

# CONFÉRENCE DE PRESSE

Le logement abordable  
Une priorité du Fonds Kirchberg aujourd'hui et pour l'avenir

17.07.2020



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de la Mobilité  
et des Travaux publics



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## Communiqué de presse

*Face au besoin croissant de logements abordables, le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg augmente son offre à prix modéré, aussi bien pour les biens proposés à la vente, que pour ceux mis en location. Lors d'une conférence de presse commune, le Vice-Premier ministre et ministre de la Mobilité et des Travaux publics, François Bausch, et le ministre du Logement, Henri Kox, ont présenté l'évolution future du Kirchberg en matière de logement, en mettant l'accent sur la mixité sociale et urbaine. Selon les projections à long terme quelque 27.500 habitants vivront au Kirchberg et deux tiers des habitations seront considérées comme abordables.*

En date du 17 juillet, le Vice-Premier ministre et ministre de la Mobilité et des Travaux publics, François Bausch, et le ministre du Logement, Henri Kox, ont présenté la feuille de route d'un programme ciblé et ambitieux de construction qui accélérera la création de logements abordables. Le Fonds Kirchberg, établissement public sous la tutelle du ministre de la Mobilité et des Travaux publics, réalisera plus de 7000 logements sur ses terrains avec l'objectif principal de proposer un large éventail d'habitations de qualité, accessibles à tous les revenus.

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

Ensuite, au courant des cinq années à venir, le Fonds envisage d'entamer la mise en œuvre de nouveaux Plans d'Aménagement Particulier (PAP) dans les parties JFK Sud Zone B, Grünewald Ouest, le long du boulevard Konrad Adenauer, sur le site Laangfur et sur le site de l'ancien bâtiment Eurocontrol. A moyen terme, c'est-à-dire d'ici 2026, 1038 logements seront disponibles dans les secteurs précités.

Jusqu'en 2030 s'ajouteront 1360 habitations dans les parties JFK Sud Zone B, Grünewald Ouest, Laangfur, rue Tony Rollman et Kuebebiereg. Enfin, le Plateau de Kirchberg connaîtra son développement maximal avec la finalisation de la grande extension urbanistique au Kuebebiereg/Laangfur et avec la transformation du site LuxExpo.

L'urbanisation de la dernière grande réserve foncière appartenant entièrement au Fonds Kirchberg, à savoir le Kuebebiereg (24 ha), permettra de créer quelque 3127 logements dans un quartier des courtes distances où des concepts innovants visant en principe l'autonomie énergétique du quartier par l'exploitation de l'énergie solaire, une gestion de l'eau basée sur sa réutilisation maximale ainsi qu'une co-mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture (réduction et mutualisation des parkings, système de car-sharing, raccordement du quartier au réseau du tram).

*« Grâce aux investissements que nous réalisons actuellement au Kirchberg et en particulier dans le domaine du logement, le Kirchberg se développera et va devenir un quartier vivant, mixte et intéressant. Le visage du Kirchberg changera prochainement d'une ville satellite en un quartier urbain avec une agréable atmosphère de vie »,* explique le Ministre François Bausch.



Selon des estimations actuelles, le nombre total d'habitants au Kirchberg augmentera d'aujourd'hui 4000 à environ 27.500 personnes dans les 10 à 20 prochaines années. Parallèlement le nombre des salariés fréquentant le quartier continuera aussi de progresser (de 42.000 aujourd'hui à 66.700 au-delà de 2040), mais à un rythme plus ralenti avec l'objectif qu'il y aura finalement un habitant pour 2.4 salariés. Le ratio étant aujourd'hui de 1:10.

### **Quelle abordabilité pour qui ?**

La mixité est donc le mot d'ordre pour le futur développement du Kirchberg : aussi bien en ce qui concerne les fonctions urbaines (habiter, travailler, se divertir) que la composition sociale de la population.

Pour faire face à l'envolée des prix immobiliers et pour gérer la pénurie des logements abordables, le Fonds Kirchberg impose des prix plafonnés aux promoteurs avec lesquels il travaille pour la réalisation de la majeure partie des projets à venir. La mise à disposition des terrains se fait uniquement sous la forme d'emphytéose d'une durée de 99 ans, de sorte que le Fonds Kirchberg garde un droit de préemption.

« Abordabilité » ne signifie pas la même chose pour chacun, mais dépend largement du revenu et de la composition des ménages. Dans un quartier urbain comme le Kirchberg, il est particulièrement important que les différents profils sociaux-économiques soient représentés. Pour cette raison, le Fonds du Kirchberg veille à couvrir dans son offre une large palette de logements abordables, aussi bien en location qu'en vente.

Deux catégories de prix sont prévues pour la vente abordable: des prix au mètre carré inférieur d'au moins 60%, et des prix inférieurs d'au moins 40%, par rapport au prix du marché. Ces prix particulièrement favorables sont assortis de conditions en fonction des acheteurs ciblés, c'est-à-dire d'un côté les personnes bénéficiant des aides au logement et donc éligibles pour un logement subventionné et de l'autre côté les personnes qui rencontrent des difficultés sur le marché libre, mais dont le revenu est trop élevé pour accéder à un logement subventionné.

Dans le segment des locations, deux fourchettes de prix sont retenues : une première tranche où les prix se situent entre 5 et 10 euros/m<sup>2</sup> et une deuxième tranche entre 10 et 20 euros/m<sup>2</sup>. Si actuellement 32 % des logements peuvent être considérés comme abordables, le Fonds s'est donné l'objectif qu'à terme, deux tiers de tous les logements à l'intérieur de son périmètre seront à prix abordable, qu'il s'agisse de projets lancés ensemble avec des promoteurs privés selon les conditions particulières du Fonds, ou ensemble avec des promoteurs publics comme la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHB) conformément à la loi de 1979 concernant l'aide au logement.

*« Au Kirchberg se présente une occasion exceptionnelle pour l'Etat de mettre en place à grande échelle, ensemble avec un acteur public, cette politique de logement ciblée selon une abordabilité différenciée, que le gouvernement promeut afin de permettre à la population d'accéder à un logement convenable et payable »,* a souligné le ministre du Logement Henri Kox.

**(Documentation photographique : <https://fondskirchberg.link/logement>)**



[www.fondskirchberg.lu](http://www.fondskirchberg.lu)



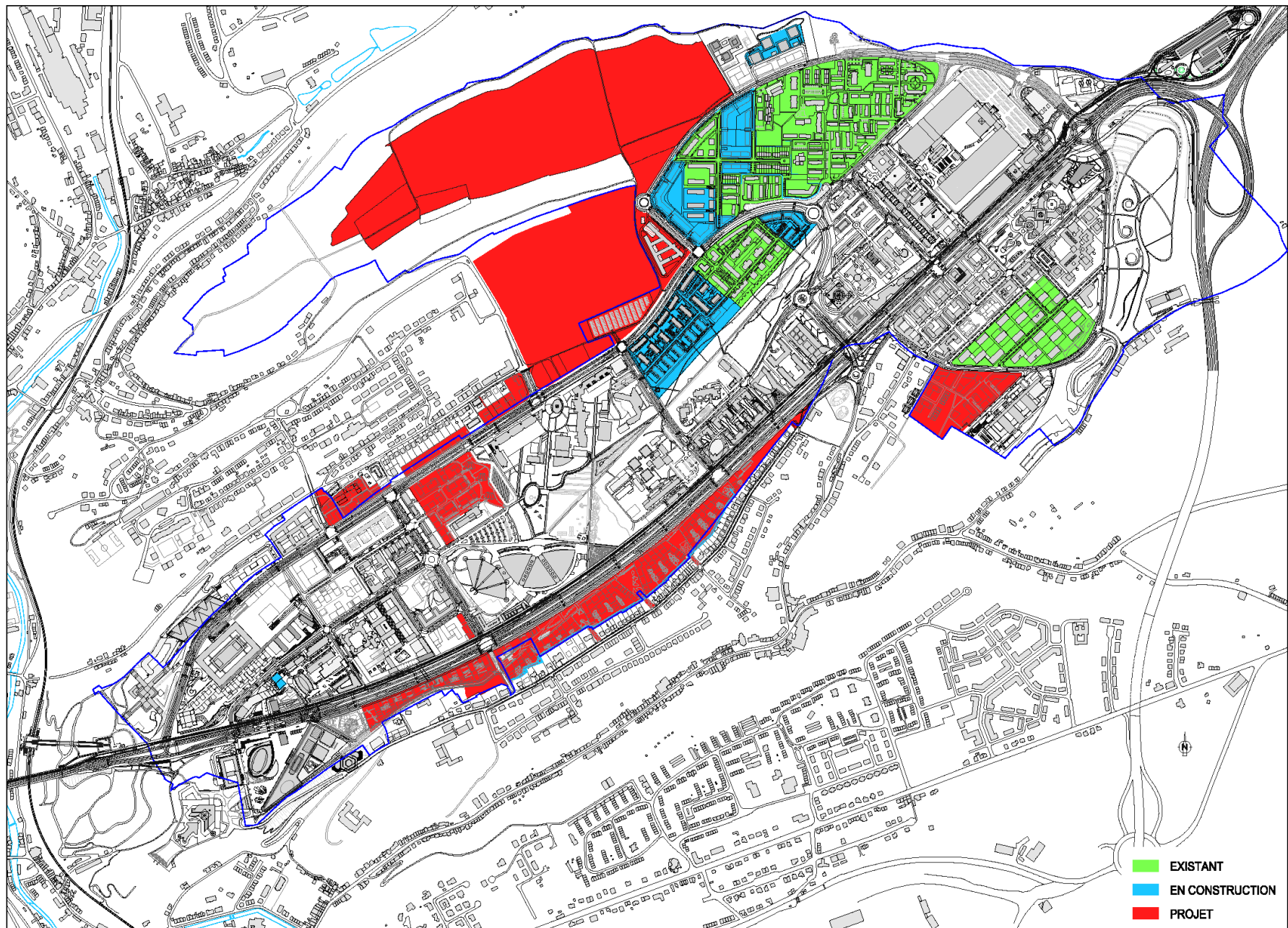
Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg



**Le logement  
abordable**

**une priorité  
du Fonds  
Kirchberg  
aujourd'hui  
et pour  
l'avenir**









Le résidentiel au Plateau de Kirchberg: situation actuelle des quartiers



# **Développement à court terme < 2023**

**LOGEMENTS < 2023**

**757**

	<b>PAP RÉIMERWEE</b>	<b>171</b>
	<b>KIEM 2050</b>	<b>155</b>
	<b>KIEM - PROJETS SNHBM</b>	<b>223</b>
	<b>JFK SUD ZONE A1</b>	<b>208</b>





# Projet 1: PAP Réimerwee Est et Ouest

## Logements du Fonds réalisés ensemble avec un promoteur

Ensemble 2 avec Baumeister Haus

⇒ mise en vente 2020/2021

Ensemble 4 avec Tralux

⇒ Vente été 2020

⇒ début de construction 03/2021

⇒ remise des clefs 2024

## Logements réalisés ensemble avec la SNHBM

Ensemble 1

⇒ Vente 07/2019-  
05/2020

⇒ Début de construction  
12/2018

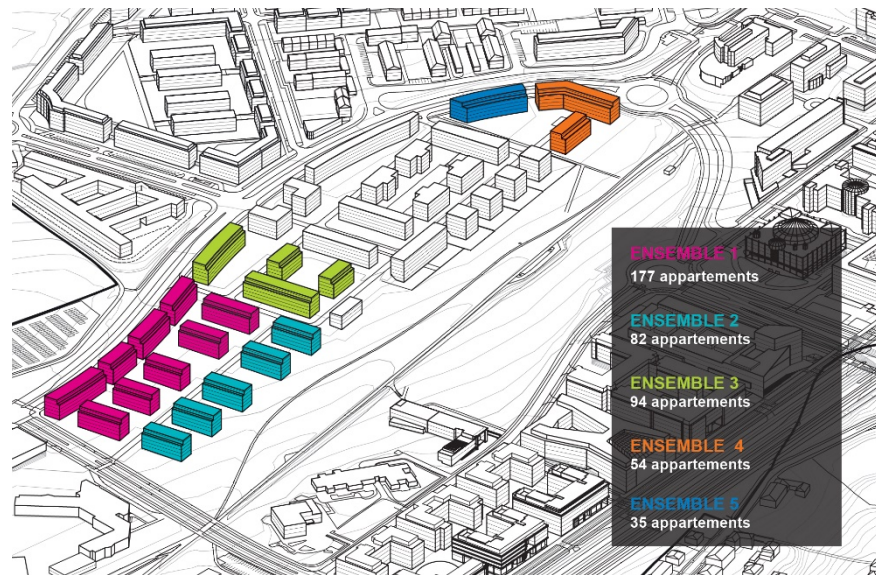
⇒ Remise des clefs  
printemps-fin 2021

Ensemble 3

⇒ Vente 09/2018

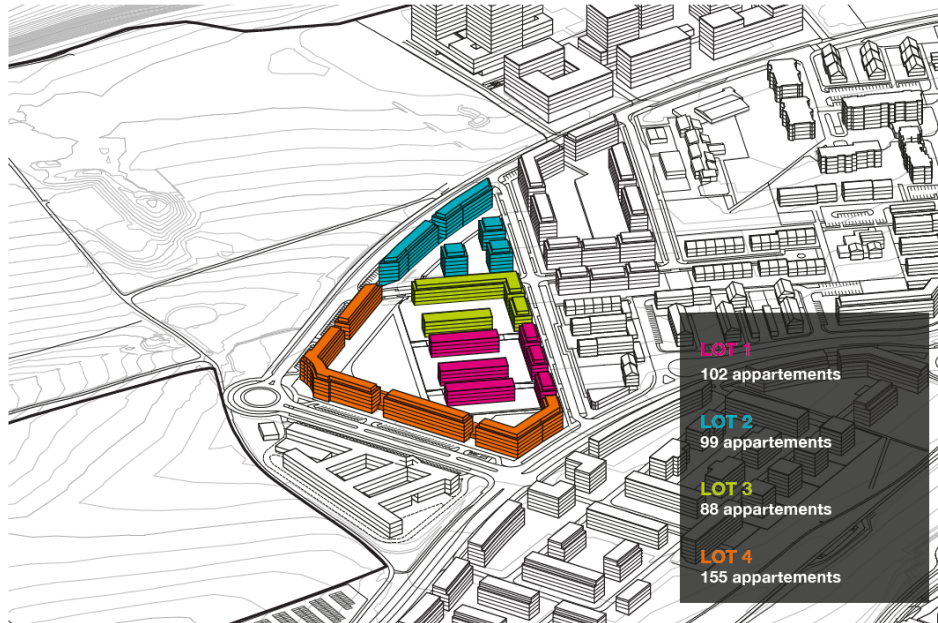
⇒ Début de construction  
01/2018

⇒ Remise des clefs 02-  
09/2020



Ensemble 2 et 4: mise en vente de **136** appartements en 2020/2021 au prix moyen de **4583** m<sup>2</sup>/surface utile (3% TVA inclus, indice octobre 2019)

# Projet 2: PAP Domaine Kiem



## Lot 4

**155** logements disponibles à la vente en 2022

Prix moyen du logement abordable **5239 euros/m<sup>2</sup>** (3% TVA inclus, indice octobre 2019), à payer pour la surface utile de logement, les surfaces pondérées des terrasses, balcons privatifs et surfaces de shared spaces

Promoteurs: Immobil - Prefalux

## Logements du Fonds réalisés ensemble avec un promoteur

Lot 1 avec Baumeister Haus

- ⇒ Vente 06/2018
- ⇒ Début de Construction 10/2018
- ⇒ Remise des clefs 11/2021

Lot 2 avec BPI

- ⇒ Vente 01/2017
- ⇒ Début de Construction 06/2017
- ⇒ Remise des clefs 04/2019

## Logements réalisés ensemble avec la SNHBM

Lot 3

- ⇒ Vente 12/2017
- ⇒ Début de construction 01/2017
- ⇒ Remise des clefs 06-12/2019



Witry & Witry /SeArch

# Projet 3: JFK Sud Zone A



SteinmetzDemeyer / LEVS



**208** logements disponibles à la vente en 2023



# Développement à moyen terme < 2026

**LOGEMENTS < 2026**

**1038**

JFK SUD ZONE B	200
GRÜNEWALD OUEST	166
PAP ADENAUER	72
LAANGFUR	275
SITE EUROCONTROL	325



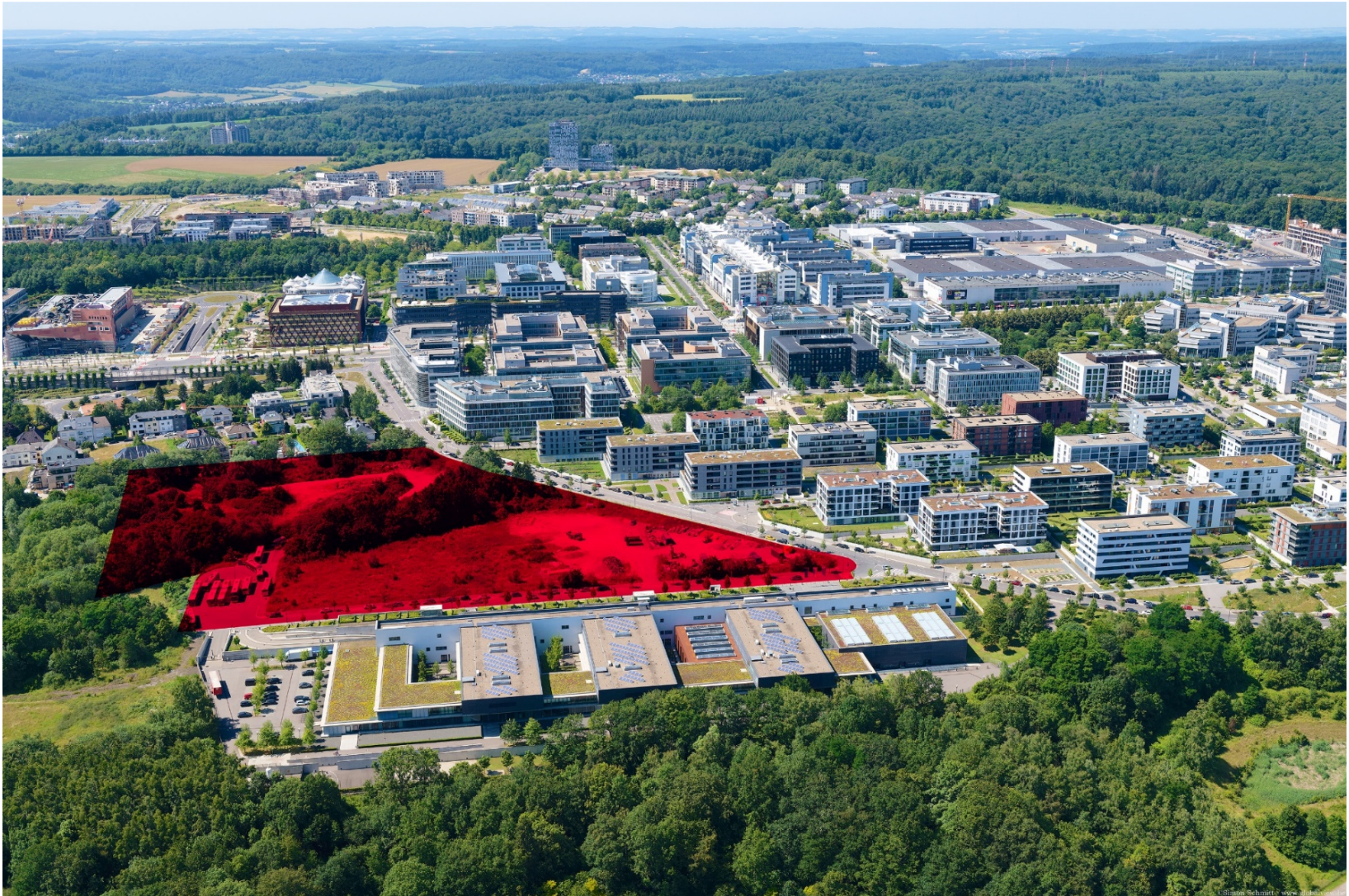
# Projet 4: JFK Sud Zone B



Urbis bureau voor stadsontwerp B.V.

Environ **810** logements, début de la première phase de construction 2024/2025

# Projet 5: Grünewald Ouest



Environ **322** logements disponibles à partir de **2024**

# Projet 6 ancien site Eurocontrol



Potentiel pour environ 325 logements disponibles à la vente à partir de 2024



# Projet 7: Laangfur



Fabeck Architectes

Terrains détenus par une grande majorité de propriétaires et promoteurs privés dans un futur quartier à faible trafic motorisé qui instaure un équilibre entre habitations et emplois

Partie Fonds Kirchberg: **551** logements

Début des constructions: **2023/2024**



# **Développement à long terme < 2030**

**LOGEMENTS < 2030**

**1360**

JFK SUD ZONE B

525

GRÜNEWALD OUEST

166

LAANGFUR

138

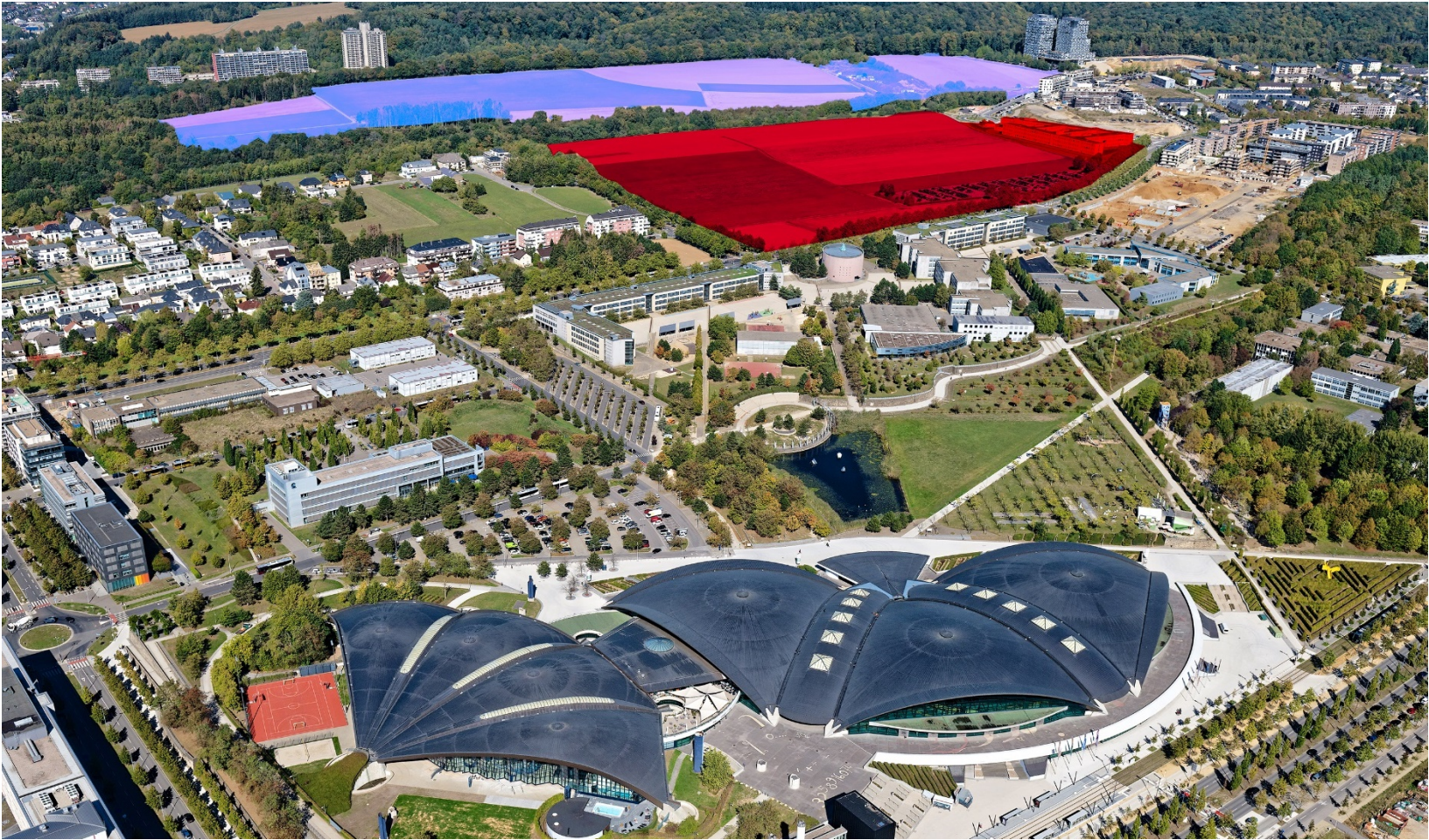
KUEBEBIERG

485

TONY ROLLMAN

46





Site « op der Schleed » :  
Projet Kuebeberg (33 ha) – **Projet Laangfur (24 ha)**

# Projet 8 Kuebebiërg

## Une urbanisation en macro-îlots

### PAP LYCEE MICHEL LUCIUS

Rentrée Lycée Michel Lucius 2026

Mise en oeuvre tram au niveau du Lycée à partir de 2022

Mise en oeuvre tracé tram MI SUD jusqu'au pont à partir de 2024

### Phase 1 (MI SUD)

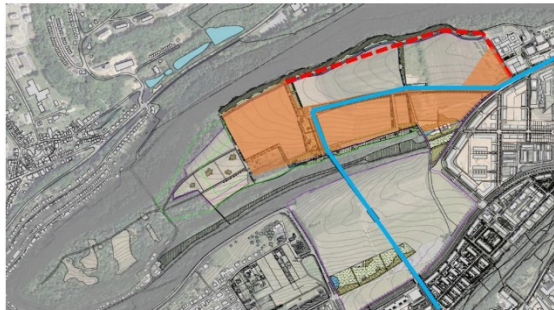
Mise en vente logements à partir de 2027/2028

Construction du pont Kuebebiërg-Laangfuur 2026-2027

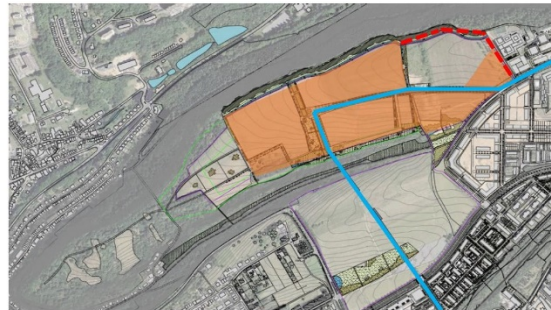
Achèvement tracé tram 2028



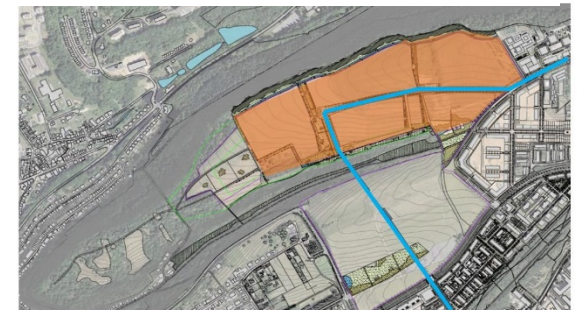
### Phase 2 (MI OUEST)



### Phase 3 (MI NORD)



### Phase 4 (MI EST)



Environ **3127** logements à partir de 2027/2028



**Logements > 2030**

**LOGEMENTS > 2030**

**3880**

- LAANGFUR**
- KUEBEBIERG**
- LUXEXPO**

**138**  
**2642**  
**1100**





Un véritable centre urbain sur le site Luxexpo avec au moins 50 % des surfaces construites réservées au logement, intégrant un nouveau complexe congrès (à valider par le Conseil de gouvernement), des bureaux, des commerces, éventuellement de l'hôtellerie, ainsi que des équipements culturels et de loisirs

Image: extrait de l'étude de faisabilité du bureau URBIS bureau voor stadsontwerp B.V.



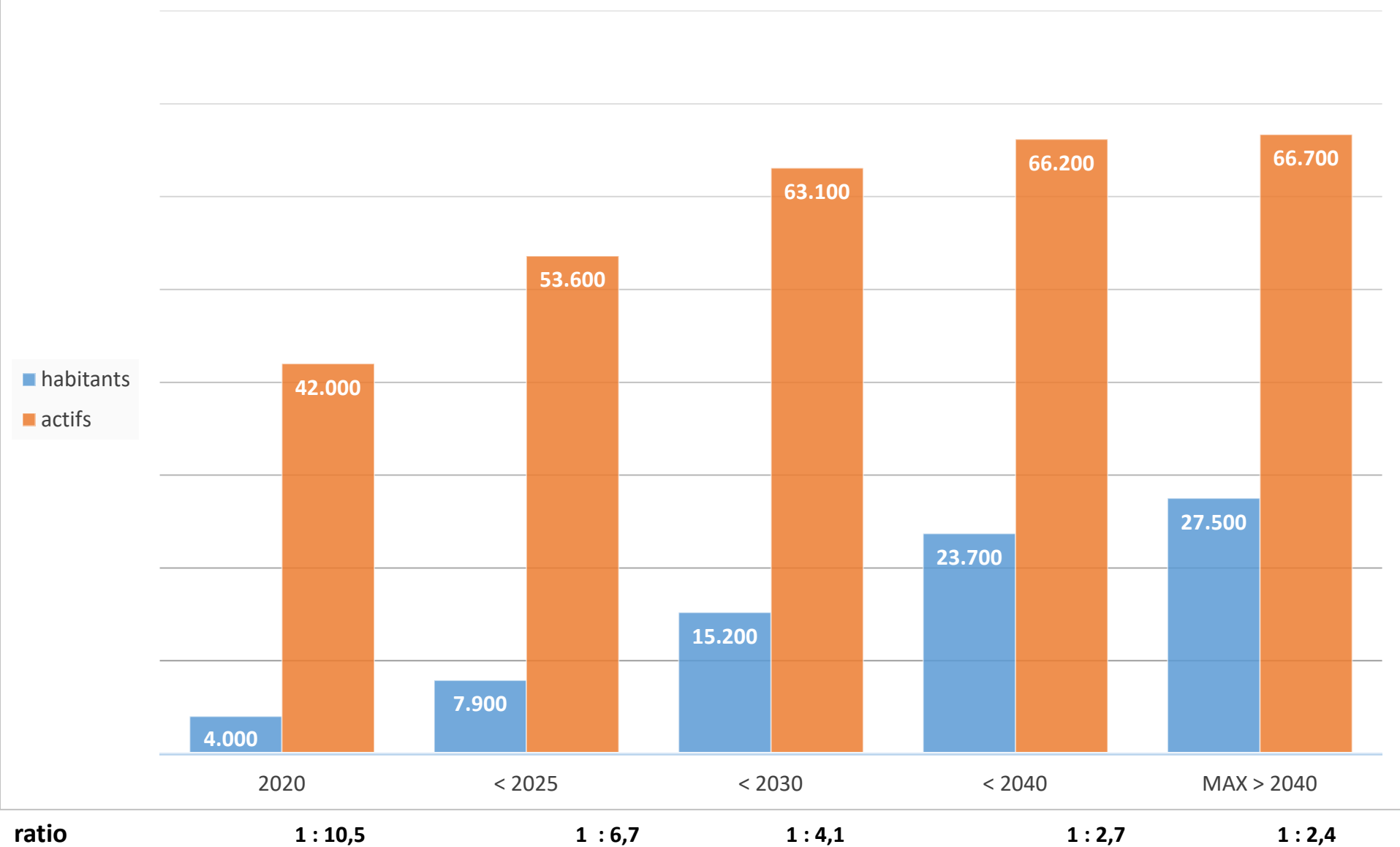


**Développement maximal  
(projets Fonds Kirchberg)**

<b>TOTAL</b>	<b>7035</b>
PAP RÉIMERWEE EST ET OUEST	171
PAP DOMAINE KIEM	378
JFK SUD ZONE A1	208
JFK SUD ZONE B	725
GRÜNEWALD OUEST	332
PAP ADENAUER	72
LAANGFUR	551
SITE EUROCONTROL	325
KUEBEBIERG	3127
TONY ROLLMANN	46
LUXEXPO	1100



# Evolution globale de la population du Plateau de Kirchberg vers un quartier mixte





## **Une politique du logement abordable**

# La nécessité de développer l'abordabilité

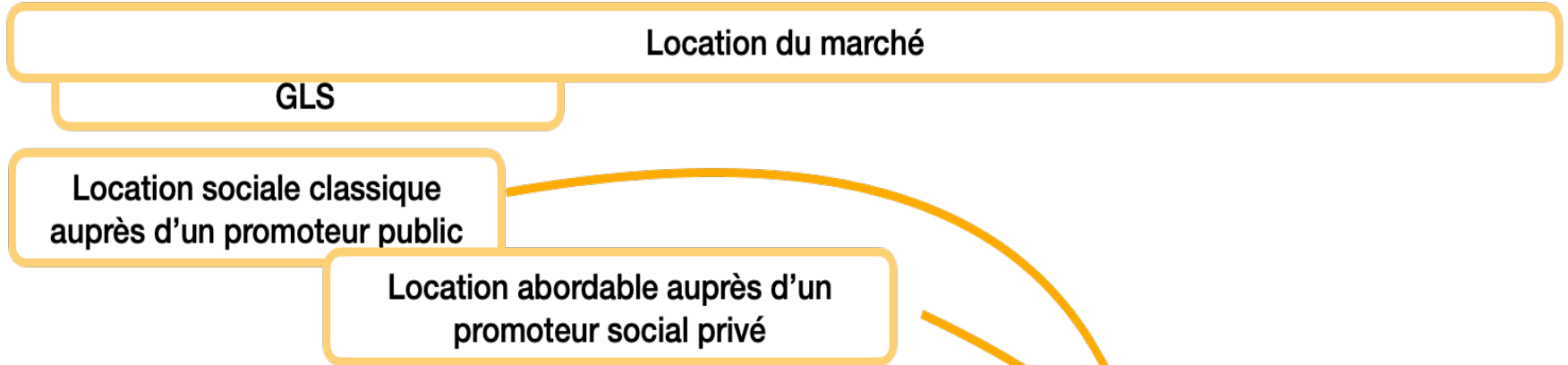
## L'évolution sur le marché locatif au Luxembourg 2010-2018

pour les 40% des ménages locataires au niveau de vie les plus faibles

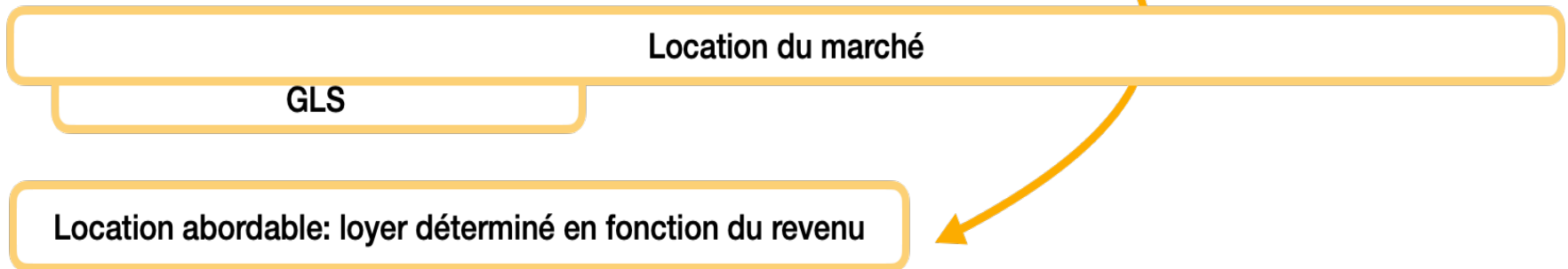
	Locataires au prix du marché dont le taux d'effort > 40%	Locataires au prix du marché dont le taux d'effort > 40%	Part des locataires au prix du marché parmi les ménages du quintile	Estimation du nombre de ménages concernés	Niveau de vie mensuel maximal du quintile
	2010	2018	2018	2018	2018
1er quintile du niveau de vie	41,7 %	63,9 %	45 %	14.094	2.164 €
2e quintile du niveau de vie	9,8 %	26,8 %	30 %	3.935	2.960 €
<b>Somme des deux premiers quintiles de niveau de vie</b>				18.029	

# Le continuum du logement abordable locatif

## Actuellement



## A l'avenir



# La nécessité de développer l'abordabilité

## L'évolution sur le marché de l'accès à la propriété au Luxembourg 2010-2018

pour les 40% des ménages accédant au niveau de vie les plus faibles

	Propriétaires avec emprunt dont le taux d'effort > 40%	Propriétaires avec emprunt dont le taux d'effort > 40%	Part des Propriétaires avec emprunt parmi les ménages du quintile	Estimation du nombre de ménages concernés	Niveau de vie mensuel maximal du quintile
	2010	2018	2018	2018	2018
1er quintile du niveau de vie	42,1 %	55,6 %	24 %	6.389	2.164 €
2e quintile du niveau de vie	26,7 %	31,2 %	35 %	5.342	2.960 €
Somme des deux premiers quintiles de niveau de vie				11.731	

# L'abordabilité des logements au Kirchberg

Le **Fonds Kirchberg** développe les logements selon 5 catégories:

1. Le **Logement en propriété abordable** conformément à la loi **1979** concernant l'aide au Logement
2. Le **Logement en propriété abordable** selon les règles spécifiques du **FUAK**
3. Le **Logement locatif abordable** conformément à la loi **1979** concernant l'aide au Logement
4. Le **Logement locatif abordable** selon les règles spécifiques du **FUAK**
5. Le Logement en « vente libre »





## **Les logements abordables à la vente**

# Bail emphytéotique et droit de préemption

Les habitations réalisées dans le cadre de la politique de logement à coût abordable font l'objet d'une cession sous forme de **bail emphytéotique** sur une durée totale de **99 ans**

Le Fonds Kirchberg dispose d'un **droit de préemption** pendant toute la durée du bail, au prix d'acquisition initial actualisé selon l'évolution de l'indice des prix, la vétusté et la réduction de la durée du bail.

=> préserver un parc de logements abordables à la vente  
en effet, possibilité de revente abordable

=> vérification des conditions, dont notamment:  
- occupation effective par le propriétaire  
- interdiction de mise en location

=> endiguer la spéculation immobilière!

# Deux catégories de prix à la vente pour les PAP en voie de réalisation (Kiem et Réimerwee)

- **Logement abordable conformément à la loi de 1979 concernant l'aide au logement**
  - logements réalisés par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)
  - logements réservés aux personnes qui bénéficient des aides au logement 79
  - **prix au mètre carré inférieur de 60 %** par rapport au prix du marché
- **Logement abordable selon les règles du Fonds Kirchberg**
  - Logements cédés par des promoteurs suite à une procédure d'appel à candidatures mise en place par le Fonds
  - La typologie et la taille du logement pouvant être acquis dépend de la composition du ménage du demandeur. Minimum 45% des logements sont réservés à des candidats avec enfant(s) à charge
  - **prix au mètre carré inférieur de 40 %** par rapport au prix du marché

# Conditions d'acquisition logement abordable spécial Fonds Kirchberg (PAP Kiem et Réimerwee) \*

- **Personne(s) physique(s)**
  - Occupation rémunérée sur le territoire de la Ville de Luxembourg ou dans une partie des Communes de Strassen, Sandweiler, Niederanven et Hesperange (en cas d'acquisition à plusieurs, cette condition est à remplir par la majorité des acquéreurs)
  - Personnes retraitées habitant dans cette zone (en cas d'acquisition à plusieurs, cette condition est à remplir par la majorité des acquéreurs)
- **Pas de condition liée aux revenus**
- **Conditions liées au patrimoine et à l'occupation**
  - Occupation effective, personnelle, principale et permanente du logement par le propriétaire
  - Interdiction de mettre le logement en location / à disposition de tiers
  - Ne pas être (co)propriétaire d'un autre logement/terrain à bâtir au moment de la remise des clefs
- **Autre**
  - L'ordre de prise en compte des demandes défini par tirage au sort
  - Vente en état futur d'achèvement (VEFA)
  - Capacité de modification des logements limitée

\* Résumé non-exhaustif



## **Les logements abordables à la location**

# Logement locatif abordable selon la loi 1979

- La SNHBM construit les logements avec l'appui du Ministère du Logement sur des terrains reçus en emphytéose par le Fonds Kirchberg
- La mise en location est effectuée conformément au Règlement grand-ducal de 1998 sur le logement social
- Loyer calculé sur base des surfaces et du revenu:
  - entre 5 et 10 euros/m<sup>2</sup> hors parking
- Les ménages doivent notamment respecter les conditions suivantes :
  - être une personne physique
  - ne pas être (co)propriétaire d'un logement
  - occuper le logement de manière principale, permanente et personnelle (la sous-location et la mise à disposition gracieuse étant interdites)

# Logement locatif abordable selon Fonds Kirchberg

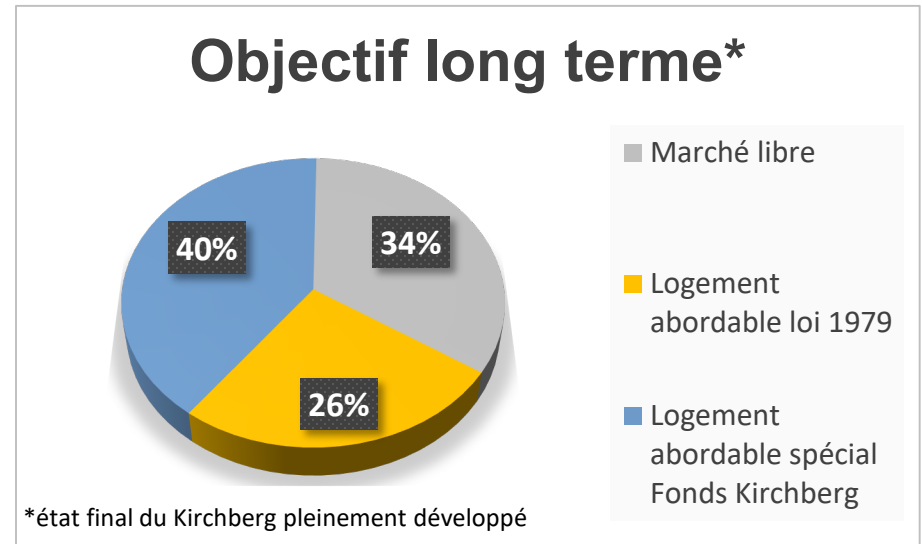
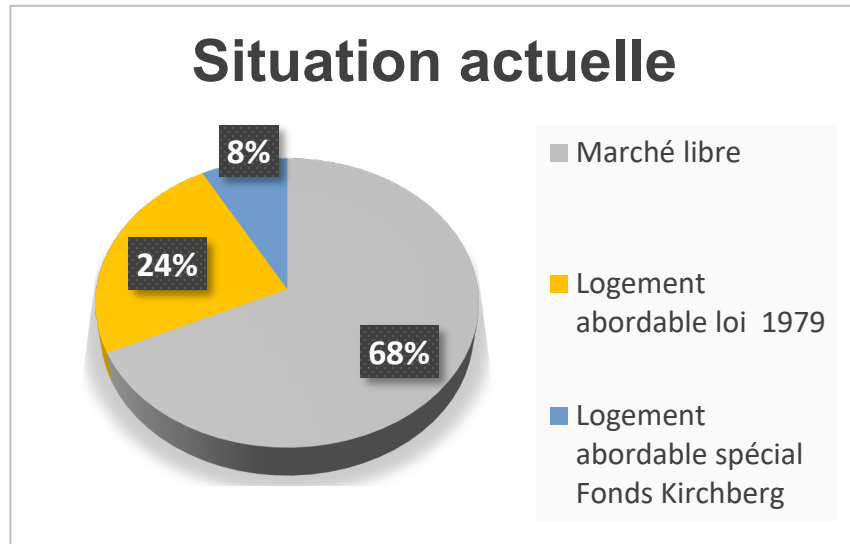
- La SNHBM loue des logements dont le Fonds est propriétaire
- Pour des demandeurs dont les revenus se situent dans une fourchette définie:
  - limite inférieure = SSMQ
  - limite supérieure = 2,5 fois le SSMQ
- Loyer calculé sur base des surfaces et du revenu: entre 10 et 20 euros/m<sup>2</sup> hors parking
- Les ménages doivent notamment respecter les conditions suivantes :
  - être une personne physique
  - ne pas être (co)propriétaire d'un logement
  - occuper le logement de manière principale, permanente et personnelle (la sous-location et la mise à disposition gratuite étant interdites)
- La prise en compte des demandes se fait par ordre chronologique



**Objectif: des logements de qualité  
accessibles à tous les revenus**



# Une ambition d'abordabilité pour le Kirchberg



Au cours des années à venir, un accent sera mis sur le développement des logements dans les différentes catégories de « l'abordable ».

Si actuellement seulement 32% des logements peuvent être considérés comme étant abordable, à terme cette part représentera 2/3 des logements:

**Le Fonds Kirchberg offrira ainsi des logements de qualité accessibles à tous les revenus**



## ***Communiqué***

### **L'ingénieur Marc Widong devient Directeur du Fonds Kirchberg**

Le Conseil d'administration du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg a nommé Marc Widong directeur. Cette nomination constitue une étape importante dans la professionnalisation de la gouvernance du Fonds Kirchberg, dont les effectifs de personnel ont été renforcés parallèlement aux défis urbanistiques croissants.

En charge d'une équipe multidisciplinaire, le directeur assurera le lien avec le Conseil d'administration ainsi que les services et spécialistes internes et externes. Il garantira la mise en œuvre de la stratégie financière et économique avec un accent particulier sur le développement du logement abordable sur le Plateau de Kirchberg dans le cadre d'une politique de densification et de mixité des fonctions urbaines.

Ingénieur en génie civil de formation, Marc Widong fait ses premières armes chez Arcelor Mittal entre 1999 et 2007, où il mène des projets à l'échelle internationale en tant que Senior Manager Marketing and Sales. Il rejoint ensuite la Société Nationale des Chemins de Fer et devient Chef de Service adjoint au Service « Projets Infrastructure ». Il dirige alors des chantiers d'envergure, notamment la construction de la Gare de Belval-Université avec la gare routière et le Park & Rail ainsi que le projet des terminaux intermodaux à Bettembourg-Dudelange. En parallèle à son activité professionnelle, Marc Widong a suivi des formations en management et en immobilier. Il enseigne à l'Université de Luxembourg, où il est titulaire du cours « Génie ferroviaire I et II ». Marc Widong est âgé de 46 ans, marié et père de deux enfants. Il entrera en fonction le 15 août 2020.

1/1

### **Contacts presse :**

Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

Dany Frank

Tel : 247 83 336 / 84 406

Mail : [danielle.frank@tr.etat.lu](mailto:danielle.frank@tr.etat.lu)

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : [mick.entringer@ml.etat.lu](mailto:mick.entringer@ml.etat.lu)

Fonds Kirchberg

Martine Hemmer

Tel : 26 43 45 24

Mail : [martine.Hemmer@fondskirchberg.lu](mailto:martine.Hemmer@fondskirchberg.lu)