

FONDS KIRCHBERG



RAPPORT  
ANNUEL  
2025

**Avertissement :**  
Ce rapport annuel couvre l'année 2025  
et les éléments majeurs de l'année 2024,  
le rapport annuel 2024 n'ayant pas pu être  
rédigé faute de ressources humaines au  
service communication au cours du premier  
semestre 2025. Le rapport du Réviseur  
compte au 31.12.2024 a toutefois été publié  
sur le site du Fonds Kirchberg,  
conformément aux obligations légales.



20

**RAPPORT**  
**ANNUEL**

25

**FONDS KIRCHBERG**



# LA VILLE DE DEMAIN SE CONSTRUIT AUJOURD'HUI

La ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Yuriko Backes, et la présidente du Fonds Kirchberg, Sylvie Siebenborn, reviennent sur les étapes marquantes du développement du Fonds Kirchberg en 2024 et 2025.

Ces deux dernières années, le Fonds Kirchberg a démontré qu'il est plus que jamais un partenaire de choix pour la création de logements abordables et la création de quartiers de vie. Tout en poursuivant la gestion des quartiers existants et la conception urbanistique des futurs lieux de vie, le Fonds a lancé de nouveaux projets ambitieux.

Pensé dans une perspective durable, respectueux de son environnement et favorisant le vivre-ensemble, le chantier de Kiem 2050 a été lancé. Le projet Kennedy South est entré dans une phase active de travaux et les appartements du Fonds Kirchberg ont été mis en commercialisation. De nombreux logements abordables y sont également construits par la SNHBM. Le quartier Kuebebiert, qui accueillera à terme 7000 habitants, a avancé dans son développement : dépôt du premier PAP, travaux d'infrastructure, mise en activité de la ferme urbaine, attribution du marché pour le réseau de production de chaleur... Le quartier commence à devenir plus concret.

Un autre vaste projet est l'extension du tram et les travaux nécessaires pour cette nouvelle ligne qui desservira dès la rentrée 2027 l'Ecole européenne, puis à l'avenir les quartiers Laangfur et Kuebebiert.

Le secteur tertiaire est toujours à l'honneur avec des chantiers de grande ampleur pour la construction du siège d'ArcelorMittal, le troisième bâtiment







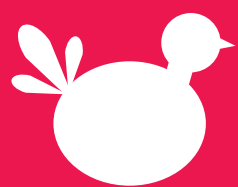
de la BEI ou le Jean Monnet 2 pour la Commission européenne, sans oublier la transformation du site de l'ancien siège de la BGL BNP Paribas.

Une activité toujours soutenue au Kirchberg donc, qui se voit en plus complétée d'un rôle de coordination pour le Fonds Kirchberg au Midfield, futur quartier situé au sud de Luxembourg.



**LANCER  
LA VIDÉO**

# INDEX



## LE FONDS



**10**

Le conseil d'administration



**12**

L'équipe



**16**

Une équipe plus nombreuse,  
des compétences élargies



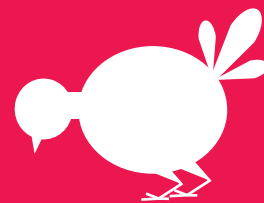
## COMPTABILITÉ

**86**

Le rapport du réviseur  
d'entreprise agréé



# ACTIVITÉS



- 28** Kiem 2050, un projet ambitieux sort de terre
- 34** «JFK Sud Zone A», du logement pour tous en plein Kirchberg
- 38** L'intensification urbaine
- 44** Kuebeberg, quand la nature et la ville se rencontrent
- 52** Une énergie qui dure
- 58** Grünewald, deux ensembles urbains en devenir
- 65** Le Fonds Kirchberg intervient au Midfield
- 68** La Passerelle des Arts racontée dans un livre
- 74** Chez Ugo anime le quartier Grünewald
- 80** Bienvenue au Réimerwee !
- 82** Participation du Fonds Kirchberg au MIPIM et à Home Expo



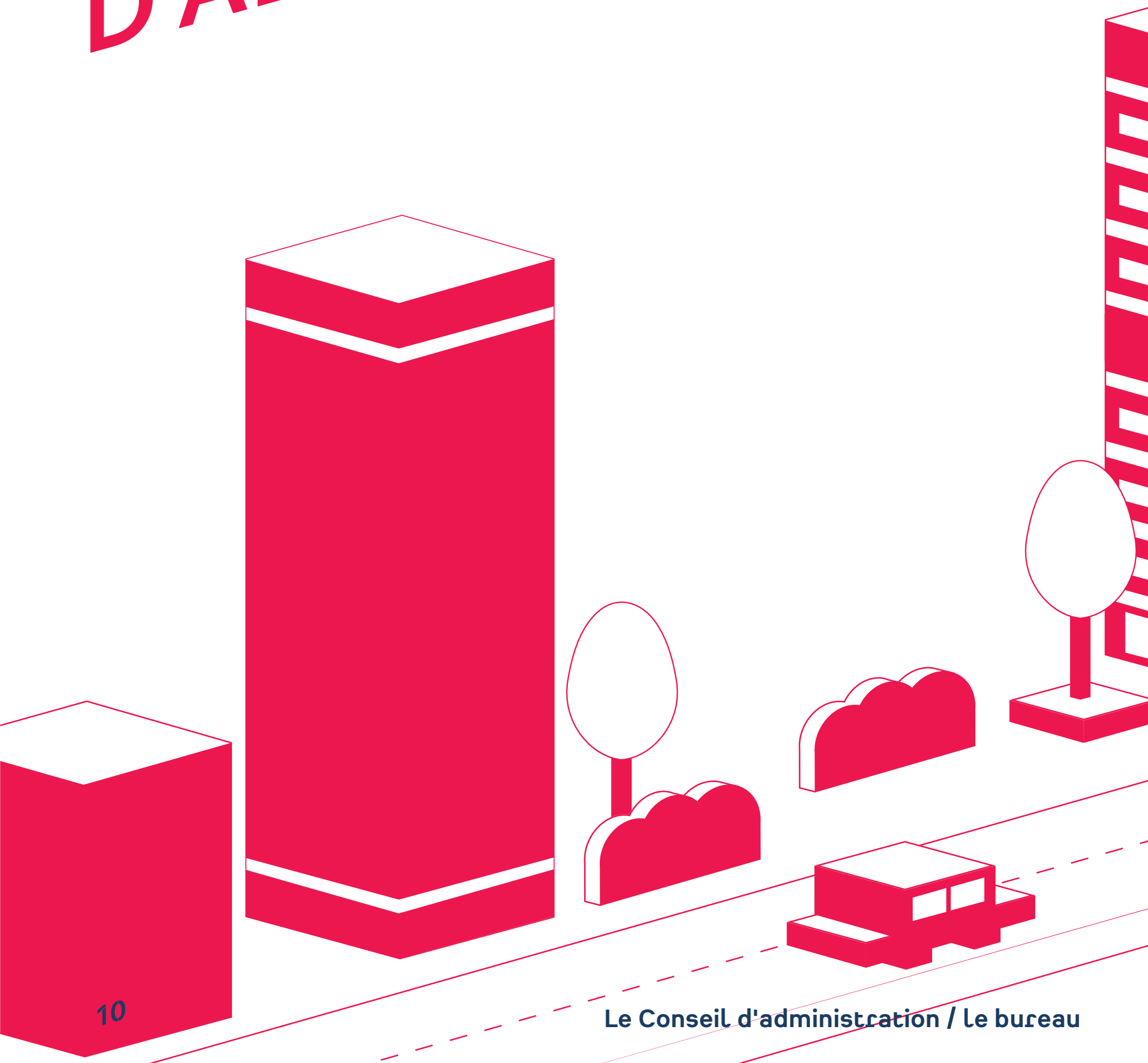








# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION





## MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sylvie SIEBENBORN  
Présidente, Premier Conseiller  
de Gouvernement au Ministère  
de la Mobilité et des Travaux Publics

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

Luc DHAMEN,  
Directeur de l'Administration  
des bâtiments publics

Max DÖRNER,  
Premier Conseiller de Gouvernement  
au Ministère de la Mobilité et des  
Travaux publics

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

Jean-Luc KAMPHAUS,  
Conseiller de Direction 1<sup>e</sup> classe  
au Ministère des Finances

Mike MATHIAS  
Premier Conseiller de Gouvernement  
au Ministère du Logement  
et de l'Aménagement du territoire

Shaaf MILANI-NIA,  
Architecte-directeur de la Ville  
de Luxembourg

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

## MEMBRES DU BUREAU

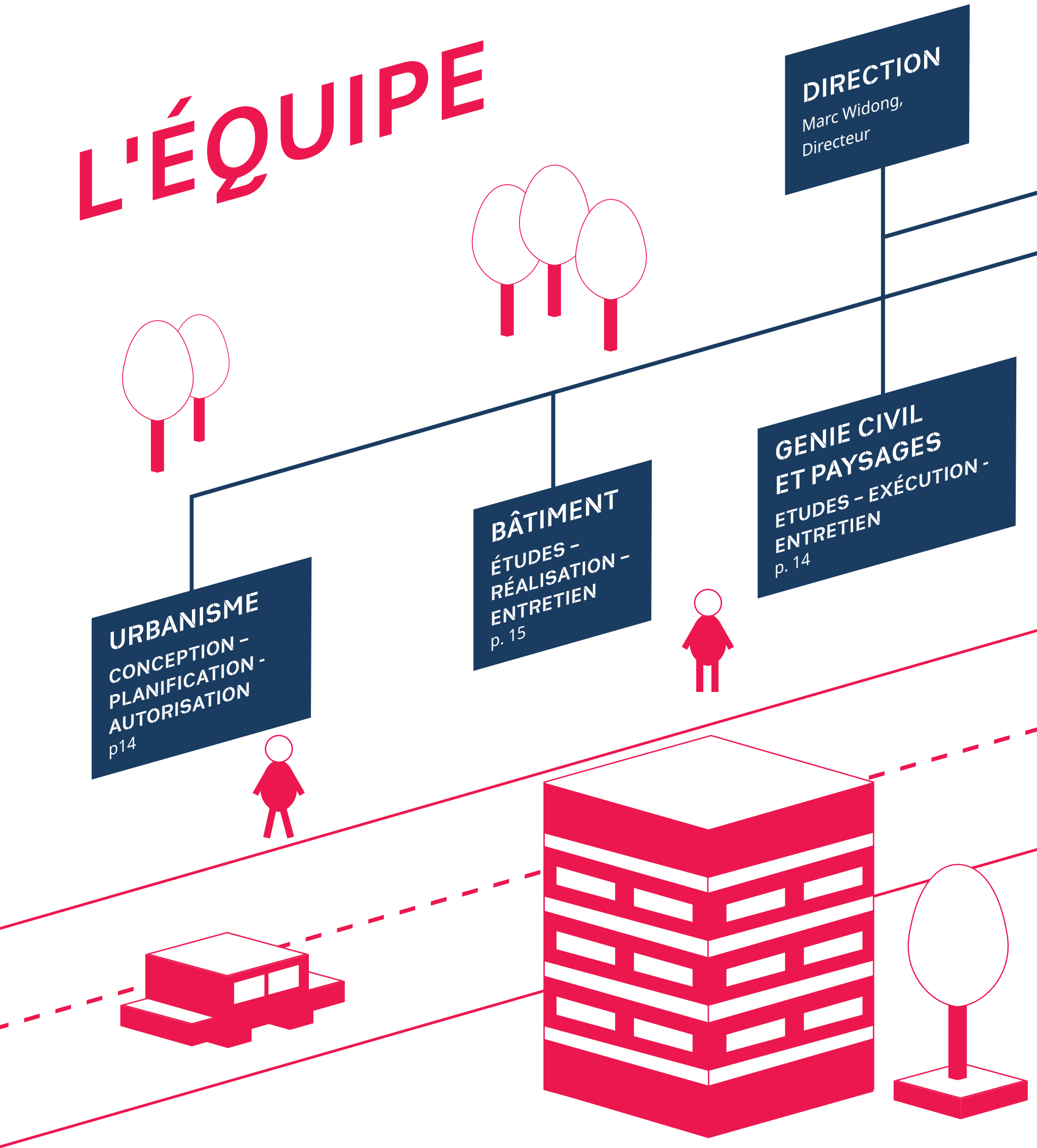
Sylvie SIEBENBORN,  
Présidente du Conseil d'Administration

Luc DHAMEN,  
Directeur de l'Administration  
des bâtiments publics

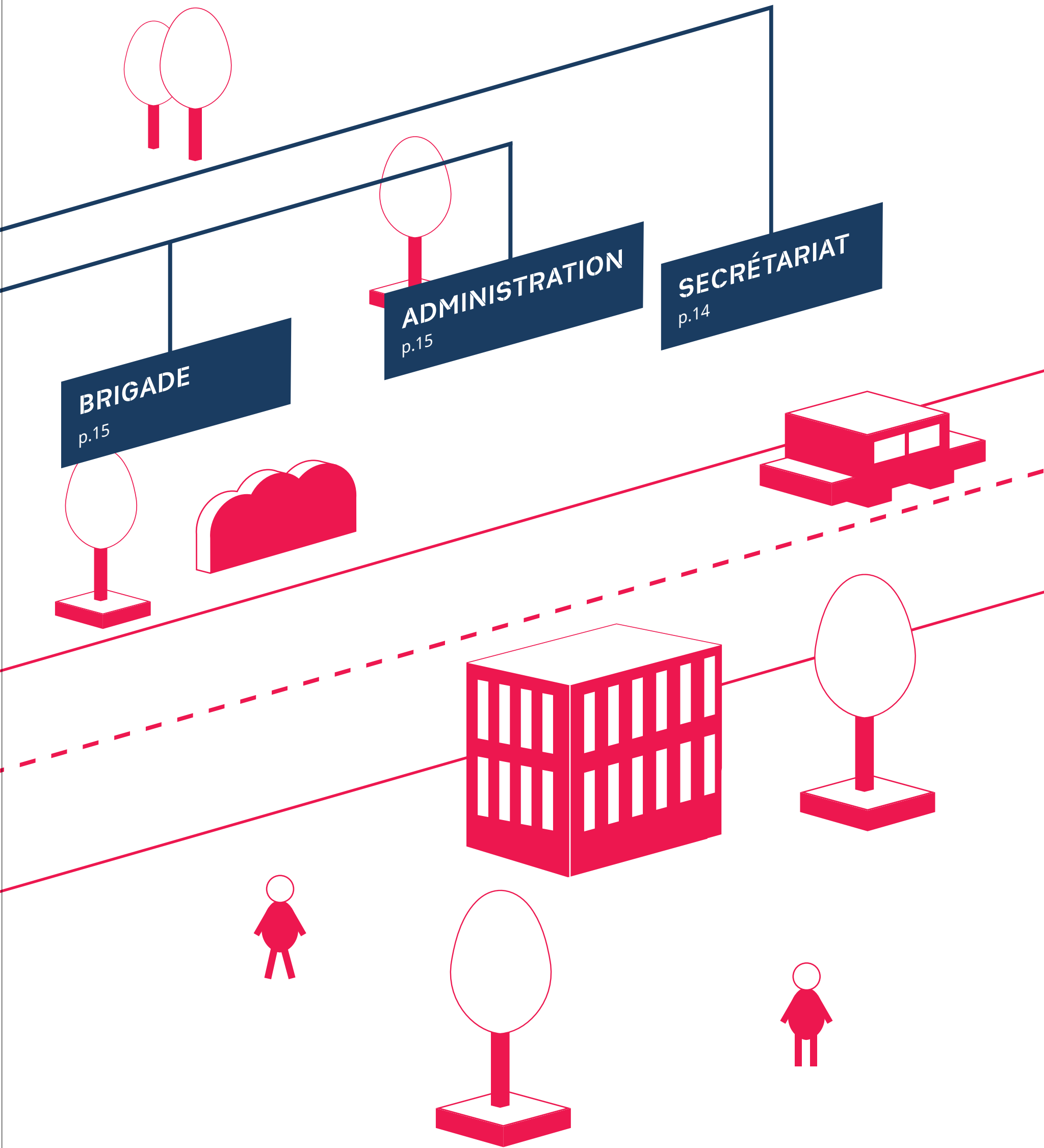
Max DÖRNER,  
Premier Conseiller de Gouvernement  
au Ministère de la Mobilité  
et des Travaux publics

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

# L'ÉQUIPE







## URBANISME

Chef de service  
**Véronique BOUS**

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

Ingénieur en charge  
des autorisations  
Domenico GALLO

Chef de projet Architecte  
paysagiste  
Monika MALIKOVA

Chef de projet VRD et Energie  
Morgane FEISTHAUER

Dessinateur des plans  
et supports graphiques  
Van DANG

## GÉNIE CIVIL ET PAYSAGES

Chef de service  
**Claude SCHMIT**

Ingénieur en charge  
de la direction de chantier  
Claude SCHMIT, Jessica SEIL,  
Eric HEYARD

Surveillant de chantier  
Carsten HEMMERLING,  
Béchir MEZOUGH

Surveillant de chantier/  
Dessinateur  
Tania FERRAO

Géomètre et topographe  
Kim GOUBER, Grégory MULLER

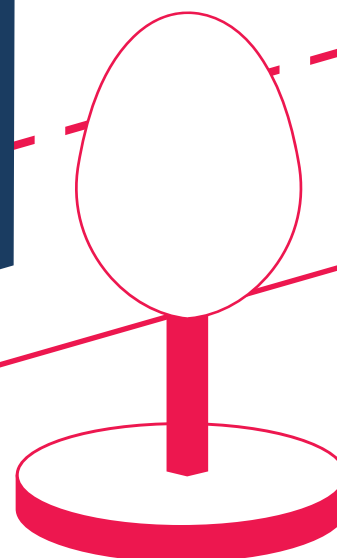
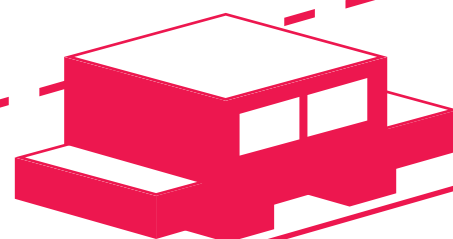
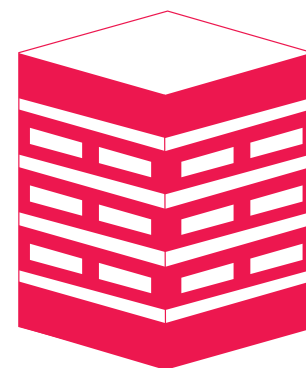
Ingénieur chef de projet  
paysagiste  
Mathieu KUCZKIEWICZ

## SECRÉTARIAT

Première secrétaire  
**Olga MENDES**

Réception et administration  
Corinne SAUVEUR, Mélanie  
CARDOSO, Claude NIEDERWEIS

Archiviste  
Mélanie LOËS



BÂTIMENT

Chef de service  
**Hamza OUMEZIANE**

Chef de projet  
Dominique FANARA  
Matthias PINTER

Coordinateur et surveillant  
de projet  
Suad SABOTIC

Gestionnaire de bâtiments  
Benoit HAUSER  
Jean-Frédéric NIZET

BRIGADE

Chef de service  
**Stéphane FRANÇOIS**

Entretien et création des espaces  
publics  
Laurent ALLARD, Roberto BARROS,  
Helder CAROCHA, Laurent  
KLEIN, Redzo KOCAN, Alan  
MORONVAL, Ervin NURKOVIC,  
Jimmy PHILIPPON, Tiago RIBEIRO  
DE JESUS, Marc SCHILTZ, Anthony  
TAILLEUR

Gestionnaire de magasin  
Sébastien BRÜCHER

ADMINISTRATION

Comptable  
Alex IANNELLI

Aide-Comptable  
Katia OLIVEIRA, Sara DA  
COSTA

Secrétaire du Conseil d'admi-  
nistration, juriste  
Charles PAQUAY

Juriste  
Tiffany DECLOMESNIL

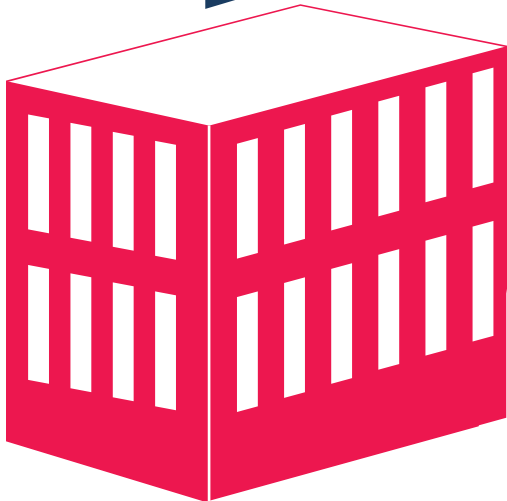
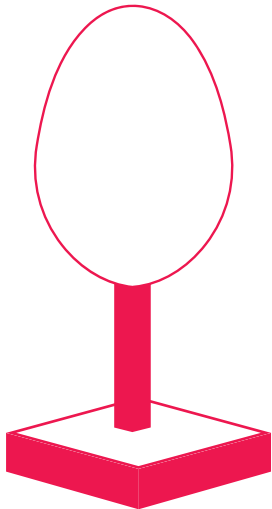
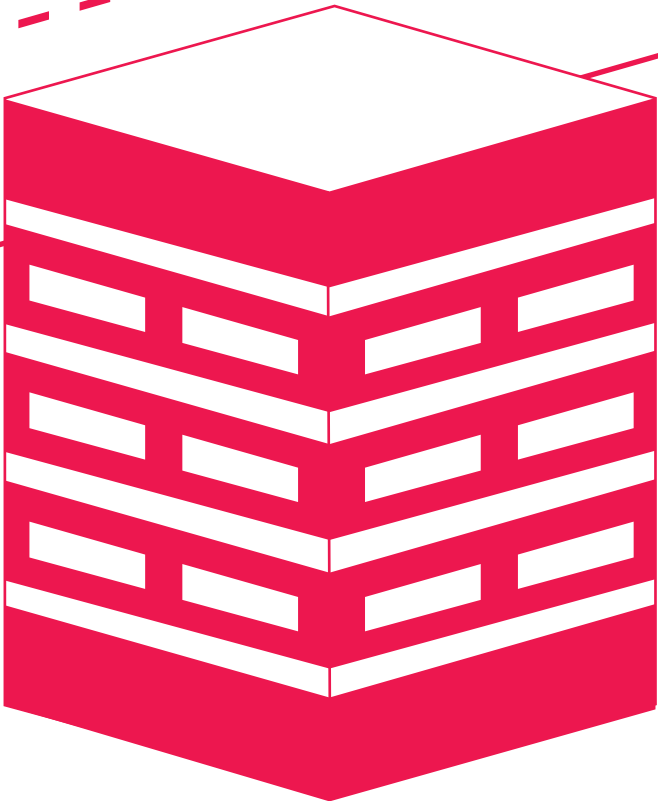
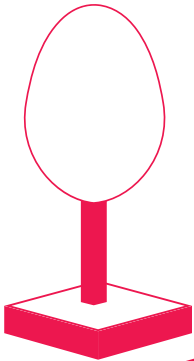
Economiste  
Lex WILTGEN

Responsable communication  
Céline COUBRAY

Gestionnaire de quartiers  
Katrijn VAN DAMME

Gestionnaire des ressources  
humaines  
Senada HASANOVIC

Gestionnaire des biens  
immobiliers  
Jessica PILLANT





# UNE ÉQUIPE PLUS NOMBREUSE, DES COMPÉTENCES ÉLARGIES





L'équipe du Fonds Kirchberg s'est largement agrandie ces derniers mois, avec un élargissement de ses compétences pour répondre aux missions qui lui sont confiées.



**E**n 2024 et 2025, pas moins de 14 nouveaux collaborateurs ont rejoint l'équipe du Fonds Kirchberg portant le nombre de postes à 52. Le Fonds s'est ainsi donné la force de frappe nécessaire pour accomplir les missions qui lui sont attribuées, c'est-à-dire le développement du plateau de Kirchberg et bientôt du Midfield. Parmi les profils embauchés, on retrouve des ingénieurs pour le service « Bâtiment », des jardiniers pour l'entretien des espaces verts et le renforcement des équipes de comptabilité, juridique, archivage et communication.

### Un nouveau service « Bâtiment »

Au vu de l'évolution des missions du Fonds Kirchberg qui s'engage aussi pour l'accélération de la construction sur le plateau de logements, dont des logements abordables, de nouveaux besoins sont apparus, nécessitant la création d'un nouveau service « Bâtiment ». Cette équipe intervient notamment dans la continuité du travail de l'équipe « Conception » (qui conserve la maîtrise de l'élaboration des PAG, PAP et concours urbanistiques). Elle lance et gère les concours architectes-promoteurs sur base des PAP en vigueur, avec une attention particulière portée à la qualité constructive et technique. Elle pilote la suite des études de ces projets, contrôle les travaux de construction des projets dont le Fonds est maître d'ouvrage, jusqu'à leur réception. Elle encadre la maintenance de tous les types de bâtiments (résidentiels, commerciaux, administratifs) qui reviennent au Fonds. Elle assure l'entretien des bâtiments et surfaces appartenant au Fonds Kirchberg, ce qui permet d'assurer - entre autres - la qualité des appartements pour lesquels le Fonds a un droit de préemption et leur remise en état avant la revente.



## Les profils sont présentés par date d'embauche



### Une nouvelle présidente

Sylvie Siebenborn a été nommée présidente du conseil d'administration du Fonds Kirchberg le 5 décembre 2024, succédant à Félicie Weycker.

Première conseillère de gouvernement auprès du ministère de la Mobilité et des Travaux publics, Sylvie Siebenborn est, depuis juillet 2024, directrice générale à la direction « Bâtiments publics et urbanisation » au ministère de la Mobilité et des Travaux publics.



### Tiffany Declomesnil

Depuis ses études, Tiffany Declomesnil nourrit un intérêt marqué pour le droit public. Dès sa troisième année de cursus, elle s'oriente naturellement vers cette spécialité et y ajoute une formation en urbanisme et construction en quatrième et cinquième année, « par affinité pour ces matières », précise-t-elle. Pour son stage de fin d'études, elle rejoint le groupe Costantini qui confirme son appétence pour le secteur de la construction. Après une expérience dans le sec-

teur bancaire, qui ne la convainc pas, elle retourne vers l'univers de la construction au sein de CDCL, où elle exerce comme juriste en promotion immobilière. Mais son souhait de travailler pour le secteur public demeure intact.

Lorsque le Fonds Kirchberg décide de renforcer son équipe juridique, Tiffany saisit immédiatement l'opportunité. Elle rejoint l'établissement public en mai 2024 et travaille depuis aux côtés de Charles Paquay au sein du service juridique. « Ce poste correspond parfaitement à ce que je recherchais », confie-t-elle. Elle apprécie particulièrement « le fait d'apprendre quelque chose de nouveau chaque jour et d'être stimulée intellectuellement ». En tant que fonction support, son rôle

**« Ce poste correspond parfaitement à ce que je recherchais »**

l'amène à intervenir sur des sujets variés : marchés publics, assurances, suivi juridique des actes notariés et montages transactionnels avec des entreprises... Elle entretient également des échanges réguliers avec les ministères, ainsi qu'avec différents cabinets d'avocats qui accompagnent le Fonds et apportent un second regard.

Sur un plan plus personnel, Tiffany cultive une passion pour les voyages, avec une attirance particulière pour les pays d'Asie, et aime partager de bons moments autour d'une table avec ses amis.



## Mélanie Cardoso

Membre de l'équipe du secrétariat depuis juillet 2024, Mélanie Cardoso aime le contact humain. Avant de rejoindre le Fonds Kirchberg, elle a eu l'occasion de vivre une carrière riche en expériences variées : du service en salle d'un restaurant dans lequel, une fois la soirée bien avancée, les tables étaient poussées pour laisser place à la piste de danse, à un poste au sein du service comptabilité de l'Université du Luxembourg à Belval.

Pour le Fonds Kirchberg, Mélanie assiste la première secrétaire, Olga Mendes, et contribue plus particulièrement au suivi des procédures de marchés publics ainsi qu'à la gestion des commandes.

Mère de deux jeunes enfants, elle consacre l'essentiel de son temps libre à sa famille. Mais dès qu'elle en a l'occasion, elle aime se mettre aux fourneaux et explorer les mille et une saveurs des cuisines asiatiques grâce à des recettes dénichées sur TikTok.



## Hamza Oumeziane

Résumer la carrière d'Hamza Oumeziane n'a rien d'une tâche aisée, tant son parcours est jalonné d'expériences riches et variées. Diplômé architecte en 2000, il quitte Alger pour poursuivre un master en modélisation et conception des processus de construction à l'ENSAM Aix-en-Provence et à Polytech Marseille. Il poursuit ensuite sa formation à l'École Centrale Paris, où il prépare un doctorat en génie industriel durant lequel il collabore avec l'Atelier Jean Nouvel.

Après quelques années consacrées à l'enseignement des mathématiques appliquées à l'Université, il rejoint le secteur du raffinage pétrolier. En 2010, il arrive au Luxembourg : d'abord au LIST, puis chez SE Consult, avant de poursuivre sa trajectoire chez SGI Luxembourg. Il y contribue à des projets d'envergure, tels que le nouveau bâtiment de la SEBES, le centre multimodal des CFL à Bettembourg, ou encore divers projets internationaux à Dubaï et Abidjan. Il rejoint par la suite Widnell, où il assure notamment le project management technique de la construction du centre commercial Cloche d'Or ainsi que la rénovation de la tour Generali à Bruxelles. Avec Drees & Sommer, il pilote ensuite le PAP Faïencerie et le projet Jean-Monnet 2.

En août 2024, Hamza intègre le Fonds Kirchberg, d'abord comme ingénieur technique, avant de prendre la direction du nouveau Service Bâtiment. Celui-ci supervise la réalisation des projets mixtes et résidentiels désormais développés en propre par le Fonds Kirchberg. Avec un objectif de 250 logements par an jusqu'en 2045, son service porte la responsabilité du bon développement du parc immobilier du Fonds : project management, gestion de chantier, facility management, pilotage des concours ou encore quality management.

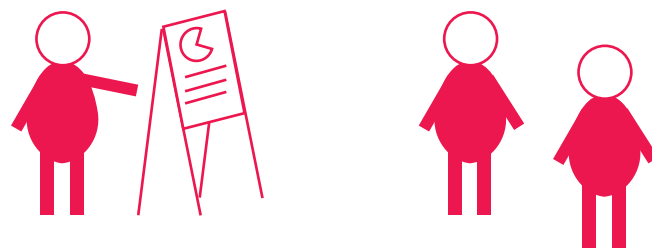




## Mathieu (Michal) Kuczkiewicz

Architecte-paysagiste de formation, Mathieu Kuczkiewicz rejoint l'équipe du Fonds Kirchberg en janvier 2025. Il assure l'exécution des projets paysagers ainsi que la supervision de l'entretien des espaces verts du plateau. Après ses études en Belgique, il retourne en Pologne, son pays d'origine, où il exerce durant deux ans.

Puis il rejoint le Luxembourg en travaillant chez Véréal, avant de devenir indépendant et de travailler pour les privés. Après la période du Covid, il rejoint LSC Engineering Group, puis poursuit son parcours chez Best Ingénieurs-Conseils. Désormais du côté du maître d'ouvrage, Mathieu travaille au sein du Fonds Kirchberg en étroite collaboration avec Stéphane François pour le suivi avec la Brigade et avec Monika Malikova pour la partie conception. Au quotidien, il peut compter sur le soutien d'Isogreen, dont il supervise les missions, du planning à la facturation. Et lorsqu'il n'est pas au contact des arbres et des plantations, vous le trouverez au bord de l'eau, une canne à pêche à la main... ou derrière sa batterie, à faire résonner caisses, toms et cymbales.



## Suad Sabotic

Son expérience professionnelle, Suad Sabotic la tient du secteur de la promotion immobilière. Pendant cinq ans, il accompagne les clients dans leur projet de construction clé en main. D'un point de vue académique, c'est au Lycée de Mamer qu'il acquiert ses bases avant de les perfectionner directement sur le terrain. Doué pour la communication de projet, il assure le project management au sein du Fonds Kirchberg depuis janvier 2025 au sein du Service Bâtiment. On le retrouve actuellement sur les développements des résidences Kiem 2050, KIPI et Kennedy South avant qu'il ne s'attelle à de nouveaux projets.

Une fois le casque de chantier posé, c'est crampons aux pieds qu'on le retrouve sur un terrain de football avec ses amis, ou au guidon de sa moto, à parcourir les routes du pays.

« On le retrouve actuellement sur les développements des résidences Kiem 2050, KIPI et Kennedy South »

## Dominique Fanara

La passion de Dominique Fanara pour le métier du bâtiment lui vient de son père, maçon. Très tôt, il choisit donc de devenir collaborateur d'architecte. Après un BEP de dessinateur, il poursuit avec un bac STI en génie civil, puis un BTS bâtiment spécialisé en construction, avant d'intégrer une école d'ingénieur en bâtiment et travaux publics.

Il débute sa carrière au sein du groupe Vinci, dans la déconstruction, puis rejoint Prefalux, où il apprécie la construction bois et la diversité des corps de métiers — façades, aménagement intérieur, menuiserie. Il poursuit ensuite son parcours dans la promotion immobilière chez Creahaus, s'orientant vers le pilotage de projet.

En juin 2025, il rejoint le Fonds Kirchberg et passe du côté du maître d'ouvrage. En tant que chef de projet bâtiment, il pilote les études, arbitre les décisions et veille à la cohérence technique, financière et réglementaire des projets initiés par le Fonds. En phase d'exécution, il suit les chantiers jusqu'à la réception finale, garantissant la conformité du résultat avec les exigences de la structure.



Motivé par la diversité des projets et des missions, stimulé par les défis techniques et les démarches de recherche et développement, il fait volontiers sienne la phrase de Nelson Mandela : « Cela semble toujours impossible jusqu'à ce que ce soit fait ».

Pour se ressourcer, il pratique le tennis et le padel, et aime voyager en famille à la découverte d'autres cultures.

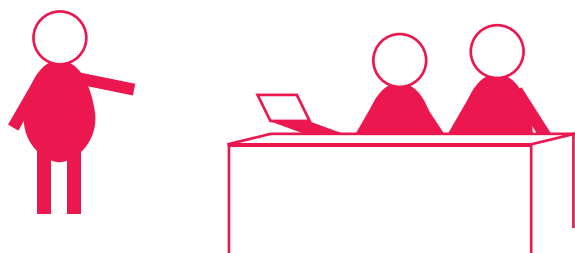
## Céline Coubray

Ancienne journaliste, Céline Coubray a rejoint le Fonds Kirchberg en juillet 2025 en tant que Responsable Communication. Avec son Bac +5 en histoire de l'art en poche, elle a débuté sa carrière en France dans le secteur de l'art contemporain en travaillant principalement dans des institutions publiques (Centre Pompidou à Paris, Ministère de la Culture, Frac Nord-Pas de Calais) aussi bien à des postes en lien avec les collections et expositions, qu'à des missions de communication.

En 2007, elle s'installe au Luxembourg en tant que journaliste Culture et Lifestyle pour Maison Moderne. Elle écrit alors sur la culture, la gastronomie, les commerces, le design ou encore l'architecture, domaine qu'elle affectionne particulièrement. En 2009, elle est nommée rédactrice en chef du magazine Archiduc, spécialisé en architecture au Luxembourg, puis du Hors-série Paperjam Architecture+Real Estate, son remplaçant. Cette expérience lui a permis d'acquérir une solide connaissance de ce secteur professionnel et d'avoir une vue approfondie du développement architectural et urbanistique du pays. Après 18 années passées au sein de la rédaction, elle a choisi de donner un nouvel élan à sa carrière en rejoignant le Fonds Kirchberg, où elle se consacre désormais à la promotion et la valorisation des activités de l'établissement public.







## Benoît Hauser

Une fois sa formation d'ingénieur en systèmes industriels achevée, Benoît Hauser a démarré sa carrière en France où il a été notamment responsable technique Grand Est dans le service HVAC pour la société Rehau fabricant de solutions polymères. Puis il rejoint Luxembourg, il y a maintenant 19 ans, avec un poste chez CLE en tant que Chef de projet techniques spéciales, puis en tant que responsable techniques spéciales. Il passe ensuite chez T-Comalux en tant que chef de projet exécution et travaille sur plusieurs bâtiments de la Cloche d'Or : Alter Domus, Bijou, le bâtiment du ministère de la Santé, Emerald...

En août 2025, il rejoint le Fonds Kirchberg en tant qu'ingénieur en techniques spéciales dans le service Bâtiment, ainsi que gestionnaire bâtiment. Il intervient donc sur les bâtiments appartenant au Fonds (bâtiment administratif, de la Brigade, Serra) et participe aux futurs projets de construction en apportant sa grande expertise et longue expérience pour la partie technique du bâtiment. C'est ainsi qu'il participe à la mise en place du réseau de chaleur du Kuebebiorg ou au développement du bâtiment Pointe Est. Côté privé, Benoît s'adonne à la course à pied et au ski, tout en lisant beaucoup de livres dès qu'il a un moment de tranquillité.

**Il intervient donc  
sur les bâtiments  
appartenant au  
Fonds(...) et participe  
aux futurs projets de  
construction**





## Sara Paulino da Costa

Arrivée au Fonds Kirchberg en novembre 2025, Sara Paulino da Costa a rejoint l'équipe de la comptabilité. Après avoir un temps envisagé une carrière en tant qu'éducatrice, elle se tourne finalement vers les chiffres. À l'issue de ses années de lycée à Bonnevoie, elle poursuit une formation Bac+2 à l'École de Commerce et de Gestion, avant d'intégrer une fiduciaire au Limpertsberg, où elle passera quatre années formatrices.

Son arrivée au Fonds marque ainsi la deuxième étape majeure de son parcours professionnel. « J'aime savoir que, grâce à mon travail, je contribue — même indirectement — au développement urbanistique du Kirchberg », confie Sara.

En dehors de ses activités comptables, elle aime pratiquer le fitness et promener son petit chien, Joy. Grande amatrice de musique, elle apprécie également assister à des concerts, avec une préférence marquée pour les artistes pop et latino.

« J'aime savoir que, grâce à mon travail, je contribue — même indirectement — au développement urbanistique du Kirchberg »

## Mélanie Loës

Depuis novembre 2025, Mélanie Loës a rejoint l'équipe du Fonds Kirchberg en tant qu'Archiviste-Records Manager. Après avoir commencé des études vétérinaires, c'est finalement vers les archives qu'elle trouvera sa voie professionnelle. Son diplôme en poche, elle entame sa carrière chez LabGroup et assure des missions de consultation notamment pour le Ministère de la Mobilité et des Travaux publics ou les Archives Nationales.

Au Fonds Kirchberg, Mélanie est chargée de définir et de déployer une stratégie documentaire ainsi qu'une politique d'archivage en adéquation avec les activités de l'institution. Son rôle consiste à mettre en place les dispositifs permettant de structurer, organiser et pérenniser l'ensemble des informations, depuis leur création jusqu'à leur sort final, tout en veillant à leur classement, leur accessibilité et leur intégrité. Quand elle n'est pas au bureau, Mélanie aime se ressourcer en pleine nature, qu'il s'agisse de profiter du grand air ou de partir en randonnée.







« Helder est toujours heureux lorsque les usagers du plateau viennent à sa rencontre pour exprimer leur satisfaction quant au travail réalisé par l'équipe. »



## Helder Carocha

Avant d'embrasser le métier de jardinier, Helder Carocha a travaillé sept ans dans l'armée. Depuis mai 2025, il travaille au sein de l'équipe de la Brigade du Fonds Kirchberg. Il apprécie particulièrement l'environnement naturel dans lequel il évolue chaque jour, ainsi que le travail avec les machines d'entretien. D'un naturel jovial et communicatif, Helder est toujours heureux lorsque les usagers du plateau viennent à sa rencontre pour exprimer leur satisfaction quant au travail réalisé par l'équipe. Ce contact humain est essentiel pour lui : c'est aussi ce qui l'a encouragé à se lancer dans l'apprentissage de la langue luxembourgeoise, afin de faciliter encore davantage les échanges avec les promeneurs.

## LA BRIGADE

### Anthony Tailleur

Formé au métier de paysagiste, Anthony Tailleur débute sa carrière en France. Une autre vocation se révèle pourtant à lui : il devient pompier volontaire quelques années et participe même au très sélectif concours des Pompiers de Paris. Mais le contact avec la nature finit par lui manquer. Il réoriente alors son parcours vers les services municipaux pour se consacrer à l'entretien des espaces verts. Il enrichit ensuite son expérience sur le marché privé, notamment dans l'entretien de jardins particuliers. En avril 2025, il rejoint l'équipe du Fonds Kirchberg, ravi de pouvoir contribuer à la mise en valeur et à l'entretien des parcs du plateau. Le travail hivernal ne l'effraie pas, même s'il reconnaît apprécier le confort bienvenu de ses chaussettes chauffantes. En dehors du travail, Anthony aime sillonner les routes sur sa moto, se défouler lors de parties de rugby entre amis et profiter de moments en famille avec son épouse et leurs quatre enfants.





## Ervin Nurkovic

Après avoir été un temps agent de sécurité, Ervin Nurkovic rejoint l'équipe de Polygone. Il travaille alors au débroussaillage et à l'entretien des bords d'autoroute. En mai 2025, il rejoint l'équipe du Fonds Kirchberg où il œuvre aujourd'hui en tant que jardinier. Un poste qu'il apprécie particulièrement, car il est au contact de la nature et participe à la mise en valeur des nombreux espaces verts du plateau. Le weekend, il continue l'exploration des parcs, mais avec ses enfants cette fois. Sinon, on le trouve souvent sur un terrain de foot, activité qui le fait aussi voyager avec les compétitions à l'étranger.

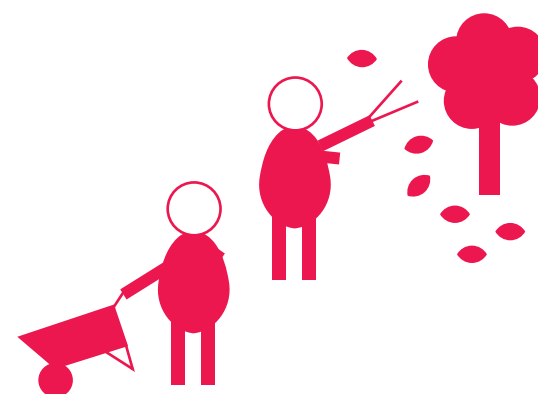


« Ervin est au contact de la nature et participe à la mise en valeur des nombreux espaces verts du plateau. »



## Jimmy Philippon

Fort de son Certificat d'Aptitude Professionnelle et de deux années d'apprentissage, Jimmy Philippon débute sa carrière comme bûcheron. Il travaille un temps pour l'Office National des Forêts en France, puis rejoint le secteur privé. Désireux d'élargir ses compétences, il se tourne ensuite vers le métier de paysagiste, où il se forme à la taille, à l'élagage ou encore à la tonte. Il y a quelques années, il choisit de passer la frontière pour travailler au Luxembourg, chez Véréal, avant de rejoindre le Fonds Kirchberg en mai 2025. Au sein de la Brigade, Jimmy occupe le poste de jardinier et met son savoir-faire au service de l'entretien des espaces verts du plateau. Sportif dans l'âme, il n'hésite pas à troquer son sécateur contre un ballon de basket pour retrouver ses coéquipiers sur le terrain et participer aux compétitions.







ACNA





VITAFES



# KIEM 2050, UN PROJET AMBITIEUX SORT DE TERRE





**Le Fonds Kirchberg  
s'est engagé dans  
le projet résidentiel  
Kiem 2050 pour  
permettre la  
construction de  
logements durables,  
résolument tournés  
vers l'avenir et  
pensés pour le  
bien-être de ses  
habitants avec  
une ossature en bois.**





**K**iem 2050 est un projet ambitieux initié par le Fonds Kirchberg pour créer du logement abordable au sein de résidences mixtes dans une démarche circulaire. Suite à un appel à candidatures, ce sont les promoteurs Immobel et Prefalux Home qui ont remporté la possibilité de réaliser ce projet pilote, dont la conception architecturale revient à Witry & Witry et SeARCH, avec l'aide des ingénieurs des bureaux Betic et SGI Ingénierie et du bureau paysager Areal, également désignés à la suite d'un appel à candidatures. Le projet Kiem 2050 comprend 148 logements durables dont 135 appartements vendus à des prix compétitifs par rapport au marché, ainsi qu'environ 3.000 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes (commerces, bureaux et espaces Horeca).

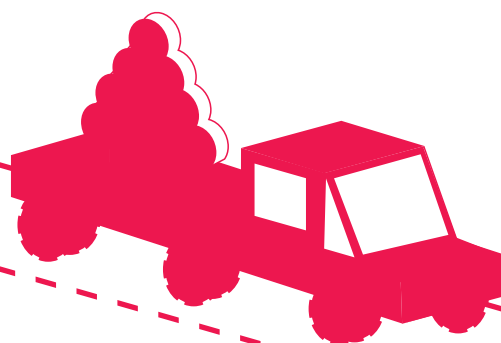
Cet ensemble résidentiel se différencie en plusieurs points. Tout d'abord par son mode constructif en bois, la durabilité des énergies en utilisant - entre autres - puits canadiens, panneaux photovoltaïques et réserve d'eau de pluie, mais aussi un important volet social avec la création de nombreux espaces partagés au sein des résidences (buanderie, salle de jeux pour les enfants, jardin d'hiver, salle polyvalente...), ainsi que différentes typologies de logements (duplex, living & working, 1 à 5 chambres, coliving) et des commerces et services en pied d'immeubles.

## Le Fonds s'engage pour garantir la construction des appartements

Le 17 décembre 2024, le Fonds Kirchberg, Immobel et Prefalux Home ont signé un protocole d'accord pour garantir la réalisation du projet résidentiel durable Kiem 2050 et ainsi assurer le démarrage des travaux de construction.

Dans le cadre de cet accord, le Fonds Kirchberg s'engage à acquérir, en état futur d'achèvement, l'ensemble des appartements, à l'exception de ceux déjà réservés. Cette acquisition en vue d'une revente a permis au développeur de lancer les travaux de construction en mars 2025.

« En ces temps économiquement difficiles, le Fonds se tourne avec confiance vers l'avenir et montre son engagement dans le projet Kiem 2050 en investissant directement dans des logements qu'il revendra aux futurs résidents du Kirchberg à des prix compétitifs par rapport au marché », déclare Sylvie Siebenborn, présidente du Fonds Kirchberg.







## Une ossature en bois

Kiem 2050 a une ossature en bois qui repose sur un socle en béton semi-enterré. Elle est fabriquée par MSP Bois, dont la scierie et la chaîne de montage se trouvent à Etalle (Belgique), à seulement 40km de Luxembourg. Cette société assure l'étude (par MSP Engineering), la fabrication et la livraison des poteaux-poutres de la structure portante, les caissons de façades isolées et les caissons de plancher. Le tout est mis en œuvre sur chantier par CBL. L'entreprise travaille avec du bois localement sourcé, soigneusement sélectionné selon les besoins de chaque projet. L'équipe n'hésite pas à se faire aider par des bras robotisés pour faciliter les assemblages et accélérer le rythme de production.

La construction est entièrement modélisée en 3D. Les différents éléments sont prémontés en usine, chaque pièce numérotée puis acheminée à Luxembourg par camion, prête à être assemblée dans l'ordre défini par le bureau d'étude. Les équipes du Fonds Kirchberg et de Kiem 2050 ont eu le privilège de visiter ce site de production du groupe MSP Bois et de découvrir les coulisses de fabrication de ce chantier exemplaire, entre tradition et innovation.



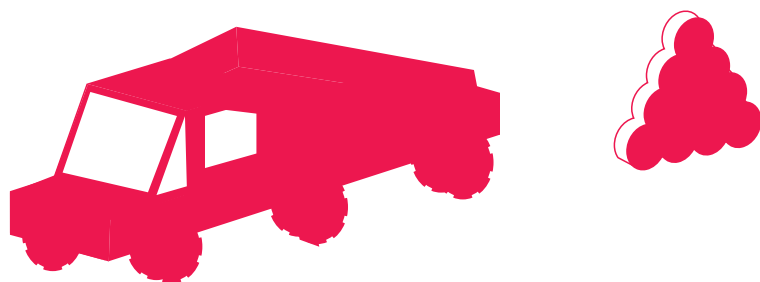


Une première planche a été officiellement posée le 1er juillet 2025 en présence de la ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Yuriko Backes, et du ministre du Logement, Claude Meisch, de la présidente du Fonds Kirchberg, Sylvie Siebenborn, du directeur du Fonds Kirchberg, Marc Widong et de la Managing Director d'Immobel Luxembourg, Muriel Sam. La presse était également conviée à cet événement.

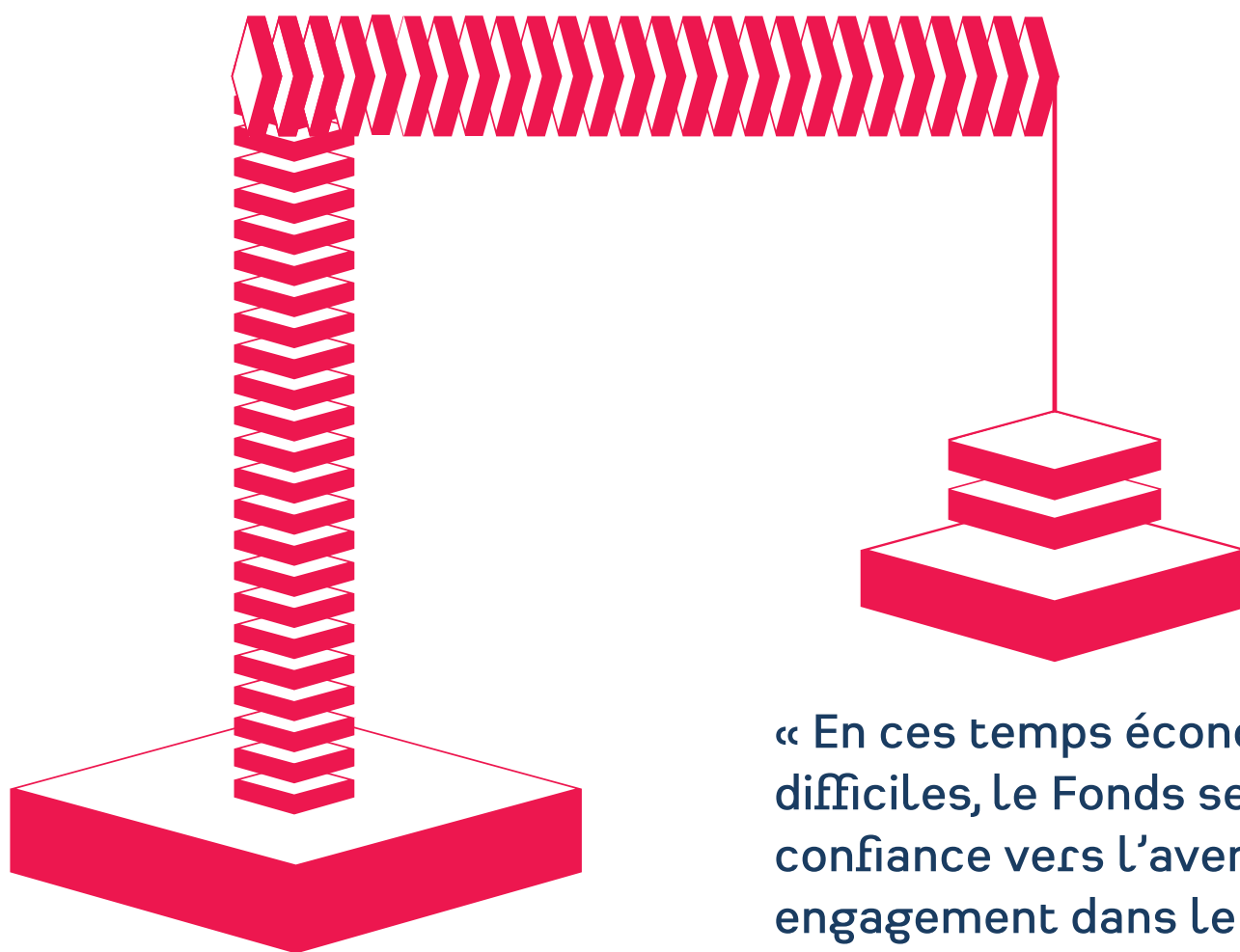
« Nous sommes fiers de démarrer le premier projet résidentiel de cette envergure pensé dans une approche circulaire au Kirchberg. Kiem 2050 se projette dès aujourd'hui dans l'urbanisme de demain avec l'ambition de créer un modèle exemplaire, respectueux de l'environnement et ayant un impact positif sur la biodiversité » soulignent Muriel Sam, managing director d'Immobel Luxembourg, et Laurent Nilles, directeur général de Prefalux Group.

La commercialisation des surfaces est en cours et le projet a été promu à l'occasion de la Semaine nationale du Logement sur le stand du Fonds Kirchberg du 9 au 12 octobre 2025.

La livraison des premiers logements est prévue pour le premier trimestre 2028.







« En ces temps économiquement difficiles, le Fonds se tourne avec confiance vers l'avenir et montre son engagement dans le projet Kiem 2050 »

*Sylvie Siebenborn,  
présidente du Fonds Kirchberg*



# « JFK SUD ZONE A », DU LOGEMENT POUR TOUS EN PLEIN KIRCHBERG





Développé par le Fonds Kirchberg en partenariat avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), le projet « JFK Sud Zone A » est entré dans la phase de construction. Situé dans le Quartier européen, il se compose d'un ensemble résidentiel qui allie logements abordables et marché libre, à proximité du tram, avec des commerces et services au rez-de-chaussée. Le Fonds Kirchberg conserve trois résidences (72 appartements et 8 townhouses) qu'il commercialise sur le marché libre sous le nom de Kennedy South.

Implantée entre le quartier européen et le quartier de Weimershof, la Zone A est la première phase du projet « JFK Sud » qui se développera par la suite avec la Zone B, encore en phase d'études. Cette Zone A enrichit la trame urbaine du plateau de Kirchberg sur plus de 400 mètres le long de l'avenue John F. Kennedy. Ce nouvel ensemble affirme son rôle de pivot entre les institutions européennes, les espaces tertiaires et le quartier résidentiel existant.

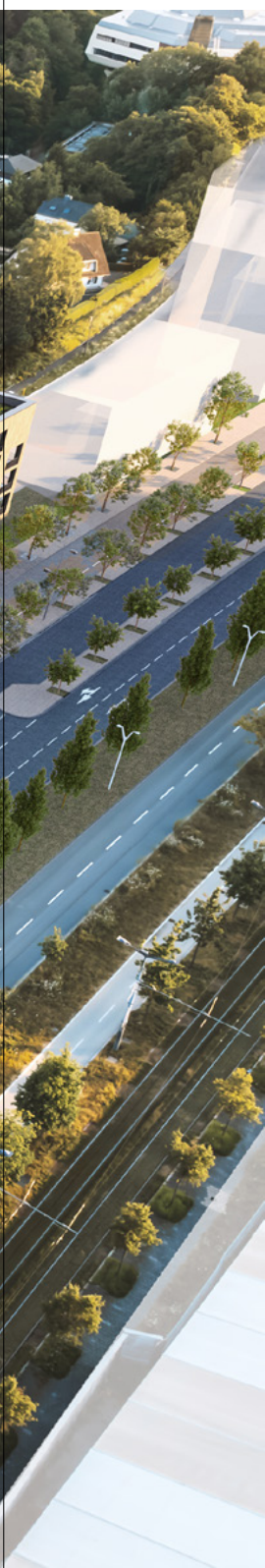
Entre les résidences, des espaces extérieurs partagés sont proposés aux résidents sous forme de placettes et de cours intérieures. Des passages reliant la rue du Fort Thüngen à l'avenue John F. Kennedy contribuent à tisser un maillage entre Weimershof et le quartier européen. Les bâtiments ont une architecture perpendiculaire au boulevard, en gradins, qui accompagne la déclivité du terrain, répond aux hauteurs des bâtiments voisins et favorise la luminosité tout en s'ouvrant sur le paysage.

A l'intérieur, en plus des appartements, le projet propose également différents espaces partagés (salle de sport, salle d'atelier, salle polyvalente, terrasse en rooftop...), accessibles à tous les habitants, et offre ainsi une attractivité supplémentaire en phase avec les attentes des habitants d'aujourd'hui.

Au rez-de-chaussée, les commerces, bureaux et services activent l'espace public et renforcent l'animation de l'avenue John F. Kennedy, tout en complétant l'offre commerciale environnante. Le Fonds Kirchberg assure la gestion locative de la totalité des espaces commerciaux du projet (plus de 2.000m<sup>2</sup>).

## Des Logements variés

Au total, le projet compte 245 logements répartis dans neuf résidences, entre appartements et maisons de ville, de 1 à 5 chambres, dans un cadre pensé pour conjuguer qualité de vie, accessibilité et usage collectif.



Un mockup de la façade a été réalisé à l'échelle 1 :1, permettant de vérifier des points techniques, de discuter concrètement du choix des finitions ou encore de vérifier la faisabilité de certaines options.





Maître d'ouvrage : Fonds Kirchberg  
 Maître d'ouvrage délégué : SNHBM  
 Architecte : STDM architectes urbanistes  
 Ingénieur stabilité / statique : Greisch  
 Entreprise générale : Soludec  
 Menuiserie métallique / fenêtres / serrurerie : LuxFermeture  
 Façade : Lampertz

Six résidences reviennent à la SNHBM qui y propose du logement abordable, à la location (60%) et à la vente.

Le Fonds Kirchberg conserve trois résidences dont les logements sont mis en vente sur le marché libre sous le nom Kennedy South (kennedy-south.com). Dans ces résidences, les appartements ont des tailles et typologies variées. On trouve également des townhouses côté rue du Fort Thüngen, répondant ainsi au bâti unifamilial du quartier.

Elaboré par le Fonds Kirchberg, ce projet est exécuté par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et bénéficie du soutien du Ministère du Logement, à travers le « Fonds spécial de soutien au développement du logement » à hauteur de 35 millions d'euros.

## Un environnement durable

Sur le plan environnemental, le projet intègre des dispositifs de gestion durable des ressources, comme la récupération des eaux pluviales dans des bassins au niveau de l'avenue, et répondra à des standards élevés de performance énergétique. La végétalisation des toitures et l'aménagement des cours intérieures contribuent à la régulation thermique, à la gestion naturelle des eaux et à la qualité visuelle du quartier.



Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, le premier coup de pelle du chantier a été donné. Pour l'occasion étaient présents (de gauche à droite) Marc Widong, directeur du Fonds Kirchberg, Sylvie Siebenborn, présidente du Fonds Kirchberg, Maurice Bauer, Premier échevin de la Ville de Luxembourg, Yuriko Backes, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Claude Meisch, ministre du Logement, Guy Entringer, directeur de la SNHBM.





Le projet est directement desservi par le tram, à l'arrêt « Parlement européen » et est relié aux pistes cyclables, ce qui en fait une adresse attractive pour ceux qui souhaitent adopter un mode de vie sans voiture. De nombreux emplacements de parking de vélos sont prévus, puisqu'il y en a un par chambre construite. Des places de parking pour voiture sont également disponibles à la vente en sous-sol des résidences.

A l'occasion de la Semaine nationale du Logement, du 9 au 12 octobre 2025, les appartements et Townhouses de Kennedy South ont été mis en vente. La commercialisation de ces biens a été confiée aux agences Inowai et Property\*.

La livraison des logements s'effectuera de manière échelonnée entre 2027 et 2028.





# L'INTENSIFICATION URBAINE

A l'occasion d'un entretien croisé, Nico Steinmetz, Valentina Verri et Christian Liewer du bureau STDM architectes urbanistes s'expriment sur le projet JFK Sud zone A qu'ils ont conçu pour le Fonds Kirchberg et qui est en construction le long de l'avenue J. F. Kennedy.







***Ce projet est le premier élément d'une urbanisation en continu du côté sud de l'avenue John F. Kennedy. Comment ce développement va changer le visage du Kirchberg ?***

**Nico Steinmetz :** « Le projet apportera à l'avenue ce que l'on appelle en allemand la « *Kleinteiligkeit* », c'est-à-dire une véritable granularité urbaine, fondée sur la diversité des formes et des usages. Une approche qui tranche avec les grandes structures monolithiques des bâtiments administratifs du Kirchberg, souvent dotés d'une seule entrée

tous les 200 mètres. Or, pour rendre un morceau de ville et ses trottoirs vivants et attractifs, il faut idéalement une porte tous les 12 à 15 mètres, une échelle dont le projet se rapproche. Même si les bâtiments ne sont pas mitoyens, leurs quatre façades assurent une forte perméabilité et ouvrent généreusement le quartier vers Weimershof. Le long de l'avenue John F. Kennedy, le projet prévoit en outre des activités commerciales et tertiaires implantées au plus près des entrées, renforçant l'animation urbaine.

**« Un terme me semble central : celui d'intensification urbaine »**

*Nico Steinmetz*







***Les institutions européennes restent toujours tournées vers l'intérieur de leur bâtiment. Les fonctionnaires contribuent très peu à une réelle animation du quartier. En tant qu'urbaniste, quelles solutions proposez-vous ?***

**Nico Steinmetz :** « Un terme me semble central : celui d'intensification urbaine. Il ne s'agit pas d'une question de gabarits ou de hauteur des bâtiments, mais de la présence humaine continue, 24 heures sur 24, y compris le week-end. Ce sont les habitants qui transforment la perception d'une avenue et façonnent l'identité d'un

quartier. Parents qui se promènent avec leurs enfants, voisins qui se croisent sur le trottoir, qui est un élément important dans une ville, cyclistes longeant la ligne de tram : cette intensité du quotidien redonne vie à l'espace public. Les nouvelles générations aspirent de moins en moins à la dépendance automobile et revendiquent des transports publics efficaces ainsi que des services de proximité.

La ville permet cette concentration d'usages et offre, au quotidien, une autre forme de liberté. »



**Longtemps on associait le terme de liberté avec une vie à la campagne...**

**Christian Liewer :** « La ville ne peut offrir la promesse d'une villa individuelle avec jardin et piscine. Elle propose en revanche d'autres qualités : la possibilité de faire ses courses à pied, une diversité de restaurants et de cafés, une offre culturelle riche, et désormais des jardins communautaires à cultiver collectivement. La densité ne se résume pas à des mètres carrés construits ; elle génère des opportunités de rencontre, de partage et de vie sociale. Au fond, la ville se construit d'abord autour de l'être humain.

**D'où l'importance de la qualité des espaces publics...**

**Valentina Verri :** « Lorsque les conditions sont réunies, les habitants s'approprient naturellement l'espace public. Cela suppose une forme de dualité : d'une part, la présence d'espaces extérieurs privés, comme des loggias aux proportions généreuses, permettant de s'installer, de partager un repas et de véritablement habiter cet espace ; d'autre part, des placettes animées où les générations se croisent, des plus jeunes aux plus âgés. Offrir des lieux conviviaux à partager constitue sans doute l'une des plus belles ambitions de la ville. »

« Lorsque les conditions sont réunies, les habitants s'approprient naturellement l'espace public »

*Valentina Verri*





« La densité ne se résume pas à des mètres carrés construits ; elle génère des opportunités de rencontre, de partage et de vie sociale »

*Christian Liewer*



**Quelles sont les solutions que l'architecture peut proposer ?**

**Nico Steinmetz :** « L'architecture et l'urbanisme doivent rendre les différents espaces lisibles et compréhensibles pour celles et ceux qui les habitent ou les pratiquent au quotidien. »

**Christian Liewer :** « Le PAP instaurait déjà une forte perméabilité du plan urbain, avec des ouvertures visuelles et trois passages publics. Cette logique est renforcée par un grand escalier conçu comme un amphithéâtre, invitant à s'asseoir sur les marches, face au soleil. Un front bâti fermé aurait produit une adresse unique sur l'avenue John F. Kennedy et relégué la rue du Fort Thüngen à une simple façade arrière. Le projet propose au contraire un ensemble de bâtiments à quatre façades nobles, dialoguant à la fois avec le Kirchberg et le Weimershof. Les coursives transforment enfin les interstices en espaces de rencontre, animés tout au long de la journée. »

**Nico Steinmetz :** « À l'origine, le projet portait le nom de « Zippers », en référence à son rôle de maillage, à la manière d'une fermeture éclair, entre deux quartiers longtemps restés disjoints. Aujourd'hui, les résidences établissent ce lien et dessinent un nouvel espace de vie là où subsistait auparavant une rupture urbaine. »



KuebebiERG,

# QUAND LA NATURE ET LA VILLE SE RENCONTRENT

C'est au nord du plateau que se déroule le nouveau grand développement du Fonds Kirchberg. Le quartier KuebebiERG représente 33 hectares destinés à accueillir un nouveau morceau de ville où la nature occupe une place de premier ordre.





D'ici quelques années, le Kuebebiert va devenir l'un des plus vastes quartiers du Kirchberg. Plus de 7000 nouveaux habitants y trouveront résidence et pourront profiter de ce quartier conçu pour marier vie urbaine et valorisation de la nature. On y trouvera plus de 3000 logements, des écoles, halles sportives, équipements publics, services et commerces, ainsi qu'une vaste plaine récréative. Le tout dans un environnement préservé, où les ressources naturelles sont justement exploitées, permettant de réintroduire les valeurs écologiques, la nature et les espaces paysagers productifs dans nos villes.

## Un quartier, deux visions conjuguées

Le Kuebebiert réunit deux orientations urbanistiques : un quartier mixte, intense et dynamique qui favorise les courtes distances et une vie de proximité ; c'est aussi un quartier apaisé, en plein milieu naturel, où la voiture ne dessine plus la ville. Le quartier est en effet desservi par la nouvelle ligne de tram et l'espace public est désengorgé des voitures stationnées en surface grâce à six parkings mutualisés. Un mobility hub est également prévu pour offrir des alternatives de mobilité telles que le car-sharing et des services soutenant la mobilité active.





Deux axes principaux et trois hauts-lieux de la vie commune structurent l'urbanisme. Un parc linéaire et la ligne de tram connectent les espaces publics et les grands équipements. À l'entrée du Kuebebiert, la « Porte Frieden » est l'adresse du quartier, une véritable plaque tournante entre le Kuebebiert et les quartiers voisins avec commerces, restaurants et services organisés autour de l'arrêt du tram.

L'avenue du tram, généreuse et largement plantée, accueille le tram, les voitures, les cyclistes et piétons. On y retrouve les grands équipements tels que le Lycée Michel Lucius, l'École nationale pour adultes (ENAD) et un centre intégré pour personnes âgées (CIPA). En suivant cette avenue, le tram passe par la « Place Kuebebiert », cœur battant du futur quartier. Elle accueillera une grande diversité de boutiques, restaurants et cafés ainsi que des événements et festivités.

Le deuxième axe structurant est constitué par un parc linéaire, nommé « ligne de vie », qui sera le grand séjour du quartier, où les riverains se rencontrent et où les enfants du voisinage peuvent jouer ensemble. Les rez-de-ville seront habités et contribueront ainsi à l'échelle humaine du quartier.

En se dirigeant vers la pointe du plateau, le quartier s'ouvre vers le paysage et la ville de Luxembourg. On y trouve le troisième haut-lieu du Kuebebiert, un espace récréatif avec une grande plaine verte et un plan d'eau. Les parcelles et vergers d'une ferme urbaine entoureront cette grande aire.







## Kuebefarm, la ferme urbaine

Afin de préserver l'identité agricole du site, il a été décidé de développer une ferme urbaine au Kuebebiérg. La Kuebefarm s'est installée dans une ancienne fermette préservée et cultive des fruits et légumes, en pleine terre ou en serres, qui sont par la suite proposés à la vente. Le verger existant a été agrandi par de nouveaux arbres fruitiers. On y trouve aussi des poules et des moutons. La Kuebefarm, c'est aussi un lieu de rencontre et de convivialité, avec l'organisation d'ateliers, de fêtes privées ainsi qu'une table pour savourer des plats préparés avec les produits de la ferme. Elle a été inaugurée à l'occasion de la LUGA – Luxembourg Urban Garden (7 mai -18 octobre 2025) le 27 juin 2025. Destinée à rester sur site et à être intégrée au futur quartier, la ferme urbaine répond à l'idée de développer la ville productive et de favoriser les chemins courts pour la production alimentaire des futurs résidents, sans oublier un volet pédagogique et de sensibilisation sur la provenance et production alimentaire.



En plus de la ferme urbaine, une aire de jeux pour les enfants a été installée, ainsi que des éléments de loisirs pour les adolescents, et des agrès sportifs pour un entraînement en plein air. L'œuvre d'art *Phyllom* de Schürmann + Witry a été temporairement installée et présentée dans le cadre de la LUGA.









Afin de préserver l'identité agricole du site, il a été décidé de développer une ferme urbaine au Kuebebiert.





## Un terrain en évolution

Du point de vue de l'urbanisme, le Kuebebiert est divisé en deux plans d'aménagement particulier (PAP) : le PAP Kuebebiert et le PAP Lycée. Ce dernier a été déposé auprès de la Ville de Luxembourg le 14 juillet 2025. Il accueillera le Lycée Michel Lucius et le bâtiment dit « Pointe Est » dont le programme mixte compte la centrale d'énergie du quartier.

Aussi, le Fonds Kirchberg travaille déjà à implanter l'infrastructure sur l'ensemble du site. Des forages sont réalisés pour l'installation du réseau de production de chaleur basse température par géothermie (pour plus de détails voir le chapitre Energie). Des travaux sont également menés pour la réalisation du bassin de rétention. Ce dernier aura une capacité de 570m<sup>3</sup> pour la partie ouverte, 2.090m<sup>3</sup> pour le bassin enterré, complété encore par 230m<sup>3</sup> par un volume de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage du parc. Les équipes travaillent par ailleurs à mettre en place tous les réseaux souterrains (eau potable, eaux usées, Creos, TIC).

De plus, les travaux de l'extension du tram (ligne 2) ont démarré. Le tracé prévoit deux arrêts dans le quartier, offrant aux futurs habitants la possibilité de se déplacer aisément en transport en commun. Des routes ont été construites, préfigurant les futurs axes de circulation. Ils permettent dès aujourd'hui de se déplacer sur des chemins carrossables.

D'un point de vue de l'aménagement paysager, après avoir travaillé la lisière nord en 2022, le Fonds Kirchberg travaille sur la lisière sud pour planter quelques 1500 arbres. En 2024, 129 arbres ont été plantés. Ainsi, dès leur arrivée, les futurs habitants pourront profiter d'un espace de loisirs de deux hectares, pensé pour petits et grands. Des aires de jeux, des prairies et des plantations d'arbres déjà bien développées contribueront au confort bioclimatique : ombrage, réduction du vent et amélioration de la qualité de l'air.

Pour informer les visiteurs et promeneurs, des panneaux didactiques ont été installés sur site. Ils expliquent les grands objectifs du projet et le devenir de ce terrain d'ici une quinzaine d'années.



### Le saviez-vous ?

Le chantier du Kuebebiërg se distingue par sa gestion des terres. Grâce à un concept circulaire, près de 40 000 trajets de camions sont évités, réduisant l'empreinte carbone et permettant de réutiliser les excavations directement sur site.



## Un moment de découverte

Afin de familiariser la population avec ce nouveau quartier et de commencer à le faire vivre, le Fonds Kirchberg a organisé des journées découvertes au Kuebebiërg vendredi 27 et samedi 28 juin 2025. Cette invitation était plus particulièrement à destination des familles, avec l'organisation d'ateliers pour les enfants, mais aussi des pauses gourmandes pour tous proposées par Microtarians et la découverte de la ferme urbaine. Lors de cet événement, une fresque représentant les envies des participants pour le futur quartier a été réalisée. Une maquette simplifiée de grand format présentée au sol donnait un premier aperçu du volume des bâtiments à venir. Un rallye était aussi organisé avec des questions portant sur le quartier. Ces journées ont été par ailleurs l'occasion d'inaugurer la ferme urbaine, en présence de Marc Widong, directeur du Fonds Kirchberg, Maurice Bauer, Premier échevin à la Ville de Luxembourg, et Ann Muller, directrice de la LUGA.

- 2021 Proclamation de l'équipe menée par Güller Güller architecture urbanism comme lauréat du concours pour le Master plan.
- 2024 Projet de loi déposé le 27 septembre pour la construction du nouveau Lycée Michel Lucius
- 2025 Construction de la voirie et des réseaux (eaux, électricité...), du bassin de rétention, forages pour le réseau de chaleur basé sur la géothermie, transplantations de platanes, travaux préparatoires du tram ligne 2. Inauguration de la ferme urbaine (26 juin). Attribution du réseau de chaleur. Dépôt du PAP Lycée (14 juillet).
- À PARTIR DE 2029 : Première phase de construction de logements, construction d'équipements publics (école primaire de la Ville de Luxembourg, Ecole Nationale pour Adultes – Service de la Formation des Adultes, centre culturel)
- À PARTIR DE 2035 : Deuxième phase de construction de logements
- À PARTIR DE 2039 : Troisième phase de construction de logements



Infrastructures

# UNE ÉNERGIE QUI DURE

Au Fonds Kirchberg, la gestion de l'énergie constitue une priorité. En cohérence avec la volonté du gouvernement de préserver les ressources et d'accélérer une transition énergétique durable, plusieurs actions concrètes ont été mises en œuvre ces derniers mois afin de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.





**D**epuis de nombreuses années, le Kirchberg déploie une politique énergétique exemplaire. Il y a déjà plus de vingt ans, il a été décidé que le quartier serait alimenté par une centrale de cogénération qui fonctionne aujourd'hui avec des pellets. Les bâtiments réalisés par le Fonds Kirchberg sont équipés de panneaux photovoltaïques, permettant de capter l'énergie solaire pour la transformer en électricité. C'est ainsi que le bâtiment administratif du Fonds Kirchberg est équipé en panneaux photovoltaïques sur sa toiture et que de tels équipements sont aussi proposés dans les ensembles résidentiels construits par le Fonds Kirchberg. Le projet Kiem 2050 est sur ce sujet de l'énergie aussi exemplaire, avec l'introduction de puits canadiens permettant de réchauffer ou rafraîchir l'air

entrant dans l'ensemble des résidences, l'utilisation de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, la création de bassins de rétention pour les eaux pluviales et aussi un choix orienté vers les matériaux biosourcés pour la construction des immeubles.

### **Un premier groupe de partage énergétique interne**

Le 5 décembre 2025, le Fonds Kirchberg a inauguré en présence de Madame la ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Yuriko Backes, la nouvelle installation photovoltaïque du bâtiment de la Brigade. Cette installation s'inscrit dans la









**Ce modèle énergétique s'inscrit dans l'ambition du Kuebebiërg d'atteindre la neutralité carbone. Grâce à la synergie entre géothermie, aérothermie, solaire hybride et réseau basse température, le quartier parvient à couvrir presque tous ses besoins thermiques par des sources renouvelables.**

volonté du Fonds de réduire son empreinte carbone et d'expérimenter de nouveaux modèles d'autoconsommation collective.

Depuis novembre 2025, la toiture du bâtiment sis 120, rue de Grünewald à Luxembourg, est équipée de 400 panneaux photovoltaïques (450 W chacun) pour une puissance totale installée de 175 kWc, couvrant une surface de 800m<sup>2</sup>. La production annuelle estimée à 160 000 kWh permettra d'alimenter non seulement le bâtiment de la Brigade, mais aussi le bâtiment administratif du Fonds, situé 4, rue Erasme, grâce à la création d'un groupe de partage énergétique.

Ce système couvrira 95 % des besoins énergétiques quotidiens du bâtiment de la Brigade et 65 % de la consommation du bâtiment administratif. Sur une durée de vie de 30 ans, il permettra d'éviter l'émission de 767 tonnes de CO<sub>2</sub>, soit 28,8 tonnes par an.



« Cette installation marque une étape importante : elle nous permet d'expérimenter concrètement l'autoconsommation collective à petite échelle, en vue d'un futur déploiement à l'échelle d'un quartier, notamment au Kuebebiert », explique Sylvie Siebenborn, présidente du Fonds Kirchberg.

Par ailleurs, cette démarche permet au Fonds de mieux maîtriser ses coûts énergétiques tout en contribuant à la décarbonation de ses bâtiments. « Ce projet constitue également une opportunité d'apprentissage précieuse pour les équipes du Fonds Kirchberg. Grâce à cette première expérience concrète, le Fonds pourra développer à l'avenir des

groupements énergétiques de plus grande envergure, en s'appuyant sur les enseignements tirés de cette réalisation pilote » a précisé Marc Widong.

Le projet a été mené en collaboration avec Klima-Agence, CREOS, ENOVOS, EAL (installation), le bureau d'études ENTEC et le bureau de contrôle SECO.

Cette initiative s'inscrit dans la stratégie nationale de transition énergétique et soutient les objectifs du Plan national intégré en matière d'énergie et de climat (PNEC), ainsi que ceux du Green Deal européen, visant une Europe neutre en carbone d'ici 2050.





## Kuebebiert va encore plus loin

De plus, dans le cadre du développement du nouveau quartier Kuebebiert, une étape majeure a été franchie le 22 octobre 2025 avec la signature par le Fonds Kirchberg d'un contrat inédit pour la mise en place d'un réseau de chaleur entièrement décarboné. Ce projet, spécifiquement conçu pour le quartier, résulte d'un long travail préparatoire de trois ans consacré à l'étude des différentes solutions possibles, à la vérification de leur faisabilité et à la confirmation de leur pertinence. À l'issue de cette phase, une procédure européenne de mise

en concurrence avec négociation a été lancée. Le consortium « KCH » - réunissant KARNO, C-Energy, Hydrogaz, Verbraeken et Litran - a remporté ce marché global couvrant la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance du réseau sur une durée de 20 ans. Ce contrat de type « DBMO » (Design-Build-Maintain-Operate) constitue une approche exemplaire et innovante pour les infrastructures énergétiques au Luxembourg.

Le réseau de chaleur basse température fournira le chauffage, l'eau chaude sanitaire et, en été, le rafraîchissement grâce au géocooling. Il repose sur une combinaison de technologies renouvelables et complémentaires : 21 hubs géothermiques décentralisés et autonomes, une centrale aérothermique, ainsi que des panneaux solaires hybrides (thermiques et photovoltaïques). Ces derniers permettent notamment de régénérer le sous-sol et d'assurer une exploitation équilibrée à long terme, tout en produisant sur place la majorité de l'électricité nécessaire au fonctionnement du système. L'ensemble forme un dispositif modulaire, flexible et interconnecté, garantissant une haute autonomie énergétique.

Ce modèle énergétique s'inscrit dans l'ambition du Kuebebiert d'atteindre la neutralité carbone. Grâce à la synergie entre géothermie, aérothermie, solaire hybride et réseau basse température, le quartier parvient à couvrir presque tous ses besoins thermiques par des sources renouvelables. Il illustre ainsi la manière dont les réseaux de chaleur de nouvelle génération peuvent concilier confort urbain et responsabilité climatique.

À terme, plus de 460 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties seront raccordés à ce réseau. Les travaux s'étaleront jusqu'en 2035.

Enfin, ce modèle énergétique permet de maîtriser les coûts de production de chaleur, largement découplés du marché de l'électricité. Cette stabilité se traduira par des charges de chauffage réduites pour les futurs habitants — un enjeu particulièrement important dans un quartier où 30 % des logements seront proposés à des prix abordables.

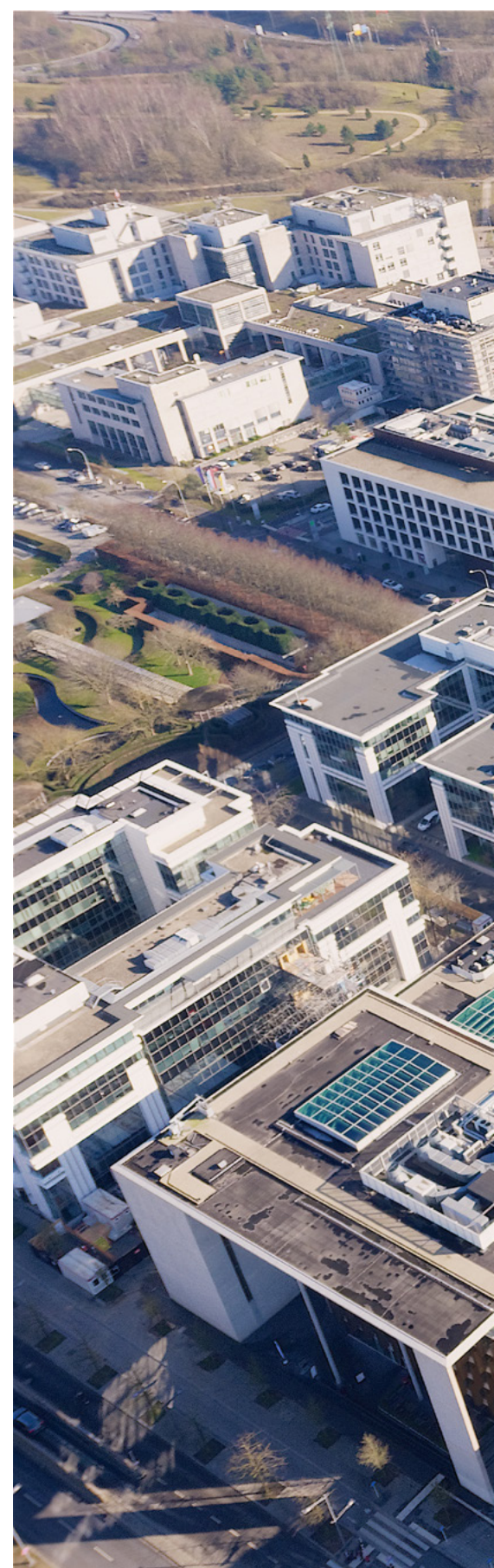




Appel à candidatures

# GRÜNEWALD, DEUX ENSEMBLES URBAINS EN DEVENIR

Dans le quartier de Grünewald deux ensembles urbains ont été dévoilés pour un appel à candidatures : Grünewald Ouest et Grünewald Steichen. Ils sont l'occasion pour Le Fonds Kirchberg de développer de nouveaux programmes tout en donnant une large place aux logements.







© Simon Schmit



C'est à l'occasion du MIPIM 2025 que les appels à candidature à l'attention de groupements développeur-architecte-ingénieur ont été lancés pour les projets Grünewald Ouest et Grünewald Steichen. Ces deux projets vont être développés sur des terrains actuellement encore non lotis. Le Fonds Kirchberg y prévoit des ensembles mixtes, avec une large part d'occupation laissée aux logements, dont des logements abordables. Les groupements lauréats ont en charge la conception, la réalisation, le financement et la commercialisation du projet. La cession des terrains est réalisée par l'octroi de droits de superficie et d'emphytéose.

## Grünewald Ouest

Le site du projet Grünewald Ouest se trouve dans la zone résidentielle du quartier Grünewald, sur une parcelle voisine du Rehazenter – Centre national de Rééducation Fonctionnelle et de Réadaptation. Vaste d'environ quatre hectares, le site répond à une vision urbanistique qui dessine un quartier durable, socialement équilibré et caractérisé par une absence de voitures dans le domaine public. Il est délimité au sud par la rue des Labours, à l'ouest par la rue de Kevelaer et à l'est par la rue André

Vésale. Au sud, un espace paysager protégé borde le site et se prolonge dans la zone d'aménagement.

A l'entrée du site, se trouvera l'école Waldorf d'une capacité de 600 élèves (15.000m<sup>2</sup>), en lisière de parcelle et faisant l'interface et la charnière avec le quartier déjà existant. Ce bâtiment scolaire agira comme un signal, une nouvelle adresse pour le quartier, orientant certaines de ses fonctions (salle polyvalente, cour d'école, cantine...) vers la place publique avec l'objectif de l'animer.

Afin de favoriser l'échelle humaine, les espaces publics seront libérés de la circulation routière. Une place publique centrale agira comme point d'attraction, lieu d'échange social et d'interaction entre les usagers du quartier. Elle sera susceptible d'accueillir des activités commerciales, gastronomiques et communautaires (zone de jeux pour les enfants, espace de travail en plein air...). Un mobilité hub regroupera tous les emplacements de stationnement pour voiture prévus dans le quartier.

Le programme résidentiel représente 41.000m<sup>2</sup> dédiés aux 367 unités d'habitation. Les immeubles résidentiels sont répartis sous forme d'îlots, dont le cœur est aménagé sous forme de cour intérieure





végétalisée, propice aux rencontres entre voisins et espace de jeux pour les enfants. L'absence de parking en sous-sol permet une végétalisation plus importante. Les logements auront des typologies variées (appartements classiques, coliving, logement Work-Live) et seront de haute qualité. Des logements abordables sont prévus dans le cadre du Pacte logement 2.0.

Le mobility hub (2.000m<sup>2</sup>) abrite les emplacements de stationnement pour les voitures dans les sous-sols, des places de stationnement pour les vélos au rez-de-chaussée ainsi que des utilisations complémentaires attirant du public. La fonction parking sera ainsi complétée par des services de transport alternatifs, comme du car-sharing, des locations de vélos ou encore des ateliers de réparation, une station PackUp24/24, une station de recyclage... Cette approche permet de libérer des espaces publics de la circulation automobile et d'offrir un usage différencié et sécurisé de ces espaces. Le mobility hub sert aussi de lieu de rencontre et devient un élément social du quartier. Les étages supérieurs de cet immeuble serviront pour des espaces de bureaux, des services et/ou des cabinets médicaux et de l'habitat.

Afin de désigner le lauréat de l'appel à candidatures, un jury a été composé, présidé par Mathis Güller. La phase 1 du jury s'est tenue le 2.10.2025.

## Grünwald Steichen

Le site de Grünwald Steichen est bordé par la rue Edward Steichen au Nord et la rue Charles Bernhoeft au Sud, et deux ruelles latérales à l'Est ou à l'Ouest, faisant la jonction entre les immeubles de bureau le long de l'avenue Kennedy et les immeubles résidentiels du Grünwald. Il se trouve également à proximité de grands équipements publics et privés tels que l'hôpital du Kirchberg, le centre commercial Auchan, Luxexpo, l'Université du Luxembourg ou des bâtiments de bureaux emblématiques. Il se situe par ailleurs non loin du site des anciens locaux de la banque BGL BNP Paribas dits Kronos, dont le réaménagement est en cours. Il s'agit de la dernière pièce de développement du quartier, offrant la possibilité de développer une centralité et de mettre en valeur l'espace public.

Le Fonds Kirchberg a choisi de développer sur ce site un ensemble résidentiel comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Les unités de logements représenteront une surface totale de 14.500m<sup>2</sup>. Le Fonds Kirchberg a choisi ce site pour y développer du logement dédié salarié qui sera construit dans une tour de 12 étages, avec

des plateaux de 660m<sup>2</sup> par étage. On y trouvera du co-living et du micro-lodging.

On y trouvera également un ensemble mixte rassemblant des bureaux (4.550m<sup>2</sup>), des surfaces commerciales, des restaurants et cafés (1.250m<sup>2</sup>), ainsi qu'une crèche (800m<sup>2</sup>).

Une place publique a pour ambition de créer une nouvelle centralité dans le quartier et permettra un point de rencontre et de socialisation.

Des parkings souterrains sont possibles sous les immeubles résidentiels.

Il est envisagé de transformer la rue Bernhoeft en shared space et ainsi d'apaiser la circulation automobile dans le quartier.

Afin de désigner le lauréat de l'appel à candidatures, un jury a été composé, présidé par Stefano Moreno. La phase 1 du jury s'est tenue le 24.09.2025.





# LE LOGEMENT À VENIR AU KIRCHBERG

Les dates se rapportent  
à l'année de livraison  
envisagée du projet.

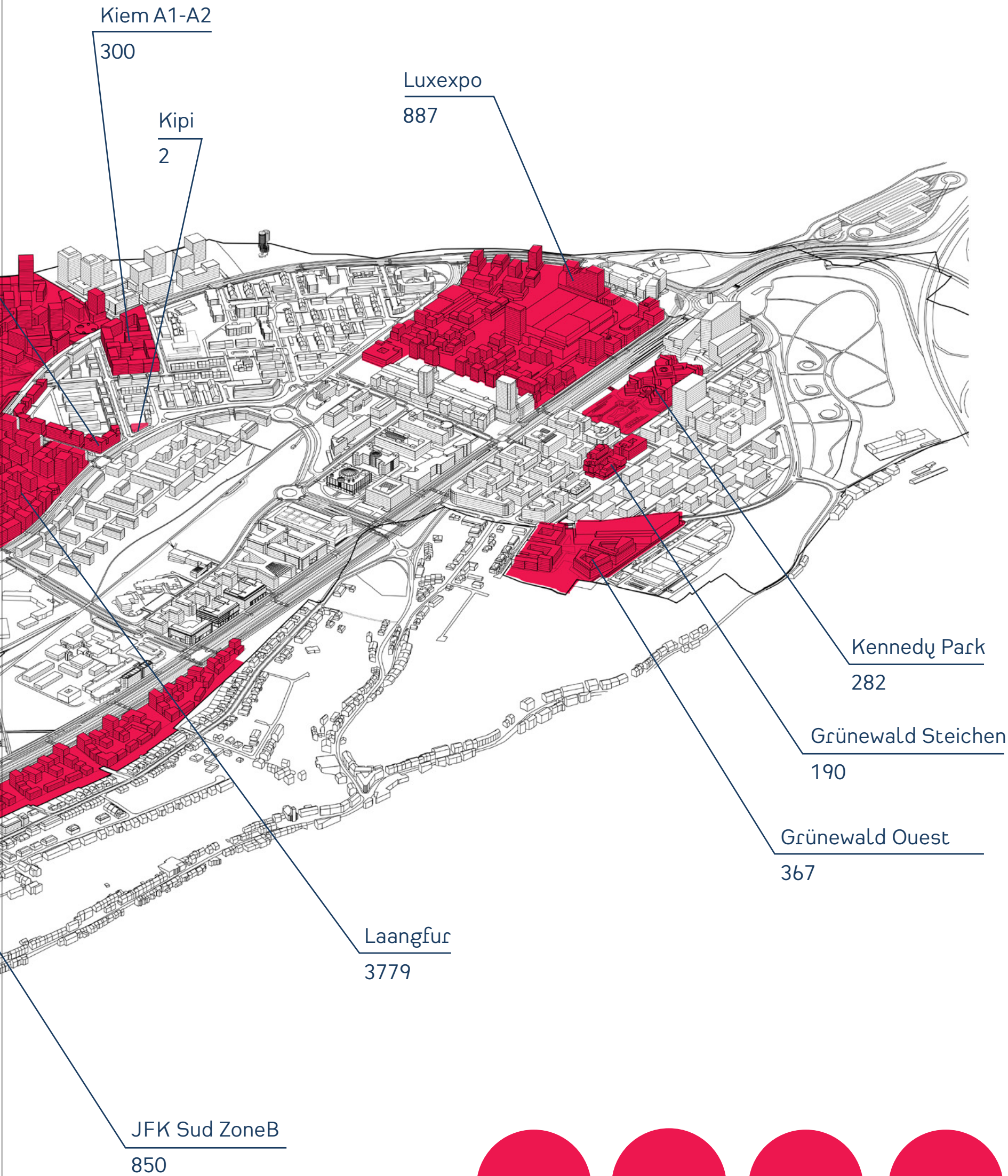
Kiem 2050  
148

Kuebebiert  
3658

Adenauer  
410

JFK Sud ZoneA  
260



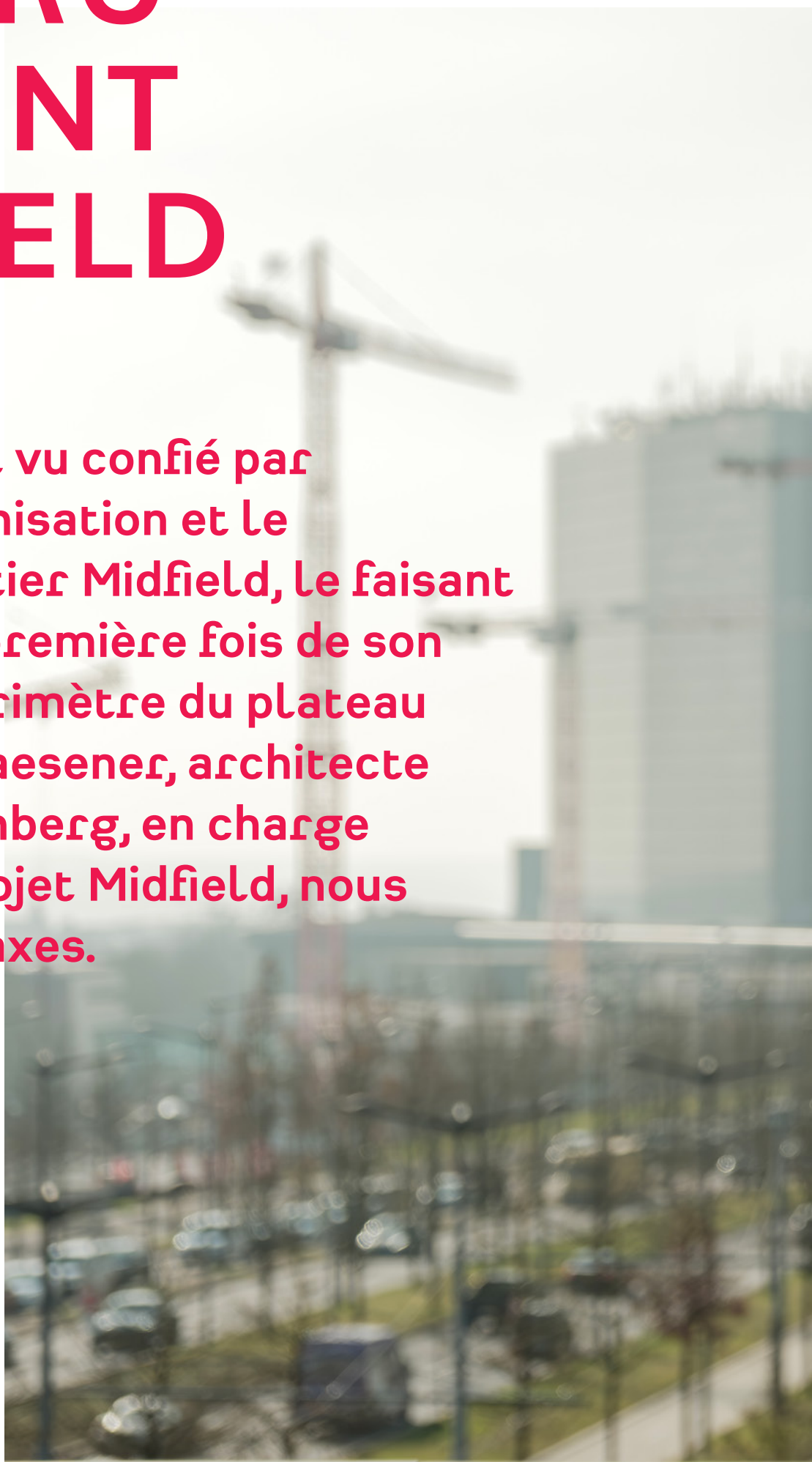




En phase d'études

# LE FONDS KIRCHBERG INTERVIENT AU MIDFIELD

Le Fonds Kirchberg s'est vu confié par le gouvernement l'urbanisation et le développement du quartier Midfield, le faisant ainsi intervenir pour la première fois de son histoire en dehors du périmètre du plateau du Kirchberg. Sophie Glaesener, architecte urbaniste au Fonds Kirchberg, en charge de la coordination du projet Midfield, nous en présente les grands axes.

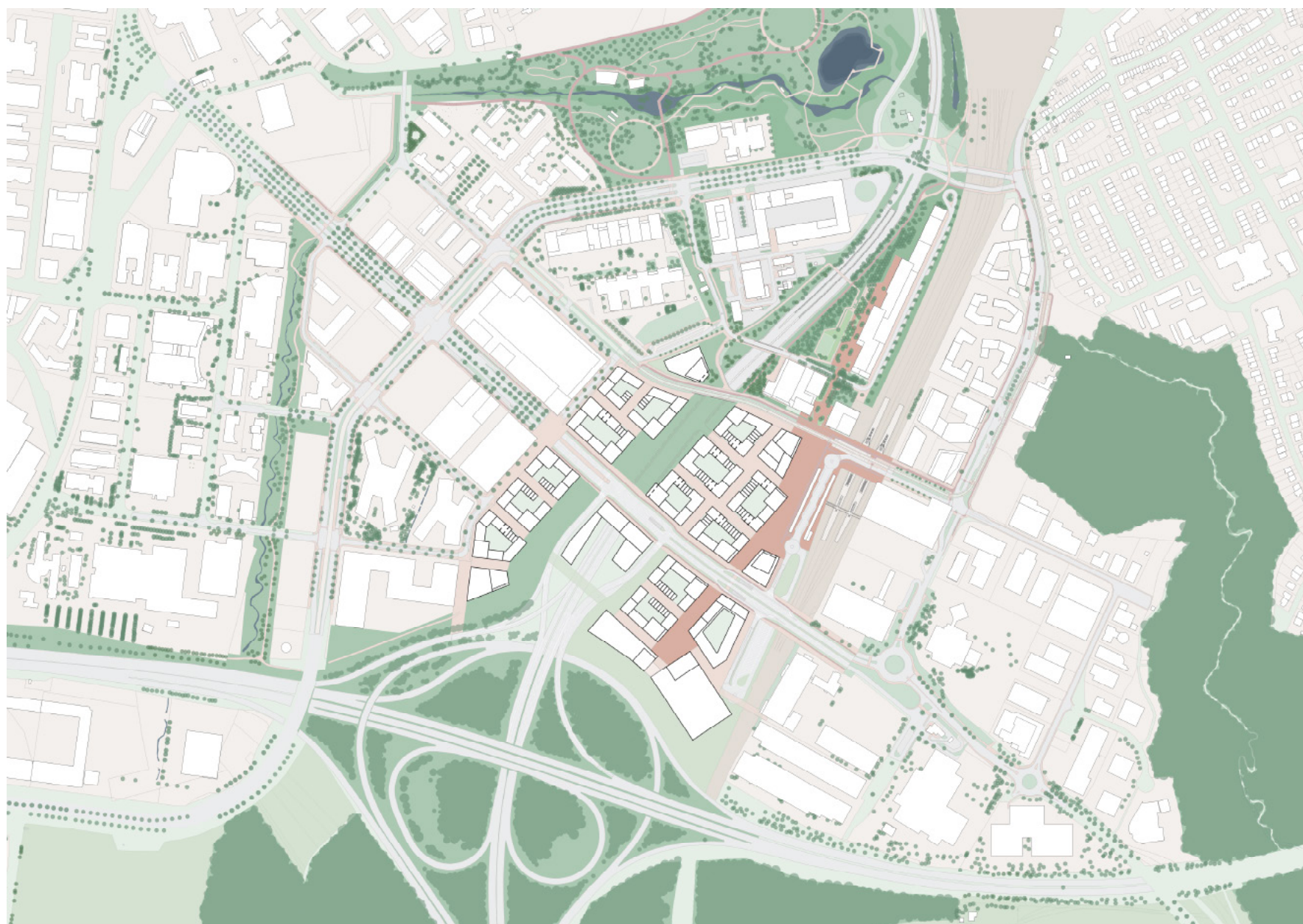




Ce sera un quartier mixte, avec une forte dominante résidentielle.







**Le Fonds Kirchberg s'est vu confier un nouveau périmètre d'action en dehors du plateau du Kirchberg. Pouvez-vous nous expliquer de quoi il s'agit ?**

Sophie Glaesener : « En effet. Sur décision du Conseil de Gouvernement du 7 janvier 2022, notre mission s'étend désormais au territoire du futur quartier Midfield. Cette décision s'est vue confirmée par l'adoption le 10 février 2026 du projet de loi n°8457 modifiant la loi de création du Fonds. Cette décision élargit officiellement les missions du Fonds au suivi et à la mise en œuvre du plan directeur Midfield. Il s'agit d'une zone stratégique située entre la Cloche d'Or et Howald, au sud de Luxembourg. Nous sommes chargés d'en assurer l'étude, la planification et le développement urbain de ce nouveau quartier pour lequel nous visons une masse critique d'environ 5000 habitants.

**Où se situe exactement ce nouveau quartier et quelles sont ses caractéristiques principales ?**

S. G. : « Midfield couvre environ 40 hectares, entre Gasperich, Howald et Hesperange. Il s'étend du rond-point Gluck jusqu'à la sortie d'autoroute « Centre douanier ». C'est un territoire particulier, traversé par l'autoroute A3, bordé par la voie ferrée, et dont 80 % des terrains appartiennent à l'État. Aujourd'hui, 50 % de la surface est encore occupée par des infrastructures routières. C'est actuellement un territoire avec une qualité urbanistique faible et notre objectif est d'y créer un quartier répondant aux plus hauts standards de qualité et de durabilité urbanistique.

**Vous parlez d'un territoire complexe. Quels sont les défis majeurs ?**

S. G. : « Ils sont nombreux. Nous devons gérer une multiplicité d'interlocuteurs - deux communes,

différents ministères, diverses administrations, sans oublier des acteurs privés ; un programme urbain très dense, incluant des enjeux de mobilité comme le recouvrement partiel de l'autoroute, le tracé du tram, l'intégration d'un pôle multimodal ou encore la création d'un parking P+R souterrain de 2.000 places.

**Qui est chargé de concevoir le plan directeur du Midfield ?**

S.G. : « Suite à un appel européen, c'est le groupement Zeyen+Baumann / KCAP / Schroeder & Associés qui a été retenu pour concevoir le master plan. Ils s'appuient sur le travail préalable du Plan Directeur 2020, réalisé par le groupement Theisen-Giesler, Nickals Architectes, Areal, PACT & Komobile. Leur mission se fait en étroite collaboration avec les Ponts & Chaussées, l'Administration des Bâtiments Publics, la Ville de Luxembourg, la commune d'Hespe-



range, ainsi que les différents ministères impliqués. A l'avenir, le Fonds Kirchberg sera très impliqué dans le développement des projets.

### ***Quel sera le visage du futur quartier Midfield ?***

S. G. : « Ce sera un quartier mixte, avec une forte dominante résidentielle. Il est envisagé que près de 50 % des constructions seront des logements, dont 30 % de logements abordables. L'objectif est de créer un environnement urbain vivant, qui contraste avec les zones voisines dominées par les bureaux et le caractère rural d'Hesperange.

### ***Y aura-t-il tout de même des activités tertiaires ?***

S. G. : « Oui, bien sûr. Des surfaces de bureaux sont prévues, notamment une tour administrative pour les besoins de l'État.

### ***Et qu'en est-il des équipements de proximité ?***

S. G. : « Nous prévoyons une école européenne primaire et un nouveau campus pour le Lycée Technique du Centre. Il y aura également des commerces, des équipements sportifs et des espaces verts pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier. L'axe urbain qui passera par le pôle d'échange, croisera le boulevard Raiffeisen et ira jusqu'à la partie sud du quartier aura une offre plus dense de commerces, cafés et restaurants.

### ***Les infrastructures sont un enjeu majeur sur ce territoire déjà traversé par des réseaux existants liés à la mobilité. Pouvez-vous nous en dire plus ?***

S. G. : « De nombreux aménagements et changements sont en effet prévus, à la fois sur le Midfield mais également dans les zones voisines pour que la fluidité et l'optimisation des différents réseaux de circulation soient assurées. Parmi les travaux envisagés, il y a notamment la réorganisation des bretelles d'autoroutes existantes, le recouvrement partiel de l'autoroute entre le boulevard

Raiffeisen et le pont Y, le réaménagement du boulevard Raiffeisen, de nouvelles connexions pour piétons et vélos entre la Ville de Luxembourg et Hesperange. Le changement du P+R non plus en surface mais en sous-terrain a aussi des incidences sur ses accès. Aussi, une réflexion est menée pour optimiser tous les flux dans les alentours afin de faciliter les entrées et sorties du futur P+R de 2000 places sans que cela n'impacte la circulation dans le quartier.

En ce qui concerne les pistes cyclables, elles sont aussi attentivement étudiées pour que leurs connexions soient optimisées et leur cheminement le plus naturel possible. Une nouvelle passerelle cyclable, la passerelle Gluck, est actuellement à l'étude et devrait être réalisée dans le cadre du projet.

Il est prévu que les cœurs d'îlots soient exclusivement réservés aux piétons, tandis que les voitures seront orientées vers des parkings souterrains mutualisés. Ainsi les surfaces de rue seraient dédiées uni-

quement aux déplacements à pied et à vélo.

Tous ces changements doivent se faire en assurant une continuité d'usage et de fonctionnement dans les zones environnantes, ce qui est aussi un défi important.

### ***Et pour les transports publics ?***

S. G. : « Le tram desservira Midfield à l'arrêt qui existe déjà actuellement. Les bus passeront par le boulevard Raiffeisen et le pôle d'échange déjà existant, qui est aussi connecté à la gare ferroviaire d'Howald. Le quartier sera donc particulièrement bien pourvu en transports publics.

### ***Où en est le projet aujourd'hui ?***

S. G. : « De nombreuses études ont déjà été réalisées et nous entamons progressivement la phase d'élaboration des plans d'aménagement particulier. Notre ambition est claire : faire du Midfield un quartier à échelle humaine, où l'on puisse habiter, travailler et se détendre, le tout dans un cadre de haute qualité urbaine et paysagère. »





Publication

# LA PASSERELLE DES ARTS RACONTÉE DANS UN LIVRE

Suite à la réalisation de la Passerelle des Arts, le Fonds Kirchberg a édité en collaboration avec Park Books un livre retraçant la genèse et la construction de cet ouvrage d'art.



















Édité par le Fonds Kirchberg en collaboration avec Park Books, ce livre documente l'ensemble du concept, de la conception et du processus de construction de la Passerelle des Arts à travers des plans, des dessins et des textes ainsi que des photographies d'Erieta Attali et de Christian Aschman.

La conception éditoriale a été réalisée par Martine Hemmer (Fonds Kirchberg) et Salomé Jeko (Nota Bene). La conception graphique a quant à elle été confiée à Miriam Rosner (Monogram).

La Passerelle des Arts est un pont piétonnier et cycliste dans le Quartier Européen Sud du Kirchberg à Luxembourg. Elle relie l'avenue J. F. Kennedy, artère principale de la mobilité du Kirchberg, avec le MUDAM Luxembourg - musée d'art contemporain du Luxembourg et le musée Dräi Eechelen. Conçue par le bureau parisien Marc Mimram Architecture Ingénierie en collaboration avec le cabinet luxembourgeois Fabeck Architectes, la Passerelle des Arts se distingue par son design sculptural et son objectif de préserver son environnement naturel, considéré comme un trésor vert au cœur de la ville. Serpente entre les arbres de la forêt urbaine et pourvue de bancs installés dans les courbes, son architecture incite à ralentir et à faire une balade contemplative. La relation étroite entre la nature et la culture a fortement influencé le choix des matériaux : la structure principale du pont est en acier inoxydable poli qui est combiné avec des éléments en béton de couleur claire pour le tablier, ainsi qu'à des garde-corps en verre. L'ensemble offre ainsi une matérialisation toujours changeante au fil des saisons et en fonction du temps.





## Le saviez-vous ?

La passerelle des Arts a été nommée au BeNeLux Steel Bridge Contest 2025 d'Infosteel dans la catégorie « Foot & Cycle Bridges »



Le lancement public du livre a été réalisé à l'occasion de la conférence avec Marc Mimram et Tatiana Fabeck que le Fonds Kirchberg a organisée le 21 octobre 2025 au Mudam. Un peu plus tôt, dans la même journée, un voyage de presse a également été organisé par le Fonds Kirchberg, permettant de présenter la Passerelle des Arts, mais aussi le jardin du multilinguisme ou encore la Cour de Justice de l'Union européenne à la presse locale et internationale.

Ce livre a été sélectionné pour les Luxembourg Design Awards 2025, dans la catégorie Editorial Design.

ISBN 978-3-03860-394-8 anglais / français.  
Prix de vente : 38€. Disponible en librairie et auprès du Fonds Kirchberg





Urbanisme transitoire

# CHEZ UGO ANIME LE QUARTIER GRÜNEWALD

Pour dynamiser le Kirchberg avant le lancement de futurs projets urbains, le Fonds Kirchberg met à disposition certains terrains en phase d'étude pour des occupations temporaires. Parmi ces initiatives, le concept *Chez Ugo*, porté par Charlotte Peeters, transforme un site destiné au futur projet Grünewald en un lieu de convivialité, d'animations et de rencontres, rythmé par une programmation saisonnière et festive.













Le Fonds Kirchberg a fait le choix de proposer à la location certains terrains encore en phase d'étude à des partenaires, afin d'y développer des occupations temporaires destinées à animer le quartier.







Le Fonds Kirchberg a fait le choix de proposer à la location certains terrains encore en phase d'étude à des partenaires, afin d'y développer des occupations temporaires destinées à animer le quartier. Cette approche permet d'expérimenter de nouveaux modes de convivialité et d'introduire des fonctions encore absentes de ce territoire.

C'est dans ce cadre que le Fonds Kirchberg a lancé un appel d'offres pour l'occupation temporaire d'une partie du site sur lequel verra prochainement le jour le projet mixte Grünewald avec la nouvelle place publique.

Cet appel a été remporté par Charlotte Peeters (VANTastic Partners), qui propose *Chez Ugo*, un concept associant buvette, petite restauration et divertissement, installé à partir d'un container aménagé et de combis VW vintage transformés en espaces thématiques (photobooth, cinéma, cocktails, bières, musique). Inspirée par l'esprit des marchés de rue, l'entrepreneuse crée ainsi un lieu de rencontre convivial, situé entre le quartier d'affaires et les immeubles résidentiels.







Pour la période hivernale 2025, elle a mis en place, en partenariat avec la Brasserie Beaulieu et le restaurant Joslet, un petit marché de Noël composé de chalets dédiés à la restauration rapide sur place ou à emporter, ainsi qu'un grand chalet offrant une cuisine locale et de saison (raclette, fondue...) pour des repas assis, des événements privés ou des activités d'entreprise.

À l'occasion des fêtes de Pâques, un partenariat avec la chocolaterie Genaveh a permis d'organiser une chasse aux œufs destinée aux enfants.

En juin, la Fête de la musique y a également été célébrée avec le soutien du Fonds Kirchberg.





# BIENVENUE AU RÉIMERWEE !

En date du 23 septembre 2024, le quartier Réimerwee au Kirchberg s'est animé pour une soirée de bienvenue destinée à ses nouveaux habitants. Autour de rencontres chaleureuses, d'activités variées et de moments de partage, l'événement a réuni petits et grands dans une ambiance conviviale.



Cette soirée a été marquée par la présence de Yuriko Backes, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, ainsi que M. Maurice Bauer, premier échevin de la Ville de Luxembourg. Tous ont tenu à souligner la dynamique unique de ce quartier en plein développement. « Le Réimerwee est un exemple de quartier offrant des logements abordables et de qualité, qui attirent de plus en plus de familles », a observé Claude Meisch. Et Yuriko Backes d'ajouter : « La qualité de vie y est

exceptionnelle : il n'est pas nécessaire de prendre la voiture pour se déplacer, et les enfants peuvent y grandir en toute sécurité. »

Entre jeux pour enfants, musique live et discussions informelles, cette fête a permis de créer un véritable esprit communautaire. Les nouveaux résidents ont eu l'opportunité de rencontrer leurs voisins et de découvrir les associations locales et les activités proposées par la Ville de Luxembourg.





## LES PAP Réimerwee Est et Ouest

Le site du Réimerwee Est est d'une superficie de 40 ares, le site du PAP Réimerwee Ouest est de 355 ares. Ils encadrent de part et d'autre l'ensemble d'habitation « Avalon » qui constitue la 1<sup>ère</sup> partie du PAP Réimerwee Est, construit déjà dans les années 1990.

### Historique :

Les PAP Réimerwee Est et Ouest ont été approuvés en 2013 par la Ville de Luxembourg.

En 2015, le Fonds Kirchberg organise un concours d'architectes pour l'obtention d'avant-projets sommaires (APS) pour la construction de 430 appartements répartis sur 4 ensembles.

294 appartements sont construits par la SNHBM (ensembles 1 et 3) à qui le Fonds Kirchberg concède préalablement les droits d'emphytéose et de superficie nécessaires sur les terrains.

136 appartements (ensembles 2 et 4) sont construits par les promoteurs privés qui ont remis, dans le cadre d'un appel à candidatures, la meilleure offre économique pour l'acquisition en emphytéose et superficie des terrains en s'engageant à réaliser les projets des architectes lauréats suivant un cahier des charges technique et administratif (prix de revente, conditions d'acquisition et d'occupation) du Fonds Kirchberg.





Événements professionnels

# PARTICIPATION DU FONDS KIRCHBERG AU MIPIM ET À HOME EXPO

En 2025, Le Fonds Kirchberg a renforcé sa présence sur la scène immobilière nationale et internationale en participant à deux événements majeurs : Le MIPIM à Cannes et La Semaine du Logement – Home Expo à Luxembourg.

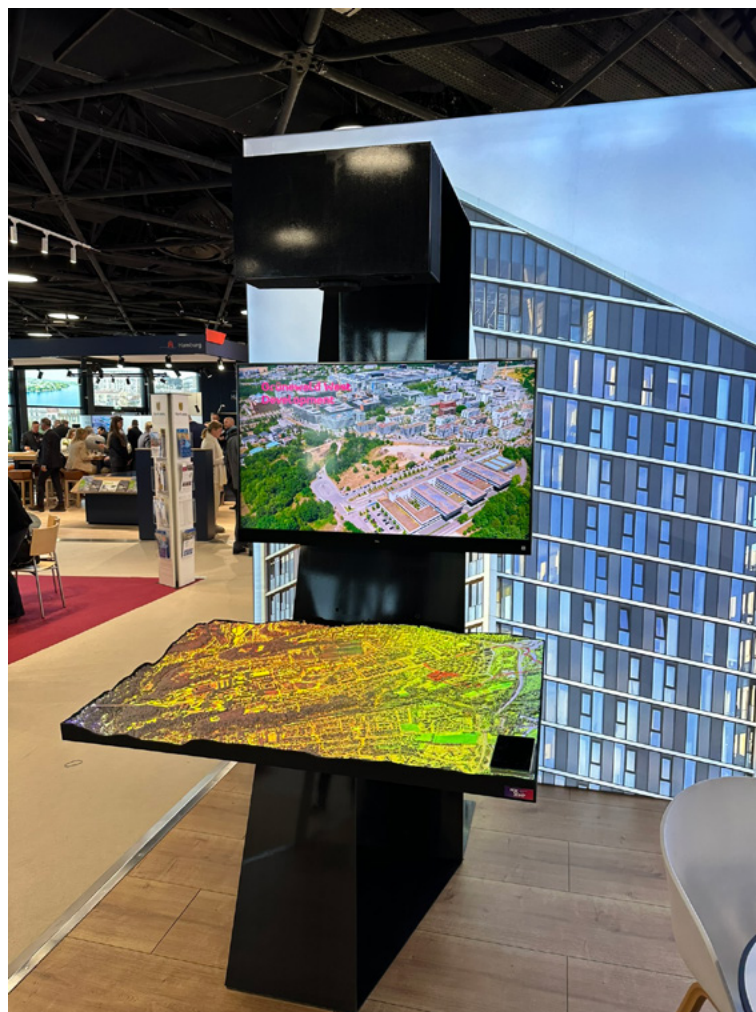
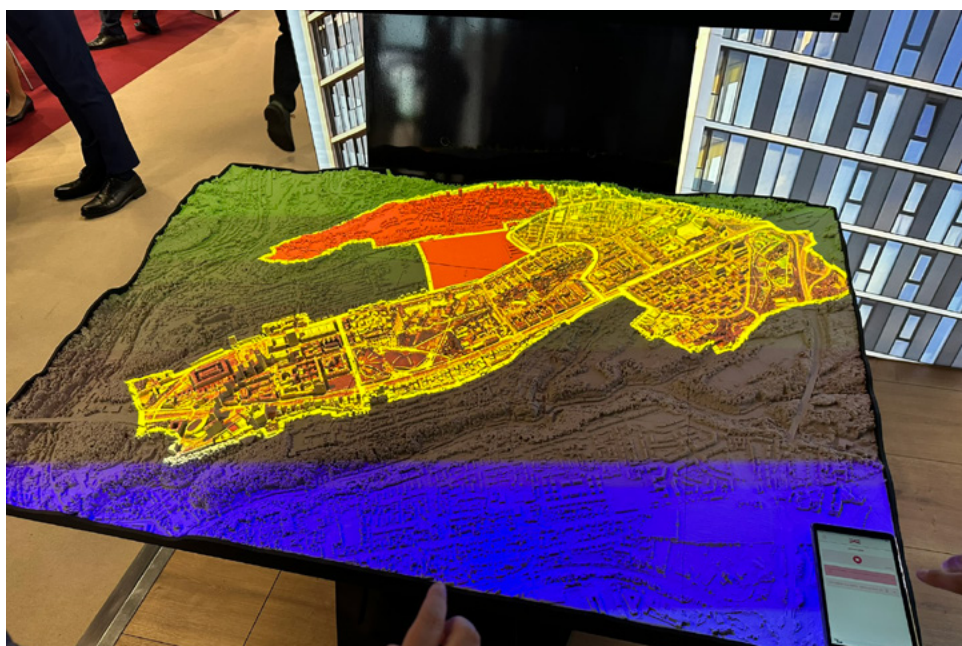




## Présence au MIPIM à Cannes

Du 11 au 14 mai 2025, le Fonds Kirchberg a pris part pour la première fois au MIPIM en tant qu'exposant, intégré au stand national du Luxembourg, coordonné par la Chambre de Commerce. Afin de valoriser la stratégie d'aménagement du plateau du Kirchberg, une maquette multimédia dédiée a été développée, permettant une présentation dynamique et immersive des projets en cours et à venir.

Ce salon international, doté d'une forte visibilité auprès des acteurs majeurs du secteur, constitue une plateforme stratégique pour annoncer les concours urbanistiques et architecturaux futurs. À cette occasion, le Fonds Kirchberg a officiellement lancé les appels à participation pour les projets Grünewald Ouest et Grünewald Steichen.



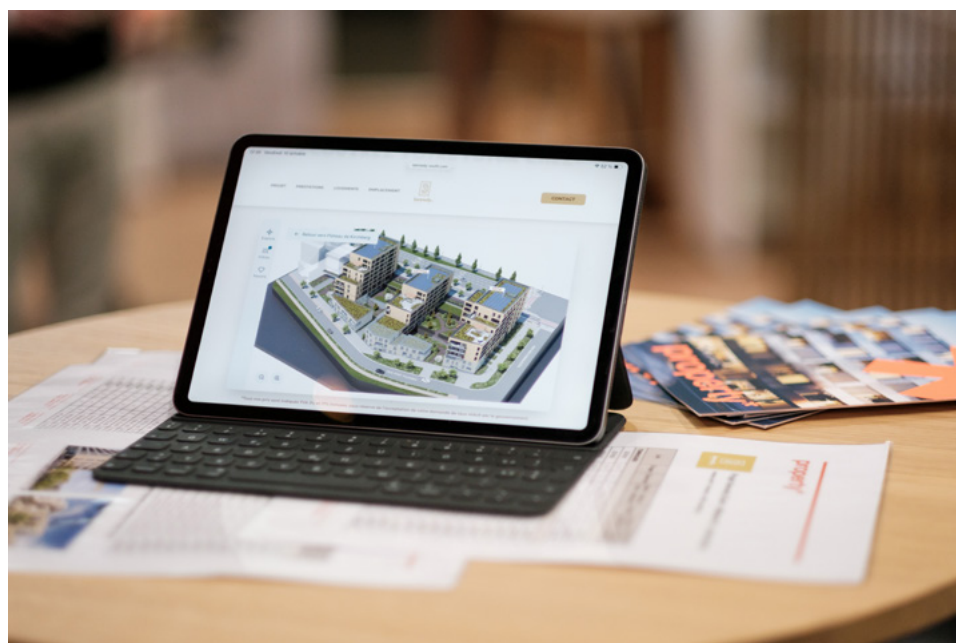




## Participation à la Semaine du Logement – Home Expo

Le Fonds Kirchberg a également été présent à la Semaine du Logement – Home Expo, organisée du 9 au 12 octobre 2025 à LuxExpo – The Box. L'accent a été mis sur les projets résidentiels Kiem 2050 et Kennedy South. Pour ce dernier projet, la commercialisation a été lancée à l'occasion de la foire. Les agents commerciaux mandatés étaient par ailleurs disponibles sur le stand pour informer les visiteurs et accompagner les premiers contacts avec les acquéreurs potentiels.

Au-delà de la mise en avant des projets résidentiels, la participation à Home Expo a offert au Fonds une opportunité supplémentaire de présenter au grand public ses missions, ses axes de développement ainsi que son rôle dans l'évolution urbaine du plateau du Kirchberg.









[← - index - →](#)

# 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





**Au Conseil d'administration de  
Fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg  
4, Rue Erasme  
L-1468 Luxembourg**

---

**Grant Thornton Luxembourg**

Grant Thornton Audit &  
Assurance  
Société anonyme  
13, rue de Bitbourg  
L-1273 Luxembourg  
T +352 40 12 99 1  
F +352 40 05 98

**RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE****Rapport sur l'audit des comptes annuels****Opinion**

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de L'Etablissement public Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après la « l'Etablissement public ») comprenant le bilan au 31 décembre 2025 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 2025, 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 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 la 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 ("le Code de l'IESBA") tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

**Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport de Réviseur d'Entreprises Agréé sur ces comptes annuels.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.



Docusign Envelope ID: C60E66E2-4386-8FF3-829D-25E2B6E79B08



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 lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

#### **Responsabilité 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 ;



esign Envelope ID: C60E66E2-4386-8FF3-829D-25E2B6E79B08



- 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 30 juin 2026

Signed by:  
*Didier SIMON*  
56604DC5151A4FE...  
Didier SIMON  
Réviseur d'Entreprises Agréé  
Grant Thornton Audit & Assurance



| BILAN AU 31 DECEMBRE 2025                                                                                                |       |                |                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|------------------------------------|----------------|
| DEVISE : EURO   SITUATION COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE 2025 - L'ANNEXE AU COMPTE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DES ÉTATS FINANCIERS |       |                |                                    |                |
| ACTIF                                                                                                                    | 2025  |                |                                    |                |
|                                                                                                                          | NOTES | BRUT           | AMORTISSEMENTS<br>ET DÉPRÉCIATIONS | NET            |
| <b>C. ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                                                                               |       | 670 921 435,42 | 339 039 925,13                     | 331 881 510,29 |
| <b>I. Immobilisations incorporelles</b>                                                                                  |       |                |                                    |                |
| 2. Concessions, brevets, licences, marques<br>ainsi que droits et valeurs similaires                                     | 3     | 95 732,89      | 83 010,07                          | 12 722,82      |
| Autres immobilisations incorporelles                                                                                     |       | 2 460 668,23   | 198 509,75                         | 2 262 158,48   |
| 4. Acomptes versés et immobilisations<br>incorporelles en cours                                                          |       | 0,00           | 0,00                               | 0,00           |
| <b>II. Immobilisations corporelles</b>                                                                                   |       |                |                                    |                |
| 1. Terrains et constructions                                                                                             | 3     | 630 009 997,63 | 330 138 664,33                     | 299 871 333,30 |
| 2. Installations techniques et machines                                                                                  | 3     | 2 451 416,69   | 2 337 027,28                       | 114 389,41     |
| 3. Autres installations outillage et mobilier                                                                            | 3     | 3 711 403,34   | 2 451 519,33                       | 1 259 884,01   |
| 4. Acomptes versés et immobilisations corporelle<br>en cours                                                             | 3     | 26 433 650,06  | 0,00                               | 26 433 650,06  |
| <b>III. Immobilisations financières</b>                                                                                  |       |                |                                    |                |
| 3. Participations                                                                                                        | 4     | 5 758 566,58   | 3 831 194,37                       | 1 927 372,21   |
| <b>D. ACTIF CIRCULANT</b>                                                                                                | 5     | 250 151 204,31 | 32 254,06                          | 250 118 950,25 |
| <b>I. Stocks</b>                                                                                                         |       | 49 704 665,62  | 0,00                               | 49 704 665,62  |
| 2. En cours de production                                                                                                |       | 43 073 206,14  | 0,00                               | 43 073 206,14  |
| 3. Produits finis et marchandises                                                                                        |       | 6 631 459,48   | 0,00                               | 6 631 459,48   |
| <b>II. Créances</b>                                                                                                      |       |                |                                    |                |
| 1. Créances résultant de ventes et prestation de<br>services                                                             |       | 75 698 182,12  | 2 524,62                           | 75 695 657,50  |
| a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an                                                                      | 6     | 18 917 872,35  | 2 524,62                           | 18 915 347,73  |
| b) durée résiduelle est supérieure à un an                                                                               | 6     | 56 780 309,77  | 0,00                               | 56 780 309,77  |
| <b>II. Créances</b>                                                                                                      |       |                |                                    |                |
| 4. Autres créances                                                                                                       |       | 538 042,74     | 29 729,44                          | 508 313,30     |
| a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an                                                                      | 6     | 538 042,74     | 29 729,44                          | 508 313,30     |
| b) durée résiduelle est supérieure à un an                                                                               | 6     | 0,00           | 0,00                               | 0,00           |
| <b>III. Valeurs mobilières :</b>                                                                                         | 7     | 1 989 304,11   | 0,00                               | 1 989 304,11   |
| 3. Autres valeurs mobilières                                                                                             |       | 1 989 304,11   | 0,00                               | 1 989 304,11   |
| <b>IV. Avoirs en banques, avoirs en comptes<br/>de chèques postaux, chèques et en caisse</b>                             | 7     | 122 221 009,72 | 0,00                               | 122 221 009,72 |
| <b>E. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                                                                                      | 8     | 134 035,32     | 0,00                               | 134 035,32     |
| <b>TOTAL DU BILAN (ACTIF)</b>                                                                                            |       | 921 206 675,04 | 339 072 179,19                     | 582 134 495,85 |



| 2024                                                          | PASSIF                                                                                                                                                                                  | 2025                 |                                                                          | 2024                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| NET                                                           |                                                                                                                                                                                         | NOTES                | NET                                                                      | NET                                                                    |
| 342 796 588,58<br>38 153,20<br>2 287 013,71<br>0,00           | <b>A. CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b><br>I. Dotation en capital<br>V. Résultats reportés                                                                                                | 9<br>9               | 568 855 533,52<br>9 915 740,99<br>558 939 792,53                         | 573 024 190,99<br>9 915 740,99<br>563 108 450,00                       |
| 318 733 401,27<br>256 929,20<br>1 073 558,40<br>18 649 846,14 | <b>B. PROVISIONS</b><br>3. Autres provisions                                                                                                                                            | 10                   | 1 194 152,73<br>1 194 152,73                                             | 1 000 904,09<br>1 000 904,09                                           |
| 1 757 686,66                                                  | <b>C. DETTES</b><br>2. Dettes envers des établissements de crédits<br>a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an<br>b) durée résiduelle est supérieure à un an                 | 11<br>11<br>11       | 7 957 058,29<br>0,00<br>0,00<br>0,00                                     | 10 660 917,58<br>0,00<br>0,00<br>0,00                                  |
| 245 669 195,88<br>12 839 540,94<br>0,00<br>12 839 540,94      | 4. Dettes sur achats et prestations de services<br>a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an                                                                                  | 11                   | 4 390 960,15<br>4 390 960,15                                             | 9 189 342,02<br>9 189 342,02                                           |
| 101 590 052,39<br>40 271 669,71<br>61 318 382,68              | 8. Autres dettes<br>b) Dettes au titre de la sécurité sociale<br>c) Autres dettes<br>i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an<br>ii) durée résiduelle est supérieure à un an | 11<br>11<br>11<br>11 | 3 566 098,14<br>446 305,52<br>3 119 792,62<br>2 805 981,27<br>313 811,35 | 1 471 575,56<br>282 016,59<br>1 189 558,97<br>876 789,37<br>312 769,60 |
| 1 806 204,13<br>1 806 204,13<br>0,00                          | <b>D. COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                                                                                                                                                     | 8                    | 4 127 751,31                                                             | 4 070 253,06                                                           |
| 1 989 307,10<br>1 989 307,10                                  |                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                          |                                                                        |
| 127 444 091,32                                                |                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                          |                                                                        |
| 290 481,26                                                    |                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                          |                                                                        |
| 588 756 265,72                                                | <b>TOTAL DU BILAN (CAPITAUX PROPRES ET PASSIF)</b>                                                                                                                                      |                      | 582 134 495,85                                                           | 588 756 265,72                                                         |



| <div>COMPTE DE PROFITS ET PERTES AU 31 DECEMBRE 2025</div> <div>L'ANNEXE AU COMPTE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DES ÉTATS FINANCIERS</div>                                   |       |                                                                         |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| DEVISE : EURO                                                                                                                                                          | NOTES | 2025                                                                    | 2024                                                         |
| 1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET :<br>2. VARIATION DU STOCK DE PRODUITS FINIS EN COURS DE FABRICATION                                                                         | 12    | 45 140 811,50<br>-11 663 116,48                                         | 68 137 525,42<br>-7 996 263,55                               |
| 4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION                                                                                                                                      | 14    | 1 938 198,09                                                            | 325 254,15                                                   |
| 5. MATIÈRES PREMIÈRES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES<br>a) Achat de matières premières et consommables<br>Variation de stock<br>b) Autres charges externes |       | -12 864 800,67<br><br>43 073 206,14<br>-43 073 206,14<br>-12 864 800,67 | -13 059 101,00<br><br>0,00<br>0,00<br>-13 059 101,00         |
| 6. FRAIS DE PERSONNEL :<br>a) Salaires et traitements<br>b) Charges sociales<br>ii) couvrant les pensions                                                              | 14    | -6 694 603,43<br>-5 871 896,92<br>-822 706,51<br>-822 706,51            | -5 902 040,50<br>-5 310 946,06<br>-591 094,44<br>-591 094,44 |
| 7. CORRECTIONS DE VALEURS :<br>a) Sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles<br>b) Sur éléments de l'actif circulant                | 3     | -22 117 999,13<br><br>-22 117 999,13<br>0,00                            | -22 841 555,30<br><br>-22 841 555,30<br>0,00                 |
| 8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION                                                                                                                                       |       | -721 752,48                                                             | -728 874,12                                                  |
| 11. AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS<br>b) Autres intérêts et produits financiers                                                                         |       | 2 833 389,14<br>2 833 389,14                                            | 3 804 309,88<br>3 804 309,88                                 |
| 14. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES<br>b) Autres intérêts et charges financières                                                                                |       | -18 784,01<br>-18 784,01                                                | -18 784,01<br>-18 784,01                                     |
| 18. RÉSULTAT DE L'EXERCICE                                                                                                                                             |       | -4 168 657,47                                                           | 21 720 470,97                                                |



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

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

## 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 :

1. 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.
2. l'urbanisation et l'aménagement du plateau de Kirchberg.
3. l'établissement de la voirie d'accès et de desserte nécessaire ainsi que les accessoires éventuels.
4. 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 :

1. 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.
2. principe de prudence : seuls les résultats réalisés à la date de clôture du bilan peuvent y être inscrits. Il doit être tenu compte de tous les risques, dépréciations et pertes connus et prévisibles qui ont pris naissance au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur. L'évaluation des actifs doit se faire au prix d'acquisition ou au prix de revient (coût historique) ou à la valeur de réalisation, lorsque celle-ci est inférieure. Aucune réévaluation n'est possible.
3. Le Fonds réalise en principe ses transactions en EUROS. Si des transactions doivent être réalisées dans une devise autre 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 des études sur ses immeubles sujets à interventions lourdes pour déterminer s'il y a un risque environnemental.

Les droits d'emphytéose acquis pour maintien dans le patrimoine du Fonds à long terme 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 destinés à être revendu sont évalués à la 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 honoraires d'avocats dans le cadre de 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<br>incorporelles | Terrains<br>et constructions | Installations<br>techniques et<br>machines | Autres<br>installations,<br>outillage et<br>mobilier | Immobilisations<br>corporelles<br>et incorporelles<br>en cours | Total          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                            | EUR                              | EUR                          | EUR                                        | EUR                                                  | EUR                                                            | EUR            |
| Prix d'acquisition<br>ou coût de revient<br>à l'ouverture<br>de l'exercice | 2 556 401,12                     | 627 242 283,15               | 2 404 784,74                               | 3 292 763,92                                         | 18 649 846,14                                                  | 654 146 079,07 |
| Entrées                                                                    | 0,00                             | 2 378 189,27                 | 46 631,95                                  | 409 896,70                                           | 8 198 517,37                                                   | 11 033 235,29  |
| Sorties                                                                    | 0,00                             | 0,00                         | 0,00                                       | -16 445,52                                           | 0,00                                                           | -16 445,52     |
| Transferts                                                                 | 0,00                             | 389 525,21                   | 0,00                                       | 25 188,24                                            | -414 713,45                                                    | 0,00           |
| Prix d'acquisition<br>ou coût de revient<br>à la clôture de<br>l'exercice  | 2 556 401,12                     | 630 009 997,63               | 2 451 416,69                               | 3 711 403,34                                         | 26 433 650,06                                                  | 665 162 868,84 |
| Corrections de<br>valeur cumulées<br>à l'ouverture<br>de l'exercice        | 231 234,21                       | 308 508 881,88               | 2 147 855,54                               | 2 219 205,52                                         | 0,00                                                           | 313 107 177,15 |
| Corrections de valeur<br>de l'exercice                                     | 50 285,61                        | 21 629 782,45                | 189 171,74                                 | 248 759,33                                           | 0,00                                                           | 22 117 999,13  |
| Reprises de corrections<br>de valeur de l'exercice                         | 0,00                             | 0,00                         | 0,00                                       | -16 445,52                                           | 0,00                                                           | -16 445,52     |
| Corrections de valeur<br>cumulées à la clôture<br>de l'exercice            | 281 519,82                       | 330 138 664,33               | 2 337 027,28                               | 2 451 519,33                                         | 0,00                                                           | 335 208 730,76 |
| Valeur nette<br>au 31 décembre 2025                                        | 2 274 881,30                     | 299 871 333,30               | 114 389,41                                 | 1 259 884,01                                         | 26 433 650,06                                                  | 329 954 138,08 |
| Valeur nette<br>au 31 décembre 2024                                        | 2 325 166,91                     | 318 733 401,27               | 256 929,20                                 | 1 073 558,39                                         | 18 649 846,14                                                  | 341 038 901,91 |



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 (2024 : EUR 2 460 668,23) et amortis sur une période de 99 ans.

Le détail des terrains se présente comme tel :

| Désignation                                | Montant au<br>31/12/2025 | Montant au<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Terrains supportant les constructions      | 267 171,09               | 267 171,09               |
| Infrastructures                            | 2 415 797,39             | 2 415 797,39             |
| Droits de superficie et emphytéoses        | 553 729,77               | 531 317,40               |
| Zones de verdure : PGA                     | 802 160,27               | 802 160,27               |
| Kuebeberg : zone protégée                  | 450 092,77               | 450 092,77               |
| Zone de bâtiments et d'équipements publics | 40 308,68                | 40 308,68                |
| Zone d'Aménagement Différé                 | 526 044,58               | 526 044,58               |
| TOTAL :                                    | 5 055 304,55             | 5 032 892,18             |

4. Immobilisations financières

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

| Participations                               |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Prix d'acquisition au début de l'exercice    | 5 758 566,58 |
| Acquisitions                                 | 0,00         |
| Cessions                                     | 0,00         |
| Prix d'acquisition à la fin de l'exercice    | 5 758 566,58 |
| Corrections de valeur au début de l'exercice | 4 000 879,92 |
| Corrections de valeur de l'exercice          | 0,00         |
| Reprise de corrections de valeur             | 169 685,55   |
| Corrections de valeur à la fin de l'exercice | 4 170 565,47 |
| Valeur nette au 31 décembre 2025             | 1 588 001,11 |
| Valeur nette au 31 décembre 2024             | 1 757 686,66 |



| 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 %                                   | 31/12/2025                                                 | EUR     | 5 714 594,83             | 505 107,07              | 5 751 129,77                |
| Luxembourg Congrès S.A.                                         | 3,00 %                                    | 31/12/2025                                                 | EUR     | 2 149 658,40             | 489 859,73              | 7 436,81                    |
| Total                                                           |                                           |                                                            |         |                          |                         | 5 758 566,58                |

(\*) sur base des comptes provisoires non encore audités

5. Stocks

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

|                                                 | 31/12/2024<br>EUR | Acquisitions<br>EUR | Cessions<br>EUR | Reclassements -<br>Remesurages EUR | 31/12/2025<br>EUR |
|-------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
| Terrains en stock                               | 419 075,09        | 0,00                | 0,00            | -15 987,39                         | 403 087,70        |
| Terrains réservés                               | 39 654,79         | 0,00                | 0,00            | -6 424,98                          | 33 229,81         |
| Total                                           | 458 729,88        | 0,00                | 0,00            | -22 412,37                         | 436 317,51        |
| Appartements préemptés achevés                  | 12 380 811,06     | 4 446 183,51        | - 10 631 852,60 | 0,00                               | 6 195 141,97      |
| Total                                           | 12 380 811,06     | 4 446 183,51        | - 10 631 852,60 | 0,00                               | 6 195 141,97      |
| Appartements préemptés en cours de construction | 0,00              | 44 118 492,22       | -1 045 286,08   | 0,00                               | 43 073 206,14     |
| Total                                           | 0,00              | 44 118 492,22       | -1 045 286,08   | 0,00                               | 43 073 206,14     |
| Total général                                   | 12 839 540,94     | 48 564 675,73       | -11 677 138,68  | -22 412,37                         | 49 704 665,62     |

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 et à racheter 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.

6. Créances

Le montant des créances s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 76 203 970,80 (2024 : EUR 103 396 256,52)

Les créances sont constituées :

1. de créances liées à l'activité du Fonds comprenant :
  - des produits de locations non liquidés pour un montant d' EUR 4 898 452,44 (2024 : EUR 3 446 124,44) ;
  - un montant de EUR 66 687 189,77 (2024 : EUR 97 745 012,68) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéoses, de droits de superficies et de compensations de loyers.
  - de créances diverses pour un montant de EUR 4 112 539,91 (2024: 0 EUR)

2. d'autres créances composées :
  - d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de EUR 363 760,62 (2024 : EUR 787 493,14);
  - d'une créance sur l'Administration de l'enregistrement et des Domaines pour un montant de EUR 75 613,14 (2024 : EUR 686 367,69)
  - de créances diverses pour un montant de EUR 98 668,98 ( 2024 : EUR 763 512,63)

Une créance d'un montant d'EUR 49 522 000,00 (2024 : EUR 54 429 000,00) à la suite de la cession d'un droit de superficie à un acteur économique est exigible en 13 annuités à partir de 2024. Le paiement desdites annuités est effectif.



Une autre créance avec une partie liée d'un montant d'EUR 17 164 949,77 (2024 : EUR 21 796 142,68) reste exigible. Concernant cette dernière, il a été convenu avec le débiteur d'un plan de remboursement respectivement de EUR 30 000 000, EUR 20 000 000, EUR 15 000 000 et EUR 10 000 000 à partir de 2022. Une tranche de EUR 5 000 000 est prévue d'être versée au premier trimestre 2026.

7. Valeurs mobilières

7.1. Obligations

Le montant des obligations s'élève à la clôture de l'exercice à EUR 1 977 900,00 (2024 : EUR 1 977 900,00). Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2025 s'élève à EUR 11 404,11 (2024 : EUR 11 407,10). Le montant global des obligations s'élève à EUR 1 989 304,11 (principal + intérêts courus). (2024 : EUR 1 989 307,10)

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.

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

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 2025 et au 31 décembre 2024 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 KuebebiERG.

| Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat                       | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Compte courant                                             | 6 256 580,62   | 1 127 391,28   |
| Compte courant (Midfield)                                  | 524 900,27     | 318 073,66     |
| Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)             | 157 566,62     | 118 265,62     |
| Comptes Epargne 35J 2939-3000 : B.C.E.E                    | 13 341 976,59  | 53 817 935,32  |
| CAT FO43884160 : B.C.E.E : 24 mois : éch : 12/04/2025      | 0,00           | 15 000 000,00  |
| CAT FO45002904 : B.C.E.E : 12 mois : éch : 28/04/2025      | 0,00           | 25 000 000,00  |
| CAT FO45002907 : B.C.E.E : 18 mois : éch : 27/10/2025      | 0,00           | 10 000 000,00  |
| CAT FO45584363 : B.C.E.E : 18 mois : éch : 14/04/2026      | 20 000 000,00  | 20 000 000,00  |
| CAT FO46216263 : B.C.E.E : 18 mois : éch : 15/10/2026      | 15 000 000,00  | 0,00           |
| CAT FO46269864 : B.C.E.E : 18 mois : éch : 05/11/2026      | 20 000 000,00  | 0,00           |
| CAT FO46269867 : B.C.E.E : 24 mois : éch : 05/05/2027      | 20 000 000,00  | 0,00           |
| Compte à terme (Hôtel Place Europe)                        | 313 534,35     | 310 904,60     |
| BGL BNP Paribas                                            |                |                |
| Compte courant                                             | 116,79         | 0,00           |
| CAT DT0102 : BGL : 12 mois: éch : 04/03/2026               | 15 000 000,00  | 0,00           |
| Raiffeisen                                                 |                |                |
| DAT MM2530378678 : Raiffeisen : 18 mois : éch : 30/04/2027 | 10 000 000,00  | 0,00           |
| Intérêts courus                                            | 1 626 334,48   | 1 751 520,84   |
| Total                                                      | 122 221 009,72 | 127 444 091,32 |

Tous les montants sont exprimés en EUR



8. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurances pour un montant de EUR 90 962,09 (2024 : EUR 209 370,93) ;
- de frais de maintenances pour 2026 pour un montant de EUR 32 636,14 (2024 : EUR 73 781,45) ;
- de frais d'abonnements pour 2026 pour un montant de EUR 10 437,09 (2024 : EUR 7 328,88).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers et produits futurs perçus en décembre 2025.

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 (2024 : EUR 9 915 740,99).
2. de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg : EUR 558 939 792,53 (2024 : EUR 563 108 450,00)

10. Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

| en EUR                 | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Provision pour risques | 50 000,00    | 50 000,00    |
| Autres provisions      | 1 144 152,73 | 950 904,09   |
| Total                  | 1 194 152,73 | 1 000 904,09 |

Dans le cadre de deux dossiers distincts, deux recours administratifs en annulation ont été introduits, respectivement en 2023 et 2025, par des tiers à l'encontre de décisions du Fonds. Le Fonds s'est également engagé en 2024 dans une procédure judiciaire pour établir et faire cesser un empiètement limité sur un de ses terrains. Sur base notamment de l'analyse des ses avocats, le Conseil d'Administration est confiant quant à l'issue favorable de ces différentes procédures. La provision concerne les frais et honoraires avocats pour ces trois dossiers.

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.

Les autres provisions concernent les congés non pris au 31 décembre 2025.

11. Dettes

|                                                           | À un an au plus | De un à cinq ans | À plus de cinq ans | Total 31/12/2025 | Total 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Dettes envers les établissements de crédit                | 0,00            | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00             |
| Dettes sur achats et prestations de services              | 4 390 960,15    | 0,00             | 0,00               | 4 390 960,15     | 9 189 342,02     |
| Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale | 446 305,52      | 0,00             | 0,00               | 446 305,52       | 282 016,59       |
| Autres dettes                                             | 2 805 981,27    | 313 811,35       | 0,00               | 3 119 792,62     | 1 189 558,97     |
| Total                                                     | 7 643 246,94    | 313 811,35       | 0,00               | 7 957 058,29     | 10 660 917,58    |

12. Chiffre d'affaires net

|                                                  | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ventes                                           | 20 870 243,48 | 13 240 399,71 |
| Locations & droits de superficie et d'emphytéose | 24 270 568,02 | 54 897 125,71 |
| Total                                            | 45 140 811,50 | 68 137 525,42 |



À la suite d'une volonté parlementaire et gouvernementale dans le but de notamment lutter contre la spéculation foncière et de conserver sa ressource foncière, et donc la capacité d'exercer, sur le long terme, sa mission d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, le mode de cession de terrain privilégié par le Fonds est désormais la cession de droit(s) de superficie et/ou d'emphytéose. La reconnaissance du chiffre d'affaires concernant la cession de droit(s) de superficie et/ou d'emphytéose, dépend des contrats sous-jacents, qui prévoient soit un paiement à la conclusion du contrat/acte (reconnu en chiffre d'affaires de l'exercice), soit un paie-

ment par annuités fixes et/ou variables, dont la comptabilisation est assimilée à celle d'une location long terme.

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

13. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement d'une indemnité transactionnelle dans le cadre d'un projet et de remboursements mutualité employeurs, des ajustements de cotisations CCSS.

14. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2025, 53 personnes réparties comme suit :

|          | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------|------------|------------|
| Ouvriers | 12         | 11         |
| Emploués | 41         | 37         |
| Total    | 53         | 48         |

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 8,11 millions d'euros d'une durée résiduelle de 10 ans et d'un taux fixe (0,95%). Au 31/12/2025 le solde restant dû s'établit à 4,25 millions € et l'échéance est prévue en 2032.

Dans le cadre du développement de la Zone dite « JFK Sud A1 » au quartier européen sud, le Fonds s'est engagé auprès de l'Etat, propriétaire, et du promoteur public se chargeant de la construction de certains des immeubles d'habitations, de reprendre les surfaces mixtes y construites, essentiellement au rez-de-chaussée. La reprise, dont le montant estimatif s'élève à 8,05 mil-

lions d'euros TTC, s'effectuera selon la convention au prix coûtant de la construction, en ce compris un coefficient d'entreprise forfaitaire et des honoraires pour la maîtrise d'ouvrage, pour les constructions, et au prix d'un Euro symbolique, pour les quotes-parts de droits réels du terrain d'assiette de ces constructions.

Le Fonds a remis en 2025 une offre à un prix de marché (de 4,2 millions d'euros) pour l'acquisition de deux parcelles de terrains. Cette offre a été acceptée par le propriétaire, et la vente sera réalisée en 2026 en cas de bonne clôture d'une due diligence.

Le montant des engagements pour ses immobilisations et restant à financer au 31/12/2025, 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 27,27 millions d'euros TTC.

Le montant des engagements relatifs au stock d'en-cours de production et restant à financer au 31/12/2025 s'élève à 126,08 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

Le Fonds a conclu en date du 12 février 2026 un accord seing-privé avec un acteur pour permettre une restructuration des échéanciers, une adaptation à la marge de certaines caractéristiques techniques du projet, et l'acquisition par le Fonds des deux derniers appartements « logements abordables » subsistants dans le portefeuille du Maître d'ouvrage.

La loi organique du Fonds a été modifiée par un vote à l'unanimité de la Chambre des Députés du 10 février 2026 et ayant principalement pour objet de :

- Confier au Fonds la mission de développement et d'aménagement du site Midfield, au frais de l'État
- Permettre au Fonds d'accepter des missions de réalisation pour des tiers et à leur frais de réalisation d'infrastructure sur le site Midfield
- Permettre au Fonds de prendre des règlements concernant le domaine public dont il a la gestion
- Augmenter la capacité d'ouverture de crédit sous la garantie de l'Etat de de 10 millions à 100 millions d'euros
- Organiser les modalités de délégations de signature en matières financières et administratives des pouvoirs de représentation de la Présidente.







# Rapport annuel 2024-2025 du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

Rédaction : Martine Hemmer, Céline Coubray

Design : Studio Polenta

Photographies : Pancake ! Photographie, Laurent Antonelli | Blitz  
Agency, Skin, Global View, Fonds Kirchberg

Illustrations : Witry & Witry, SeARCH, Immobel, Prefalux Home, STDM,  
Zeyen+Baumann / KCAP / Schroeder & Associés, Studio Polenta



**FONDS KIRCHBERG**

