



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

Réponse de Madame la Ministre de la Mobilité et des Travaux publics, Madame la Ministre de la Recherche et de l'Enseignement supérieur ainsi que Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire à la question parlementaire n°2585 du 9 juillet 2025 de Monsieur le Député Alex Donnersbach.

L'honorable député souhaite obtenir des informations sur le projet « Porte de France » à Belval.

Le projet précité a-t-il été officiellement abandonné ?

Si oui, pour quelles raisons ?

En tant que gestionnaire responsable des deniers publics, le projet est devenu sujet de discussions pour être remplacé par d'autres éventuels projets à réaliser, en raison du devis estimatif du coût de construction exorbitamment élevé notamment par rapport à d'autres projets de logements pour étudiants.

Ce coût résulte d'une part d'une géométrie du projet, dicté par le résultat du concours lancé en 2008 pour la construction de la Maison des Sciences Humaines sur lequel sont mises les 4 tours de logements (projet pas compact et développant 4 façades pour chacune des quatre tours) et d'autre part, le choix constructif pris avant la période de hausse exceptionnelle des prix de la construction, notamment une réalisation des immeubles de 39 m de hauteur en construction bois.

Si le projet est toujours d'actualité quelle est le calendrier de sa mise en œuvre ?

Actuellement, des pourparlers pour la recherche de projets alternatifs sont en cours entre les instances concernées, dont le ministère de la Recherche et de l'enseignement supérieur et la Ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement la Commune de Sanem.

Quels sont les projets en cours ou prévus pour diminuer la pénurie de logements étudiants à l'Université du Luxembourg et quels sont les délais estimés pour leur réalisation ?

L'Université du Luxembourg procède à l'heure actuelle à la rénovation de la résidence « Les Dominicaines », sise au Limpertsberg, afin d'offrir 72 logements étudiants d'ici 2027.

Par ailleurs, l'Université souhaite étendre son parc de logements pour les étudiants et travaille sur plusieurs projets immobiliers, notamment trois projets dont l'étude de faisabilité est avancée :

- Le projet « Dominicaines II », situé à Limpertsberg et porté par l'asbl des Sœurs Dominicaines, vise la transformation d'un bâtiment existant en 7 à 10 logements étudiants d'ici fin 2027.
- Le projet « Parc du Canal - Phase 2 », à Esch-sur-Alzette, est porté par un promoteur privé (la société Hive Finance), et prévoit la création de 98 logements à l'horizon 2028.
- Le projet JUPAI, à Esch-sur-Alzette, à proximité de la Justice de Paix, est porté par CFL IMMO. Le projet vise la construction d'une résidence neuve de 124 logements pour 2030.

Actuellement, les parties sont en cours d'évaluer quel montage du projet pourrait convenir pour permettre la réalisation de la résidence étudiante.

Quatre autres projets (avec un potentiel de 320 logements supplémentaires) font l'objet d'une analyse d'opportunité. L'implication de l'Université dans ces projets dépendra de sa volonté et de sa capacité à



financer une partie de ces projets. En vue des discussions concernant l'évolution du Campus Kirchberg, l'Université a entamé des échanges avec la Ville de Luxembourg et des promoteurs de projets de futurs logements au Kirchberg.

Le gouvernement envisage-t-il des solutions alternatives telles que des partenariats avec des acteurs privés, pour faciliter l'accès au logement pour les étudiants ?

Pour bénéficier des aides à la pierre, les acteurs privés doivent prendre la forme d'un promoteur sans but de lucre (p. ex. asbl, fondation, société d'impact sociétal). A défaut, ils doivent élaborer des stratégies alternatives de financement, voire obtenir une participation financière de l'Université du Luxembourg au financement des travaux.

L'Université pourrait également prospecter le marché foncier pour identifier un terrain à bail emphytéotique disponible sur lequel la Fondation « La Luxembourgeoise » viendrait ériger un immeuble à usage locatif pour les étudiants. Cette Fondation est déjà propriétaire d'une résidence étudiante à Belvaux, louée à l'Université du Luxembourg. Un tel projet permettrait d'étendre le parc immobilier disponible pour les étudiants.

Enfin, l'Université pourrait prendre en location des immeubles vides (type maison unifamiliale, immeuble de rapport) et y réaliser des travaux sur fonds propres pour les transformer en logements étudiants. Il faut souligner que cette stratégie risque de démultiplier le nombre de bâtiments et pourrait être remise en question par la Cour des Comptes, dans la mesure où l'article 3 de la loi modifiée du 27 juin 2018 ayant pour objet l'organisation de l'Université du Luxembourg ne prévoit pas une telle mission, à moins d'une convention avec le Gouvernement autorisant une nouvelle mission (financer les travaux de développement de logements étudiants) comme étant « susceptible de faciliter la réalisation de l'objet de l'Université ».

Luxembourg, le 25 août 2025

La Ministre de la Mobilité et des Travaux publics

(s.) Yuriko Backes