



Exposé des motifs

1.1. PRÉAMBULE

Le projet « J.F. Kennedy-Sud », sis au Kirchberg, Ville de Luxembourg, prévoit la construction de 245 logements, ce qui, à terme, permettra d'accueillir environ 550 habitants. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), promoteur public, est le maître d'ouvrage pour l'ensemble des lots, dont une partie (32,37%) sera réalisée pour le FUAK et commercialisé par ce dernier. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, la SNHBM prévoit la réalisation du projet par phases.

Les grandes lignes de ce projet sont présentées dans les pages qui suivent.

1.2. STRUCTURE DE L'APL

L'enveloppe budgétaire du projet de loi a été finalisée sur base de l'approbation du PAP du projet « J.F. Kennedy-Sud », ainsi que de différents prix déjà remis ou estimés au niveau des soumissions publiques.

En effet, le PAP « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ ») permet de déterminer pour chaque lot ou parcelle le mode et le degré d'utilisation du sol. Les surfaces construites brutes définies dans le PAP servent comme surfaces construites hors sol. Les surfaces construites brutes dans les sous-sols sont ajoutées par rapport aux surfaces du PAP pour déterminer les prix des constructions souterraines. D'autres paramètres sont également définis, tels que la surface pouvant être scellée, les espaces verts privés, les voies de circulation, l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention, le nombre d'unités de logement, les emplacements de stationnement et le nombre de niveaux hors sol et sous-sol. Tous ces éléments permettent au promoteur d'établir une estimation des coûts relativement précise, en se basant sur ses propres valeurs empiriques.

Le PAP NQ se base sur le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier. Pour l'aménagement du domaine privé, ce règlement définit le coefficient maximum d'utilisation du sol (ci-après « CMU »). Cela explique pourquoi ce coefficient fait partie du calcul des coûts d'infrastructures.

1.3. PRÉSENTATION DU PROJET « J.F. KENNEDY-SUD »

Le projet « J.F. Kennedy-Sud » changera le visage de l'artère principale du Kirchberg et fera la liaison transversale vers le Weimershof.

Le site part de la Place de l'Europe qui s'étend jusqu'à la rue des Coquelicots et constitue le front sud de l'avenue J.F. Kennedy, vis-à-vis du Quartier Européen Nord. Il jouxte par ailleurs la structure quasi-villageoise du quartier d'habitation de Weimershof au sud du site, en limite de propriété du FUAK.

À l'origine, le FUAK avait lancé un concours international d'idées sur esquisse. Le lauréat qui a développé le plan d'urbanisme est l'association des bureaux « Urbis bureau voor stadsontwerp », « bv urbanistes », « Witteveen + Bos », « Raadgevende ingenieurs », « BV ingénieurs environnementaux » et « Bosch Slabbers paysagistes ». Cette esquisse s'étend au-delà de la rue des Coquelicots jusqu'au carrefour du Bricherhaff. Cette partie plus à l'est de l'avenue J.F. Kennedy ne sera développée que dans une phase ultérieure. Au-delà de la rue des Coquelicots, l'esquisse du plan d'urbanisme est constituée de cinq ensembles plus aérés et agencés en « îlots ». Leur cœur, inaccessible à la circulation, sera destiné à



accueillir des espaces verts réservés aux résidents. Ces ensembles constitueront donc un espace urbain moins dense vis-à-vis du Parc Central côté Nord de l'avenue J. F. Kennedy et alternent avec des places urbaines, publiques, qui assurent la transition perpendiculaire entre le Plateau et le quartier de Weimershof.

Pour le projet faisant l'objet du présent projet de loi, nous n'allons considérer que la partie située entre la place de l'Europe et la rue des Coquelicots. Ainsi, hormis le long de l'avenue J. F. Kennedy où les bâtiments dessinent un front de rue de plus grande hauteur en face des Institutions Européennes, l'esquisse du plan d'urbanisme présente une volumétrie pour des ensembles de plus petite dimension assurant le lien tant visuel que physique avec le quartier de Weimershof. La zone est ainsi divisée en deux : côté nord vers l'avenue, des immeubles plus élevés, mixtes, commerces-bureaux-logements et côté sud vers Weimershof, un parc avec des immeubles d'habitation de petite taille.



Le fond de vallée (le point bas du projet est la limite de propriété du FUAK le long des jardins des maisons côté nord de la rue des Muguet) est traité en paysage naturel traversé par un fossé végétalisé (oued), destiné à recueillir les eaux de ruissellement pour les évacuer vers les bassins de rétention au niveau de la rue des Coquelicots. Ces bassins végétalisés ne se rempliront qu'en cas de forte pluie, l'eau étant alors amenée dans la canalisation de la rue Fort Thüngen. La coulée qui fera la liaison entre les nouvelles et anciennes liaisons sera propice à la récréation et à l'animation par les riverains (possibilités d'installer par exemple des jardins communautaires, des petites terrasses, une piste de pétanque, des aires de pique-nique, ...).

Dans un souci de transition douce, le projet met au centre des placettes et cours intérieures reliées par des portails qui permettent aux habitants de se promener à pied entre les bâtiments et de se rencontrer entre voisins. L'architecture en gradins orientée vers le Sud-Ouest, donne l'opportunité de profiter des toits pour y installer des terrasses vertes ensoleillées qui sont ouvertes à la copropriété. Le plan



d'urbanisme à la base permet également la percée des rayons de soleil et assure une vue vers le paysage avoisinant.

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

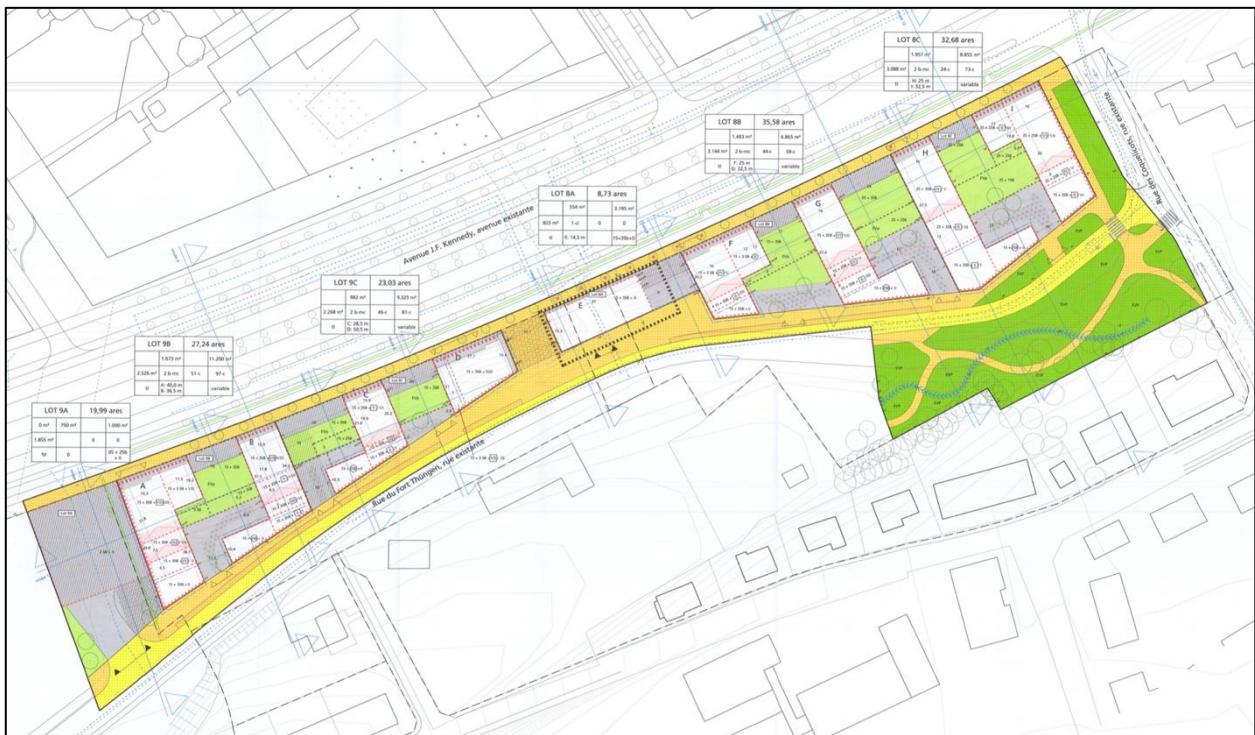
Côté avenue J.F. Kennedy, les espaces au rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux, commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité urbaine en complément avec les grandes structures déjà présentes sur le plateau. Des bassins au niveau de l'avenue servent à recueillir l'eau de pluie et confèrent un climat agréable dans cette partie à haute fréquentation.

Pour les habitants des copropriétés les concepteurs du projet proposent des solutions de partage qui s'organisent autour des cours intérieures.



1.3.1. PRINCIPAUX ATOUTS DU PROJET

Le PAP élaboré pour le FUAK par le bureau néerlandais « Urbis bureau voor stadsontwerp » de Rotterdam a été voté le 21 mars 2016 par le Conseil communal de la Ville de Luxembourg et approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 14 juin 2016.



1.3.1.1. ATOUTS URBANISTIQUES

Contexte du site

L'avenue J.F. Kennedy passe au centre du Plateau de Kirchberg. Cette ancienne autoroute a été transformée en une large avenue bordée de huit rangées d'arbres. Elle sert à la fois de voie de passage en direction du centre de Luxembourg et de desserte des quartiers du Plateau.

La bordure sud-est de la zone de planification est constituée de la structure « villageoise » de Weimershof, avec uniquement des maisons individuelles et des immeubles de quelques étages. Le terrain s'incline vers le sud.

Au sud-ouest du Parc Central, au centre sportif d'Coque, le plateau du Kirchberg est encore en développement. Outre les bâtiments de cinq étages qui accompagnent les voies, le Quartier Européen Sud et le Quartier Européen Nord comptent également des immeubles de grande hauteur. Le point culminant est constitué par le « Héichhaus » (le premier bâtiment de l'UE à Luxembourg) et les deux tours à gauche et à droite de l'avenue J.F. Kennedy.

Le Secrétariat général du Parlement européen a regroupé ses services sur le terrain situé à côté du bâtiment Konrad Adenauer (KAD). Ce bâtiment est situé en face de la zone d'aménagement de ce PAP. Le projet prévoit une place urbaine représentative le long de l'avenue J.F. Kennedy, délimitée par l'entrée principale et une tour. Cette tour est située sur l'avenue.

Au sud de cette concentration de bâtiments commencent les pentes verdoyantes de la vallée. Le Centre Hémicycle Européen est situé en bordure de la grande zone verte qui prend naissance à la limite ouest du Kirchberg, à la hauteur du Pont Grande-Duchesse Charlotte. Ce pont relie le Kirchberg au centre-ville de Luxembourg en passant par la vallée de l'Alzette. L'avenue J.F. Kennedy présente également un caractère vert prononcé à cet endroit.



La particularité de ce PAP est qu'il se trouve entre deux zones topographiquement décalées l'une par rapport à l'autre, qui présentent en outre un caractère totalement différent. Il représente le lien entre le plateau métropolitain de Kirchberg d'une part et le quartier résidentiel vert de Weimershof à petite échelle d'autre part.

À proximité de la zone d'aménagement du Quartier du Parc Central, se trouvent des bureaux et des établissements scolaires. En outre, il y a beaucoup d'espace pour le sport et la détente dans ce secteur. D'une part en plein air (Parc Central et parc du Réimerwee), d'autre part au Centre National Sportif et Culturel d'Coque. Dans la partie nord-ouest du quartier se trouve une zone résidentielle d'environ 40.000 m² d'appartements.

Les quartiers situés au nord du plateau (Quartier du Grünwald et du Kiem) abritent, outre des logements (surtout des appartements), diverses autres utilisations telles qu'un centre commercial, des installations de loisirs (p.ex. un cinéma) et l'hôpital du Kirchberg.

A l'est de la zone de planification se trouve le quartier résidentiel de Weimershof, avec surtout des maisons individuelles et des appartements de petite taille. L'habitat est presque la seule utilisation du quartier de Weimershof.

Topographie, espaces verts et biotopes existants

La différence de niveau du terrain est très importante. Entre l'avenue J.F. Kennedy et la rue du Fort Thüngen, il y a une différence d'environ huit mètres.

Dans la zone de planification, on trouve actuellement principalement des prairies et quelques arbustes. Les jardins à l'arrière des maisons de la rue du Jules Wilhelm ont un aspect vert et sont situés à quelques mètres au-dessus de la partie adjacente de la zone de planification. On y trouve également quelques groupes d'arbres dans le prolongement des jardins arrière.

En 2012, les types de biotopes existants ont été cartographiés par le bureau d'études OEKO Bureau pour le compte de la Ville de Luxembourg. La carte de la « cartographie des biotopes de l'article 17 à l'intérieur du périmètre de construction » de OEKO Bureau (janvier 2012) montre qu'un seul biotope protégé par la loi sur la protection de la nature se trouve dans la zone du plan. Il s'agit d'une haie. En raison du développement du nouveau quartier, cette haie ne peut pas être conservée. Dans le cadre de l'aménagement du parc au sud de la rue du Fort Thüngen, les structures de biotopes perdues par défrichement sont compensées.

L'évaluation des incidences sur l'environnement

L'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) (phase 1 de l'EES) conclut à l'absence d'incidences notables et, par conséquent, à l'absence d'obligation d'établir un rapport environnemental (phase 2 de l'EES). L'UEP a été approuvée en juillet 2014.

La priorité lors de la réalisation du projet est de gérer les nuisances sonores élevées de l'avenue J.F. Kennedy. Outre une orientation optimale des plans, des mesures d'insonorisation passive des constructions (fenêtres antibruit, etc.) doivent être envisagées.

Objectifs urbanistiques

L'objectif du développement au sud de l'avenue J. F. Kennedy est de créer un concept d'urbanisme durable en complément des quartiers voisins du Plateau. Le développement de Kennedy Sud permettra de relier au mieux le quartier de Weimershof au Kirchberg. Dans la zone de planification, la hauteur des bâtiments doit à cet effet présenter un caractère urbain dans le secteur de l'avenue J. F. Kennedy, tout en répondant aux petites constructions du quartier résidentiel adjacent.



La transformation de l'ancienne autoroute en avenue urbaine J.F. Kennedy a déjà eu lieu, mais le caractère vivant de l'avenue doit encore être renforcé. Afin d'obtenir une meilleure intégration urbaine avec les zones situées au-delà de l'avenue J.F. Kennedy, il est prévu que les constructions le long de l'avenue J.F. Kennedy soient perméables et n'agissent pas comme un mur fermé.

1.3.1.2. ATOUTS ÉCOLOGIQUES

Espaces verts

La création de différents liens physiques et visuels entre les espaces verts existants est un aspect important de la planification. Un exemple important est le lien entre les espaces verts du Parc Central / Römerwegpark via Kennedy Sud et le paysage naturel original de la vallée de Neudorf. C'est pourquoi une nouvelle liaison verte est aménagée sous forme de promenade, la Promenade des Fleurs. Elle commence en face du centre sportif d'Coque et se dirige vers le sud-ouest via Kennedy-Sud jusqu'à la rue Jules Wilhelm. Là, la Promenade des Fleurs se termine par un nouvel espace vert plus grand, le Talpark. Les qualités vertes existantes, par exemple les groupes d'arbres, sont également utilisées et renforcées.

Concept énergétique

L'ensemble des bâtiments est construit selon le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments afin d'atteindre des bâtiments NZEB (*Net-Zero Energy Building*) que ce soit pour la partie fonctionnelle ou pour l'habitation.

Le projet sera relié au réseau électrique de la ville et il y aura également une production de l'énergie grâce à des panneaux photovoltaïques.

Volume et atmosphère des bâtiments

Les principes de construction ont été fortement influencés par la topographie existante. La rue du Fort Thüngen se trouve à huit ou neuf mètres en dessous de l'avenue J.F. Kennedy, c'est pourquoi il y a deux faces avant importantes des bâtiments : l'une sur l'avenue J.F. Kennedy et l'autre sur la rue du Fort Thüngen. Toutefois, il existe aussi des différences notables entre les deux côtés :

Sur l'avenue J.F. Kennedy règne une atmosphère plutôt urbaine avec des bâtiments plus hauts.

Sur la rue du Fort Thüngen, l'atmosphère est plus calme (résidentielle), avec des constructions qui accompagnent la rue.

La différence de hauteur est prise en compte dans le projet par les bâtiments eux-mêmes et par les garages situés entre et sous les bâtiments. Grâce à la topographie et au positionnement des volumes bâtis, les bâtiments de l'avenue apparaissent comme des bâtiments isolés, car on regarde par-dessus les bâtiments de la rue du Fort Thüngen, situés plus bas et à une échelle plus petite.

L'utilisation des différents bâtiments est prévue comme suit :

Bâtiment A : Le bâtiment comprend 42 appartements destinés à la location, dont un aménagé pour la colocation « Inklusiv Wunnen ». Il inclut également deux « townhouses » destinées à la vente, avec un accès direct depuis la rue Fort Thüngen. Deux surfaces commerciales sont situées au rez-de-chaussée.

Bâtiment B : Le bâtiment comprend 23 appartements destinés à la location et 3 « townhouses » destinées à la vente. Le rez-de-chaussée possèdera 1 surface commerciale.

L'accessibilité des appartements des bâtiments A et B est assurée par des coursives.



Bâtiment C : Le bâtiment comprend 10 appartements, ainsi que 3 « townhouses » accessibles depuis la rue Fort Thüngen. Tous les logements sont destinés à la vente. Le rez-de-chaussée accueillera deux surfaces commerciales.

Bâtiment D : Le bâtiment comprend 44 appartements et deux « townhouses » accessibles depuis la rue Fort Thüngen. Tous les logements sont destinés à la vente. Le rez-de-chaussée accueillera deux surfaces commerciales.

Les quatre résidences A, B, C et D disposent au total de 141 emplacements de stationnement répartis dans deux parkings souterrains, accessibles à partir de la rue du Fort Thüngen. Parmi ces 141 emplacements, 11 sont destinés aux surfaces commerciales.

Bâtiment F : Le bâtiment comprend 13 appartements, ainsi que 2 « townhouses », tous destinés à la vente. Le rez-de-chaussée accueillera une surface commerciale.

Bâtiments G, H et I : Ces bâtiments comprennent au total 69 appartements, 3 maisonnettes accessibles depuis la rue des Coquelicots, ainsi que 8 « townhouses ». Le rez-de-chaussée des trois bâtiments accueillera quatre surfaces commerciales.

Tous les bâtiments comprennent des « shared place ».

Les quatre résidences F, G, H et I disposent au total de 107 emplacements de stationnement, aménagés dans deux parkings souterrains, accessibles à partir de la rue du Fort Thüngen.

Le bâtiment E est encore en phase d'étude de faisabilité.

1.3.2. PHASAGE DU PROJET

Bâtiments A, B, C et D:

- Travaux terrassement/blindage : 1^{er} semestre 2024 - 2^e semestres 2024
- Travaux gros-œuvre fermé, techniques spéciales, TCE. : 1^{er} semestre 2024 – 1^{er} semestre 2028
- Achèvement dernier bâtiment : fin 1^{er} semestre 2028

Bâtiments F, G, H et I:

- Travaux de terrassement/blindage : 1^{er} semestre 2025 - 2^e semestre 2025
- Travaux clé en main : 1^{er} semestre 2026 - 1^{er} semestre 2029
- Achèvement dernier bâtiment 1^{er} semestre 2029

Bâtiment E

- Etudes : 1^{er} semestre 2025 - 1^{er} semestre 2028
- Appel d'offres et adjudication : 2^e semestre 2028
- Travaux : 1^{er} semestre 2029 à 1^{er} semestre 2032



Texte du projet de loi

Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud » au Kirchberg, Ville de Luxembourg

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'État du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

(1) Le Gouvernement est autorisé à participer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable, au financement du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud », sis au Kirchberg, Ville de Luxembourg et déclaré d'intérêt général.

(2) Les travaux visés au paragraphe 1^{er} sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, société anonyme.

Art. 2.

Les dépenses engagées au titre des travaux visés à l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, ne peuvent pas dépasser le montant de 103 500 000 euros. Ce montant correspond à la valeur 1.164,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2025. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité.

Art. 3.

Les dépenses occasionnées par l'exécution de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, sont imputables sur les crédits du Fonds spécial pour le logement abordable.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Art. 4.

Par dérogation à l'article 16, lettre b), de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, la durée des contrats et marchés relatifs aux travaux, fournitures et services à exécuter en vertu de la présente loi peut excéder dix exercices, y non compris celui au cours duquel ils ont été conclus.



Commentaire des articles

Art. 1^{er}.

Par la présente disposition, le Gouvernement est autorisé à participer par le biais d'une subvention au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud ». Le projet « J.F. Kennedy-Sud », sis à Luxembourg-Ville, dans le quartier de Bonnevoie, est réalisé par la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), société anonyme et promoteur public au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

La participation financière est fixée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de logements abordables au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Le projet « J.F. Kennedy-Sud » a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du **XXXX**, conformément à l'article 2, paragraphe 5, de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 2.

Cette disposition détermine l'enveloppe budgétaire servant au financement des travaux nécessaires à la construction de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud ».

Cette enveloppe budgétaire est rattachée à l'indice semestriel des prix de la construction valable au mois d'avril 2025 (valeur 1.164,15). Cet article comporte en outre la clause usuelle d'adaptation des coûts à l'évolution de cet indice.

Art. 3.

Cet article précise que les crédits budgétaires seront inscrits à la charge du Fonds spécial pour le logement abordable pour les dépenses relatives à la réalisation du projet de logements abordables « J.F. Kennedy-Sud ».

Art. 4.

En raison de l'importance de la surface du site du projet « J.F. Kennedy-Sud », la réalisation effective des travaux, fournitures ou services sur ce site dépassera probablement la durée de dix exercices budgétaires.



Fiche financière

Terrains et coûts pour installation de chantier

Acquisition de terrains par l'Etat

Le PAP JF Kennedy-Sud prévoit la réalisation de 9 bâtiments A à I destinés principalement au logement. Aux rez-de-chaussée, ces bâtiments prévoient également des surfaces mixtes (services et commerces).

Les bâtiments A, B et E totalisant 11.385 mètres carrés de surface constructible brute (ci-après « SCB ») destinés au logement correspondent aux 30% de surfaces logements réservées obligatoirement à la location abordable conformément à la législation du Plan sectoriel logement. Pour cette catégorie, le FUAK prévoit une redevance de cession de terrain particulièrement avantageuse au regard de l'utilité publique de ces terrains.

Ainsi, l'État a pu acquérir ces assises en décembre 2022 à raison de 319,33 €/m² SCB. À ce montant s'ajoutent les frais de viabilisation avancés par le FUAK et qui sont indispensables à la constructibilité des terrains. Ces frais se composent des frais d'études, des frais de dossiers PAG, des frais de viabilisation et des frais d'aménagement côté de l'avenue J.F Kennedy qui ont été inclus lors de l'établissement de l'acte de vente.

Les bâtiments C, D, et F totalisant approximativement 12.000 m² SCB sont destinés à la vente abordable. Ces assises ne tombant pas sous la réglementation du PSL, le coût de cession est intermédiaire et se situait à 984,1€/m² SCB en décembre 2022 pour le bâtiment D. L'assise du bâtiment D a été cédée seulement en décembre 2024 étant donné que le nombre exact des SCB destinés au logement n'était pas connu plus tôt. À la suite de l'évolution de l'indice de la construction, le prix se situait à ce moment à 1.118,17 €/m² SCB. L'assise du bâtiment E sera cédée ultérieurement au moment de la finalisation des plans de réalisation de ce bâtiment.

Les bâtiments G, H et I, totalisant 11.974 m² SCB destinés au logement, sont ceux commercialisés par le FUAK et leur assiette ne sera pas cédée à l'État.

Afin de permettre à la SNHBM d'agir en tant que maître d'ouvrage pour les bâtiments A à F, l'État a établi une emphytéose au profit de la SNHBM sur les terrains acquis. Les surfaces mixtes de ces immeubles seront cédées ultérieurement par la SNHBM au FUAK et leur gestion incombera à ce dernier. À cet effet, la SNHBM établira une emphytéose pour 1€ symbolique étant donné que le FUAK n'a pas cédé ou facturé à l'État les SCB correspondant. Les frais de réalisation de ces espaces commerciaux seront rétribués par le FUAK à la SNHBM.

À l'ensemble de ces frais liés au foncier et à la viabilisation s'ajoutent in fine les frais liés à l'installation de chantier. En effet, étant l'exiguïté des terrains, l'installation du chantier devra se faire sur des terrains publics et privés appartenant au FUAK. Les loyers correspondant à cette occupation momentanée seront à charge du propriétaire du terrain, c'est-à-dire de l'État. Il est dès lors prévu de les prendre en charge à raison de 100% par le biais du Fonds spécial, tout comme les coûts de cession des terrains et les frais de viabilisation.

En résumé les frais budgétisés se présentent comme suit :



Acquisition des assiettes et prise en charge des frais de viabilisation des bâtiments A, B, C et D (2022)

Terrain : 11.411.754,64 €
Frais de viabilisation : 5.673.755,31 €
Frais de transcription de vente 15,12 €
Total 2022 : 17.085.525,07 €

Acquisition des assiettes et prise en charge des frais de viabilisation du bâtiment F (2025)

Terrain : 1.660.870,82 €
Frais de viabilisation 684.333,31 €
Frais de transcription de vente 15,62 €
Total 2025 : 2.345.219,75 €

Acquisition des assiettes et prise en charge des frais de viabilisation du bâtiment E (au plus tard en 2027, selon l'indice d'avril 2025 de 1.164,15 et d'une marge de 2%)

Terrain : 4.086.997,31 €
Frais de viabilisation 1.683.977,09 €
Total 2027 : 5.770.974,40 €

Grand total 25.201.719,22 €

Coûts pour l'installation du chantier

La location des terrains nécessaires à l'installation des chantiers pour la réalisation des bâtiments A à E s'élève prévisiblement à 2.000.000 € pour la durée du chantier.

Réalisation des logements abordables

La présente partie de la fiche financière couvre toutes les dépenses étatiques générées par la réalisation des logements abordables du PAP unique du projet « J.F. Kennedy-Sud », à savoir :

- (1) le coût de construction des logements destinés à la location abordable,
- (2) les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements abordables.

Ces postes de dépense se basent sur les dispositions de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, ainsi que sur celles de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable.

Le tableau ci-dessous reprend les SCB telles qu'elles sont prévues par le PAP « J.F. Kennedy-Sud », la surface brute du terrain et le nombre total de logements réalisés par la SNHBM avec une ventilation selon



leur affectation (location ou vente abordable). Ces données ont servi de base pour le calcul de l'enveloppe budgétaire du présent projet de loi.

| PAP "J.F. Kennedy-Sud" | |
|--|---------|
| Surface Constructible Brute (SCB) totale (m ²) | 58.324 |
| SCB logement (m ²) | 37.146 |
| Nombre unités de logement (UL) SNHBM | 187 |
| <i>Nombre UL location abordable</i> | 109 |
| <i>Nombre UL vente abordable</i> | 78 |
| <i>Part location subventionnée (sur SCB logt)</i> | 57,47 % |
| <i>Part vente subventionnée (sur SCB logt)</i> | 42,53 % |

Il convient de préciser que les différents postes de dépenses s'appuient sur l'indice des prix de la construction du mois d'avril 2025 (ind. 1.164,15) et ont été établis à l'euro près. Ils n'ont pas été arrondis individuellement afin de ne pas gonfler démesurément l'enveloppe budgétaire et seul le montant final a été arrondi au demi-million supérieur.

Coût de construction de logements abordables

La loi prévoit les taux de participation financière suivants :

- 75 % du prix de construction de logements destinés à être loués par des promoteurs publics et 75 % des frais d'études y liés,
- 50 % des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique lorsque les logements sont destinés à la vente abordable.

Sur base des expériences de la SNHBM et des conditions actuelles du marché, il a été fixé un coût de construction au m² SCB logement hors-sol de 3.117 EUR et un coût de construction au m² SCB logement en sous-sol de 2.117 EUR (indice 1.164,15).

Il faut ajouter à ce coût de revient :

- une réserve de 10 % pour couvrir d'éventuels surcoûts ou imprévus,
- des frais d'honoraires pour ingénieurs et architectes de 15 % sur le montant ainsi obtenu,
- et une TVA de 17 % sur le montant total.

La participation financière pour la construction de logements s'obtient de la façon suivante :



| CONSTRUCTION LOGEMENTS SNHBM | | | | |
|--|-----|-----|----------------------|---------------------|
| Construction LOCATION | | 75% | 47.486.108 € | 35.614.581 € |
| Construction en sous-sol LOCATION | | 75% | 12.942.428 € | 9.706.821 € |
| Réserve et imprévus 10% | 10% | 75% | 6.042.854 € | 4.532.140 € |
| Frais honoraires constructions 15% LOCATION | 15% | 75% | 9.970.708 € | 7.478.031 € |
| TVA 17% sur travaux et honoraires | 17% | 75% | 12.995.157 € | 9.746.368 € |
| <i>sous-total construction (part location)</i> | | | 89.437.255 € | 67.077.941 € |
| Construction VENTE | | 0% | 35.148.359 € | - € |
| Construction en sous-sol VENTE | | 0% | 9.579.751 € | - € |
| Réserve et imprévus 10% | 10% | 0% | 4.472.811 € | - € |
| Frais honoraires constructions 15% VENTE | 15% | 50% | 7.380.138 € | 3.690.069 € |
| TVA 17% sur travaux et honoraires | 17% | 50% | 9.618.780 € | 627.312 € |
| <i>sous-total construction (part vente)</i> | | | 66.199.839 € | 4.317.381 € |
| Total construction logements SNHBM | | | 155.637.094 € | 71.395.322 € |

Charges d'intérêt

Le promoteur public devra préfinancer sur une période de plusieurs années les frais de construction des logements par l'utilisation d'une ligne de crédit.

Pour l'estimation de la charge d'intérêts, une ligne de crédit de 155.637.094 euros a été prise en compte pour une durée de 8 ans avec un taux d'intérêt annuel moyen estimé à 4%.

155.637.094 EUR x 4% intérêts / an = 778.185 EUR par an, soit 6.225.484 EUR sur 8 ans.

Le taux de participation financière de la charge d'intérêt est fixé à 75%.

La participation financière totale pour les charges d'intérêt s'élève dès lors à 4.669.113 EUR.

Tableau récapitulatif de la participation étatique

Au vu de ce qui précède et comme l'illustre le tableau récapitulatif ci-dessous, la participation étatique estimée en vue du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud » s'élève à un total de 103.266.154 EUR.

| | TOTAL |
|---|----------------------|
| | Total participation |
| Coûts totaux pour une unité en location | 67.077.941 € |
| Coûts totaux pour une unité en vente | 4.317.381 € |
| Coûts totaux pour une unité FUAK | - € |
| Coûts totaux pour commerces FUAK | - € |
| Coûts pour l'installation du chantier | 2.000.000 € |
| Acquisition de terrains par l'Etat | 25.201.719 € |
| Charges d'intérêt | 4.669.113 € |
| TOTAL | 103.266.154 € |



L'enveloppe budgétaire arrondie au demi-million supérieur et à considérer pour le présent projet de loi de financement est dès lors fixée à **103.500.000 EUR**.

Répartition pluriannuelle indicative de la participation étatique

A titre indicatif et sous réserve de tout changement dans l'avancement du projet, la fiche financière pourrait se répartir dans le temps comme suit :

| Année | Répartition Coûts 2022-2032 |
|-------|--------------------------------|
| 2022 | 17.085.525,07 € |
| 2025 | 6.996.790,51 € |
| 2026 | 16.105.365,74 € |
| 2027 | 25.694.271,80 € |
| 2028 | 14.196.399,91 € |
| 2029 | 4.651.570,76 € |
| 2030 | 7.324.122,92 € |
| 2031 | 6.560.536,59 € |
| 2032 | 4.651.570,76 € |



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

ANNEXE – PAP DU PROJET « J.F. KENNEDY-SUD »





FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

 La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Intitulé du projet : | Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud » au Kirchberg, Ville de Luxembourg | |
| Ministre initiateur : | Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire | |
| Auteur(s) : | Tania Fernandes | |
| Téléphone : | 247-84814 | Courriel : tania.fernandes@ml.etat.lu |
| Objectif du projet : | autorisation pour le financement d'un projet de logements abordables de plus grande envergure | |
| Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune (s) impliqué(e)(s) : | Ministère des Finances | |
| Date : | 19/11/2025 | |

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? Oui Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- Promouvoir le dialogue social
- Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- Protéger le bien-être des animaux
- Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :



3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis¹:

- Chambre des fonctionnaires et employés publics
- Chambre des salariés
- Chambre des métiers
- Chambre de commerce
- Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles : SNHBM, FUAK

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non
- Citoyens : Oui Non
- Administrations : Oui Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Oui Non N.a.²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?

Remarques / Observations :

7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?

Oui Non N.a.²

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?



8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** Oui Non N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** Oui Non

11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** Oui Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** Oui Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux)³

13) **Le projet est-il :**

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi : attribution des logements abordables en fonction de critères socio-économiques, indépendamment du sexe du candidat-locataire

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) **Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?** Oui Non N.a. ²

Si oui, expliquez de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.



6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- 15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?** Oui Non N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

- 16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?** Oui Non N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infoflyer-web.pdf>