Kennedy Park réinvente le Kirchberg au Luxembourg



Ce 27 avril, le Conseil communal de la Ville de Luxembourg a approuvé le nouveau PAP du site Kennedy Park porté par BPI Real Estate, ouvrant une nouvelle étape pour l'un des sites les plus emblématiques du Kirchberg.

Sur plus de 3 hectares, l'ancien siège historique de BGL BNP Paribas s'apprête à changer de visage : Kennedy Park transforme intégralement ce lieu en un quartier mixte, ouvert et durable, pensé pour accueillir de nouveaux usages et redessiner le quotidien du Kirchberg à l'horizon 2028.

Deux acteurs économiques internationaux ont déjà choisi Kennedy Park pour y implanter leur futur siège : KPMG Luxembourg et Linklaters. Linklaters prendra possession de son nouveau siège de 5.500 m² au 3e trimestre 2028, KPMG Luxembourg y installera ensuite ses 1.800 collaborateurs au 4e trimestre
2028 dans un bâtiment de 31.000 m².

Deux immeubles de bureaux restent disponibles au sein de cet ensemble : Ginkgo (8.200 m²) sur l'avenue J.F. Kennedy et Oak (11.000 m²) rue Edward Steichen, dans le quartier d'affaires le mieux connecté de Luxembourg?Ville.

« Témoin de la réussite commerciale du projet, des discussions avancées sont actuellement menées avec des acteurs de référence dans les secteurs des loisirs, de l'hôtellerie, ainsi que pour la vente des immeubles de coliving et d'appartements » mentionne Sébastien Labis, – Country Director, BPI Real Estate Luxembourg.

Une mixité d'usages structurée par l'espace public

« A place to live, work & connect » : Kennedy Park est pensé comme un écosystème urbain cohérent, où les espaces publics donnent le rythme. Le jardin existant devient un parc ouvert à tous, un lieu de respiration et de rencontre vers la nouvelle Plazza centrale qui animera le site au quotidien. Les circulations vertes renforceront la porosité entre les axes des Hôpitaux Robert Schuman rue Steichen et du Boulevard Kennedy.

Les immeubles tertiaires conçus en structure bois, portent des noms d'arbres, tandis que les programmes d'habitat empruntent des noms de fleurs. Une manière simple et efficace de relier architecture, nature et usages, en prolongeant l'identité végétale du site, en cohérence avec l'ambition environnementale du projet.

Une signature architecturale issue d'un concours européen

Pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère à la hauteur des enjeux, BPI Real Estate a organisé au second semestre 2024 une consultation privée et rémunérée : 17 équipes candidates, 5 finalistes, puis 2 équipes sélectionnées sur base de critères d'intérêt général, d'aménagement urbain et de durabilité. Chaque équipe se composait d'un bureau international et d'un bureau luxembourgeois.

- Le jury consultatif, présidé par Mathias Fritsch du bureau BFF… architecture urbanisme, était constitué de représentants issus de Service Appui aux Développeurs au Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire, Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain au Ministère des Affaires Intérieures, Ville de Luxembourg, Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Kirchberg, Alfred PETER Paysagiste Urbaniste, BGL BNP Paribas, KPMG Luxembourg et de BPI Real Estate.
- Le duo Schmidt Hammer Lassen Architects (Danemark) et Assar Architects (Luxembourg) conçoit quatre bâtiments : le coliving Orchid sur l'avenue J.F. Kennedy, la résidence d'appartements Iris, l'hôtel Lotus et l'immeuble de bureaux Oak sur l'axe Edward Steichen.
- L'équipe A2M (Belgique) et Moreno Architecture & Associés (Luxembourg) est en charge des trois immeubles de bureaux le long de l'avenue JFK, dont les futurs sièges de KPMG Luxembourg et de Linklaters, ainsi que le bâtiment Ginkgo. Elle conçoit également la plazza

centrale et le pavillon donnant accès à un tout nouveau centre de loisirs, unique à Luxembourg, ainsi qu'à des commerces et services.
- Le concept paysager est développé par Landskab (Danemark), avec l'accompagnement de Green Surf (Belgique) pour la mise en œuvre.

Un développement durable, sobre et circulaire

Kennedy Park est pleinement « future-ready », les critères environnementaux guidant chaque choix de conception.

Dans une logique de sobriété, 48.800 m2 d'infrastructures existantes sont maintenus, soit plus de 60%, et vont être réutilisés, incluant notamment les parkings en sous-sol. Les matériaux de construction ont été soigneusement inventoriés, et sont triés en vue d'être réemployés, recyclés ou revalorisés. À titre d'exemple, plus de 12.000 m² de dalles de faux plancher sont remis sur le marché.

Le projet intègre les meilleures pratiques du Groupe CFE, tant en termes de développement immobilier que de techniques constructives. Les immeubles tertiaires s'appuient sur des structures mixtes bois optimisées, et des solutions constructives performantes, permettant d'atteindre une réduction de l'ordre de 30 % du carbone incorporé par rapport à un bâtiment administratif standard béton.

Au-delà de leur caractère architectural singulier et différenciant, les façades sont pensées pour trouver le juste équilibre entre le meilleur apport de lumière naturelle, sans surchauffe en été. Le quartier intègre en outre des îlots de fraîcheur, des jardins suspendus et des terrasses arborées avec rétention des eaux pluviales, production photovoltaïque et pompes à chaleur, afin d'atteindre une performance énergétique AAA. Les optimisations structurelles et la mise en œuvre des bâtiments bois sont assurées par Wood Shapers, bureau d'études intégré de l'entreprise.

Aligné sur la taxonomie européenne (NZEB amélioré de 10%), Kennedy Park vise les certifications BREEAM®, DGNB, WELL Building Standard® et LCBI® (Low Carbon Building Initiative) pour ses immeubles tertiaires, au plus haut niveau de labellisation.

Un calendrier ajusté et un impact local

Les équipes de BGL BNP Paribas ont quitté l'immeuble Kronos pour seKoia en septembre 2025. La déconstruction se poursuivra jusqu'en septembre 2026 avec l'entreprise générale luxembourgeoise CLE, filiale du même Groupe que BPI Real Estate, alors que les travaux démarreront à l'été 2026.

Kennedy Park assurera un emploi à près de 1.000 personnes (architectes, ingénieurs, encadrement de chantier et ouvriers) sur trois ans et représente un budget construction de plus de 200 millions d’euros.

Un projet structurant pour l’avenir du Kirchberg

« En transformant un site emblématique en lieu ouvert, mixte et durable, Kennedy Park engage une nouvelle étape du Kirchberg : celle d’un plateau qui s’habite, se relie et fonctionne comme un quartier urbain à part entière. » conclut Arnaud Regout, Chief Investment Officer, BPI Real Estate.

Site du projet : Kennedypark.lu
Découvrez Kennedy Park en Vidéo