans précédent pour le Fonds Kirchberg. Habitué à opérer dans son périmètre du Plateau de Kirchberg, le Fonds se trouve désormais face à un territoire inédit, dépassant les limites traditionnelles de son action.

Depuis sa création en 1961, le Fonds a acquis une réputation solide dans la planification et l'aménagement urbain. Toutefois, sa nouvelle responsabilité de mettre à jour et d'exécuter le plan directeur du site Midfield le confronte à de nouveaux défis.

Le plan directeur du projet Midfield (40 ha) vise à combler le vide urbain entre les quartiers voisins de Howald du côté d'Hesperange, et le PAP Grossfeld et le Ban de Gasperich du côté de la Ville de Luxembourg.

Le développement urbain comporte des projets privés et publics sur le site du Midfield, incluant la construction d'une tour multifonctionnelle par CFL Immo, du Lycée technique du Centre, d'une école fondamentale, de 1970 logements et d'infrastructures tertiaires. De plus, il s'agit de coordonner des projets de mobilité d'envergure tels que le voûtement de l'A3/B3 et des interfaces de transport comme le tracé du tram, le pôle multimodal et le P&R.

Sur décision du Conseil de gouvernement en date du 7 janvier 2022, le Fonds a pris les rênes de la mise en œuvre du plan directeur. Le premier objectif est de démarrer l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP) fin 2024.



Réimerwee Ensemble 2

# DES RÉSIDENCES PRÊTES À ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

Le quartier Réimerwee attend l'arrivée de nombreux résidents avec l'achèvement de 82 appartements répartis dans cinq bâtiments conçus par le bureau d'architectes TANK. Réalisé par le promoteur Baumeister Haus, ce projet ambitieux offre un cadre de vie chaleureux, témoignant d'une approche novatrice de l'habitat urbain.



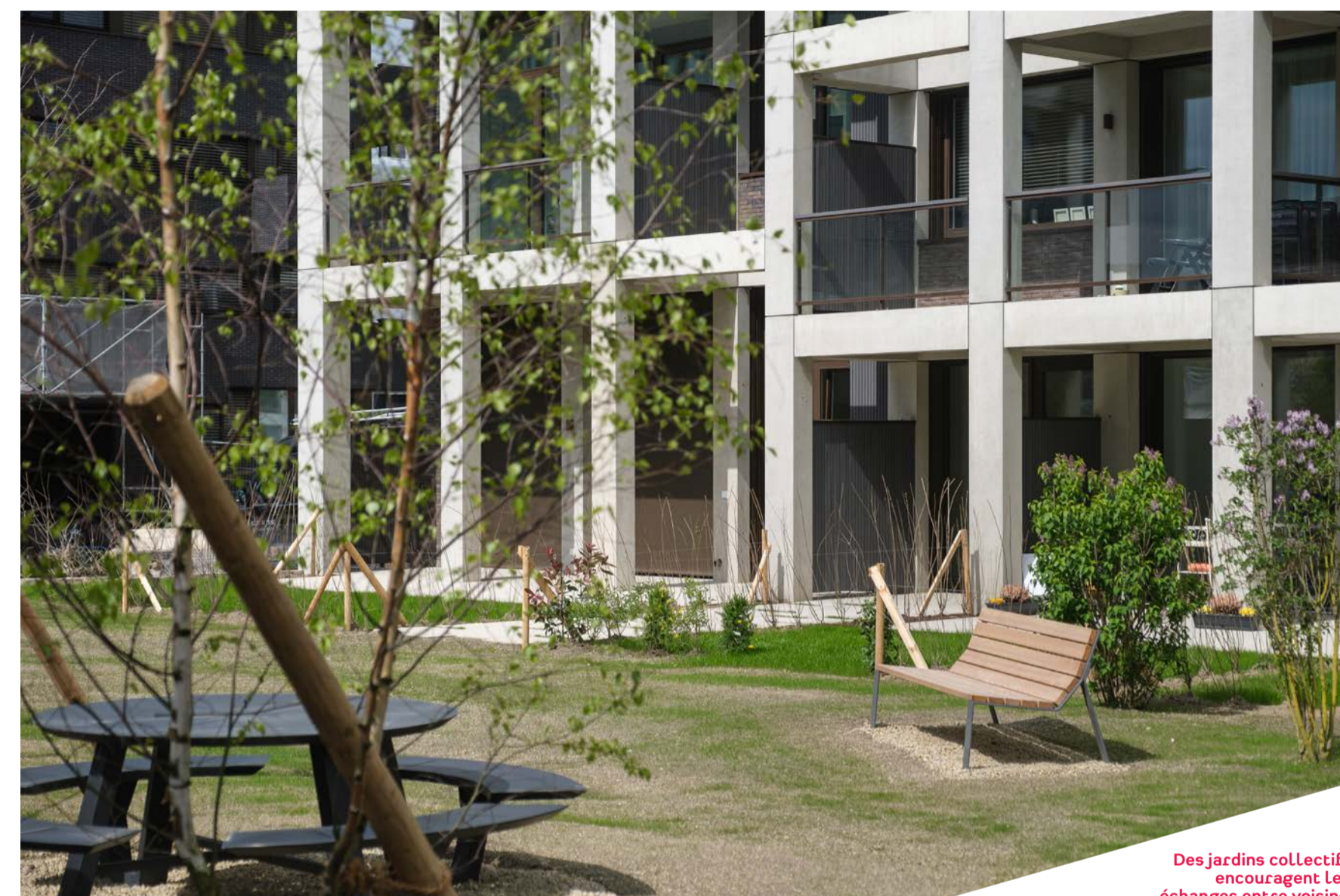
Le concept architectural a permis de nombreuses personnalisations à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments. Les 5 bâtiments avec au total 82 appartements ont la même hauteur R+4 et sont traités de manière similaire en ce qui concerne leur aspect général. Le projet optimise le système constructif (portée limitée, maximum 6m) constitué de poteaux/ poutres et de dalles en béton constituant une trame qui offre un plan libre permettant de multiples typologies.



Le béton architectonique clair et les finitions en bois apportent une ambiance chaleureuse.



En choisissant l'aménagement de leur balcon, les habitants ont co-créé la façade de l'immeuble.



Des jardins collectifs encouragent les échanges entre voisins.

La façade est conçue comme une peau habitée favorisant la diversité des usages. Véritable pièce en plus, elle peut devenir un balcon ou une loggia aux aspects différents, selon le choix des futurs habitants. Elle est dominée par 4 matériaux : structure trame en béton, remplissage de façade en brique de teinte grise, balcons en saillie avec cloisons mitoyennes en béton/ brique, respectivement jardinière ou débarras, garde-corps en verre, menuiseries en bois.

Les premiers habitants ont pu emménager en début de l'année 2024, les remises des clés se poursuivent jusqu'en juin.



Des espaces baignés de lumière naturelle et des vues exceptionnelles.

Des appartements avec  
vue sur la silhouette du quartier  
européen.



Le projet offre des  
typologies très variées avec  
des pièces de pièces de séjour  
spacieuses et agréables.



Les résidences longent Le parc Réimerwee,  
poumon vert du quartier.

Kiem 2050

# LE FONDS OFFICIALISE SON PARTENARIAT AVEC IMMOBEL ET PREFALUX HOME

En juin 2023, Le Fonds Kirchberg, ImmoBel et Prefalux Home ont uni leurs forces dans un partenariat pour réaliser le projet Kiem 2050. L'accord qu'ils ont signé concerne la cession des droits d'emphytéose de quatre parcelles du PAP Domaine du Kiem, ouvrant la voie au développement d'une surface totale de 23 460 m<sup>2</sup>. Ce partenariat public-privé vise à créer une majorité de logements abordables au sein d'un projet mixte innovant.



Conçus dans une démarche circulaire, les bâtiments sont réalisés selon un principe constructif bois-acier.

La signature de cet accord permettra la concrétisation de 4 immeubles résidentiels. Kiem 2050 offrira une nouvelle adresse pour environ 500 résidents bénéficiant d'un mix de bureaux, commerces, services, restauration ainsi qu'un incubateur. Les rez-de-chaussée et rez-de-parc dits actifs favorisent les échanges sociaux et dynamisent l'économie locale en proposant une réponse aux besoins de proximité.

Situé en bordure du Boulevard Pierre Frieden et face au futur quartier du Laangfur, l'ensemble propose 148 appartements de qualité dont 135 logements abordables ainsi que près de 3.000 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes (commerces, bureaux, services, HoReCa) agrémentées de 6.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts paysagers.

Projet pilote conçu dans une démarche circulaire, Kiem 2050 prévoit l'aménagement de tout un ensemble de bâtiments sur un principe constructif bois-acier. Avec une conception réfléchie, le bois peut être rapidement monté, puis potentiellement démonté et remonté tout en restant respectueux de l'environnement. C'est notamment sur cette logique dite de « Cradle to Cradle (C2C) », qui favorise la réutilisation des matériaux et la réduction des déchets, que se fondent les principes même du projet Kiem 2050.



Derrière les bâtiments,  
un parc public servira de point  
de rencontre pour tous  
Les voisins.

Les espaces communs peuvent,  
par exemple, être aménagés  
en salle de yoga.



Le projet privilégie les matériaux sains et réutilisables et vise à augmenter l'efficacité des bâtiments : récupération des eaux grises, rafraîchissement de l'air des appartements via puits canadiens, utilisation des énergies renouvelables, mode constructif pensé pour le désassemblage et le ré-usage des matériaux en vue de nouvelles constructions.

En parallèle des nombreuses mesures à impact positif, le projet innove en proposant de nouvelles typologies de logements répondant aux besoins d'une population mixte et intergénérationnelle. En plus de leur appartement individuel, les résidents pourront profiter de plusieurs espaces partagés (plus de 400 m<sup>2</sup> intérieurs et environ 5000 m<sup>2</sup> extérieurs, dont quelque 800 m<sup>2</sup> de terrasses communes).

La collaboration et le partage sont facteurs de lien social et de lutte contre l'isolement. Qu'il s'agisse de familles, de célibataires ou de couples, les habitants partageront plus qu'une simple adresse. D'un point de vue pratique, cette mutualisation permet de bénéficier d'équipements qui normalement ne trouvent pas leur place dans un appartement (par exemple salle de jeux, jardin d'hiver, bibliothèque, salle polyvalente, salle de yoga) tout en présentant l'intérêt de réduire les coûts et de limiter le gaspillage des ressources par le partage de ces commodités entre les habitants.

Autres concepts novateur d'habitat contemporain :

- Le coliving, appartements « grappes » idéal pour primo-arrivants et stagiaires ou toute autre personne ayant le souhait de cohabiter. Logements hybrides entre colocation et studio, ces grands appartements bénéficient de chambres individuelles qui sont équipées d'une salle de bain privée ainsi que d'un espace de séjour commun favorisant la vie sociale.
- Les appartements « Living & Working » combinent lieu de travail et résidence. L'entrée située sur le Boulevard Pierre Frieden offre une visibilité aux surfaces dédiées à l'activité professionnelle libérale. Une entrée plus intime via le parc communal à l'arrière permet d'accéder au logement privatif, articulé autour d'un patio.



Les habitants se partagent des terrasses en toiture.

Le projet s'inscrit dans la stratégie du Fonds Kirchberg de construire un quartier des courtes distances comprenant de nombreux services du quotidien à proximité et une offre variée d'alternatives pour se déplacer autrement qu'en voiture privée. 368 emplacements pour vélos (un emplacement par chambre) sont mis à disposition au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Derrière les bâtiments, un parc public fera la liaison piétonnière entre le quartier Kiem, le boulevard Frieden et les nouveaux quartiers en développements au Kuebeberg et servira de point de rencontre pour tous les voisins. La commercialisation du projet a commencé en mars 2024, le début de la construction et prévu pour le premier trimestre 2025. Le mode de construction en bois implique une préfabrication des composants qui raccourcit la durée du chantier in situ.

**La commercialisation du projet a commencé en mars 2024, le début de la construction est prévu pour le premier trimestre 2025.**

Porté par une dynamique d'innovation urbaine et une réflexion ambitieuse autour des nouveaux modes de vie, ce partenariat public-privé entre le Fonds Kirchberg, Immoel et Prefalux Home illustre la volonté de mobilisation commune pour intensifier l'offre de logements de qualité au Luxembourg.



Kiem 2050



Sous d'heureux auspices : L'accord entre Le Fonds et Les promoteurs a été signé sous un soleil rayonnant.



Projet JFK Sud Zone A

# UN PARTENARIAT POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Le Fonds Kirchberg et La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) collaborent pour la réalisation de plus de 260 logements le long de l'avenue John F. Kennedy. Le ministère du Logement supporte le projet financièrement, encourageant la création de logements au Kirchberg qui seront accessibles à tous les budgets.



Le projet Longe  
L'avenue John F. Kennedy, L'épine  
dorsale de La mobilité  
du Kirchberg.



Le projet JFK Sud Zone A, élaboré par le Fonds Kirchberg et exécuté par la SNHBM sur des terrains que le Fonds a cédés à l'État, bénéficie du soutien financier du ministère du Logement via son « Fonds spécial de soutien au développement du logement ». Ce financement concerne tant les logements abordables en location que ceux destinés à la vente abordable, ainsi que les infrastructures du projet. Le ministère du Logement contribue à hauteur de 35 millions d'euros au financement des logements abordables.

Le Fonds a développé le projet urbanistique et architecturale jusqu'au stade APD et s'est chargé des travaux de viabilisation pour un coût total de 12,8 millions. En contrepartie, l'État paye au Fonds une enveloppe de 17 millions d'euros pour l'achat du terrain (11,4 millions d'euros) et une participation au frais de viabilisation (5,6 millions d'euros).

Situé entre l'avenue John F. Kennedy, artère principale du Kirchberg, et la rue du Fort Thüngen, le projet s'étendra sur un terrain jusqu'ici vacant. Il constituera un lien urbain entre l'imposante architecture des Institutions européennes et le quartier de Weimershof, lui-même en pleine mutation.

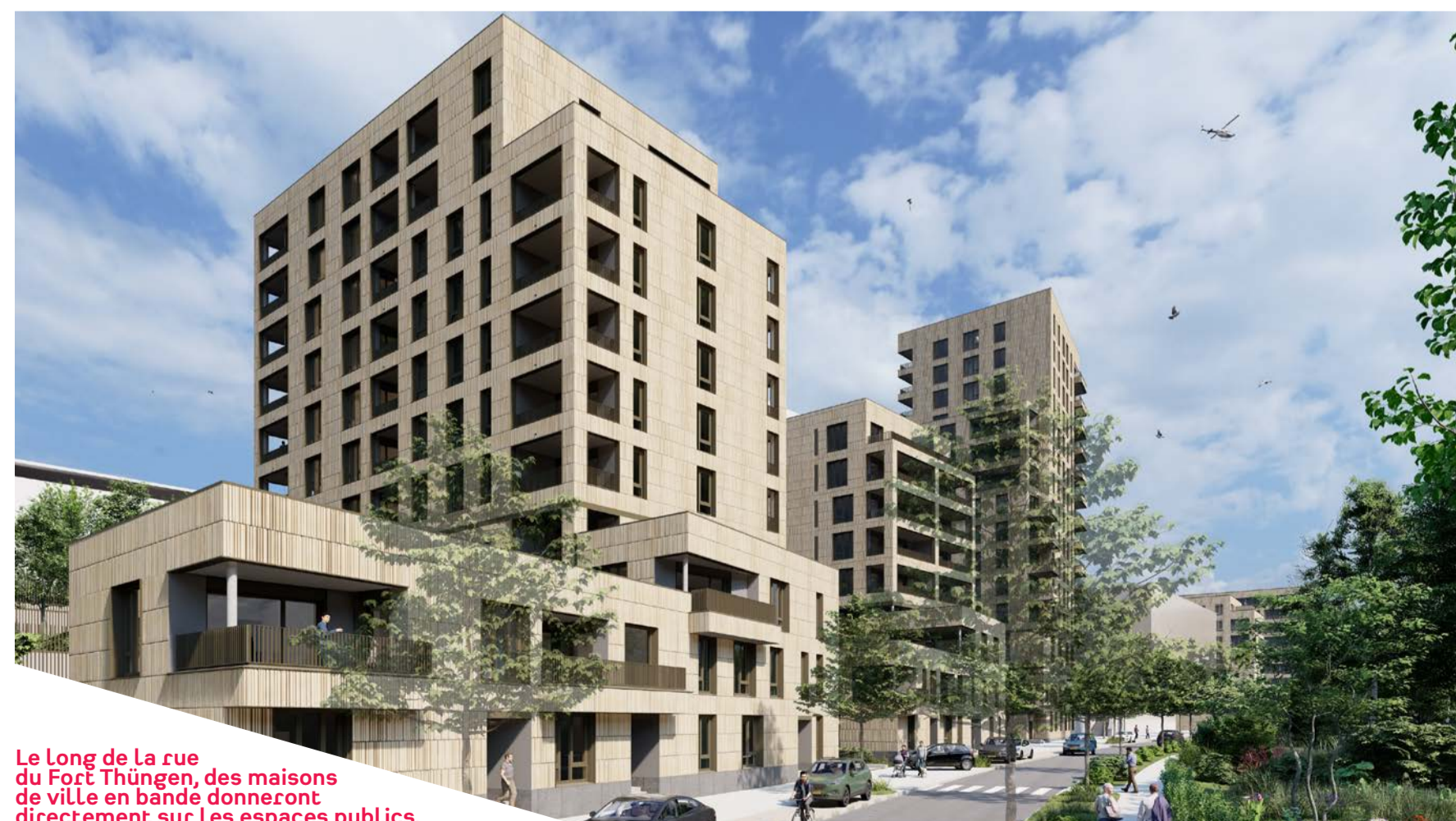
## Une transition douce entre les quartiers

Le projet offre des espaces partagés aux résidents, centrés autour de placettes et cours intérieures, favorisant les rencontres entre voisins. Des passages reliant la rue du Fort Thüngen à l'avenue John F. Kennedy contribuent à tisser un maillage entre Weimershof et le quartier européen.

L'architecture en gradins, orientée vers le sud-ouest, favorisera la luminosité et offrira des vues sur le paysage environnant. Le long de la rue du Fort Thüngen, des maisons de ville en bande donneront directement sur les espaces publics, intégrant ainsi harmonieusement le nouveau quartier à l'existant.

Le projet JFK représente 9 ensembles qui se compose de bâtiments de taille et de typologie de logements diverses. Tous les logements sont réalisés par la SNHBM.

L'arrêt de tram « Parlement européen », situé en face du projet, en fait une adresse attractive pour ceux désirant adopter un mode de vie sans voiture. De plus, 777 emplacements intérieurs pour vélos, soit un par chambre, ainsi qu'une connexion directe au réseau de pistes cyclables, promeuvent une mobilité douce.



Le long de la rue du Fort Thüngen, des maisons de ville en bande donneront directement sur les espaces publics.



Un urbanisme en gradin qui fait le maillage entre Kirchberg et Weimershof.

## Un quartier qui offre de multiples services

Les espaces en rez-de-chaussée le long de l'avenue John F. Kennedy seront dédiés à des bureaux ainsi qu'à 12 locaux destinés à des commerces et services de petite et moyenne taille. Le projet vise à encourager une activité urbaine dynamique, en complément des grandes structures déjà présentes sur le plateau. Les locaux commerciaux représentent 2032 m<sup>2</sup>. Le Fonds rachètera les 1567 m<sup>2</sup> dans les rez-de-chaussée des six ensembles gérés par la SNHBM. Le Fonds assurera la gestion locative de la totalité des espaces commerciaux du projet.

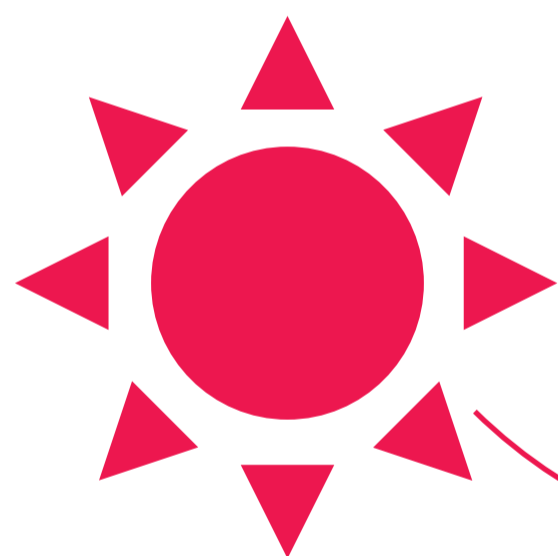
Les logements, destinés à la location et à la vente abordable représentent environ deux tiers du projet. Près de 60% de ces logements abordables seront destinés à la location. Il s'agira essentiellement d'appartements se situant du côté de l'avenue. 40% des logements abordables seront destinés à la vente. Pour ces biens, les conditions générales et critères standards de vente de la SNHBM seront d'application. Les maisons de ville côté rue Fort Thüngen et les appartements dans trois tours que le Fonds rachètera à la SNHBM seront destinés à la commercialisation sur le marché libre.

Les espaces en rez-de-chaussée seront dédiés à des bureaux ainsi qu'à 12 locaux destinés à des commerces et services.

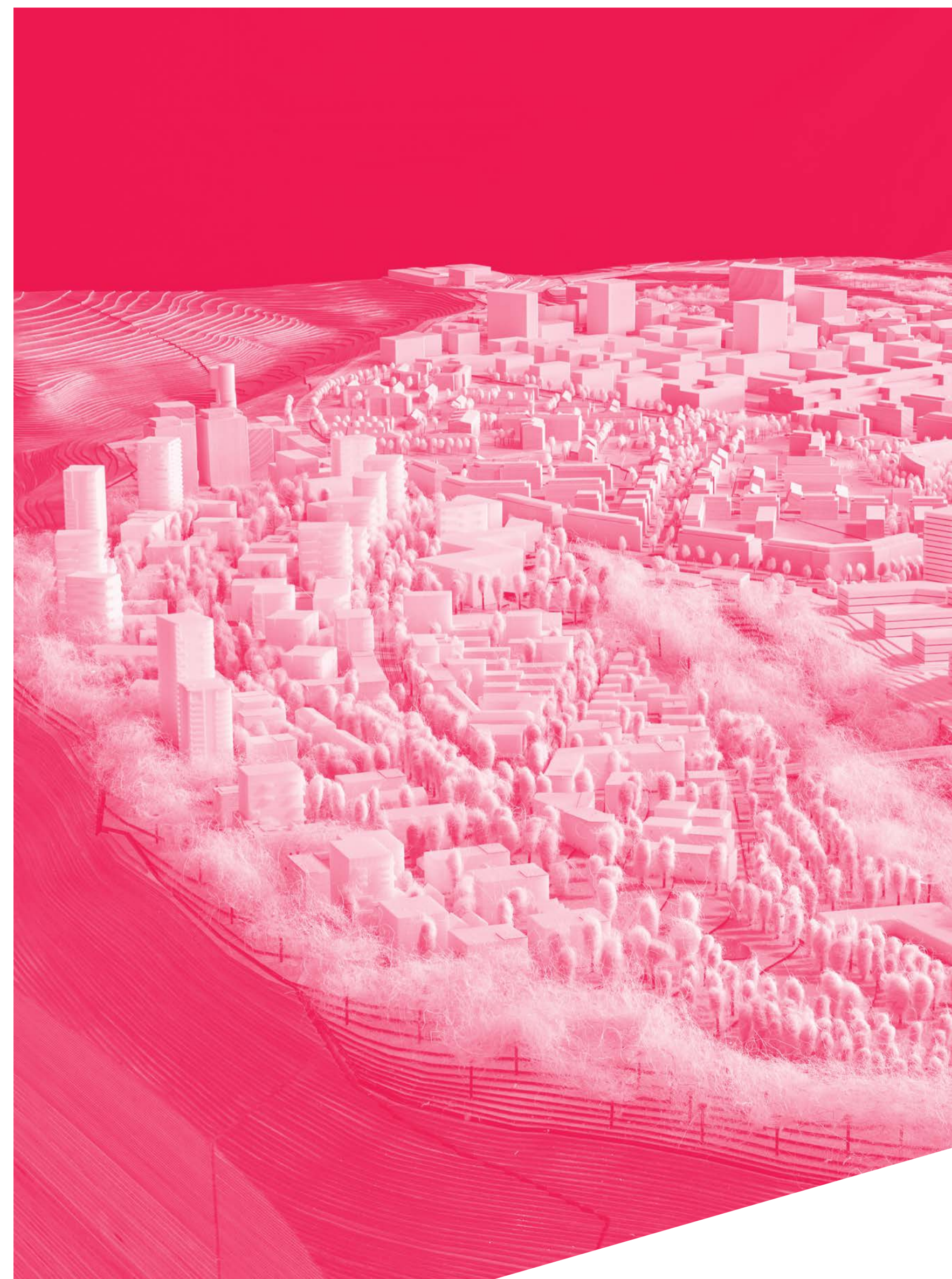


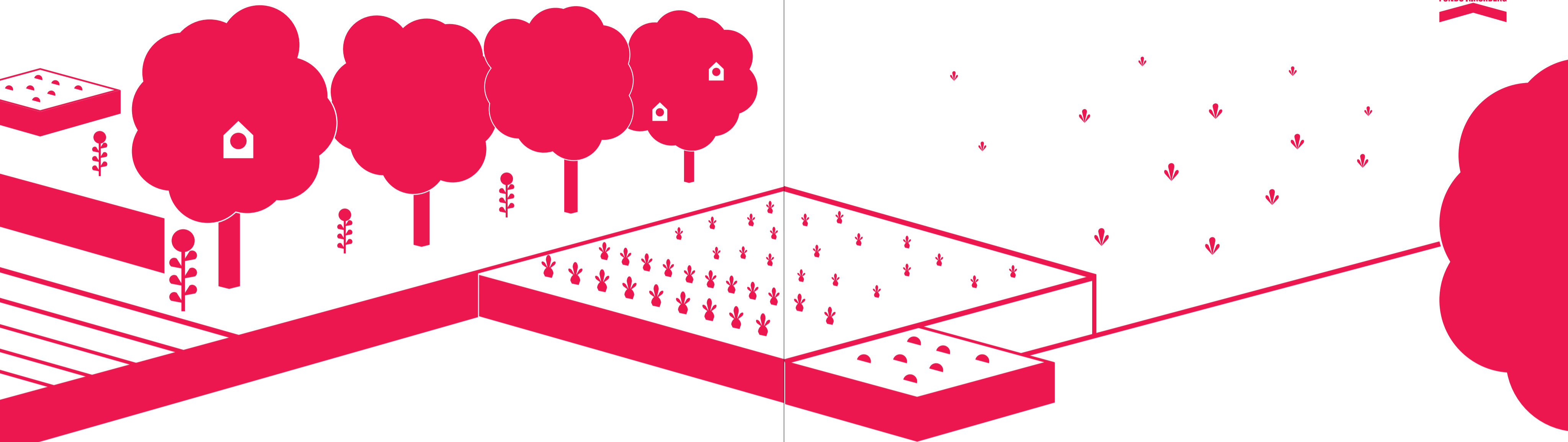
Quartier Kuebeberg

# UN PROJET QUI VALORISE LES RESSOURCES NATURELLES



Le Fonds Kirchberg se prépare à concrétiser son plus grand projet d'urbanisation au nord du plateau, s'étendant sur 33 hectares. Destiné à accueillir plus de 3000 logements, ce futur quartier promet de marier la vie urbaine et la préservation de l'environnement en valorisant les ressources naturelles sur site.





Le concept de mobilité, axé sur la marche, le vélo et la connectivité au réseau du tram, marque une rupture avec la dépendance automobile, créant un quartier des courtes distances. En quête d'une empreinte carbone minimale, le projet urbain intégrera la géothermie à son réseau de chaleur.

Le projet d'urbanisation du Kuebebiert a pour objectif de développer un concept énergétique basé sur la géothermie pour l'alimentation en chauffage et eau chaude sanitaire.

Le Fonds ambitionne de déployer la géothermie sur l'ensemble du site pour l'approvisionnement du chauffage basse température des bâtiments, couplée à un réseau basse température déployé depuis la centrale énergétique principale du quartier. Celle-ci sera composée de pompes à chaleur aérothermiques nécessaires à l'appoint en chauffage du quartier et source de production d'eau chaude sanitaire.

Il est prévu que le réseau de chaleur alimente 21 hubs géothermiques répartis à travers le quartier. Chaque hub sera équipé de pompes à chaleur géothermique et de pompes de relevage nécessaires à la production d'énergie haute température.

Le Fonds cible une couverture maximale des besoins énergétiques du nouveau quartier par des ressources renouvelables locales par l'exploitation de la géothermie de moyenne profondeur (environ

jusqu'à 200 mètres) afin de limiter le recours à des formes d'énergies fossiles ou émettrices de gaz à effet de serre.

Cette orientation vers des sources d'énergie alternatives est renforcée par le contexte géopolitique actuel et ses répercussions sur les divers modes d'approvisionnement énergétique.

Le plateau du Kuebebiert s'inscrit dans un environnement marqué par la topographie et cerné au sud (vallon du Mäertesgronn), à l'ouest (zone protégée Kuebebiert) et au nord (forêt de Grünewald) par des zones protégées d'intérêt national.

L'urbanisme du Kuebebiert respecte les éléments naturels présents sur le site. La mise à distance de l'urbanisation des aires protégées est assurée à travers la création de zones tampons et d'espaces récréatifs au sein du quartier. Des couloirs Nord-Sud pour relier les zones protégées ainsi que la mise en place de nichoirs sur le site favorisent le développement de la faune.

Le Fonds développe un concept de gestion des terres permettant d'utiliser un maximum d'excavation directement sur site. Cette approche circulaire réduit la pression sur les décharges de déblais ainsi que sur le bilan CO<sub>2</sub> du chantier, car elle permet d'éviter de faire circuler plus de 40.000 camions de terrassement.

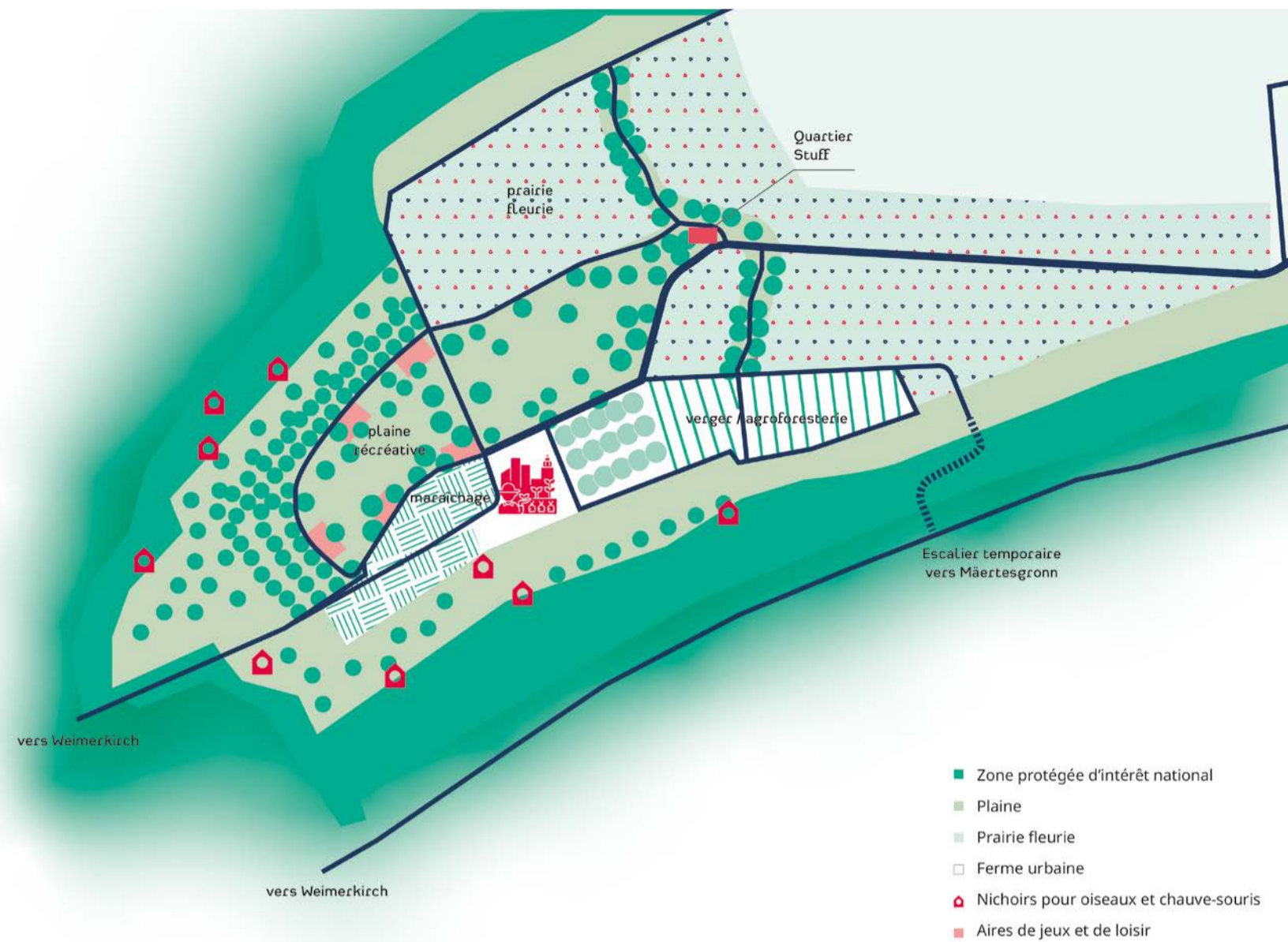
Une gestion des eaux de pluie majoritairement à ciel ouvert permet une intégration harmonieuse dans les espaces verts du quartier. Un système 100% gravitaire s'inscrit dans les pentes du terrain naturel permettant de garantir la robustesse du système et de limiter l'utilisation de systèmes complexes à entretenir. Un maillage fin de la trame verte et bleue permet aussi de supporter la biodiversité dans le quartier.

## Quand la chaleur vient des terres

Le projet d'urbanisation du Kuebebiert a pour objectif de développer un concept énergétique basé sur la géothermie pour l'alimentation en chauffage basse température.

Des forages de reconnaissances hydrogéologiques et des forages géothermiques avec test de réponse thermique ont eu lieu en début d'année 2024 sur le site du Kuebebiert. Ces forages, réalisés sous l'égide du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et de l'Administration de la Gestion de l'Eau, en coordination avec le Service géologique de l'État, servent à confirmer les hypothèses qui s'appuient sur une tomographie électrique du site et des études géologiques et hydrogéologiques préalables.

Les travaux comportent la description des différentes couches géologiques, la détermination des venues d'eau et le prélèvement d'échantillons d'eau et de roches. Des sondes de suivi seront mises en place afin de mesurer la température, la conductivité, et le niveau d'eau dans les couches du Keuper et du Grès de Luxembourg.



L'aménagement écologique au sein du quartier favorise un choix de plantations d'essences adaptés au site et la création de prairies à la place de pelouses. Le verger existant est conservé et même complété par de nouveaux arbres fruitiers (pommiers, cerisiers, pruniers, ...) dans la cadre de l'implantation d'une ferme urbaine.

Tout comme pour la majorité des projets urbain d'envergure, le Kuebebiert est concerné par les mesures d'atténuation (encore appelé mesures CEF) qui sont à implanter en amont de l'urbanisation.

Une lisière au nord du site a déjà été plantée en 2022 pour compenser l'enlèvement d'une butte. Début 2024, le Fonds a planté 129 arbres dont 91 arbres fruitiers.

La ferme urbaine avec ses vergers et zones de maraîchage est entourée de grandes prairies qui invitent à la récréation et aux activités de loisirs (sport libre, jeux, pique-nique, ...) L'aménagement d'un espace de loisir en amont de l'urbanisation et de la construction des logements permet aux futurs résidents/usagers d'en profiter dès leur arri-

vue dans le quartier du Kuebebiert. Ces espaces comportent un espace libre d'une surface d'environ 1 ha avec une palette d'éléments de jeux qui suivant leur succès sera enrichie au cours du développement du quartier.

La plaine récréative est entourée de plantations d'arbres qui se seront développés lors de l'arrivée des résidents et qui pourront déjà jouer leur rôle dans le confort bioclimatique (ombrage, vent, qualité de l'air ...).

La ferme urbaine qui, dans un stade provisoire, fera partie intégrante du programme de la Luga – Luxembourg Urban Garden 2025, arrivera bientôt en pionnier sur le Kuebebiert. Le Fonds a signé un accord avec la société Aurel & Axel pour le développement et l'exploitation de la ferme urbaine.

S'inscrivant dans une volonté de conjuguer agriculture innovante et traditionnelle, Aurel & Axel aspirent à relever les défis environnementaux tout en maintenant une rentabilité économique.

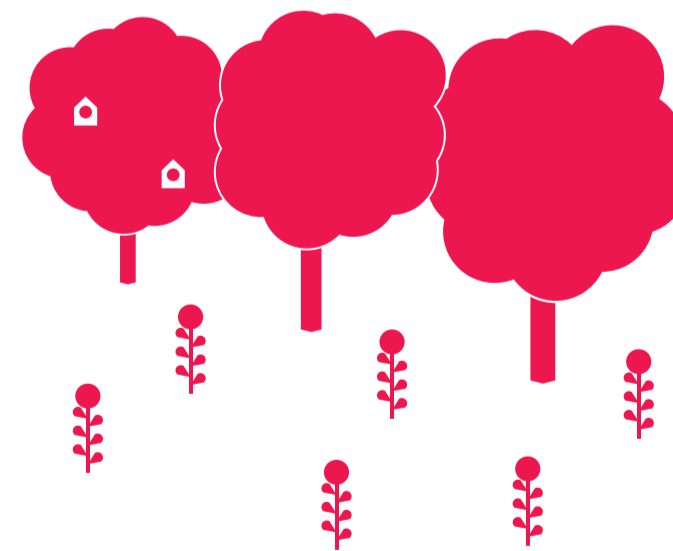
La ferme urbaine mettra l'accent sur la production de produits alimentaires saisonniers, en adoptant des pratiques économes en eau et adaptées au terrain local. Aurel & Axel ne se contente pas de cultiver la terre, mais envisage également d'offrir une diversité de services communautaires, allant de la restauration à la vente de produits locaux, en passant par des espaces d'échange, des activités pédagogiques et des conseils au jardinage dans les parcelles communautaires. L'objectif ultime est de créer un lieu de vie dynamique au service de la communauté locale.

L'implantation d'une ferme urbaine, outre sa participation à la stratégie d'une ville « courtes distances » par la production et vente locales, permettra ainsi le maintien de l'agriculture sur site, la conservation d'un patrimoine, la pédagogie et la sensibilisation sur la provenance des aliments.

## LES SURFACES DE LA FERME URBAINE QUI SONT PRÉVUES DANS UNE PREMIÈRE PHASE

Espace verger existant et nouveau verger / espace agroforestier

10.000 m<sup>2</sup>



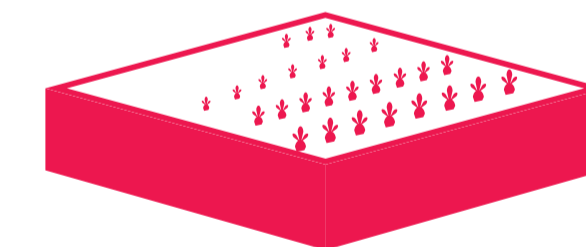
Verger haute tige autour de la plaine récréative

7.500m<sup>2</sup>



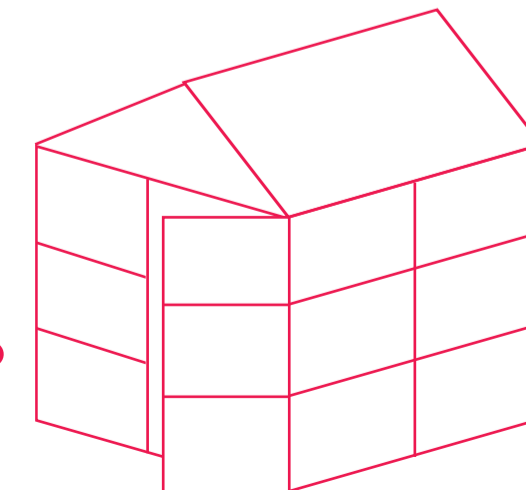
Maraîchage

5.000 m<sup>2</sup>



Espace ferme urbaine modulaire (micro-pousses / champignons et serre, ...)

2.000m<sup>2</sup>



### Chronologie de l'installation de la ferme urbaine

**Printemps 2024 et Automne 2024 :**  
Préparation des sols, plantation des arbres et des cultures traditionnelles.

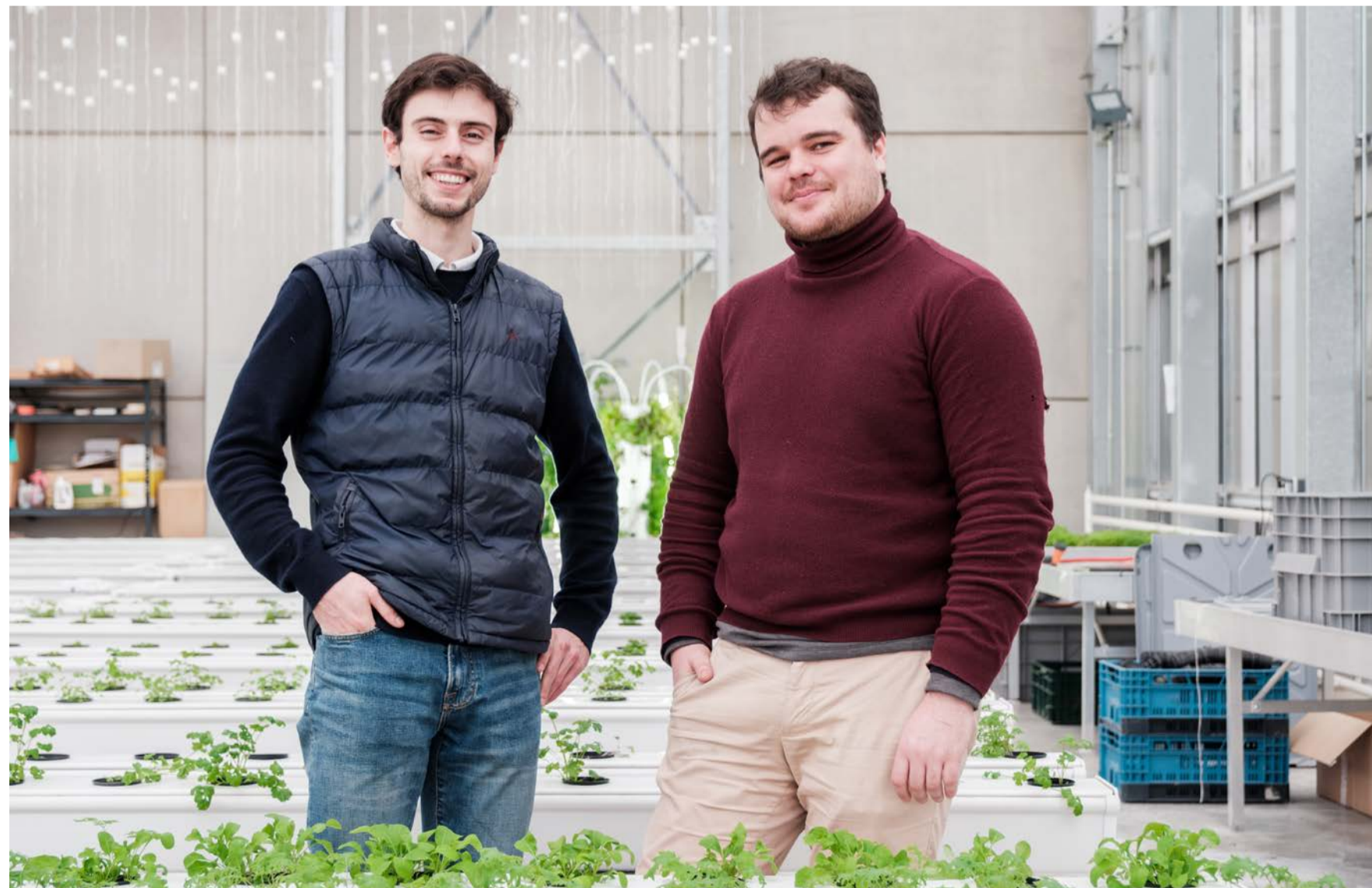
**Janvier-Février 2025 :**  
Installation des containers, lancement des semis pour la culture maraîchère.

**Mars-Avril 2025 :**  
Ouverture de la ferme urbaine avec l'ensemble des activités proposées.

La ferme urbaine

# UNE PRODUCTION LOCALE AU PLUS PRÈS DU CONSOMMATEUR

L'essor d'une exploitation agricole s'inscrit dans la stratégie globale pour l'urbanisation du quartier émergent du Kuebebiérg. Le Fonds a lancé un appel à candidatures pour trouver un développeur et exploitant pour la ferme urbaine. Neuf candidats ont répondu et c'est le concept de la jeune entreprise Aurel & Axel qui a su convaincre Le Fonds. Ses fondateurs, Axel Barreau et Aurélien Galodé, expliquent comment ils veulent contribuer aux objectifs du Fonds de créer un quartier des courtes distances.



**Qu'est-ce qui vous a incité à répondre à l'appel du Fonds ?**

**Axel Barreau :** Nous avons découvert ce projet à travers les médias. L'idée d'une ferme urbaine au cœur d'un nouveau quartier a immédiatement capté notre attention parce qu'elle correspond parfaitement à nos ambitions : une distribution locale et une production alimentaire associée à des activités pédagogiques et culturelles.

**Aurélien Galodé :** En effet, depuis deux ans, nous envisagions la concrétisation d'un tel projet. À peine avons-nous finalisé nos documents de présentation et nos plans prospectifs que nous avons découvert le projet de la ferme urbaine au Kirchberg. Nous avons alors pensé : « C'est le destin ! »

**Racontez-nous un peu votre parcours professionnel !**

**Axel Barreau :** Avant de nous engager dans l'agriculture urbaine, nous travaillions tous les deux en tant que consultants. C'est ce qui nous a d'abord amenés au Luxembourg. Vivant alors à Thionville, nous y avons débuté avec la culture de micro-pousses, de champignons et d'herbes aromatiques. Nos compétences en gestion nous ont été très utiles dans la création de notre propre entreprise.

**Aurélien Galodé :** La proximité de la frontière nous a rapidement permis de trouver des clients du côté luxembourgeois. Nous avons ensuite souhaité nous rapprocher davantage de ces consommateurs

en proposant une production vraiment locale. Manquant de connaissances sur le pays, nous avons rencontré des difficultés initiales pour trouver des terres agricoles ou simplement un local. Depuis octobre 2023, notre société exploite une serre hydroponique de 380 m<sup>2</sup> sur le toit du bâtiment du Conseil pour le Développement Économique de la Construction (CDEC) à Bettembourg, dans le cadre du projet européen GROOF visant à intégrer l'agriculture dans les zones urbaines. Pouvoir nous installer au Kuebebiérg avec notre propre infrastructure est vraiment l'opportunité d'une vie.

**Actuellement vous travaillez surtout avec des restaurateurs...**

**Axel Barreau :** Oui, nous avons



Aurel & Axel innovent en pratiquant la bioponie, qui consiste à cultiver des plantes hors-sol.

des partenariats avec plus de 120 restaurants, dont 50 référencés dans le Guide Michelin. 25 restaurants se trouvent au Luxembourg, dont plusieurs sont étoilés.

**Comment votre concept se distingue du maraichage classique ?**

**Aurélien Galodé :** Nous mêlons des pratiques innovantes telle que la bioponie, qui consiste à cultiver des plantes hors-sol à l'aide d'une solution nutritive organique, avec des techniques plus traditionnelles pour créer un modèle adapté aux enjeux climatiques tout en testant

économiquement rentable. Comme une ferme urbaine est limitée en termes de surface, nous devons innover et diversifier notre offre pour proposer des produits frais toute l'année. Dans une optique de zéro déchet, nous réutilisons au maximum les résidus de chaque culture pour enrichir les rendements des autres.

**En outre, l'intégration d'une ferme urbaine au sein d'un quartier dense représente une nouveauté au Luxembourg...**

**Axel Barreau :** On pourrait même dire qu'il s'agit d'une première en Europe. Les fermes urbaines telles qu'elles sont conçues aujourd'hui sont installées à côté de quartiers existants. Le Fonds prend une approche inverse : la ferme urbaine sera établie comme un pionnier avant la construction des habitations.



Le Fonds visite les serres d'Aurel & Axel à Bettembourg.



*Ce qui peut aussi être perçu comme une contrainte. Les premières années vous serez isolés à côté d'un grand chantier de construction sans clients de passage...*

**Axel Barreau :** Au contraire, nous y voyons une opportunité. Avant l'arrivée des habitants, nous aurons l'occasion de faire connaître la ferme urbaine et nos produits à l'ensemble de la population de la ville de Luxembourg. Nous pouvons également jouer un rôle de promoteur pour ce nouveau quartier. Notre promesse envers les futurs résidents sera de leur offrir un accès à une ferme urbaine à proximité de chez eux, proposant des produits sains, locaux, durables et disponibles toute l'année.



Le Jardin du Multilinguisme

# OÙ LA NATURE ET LES LANGUES EUROPÉENNES FLEURISSENT



Le Jardin du Multilinguisme

Sur le Plateau de Kirchberg, les architectures remarquables des grandes institutions européennes et luxembourgeoises s'inscrivent dans un environnement paysager remarquable. Les coteaux escarpés et densément plantés ceignent le plateau d'une couronne boisée imposante. Le végétal et la topographie composent ainsi un écran de verdure naturaliste à l'ensemble architectural. Ils en soulignent physiquement la présence et renforcent les caractères institutionnel et culturel exceptionnels. Le Palais de la Cour de justice de l'Union européenne marque le paysage sur lequel dominent les trois silhouettes monumentales des tours de la Cour de justice conçues par l'architecte Dominique Perrault.

**Inauguré le 9 mai 2023, Le Jardin du a été réalisé sur la réserve foncière du Fonds Kirchberg qui s'est libérée à la suite de la démolition du bâtiment Jean Monnet. Avec ce jardin temporaire d'une superficie de 1,15 ha, Le Fonds offrira un espace de détente aux quelque 10 000 personnes qui quotidiennement fréquentent le quartier européen. Installé au pied des tours dans lesquels travaillent les juristes linguistes et interprètes de la Cour, le jardin, conçu par l'architecte paysagiste français Michel Desvigne, rend hommage à la diversité linguistique de l'Union européenne.**

Aux pieds des tours, sur une partie du parvis et sur un terrain libéré à la suite de la démolition de l'ancien bâtiment Jean Monnet qui hébergeait la Commission européenne, le paysagiste Michel Desvigne s'est vu confier la conception d'un jardin éphémère dédié au multilinguisme.

Au sommet de la troisième tour inaugurée en 2019, un belvédère terrasse offre un point de vue étendu sur les coteaux boisés et des champs agricoles du paysage luxembourgeois. Au sol, jouxtant le parvis, le jardin en propose une « miniaturisation », à la fois familière et différente. Le projet se réfère à la typologie des paysages agricoles en jouant avec ses composantes caractéristiques que sont les lignes de plantations. Une trame régulière d'arbustes d'essences diverses se déploie sur une vaste pelouse, entrecoupée de parcelles de vergers et de clairières.

Depuis deux points de vue différents, ce jardin offre aux visiteurs deux expériences singulières : la vue plongeante depuis les tours, et la perception dynamique, cinématique, depuis le jardin même. Depuis la tour, la composition générale du site est évidente, parfaitement lisible. Sur ce sol continu, la fine trame de végétaux dessine des tracés graphiques comparables aux sillons agricoles qui domestiquent le paysage et lui font prendre forme. La transposition de cette écriture culturelle élémentaire est ici précisément mesurée, ses dimensions adaptées aux usages, à l'entretien du jardin et à sa perception depuis une vue en surplomb.

Au sol, l'expérience est radicalement différente. Le jardin apparaît comme une sorte de labyrinthe, multipliant les situations et les perspectives sur les tours de la Cour. Le chemin reliant les 3 entrées majeures, du boulevard au parvis, permet de parcourir les pièces végétales destinées à l'accueil d'événements festifs et culturels, de mobiliers exceptionnels et d'œuvres d'art. Son tracé a été minutieusement ajusté à une topographie douce et régulière. La déclivité du site est à peine perceptible.

Les trames végétales géométriques donnent à voir un paysage riche en textures et en couleurs, évolutif au rythme des saisons. Les parcelles de vergers créent des lieux plus intimes échappant au regard depuis les tours.

Les entrées du site sont mises en scène par les bosquets d'arbres existants complétés de nouveaux sujets forestiers. Au cœur du jardin, les vergers sont organisés en cinq ensembles d'arbres ornementaux et de fruitiers caractéristiques du paysage arboricole luxembourgeois. A l'ombre de ces arbres, un mélange de vivaces locales est semé. Sa fauche tardive préservera la biodiversité en place et permettra aux plantes de compléter leurs cycles naturels.





Le Jardin du Multilinguisme



### L'Europe des Langues à l'honneur d'un jardin

Le jardin peut accueillir des animations ayant comme thème le multilinguisme et il est jalonné d'éléments signifiant qui rappellent la diversité linguistique de l'Union européenne. Son chemin sinueux est engravé de lettres des différents alphabets, et encadré de 25 stèles en acier corten traitant chacune, dans l'une des 24 langues de l'UE ainsi que le luxembourgeois, des valeurs de l'Union européenne. Le multilinguisme se matérialise également par un bosquet de 25 arbres et des citations gravées sur le mobilier urbain. La Cour a installé le prototype d'une cabine d'interprétation qui, implantée dans le jardin, constitue un point d'information pédagogique.

## Un biotope éphémère

S'agissant d'un projet temporaire, le jardin est reconnu par le Ministère de l'Environnement comme biotope éphémère.

Cette notion, récemment introduite, décrit le concept consistant à bénéficier des surfaces temporairement hors usage (surfaces urbaines et industrielles, des réserves foncières ainsi que des jachères) et à introduire délibérément des espaces nature / habitats ponctuels pour une durée déterminée. Elle vise exclusivement des terrains constructibles, donc en dehors de la zone verte.

L'idée est d'animer les propriétaires des parcelles actuellement non construites à laisser évoluer ou créer volontairement des biotopes pour une période limitée dans le temps. Toute formation d'habitats/biotopes, même éphémère, contribue au maintien de la biodiversité en milieu bâti. Ces habitats peuvent accueillir de nombreuses espèces et ils permettent une connectivité entre les différents habitats et ainsi un échange des différentes populations.



Le Jardin du Multilinguisme a été inauguré à l'occasion de La Journée de l'Europe 2023 en présence de nombreux invités.



L'architecte-paysagiste Michel Desvigne.



Plantation du dernier arbre par François Biltgen, juge à la Cour de justice de l'Union européenne, Michel Desvigne, paysagiste, Félicie Weycker, présidente du Fonds et Marc Widong, directeur du Fonds.



La Passerelle des Arts

# UNE MERVEILLE QUI FLOTTE ENTRE LES ARBRES

**Construction en acier inoxydable qui reflète la nature environnante, la passerelle est autant une expression artistique qu'un maillon supplémentaire de la stratégie de mobilité douce pour Le Kirchberg.**



La nouvelle passerelle piétonne et cyclable traverse la forêt des Trois Glands. Elle relie le développement urbain contemporain du Plateau de Kirchberg avec le pôle de musées construit sur les vestiges du Fort Thüngen. Ces deux conditions sont le fondement du projet, d'un côté la forêt domaniale dont la considération est extrêmement précieuse, intouchable, comme un trésor végétal au cœur de la ville, de l'autre côté, les musées, centre de la réflexion culturelle et artistique de la ville. C'est pourquoi les architectes Marc Mimram et Tatiana Fabeck ont suggéré d'appeler leur ouvrage Passerelle des Arts.

La sculpture en bronze *Beliebte Stellen/Privileged Points* (2017) de l'artiste Nairy Baghramian, déplacée du Fort Thüngen vers l'avenue John F. Kennedy, constitue un remarquable point d'entrée.

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



## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Longueur de l'ouvrage :

**87 m**

Largueur variable :

**3 - 3,5 m**

Travée maximale :

**28 m**

Nombre de piles :

**3**

Hauteur maximale :

**≈ 12 m**

Hauteur du caisson variable :

**60 - 90 cm**

Budget :

**7 Mio €** TVA comprise

Premiers travaux préparatoires sur site

ÉTÉ 2022



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

La mise en place du tablier a été réalisée par l'intermédiaire de grues positionnées afin de limiter l'impact sur l'environnement existant. Des tronçons de tablier de poids limité ont été levés au-dessus des arbres et assemblés par boulonnage dans leurs positions définitives.

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

L'ouvrage a été réalisé en plusieurs étapes, dont la majeure partie s'est déroulée en atelier, dans l'usine Viry-Fayat à Eloyes (Vosges). L'Administration des ponts et chaussées avait été mandaté par le Fonds comme maître d'ouvrage délégué. Les premiers travaux préparatoires sur site, consistant en la réalisation des plateformes pour les fondations nécessaires aux piles supportant la structure, ont débuté à partir de l'été 2022.



Réalisation en atelier des trois piles et des éléments de caisson

AUTOMNE 2022

L'exécution des trois fondations, des micropieux et des deux culées

DÉBUT 2023

La pose des trois piles

AVANT LE CONGÉ COLLECTIF DE L'ANNÉE 2023

Pose du dernier tronçon

15 SEPTEMBRE 2023



Finalisation des travaux

La mise en place du garde-corps, de l'éclairage et des bancs



Inauguration de La Passerelle des Arts

La livraison des éléments en acier, notamment les tôles en acier inoxydable, a été un facteur décisif pour les délais du chantier. Le conflit russo-ukrainien a eu un impact significatif sur le marché de l'acier, entraînant une pénurie accrue des matériaux nécessaires à l'ouvrage. La construction de la passerelle n'a pu commencer, sur la base des études détaillées, qu'à partir de la deuxième moitié de l'année 2022.

La pose des trois piles a été effectuée avant le congé collectif de 2023. L'assemblage des caissons sur site s'est déroulé de fin août à mi-septembre 2023. Le 15 septembre 2023, François Bausch, ministre de la Mobilité et des Travaux publics et Sam Tanson, ministre de la Culture, ont assisté à la pose du dernier tronçon.

La réalisation en atelier des trois piles et des éléments de caisson constituant la passerelle a débuté à l'automne 2022 et s'est poursuivie jusqu'à l'été 2023. Les travaux de fondation, comprenant les micropieux et les deux culées de part et d'autre de la passerelle, ont été réalisés au début de l'année 2023.

Finalement, l'inauguration s'est déroulée le 26 avril 2024, sous le nouveau gouvernement, en présence de Yuriko Backes, ministre de la Mobilité et des Travaux publics et Eric Thill, ministre de la Culture.



Passerelle des Arts



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



Inauguration Le 26 avril 2024 en présence de la ministre de La Mobilité et des Travaux publics, Yuriko Backes, et du Ministre de La Culture, Eric Thill.



Les missions photographiques du Fonds

# CHRISTIAN ASCHMAN DÉCRYPTE LES STRATES DE L'URBANISME

Du 9 novembre 2023 au 10 février 2024, Le Luca – Luxembourg Center for Architecture exposait une sélection des photographies réalisées par Christian Aschman dans le cadre de la mission photographique qui lui a été confiée par le Fonds Kirchberg en 2022.



Lui-même auteur de la scénographie, Christian Aschman a exposé un choix de ses photos du Kirchberg au Luca à Clausen.



Le vernissage de l'exposition a suscité l'engouement d'un large public.

Photographe chevronné et passionné d'architecture, Christian Aschman a su immortaliser avec précision et finesse la grande diversité qui caractérise le paysage urbain du plateau. À travers des images au cadrage et à la composition minutieusement choisis, il dévoile les coulisses d'un Kirchberg méconnu, mais aussi, des vues plus étendues de ce territoire qu'il n'a pu appréhender dans toute son ampleur que depuis le haut des tours qui le ponctuent.

Parallèlement, le travail de Christian Aschman ouvre une réflexion sur le rôle que peut jouer la photographie comme outil de planification urbaine et territoriale.

La scénographie de l'exposition a été pensée de façon à retranscrire à la fois la « linéarité » ressentie par le photographe lorsqu'il a parcouru le plateau et la diversité des volumes et des formes qui caractérisent l'architecture et l'urbanisme de ce lieu. Une carte suspendue achève la perspective de la première salle, invitant les visiteurs à resituer les images dans leur contexte.

**Christian Aschman ouvre une réflexion sur le rôle que peut jouer la photographie comme outil de planification urbaine et territoriale.**





L'ambiance brute et industrielle de l'ancienne brasserie soulignait le style sobre et dépouillé d'artifice du photographe.

### Une valeur documentaire et artistique

Depuis plus de quinze ans, le Fonds Kirchberg confie à des représentants distingués de la photographie la mission de documenter l'évolution urbanistique du Plateau de Kirchberg constituant ainsi une collection iconographique d'une grande valeur documentaire, mais aussi, artistique.

Chaque mission fait l'objet d'une publication et d'une exposition qui permettent au public de redécouvrir ce quartier depuis un nouvel angle. Pour l'édition 2022-2023, c'est au tour de Christian Aschman (né en 1966) de porter son regard de photographe sur ce lieu où les strates historiques se juxtaposent et où de nouvelles constructions apparaissent presque au même rythme que d'autres disparaissent.





En sillonnant Le plateau, Christian Aschman a cherché Les perspectives inédites.

### Un univers caché

Mu par un désir d'exhaustivité, Christian Aschman a privilégié une approche rigoureuse et systématique en divisant son objet d'étude en huit zones qu'il a arpentées d'Ouest en Est pendant plus d'un an, réalisant plus de cinquante sessions photographiques. Alors qu'il sillonnait ce territoire au fil des saisons, il est parvenu à accéder à un certain nombre de bâtiments pour capter depuis les hauteurs des vues plongeantes dévoilant un univers caché aux yeux des piétons. Des lignes graphiques dessinées par le hasard ou par la main de l'Homme composent ces vues plongeantes au cadrage minutieusement choisi. La végétation – parfois maîtrisée, parfois luxuriante – apparaît comme un sujet à part entière, tandis que l'humain n'entre que rarement dans la composition, comme si sa présence restait exceptionnelle sur ce lieu.

Le contraste avec les photographies où prédominent les surfaces minérales et bétonnées témoigne de conceptions différentes dans la manière de planifier et concevoir l'espace public sur le Plateau. Mais c'est aussi l'étendue même de ce dernier et les limites d'une ville qui ne cesse de s'étendre que l'on redécouvre à travers le regard de ce photographe passionné d'architecture.

### KIRCHBERG 2022/2023 CHRISTIAN ASCHMAN

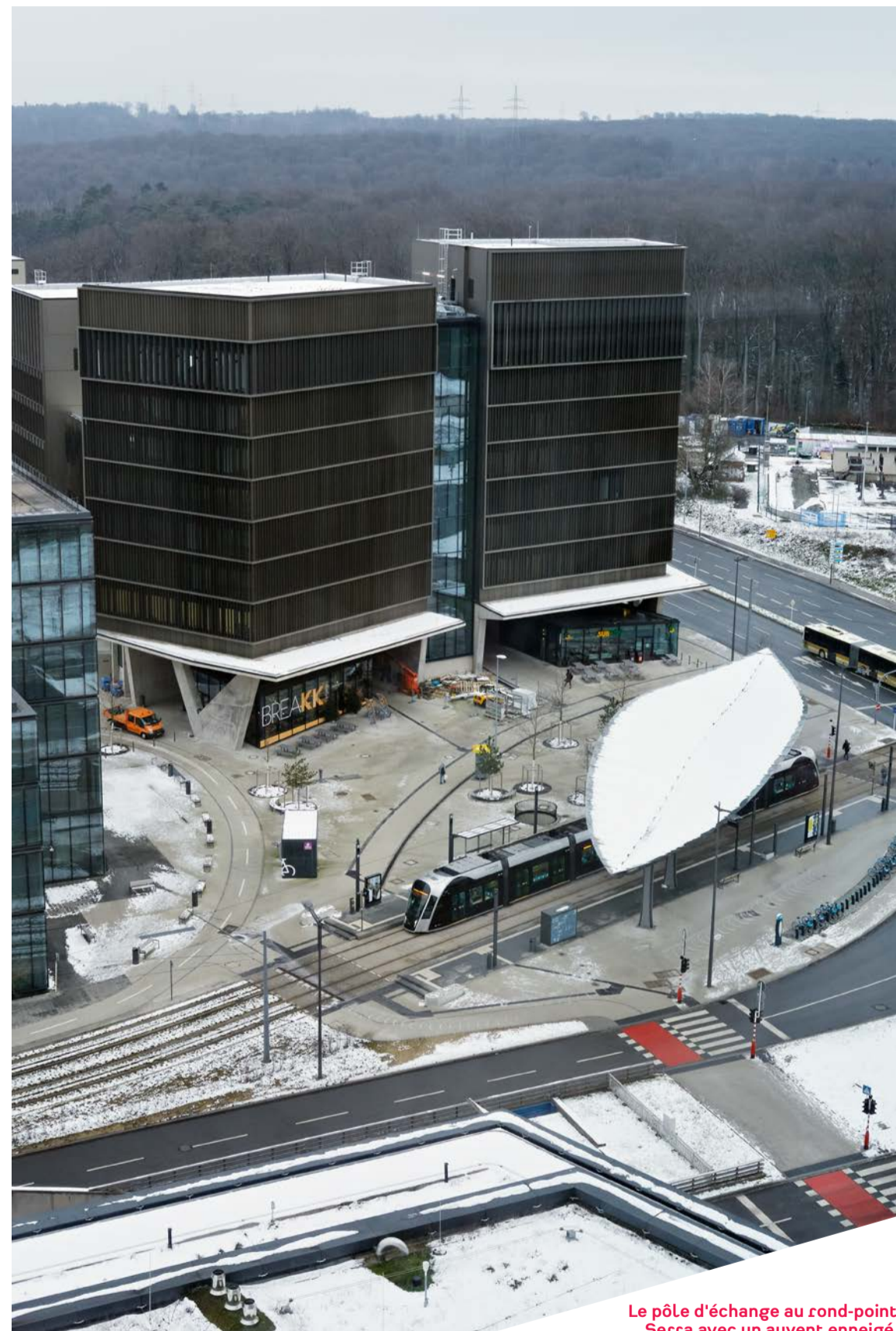
Edité par le Fonds Kirchberg  
Conception graphique : Mik Muhlen  
Photogravure : Atelier KZG

Avec une préface de Félicie Weycker,  
Martine Hemmer et Gauthier Bolle  
Textes en français avec traductions  
anglaises

320 pages  
600 exemplaires  
Prix de vente : 40 euros  
À commander auprès du Fonds  
ISBN 978-2-9599770-8-4



Le chantier de La Commission européenne vu depuis Le village du Kirchberg.



Le pôle d'échange au rond-point  
Serca avec un auvent enneigé.



Sur les toits du Quartier européen.

# KIRCHBERG EN CHIFFRES

## LES PRINCIPAUX PROJETS D'INFRASTRUCTURE EN 2023

Budget 2023  
Réalisé en 2023  
Budget global

PAP KENNEDY  
SUD ZONE A,  
RÉAMÉNAGEMENT  
DE LA RUE DU FORT  
THÜNGEN

4 500 000 €  
5 100 000 €  
8 000 000 €

RÉAMÉNAGEMENT  
PLACES PUBLIQUES  
QUARTIER  
GRÜNEWALD

500 000 €  
605 000 €  
2 300 000 €

JARDIN DU  
MULTILINGUISME

1 800 000 €  
1 570 000 €  
4 000 000 €

FORAGES  
GÉOTECHNIQUES  
KUEBEBIERG

462 401 €  
109 153 €  
462 401 €

PISTE CYCLABLE  
ENTRE LE PONT BECH  
ET LE BOULEVARD  
KONRAD ADENAUER

300 000 €  
280 000 €  
500 000 €

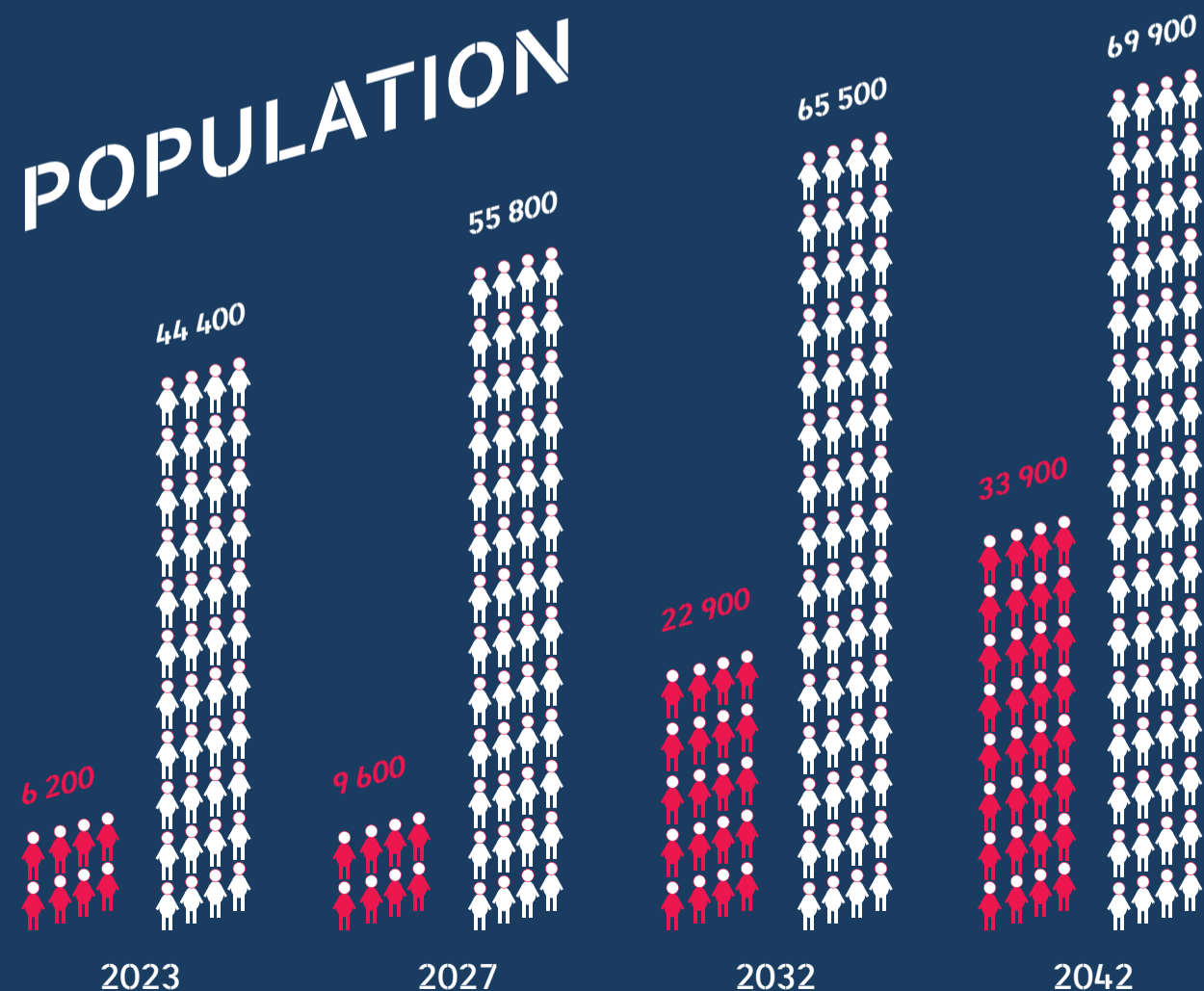
PASSERELLE  
DES ARTS

5 000 000 €  
4 400 000 €  
7 000 000 €

CIRCUIT DE LA  
FOIRE, CROISEMENT  
LUXEXPO VERS RTL

50 000 €  
237 000 €  
8 500 000 €

## POPULATION



RESIDENTS  
ACTIFS

Chiffres clés

## COÛT DE L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ET DE LA VOIRIE 1997-2023

35 850 000 €

## INVESTISSEMENTS 2023

19 241 192 €

ESPACES VERTS ET VOIRIES ..... 18 529 746 €  
CONSTRUCTIONS ..... 711 446 €

## INVESTISSEMENTS PRÉVUS 2024 - 2030

510 374 000 €

# 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<sup>er</sup> 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



Tel. +352 45 123-1  
www.bdo.lu

1, rue Jean Piret  
Boîte Postale 351  
L-2013 Luxembourg

## RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Au Conseil d'Administration de  
Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg  
Etablissement public  
4, Rue Érasme  
L - 1468 Luxembourg

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Etablissement public Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (« l'Etablissement public ») comprenant le bilan au 31 décembre 2023 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.

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de l'Etablissement public au 31 décembre 2023, 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'Etablissement public conformément au code international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (Code de l'IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces comptes annuels. Le rapport annuel devrait être mis à notre disposition après la date du présent rapport.



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

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

#### Responsabilités du Conseil d'Administration pour les comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Etablissement 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'Etablissement 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'Etablissement 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'Etablissement 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'Etablissement 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 21 mars 2024

BDO Audit  
Cabinet de révision agréé  
représenté par

Joseph Hobscheid

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

DEVISE : EURO | SITUATION COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE 2023 - L'ANNEXE AU COMPTE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DES ÉTATS FINANCIERS

ACTIF	2023				2022	PASSIF	2023		2022
	NOTES	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	NET		NOTES	NET	NET
<b>C. ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>644 865 673,34</b>	<b>294 436 809,93</b>	<b>350 428 863,41</b>	<b>361 448 347,96</b>	<b>A. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>551 303 720,02</b>	<b>538 620 363,78</b>
<b>I. Immobilisations incorporelles</b>						I. Dotation en capital	9	9 915 740,99	9 915 740,99
1. Concessions, brevets, licences, marques ainsi que droits et valeurs similaires	3	92 326,48	29 071,99	63 254,49	7 528,95	V. Résultats reportés	9	541 387 979,03	528 704 622,79
2. Autres immobilisations incorporelles		2 460 668,23	148 799,29	2 311 868,94	3 760 517,18				
3. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours		0,00	0,00	0,00	25 600,74				
<b>II. Immobilisations corporelles</b>						<b>B. PROVISIONS</b>		<b>901 123,90</b>	<b>638 752,75</b>
1. Terrains et constructions	3	593 558 553,21	286 171 593,35	307 386 959,86	328 872 245,76	3. Autres provisions	10	901 123,90	638 752,75
2. Installations techniques et machines	3	2 373 032,67	1 945 010,68	428 021,99	467 594,40				
3. Autres installations outillage et mobilier	3	3 166 138,87	1 971 146,54	1 194 992,33	1 350 643,82				
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles	3	37 456 387,30	0,00	37 456 387,30	25 538 838,02				
<b>III. Immobilisations financières</b>						<b>C. DETTES</b>		<b>7 868 654,71</b>	<b>19 910 502,51</b>
3. Participations	4	5 758 566,58	4 171 188,08	1 587 378,50	1 425 379,09				
<b>D. ACTIF CIRCULANT</b>		<b>225 295 035,55</b>	<b>32 254,06</b>	<b>225 262 781,49</b>	<b>205 301 250,46</b>	2. Dettes envers des établissements de crédits		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
						a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	0,00	0,00
						b) durée résiduelle est supérieure à un an	11	0,00	0,00
<b>I. Stocks</b>						4. Dettes sur achats et prestations de services		<b>6 472 787,02</b>	<b>9 887 970,68</b>
2. En cours de production	5	1 565 058,16	0,00	1 565 058,16	0,00	a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	6 472 787,02	9 887 970,68
3. Produits finis et marchandises		9 925 493,30	0,00	9 925 493,30	470 538,01				
<b>II. Créances</b>						8. Autres dettes		<b>1 395 867,69</b>	<b>10 022 531,83</b>
1. Créances résultant de ventes et prestation de services		<b>97 856 633,93</b>	<b>2 524,62</b>	<b>97 854 109,31</b>	<b>174 958 068,28</b>	b) Dettes au titre de la sécurité sociale	11	245 764,44	509 262,32
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	29 483 183,17	2 524,62	29 480 658,55	89 153 635,94	c) Autres dettes	11	1 150 103,25	9 513 269,51
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	68 373 450,76	0,00	68 373 450,76	85 804 432,34	i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	848 376,33	7 000,31
						ii) durée résiduelle est supérieure à un an	11	301 726,92	9 506 269,20
<b>II. Créances</b>									
4. Autres créances		<b>1 178 298,00</b>	<b>29 729,44</b>	<b>1 148 568,56</b>	<b>242 453,02</b>				
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	1 178 298,00	29 729,44	1 148 568,56	242 453,02				
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	0,00	0,00	0,00	0,00				
<b>III. Valeurs mobilières :</b>									
3. Autres valeurs mobilières	7	1 989 304,11	0,00	1 989 304,11	4 002 444,38				
		1 989 304,11	0,00	1 989 304,11	4 002 444,38				
<b>IV. Avoirs en banques, avoires en comptes de chèques postaux, chèques et en caisse</b>									
	7	112 780 248,05	0,00	112 780 248,05	25 627 746,77				
<b>E. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>						<b>D. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		<b>15 746 093,35</b>	<b>7 674 629,31</b>
	8	127 947,08	0,00	127 947,08	94 649,93				
<b>TOTAL DU BILAN (ACTIF)</b>		<b>870 288 655,97</b>	<b>294 469 063,99</b>	<b>575 819 591,98</b>	<b>566 844 248,35</b>	<b>TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)</b>		<b>575 819 591,98</b>	<b>566 844 248,35</b>



## COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DECEMBRE 2023

L'ANNEXE AU COMPTE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DES ÉTATS FINANCIERS

DEVISE : EURO	NOTES	2023	2022
1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET :	12	47 263 391,09	44 381 713,66
4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	13	10 744 010,59	677 874,16
5. MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES		-17 528 988,03	-13 233 064,63
b) Autres charges externes		-17 528 988,03	-13 233 064,63
6. FRAIS DE PERSONNEL :	14	-5 725 710,00	-5 211 901,18
a) Salaires et traitements		-5 025 554,83	-4 581 079,05
b) Charges sociales		-700 155,17	-630 822,13
ii) couvrant les pensions		-700 155,17	-630 822,13
7. CORRECTIONS DE VALEURS :		-24 062 419,44	-24 602 756,52
a) Sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	3	-23 981 290,00	-24 602 756,52
b) Sur éléments de l'actif circulant		-81 129,44	0,00
8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		-717 149,55	-576 778,26
11. AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS		2 715 858,99	81 610,49
b) Autres intérêts et produits financiers		2 715 858,99	81 610,49
14. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		-5 637,41	-284 438,88
b) Autres intérêts et charges financières		-5 637,41	-284 438,88
<b>18. RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>12 683 356,24</b>	<b>1 232 258,84</b>

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

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

### 1. Généralités et Administration

#### 1.1. Constitution du Fonds

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

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

L'exercice comptable commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se clôturer le 31 décembre de chaque année.

#### 1.2. Objet du Fonds

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

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

#### 1.3. Durée du Fonds

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

### 2. Principes comptables adoptés

#### 2.1. Principes généraux

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

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

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

- principe de la continuité de l'exploitation : le Fonds est présumé continuer ses activités pour une durée indéterminée. Les charges en résultant seront imputées aux fonds réservés, compte auquel on affecte le résultat de l'exercice.
- principe de prudence : seuls les résultats réalisés à la date de clôture du bilan peuvent y être inscrits. Il doit être tenu compte de tous les risques, dépréciations et pertes connus et prévisibles qui ont pris naissance au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur. L'évaluation des actifs doit se faire au prix d'acquisition ou au prix de revient (coût historique) ou à la valeur de réalisation, lorsque celle-ci est inférieure. Aucune réévaluation n'est possible.
- Le Fonds réalise en principe ses transactions en EUROS. Si des transactions doivent être réalisées dans une devise autre de l'EURO, le Fonds appliquerait les principes de conversion généralement admis au Grand-Duché du Luxembourg.

## 2.2 Méthodes de valorisation

### 2.2.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

Immobilisations incorporelles : .....3 ans

Autres immobilisations incorporelles :  
droits d'emphytéoses : ..... 99 ans

Immobilisations corporelles :  
Terrains : ..... -

Immobilisations corporelles :  
Constructions : ..... 10 à 50 ans

Immobilisations corporelles :  
Installations techniques et machines : .....4 ans

Immobilisations corporelles :  
Autres installations, outillage et mobilier : .....3 à 10 ans

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

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

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

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

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

### 2.2.2 Immobilisations financières

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

### 2.2.3. Stocks

Les terrains et les appartements achetés en droit de préemption 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. Valeurs mobilières

Les obligations sont évaluées à leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Il est prévu que le Fonds conserve les obligations détenues jusqu'à leur terme.

### 2.2.6. Dotation en capital

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

### 2.2.7. Résultats reportés

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

### 2.2.8. 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.

### 2.2.9. Comptes de régularisation actif

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

### 2.2.10. Comptes de régularisation passif

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

### 2.2.11. Dettes

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

### 2.2.12. 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
<b>Prix d'acquisition ou coût de revient à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>3 920 242,58</b>	<b>591 737 807,76</b>	<b>2 231 150,27</b>	<b>3 086 471,73</b>	<b>25 564 438,76</b>	<b>626 540 111,10</b>
Entrées	47 291,63	3 327 326,59	225 257,40	79 667,14	15 561 648,88	19 241 191,64
Sorties	0,00	-1 974 805,52	-83 375,00	0,00	0,00	-2 058 180,52
Transferts	-1 414 539,50	468 224,38	0,00	0,00	-3 669 700,34	-4 616 015,46
<b>Prix d'acquisition ou coût de revient à la clôture de l'exercice</b>	<b>2 552 994,71</b>	<b>593 558 553,21</b>	<b>2 373 032,67</b>	<b>3 166 138,87</b>	<b>37 456 387,30</b>	<b>639 107 106,76</b>
<b>Corrections de valeur cumulées à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>152 196,45</b>	<b>262 865 561,98</b>	<b>1 763 555,87</b>	<b>1 735 827,91</b>	<b>0,00</b>	<b>266 517 142,21</b>
Corrections de valeur de l'exercice	42 022,06	23 439 119,50	264 829,81	235 318,62	0,00	23 981 290,00
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	-16 347,23	-133 088,13	-83 375,00	0,00	0,00	- 232 810,36
<b>Corrections de valeur cumulées à la clôture de l'exercice</b>	<b>177 871,28</b>	<b>286 171 593,35</b>	<b>1 945 010,68</b>	<b>1 971 146,54</b>	<b>0,00</b>	<b>290 265 621,85</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2023</b>	<b>2 375 123,43</b>	<b>307 386 959,86</b>	<b>428 021,99</b>	<b>1 194 992,33</b>	<b>37 456 387,30</b>	<b>348 841 484,91</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2022</b>	<b>3 768 046,13</b>	<b>328 872 245,76</b>	<b>467 594,40</b>	<b>1 350 643,82</b>	<b>25 564 438,76</b>	<b>360 022 968,87</b>

Les frais de démantèlement des bâtiments sont activés dans les immobilisations corporelles à partir du 1 janvier 2018 à la suite du 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 d'EUR 2 460 668,23 (2022 : EUR 3 900 808,47) et amortis sur une période de 99 ans.

Le détail des terrains se présente comme tel :

Désignation	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Terrains supportant les constructions	267 171,09	267 171,09
Infrastructures	2 415 797,39	2 433 795,76
Droits de superficie et emphytéoses	531 317,40	527 853,97
Zones de verdure : PGA	802 160,27	777 521,70
Kuebebiërg : zone protégée	450 092,77	450 092,77
Zone de bâtiments et d'équipements publics	40 308,68	40 308,68
Zone d'Aménagement Différé	526 044,58	526 044,58
<b>TOTAL :</b>	<b>5 032 892,18</b>	<b>5 022 788,55</b>

#### 4. Immobilisations financières

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

	Participations
<b>Prix d'acquisition au début de l'exercice</b>	<b>5 758 566,58</b>
Acquisitions	0,00
Cessions	0,00
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>5 758 566,58</b>
<b>Corrections de valeur au début de l'exercice</b>	<b>4 333 187,49</b>
Corrections de valeur de l'exercice	0,00
Reprise de corrections de valeur	-161 999,41
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>4 171 188,08</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2023</b>	<b>1 587 378,50</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2022</b>	<b>1 425 379,09</b>

Participations	Données extraites des derniers comptes annuels disponibles					
	Fraction de capital détenue directement %	Comptes annuels arrêtés au	Devises	Fonds propres en devises	Résultat net en devises	Valeur d'acquisition en EUR
Société Immobilière du Parc des Expositions de Luxembourg S.A.*	33,59 %	31/12/2023	EUR	4 702 527,36	482 226,93	5 751 129,77
Luxembourg Congrès S.A.	3,00 %	31/12/2022	EUR	948 431,36	74 061,58	7 436,81
<b>Total</b>						<b>5 758 566,58</b>

(\*) sur base des comptes provisoires

#### 5. Stocks

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

	31/12/2022 EUR	Acquisitions EUR	Cessions EUR	Reclassements - Remesurages EUR	31/12/2023 EUR
Terrains en stock	453 734,87	0,00	0,00	-34 659,78	419 075,09
Terrains réservés	16 803,14	0,00	0,00	22 851,65	39 654,79
<b>Total</b>	<b>470 538,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-11 808,13</b>	<b>458 729,88</b>
Appartements préemptés achevés	0,00	4 840 644,33	0,00	4 626 119,09	9 466 763,42
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>4 840 644,33</b>	<b>0,00</b>	<b>4 626 119,09</b>	<b>9 466 763,42</b>
Appartements préemptés en cours de construction	0,00	1 565 058,16	0,00	0,00	1 565 058,16
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>1 565 058,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 565 058,16</b>
<b>Total général</b>	<b>470 538,01</b>	<b>6 405 702,49</b>	<b>0,00</b>	<b>4 614 310,96</b>	<b>11 490 551,46</b>

Au mois de mai 2023 le Conseil d'administration a décidé le lancement d'un appel à candidatures en vue de la constitution de listes d'attente pour la cession des appartements rachetés en préemption, aux conditions identiques à celles en vigueur au moment de l'acquisition. Dès lors,

la valeur de ces logements a été transférée en stocks. Ces appartements seront cédés courant 2024.

#### 6. Créances

Le montant des créances s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 99 002 677,87 (2022 : EUR 175 200 521,30)

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 3 159 500,23 (2022 : EUR 5 182 879,86) ;
  - un montant de 94 105 083,67 EUR (2022 : 164 559 714,18 EUR) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéoses, de droits de superficies et de compensations de loyers.

2. d'autres créances composées :

- d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de EUR 347 104,57 (2022 : EUR 163 580,31) ;
- d'une créance sur l'Administration de l'enregistrement et des Domaines pour un montant de EUR 761 298,92
- de créances diverses pour un montant de EUR 70 074,51 (2022 EUR : 77 880,56)

Une créance d'un montant d'EUR 59 336 000,00 (2022 : EUR 92 000 000,00) à la suite de la cession d'un droit de superficie à un acteur économique est exigible en 13 annuités à partir de 2024.

Une autre créance avec une partie liée d'un montant d'EUR 28 944 330,76 (2022 : EUR 46 468 432,34) reste exigible. Concernant cette dernière, il a été convenu avec le débiteur d'un plan de remboursement. Une première tranche d'EUR 30 000 000 a été versée début 2022 et une seconde tranche à hauteur d'EUR 20 000 000,00 a été effectuée en 2023. Une tranche d'EUR 15 000 000,00 est prévue d'être versée au premier semestre 2024.

## 7. Valeurs mobilières

### 7.1. Obligations

Le montant des obligations s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 1 977 900,00 (2022 : EUR 3 970 780,00). Le

montant des intérêts courus au 31 décembre 2023 s'élève à EUR 11 404,11 (2022 : EUR 31 664,38). Le montant global des obligations s'élève à EUR 1 989 304,11 (principal + intérêts courus). (2022 : EUR 4 002 444,38)

Les obligations concernent une émission opérée par le Grand-Duché de Luxembourg pour une période de 10 ans et dont la rémunération est fixée à 0,625% et dont l'échéance est prévue en 2027.

Courant 2023 une tranche obligataire d'une valeur nominale d'EUR 1 992 880,00 et rémunérée à hauteur de 2,125% pendant 10 ans a été remboursée.

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

Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat	31/12/2023	31/12/2022
Compte courant	2 208 202,11	4 560 728,76
Compte courant (Bâtiment Jean Monnet)	0,00	4 901 407,30
Compte courant (Midfield)	553 940,94	0,00
Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)	42 625,32	4 962 645,32
Comptes à terme	27 841 749,43	10 915 180,27
EMTN FO43884152 : B.C.E.E : 12 mois	25 000 000,00	0,00
EMTN FO43884157 : B.C.E.E : 18 mois	40 000 000,00	0,00
EMTN FO43884160 : B.C.E.E : 24 mois	15 000 000,00	0,00
Compte à terme (Hôtel Place Europe)	301 496,92	287 785,12
Intérêts courus	1 832 233,33	0,00
<b>Total</b>	<b>112 780 248,05</b>	<b>25 627 746,77</b>

Tous les montants sont exprimés en EUR

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat d'un montant maximal de EUR 14 873 611,00. Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

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

## 8. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurances pour un montant de EUR 41 694,86 (2022 : EUR 44 706,10) ;
- de frais de maintenances pour 2024 pour un montant de EUR 78 499,15 (2022 : EUR 16 136,61) ;
- de frais d'abonnements pour 2024 pour un montant de EUR 7 753,07 (2022 : EUR 26 724,59).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers et produits futurs perçus en décembre 2023.

en EUR	31/12/2023	31/12/2022
Provision pour risques et charges	50 000,00	0,00
Autres provisions	851 123,90	638 752,75
<b>Total</b>	<b>901,123,90</b>	<b>638 752,75</b>

Courant décembre 2023 un recours administratif a été introduit par un tiers à l'encontre d'une décision du Fonds dans le cadre d'un projet. Sur base notamment de l'analyse de son avocat, le Conseil d'administration est confiant quant à l'issue favorable de la procédure.

## 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 (2022 : EUR 9 915 740,99).
2. de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg : EUR 532 293 128,93 (2022 : EUR 528 704 622,79)

## 10. Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

Le Fonds a effectué une revue de sa situation, ses prises de positions, et ses interactions avec les contractants, tiers, etc., et aucun élément ne laisse apparaître avec un caractère probable ou certain un potentiel litige d'envergure.

## 11. Dettes

	À un an au plus	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
Dettes sur achats et prestations de services	6 472 787,02	0,00	0,00	6 472 787,02	9 887 970,68
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale	245 764,44	0,00	0,00	245 764,44	509 262,32
Autres dettes	848 376,33	301 726,92	0,00	1 150 103,25	9 513 269,51
<b>Total</b>	<b>7 566 927,79</b>	<b>301 726,92</b>	<b>0,00</b>	<b>7 868 654,71</b>	<b>19 901 502,51</b>

## 12. Chiffre d'affaires net

	31/12/2023	31/12/2022
Ventes	20 340 507,65	24 280 984,13
Locations & droits de superficie et d'emphytéose	26 922 883,44	20 100 729,53
<b>Total</b>	<b>47 263 391,09</b>	<b>44 381 713,66</b>

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

Des transactions relatives à l'exercice 2022 ont été revues et il apparaît alors que ces transactions pour un montant

#### 14. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2023, 43 personnes réparties comme suit :

	31/12/2023	31/12/2022
Ouvriers	7	10
Employés	36	33
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

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

#### 15. 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.

#### 16. Engagements hors bilan

Dans le cadre du financement, de la construction et de l'exploitation du parc de stationnement souterrain pour voitures automobiles d'une capacité d'environ 400 emplacements, situé sur le côté Sud de la Piscine Olympique, le Fonds s'est porté garant jusqu'à la fin du remboursement d'un emprunt. Emprunt contracté par le concessionnaire auprès d'une banque luxembourgeoise d'un montant de EUR 8 106 000,00 d'une durée résiduelle de 10 ans et d'un taux fixe (0,95%). L'échéance est prévue en 2032.

Dans le cadre du développement de la Zone dite « JFK Sud A1 » au quartier européen sud, le Fonds s'est engagé auprès de l'Etat, propriétaire, et du promoteur public se chargeant de la construction de certains des immeubles d'habitations, de reprendre les surfaces

de 9,2 millions d'euros peuvent être assimilées au chiffre d'affaires sur base de leur substance économique-financière et il en résulte une correction en 2023 en ce sens.

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

#### 13. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement un montant correspondant à la somme perçue par le Fonds dans le cadre d'une transaction réalisée avec une partie tierce au courant de l'exercice 2023

mixtes y construites, essentiellement au rez-de-chaussée. La reprise, évaluée au prix de 8,90 millions d'euros TTC, s'effectuera selon la convention au prix coutant de la construction, en ce compris un coefficient d'entreprise forfaitaire et des honoraires pour la maîtrise d'ouvrage, pour les constructions, et au prix d'un Euro symbolique, pour les quotes-parts de droits réels du terrain d'assiette de ces constructions.

Le montant des engagements restant à financer au 31/12/2023, nonobstant les engagements à prendre dans le cadre de la réalisation de ces immobilisations corporelles ou de l'acquisition de nouvelles immobilisations corporelles tel qu'évoqués ci-dessus, est évalué 29.50 millions d'euros TTC. Dans le cadre des droits d'emphytéose et/ou de superficie concédés par lui, le Fonds sera, à leur échéance, le débiteur des indemnités contractuellement prévues en contrepartie de sa reprise de la propriété des bâtiments construits sur les terrains d'assiette de ces droits.

#### 17. 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 2023.

## Rapport annuel 2023 du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

Rédaction: Martine Hemmer

Design : Studio Polenta

Photographies : Pancake ! Photographie, LCGDP, Fonds Kirchberg, Christian Aschman

Illustrations graphiques: Studio Polenta, Witry & Witry / SeArch, STDM

**FONDS KIRCHBERG**

