

Dossier consolidé

Date de création : 23-03-2026

Projet de loi 8656

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

Date de dépôt : 26-11-2025

Date de l'avis du Conseil d'État : 24-02-2026

Auteur(s) : Monsieur Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
26-11-2025	Déposé	20251126_Depot	<u>3</u>
24-02-2026	Avis du Conseil d'État	20260224_Avis_2	<u>28</u>
09-03-2026	Avis de chambre(s) professionnelle(s) : Chambre de Commerce	20260309_Avis	<u>31</u>

20251126_Depot



Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 17 octobre 2025 approuvant sur proposition du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. *Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le 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 et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.*

Art. 2. *La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de l'exécution du présent arrêté.*

Luxembourg, le 26 novembre 2025

Le Premier ministre

Luc Frieden

Le Ministre du Logement et
de l'Aménagement du territoire

Claude Meisch



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 Mugnets) 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.

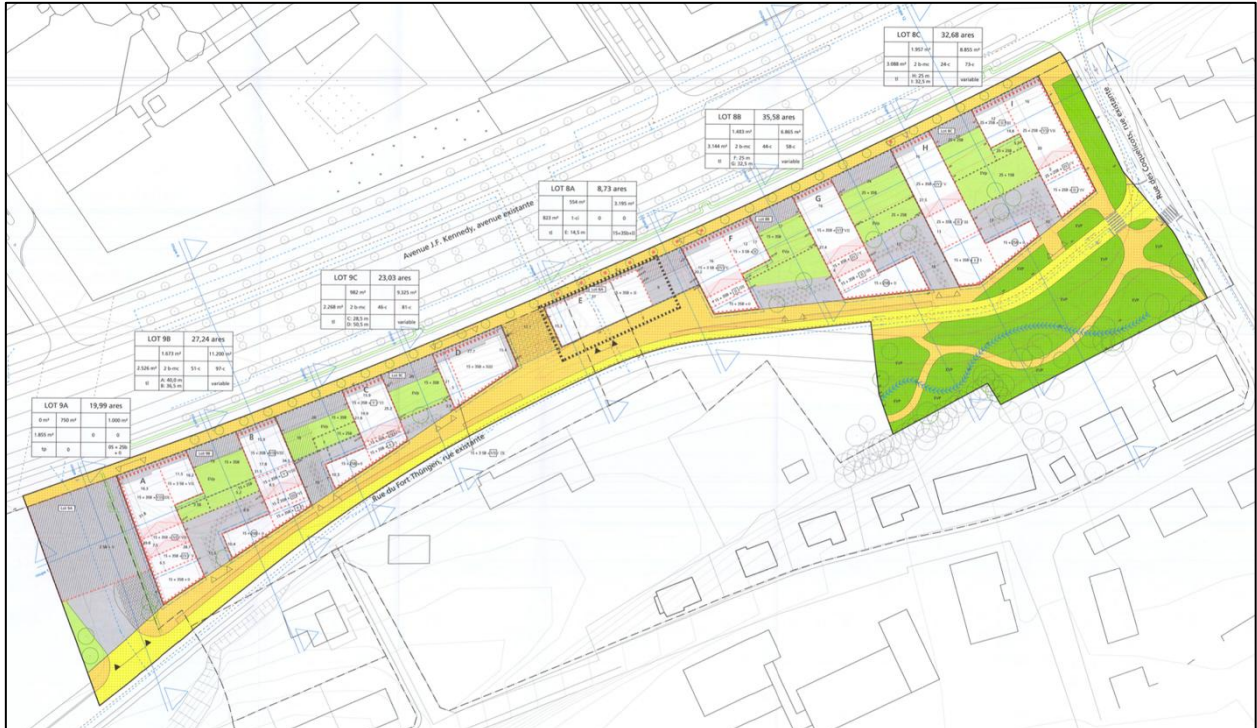
Côté avenue J.F. Kennedy, les espaces au rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux, commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité urbaine en complément avec les grandes structures déjà présentes sur le plateau. Des bassins au niveau de l'avenue servent 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 défrichage 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'État 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.



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 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>	<i>109</i>
<i>Nombre UL vente abordable</i>	<i>78</i>
<i>Part location subventionnée (sur SCB logt)</i>	<i>57,47 %</i>
<i>Part vente subventionnée (sur SCB logt)</i>	<i>42,53 %</i>

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 FUAJ	- €
Coûts totaux pour commerces FUAJ	- €
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 €



CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK



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.

Ministre responsable :

Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Projet de loi ou
amendement :

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

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

création de logement abordables

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non



non applicable

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non

non applicable

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation

Oui Non



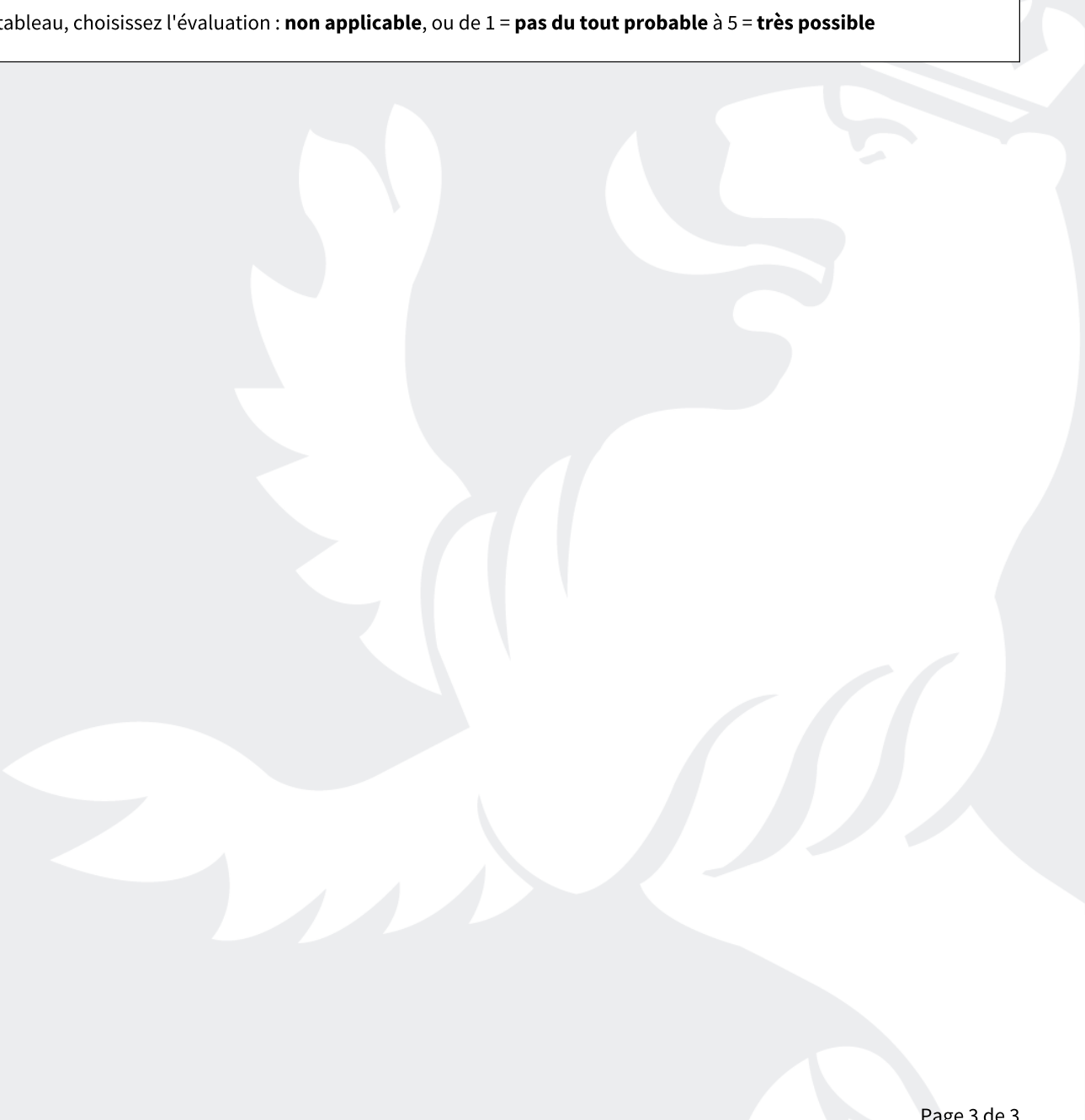
non applicable

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.


Continuer avec l'évaluation ? Oui Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**





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 avis ¹:

- 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 ? Oui Non N.a. ²
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

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 ? Oui Non

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'Économie 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-infolyer-web.pdf>



20260224_Avis_2

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

Avis du Conseil d'État

(24 février 2026)

En vertu de l'arrêté du 26 novembre 2025 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière, un « check de durabilité – Nohaltegkeetscheck » ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

Considérations générales

Le projet de loi sous avis a pour objet d'autoriser le Gouvernement à participer au financement du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-Sud » sis au Kirchberg, Ville de Luxembourg, et déclaré d'intérêt général.

Examen des articles

Article 1^{er}

Le commentaire des articles omet de préciser la date de la séance du Gouvernement en conseil au cours de laquelle le projet « J.F. Kennedy-Sud » a été déclaré d'intérêt général. Au vu des renseignements reçus, le Conseil d'État constate que ledit projet a été déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil en sa séance du 17 octobre 2025.

Articles 2 à 4

Sans observation.

Observations d'ordre légistique

Article 1^{er}

Il est proposé de reformuler le paragraphe 1^{er} de la manière suivante :
« (1) Le Gouvernement est autorisé à participer au financement du développement de logements abordables du projet « J.F. Kennedy-

Sud », sis au Kirchberg, Ville de Luxembourg et déclaré d'intérêt général, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable. »

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'État tient à signaler que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement, pour écrire « Société nationale des habitations à bon marché ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 16 votants, le 24 février 2026.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Vice-Président,

s. Alain Kirsch

20260309_Avis

Luxembourg, le 19 février 2026

Objet : Projet de loi n°8656¹ autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables du projet 'J.F. Kennedy-Sud' au Kirchberg, Ville de Luxembourg. (7039STH)

*Saisine : Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
(19 décembre 2025)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser l'État à utiliser les crédits du Fonds spécial pour le logement abordable en vue de financer les travaux nécessaires au développement de logements abordables dans le cadre du projet « J.F. Kennedy-Sud », déclaré d'intérêt général. Les travaux financés sont placés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM), pour la réalisation de 245 logements (incluant une part de 32,37% des lots réalisés pour le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Kirchberg (FUAK). Le montant maximal des dépenses engagées par l'Etat pour 187 logements destinés à la SNHBM est fixé à 103.500.000 euros.

En bref

- La Chambre de Commerce approuve cette initiative qui vise à améliorer l'offre de logements abordables.
- Elle regrette toutefois une clé de répartition selon elle trop peu axée sur la location abordable en comparaison à des projets similaires, et au vu du besoin ressenti dans ce segment. Elle se questionne également sur la part réservée à la location dans les logements construits pour le compte du FUAK, l'exposé des motifs ne permettant pas de le déterminer, ainsi que sur certains aspects de la fiche financière.
- La Chambre de Commerce revendique finalement l'ouverture des régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé, au vu de la cadence nécessaire de construction pour soulager la crise du logement.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

¹ [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

Contexte

Le Projet « J.F. Kennedy-Sud » concerne la réalisation d'un quartier mixte sur le front sud de l'avenue J.F. Kennedy, entre la place de l'Europe et la rue des Coquelicots, au Kirchberg (Ville de Luxembourg). L'exposé des motifs précise que le Projet prévoit, à terme, 245 logements susceptibles d'accueillir environ 550 habitants. Il indique que la SNHBM est maître d'ouvrage pour l'ensemble des lots et que 32,37% des lots seront réalisés pour le FUAK et commercialisés par ce dernier.

Sur le plan urbanistique, le Projet opère une gradation des gabarits : un front bâti plus élevé avec un rez-de-chaussée actif (commerces et services) le long de l'avenue J.F. Kennedy, et des immeubles d'habitation de plus petite taille vers le quartier de Weimershof. L'organisation des volumes, des placettes et des cours intérieures vise, d'après l'exposé de motifs, une intégration urbaine douce et une meilleure porosité entre le plateau et les tissus résidentiels voisins.

Le phasage distingue :

- les bâtiments A, B, C et D avec des travaux commencés en 2024 jusqu'à la fin du premier semestre 2028 ;
- les bâtiments F, G, H, et I avec des travaux commencés en 2025 jusqu'au premier semestre 2029 ;
- et, enfin, le bâtiment E, encore en étude avec des travaux prévus entre 2029 et le premier semestre 2032.

Considérations générales

La Chambre de Commerce salue, dans la réalisation de ce projet, la matérialisation de l'engagement gouvernemental en faveur du logement abordable. Elle rappelle que la crise du logement, avec une progression continue des prix de l'immobilier et un déficit de construction de nouveaux logements aggravé ces dernières années, constitue l'un des plus grands défis pour l'avenir du Grand-Duché. Et ce, tant les effets sont préjudiciables pour l'attraction de nouveaux talents, la cohésion sociale et les perspectives de développement économique du pays.

La Chambre de Commerce salue la localisation du projet au Kirchberg, le long d'un axe structurant desservi par le tram et à proximité immédiate des équipements et services (commerces, institutions, sport, culture), ce qui répond pleinement aux principes de la « ville du quart d'heure » : les commodités du quotidien sont accessibles à pied ou en mobilité douce, et les liaisons sont assurées vers le centre-ville et l'aéroport dans des temps de parcours courts. La priorité donnée aux cheminements piétons et cyclables, ainsi que la libération de l'espace public par le stationnement en sous-sol sont également des atouts. La connectivité et le principe de mobilité durable sont de nature à renforcer l'attractivité et la fonctionnalité du quartier, tout en limitant la dépendance à l'automobile pour les trajets pendulaires.

La Chambre de Commerce considère positivement l'intégration de rez-de-chaussée actifs le long de l'avenue, participant au dynamisme économique de la zone et d'espaces partagés à l'échelle des îlots, qui eux favoriseront l'animation urbaine et la qualité d'usage. Ce sont au total 12 unités de surfaces commerciales qui sont prévues, réparties entre les bâtiments A à I, et cette mixité d'usage est accueillie positivement par la Chambre de Commerce.

La surface constructible brute (SCB) « logements » réalisée par la SNHBM atteint 37.146 m², dont 11.974 m² SCB dans les bâtiments G, H et I qui seront entièrement commercialisés par le

FUAK, sans que le Projet ne précise la répartition vente versus location pour ce tiers de programme (environ 32,2% rapporté à la SCB logements totale). Du côté des 187 unités de logement SNHBM, 57,47% de la SCB est destinée à la location abordable et 42,53% à la vente abordable.

Ce profil de production, avec une part significative de ventes abordables et un segment FUAK non documenté quant au statut, pose question par rapport au profil optimal des logements qu'aurait pu accueillir le Projet. Il est exact que l'Etat ne prend en charge que 4.317.381 euros sur le segment « vente abordable » des logements SNHBM, et qu'aucun argent public n'est utilisé pour la partie destinée à une commercialisation par le FUAK. Toutefois, dans un contexte où les nouveaux arrivants ne s'orientent que rarement vers l'accession immédiate, la priorité devrait rester d'accroître l'offre locative abordable afin de fluidifier les parcours résidentiels et soutenir l'attractivité du marché du travail. Cette orientation rejoint les positions déjà formulées par la Chambre de Commerce, invitant les autorités à se focaliser sur les régimes de location pour augmenter très nettement l'offre de logements locatifs subventionnés². A titre comparatif, le projet de la « Cité Militaire » à Diekirch prévoyait pour ses 124 logements abordables un ratio de **91% de logements en location**, soit 113 logements contre à peine 11 logements en vente abordable.³

Dans ce cadre, la Chambre de Commerce salue le récent appel à projets « JugendWunnen »⁴, instrument ciblé visant à accroître l'offre de logements locatifs pour jeunes (18–26 ans) via les aides à la pierre et, le cas échéant, un accompagnement socio-éducatif, soit une utilisation ciblée des deniers publics au regard des besoins d'attractivité et d'autonomie résidentielle des jeunes.

En parallèle, conformément à ses positions antérieures, et alors que ce dispositif est comme celui du régime du logement abordable réservé aux bailleurs et promoteurs sociaux, la Chambre de Commerce réitère l'importance d'ouvrir pleinement au secteur privé le régime de construction de logements abordables et de gestion locative sociale. Et ce, afin de multiplier les projets par effet d'échelle, en complément des organismes sans but de lucre qui seuls ne peuvent pas tenir la cadence de construction abordable nécessaire à la sortie de crise. Idéalement, cette intégration se ferait dans les mêmes conditions en matière de co-financement et participation par l'Etat, sous réserve d'introduire une distinction entre « logement social » et « logement abordable », dans un objectif de clarification des objectifs poursuivis⁵.

Concernant les caractéristiques environnementales du Projet

La Chambre de Commerce relève favorablement la qualité des aménités paysagères envisagées et la gestion durable des eaux (coulée verte, bassins de rétention, fossé végétalisé), ainsi que le faible impact environnemental du Projet au regard de sa localisation en l'absence d'incidences sur l'environnement.⁶ Elle se félicite également du travail porté sur la valorisation de la végétation existante, tout en améliorant les connexions entre les espaces verts avec les autres quartiers favorisant la désirabilité globale de cet espace de vie.

² [Lien vers l'avis 5975RMX sur le projet de loi n°7937 relative au logement abordable sur le site de la Chambre de Commerce](#)

³ [Lien vers l'avis 6357VAN sur le projet de loi n°8197 autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch sur le site de la Chambre de Commerce](#). L'exposé des motifs du projet de loi n°8197 avisé par la Chambre de Commerce confirmait d'ailleurs une volonté politique assumée reflétée dans la clé de répartition, en accord avec le précédent accord de coalition 2018-2023 tourné vers la dynamisation du « parc public de logements locatifs » (page 9).

⁴ [Lien vers la présentation de l'Appel à projets « Jugendwunnen » sur le site du Ministère du Logement](#)

⁵ [Lien vers l'avis 6894TMT sur le projet de loi n°8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable : 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sur le site de la Chambre de Commerce](#)

⁶ Hormis la présence d'une haie qui devra être détruite et qui nécessitera une compensation, d'après l'exposé des motifs.

Sur le plan énergétique, le dossier mentionne l'objectif « NZEB » (Net zero energy building) pour les bâtiments en cohérence avec les exigences gouvernementales⁷. L'utilisation de panneaux photovoltaïques pour réduire la dépendance de « J.F. Kennedy-Sud » au réseau électrique est mentionnée, bien que peu précise sur les modalités employées (quel bâtiment, quel taux d'autoconsommation visé, etc.). La Chambre de Commerce salue toutefois la qualité générale du projet.

Concernant la fiche financière du Projet

La fiche financière explicite les postes pris en charge par le Fonds spécial pour le logement abordable. Les acquisitions d'assiettes et la prise en charge de la viabilisation s'élèvent à 17.085.525,07 euros pour 2022 (bâtiments A, B, C, D), 2.345.219,75 euros pour 2025 (bâtiment F) et 5.770.974,40 euros au plus tard en 2027 (bâtiment E), soit 25.201.719,22 euros. À cela s'ajoutent 2.000.000 euros estimés pour la location de terrains nécessaires à l'installation des chantiers, portant ce sous-total à 27.201.719,22 euros (ces postes étant imputables au Fonds spécial pour le logement abordable).

S'y ajoutent, conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, les participations de l'État sur les coûts de réalisation :

- 75% du prix de construction des logements destinés à la location ainsi que 75% des frais d'études qui y sont liés (taux légaux repris in extenso dans la fiche financière du PL) ;
- 50% des frais d'études pour les programmes destinés à la vente abordable (la construction de la vente n'est pas cofinancée, seuls les honoraires/études le sont à 50%) ; et
- pour le préfinancement, la prise en charge à 75% des charges d'intérêt : sur une ligne de crédit de 155.637.094 euros à 4%/an sur 8 ans (soit 6.225.484 euros d'intérêts bruts), la participation étatique s'établit à 4.669.113 euros.

Au vu de ces postes, la participation étatique totale calculée dans la fiche s'élève à 103.266.154 euros, arrondie à 103.500.000 euros (indexée sur l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2025 à la valeur 1.164,15, avec adaptation semestrielle). Ce chiffrage est repris dans les articles 2 et 3 du texte de loi et constitue l'enveloppe budgétaire globale du Projet.

La Chambre de Commerce relève une incohérence apparente entre les SCB logement par bâtiment décrites dans l'exposé des motifs et la SCB logement totale de 37.146 m² du Plan d'aménagement Particulier (PAP) « J.F. Kennedy-Sud » reprise dans le tableau ayant servi de base au calcul de l'enveloppe budgétaire du Projet. En effet, l'exposé fait état de 11.385 m² pour les bâtiments A, B et E (logements en location), d'« environ 12.000 m² » pour les bâtiments C, D et F (logements en vente abordable), ainsi que de 11.974 m² pour les bâtiments G, H et I destinés au FUAJ. L'addition de ces valeurs aboutit à une SCB logement de 35.359 m², qui ne correspond pas au total de 37.146 m² indiqué dans la fiche financière.

La Chambre de Commerce comprend que la mention « environ 12.000 m² » pour les bâtiments C, D et F renvoie à une estimation non définitive, mais s'interroge sur l'origine de l'écart, qui atteint près de 1.800 m², soit un volume non négligeable pour un projet de cette ampleur. Si la différence provient d'une SCB révisée pour ces bâtiments, il conviendrait qu'elle soit précisée explicitement dans les documents budgétaires, dans un souci de transparence, de traçabilité des hypothèses et de fiabilité de l'enveloppe financière.

⁷ [Lien vers le projet de règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments](#)

Enfin, la Chambre de Commerce réitère sa demande⁸ formulée dans un projet de loi similaire de voir apparaître les recettes prévisionnelles liées aux loyers et aux ventes de logements abordables, qui permettraient davantage de rendre compte de la pertinence du Projet.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.

STH/NSA

⁸ [Lien vers l'avis 6357VAN sur le projet de loi n°8197 autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch sur le site de la Chambre de Commerce](#)