

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

07/06/2023

Information non réglementée
Luxembourg, le 7 juin à 13h00

LE FONDS KIRCHBERG, IMMOBEL ET PREFALUX ANNONCENT LE LANCEMENT DU PROJET KIEM 2050

Ce mercredi 7 juin, le Fonds Kirchberg, ImmoBel et Prefalux, en présence de François Bausch, Vice-Premier ministre, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, annoncent un partenariat dans le cadre du développement du projet « Kiem 2050 ». L'accord porte sur l'acte de cession des droits d'emphytéose visant quatre parcelles du PAP « Domaine du Kiem » permettant le développement d'une surface totale de 23.460 m². Ce partenariat public-privé concrétise la réalisation d'une majorité de logements abordables au sein d'un projet mixte vertueux sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg.



Projet pilote conçu dans une démarche circulaire, Kiem 2050 prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier sur un principe constructif bois-acier. Situé à 350 m du futur arrêt de tram, en bordure du Boulevard Pierre Frieden et face au futur quartier du Laangfur, l'ensemble proposera 148 appartements de qualité dont 135 logements abordables ainsi que près de 3.000 m² de surfaces mixtes (commerces, bureaux, services, HoReCa) agrémentées de 6.000 m² d'espaces verts paysagers (soit 55% de la surface du terrain). *« La circularité et le développement durable, au cœur du projet KIEM, sont pour Prefalux Home des enjeux majeurs dans la gestion de la question de l'urbanisme, car ils permettent de répondre à la croissance démographique et aux nouveaux modes de vie de manière efficace. Le bois, de par sa nature, est le matériau de construction le mieux adapté à ces approches. Avec une conception réfléchie, il peut être rapidement monté, puis démonté et remonté facilement tout en restant respectueux de l'environnement. C'est notamment sur cette logique dite de « Cradle to Cradle (C2C) », qui favorise la réutilisation des matériaux et la réduction des déchets, que se fondent les principes même du Projet KIEM 2050 et qui à côté du développement durable, sont les maîtres-mots de Prefalux Home pour tous ces développements. Dans le cadre du Projet Kiem2050, Prefalux a exploré ensemble avec la maîtrise d'œuvre, de nombreuses pistes du C2C et du développement durable et la plupart viendront à exécution »* Laurent NILLES – Directeur Général Prefalux Group.

Le directeur du Fonds Kirchberg, Marc Widong, se réjouit de la création de ces logements qui seront mis en vente à des prix plafonnés, largement plus bas que ceux pratiqués sur le marché libre. Marc Widong : *« Le partenariat avec ImmoBel et Prefalux s'inscrit pleinement dans notre volonté de faciliter l'accession à la propriété et d'offrir une excellente qualité de vie dans un contexte de plus en plus difficile de pénurie de logements. »* Les logements sont cédés sous droit d'emphytéose. Il s'agit d'un bail de longue durée portant sur un immeuble sur lequel l'acquéreur a pleine jouissance. Il exerce tous les droits liés à la propriété. En cas de revente, le Fonds rachète l'appartement au même prix (plus indexation) et le taux de vétusté est limité à un 1 % par an.

Le premier projet immobilier pensé dans une approche « circulaire » au Kirchberg

À l'origine du projet vient le concept de base conçu dans ses grandes lignes par le groupement de maîtrise d'œuvre, composé des bureaux d'architecture Witry & Witry (LU) et SeARCH (NL), des bureaux techniques Betic et SGI Ingénierie et du bureau paysager Areal, et l'appel à candidatures du FUAK (Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg) lancé en décembre 2019. L'objectif de cette consultation consistait en la réalisation d'un projet exemplaire à Luxembourg : un ensemble mixte conçu dans une démarche circulaire selon l'approche « cradle to cradle ® » (C2C). Privilégiant les matériaux sains et réutilisables, le projet vise à augmenter la biodiversité ainsi que l'efficacité des bâtiments : récupération des eaux grises, rafraîchissement de l'air des appartements via puits canadiens, utilisation des énergies renouvelables, mode constructif pensé pour le désassemblage et le ré-usage des matériaux en vue de nouvelles constructions. Afin de répondre au mieux aux nombreux critères de sélection du Fonds Kirchberg et de l'équipe de maîtrise d'œuvre, ImmoBel et Prefalux ont intégré à l'équipe du concours un expert international de l'économie circulaire, Steven Beckers (Bopro). L'équipe du projet accompagnée le groupement de maîtrise d'œuvre a travaillé en Bouwteam sur 7 axes à impact positif : le bien-être, l'eau, l'énergie, l'équité sociale, la mobilité, les espaces extérieurs et les principes de design circulaire. Les piliers humains et de transition écologique du développement durable sont ainsi appliqués de la conception à la construction jusqu'à l'exploitation.

Repenser le résidentiel pour « partager plus qu'une simple adresse »

En parallèle des nombreuses mesures à impact positif, le quartier innove en proposant de nouvelles typologies de logements répondant aux besoins d'une population mixte et intergénérationnelle. En plus de leur appartement individuel, les résidents pourront profiter de plusieurs espaces partagés (700 m² intérieurs et 4.950 m² extérieurs, dont 825 m² terrasses communes) gérés par un concierge local. La collaboration et le partage sont facteurs de lien social et de lutte contre l'isolement. Cette mutualisation permet de bénéficier d'équipements qui normalement ne trouvent pas leur place dans un appartement (salles de jeux, jardin d'hiver, bibliothèque, salle polyvalente, salle de yoga) tout en présentant l'intérêt de réduire les coûts et de limiter le gaspillage des ressources.

Autres concepts d'habitat contemporain :

- Les appartements « grappes » destinés aux primo-arrivants, stagiaires ou toute autre personne ayant le souhait de cohabiter. Logements hybrides entre colocation et studio, ces grands appartements bénéficient de chambres individuelles qui sont équipées d'une salle de bain privative ainsi que d'un espace de séjour commun favorisant le lien et les interactions.
- Les appartements « working-living » combinent lieu de travail et résidence. L'entrée située sur le Boulevard Pierre Frieden offre une visibilité aux surfaces dédiées à l'activité professionnelle libérale. Une entrée plus intime via le parc communal à l'arrière permet d'accéder au logement privatif, articulé autour d'un patio.

Un partenariat public-privé représentatif

La signature de cet accord permettra la concrétisation de 4 immeubles résidentiels. Kiem 2050 offrira une nouvelle adresse pour environ 500 résidents bénéficiant d'un mix de bureaux, commerces, services, HoReCa ainsi qu'un incubateur. En lien direct avec la ville, le concept des rez-de-ville et rez-de-parc « actifs » dynamiseront l'économie locale du front de rue en proposant une réponse pertinente aux besoins de proximité.

Le projet s'inscrit dans la stratégie du Fonds Kirchberg de construire un quartier des courtes distances comprenant tous les services du quotidien à proximité et impliquant une offre variée d'alternatives pour se déplacer autrement qu'en voiture privée. 368 emplacements pour vélos (un emplacement par chambre) sont mis à disposition au rez-de-chaussée de l'immeuble. Lorsque la ligne K2 desservant les futurs quartiers Laangfur et Kuebeberg sera achevée, l'arrêt du tram se trouvera à moins de 500 mètres du Kiem 2050. Derrière les bâtiments, un parc public fera la liaison piétonnière entre le quartier Kiem, le boulevard Frieden, les nouveaux quartiers en développements et servira de points de rencontre pour tous les voisins. Le lancement commercial est prévu pour le premier semestre 2024. Les travaux devraient démarrer à la rentrée 2024.

Porté par une dynamique d'innovation urbaine et une réflexion ambitieuse autour des nouveaux modes de vie, ce partenariat public-privé entre le FUAK, Immobel et Prefalux s'inscrit dans l'application de la stratégie nationale du logement abordable et illustre la volonté de mobilisation commune pour intensifier l'offre de logements de qualité au Luxembourg.

« *Kiem 2050 est un projet phare au Luxembourg et pour le groupe ImmoBel. Nous sommes très fiers dans ces temps difficiles de nous associer au FUAK et à Prefalux pour concrétiser un projet aussi ambitieux et d'une telle envergure. Notre équipe y travaille depuis plus de 3 ans car nous croyons aux valeurs qu'il porte. Nous sommes convaincus que la construction de demain passe par l'innovation et la pérennisation des modèles collaboratifs et circulaires. Ce projet rassemble de façon exemplaire les fondements de notre stratégie de durabilité : une approche holistique basée sur la réduction du carbone, la circularité, la restauration de la biodiversité et le bien-être des communautés locales.* » Muriel Sam, Managing Director.

Le projet en chiffres :

- Surface constructible brute : 23.460 m²
- 15.043 m² de logement soit 148 unités
- 3.000 m² de surfaces mixtes : Incubateur, commerces, restaurants, services et bureaux
- Espaces partagés : 700 m² intérieurs et 4.950 m² extérieurs dont 825 m² terrasses communes
- 325 à 425 habitants
- Environ 368 emplacements pour vélos et 82 emplacements pour voitures
- Groupement de maîtrise d'oeuvre
 - Architectes : Witry & Witry architecture urbanisme et SeARCH Urbanism and Architecture
 - Ingénieur Technique : Betic SA
 - Ingénieur Civil : SGI Ingénierie
 - Architecte paysagistes : Areal Landscape Architecture

Pour plus d'informations :

Muriel Sam
Managing Director
ImmoBel Luxembourg
+352 24 83 14 57
Muriel.Sam@immobelgroup.com

Carole Knutti
Marketing, PR & Communication Director
ImmoBel Luxembourg
+352 24 83 14 34
Carole.Knutti@immobelgroup.com

À propos d'ImmoBel : ImmoBel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, fondé en 1863, se spécialise dans des projets immobiliers mixtes et crée des espaces urbains de haute qualité à l'épreuve du temps et ayant un impact positif sur la vie, le travail et les loisirs des personnes. Avec une capitalisation boursière d'environ EUR 450 millions¹ et un portefeuille de plus de 1.500.000 m² de projets de développement dans 7 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne et Royaume-Uni), ImmoBel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe poursuit un objectif de durabilité dans le développement urbain. Il consacre en outre une partie de ses bénéfices au soutien de bonnes causes dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. ImmoBel emploie quelque 200 personnes.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.immobelgroup.com

¹ Au 31 décembre 2022.