



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S) EN VUE DE LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST » POUR LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

EXECUTIVE SUMMARY

Organisateur	Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg
Publication	10 mars 2025
Remise candidatures	30 mai 2025
	GRouest@fondskirchberg.lu
Lieu	Luxembourg - Kirchberg
Objet	Projet immobilier essentiellement résidentiel
	Développement – Construction – Commercialisation

Envergure (estimation)

Typologies	M2SCB	Unité	Prix d'acquisition	Commercialisation	Acquéreur
Logement abordable	5.450	46	0	Prix de revient	Fonds
Logement libre	13.088	115	Min. 3.400 €/m ² SCB	Libre	Libre
Logement Fonds Kirchberg - location	2.285	20	0	Prix de revient	Fonds
Logement Fonds Kirchberg - cession	20.561	186	Min. 1.000 €/m ² SCB	7.300 €/m ² SCB	Libre
Surface au RDC pour Mobility Hub et Autres	2.000		Min. 2.200 €/m ² SCB	Libre	Libre
Bureaux	1.000	Indéfini	Min. 3.500 €/m ² SCB	Libre	Libre
Surface tertiaire	475	Indéfini	Min. 1.500 €/m ² SCB	Libre	Libre
Emplacement de stationnement « logement »		294	À indiquer par développeur	selon tarifs à indiquer par Fonds	prioritairement réservés aux habitants du site
Emplacement de stationnement « bureaux et commerces »		6	À indiquer par développeur	selon tarifs à indiquer par Fonds	prioritairement réservés aux usagers du site
Emplacement de stationnement « école Waldorf »		24	À indiquer par développeur	selon tarifs à indiquer par Fonds	Personnes sélectionnées par école Waldorf
Emplacement de stationnement « Carsharing »		10	À indiquer par développeur	Libre	Libre
Emplacements « visiteurs »		33	À indiquer par développeur	Libre, en concertation avec le Fonds	Libre



Autres* : Par « Autres », il faut comprendre Autres Surfaces. Ces surfaces peuvent être dédiées pour des espaces bureaux, espaces logement et espaces tertiaires, aux prix d'acquisition suivant la fonction, tels que renseignés dans le tableau ci-dessus.

Planning exécution

Début des travaux :

- Lots 4 - 5 : au plus tard 6 mois après l'autorisation de bâtir
- Lots 1, 2 et 3 : au plus tard 3 ans après le début des travaux des lots 4 - 5

Durée maximale du chantier :

- par lot : 36 mois (3 ans)
- totale : 72 mois (6 ans)

Composition Equipe

Groupement Développeur – Architecte – Ingénieur

Architecte paysagiste en sous-traitance

Procédure

Phase I : Sélection de 5 Groupements sur référence et capacités

Phase II.1 : Sélection de 3 Groupements sur projet

Phase II.2 : Désignation lauréat sur projet et offre économique

Critères de désignation

40% - Projet architectural

60% - Offre économique



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE
GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE SUR
LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST »

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA COMMERCIALISATION
D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

**REGLEMENT
DE CONSULTATION**

Remise des candidatures pour la phase I de sélection :

30.05.2025, 16h

Version du 10 mars 2025

**TABLE DES MATIERES**

1	ORGANISATEUR ET COMMUNICATION.....	3
1.1.	ORGANISATEUR	3
1.2.	ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LA MANIFESTATION DE L'INTERET DU CANDIDAT DOIT ÊTRE ENVOYEE	3
1.3.	ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE DES QUESTIONS OU DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT ÊTRE ADDRESSÉES	4
1.3.	ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LES CANDIDATURES (PHASE I) / LES PROPOSITIONS (PHASE II) DOIVENT ÊTRE ENVOYÉES.....	4
2	OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES.....	5
2.1.	DESCRIPTION DU PROJET.....	5
2.2.	PLANNING PREVISIONNEL	6
2.6.	ENGAGEMENT	7
3.	PROCEDURE	8
3.1.	INTRODUCTION	8
3.2.	CONDITIONS DE PARTICIPATION	8
3.3.	QUESTIONS ET REPONSES	9
4.	RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF	10
4.1.	LANGUES.....	10
4.2.	AMBIGUITES	10
4.3.	INDEMNITES	10
4.4.	SUITES DONNEES A L'APPEL A CANDIDATURES.....	10
4.5.	EXPOSITION	11
4.6.	PROPRIETE DES PROJETS PRIMES	11
4.7.	BASE JURIDIQUE DE L'APPEL A CANDIDATURES.....	11
4.8.	REMARQUES FINALES	11
4.9.	LIEU DE JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE	12
4.10.	CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE INTELLECTUELLE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE FONDS	12
4.11.	TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	12
4.13.	RELEVÉ DE LA DOCUMENTATION ET DES ANNEXES	13



1 ORGANISATEUR ET COMMUNICATION

1.1. ORGANISATEUR

Le présent appel à candidatures est lancé par le « Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg » (« **Fonds** »), établissement public créé par la loi modifiée du 7 août 1961 et représenté par sa présidente, Madame Sylvie Siebenborn.

Adresse

Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg
4, Rue Erasme
L-1468 Luxembourg
Tél : (+352) 26 43 45 10
info@fondskirchberg.lu

Présentation

Le Fonds a été créé et est régi par la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, telle que modifiée. Le Fonds est administré par un Conseil d'administration composé de neuf membres, nommés par le Grand-Duc sur proposition du Gouvernement en conseil, et est géré au quotidien par un Directeur et un Bureau.

Le Fonds supporte seul les dépenses relatives à son fonctionnement et à ses investissements et dispose pour ce faire du produit de ses opérations immobilières (cession, concession de droits réels, location). Le Fonds tient une comptabilité commerciale et est soumis au contrôle de la Cour des comptes.

Le Fonds a pour missions d'intérêt public la construction du Pont Grande-Duchesse Charlotte, et l'urbanisation et l'aménagement du Plateau de Kirchberg et la voirie (et ses accessoires) sur le Plateau de Kirchberg.

L'urbanisation et l'aménagement du Plateau de Kirchberg est sa mission principale. Cela implique notamment la complète mise en œuvre du Plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg, le cas échéant modifié en bonne concertation avec la Ville, et le développement de l'ensemble du potentiel des terrains sur le Plateau de Kirchberg, de la manière jugée la plus opportune.

1.2. ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LA MANIFESTATION DE L'INTERET DU CANDIDAT DOIT ÊTRE ENVOYEE

Phase I de conformité et sélection

Toute personne intéressée par l'appel à candidature est invitée à manifester son intérêt par courrier électronique à l'adresse e-mail : GRouest@fondskirchberg.lu, et recevra les documents mis à jour, le cas échéant, voire des informations complémentaires si nécessaire.

Par ailleurs, le Candidat s'engage à remettre les documents relatifs à sa candidature avec la même nomination que celle initialement transmise.

Le Fonds se réserve le droit de ne pas tenir compte de manifestation d'intérêt adressée autrement que par ce moyen de communication.



1.3. ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE DES QUESTIONS OU DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT ÊTRE ADDRESSÉES

Toute question ou demande d'information complémentaire est à adresser par courrier électronique à l'adresse électronique mentionnée au point 1.2.

Le Fonds se réserve le droit de ne pas tenir compte de question ou demande d'information complémentaire adressées autrement que par ce moyen de communication.

1.3. ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LES CANDIDATURES (PHASE I) / LES PROPOSITIONS (PHASE II) DOIVENT ÊTRE ENVOYÉES

Phase I de conformité et sélection

L'ensemble des documents à remettre sont à adresser par courrier électronique à l'adresse électronique mentionnée au point 1.2.

Les documents doivent impérativement être remis par courriel à l'adresse indiquée au présent point 1.2 **en un seul envoi**. Si la taille des fichiers annexés au courriel de candidature dépasse la capacité maximale admise (à titre informatif elle est de 20 mégabits), le Groupement remettra sa candidature via toute plateforme autorisant le transfert de fichiers plus volumineux (type : WeTransfer ou tout autre équivalent).

Phase II de désignation

Tous les documents relatifs à la remise des candidatures en phase II désignation, seront à adresser à une étude d'huissier qui sera désignée par le Fonds lors de la transmission des documents relatifs à la Phase II.



2 OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

2.1. DESCRIPTION DU PROJET

Le Fonds lance le présent appel à candidatures à l'attention de développeur(s) (ci-après le « **Développeur** »), architecte(s) et ingénieur(s) (ci-après pour l'ensemble de l'équipe candidate le « **Groupement** ») en vue d'obtenir des propositions pour : i) la conception, ii) la réalisation, iii) le financement, iv) la commercialisation d'un ensemble urbain mixte destiné à recevoir majoritairement des logements, des bureaux, commerces et services de proximité, ainsi qu'un mobility-hub, sur le « **Projet mixte Grünewald Ouest – lot 1 à 5** » sur le plateau de Kirchberg à Luxembourg (ci-après le « **Projet** »).

Le site (lot 1 à 5) représente une surface à bâtir d'une contenance de 1,5 hectares environ (hors espaces publics réalisés par le Fonds). Il est situé au sud de la Rue des Labours, délimité à l'ouest par la Rue de Kevelaer et à l'est par la Rue André Vésale. Au sud du site, un espace paysager protégé borde le terrain et se prolonge dans la zone environnante.

Sous réserve de la bonne conclusion de l'acte notarié y relatif dans le respect du règlement du présent appel à candidatures, le site fera l'objet d'un(plusieurs) droit(s) d'emphytéose et/ou de superficie concédé(s) par le Fonds au Développeur retenu pour une durée de 99 ans.

Les prescriptions concernant les délimitations des parcelles et leurs surfaces minimales respectives sont indiquées dans le Cahier des Charges.

Les objectifs généraux et spécifiques sont précisés ci-après et plus amplement détaillés dans le Cahier des Charges mis à disposition des candidats. Les lignes directrices du programme, les contraintes et les prescriptions urbanistiques y sont précisées, ainsi que les conditions relatives au droit d'emphytéose accordé.

La réalisation du projet comprend la construction des lots 4 et 5 d'une surface constructible brute d'environ 23.500 m² et des lots 1 à 3 d'une surface constructible brute d'environ 21.500 m².

Le planning d'exécution est encadré comme suit :

- Le Développeur s'engage à réaliser les travaux dans un délai maximal de 72 mois.
- Le démarrage des travaux pour les lots 4 et 5 doit intervenir au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.
- Le démarrage des travaux pour les lots 1 à 3 doit intervenir au plus tard 3 années après le démarrage des travaux des lots 4 et 5.
- Dans le cas où le Développeur entame le démarrage des travaux des lots 1 à 3 au minimum 6 mois après la date de démarrage des travaux des lots 4 et 5, il sera considéré qu'il procède à une exécution phasée (phasage)
- Pour chaque lot, le délai maximal du chantier est de 36 mois entre le début des travaux et la réception.

Le projet est divisé en deux missions :

- Mission de conception, construction, commercialisation (Développeur = Maître d'ouvrage) pour :
 - Les logements commercialisés en marché libre (le(s) « **Logement(s) Marché Libre** ») ;
 - Les logements du programme du Fonds Kirchberg, commercialisé à un prix inférieur au prix du marché, avec des conditions d'acquisition et d'occupation (le(s) « **Logement(s) Fonds Kirchberg** ») destinés à la cession ;
 - Le Mobility Hub et les autres surfaces tertiaires.



En tant que Maître d'Ouvrage, le Développeur devra s'acquitter de toutes les procédures d'autorisation nécessaires. Le Fonds aura un droit de regard sur la réalisation de l'opération et sa conformité, ainsi que sur le respect des prescriptions formulées dans le Cahier des Charges.

L'opération devra être financée par la commercialisation respectivement l'exploitation des surfaces commerciales, administratives et résidentielles à réaliser. La rémunération de l'« investisseur-promoteur » lequel supportera exclusivement les risques de l'opération, sera ainsi assurée par les produits de la commercialisation respectivement de l'exploitation des surfaces.

- Mission de conception, construction (Fonds = Maître d'ouvrage) pour :
 - o Les logements abordables au sens de l'article 29 bis du Pacte logement 2.0 ;
 - o Les Logements Fonds Kirchberg destinés à la mise en location par le Fonds Kirchberg (10%).

2.2. PLANNING PREVISIONNEL

Le calendrier ci-dessous est indicatif du déroulement du restant de la procédure à partir de la publication du Règlement de consultation (sous réserve de modification et ajustement et sans qu'aucun droit n'en découle).

PLANNING PREVISIONNEL 27.02.2025		Remarques Jury
Phase I (conformité et sélection)		
Publication de l'appel à candidatures	10.03.2025	
Date limite d'envoi de questions et de signalement d'ambiguïté, erreur ou omission	Vendredi 14.04.2025	
<i>Vacances scolaires pâques 5-20 avril</i>	<i>Pour information</i>	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (1)	Mardi 30.04.2025 au plus tard	
Date limite de remise des dossiers de candidature	Lundi 30.05.2025, 16h	
<i>Vacances scolaires pentecôte 24 mai-1 juin</i>	<i>Pour information</i>	
Pré-jury	Lundi 16.06.2025	
Jury	Vendredi 04.07.2025	
<i>Vacances scolaires été 16.07- 14.09</i>	<i>Pour information</i>	
Notification aux participants	Mardi 22.07.2025	
Phase II (désignation) (3)		
Phase II.1 (intermédiaire)		
Remise du cahier des charges aux candidats présélectionnés	Mardi 29.07.2025	
Date limite d'envoi de questions et de signalement d'ambiguïté, erreur ou omission	Lundi 19.09.2025	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (2)	06.10.2025	
Date limite du dépôt des projets intermédiaires	01.12.2025	
Analyse Pré-Jury	05.01.2026	
Jury	19.01.2026	
Retour Pré-Jury (Jury)	30.01.2026	



Phase II.2 (finale)		
Date limite d'envoi de questions et de signalement d'ambiguïté, erreur ou omission	Lundi 23.02.2026	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (2)	Lundi 3.03.2026	
Date limite du dépôt des projets	Lundi 30.03.2026	
Pré-Jury	Lundi 20.04.2026	
Jury	Lundi 4.05.2026	
CA Fonds Kirchberg	À compléter	
Proclamation du résultat de l'appel à candidatures	Juin 2026	

- (1) Ces réponses feront partie intégrante des prescriptions et observations à respecter pour ledit appel à candidatures. Elles seront adressées à tous les candidats qui auront retiré le présent appel à candidatures de manière non-anonyme.
- (2) Ces réponses feront partie intégrante des prescriptions et observations à respecter pour ledit appel à candidatures. Elles seront adressées à tous les candidats retenus pour la phase II.1, respectivement II.2, de désignation.
- (3) Le Fonds se réserve le droit de reporter le lancement de la Phase II de désignation jusqu'à la validation du PAP, respectivement le traitement favorable des éventuels recours.

2.6. ENGAGEMENT

Par la remise de son offre, le Groupement s'oblige, en cas de sélection de son offre par le Fonds :

- à l'exécution de son offre, dans le respect de celle-ci (notamment du projet architectural et des délais) ;
- à la signature d'un acte de concession de droit(s) d'emphytéose et/ou de superficie conforme aux principes prévus à la rubrique B12 ;
- au paiement de la redevance ;
- à la commercialisation de l'ensemble du projet, dans le respect des prescriptions prévues à la rubrique B12.

Le Groupement devra s'assurer de l'obtention de tous droits permettant d'exécuter le projet conformément au projet architectural retenu et accepté par le Fonds.



3. PROCEDURE

3.1. INTRODUCTION

La procédure du choix du Groupement se fera en deux phases :

Phase I : Phase de conformité et de sélection

Procédure de sélection des groupements développeur(s) / architecte(s) / ingénieur(s) qui seront retenus pour participer en phase de désignation pour élaborer une offre économique et une proposition architecturale.

Cette procédure de sélection est basée sur un dossier de candidature destiné à témoigner de la qualification du groupement quant à sa compétence, expérience et fiabilité (voir Annexe 2).

Le Fonds sélectionnera au maximum 5 groupements, et se réserve le droit de désigner un suppléant.

Aucun participant n'est déjà sélectionné.

Phase II : Phase de désignation

Procédure de désignation du groupement développeur(s) / architecte / ingénieur(s) avec le Développeur duquel le Fonds conclura un acte de concession de droits d'emphytéose et de superficie.

Outre l'engagement du Développeur de confier une mission à l'architecte (Voir Annexe 3.2 Mission de service), en cas de désignation du groupement, le Développeur s'engage à attribuer pour la suite du projet et jusqu'à son achèvement une mission à un bureau d'ingénieur-conseil du génie civil ainsi qu'à un bureau d'ingénieur-conseil du génie technique.

Le Fonds attire l'attention des Candidats en ce qu'il se réserve le droit de mettre fin à la procédure d'appel à candidatures objet du présent appel à candidatures et ce à tout moment sans qu'aucune indemnité ne soit due pour les Candidats. En outre, la deuxième phase de l'appel à candidatures ne sera lancée qu'en cas de validation du PAP.

Par ailleurs et dans le cas où le Développeur s'engage à réaliser le projet en deux phases, le Fonds se réserve également le droit de ne pas devoir attribuer la deuxième phase (lots 1, 2 et 3) en cas d'exécution non satisfaisante de la phase 1 (lots 4 et 5).

La procédure de désignation est basée sur une offre de prix et un projet architectural et paysager.

3.2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Chaque groupement ne pourra présenter sa candidature qu'une fois.

Tout groupement présentant sa candidature doit indiquer l'(les) architecte(s) et ingénieur(s) qu'il chargera de l'élaboration et de l'exécution du projet, avec le(s)quel(s) il formera un groupe indissociable.

Il est toutefois précisé que le Groupement forme un ensemble dans le cadre du présent appel à candidatures (Développeur(s) – Architecte(s) – Ingénieur(s)), que les membres du Groupement feront bien l'objet d'une cotation séparée et que seul le Développeur sera signataire de l'acte de concession du droit de superficie et d'emphytéose.

Chaque composante d'un groupement ne peut participer qu'à un groupement.

Sont admis à participer à l'appel à candidature les groupements constitués d'un développeur d'un (ou plusieurs) architecte(s) et ingénieur(s) qui seront sélectionnés par le jury à la suite de l'appel à candidature.



Seuls les dossiers et projets retenus par le Fonds suite au présent appel à candidatures sont recevables. Les concurrents doivent participer dans le même groupement sous lequel ils ont introduit leur candidature.

3.3. QUESTIONS ET REPONSES

Il sera répondu de manière collective, générale et anonyme à l'ensemble des questions posées. Les réponses aux questions seront envoyées à tous les intéressés.

Ces réponses feront partie intégrante du présent dossier d'appel à candidatures.



4. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF

4.1. LANGUES

Tous les documents doivent être rédigés en langue française. Au besoin, les documents sont donc à traduire dans cette langue, le Groupement engagera donc sa responsabilité quant à la traduction de ceux-ci.

Seul le présent appel à candidatures est en version française et anglaise, et la version française fait foi.

L'acte de concession de droits d'emphytéose et de superficie sera également rédigé en français.

4.2. AMBIGUITES

Le candidat qui constaterait, dans un des documents remis dans le cadre de la présente consultation, des ambiguïtés, erreurs ou omissions, est tenu d'en informer sans délai le Fonds à l'adresse électronique mentionnée au point 1.2. et ce au plus tard aux dates prévues au point 2.2. du présent Règlement.

4.3. INDEMNITES

Le Fonds participera à l'indemnisation des bureaux de maîtrise d'œuvre à hauteur de 50.000 € TTC uniquement pour les Groupement sélectionnée pour la Phase II.2 désignation finale et à condition que le projet élaboré obtienne au minimum 24 points sur 40 points. Par ailleurs, le Développeur s'engage à laisser le bénéfice de l'intégralité de ladite indemnité à la maîtrise d'œuvre en ce compris l'architecte-paysagiste en sous-traitance (Voir Annexe 3.2 Mission de service).

4.4. SUITES DONNEES A L'APPEL A CANDIDATURES

Sous réserve de la bonne réception d'une autorisation spéciale du Gouvernement en conseil et de l'approbation de son Ministre de tutelle pour ce faire, conformément aux dispositions applicables de la loi modifiée du 07 août 1961 relative à la création d'un Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg, telle que modifiée, le Fonds conclura normalement un acte de concession de droits d'emphytéose et de superficie avec le Développeur faisant partie du groupement ayant obtenu le total de points le plus élevé dans le cadre de la Phase II.

Toutefois, le conseil d'administration du Fonds pourra également, pour quelque motif que ce soit, ne retenir aucun des Développeur(s) de projet candidats ou un autre candidat que celui plébiscité par le Comité d'experts.

Il est souligné que la décision du Jury ne vaut pas signature et conclusion de contrat(s), celles-ci restant de la seule compétence du conseil d'administration du Fonds, qui décidera de la réalisation du Projet.

Le Fonds se réserve le droit de mettre fin à l'appel à candidatures, et ce à tout moment de la procédure. En outre, la deuxième phase de l'appel à candidature ne sera lancée qu'en cas de validation du PAP.

Par ailleurs, le Fonds se réserve également le droit de ne pas devoir attribuer la deuxième phase (lots 1, 2 et 3) en cas d'exécution non satisfaisante pour le Fonds de la phase 1 (lots 4 et 5).

Les principes de l'acte de concession de droits d'emphytéose et de superficie se trouve an annexe 12.



Le projet primé, pourra être sujet à certains amendements qui s'avéreront nécessaires en fonction des recommandations du jury et de l'évolution des études. L'adaptation et la mise au point se feront en étroite collaboration avec le Fonds et ne seront pas rémunérées.

4.5. EXPOSITION

Le Fonds Kirchberg se réserve le droit d'organiser une exposition publique.

4.6. PROPRIETE DES PROJETS PRIMES

Le projet architectural retenu est la propriété du Développeur, qui ne peut en faire usage que pour la réalisation de l'ouvrage faisant l'objet de l'appel à candidatures. La maîtrise d'œuvre conserve leurs droits d'auteur sur son œuvre, sans préjudice de ce qui suit.

Par sa participation, chaque membre du Groupement qui sera retenu, individuellement, et le Groupement retenu ensemble, autorisent au Fonds à titre gratuit toute forme de distribution au public, par la vente ou autrement, de copies, respectivement reproduction ou illustration, de son œuvre. Le Fonds pourra ainsi, à des fins publicitaires et d'information, utiliser et reproduire les plans, documents techniques, photos du projet en cours et terminé, et de son chantier, en y apposer le nom des membres concerné.

4.7. BASE JURIDIQUE DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent cahier des charges de l'appel à candidatures ainsi que les réponses aux questions constituent la base juridique qui oblige le pouvoir adjudicateur, le jury et les participants.

Par la remise de sa proposition architecturale et de son offre de prix, le groupement déclare accepter le contenu du présent cahier des charges, les conditions du projet et la base juridique.

Les décisions du Jury et du Fonds sont sans appel. Une contestation du jugement et du classement des projets n'est pas admise.

L'opération, objet de la présente consultation, ne constitue pas un marché public de travaux, de fournitures ou de services au sens de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics telle que modifiée dans la mesure où ses différentes parties sont objectivement inséparables et que son objet principal ne relève pas de cette législation, qui n'est donc pas applicable.

La présente procédure est initiée par un appel à candidatures et se déroulera dans le strict respect des principes de transparence, de non-discrimination et d'égalité de traitement des candidats.

4.8. REMARQUES FINALES

Le groupement est indissociable. Ainsi, si l'un d'eux vient à se retirer, le groupement dans son ensemble sera exclu de l'appel à candidatures.

Le Développeur devra s'assurer de l'obtention, préalablement à sa candidature de l'acte de cession, de tous droits permettant d'exécuter le projet conformément au projet architectural retenu et accepté par le Fonds. Afin d'assurer le respect des délais prévus à l'acte de cession, des dissensions éventuelles qui pourraient apparaître entre le développeur et l'architecte sont inopposables au Fonds.



Le Fonds se réserve le droit :

- de mettre fin à l'appel à candidatures, à tout moment de la procédure
- de ne pas conclure d'acte de cession avec un groupement pour le lot faisant l'objet de l'appel à candidatures,

4.9. LIEU DE JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE

Le présent appel à candidatures est soumis au droit luxembourgeois et les juridictions de l'arrondissement judiciaire de la Ville de Luxembourg ont exclusivement compétence pour tout litige pouvant en découler.

Les notions, auxquelles le présent appel à candidatures fait référence, doivent être interprétées selon leur définition et/ou leur interprétation à l'heure de sa parution.

Plus particulièrement, concernant la surface cadastrale (SC), ou la surface pondérée d'un lot, est la somme des surfaces pondérées de toutes les parties qui le constituent. La surface pondérée d'une partie est le produit de sa surface utile par le coefficient de pondération respectif.

Il est à cet égard également fait référence aux « INFORMATIONS concernant le CALCUL DE LA SURFACE UTILE et le CALCUL DE LA QUOTE-PART dans un immeuble en copropriété » de mai 2017 publié par l'administration de Cadastre et de la topographie.

4.10. CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE INTELLECTUELLE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE FONDS

Les documents remis par le Fonds aux Développeurs de projet et qui n'ont pas connu d'autre publicité sont à considérer propriété du Fonds et confidentiels et ne peuvent être ni divulgués, ni publiés, ni utilisés sans autorisation écrite expresse et préalable du Fonds.

4.11. TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre et pour l'exécution de l'opération, les Développeurs de projet candidat, leurs partenaires, employés et/ou collaborateurs acceptent que le Fonds traite leurs données à caractère personnel (les « données »), s'ils constituent des personnes physiques, ainsi que celles de leurs partenaires, employés et/ou collaborateurs, et ce au sens du Règlement général sur la protection des données (le « RGPD »).

Les catégories de données concernées sont :

- Nom, prénom, coordonnées professionnelle (adresse mail, numéro de téléphone, ...), formations, carrière.

A cet égard, le Fonds intervient comme Responsable de traitement. Ses coordonnées complètes sont Rue Erasme, 4 à 1468 Luxembourg ; tel. : (+352) 26 43 45 10 ; fax : (+352) 26 43 45 40 ; info@fondskirchberg.lu

Le Fonds s'engage à respecter le RGPD et, plus particulièrement, à limiter les données collectées, leur traitement, leur transfert ainsi que la durée de leur conservation, au minimum utile pour l'exécution de l'opération. Les données ne seront communiquées à aucun tiers, à l'exception faite des membres du Comité d'experts, ainsi que des consultants externes. Aucune utilisation postérieure des données ou s'éloignant de la finalité initiale n'est prévue.

Ce traitement est justifié par la tenue de discussions précontractuelles en vue de la conclusion d'un contrat.



Le Fonds tient à jour un Registre des traitements consultable sur demande motivée.

Les données sont notamment protégées par les sécurités du système informatique du Gouvernement de l'état Grand-ducal tel que mis en place par le Centre des technologies de l'information de l'Etat (CTIE).

Chaque personne concernée dispose du droit d'accès à ses données, des droits de rectification et/ou d'effacement de celles-ci, des droits de limitation et/ou d'opposition à leur traitement ainsi que du droit à la portabilité de ses données.

Chaque personne concernée est également titulaire du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale pour la protection des données (la CNPD, 1, avenue du Rock'n'Roll, L-4361 Esch-sur-Alzette).

Pour toutes demandes ou questions concernant le traitement des données, la personne de référence à contacter est le Délégué à la protection des données (Rue Erasme, 4 à L-1468 Luxembourg ; tel. : (+352) 26 43 45 28 ; fax : (+352) 26 43 45 40 ; info@fondskirchberg.lu).

Les personnes concernées s'engagent à prévenir celui-ci de toutes modifications de ces données.

Les Développeurs de projet candidats s'engagent à informer les personnes concernées de ce qui précède.

4.13. RELEVÉ DE LA DOCUMENTATION ET DES ANNEXES

A0 – Executive summary

A1 - Règlement de consultation

A2 - Annexe 1 : Composition du Pré-jury et Jury

A2 - Annexe 2 : Critères de conformité et de sélection et de désignation

A2 - Annexe 3 : Documents à remettre :

- 3.1. : Livrables
- 3.2. : Lettre d'engagement - Mission de service
- 3.3. : Lettre d'engagement (Développeur) – Projet à réaliser
- 3.4 : Déclaration d'intention en vue d'une garantie bancaire
- 3.5. : Principe de garantie bancaire
- 3.6 : Capacité économique et financière
 - o 3.6.1. Développeur
 - o 3.6.2. Autres membres
 - o 3.6.3. Architecte + Ingénieur
 - o 3.6.4. Procuration
- 3.7 : Fiches récapitulatives Développeur
- 3.8 : Fiches récapitulatives Architecte
- 3.9 : Fiches récapitulatives Ingénieur

A2 - Annexe 4 : Documents remis

B1 Cahier des charges



- B2 – Annexe 1 : Général
- B2 – Annexe 2 : Les objectif du projet
- B2 – Annexe 3 : Le contexte urbain
- B2 – Annexe 4 : Programmation et surfaces à réaliser
- B2 – Annexe 5 : Prescriptions architecturales (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 6 : Prescriptions environnementales (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 7 : Prescriptions paysagères (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 8 : Prescriptions générales constructives (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 9 : Autres contraintes (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 10 : Prescription pour phases d'exploitation (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 11 : Prescriptions pour déconstruction (transmis en Phase II)
- B2 - Annexe 12 : Principes applicables à l'acte de concession de droits d'emphytéose et/ou de superficie
- B2 - Annexe 13 : Conditions de commercialisation
- B2 - Annexe 14 : Planning (transmis en Phase II)
- B2 – Annexe 15 : Documents relatifs au projet « Grünewald Ouest »_(transmis en Phase II)



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE
GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)
EN VUE DE
LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE
GRÜNEWALD OUEST »
POUR
LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE 1**Composition du Pré-jury et Jury**

Seuls les groupements retenus par le Jury à l'issue de la phase I de sélection sont habilités à participer à la phase II de désignation. Les groupements doivent participer sous la formation dans laquelle ils ont introduit leur candidature pour la phase de sélection.

Le Jury procède à l'appréciation des projets soumis sur base des critères d'appréciation définis (Voir annexe 2 : Critères de conformité et de sélection) pour la phase I de sélection et pour la phase II de désignation.

1.1 Le pré-jury en phase I de sélection

Le **pré-jury**, composé d'agents du Fonds, le cas échéant assisté d'experts, analysera et vérifiera la recevabilité (conformité, complétude, suffisance des capacités, ...) des dossiers de candidature, notamment sur base du Règlement, tel que le cas échéant modifié par les questions-réponses de la description, des livrables pour cette Phase I (en annexe 3) et des critères (en annexe 2), et notamment en ce qui concerne les points suivants :

- documents administratifs,
- capacité économique et financière,
- références,
- lettre d'engagement – missions de services (annexe 3.2),
- lettre d'engagement – projet à réaliser (annexe 3.3),
- lettre d'intention en vue d'une garantie d'achèvement (annexes 3.4 et 3.5)

1.2 Le pré-jury en phase II de désignation

En phase intermédiaire (Phase II.1) et en phase finale (Phase II.2), avant d'être soumis au jury, les propositions sont vérifiées par le **pré-jury** quant à leur conformité :

- au présent règlement, le cas échéant modifié,
- aux questions et réponses du présent appel à candidature,
- au cahier des charges, au règlement et ses annexes

L'examen des pré-jurys fait état des erreurs de dessin, d'inscription ou de calcul dans les pièces des concurrents, et sera rapporté au jury avant le début des opérations de celui-ci.

2.1 Le Jury

Le Fonds nomme un jury de 9 membres dont au moins un tiers des membres du jury doit disposer d'une qualification d'architecte.

Les membres du jury sélectionnés sont les suivants :

- 1 président :
- 1 représentant architecte de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs conseils (« OAI »)
- 1 représentant ingénieur de l'OAI, avec expériences dans la conception et réalisation de projet de bâtiment
- 1 représentant architecte-paysagiste OAI
- 1 représentant de la Ville de Luxembourg
- 1 représentant de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« SNHBM ») ou autre « Promoteur public », avec expériences de la gestion locative
- 3 représentants du Fonds

Le Jury dispose d'une autonomie d'avis.

Le Jury statue à la majorité.

2.2 Le déroulement du jury

2.2.1 Le Jury en phase I – Sélection

Sur base du rapport du préjury, le jury délibère, écarte les candidats non-recevables, ordonne les candidats recevables sur base des critères prévus en annexe 2 de manière à pouvoir sélectionner au maximum les cinq premiers classés.

2.2.2 Le Jury en Phase II - Désignation

Phase II.1. Phase intermédiaire

Le jury, après avoir pris connaissance de l'examen du rapport du pré-jury, et de la présentation du Candidat, procède à une discussion sans le candidat, puis à un échange de vue avec le candidat.

Sur cette base, Le jury apprécie les projets suivant les critères énoncés en annexe 2, et les ordonne en conséquence.

Phase II.2. Phase finale

Le jury, après avoir pris connaissance de l'examen du rapport du pré-jury, écarte de l'appel à candidatures tout projet dont l'auteur n'a pas respecté les conditions essentielles du cahier des charges, du programme et des autres éléments de l'appel à candidatures. Il écarte de même les projets qui constituent des plagiats manifestes ou encore ceux dont le travail doit être qualifié comme insuffisant.

Le jury apprécie les projets suivant les critères énoncés en annexe 2.

Les propositions seront évaluées individuellement par les membres du jury. Le projet considéré comme le meilleur se verra attribuer la cote maximale pour le **volet architectural** (40/40), et les autres projets seront appréciés proportionnellement sur cette base.

Les décisions du Jury et ses éventuelles recommandations seront motivées dans un rapport écrit, qui sera soumis dans les meilleurs délais à l'approbation dans sa teneur par tous les membres présents du Jury et signé par le Président et par le secrétaire.

En vue de l'ouverture des offres économiques, il sera procédé à l'élimination des groupements dont les propositions architecturales n'auront pas obtenu au moins 60% du maximum des points attribués au volet architectural (soit 24/40). Par conséquent, l'ouverture des offres économiques aura lieu pour les seuls groupements dont les propositions ont obtenu au moins 24/40 pour le volet architectural.

Après ouverture des offres économiques, les **offres de prix du terrain à céder par le Fonds** seront converties en points (la meilleure offre se voyant attribuée le maximum de points, soit 60/60, et les autres étant appréciées proportionnellement) et seront additionnés aux points obtenus dans le volet architectural.

Le Groupement lauréat de l'appel à candidatures sera en principe celui issu du groupement ayant obtenu au total (volet architectural + Volet économique) les points les plus élevés.



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE
GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE
GRÜNEWALD OUEST »

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE 2

Critères de conformité, de sélection et de désignation



Les groupements ayant été sélectionnés par le Fonds en phase I de sélection seront admis à se présenter ultérieurement en phase II de désignation et à présenter une offre économique et un projet architectural.

1. Les critères de sélection en phase I de sélection

Les critères de sélection en phase I de sélection sont les suivants :

Pour le volet Développeur (pondération 40 points) :

- La capacité économique et financière portant sur :
 - o les ratios de solvabilité, de liquidité, de profitabilité
 - o la stabilité financière de la structure commerciale
 - o les facteurs de risque identifiés
- la qualité des références en matière de construction de projets comparables
- la qualification professionnelle de la(des) société(s) et des personnes en charge du dossier

Pour le volet Architecte (pondération 35 points) :

- la qualité architecturale et d'intégration urbaine des références de projets comparables
- la complexité et situation comparable des références
- la qualification professionnelle de la société et des personnes en charge du dossier

Pour le volet Ingénieur Génie civil / Génie technique (pondération 15 points) :

- la qualité des références de projets comparables
- la complexité et situation comparable des références
- la qualification professionnelle de la société et des personnes en charge du dossier

Pour l'Equipe (pondération 10 points) :

- note méthodologique et approche de travail et d'organisation (y compris planning et organigramme)

Total : 100%

L'appréciation se fera de manière relative en comparant les candidats.



2. Les critères d'évaluation en phase II.1 de désignation intermédiaire

Seuls les critères liés au projet sont pris en compte, à savoir :

- critères d'intégration urbaine
- critères architecturaux et paysagers
- critères fonctionnels et d'agencements, etc.

et notamment :

- la qualité de l'identité architecturale et son intégration dans le site : matériaux, équilibres volumes et ouvertures, disposition des espaces, échelle du projet, séquences horizontales et verticales, qualité sociale, qualité des RDC et leur relation avec l'espace extérieur, le traitement paysager des frontages et les transitions d'espaces public / privé
- la qualité du concept paysager et la qualité spatiale des aménagements extérieurs avec la hiérarchisation des espaces extérieurs, l'appropriation des espaces privés, la gestion de la transition du public vers le privé, les types de plantations et leurs qualités saisonnières
- la qualité des RDC avec le traitement des relations intérieurs/extérieurs, préservation de la privacité, qualité d'agencement,
- la qualité fonctionnelle et programmatique du Mobility Hub
- la qualité des logements avec l'agencement intérieur, habitabilité des logements et balcons/loggia, préservation de la privacité, qualité des circulations vert/horiz. et autres espaces, vues générées vers l'extérieur avec vue sur ciel et verdure, accès à la lumière
- la qualité environnementale du projet
- les coûts de fonctionnement / d'entretien et la durabilité dans le temps de la qualité constructive.

3. Les critères d'évaluation en phase II de désignation finale

- Volet économique (**60 points**) :
→ La compétitivité de la proposition financière relative au droit d'emphytéose
- - Projet (**40 points**) :
 - o critères d'intégration urbaine
 - o critères architecturaux et paysagers
 - o critères fonctionnels et d'agencements, etc.

et notamment :

- la qualité de l'identité architecturale et son intégration dans le site : matériaux, équilibres volumes et ouvertures, disposition des espaces, échelle du projet, séquences horizontales et verticales, qualité sociale, qualité des RDC et leur relation avec l'espace extérieur, le traitement paysager des frontages et les transitions d'espaces public / privé
- la qualité du concept paysager et la qualité spatiale des aménagements extérieurs avec la hiérarchisation des espaces extérieurs, l'appropriation des espaces privés, la gestion de la transition du public vers le privé, les types de plantations et leurs qualités saisonnières
- la qualité des RDC avec le traitement des relations intérieurs/extérieurs, préservation de la privacité, qualité d'agencement,
- la qualité fonctionnelle et programmatique du Mobility Hub



- la qualité des logements avec l'agencement intérieur, habitabilité des logements et balcons/loggias/terrasses, préservation de la privacité, qualité des circulations vert/horiz. et autres espaces, vues générées vers l'extérieur avec vue sur ciel et verdure, accès à la lumière naturelle
- la qualité environnementale du projet
- les coûts de fonctionnement / d'entretien et la durabilité dans le temps de la qualité constructive.



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S)

EN VUE DE :

**LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE
SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST
»**

POUR

**LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE**

ANNEXE 3

Livrables



LISTE DES PIÈCES À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Remarque

Si le Fonds constate que les dossiers de candidature ne sont pas complets, il se réserve le droit, mais pas l'obligation, d'en informer les candidats concernés, en leur accordant une nouvelle date d'échéance, identique pour tous les candidats, pour leur permettre de compléter leur dossier, sous peine d'exclusion

PHASE I de SÉLECTION

1.1 Contenu du dossier de candidature en Phase I de sélection

1.1.1 Informations relatives au Développeur

- Les statuts coordonnés actuellement en vigueur de l'opérateur économique,
- Une déclaration sur l'honneur (sur papier à entête) signée que le candidat ne fait pas l'objet d'une **interdiction de concourir aux appels d'offres publiques**, ni d'une procédure de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation (déclaration datant de moins de 1 mois au moment de la remise),
- Le(s) certificat(s) délivré(s) par l'autorité compétente que le candidat est en règle avec ses obligations relatives au **paiement des cotisations de sécurité sociale** selon les dispositions légales du pays où il est établi (certificat datant de moins de 3 mois au moment de la remise). En cas de remise d'une offre dont les candidats se sont constitués sous la forme d'une personne morale, le certificat visé est celui de la personne morale ainsi que des dirigeants,
- Le(s) certificat(s) délivré(s) par l'autorité compétente que le candidat est en règle avec ses obligations relatives au **paiement de ses impôts** selon les dispositions légales du pays où il est établi (certificat datant de moins de 3 mois au moment de la remise),
- Le(s) certificat(s) délivré(s) par l'autorité attestant **du paiement à jour des taxes (TVA)** selon les dispositions légales du pays où le candidat est établi (certificat datant de moins de 3 mois au moment de la remise),
- Un extrait de **l'inscription au registre de commerce ou au registre professionnel** (un document officiel, datant de moins de trois mois, certifiant l'inscription du candidat au registre du commerce ou de l'autorité publique répertoriant les sociétés commerciales),
- Un (les) extrait(s) du **casier judiciaire**, de date récente (max 3 mois), du Développeur personne physique, respectivement des administrateurs/gérants du Développeur personne morale, respectivement des personnes physiques ou administrateurs/gérants de(s) personne(s) morale(s) membres d'un groupement,
- Une copie de **l'autorisation d'établissement** autorisant le candidat à exercer le métier de promoteur immobilier (dénommé Développeur dans le présent appel à candidatures),
- **L'organigramme du groupe** de sociétés dont le candidat fait partie,
- **Un extrait du Registre des Bénéficiaires Effectifs (RBE)** reprenant la composition de l'actionnariat, des bénéficiaires économiques, ainsi que des participations économiques directes et indirectes au sein d'autre(s) entité(s) et datant de moins d'un (1) à compter de la remise d'une offre par le Candidat,



- Une attestation de souscription à une **assurance responsabilité civile et professionnelle** valable pour l'année en cours ainsi qu'une attestation de souscription à **une garantie décennale**.
- **Le chiffre d'affaires** des 3 derniers exercices disponibles à compléter sur l'annexe 3.6.1
- **Les comptes profits et pertes** des 3 derniers exercices disponibles.
Au cas où le Développeur, ou divers membres du groupement Développeur n'exercent leur activité au Luxembourg que depuis une date postérieure au 1er janvier 2022 les certificats sus énoncés doivent être fournis tant pour la période d'activité au Luxembourg, que pour la période d'activité à l'étranger de la part des autorités du pays du siège social ou du pays de leur activité principale.

- **Références**

Le Développeur doit indiquer au moins une « référence comparable », la plus récente possible, :

- De montage de projets de promotion immobilière et de leurs financements
- De conception et de design architectural intégrant le développement durable
- De construction et commercialisation incluant des rez-de-chaussée mixtes avec parking sous-terrain de plus de 51 emplacements de stationnement (commercialisation soit directe soit indirecte via concession)
- D'aménagements d'espaces extérieurs associés à un projet immobilier

Par « référence comparable », il est entendu un (ensembles d') immeuble(s) de logement collectif regroupant au minimum 100 logements collectifs (résidence de 20 unités ou plus) ayant été réalisé (et achevé) en une seule opération immobilière et dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier), et de classe énergétique AAA, avec un rez-de-chaussée commercial. En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.

La référence concernant le parking peut être distincte de l'autre référence.

En cas de mission complète confiée à la maîtrise d'œuvre, les références de « projets comparables » de la maîtrise d'œuvre doivent être des références concernant des projets au Luxembourg, et les références pour le Développeur peuvent ne pas concerner des projets au Luxembourg. En cas de mission partielle confiée à la maîtrise d'œuvre, les références de « projets comparables » de la maîtrise d'œuvre et du Développeur doivent être des références concernant des projets au Luxembourg.

Les références illustrées sont à documenter avec l'annexe 3.7

- **Lettre d'engagement (Développeur) – Mission de service**

Le Développeur doit présenter une déclaration sur l'honneur qu'il s'engage à octroyer, en cas de conclusion du marché, une mission de service à l'architecte(s) et à l'ingénieur(s) du projet défini et honorer les services conformément au modèle repris en annexe 3.2.

La mission complète de la maîtrise d'œuvre est souhaitée dans le cadre de ce projet pour le clos-couvert, la finition complète des espaces communs et les aménagements extérieurs et paysager. Seuls les aménagements intérieurs des logements seront laissés au soin du Développeur dans le respect des cahiers des charges relatifs aux catégories de logement, à savoir le cahier des charges du logement Fonds Kirchberg, ainsi que le cahier des charges du logement abordable art.29bis.

Il est conseillé aux Développeurs de prendre en compte les services d'un architecte de son choix pour l'agencement des parties privatives des logements et la direction de chantier y relatif.

- **Lettre d'engagement (Développeur) – Projet à réaliser**

Le Développeur doit présenter une déclaration sur l'honneur (voir annexe 3.3) qu'il s'engage à réaliser, en cas de conclusion du marché, le projet-lauréat et à respecter le cahier des charges.

- **Lettre d'intention en vue d'une garantie bancaire d'achèvement**



Le Développeur devra compléter la lettre d'intention en vue d'une garantie bancaire d'achèvement (voir annexe 3.4), à hauteur de 66.000.000,00 € (soixante-six millions euros) pour le projet « Quartier Grünewald Ouest », qui couvre, d'après les estimations du Fonds, et sans engagements à cet égard, environ 50% des coûts de construction et d'aménagement des ensembles.

Toute proposition offrant une lettre d'intention en vue d'une garantie bancaire non-conforme au modèle annexé sera écartée.

Aucune modification ne peut y être apportée sans entraîner l'exclusion du Développeur du présent appel à candidatures.

- **Note d'information indiquant la manière** dont le groupement assurera la mission allant de la conception à sa présence sur le chantier, le cas échéant, une note de synthèse signée par les membres du groupement, spécifiant la répartition de la mission entre partenaires (allant du stade de la conception appel à candidature, jusqu'à l'exécution du projet y compris le suivi chantier) / note méthodologique spécifiant l'approche conceptuelle, l'organisation de travail et le phasage envisagé
- **Les dossiers de présentation** des membres d'équipes et CV des personnes en charge du dossier

1.1.2 Informations relatives à l'Architecte

Présentation et indication de l'(des) architecte(s) que le Développeur chargera de l'élaboration et de l'exécution du projet, à savoir, indication des nom, prénom, profession, raison sociale, adresse, numéro de téléphone, adresse e-mail, et, le cas échéant, l'organigramme du groupement d'architectes ainsi que la répartition de la mission d'architecte dans le cadre du présent appel à candidature.

- **Documents administratifs**, sont à fournir par les architectes :
 - une attestation de souscription à une **assurance responsabilité civile**,
 - le certificat d'inscription au registre de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs du Luxembourg, valable pour l'année 2025,
 - **ou à défaut**, le certificat d'inscription au registre professionnel du pays d'origine, valable pour l'année 2025.
 - un (les) extrait(s) du casier judiciaire datant de maximum 3 mois ,
 - le chiffre d'affaires des **3 derniers exercices disponibles** à compléter sur l'annexe 3.6.3..
- **Références professionnelles** : un maximum de 5 références de « projets comparables », les plus récentes possibles.

Les références illustrées sont à documenter sur base de l'annexe 3.8.

Par « référence comparable », il est entendu au moins :

- un (ensembles d') immeuble(s) de logement collectif regroupant au minimum 50 logements collectifs (résidence de 20 unités ou plus), et de classe énergétique AAA, avec un rez-de-chaussée commercial. En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.
- Un parking souterrain, un nombre de plus de 51 emplacements de stationnement étant un atout.

Parmi les points d'attention : Classe énergétique AAA ; en milieu urbain quartier existant, conception énergétique innovante ; qualité d'intégration avec son environnement ; utilisation des matériaux sains ; critères innovants dans les constructions résidentielles ; intégration espaces communs, mixité des typologies de logements.

Remarque

Les références sont appréciées uniquement sur base des données et illustrations fournies par le bureau



dans le dossier de candidature.

1.1.3 Informations relatives à l'Ingénieur

Présentation et indication de l'(des) ingénieurs(s) que le Développeur chargera de l'élaboration et de l'exécution du projet, à savoir, indication des nom, prénom, profession, raison sociale, adresse, numéro de téléphone, adresse e-mail, et, le cas échéant, l'organigramme du groupement d'ingénieurs ainsi que la répartition de la mission ingénieur technique / ingénieur civil dans le cadre du présent appel à candidature.

- **Documents administratifs**, sont à fournir par le(s) l'Ingénieur(s) :
 - une attestation de souscription à une **assurance responsabilité civile**,
 - un (les) extrait(s) du casier judiciaire datant de maximum 3 mois,
 - le chiffre d'affaires des **3 derniers exercices disponibles** à compléter sur l'annexe 3.6.3
- **Références professionnelles** : un maximum de 3 références de projets comparables les plus récents possibles.

Le minimum requis : ensemble immobilier regroupant au minimum 50 logements collectifs (ou plus) et une activité commerciale, un parking souterrain accessible au public au nombre de plus de 51 emplacements de stationnement. Classe énergétique AAA.

Remarque

Les références sont appréciées uniquement sur base des données et illustrations fournies par le(s) bureau(x) dans le dossier de candidature.



PHASE II de DESIGNATION

1.2 Contenu du dossier de candidature en 2ème phase de désignation intermédiaire

Par la remise de sa proposition architecturale et économique, le groupement participant déclare accepter le contenu du présent règlement et de ses annexes qui constituent la base juridique de l'appel à candidatures.

Chaque groupement ne peut remettre qu'un seul projet. Les variantes ne sont pas admises. Les inscriptions sur les plans et tout autre document seront rédigés en français.

Si le Fonds constate que des dossiers de candidature ne sont pas complets, il se réserve le droit d'en informer les candidats concernés, en leur accordant une nouvelle date d'échéance, la même pour tous les candidats, pour leur permettre de compléter leur dossier, sous peine d'exclusion.

Le Fonds se réserve le droit de modifier les exigences de contenu de la Phase II à un stade ultérieur.

1.2.1 Formulation du volet architectural :

Pour la formulation du volet architectural du projet, le groupement est tenu de respecter les prescriptions particulières de construction pour le Quartier Grünewald Ouest ci-jointes. Chaque groupement ne peut remettre qu'un seul projet. Les variantes ne sont pas admises. Les inscriptions sur les plans et tout autre document seront rédigés en français.

Le rendu du projet architectural en phase 2 de désignation intermédiaire comprend :

Pour les lots 4 et 5, les livrables du projet architectural consistent en un rendu APS échelle 1/200 avec notamment :

- un descriptif sous forme de texte du concept architectural et paysager, sur maximum 2 pages A4,
- Immeubles résidentiels :
 - o Plan masse à l'éch. 1/500 avec indication des entrées, de la topographie, des aménagements extérieurs et des ombrages (au 21/06)
 - o Plans par niveau à l'éch 1/200 (rdc, étage courant, étage en retrait, toiture et sous-sol) avec indication des limites des différents bâtiments, de l'affectation des pièces, des circulations internes, des noyaux humides.
 - o 2 coupes (1/200) par lot avec indication de la topographie projetée
 - o Plans de façades et détails de façades 1/20, relatifs aux bâtiments qui composent l'îlot
 - o Schéma avec indication de la répartition des catégories et typologies de logements
 - o Schéma avec indication de la programmation et l'aménagement des rdc et leurs entrées et zones de frontages
 - o Plans à l'éch. 1/200 des espaces extérieurs des lots privés avec indication des affectations, et niveaux topographiques Les plans préciseront l'aménagement des zones de frontage, des terrasses, de la cour intérieure, le type d'équipements de jeux, l'aménagements en toiture, le mobilier urbain et l'éclairage. Le système de gestion des eaux pluviales devra être précisé et clairement indiqué dans les plans.
 - o Une palette végétale précisée par un plan de plantation ;
 - o Cahier d'entretien pour les constructions et les espaces extérieurs
- Mobility hub : livrables définis dans cahier des charges relatif au Mobility Hub
- Schéma de division en blocs de copropriété et gestion des flux



- Tableaux des surfaces avec le détail de la programmation par bâtiments-lot, par catégories de logement ; par typologies de logements, programmation des RDC, SCB, SNA et SUH par fonctions, nombre d'emplacements de stationnements et leur attribution :
 - o la surface construite brute totale (SCB) par lot, par bâtiment et par étage,
 - o la surface d'habitation (SUH) des différents logements,
 - o la surface de l'espace dédié au commerce, service de proximité ou horesca, et bureaux,
 - o la surface des caves, locaux de buanderies, locaux poubelles, locaux pour les compteurs, local vélo, local poussettes et du parking souterrain,
 - o le nombre de logements regroupés par typologie de logement (répartition des typologies),
 - o la surface d'habitation par logement...etc
 - o La surface des aménagements extérieurs en précisant les surfaces suivantes : terrasses de commerces/bureaux/logements ; cours intérieures destinées à un usage commun, aires de jeux, toitures destinées à un usage commun, des toitures destinées aux panneaux photovoltaïque/solaires ; frontage privé ; espace fonctionnel (aire de présentation, espace pour vélos...)...etc
 - o Mobility-Hub
 - Unité d'emplacements de stationnement total, dont PMR
 - Unité d'emplacements de vélos
 - Unité d'emplacements de stationnement par niveau
 -

Les tableaux des quantités seront précisés dans les cahiers des charges en 2ème phase de désignation. Le calcul de certaines données doit être illustré par des documents graphiques à des fins de contrôle.

Pour les lots 1, 2 et 3, les livrables du projet architectural sont les suivants :

- Schéma avec indication de la répartition des catégories et typologies de logement ainsi que fonctions tertiaires
- Schéma avec indication de la programmation des rez-de-chaussée et leurs entrées et zones de frontage
- Schéma des aménagements des espaces extérieurs des lots privés avec indication des affectations, et niveaux topographiques. Les plans préciseront l'aménagement des zones de frontage, des terrasses, de la cour intérieure, le type d'équipements de jeux, l'aménagements en toiture, le mobilier urbain et l'éclairage. Le système de gestion des eaux pluviales devra être précisé et clairement indiqué dans les plans.
- Une palette végétale déclinée par zones (frontage, terrasse, cour intérieur, toiture...);
- Schéma d'intention de division des îlots en bâtiments
- Schéma d'intention pour les façades
- Notice de vente pour les logements « marché libre »
- Tableau des surfaces avec indication de la programmation par lots, bâtiments, par catégories et typologies de logements, programmation des niveaux hors-sol et sous-sol, SUH, SCB par fonctions, nbre d'emplacements de stationnements et leur attribution, etc
- La surface des aménagements extérieurs en précisant les surfaces suivantes : terrasses de commerces/bureaux/logements ; cours intérieures destinées à un usage commun, aires de jeux, toitures destinées à un usage commun, des toitures destinées aux panneaux photovoltaïque/solaires ; frontage privé ; espace fonctionnel (aire de présentation des poubelles, espace vélos de courte durée...).



Remarque importante :

Si le Fonds constate que des dossiers de candidature ne sont pas complets, il se réserve le droit d'en informer les candidats concernés, en leur accordant une nouvelle date d'échéance, la même pour tous les candidats, pour leur permettre de compléter leur dossier, sous peine d'exclusion.

1.3 Contenu du dossier de candidature en phase finale de désignation

Suivant les recommandations du jury, précisions des propositions économiques et architecturales selon livrables prévus au point 1.2 ci-avant.

Le contenu du dossier de candidature en phase finale de désignation sera précisé ultérieurement.

1.3.1 Formulation du volet économique :

(Base : indice construction 10/2024 (Luxembourg): 1.149,68)

Par principe, le paiement de la redevance par le Développeur au Fonds s'effectuera en une fois et devra intervenir au plus tard dans le mois de la réception de la notification de l'autorisation de bâtir (sans que le Développeur ne puisse commencer l'exécution de cette autorisation avant d'avoir procédé audit paiement). A titre dérogatoire, si le Développeur réalise le projet en phasage tel que mentionné dans le Règlement de consultation au point 2.1 *Description du projet*, le paiement de la redevance sera divisé en deux temps et interviendra, pour la deuxième phase, un mois avant le démarrage des travaux de cette deuxième phase.

- **Logements abordables art. 29bis :**

Dans le cadre des logements abordables art. 29bis, le Développeur ne paie pas de redevance au Fonds en contrepartie des droits d'emphytéose et/ou de superficie.

Le Développeur va céder les constructions y relatives au Fonds au prix de revient et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

Le Développeur remettra un listing précisant le prix de vente de chaque logement d'après le modèle qui sera fourni par le Fonds en Phase II de désignation.

- **Logements Fonds Kirchberg (hormis les 10% à racheter par le Fonds – voir ci-après) :** redevance unique pour emphytéose : minimum 1.000,00 € / m2 SCB

Le prix de vente pour ces Logements Fonds Kirchberg sera fixé par le Fonds (voir annexe B.13).

Le Développeur remettra un listing précisant le prix de vente de chaque logement d'après le modèle qui sera fourni par le Fonds en Phase II de désignation.

- **Logements Fonds Kirchberg - 10% à racheter par le Fonds :**

Pour les Logements Fonds Kirchberg qui seront rachetés par le Fonds, le Développeur ne paie pas de redevance au Fonds en contrepartie des droits d'emphytéose et/ou de superficie.

Le Développeur va céder les constructions y relatives au Fonds au prix de revient et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

- **Logements marché Libre :** redevance unique pour emphytéose : minimum 3.400,00 € / m2 SCB

Le prix de vente pour ces Logements Marché Libre sera fixé au prix du marché libre par le Développeur (voir annexe B.13).

Le Développeur remettra un listing précisant le prix de vente de chaque Logement Marché Libre d'après le modèle qui sera fourni par le Fonds en Phase II de désignation.

- **Surfaces tertiaires Rez-de-chaussée (hors bureaux) :** redevance unique pour emphytéose (par



affectation) : minimum 1.500,00 € / m2 SCB (par affectation)

Le prix de vente pour ces surfaces sera fixé au prix du marché libre par le Développeur (voir annexe B.13).

Le Développeur remettra un listing précisant le prix de vente de chaque entité d'après le modèle qui sera fourni par le Fonds en Phase II de désignation.

- **Bureaux** : redevance unique pour emphytéose : minimum 3.500,00€ / m2 SCB (par affectation)
Le prix de vente pour ces surfaces sera fixé au prix du marché libre par le Développeur (voir annexe B.13).
Le Développeur remettra un listing précisant le prix de vente de chaque entité d'après le modèle qui sera fourni par le Fonds en Phase II de désignation.
- **Mobility-hub** avec redevance unique pour emphytéose : minimum 2.200,00 € / m2 SCB au RDC
Le détail de la commercialisation du Mobility HUB sera présenté en annexe B.13
- **Offre de prix du terrain à céder par le Fonds**, d'après le modèle élaboré et mis à disposition en Phase II de désignation de cet appel à candidatures.

2.1 Dépôt des dossiers de candidature, des projets et des offres

Les dossiers, projets et offres doivent être remis conformément aux modalités temporelles et techniques prévues au Règlement de consultation, notamment les points 1.3 et 2.2.

2.2 Formats des documents

Les documents sont à remettre sous format :

- fichier pdf et jpg pour les **planches de présentation, documents administratifs** (exemples Annexes et autres)
- fichier dwg ou dxf pour les **plans**,
- fichier excel pour les **calculs**.

Les documents doivent impérativement être remis par courriel à l'adresse indiquée au point 2.1 **en un seul envoi**. Si la taille des fichiers annexés au courriel de candidature dépasse la capacité maximale admise (à titre informatif elle est de 20 mégabits), le Groupement remettra sa candidature via toute plateforme autorisant le transfert de fichiers plus volumineux (type : WeTransfer ou tout autre équivalent). Un accusé de réception détaillé des pièces reçues sera transmis à chaque candidat. Toutes les pièces annexées dans l'offre du Groupement devront reprendre stricto sensu la même nomination que celle indiquée dans les documents transmis par le Fonds.



APPEL A CANDIDATURES EN VUE DU PROJET « Quartier Grünewald Ouest – lots 1 à 5 » 1/2

ANNEXE 3.2

LETTRE D'ENGAGEMENT– MISSIONS DE SERVICES AU SEIN DU GROUPEMENT DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S) ET EN SOUS-TRAITANCE

EN CAS DE CONCLUSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE SUITE A L'APPEL A CANDIDATURES POUR LA CONCEPTION ET LA CONSTRUCTION DU PROJET IMMOBILIER MIXTE EN OBJET, LA SOCIETE _____ (DEVELOPPEUR),

1. s'engage par la présente à octroyer une **mission de maîtrise d'œuvre**,

- **au(x) bureau(x) d'architecture** _____,
- **au(x) bureau(x) d'ingénieur technique** _____,
- **au(x) bureau(x) d'ingénieur civil** _____

comprenant au moins (mission partielle) :

- l'avant-projet et les recherches de données
- l'avant-projet sommaire (APS) et les adaptations éventuelles demandées dans le rapport du jury
- l'avant-projet définitif (APD)
- l'élaboration du dossier d'autorisation de bâtir, la participation au dossier d'autorisations d'exploitations et le suivi des procédures d'approbation
- le projet définitif pour l'enveloppe et surfaces extérieures et les espaces communs intérieurs (hors planning et coût)
- la validation des détails d'ateliers
- le suivi artistique visant à garantir la cohérence du projet proposé dans le cadre de l'appel à candidature et l'exécution de l'ouvrage.

L'attribution d'une mission complète à la maîtrise d'œuvre est cependant souhaitée par le Fonds et considérée comme un atout.

Avant signature du contrat Architecte / Ingénieurs – Développeur, le projet de contrat est présenté au Fonds pour commentaire et une copie du contrat Architecte et Ingénieurs, qui lie la société et l'architecte / les ingénieurs, sera présentée à la demande du Fonds Kirchberg.

2. S'engage en tout état de cause, en cas de participation à la Phase II.2 de désignation finale, à laisser l'entier bénéfice de l'éventuelle indemnité, pour autant que le projet ait obtenu au moins 24/40, à sa maîtrise d'œuvre, à savoir :

- **au(x) bureau(x) d'architecture** _____,
- **au(x) bureau(x) d'ingénieur technique** _____,
- **au(x) bureau(x) d'ingénieur civil** _____,
- **au(x) bureau(x) d'architecte(s)-paysagiste(s) en sous-traitance**

3. S'engage à contracter en sous-traitance une mission de service avec un(plusieurs) architecte(s)-paysagiste(s) affilié à l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) au Luxembourg ou une institution équivalente à l'étranger.

Date

Cachet, nom et signature du fondé de pouvoir



ANNEXE 3.3

LETTRE D'ENGAGEMENT (DEVELOPPEUR) – PROJET A REALISER

En cas de conclusion de droits d'emphytéose et/ou de superficie suite à l'appel à candidatures pour la conception et la construction du projet immobilier mixte en objet, **la société** _____,

s'engage à réaliser le projet d'architecture des lots 1 à 5 du « Quartier Grünewald Ouest », tel que planifié par le(s) bureau(x) d'architecture _____
et les bureaux d'ingénieurs statique _____
et techniques _____,

dans le cadre de l'appel à candidature en vue de la concession de droit d'emphytéose et/ou de superficie sur les lots 1 à 5 du site « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST », et dans le respect du cahier des charges relatif à l'appel à candidatures présent, et singulièrement dans les délais suivants :

- Réalisation des travaux dans un délai maximal total de 72 mois.
- Démarrage des travaux pour les lots 4 et 5 au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.
- Démarrage des travaux pour les lots 1 à 3 au plus tard 3 années après le démarrage des travaux des lots 4 et 5.
- Pour chaque lot, le délai maximal du chantier est de 36 mois entre le début des travaux et la réception.

La société s'engage à n'entreprendre aucune démarche susceptible d'impacter négativement de quelque manière que ce soit la qualité architecturale et paysagère du projet en question.

Date

Cachet, nom et signature du fondé de pouvoir



ANNEXE 3.4

MODELE DE LETTRE D'INTENTION DU BAILLEUR DE FONDS DE S'ENGAGER DANS LES TERMES DU MODELE DE LA GARANTIE BANCAIRE SUSMENTIONNE

DECLARATION D'INTENTION

Emission d'une garantie bancaire de bonne fin en faveur du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg portant sur **la réalisation des lots 1 à 5 du projet immobilier mixte Quartier Grünewald Ouest** sur le plateau de Kirchberg, à un Développeur en vue de la construction d'immeubles à vocation majoritairement résidentiel, avec également des surfaces mixtes et un mobility hub accessoires.

Par la présente _____ (le bailleur de fonds), ayant son siège social à _____ a le plaisir de soumettre au Développeur _____, ayant son siège social à _____, sa déclaration d'intention de s'engager dans les termes et conditions du modèle de garantie bancaire, tel que prévu à l'annexe 3.5. du Règlement de consultation de l'appel à candidatures « Modèle de garantie bancaire ».

Sous réserve de l'accomplissement des conditions contenues dans le cahier des charges prémentionné et de l'attribution de l'opération à _____ (le Développeur), _____ (le bailleur de fonds) est d'accord à émettre une garantie bancaire de bonne fin en faveur du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg, (le Fonds) dont le donneur d'ordre sera _____ (le Développeur) et dont le montant sera limité à un maximum de EUR 66.000.000 € (soixante-six millions d'euros)

Cette garantie bancaire sera émise dans les termes du modèle susmentionné tel qu'annexé en copie aux présentes (annexe 3.5. du Règlement de consultation de l'appel à candidatures).

La présente n'a que valeur d'une déclaration d'intention et ne saurait être interprétée dans un autre sens.

L'émission de la garantie bancaire de bonne fin est subordonnée à la signature de l'acte de concession de droits d'emphytéose et/ou de superficie en question entre le Développeur et le Fonds.

À (lieu), le

Cachet, nom et signature du fondé de pouvoir

ANNEXE 3.5

PRINCIPE DE GARANTIE BANCAIRE

En garantie de ses engagements d'achèvement, le développeur devra remettre au Fonds une garantie de bonne exécution à première demande d'un établissement bancaire dans la Communauté européenne (le Garant).

Dans le cadre du présent appel à candidature, en Phase I de sélection le développeur fournira une lettre d'intention du Garant par laquelle ce dernier déclare son intention de s'engager dans les termes et conditions du modèle de garantie bancaire, tel que repris ci-dessous.

Le Garant devra s'engager à payer, en cas d'inexécution par le développeur de son obligation d'achèvement, les sommes nécessaires à l'achèvement des Bâtiments conformément aux termes du présent cahier des charges.

Si le développeur réalise le projet en deux phases, la valeur de la garantie bancaire, pour lots 4 et 5 (**phase 1**) du projet « Quartier Grünewald Ouest », est de :

27.000.000,00 € (vingt-sept millions d'euros)

La valeur de la garantie bancaire, pour lots 1, 2 et 3 (**phase 2**) du projet « Quartier Grünewald Ouest », est de :

39.000.000,00 € (trente-neuf millions d'euros)

Si le développeur réalise le projet en une seule et unique phase, la valeur de la garantie bancaire, pour l'ensemble des lots du projet « Quartier Grünewald Ouest », est de :

66.000.000,00 € (soixante-six millions d'euros)

Cet engagement du Garant débutera lors de la signature du bail emphytéotique entre le développeur et le Fonds.



Modèle de garantie bancaire :

Etablie à Luxembourg, le

Portant sur l'achèvement du projet immobilier mixte « Grünewald Ouest » - **phases 1 et 2** sur le plateau de Kirchberg dont la réalisation a été confiée à :

[investisseur-développeur]

ci-après dénommé le « **Développeur** » ;

aux termes d'un appel à candidatures lancé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après dénommé le « **Fonds** »), établissement public créé et régi par la loi modifiée du 7 août 1961, comprenant notamment :

- les indications sur le dossier de candidature à fournir par le Développeur ,
- la procédure de désignation du Développeur ,
- les principales clauses du bail emphytéotique,

Ces documents, ensemble avec l'offre du Développeur formant le contrat conclu entre ce dernier et le Fonds (ci-après dénommé le « **Contrat** »), et dont copies ont été remises à :

[BANQUE]

ci-après dénommée le « **Garant** »

Le Garant se porte caution solidaire du Développeur en faveur du Fonds aux clauses et conditions suivantes :

- 1) Le Garant s'engage à payer, en cas d'inexécution par le Développeur de son obligation d'achèvement, les sommes nécessaires à l'achèvement complet des constructions conformément aux termes du Contrat, sans toutefois que cette somme ne puisse excéder 66.000.000,00 € (soixante-six millions d'euros) pour les lots 1 à 5, du quartier Grünewald Ouest ;
- 2) Cet engagement du Garant débutera lors de la signature du bail emphytéotique entre le Développeur et le Fonds.
- 3) La garantie d'achèvement ne pourra être invoquée par le Fonds que sur constatation du défaut d'achèvement, soit par les parties en cause (Développeur, Fonds, Garant), soit par une personne qualifiée.
 - a) La constatation par les parties fera l'objet d'un procès-verbal dont un exemplaire dûment signé sera à remettre au Garant.
 - b) La constatation par une personne qualifiée se fera en cas de non-accord entre les parties. Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie



la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

- c) La constatation du défaut d'achèvement fera l'objet, par la personne qualifiée ainsi désignée, d'un rapport motivé à remettre aux Développeur, Fonds et Garant.
 - d) En cas d'exécution de la garantie d'achèvement, l'achèvement se fera sous le contrôle du Fonds. Lorsque l'achèvement devra se faire pour une raison quelconque par d'autres architectes, entrepreneurs et artisans que ceux engagés par le Développeur, ceux-ci doivent être agréés par le Fonds et le Garant à qui leurs devis des travaux auront été communiqués.
 - e) Le Garant paiera, après contrôle, les factures visées par le Fonds ou par une personne mandatée par celui-ci. Le Garant n'assumera ni les obligations de maître de l'ouvrage, ni les obligations de garantie en raison des vices de construction.
- 4) La garantie d'achèvement pourra également être invoquée par le Fonds lorsqu'il apparaîtra de façon certaine que le Développeur aura abandonné le chantier et/ou que les délais stipulés au Contrat ne pourront pas être respectés en raison de l'attitude défailante du Développeur.
- 5) À tout moment, quel que soit l'avancement des travaux, le Garant et le Fonds auront le droit de procéder à tout contrôle et vérification qu'ils jugeront utiles.

Au cas où un bureau de contrôle sera chargé du suivi des travaux, les rapports dudit bureau de contrôle devront être transmis incessamment au Fonds.

- 6) En toute circonstance, le Garant peut refuser aussi longtemps l'exécution de son engagement que le Fonds resterait en défaut d'exécuter les obligations qui lui incombent en vertu du Contrat.
- 7) Le Garant ne pourra refuser au Fonds le bénéfice de l'achèvement des constructions que lorsqu'il serait établi que celles-ci ne peuvent être réalisées matériellement ou juridiquement.
- 8) Hormis l'hypothèse qui précède, l'engagement du Garant à l'égard du Fonds prendra fin à la première des deux dates que sont :
- a) Hormis la garantie pour la bonne exécution des espaces extérieur commun, l'engagement du Garant prendra fin à la signature du premier acte notarié de cession en Vente en état futur d'achèvement (VEFA) dûment accompagné de l'émission d'une garantie d'achèvement (sans autre possibilité de mutation de la garantie d'achèvement en garantie de remboursement que les strictes hypothèses légales)(ci-après : la « Garantie VEFA »), le cas échéant à due proportion de la couverture par ladite Garantie VEFA si elle n'est pas complète.
 - b) Cinq (5) ans après la signature du Contrat, le Fonds pouvant invoquer la garantie d'achèvement dans les conditions définies par la présente, pendant ces cinq ans, étant encore entendu qu'au cas où le Fonds aurait invoqué la garantie d'achèvement endéans ce délai, les paiements que le Garant devra effectuer pourront s'étendre au-delà de ce délai de cinq ans ;
 - (i) L'achèvement complet des immeubles conformément au Contrat, achèvement qui sera constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.
 - (ii) L'achèvement complet des immeubles fera l'objet d'un constat dont un exemplaire dûment signé par les parties sera à remettre au Garant.
 - (iii) Lorsqu'il n'y aura pas accord entre les parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.



(iv) La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre au Développeur, Fonds et Garant.

- 9) La présente garantie est soumise au droit luxembourgeois et les parties attribuent expressément compétence aux tribunaux de Luxembourg au Grand-Duché de Luxembourg pour tout litige pouvant en découler.

Fait en trois originaux à Luxembourg, le

CACHET, ET SIGNATURE

CAPACITÉ ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE : INDICATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEUR DE PROJET

Le présent formulaire est à compléter par le développeur de projet ou en cas de groupement par tous les membres du groupement qui assurent la mission de développeur de projet.

COPIE PDF_Le formulaire à remplir est téléchargeable via un lien qui

COORDONNÉES DU DÉVELOPPEUR DE PROJET : vous sera transmis via l'adresse mail du projet:

GRouest@fondskirchberg.lu

Raison sociale et forme juridique

N° et rue

Code postal, Ville, Pays

Site internet

Téléphone (avec préfixe international)

Nom du représentant légal

Télécopieur (avec préfixe international)

Fonction du représentant légal

E-mail

1.0. GROUPEMENT POUR LA MISSION DE DÉVELOPPEUR DE PROJET

Dans le cas d'un groupement entre plusieurs développeurs de projet, l'opérateur susmentionné pose sa candidature comme mandataire suivant procuration (voir formulaire : « Procuration de la part des autres membres du groupement ») dûment autorisé par les autres membres du groupement dont il fait lui-même partie et s'oblige à déposer les pièces justificatives subséquentes. Les informations exigées, concernant la situation propre de l'opérateur économique, sont également à fournir par tous les membres du groupement et à remettre avec le présent formulaire de candidature.

En cas de groupement les données suivantes sont requises :

Nom du groupement

ARTICLE 1.0.1. – Autres membres du groupement

Les indications concernant les autres membres du groupement, c'est-à-dire les autres opérateurs économiques qui font partie de l'équipe sont à fournir à l'aide du formulaire : « Indications concernant les autres membres du groupement » (1 formulaire par membre).

Nom de l'opérateur économique

Membre 2 du groupement	<input type="text"/>
Membre 3 du groupement	<input type="text"/>

ARTICLE 1.0.2. – Procuration de la part des autres membres du groupement

Les candidatures déposées par un groupement ne seront prises en considération sous condition que le pouvoir adjudicateur reçoit une déclaration datée et dûment signée par tous les membres, définissant le mandataire désigné à représenter le groupement (suivant le formulaire : « Procuration de la part des autres membres du groupement » - 1 formulaire par groupement).

Description du document

Annexe(s) N°

Procuration de la part des autres membres du groupement (formulaire B)	<input type="text"/>
------------------------------------------------------------------------	----------------------

ARTICLE 1.0.3. – Convention de groupement

Annexe(s) N°

En cas de groupement, le mandataire du groupement fournira la convention de groupement dûment signée par les différentes parties (document sur support libre).

CAPACITÉ ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE :

INDICATIONS CONCERNANT LES AUTRES MEMBRES DU GROUPEMENT

Le présent formulaire est à compléter par les autres membres du groupement qui assurent la mission de développeur de projet.

COORDONNÉES DE L'OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE :

Raison sociale et forme juridique

N° et rue

Code postal, Ville, Pays

Site internet

Téléphone (avec préfixe international)

Nom du représentant légal

Télécopieur (avec préfixe international)

Fonction du représentant légal

E-mail

**COPIE PDF_Le formulaire à remplir est téléchargeable via un lien qui
vous sera transmis via l'adresse mail du projet:
GRouest@fondskirchberg.lu**

CAPACITÉ ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE :

INDICATIONS CONCERNANT L'ARCHITECTE ET LES INGÉNIEURS EN GÉNIE CIVIL ET GÉNIE TECHNIQUE

COORDONNÉES DE L'OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE :

Raison sociale et forme juridique

N° et rue

Code postal, Ville, Pays

Site internet

Téléphone (avec préfixe international)

Nom du représentant légal

Télécopieur (avec préfixe international)

Fonction du représentant légal

E-mail

COPIE PDF_Le formulaire à remplir est téléchargeable via un lien qui
vous sera transmis via l'adresse mail du projet:
GRouest@fondskirchberg.lu

Lorem ipsum

PROCURATION DE LA PART DES AUTRES MEMBRES DU GROUPEMENT

Annexe(s) N°

Par la présente les membres du groupement :

Membre 2 du groupement

Siège social

Membre 3 du groupement

Siège social

**COPIE PDF_Le formulaire à remplir est téléchargeable via un lien qui
vous sera transmis via l'adresse mail du projet:**

donnent procuration à l'opérateur économique

GRouest@fondskirchberg.lu

Représentant du groupement (Membre 1 du groupement)

Siège social

de les représenter dans le cadre de l'appel à candidatures organisé par Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg.

Par la présente, les membres du groupement certifient que les données et informations du présent formulaire de candidature sont exactes.

Lieu

le

Date

Membre 2 du groupement

Nom et fonction du/des signataire(s)

Signature et cachet

Membre 3 du groupement

Nom et fonction du/des signataire(s)



ANNEXE 3.7 Fiches récapitulatives Développeur

PRESENTATION DU DEVELOPPEUR	FICHE 1
------------------------------------	----------------

Nom et forme juridique de l'entreprise

Personne de contact
(nom, prénom et profession)

Adresse
(numéro, rue, code postal et ville)

Raison sociale de l'entreprise

Téléphone

Courrier électronique

Adresse internet

Fondé de pouvoir 1
(nom, prénom et profession)

Fondé de pouvoir 2
(nom, prénom et profession)

Groupement de Développeurs	FICHE 2
-----------------------------------	----------------

Nom et forme juridique du groupement

Prestations prises en charge par le mandataire
(membre 1 du groupement)

Membre 2 du groupement
(nom, prénom, profession)

Membre 3 du groupement
(nom, prénom, profession)

Convention du groupement de développeurs	FICHE 3
-------------------------------------------------	----------------

Convention signée à joindre en annexe

**DOCUMENTS A REMETTRE**Remarques:

- toutes les annexes sont à remettre par bureau individuel
- tous les documents sont à remettre en français
- veuillez cocher avec un "X" les cases correspondantes aux documents réellement annexés
- les documents à annexer doivent être remis au format pdf.
- veuillez compléter les informations demandées dans le présent formulaire.

A DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Voir annexe 3.6.1

Voir annexe 3.6.2 (le cas échéant)

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

FICHE 4

FICHE 5



B. REFERENCES	FICHE 6
----------------------	----------------

B	Résumé des références	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------	--------------------------

B1-B5	Fiches de synthèse de référence	<input type="checkbox"/>
-------	---------------------------------	--------------------------

Pièce jointe B: Références du développeur

Nom du développeur	<input type="text"/>
--------------------	----------------------

Nom des références	
--------------------	--

B1	<input type="text"/>
----	----------------------

B2	<input type="text"/>
----	----------------------

B3	<input type="text"/>
----	----------------------

B4	<input type="text"/>
----	----------------------

Remarque:

- en cas de groupement de développeurs, 4 références au maximum sont à indiquer pour l'ensemble du groupement, chaque membre du groupement de développeurs
- dans ce cas, chaque membre du groupement de développeurs devra indiquer au moins une référence

Pièces jointes B1-B5: Fiches de synthèse des références

Sont à documenter les références construites de projets comparables. Par référence comparable, il est entendu un (ensembles d') immeuble(s) de logement collectif regroupant au minimum 100 logements collectifs (résidence de 20 unités ou plus) et de classe énergétique AAA, ayant été réalisé (et achevé) en une seule opération immobilière et dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier), avec un rez-de-chaussée mixte et parking souterraine plus de 51 emplacements de stationnement. En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.



Référence 1

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet
(adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, ingénieurs)

Prestation du développeur ou groupement de développeurs
(planification, conception, construction, promotion, etc...)

Description du projet
(type de construction, de façade, typologies logements, etc...)

Surface construite brute (SCB;m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de logements

Coût net de construction

Coût brut de construction (€ TTC)

A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures



Référence 2

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet
(adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, ingénieurs)

Prestation du développeur ou groupement de développeurs
(planification, conception, construction, promotion, etc...)

Description du projet
(type de construction, de façade, typologies logements, etc...)

Surface construite brute (SCB;m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de logements

Coût net de construction

Coût brut de construction (€ TTC)

A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures



Référence 3

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet
(adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, ingénieurs)

Prestation du développeur ou groupement de développeurs
(planification, conception, construction, promotion, etc...)

Description du projet
(type de construction, de façade, typologies logements, etc...)

Surface construite brute (SCB;m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de logements

Coût net de construction

Coût brut de construction (€ TTC)

A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures



Référence 4

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet
(adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, ingénieurs)

Prestation du développeur ou groupement de développeurs
(planification, conception, construction, promotion, etc...)

Description du projet
(type de construction, de façade, typologies logements, etc...)

Surface construite brute (SCB;m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de logements

Coût net de construction

Coût brut de construction (€ TTC)

A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures

ANNEXE 3.8 Fiches récapitulatives Architecte

PRESENTATION DE L'ARCHITECTE OU GROUPEMENT D'ARCHITECTES		FICHE 1
Nom et forme juridique du bureau		
Personne de contact (nom, prénom et profession)		
Adresse (numéro, rue, code postal et ville)		
Raison sociale du bureau		
Téléphone		
Courrier électronique		
Adresse internet		
Fondé de pouvoir 1 (nom, prénom et profession)		
Fondé de pouvoir 2 (nom, prénom et profession)		

DOCUMENTS A REMETTRERemarques:

- toutes les annexes sont à remettre par bureau individuel
- tous les documents sont à remettre en français
- veuillez cocher avec un "X" les cases correspondantes aux documents réellement annexés
- les documents à annexer doivent être remis au format pdf.
- veuillez compléter les informations demandées dans le présent formulaire.

A DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Voir annexe 3.6.3



FICHE 2

B. REFERENCES	FICHE 3
----------------------	----------------

B	Résumé des références	□
B1-B5	Fiches de synthèse de référence	□

Pièce jointe B: Références de l'Architecte

Nom de l'Architecte	
Nom des références	
B1	
B2	
B3	
B4	
B5	

Remarque:

- en cas de groupement d'architectes, 5 références au maximum sont à indiquer pour l'ensemble du groupement, chaque membre du groupement d'architectes
- dans ce cas, chaque membre du groupement d'architectes devra indiquer au moins une référence

Pièces jointes B1-B5: Fiches de synthèse des références

Sont à documenter les références construites de projets comparables. Par référence comparable, il est entendu un (ensembles d') immeuble(s) logement collectif regroupant au minimum 50 logements collectifs (résidence de 20 unités ou plus), et de classe énergétique AAA, avec un rez-de-chaussée commercial. En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.

Un parking souterrain, un nombre de plus de 51 emplacements de stationnement étant un atout.

Référence 1

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet (ingénieurs)

Prestation de l'Architecte (Phases APS, ADP, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, de façade, typologie des logements, etc...)Surface construite brute (SCB; m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

Référence 2

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet (ingénieurs)

Prestation de l'Architecte (Phases APS, ADP, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, de façade, typologie des logements, etc...)Surface construite brute (SCB; m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

Référence 3

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet (ingénieurs)

Prestation de l'Architecte (Phases APS, ADP, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, de façade, typologie des logements, etc...)

Surface construite brute (SCB; m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

Référence 4

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet (ingénieurs)

Prestation de l'Architecte (Phases APS, ADP, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, de façade, typologie des logements, etc...)Surface construite brute (SCB; m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

Référence 5

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet (ingénieurs)

Prestation de l'Architecte (Phases APS, ADP, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, de façade, typologie des logements, etc...)

Surface construite brute (SCB; m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

**ANNEXE 3.9 Fiches récapitulatives Ingénieur****PRESENTATION DE L'INGENIEUR****FICHE 1**

Nom et forme juridique du bureau

Personne de contact
(nom, prénom et profession)Adresse
(numéro, rue, code postal et ville)

Raison sociale du bureau

Téléphone

Courrier électronique

Adresse internet

Fondé de pouvoir 1
(nom, prénom et profession)Fondé de pouvoir 2
(nom, prénom et profession)

**DOCUMENTS A REMETTRE**Remarques:

- toutes les annexes sont à remettre par bureau individuel
- tous les documents sont à remettre en français
- veuillez cocher avec un "X" les cases correspondantes aux documents réellement annexés
- les documents à annexer doivent être remis au format pdf.
- veuillez compléter les informations demandées dans le présent formulaire.

A DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Voir annexe 3.6.3



FICHE 2



B. REFERENCES	FICHE 3
----------------------	----------------

B Résumé des références

B1-B3 Fiches de synthèse de référence

Pièce jointe B: Références de l'Ingénieur

Nom de l'Ingénieur

Nom des références

B1

B2

B3

Remarque:

- en cas de groupement d'ingénieurs, 3 références au maximum sont à indiquer pour l'ensemble du groupement, chaque membre du groupement d'ingénieurs
- dans ce cas, chaque membre du groupement d'ingénieurs devra indiquer au moins une référence

Pièces jointes B1-B3: Fiches de synthèse des références

Sont à documenter les références construites de projets comparables. Par référence comparable, il est entendu un ensemble immobilier regroupant au minimum 50 logements collectifs (ou plus) et une activité commerciale, un parking souterrain accessible au public au nombre de plus de 51 emplacements de stationnement. Classe énergétique AAA.

**Référence 1**

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, autres bureaux d'étude)

Prestation de l'Ingénieur (Phases APS, APD, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, situation urbaine, fonctions,)Surface construite brute (m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum



Référence 2

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, autres bureaux d'étude)

Prestation de l'Ingénieur (Phases APS, APD, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, situation urbaine, fonctions,)

Surface construite brute (m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum



Référence 3

Référence comparable construite dans le domaine résidentiel collectif

Désignation du projet

Lieu du projet (adresse complète)

Maître d'ouvrage

Année de réalisation (démarrage / livraison)

Durée de réalisation (en mois)

Bureaux ayant contribué au projet
(architectes, autres bureaux d'étude)

Prestation de l'Ingénieur (Phases APS, APD, AUT, EXE,...)

Illustration et description du projet *
(type de construction, situation urbaine, fonctions,)

Surface construite brute (m²)

Certification environnementale

Classe énergétique

Nombre de place de stationnement

Nombre de logements

* A joindre : Plans, coupes et images du projet nécessaires à la bonne compréhension du projet avec un maximum de 4 photos intérieures et 4 photos extérieures au format A4 maximum

APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S)

EN VUE DE :

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE SUR

LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST

»

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA COMMERCIALISATION

D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE 4

Documents remis

*(relatifs au projet « Quartier Grünewald Ouest » dans le cadre de l'Appel
à candidatures)*

Nom	Format
0. PAG, partie écrite (PE) et partie graphique (PG) en vigueur	
A.4.0_PAG PG en vigueur (Extrait)	.pdf
A.4.0_PAG PE version coordonnée_2022-09	.pdf
0.1 PAG MODIFICATION, partie graphique (PG) en cours	
A.4.0_PAG MOPO_MODIFICATION Partie Graphique (procédure d'adoption en cours) Extrait	.pdf
1. PAP, partie écrite et partie graphique (Procédure d'adoption du PAP en cours)	
A.4.1_240410_1904_Grunewald Ouest_PG_v2024	.pdf
A.4.1_240411_1904_PAP_NQ_Grunewald_Ouest_PE_VC	.pdf
A.4.1_240412_1904_PAP_NQ_Grunewald_Ouest_RJ	.pdf
2. Concept urbanistique	
A.4.2_240412_1904_LOW_Grunewald Ouest_concept urbanistique	.pdf
3. Projet paysager	
A.4.3_APS-Plans-Grunewald_2025-02-28-Plan_masse	.pdf
4. Gestion des eaux	
A.4.4_20957_Accord de principe_AGE	.pdf
A.4.4_APS - Projet paysager - principe gestion des eaux pluviales - Grünewald Ouest - 2024-11-29	.pdf
A.4.4_ZB-APS-plan de principe gestion des eaux-Grunewald-2024-11-29	.pdf
5. Etude de sol	
A.4.5_210025 Etude de sol 31012022	
6. Plan pompiers Grünewald	
A.4.6_APS_2025-02-28-PlanPompier_CGDIS	.pdf
7. Plan des biotopes	
A.4.7_Plan_Biotope_im_Bestand	.pdf
8. Plan topographique	
A.4.8_Leve topo 3470_QGO-01	.pdf
9. Plan d'éclairage	
A.4.9_ZB-APS-plan d'éclairage-Grunewald_2025-01-13	.pdf

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Des documents complémentaires relatifs au volet architectural du projet seront transmis en phase II



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE
GRÜNEWALD OUEST »

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

Cahier des charges

Remise des candidatures : 30 mai 2025

Version du 10 mars 2025



Table des matières

A. Règlement de consultation

A.1. Règlement de la consultation

A.2 Les annexes

Annexe 1 – Composition du Pré-jury et Jury

Annexe 2 – Critères de conformité, de sélection et de désignation

Annexe 3 – Documents à remettre / Livrables

Annexe 4 – Pièces fournies

B. Cahiers des charges

B.1. Général (situation)

B.2. Les objectifs du projet

B.3. Le contexte urbain

B.4. Programmation et surfaces à réaliser

B.5. Prescriptions architecturales

B.6. Prescriptions environnementales

B.7. Prescriptions paysagères

B.8. Prescriptions constructives et techniques

B.9. Contraintes

B.10. Prescriptions pour phase d'exploitation

B.11. Prescriptions pour déconstruction en fin de vie



B. Cahiers des charges

B.1. Général

i. Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures est organisé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg, établissement public, créé par la loi modifiée du 7 août 1961 (le Fonds).

Le Fonds lance le présent appel à candidature à l'attention de développeurs et leurs architectes et ingénieurs indépendants en vue d'obtenir des propositions pour : i) la conception, ii) la réalisation, iii) le financement et la iv) commercialisation d'un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des logements, des bureaux, des commerces et services de proximité et un mobility-hub, sur le « projet mixte Grünewald Ouest – lot 1 à 5 » sur le plateau de Kirchberg à Luxembourg.

ii. Périmètre d'étude / d'intervention

Le périmètre d'intervention se situe au sein du PAP NQ WH-12 dans la zone « HAB-2 ». La zone « BEP » est destinée à l'implantation d'une école privée (Ecole Waldorf Luxembourg), et ne fait pas partie du présent appel à candidatures.

Le site (lots 1 à 5) représente une surface à bâtir d'une contenance de 1,5 hectares environ (hors espaces publics extérieurs à réaliser par le Fonds). Il est situé au sud de la Rue des Labours, délimité à l'ouest par la Rue de Kevelaer et à l'est par la Rue André Vésale. Au sud du site, un espace paysager protégé (lot 7 hors présent appel à candidatures) borde le terrain et se prolonge dans la zone environnante.

iii. Cadre réglementaire - PAG

Le PAP NQ WH-12 couvre les parcelles n°435/5507 et n°435/5614.

La zone [HAB-2] est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales, ainsi qu'aux établissements d'hébergement. Y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

iv. Cadre réglementaire - PAP

Les lots 1, 2, 3, 4 et 5 sont principalement destinés à l'habitation.

La réalisation de surfaces de bureaux est prioritairement envisagée sur les parcelles 4 et 5, en raison des profondeurs de bâtiments plus grandes possibles.

Sur le lot 1 les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place ainsi que sur la rue des Labours.



- Sur le lot 2 les fonctions autres que l'habitat sont autorisables uniquement au rez-de-chaussée. Les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place.
- Sur le lot 4 les commerces et services susmentionnés sont autorisables uniquement sur les côtés des immeubles donnant sur la place ainsi que sur la rue André Vésale.
- Sur le lot 3 les fonctions autres que l'habitat ne sont pas autorisables. Cette parcelle est exclusivement dédiée au logement.
- Le lot 5 regroupera notamment toutes les places de stationnement du quartier. Les étages supérieurs seront utilisés à la fois pour l'habitation et pour la réalisation de surfaces de bureaux. Comme pour le lot 4, le lot 5, en raison des plus grandes profondeurs de bâtiments réalisables, est particulièrement adaptés pour la mise en œuvre ou la réalisation partielle des surfaces de bureaux prévues, ainsi que pour divers types de logements spéciaux.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une partie de la surface construite brute est à réserver au logement abordable.

Les emplacements de stationnement à aménager doivent être conformes aux prescriptions du PAG et du PAP.

La partie écrite du PAP du présent projet prévoit en complément au PAG les ratios suivants.

Ratios pour les emplacements de stationnement :

- Maisons plurifamiliales : 0,8 emplacements par unité de logement ;
- Commerces : 1 emplacement par tranche de 100 m² de SCB ;
- Bureaux/administrations : 1 emplacement par tranche de 300 m² de SCB ;
- Crèches : 1 emplacement par tranche de 100 m² de SCB ;
- Enseignement : 1 emplacement par classe d'école et max. 3 emplacements pour véhicules utilitaires, soit 24 places prévues.

Le PAP prévoit des emplacements pour véhicules utilitaires pour l'enseignement sur le lot 6.

- Le nombre de places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées est le suivant :
 - a) au moins une place adaptée par bloc entamé de vingt places est à prévoir
 - b) au-delà de cent places, une place adaptée supplémentaire est à prévoir par bloc de cent places, suivant la Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Les emplacements vélos à prévoir :

La partie écrite du PAP du présent projet prévoit le ratio suivant pour le stationnement des vélos :

- Maisons plurifamiliales : 1 emplacement par chambre et par unité d'habitation dans les studios
- Commerces : 1 emplacement par tranche de 200 m² de surface de vente ;



- Bureaux/administrations : 1 emplacement par tranche de 300 m² de SCB ;
- Enseignement : au minimum 80 emplacements au total.

B.2. Les objectifs du projet

i. Les objectifs du projet urbain

Le projet Grünewald Ouest est conçu en faveur de la mobilité douce dans le quartier et prévoit une part belle aux espaces publics de qualité. Pourvu d'une centralité et d'une mixité de logement, le projet cherche à offrir un équilibre social et des espaces de proximité. En plus des 367 logements, il intégrera l'école Waldorf de Luxembourg (lot 6 hors projet) comme élément central de ce nouveau voisinage, à l'interface avec le quartier existant de Grünewald. Les objectifs sont les suivants :

- Création d'une grande diversité d'offre de logements de haute qualité ainsi que de typologies diverses et innovantes
- Création d'une place de quartier favorisant la rencontre et l'échange entre résidents et utilisateurs divers
- Création d'un espace public sans voitures, en centralisant le stationnement dans un Mobility Hub avec des offres de mobilité complémentaires
- Intégration de l'Ecole Waldorf (à partir de 2028 prévisionnellement) qui se connecte sur le quartier à travers une salle polyvalente et une cour d'école en prolongation de l'espace public ouverts au quartier (lot 6 hors projet).

Un objectif majeur du projet est de créer une place de quartier centrale verdoyante, bordée de rez-de-chaussées actifs tels que services de proximité et commerces, et qui servira de point de rencontre et de lien social pour les habitants, contribuant ainsi à l'animation et à la vie locale de quartier. L'aménagement des espaces extérieurs publics prendra en compte l'intégration harmonieuse de la cour de l'école Waldorf, partiellement ouverte au quartier, ainsi que l'accès à la salle polyvalente de cette dernière (lot 6 hors projet).

Le projet intègre un traitement paysager verdurisé, en parfaite continuité avec la végétation environnante. Les cœurs d'îlots privatifs seront aménagés en pleine terre et viennent renforcer cette atmosphère verdoyante.

La préservation des biotopes existants sur le lot 7 (hors projet) constitue un invariant dans l'aménagement des espaces extérieurs accessibles au public. Un aménagement paysager valorisera cet espace tout en préservant l'espace naturel.

L'emprise et la densité des îlots bâtis du projet nécessite un traitement particulier des frontages privatifs entre l'espace privé et espace public, notamment pour les logements implantés en rez-de-chaussée de manière à garantir un espace tampon qui respecte l'intimité des habitants.

L'implantation des commerces et des services au rez-de-chaussée devra être soigneusement pensée pour dynamiser le quartier, en répondant aux besoins des habitants et des usagers tout en créant des lieux de vie et de consommation. Enfin, le projet général de verdurisation va contribuer activement à la biodiversité du site, en intégrant des solutions écologiques et en protégeant la faune et la flore locales, dans une démarche de développement durable.

Afin de conférer une échelle humaine au quartier, le projet propose la partition des front bâtis des



îlots, un traitement vertical des façades, notamment des rdc. Chaque îlot sera constitué de plusieurs bâtiments hors-sol indépendants et attachés à un sous-sol commun. Chaque bâtiment aura sa lecture en façade et disposera de circulations verticales propres au bâtiment.

La présence du mobility hub sur le lot 5 définit un phasage à garantir lors du développement des projets. Ainsi le lot 5 sera à construire en premier afin de disposer des emplacements de stationnement nécessaires aux autorisations à bâtir des lots qui suivent.

B.3. Le contexte urbain

i. Cadre urbain existant

Le quartier Grünewald est en pleine évolution, caractérisé par une forte dynamique urbaine et un mélange d'espaces résidentiels, commerciaux et tertiaires. De nouveaux projets urbains viendront dans les années à venir renforcer cette mixité.

Le quartier bénéficie d'une situation géographique stratégique, à proximité des principaux axes de transport et des centres d'activités économiques de Luxembourg. Grâce à son accessibilité, il est devenu un lieu de résidence prisé pour les professionnels et les familles, tout en restant connecté aux autres quartiers de la ville grâce au réseau de transports publics bien développé, notamment les lignes de bus et le tramway.

L'urbanisme de Grünewald combine des bâtiments modernes et des infrastructures récentes, tout en préservant quelques éléments historiques et naturels. Le quartier dispose également d'espaces verts et de zones résidentielles calmes, offrant une qualité de vie agréable à ses habitants. Toutefois, avec les projets d'aménagement en cours, il est prévu de renforcer l'attractivité du quartier en créant de nouvelles places publiques, en aménageant des équipements collectifs et en valorisant les espaces naturels. Cela s'inscrit dans une volonté de rendre le quartier plus accueillant, fonctionnel et durable, tout en conservant une atmosphère de tranquillité et de proximité avec la nature.

L'intégration des biotopes, la gestion des eaux pluviales et l'amélioration de l'accessibilité pour tous, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sont des priorités dans ce secteur en développement. Le quartier doit ainsi répondre aux normes modernes en matière de durabilité, tout en maintenant une offre diversifiée de services et de commerces qui favorisent la mixité sociale et fonctionnelle.

Enfin, le quartier Grünewald se distingue par son potentiel de développement, avec des projets d'aménagement visant à enrichir le paysage urbain, renforcer les liens sociaux et préserver les espaces verts tout en répondant aux besoins croissants des habitants et des professionnels.

L'école Waldorf (lot 6 hors projet) s'ouvre au quartier moyennant une percée visuelle depuis la rue Leydenbach afin d'éviter un effet mur depuis la rue des Labours. L'école développera une salle polyvalente orientée vers la placette, ouverte au quartier afin de contribuer à la vie de quartier, avec une cour sera ouverte au quartier en dehors des heures scolaires.



Source : Orthophoto 2023 (géoportail.lu)

ii. Projet urbain dans lequel s'inscrit le projet

Le parti général

Le projet mixte résidentiel Grünewald Ouest, en limite Ouest du quartier Grünewald représente la dernière phase de développement du quartier. Ce projet s'inscrit dans une volonté de diversifier les expressions urbanistiques et architecturales du quartier, tout en répondant aux exigences modernes de confort et de fonctionnalité. Ce développement vise à renforcer l'identité du quartier à échelle humaine tout en lui apportant une nouvelle fonctionnalité.

Ce développement résidentiel fait partie d'une transformation plus large du quartier Grünewald, qui comprend des projets de densification et de modernisation, comme le projet mixte Grünewald avec une nouvelle place centrale, ou encore le projet de reconversion des anciens locaux de la banque BGL BNP Paribas.

Le projet urbain Grünewald Ouest vient compléter un secteur déjà bien desservi et structuré, avec un accès direct aux équipements clés du quartier, comme l'Hôpital de Kirchberg, les commerces, les bureaux, et divers services médicaux, ainsi que des espaces verts tels que le Parc Kloosegrännchen, qui contribuent à la qualité de vie des résidents.

L'intégration du projet urbain Grünewald Ouest s'inscrit dans le processus de développement global du quartier.

Il vise à créer un quartier à la fois singulier et bien connecté, où les nouveaux bâtiments les espaces publics et les services complètent l'offre existante du quartier.

L'ensemble du quartier Grünewald s'intègre dans un maillage d'espaces urbains plus vaste permettant à l'utilisateur de déambuler depuis l'important pôle d'attractivité que constitue le grand centre commercial avec son arrêt tram, de traverser la nouvelle place du quartier planifiée en cœur du



quartier existant, vers la placette de quartier à caractère plus intime du nouveau quartier Grünewald Ouest.

Les affectations aux environs

Le secteur autour du site du quartier Grünewald fait actuellement l'objet de plusieurs projets de construction et d'aménagement ambitieux, qui participent à la dynamique de transformation du Kirchberg, dont le quartier Grünewald. Parmi ceux-ci, on retrouve le projet mixte Grünewald, qui prévoit notamment la création d'une place centrale le long de la Rue Steichen, véritable cœur du quartier, destinée à favoriser les échanges et la vie sociale locale.

À l'est du site, le projet de reconversion des anciens locaux de la banque BGL BNP Paribas, baptisé « Kronos », se distingue par son ampleur. Ce projet de transformation enrichie le quartier moyennant l'ouverture de son parc et l'offre de commerces et de services.

Tous ces projets témoignent de la volonté de transformer de manière continue et cohérente le secteur, en alliant développement urbain, amélioration des infrastructures et préservation de la qualité de vie pour les habitants. Cette dynamique de renouvellement contribuera à faire de ce quartier un lieu de vie moderne, vivant et bien connecté pour les besoins de ses usagers et des résidents.

Les différents espaces publics – Le principe paysager

Le quartier Grünewald a pour objectif la création de nombreux espaces publics ouverts et accessibles au public, afin de renforcer la qualité de vie de ses habitants tout en s'inscrivant dans une logique de durabilité et d'harmonie avec son environnement. À l'est du quartier, la partie résidentielle s'intègre au sein d'un système d'espaces offrant une succession de lieux accessibles au public avec des aires de détente et de loisir.

Afin de favoriser la qualité de vie dans ce quartier, le Fonds a développé un concept de mobilité visant à apaiser le trafic dans les rues résidentielles. Notamment, la rue Bernhoeft sera transformée en shared space, en lien avec les flux piétons importants générés par le projet Grünewald Mixte avec sa place centrale de quartier. La rue des Labours, attenante au projet Grünewald Ouest et longeant l'Ecole Waldorf sera aménagée en zone 30 afin de sécuriser l'accès des enfants vers l'Ecole.

La placette du quartier constitue un espace plus intime dans cet ensemble d'espaces publics du quartier. L'aménagement de la placette récréative sera ouvert sur le quartier, et deviendra un espace central de rencontre et de détente pour les résidents et les usagers. La placette sera aménagée de manière à intégrer des éléments paysagers et des mobiliers urbains, tout en favorisant la circulation piétonne et créant une continuité écologique avec le biotope existant dans le lot 7.

Les aménagements paysagers, en lien direct avec les espaces publics, joueront un rôle essentiel dans la mise en valeur de ce quartier. L'accent sera mis sur la préservation de la végétation existante, l'introduction de nouvelles plantations et la création de zones ombragées, afin d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable tout au long de l'année. L'objectif est de garantir une interaction fluide entre les différents espaces publics, en assurant une continuité entre les zones de loisirs, les lieux de circulation douce et les espaces végétalisés, tout en maintenant un équilibre avec l'urbanisation environnante.

En résumé, le principe paysager et les espaces publics du quartier Grünewald visent à créer un environnement urbain durable, fonctionnel et agréable. En reliant les différents espaces ouverts, en



favorisant l'interconnexion des lieux et en intégrant des équipements récréatifs et de partage, le projet cherche à répondre aux besoins des habitants tout en respectant les enjeux environnementaux et sociaux.

La mobilité douce, stationnement centralisé dédié au projet et proximité des transports en communs

Le projet du quartier Grünewald met un accent particulier sur la mobilité douce, en réponse aux besoins croissants de déplacements respectueux de l'environnement et favorisant la qualité de vie des résidents. La mobilité douce comprend les modes de transport non motorisés, tels que la marche ou le vélo, qui seront pleinement intégrés dans l'urbanisme du quartier. Des cheminements piétons sécurisés, larges et bien reliés entre eux permettront de favoriser la circulation à pied à travers le quartier, tout en offrant une expérience agréable et fluide pour les piétons et les itinéraires cyclables seront favorisés

En parallèle, le projet inclut la création d'un stationnement centralisé, sous forme de mobility hub (lot 5), qui servira de point central pour les différents modes de transport. Ce hub sera dédié au stationnement des véhicules motorisés, des vélos, et des véhicules en autopartage. Il permettra aux résidents de se déplacer de manière flexible et durable, en offrant des solutions alternatives à la voiture individuelle. L'intégration de ces différents modes de transport dans un même espace facilite l'accessibilité et optimise l'utilisation des ressources de mobilité, tout en réduisant l'empreinte carbone du quartier. Ce mobility hub favorisera l'interconnexion entre les différents modes de transport, contribuant ainsi à une gestion plus efficace des déplacements au sein du quartier. Le mobility hub intègre également les places Kiss&Go de l'école Waldorf.

Dans ce contexte, une attention particulière sera également portée à l'organisation des livraisons dans le quartier. Des zones dédiées et facilement accessibles seront prévues pour répondre aux besoins spécifiques des commerces, bureaux, logements et de l'école. Ces espaces permettront de minimiser les nuisances dans les espaces publics et de garantir la fluidité des flux. L'utilisation de solutions de livraison douce, telles que les véhicules électriques ou les vélos cargo, sera favorisée pour limiter l'impact environnemental. Les horaires des livraisons seront adaptés pour éviter toute perturbation durant les périodes de forte fréquentation piétonne ou scolaire.

En ce qui concerne les transports en commun, le quartier bénéficie d'une proximité immédiate avec plusieurs lignes de tramway et de bus, offrant ainsi une excellente connectivité avec le reste de la ville et ses principaux pôles d'activités. Le réseau de transports publics, bien développé et accessible, permet de se rendre facilement dans d'autres quartiers de Luxembourg, y compris les centres administratifs, commerciaux et les zones de loisirs. Cette proximité avec les transports en commun constitue un atout majeur pour les résidents du quartier, leur offrant une alternative pratique et écologique à la voiture privée pour leurs déplacements quotidiens.

Ainsi, le projet de quartier Grünewald s'inscrit dans une démarche de développement durable et de rationalisation des espaces urbains, en mettant l'accent sur la mobilité douce, la réduction de l'usage de la voiture individuelle et la promotion des transports en commun. Ce modèle vise à améliorer la qualité de vie des habitants tout en contribuant à la réduction des nuisances liées à la circulation automobile, à la pollution de l'air, et à une gestion optimisée des activités logistiques au sein du quartier.



	Clé d'affectation suivant PAP	Nbre d'emplacements à affecter suivant PAP	Nbre d'emplacements à réserver d'après PROJET
Logements abordables art. 29 bis	0,8	0,8 * 46 = 37 empl.	0 (à confirmer)
Logements Fonds Kirchberg	0,8	0,8 * 206 = 165 empl.	165 empl.
Logements marché libre	0,8	0,8 * 115 = 92 empl.	129 empl.
Commerces	1 / 100 m2 SCB		Suivant projet
Bureaux et services	1 / 300 m2 SCB		
Waldorfschoul (hors projet)	1 / classe + 3 utilitaires	24 empl.	24 empl.
Empl. pour usage public			10% des emplac. à prévoir d'après programmation + les empl. à supprimer au niveau de la rue Charles Bernhoeft (à confirmer)
Carsharing			Suivant projet

iii. La topographie du site

Dans le cadre de la procédure du présent à appel à candidatures, le Fonds Kirchberg mettra à disposition des candidats un avant-projet des espaces publics. Les candidats seront tenus de respecter cet avant-projet et devront veiller à ne pas causer d'adaptations majeure du concept paysager. L'avant-projet de l'espace public regroupe la grande majorité des besoins fonctionnels du PAP, tel que les cheminements nécessaires aux véhicules d'entretien et de secours, le système de gestion des eaux pluviales, les réseaux, l'éclairage...

Les niveaux d'implantation des bâtiments et les accès des bâtiments devront donc être conçus en accord avec l'avant-projet des espaces publics, tout en garantissant le respect de la législation en vigueur.

iv. L'adressage

Les constructions seront adressées sur les voiries existantes, la rue Kevelaer et de la rue Vésale. Les impétrants des réseaux sec et humides se feront depuis ces voiries, de même que le positionnement des boîtes aux lettres. Les accès secondaires peuvent être envisagés au niveau des ruelles latérales, ceux-ci ne seront destinés qu'aux piétons. Afin d'accentuer la vie de quartier, les locaux commerciaux chercheront, en revanche, à développer un linéaire plus important sur la place.



B.4. Programmation et surfaces à réaliser

La surface construite brute (SCB) maximale totale à construire est de 60.009 m². Elle se répartit comme suit :

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6 (hors projet)	Total
Logements abordables art. 29 bis'	2.100m ² 18 logements			1.100m ² 9 logements	2.250m ² 19 logements		5.450 m ² 46 logements
Logements abordables FUAK – vente	5.995m ² 54 logements			9.392m ² 86 logements	5.174m ² 46 logements		20.561m ² 186 logements
Logements abordables FUAK – location (10%)					2.285m ² 20 logements		2.285m ² 20 logements
Logements marché libre		8.473m ² 74 logements	4.615m ² 41 logements				13.088m ² 115 logements
Commerce & services	200m ²	100 m ²		175m ²	150m ²		3.625m ²
Bureaux					1.000m ²		
Mobility Hub / logement / bureau / services					2.000m ²		
Ecole Waldorf (hors projet)						15.000m ²	
TOTAL	8.295m ² 72 logements	8.572m ² 74 logements	4.615m ² 41 logements	10.667m ² 95 logements	12.859m ² 85 logements	15.000m ²	60.009m ² 367 logements

i. Phase 1 : lots 4 et 5

Ces lots seront à développer en priorité.

Lot 4

Le lot 4 dispose d'une constructibilité totale de 10.667 m² et recevra au maximum 95 logements. Il recevra au minimum 9 logements abordables art 29bis d'une SCB minimale de 1.100 m², et maximum 86 logements Fonds Kirchberg avec une SCB maximale de 9.392 m². Les logements des différentes catégories sont à regrouper par bâtiment ou cage escalier. Les 9 logements art 29bis pourront être regroupés au niveau du RDC.

Le lot 4 sera composé de minimum 4 bâtiments indépendants regroupés sur 1 sous-sol commun.

Un local vélo commun est à réaliser par lot pour l'ensemble des bâtiments qui composent le lot. L'accès se fera de manière aisée depuis l'espace extérieur soit public, soit privé (cœur d'îlot).

Une surface de 175m² SCB, destinée au commerce ou services, orientée vers la place centrale, est à proposer.

Chaque bâtiment disposera de circulations verticales indépendantes avec accès aux caves, buanderies, local poubelles et local poussettes. Un passage commun au sous-sol, garantira l'évacuation des déchets vers l'aire de présentation commune ainsi que le passage des réseaux, se fera depuis la rue Vésale. Il faut prévoir 1 monte-charges par lot minimum, situé sur l'espace privé pour l'évacuation des poubelles déchets.



Lot 5

Le lot 5 dispose d'une constructibilité totale de 12.859 m² et recevra au maximum 85 logements. Il recevra au minimum 19 logements abordables art 29bis d'une SCB minimale de 2.250 m² et maximum 66 Logements Fonds Kirchberg avec une SCB de 7.439 m².

10% des Logements Fonds Kirchberg feront partie du locatif Fonds. Les logements des différentes catégories sont à regrouper par bâtiment ou cage escalier. De même, les 10% de Logement Fonds Kirchberg locatifs sont de préférence à regrouper par bâtiment ou cage escalier.

Le lot 5 intègre, partiellement au niveau du rez-de chaussé et sur la totalité des sous-sols, le mobility hub pour les besoins du quartier. Maximum 2.000 m² de SCB peuvent être dédiés au mobility hub au niveau du RDC. Le RDC intègre des logements accessibles directement depuis l'espace public dans la mesure du possible. Chaque bâtiment disposera de circulations verticales indépendantes avec accès aux caves, buanderies, local poubelles et local poussettes. Un passage commun au sous-sol, garantira l'évacuation des déchets vers l'aire de présentation commune ainsi que le passage des réseaux, se fera depuis la rue Vésale. Il faut prévoir 2 monte-charges par lot, situés sur l'espace privé pour l'évacuation des poubelles déchets. L'accès automobile au mobility hub se fera automatiquement par la Rue Vésale, contrairement aux accès piétonniers qui seront situés de préférence en façade Est orientés vers l'école WSL et sur la placette.

Une attention particulière sera demandée à l'implantation et aux traitements des RDC actifs, notamment la façade Rue Vésale.

Un local vélo commun est à réaliser par lot pour l'ensemble des bâtiments. L'accès se fera de manière aisée depuis l'espace extérieur.

Les surfaces bureaux sont à regrouper du côté de la rue Vésale.

ii. Phase 2 de : lots 1, 2 et 3

Lot 1

Le lot dispose d'une constructibilité totale de 8.295 m² et recevra au maximum 72 logements. Il recevra au minimum 18 logements abordables art 29bis d'une SCB minimale de 2.100 m² et maximum 54 Logements Fonds Kirchberg avec une SCB de 5.995 m². Les logements des différentes catégories sont à regrouper par bâtiment ou cage escalier.

Le lot 1 sera composé de maximum 6 bâtiments indépendants regroupés sur 1 sous-sol commun.

Chaque bâtiment disposera de circulations verticales indépendantes avec accès aux caves, buanderies, local poubelles et local poussettes. Un passage commun au-sol garantira l'évacuation des déchets vers l'aire de présentation commune ainsi que le passage des réseaux techniques qui se fera depuis la rue Kevelaer. 1 monte-charge par lot est à prévoir pour l'évacuation des déchets sur le lot privé.

Un local vélo commun est à réaliser par lot pour l'ensemble des bâtiments. L'accès se fera de manière aisée depuis l'espace extérieur.

200 m² de SCB sont à dédier à des surfaces de commerce et service. Une partie des commerces est à positionner impérativement le long de la rue des Labours.

Lot 2

Le lot 2 dispose d'une constructibilité totale de 8.573 m² et recevra au maximum 74 logements. Il



recevra exclusivement des logements marché libre.

Le lot 2 sera composé de maximum 6 bâtiments indépendants regroupés sur 1 sous-sol commun.

100 m² de SCB sont à dédier à des surfaces de commerce et service.

Un local vélo commun est à réaliser par lot pour l'ensemble des bâtiments. L'accès se fera de manière aisée depuis l'espace extérieur.

Chaque bâtiment disposera de circulations verticales indépendantes avec accès aux caves, buanderies, local poubelles et local poussettes. Un passage commun au-sol garantira l'évacuation des déchets vers l'aire de présentation commune ainsi que le passage des infrastructures techniques qui se fera depuis la rue Kevelaer. Par lot, minimum 1 monte-charge situé sur les lots privés sont à prévoir pour l'évacuation des déchets.

Lot 3

Le lot 3 dispose d'une constructibilité totale de 4.615 m² et recevra au maximum 41 logements. Il recevra exclusivement des logements marché libre.

Le lot 3 sera composé de maximum 3 bâtiments indépendants regroupés sur 1 sous-sol commun.

Un local vélo commun est à réaliser par lot pour l'ensemble des bâtiments. L'accès se fera de manière aisée depuis l'espace extérieur.

De façon générale, les lots à construire (1-5) doivent disposer de minimum 1 monte-charge situé sur les lots privés pour l'évacuation des déchets.

De même, chaque bâtiment disposera de circulations verticales indépendantes avec accès aux caves, buanderies, local poubelles et local poussettes. Un passage commun au-sol garantira l'évacuation des déchets vers l'aire de présentation commune ainsi que le passage des infrastructures techniques qui se fera depuis la rue Kevelaer. Par lot, minimum 1 monte-charge situé sur les lots privés sont à prévoir pour l'évacuation des déchets.

iii. Logement

Le projet intègre 3 catégories de logement :

- Le Logement Marché Libre
- Le Logement Fonds Kirchberg – à réaliser suivant le cahier des charges du Fonds
- Le logement art. 29bis – à réaliser suivant le cahier des charges du min. du logement

Le nombre de logements indiqué constitue un maximum à atteindre.

La répartition des typologies de logements à l'échelle du quartier est à prévoir comme suit :



Figure 1: Extrait tableau du Cahier des charges « Le logement sur le Plateau de Kirchberg »

Logement abordable du Fonds		
Typologie	Surface utile (hors surface extérieure)	Pondération (p/r au nbre de logements)
Studio	35 m ²	0 à 5%
1 chambre	50 - 60 m ²	10 à 15% Avec un max cumulé de 15% pour studios et 1 cham.
2 chambres	70 – 80 m ²	35%
3 chambres	90 - 100 m ²	35%
4 chambres	115 – 120 m ²	10 à 15%
Autres		0 à 5% Avec un max cumulé de 15% pour 4 chambres et autres

Source : Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg



La pondération des typologies de logements « marché libre » et leurs surfaces peuvent légèrement varier par rapport aux chiffres ci-dessous. A titre d'exemple, pour les logements 'marché libre Kirchberg', le Fonds préconise les surfaces et pondérations suivantes :

Figure 2: Pondération et surfaces des logements « marché libre Kirchberg »

Logements marché libre		
Typologie	Surface utile (hors surface extérieure)	Pondération (p/r au nbre de logements)
Studio	30 – 45 m ²	5%
1 chambre	50 - 65 m ²	15%
2 chambres	65 – 85 m ²	45%
3 chambres	90 - 110 m ²	25%
4 chambres	115 - 130 m ²	10%

Source : Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg

Les 10% de logements accessibles au PMR sont à répartir au choix du développeur tout en garantissant une répartition à travers toutes les catégories et typologies de logements PMR.

Différents cahiers des charges de répartition de typologies compléteront ce tableau en Phase II de désignation.

Le logement abordable et marché libre

Pour les logements « marché libre » et les logements « abordables du Fonds », il est demandé de respecter les surfaces, la répartition typologique, l'agencement et les différentes prestations intérieures tels que défini dans le Cahier des Charges « Le logement sur le Plateau de Kirchberg » joint en annexe.

iv. Bureaux

Les bureaux se trouvent exclusivement aménagés au niveau de l'immeuble E du lot 2.

Le type de produit est laissé libre, au choix des participants de l'appel à candidatures.

Le type de surface de bureau envisagé est laissé libre, au choix des participants de l'appel à candidatures.

Les espaces de travail seront accueillants et fonctionnels. Grâce à une conception flexible et résiliente, ils pourront s'adapter aux changements de style de travail ou au changement de fonction. La lumière, la modularité, et la communication seront recherchées.

Les surfaces bureaux sont à prévoir sur le lot 5 uniquement.



La polyvalence et la flexibilité des espaces de bureaux fera l'objet d'une attention particulière dans une idée d'évolution du monde du travail et des besoins. Il conviendra d'envisager des plateaux permettant d'accueillir une diversité d'entreprises. L'objectif étant de garantir l'attractivité des bureaux pour les petites entreprises, une réflexion approfondie quant à l'organisation, la divisibilité et l'identité du ou des bâtiments (respectivement des cellules) sera fortement appréciée.

Les espaces de travail seront accueillants et fonctionnels. Grâce à une conception flexible et résiliente, ils pourront s'adapter aux changements de style de travail ou au changement de fonction. La lumière, la modularité, et la communication seront recherchées.

v. Surfaces à usage mixte (commerces, services, horeca)

La programmation des rez-de-chaussée commerciaux doit résulter du narratif urbain proposé. Les surfaces à usage mixte doivent satisfaire les besoins propres du quartier. Bien que les orientations programmatiques spécifiques décrites ci-après doivent être prises en considération, une certaine flexibilité quant à l'occupation finale des locaux sera à prendre en considération dans la conception, l'objectif étant de permettre des usages commerciaux pertinents qui rendent le site attractif et instaurent une vie de quartier à plusieurs moments de la journée (matin / soir).

Les schémas suivants proposent un scénario indicatif d'occupation des rez-de-chaussée commerciaux, avec notamment :

- sur le lot 1 :

- environ 2 cellules pour du commerce de proximité destiné aux habitants, en particulier du commerce de bouche ;
- environ 1 à 2 cellules pour des services de proximité, par exemple de type hygiène-santé-beauté ;

- sur le lot 2 :

- 1 grande cellule destinée à de la restauration sur au moins 300 m² SCB, offrant une terrasse orientée sud sur la place (lot 3) ;
- 1 cellule pour un ou plusieurs cabinets médicaux/ paramédicaux ;
- 1 cellule destinée à un service professionnel nécessitant quelques bureaux, par exemple une agence bancaire, d'assurance ou expert-comptable ;
- 1 espace pouvant être distinct de l'entrée des bureaux pour un espace de coworking ouvert au public ou des salles de réunion.

Ces surfaces sont à prévoir en rez-de chaussée des lots 1,2 ,4 et 5.

La programmation des rez-de-chaussée commerciaux doit résulter du narratif urbain proposé. Les surfaces commerciales doivent satisfaire les besoins propres du quartier et compléter l'offre du quartier existant. Une certaine flexibilité quant à l'occupation finale des locaux sera à prendre en considération dans la conception, l'objectif étant de permettre des usages commerciaux pertinents qui favorisent l'animation du quartier et l'échange entre les utilisateurs.

Une variété de commerces et de services de proximité est à proposer : commerces de bouche, cabinet médical, surfaces de sport et culture. L'implantation d'un espace de restauration (avec production cuisine) n'est pas autorisée dans le PAG.

Le lot 5 intégrera des structures de quartier de petite taille en lien avec la fonction du mobility hub, comme p.ex. des services de bike-repair pour l'entretien des vélos, un kiosk pour la vente de produits



de proximité, un repair-café où les habitants pourront réparer des objets ensemble ou une station PackUp24/24 pour la collecte et l'envoi de colis.

Dossier Entwurf | Version 04/2024

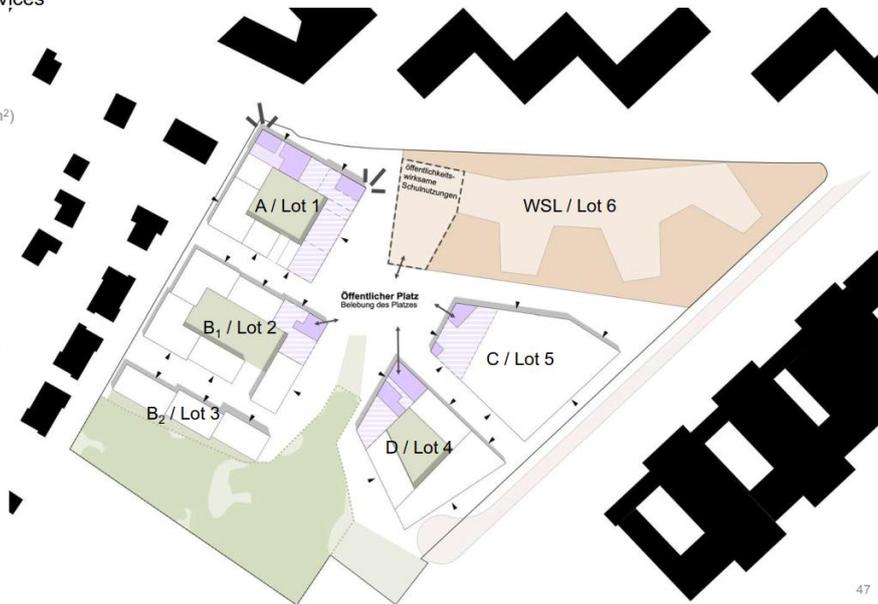
Nutzungsmischung

Typologiestudie – commerces / services

 Beispielhafte Darstellung
commerces / services
Fläche: ca. 780 m² (gefordert: 625 m²)

 Potenzielfläche commerces /
services

- Belegung des öffentlichen Platzes durch die Anordnung des commerces
- commerces als Auftakt zum Quartier
- Nähe zwischen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Flächen für mobilité active (wie Fahrradstellplätze, Bikesharing, Fahrradwerkstatt etc.), commerces und publikumswirksame Schulnutzungen (wie Aula, Mensa etc.)



47

vi. Surfaces destinées au Mobility-Hub

Le mobility hub reçoit les emplacements de stationnement pour l'ensemble des logements du quartier, les stationnements dédiés à l'Ecole Waldorf, les emplacements dédiés aux services, commerces et bureaux ainsi que des emplacements pour visiteurs et une offre de car-sharing.

Une cession du Mobility Hub à un exploitant dédié est à envisager



Le nombre d'emplacements pour véhicules se décline comme suit :

	Clé d'affectation suivant PAP	Nbre d'emplacements à affecter suivant PAP	Nbre d'emplacements à réserver d'après PROJET
Logements abordables art. 29 bis	0,8	0,8 * 46 = 37 empl.	0 (à confirmer)
Logements Fonds Kirchberg	0,8	0,8 * 206 = 165 empl.	165 empl.
Logements marché libre	0,8	0,8 * 115 = 92 empl.	129 empl.
Commerces	1 / 100 m2 SCB		Suivant projet
Bureaux et services	1 / 300 m2 SCB		
Waldorfschoul (hors projet)	1 / classe + 3 utilitaires	24 empl.	24 empl.
Empl. pour usage public			10% des emplac. à prévoir d'après programmation + les empl. à supprimer au niveau de la rue Charles Bernhoeft (à confirmer)
Carsharing			Suivant projet

Le Mobility hub accueille également les emplacements pour vélos pour les besoins des commerces, services, bureau ainsi que l'Ecole Waldorf et visiteurs.

	Clé d'affectation suivant PAP	Nbre d'emplacements à affecter suivant PAP
Logements (tous types)	1 / chambre	
Commerces	1 / 200 m2 S de vente	suivant projet
Bureaux et services	1 / 300 m2 SCB	suivant projet
Ecole Waldorf (hors projet)	-	80 emplacements
Empl. à usage public / visiteurs		Entre 80 et 100 emplacements
E-bike-sharing		suivant projet
TOTAL		+/- 200 emplacements vélos



vii. Les locaux techniques

CREOS :

Les raccordements des infrastructures techniques pour l'alimentation électrique se feront depuis les voiries desservantes, à savoir la rue Vésale et rue Kevelaer. Les transformateurs seront à prévoir à l'intérieur des bâtiments. Une cabine double (avec 2 transformateurs) sera intégrée au lot 1, côté rue Kevelaer, nécessaire à l'alimentation des lots 1, 2 et 3. Une seconde cabine double (avec 2 transformateurs) sera intégrée au lot 5 pour l'alimentation des lots 4 et 5. La plan type de cette cabine double est joint en annexe du document.

L'intégration des locaux transformateurs CREOS devra suivre les prescriptions techniques de CREOS, et plus spécifiquement celles pour l'intégration au sein d'un bâtiment. Celles-ci sont reprise en annexe de ce document.

Raccordement chauffage urbain Kirchberg : Les bâtiments seront raccordés au chauffage urbain existant du Kirchberg, en accord avec la Ville de Luxembourg, propriétaire du réseau chauffage. La puissance maximale disponible pour ce quartier est de 1450kW.

D'après les études énergétiques, celle-ci est suffisante pour l'alimentation du quartier.

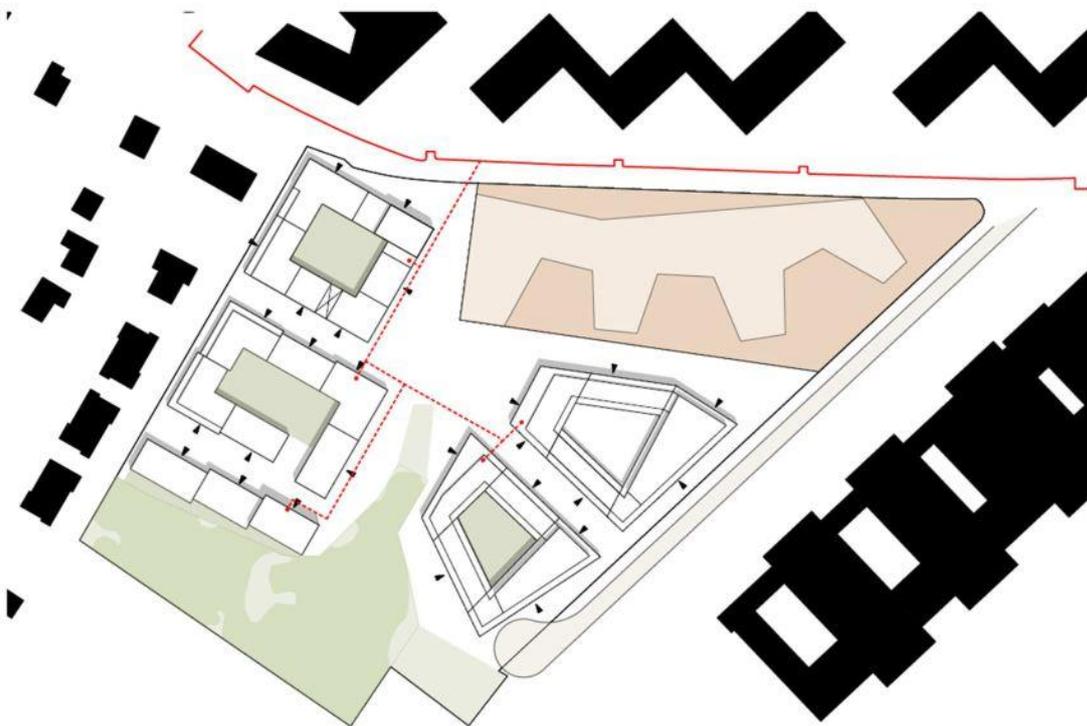


FIGURE 20: PLAN DE CONCEPTION POUR LE RACCORDEMENT AU RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN PAR LA RUE DES LABOURS

Le raccordement au réseau chauffage urbain se fera comme précisé sur le schéma précédent.

Le dimensionnement des locaux techniques doit se faire suivant les prescriptions techniques de chacun des concessionnaires et services de la Ville.



viii. Locaux destinés aux déchets

Chaque bâtiment disposera d'un ou plusieurs locaux destinés au stockage temporaire des déchets, aménagé(s) au sein du volume de la construction concernée. En cas d'affectation mixte, des locaux séparés par affectation, exclusivement accessibles aux usagers concernés, seront à prévoir. Les lots 1, 2, 3 et 4 auront un passage commun en sous-sol pour l'évacuation des déchets. 1 monte-charges sera à prévoir au minimum sur l'espace privé de chaque lot.

Chaque local doit être aménagé de manière à ne générer aucune nuisance visuelle ni olfactive.

Les dimensions exactes du local dépendront du nombre et de la taille des unités de logement et/ou non-résidentielles prévus. La taille minimale à prendre en considération pourra être définie en concertation avec le Service Hygiène de la Ville de Luxembourg. Ce dernier devra être sollicité assez tôt dans la conception du projet afin que le concept de gestion de déchets proposé puisse être fiabilisé et précisément quantifié.

Pour chaque îlot, une aire de présentation à l'air libre pour les récipients des déchets est prévue. Celle-ci doit être aménagée sur le domaine privé, aux abords de la voirie publique, et sera facilement accessible par le service Hygiène de la Ville.

ix. Les toitures

Les toitures des constructions principales doivent être aménagées principalement en tant que toitures végétalisées plantées en extensif. Des terrasses communes, accessibles aux usagers des immeubles du lot, et l'aménagement de jardins, y compris les dispositifs de stockage des eaux pluviales, y sont cependant admis.

Uniquement les toitures des niveaux 3 et 4 peuvent être aménagées en tant que terrasses accessibles aux usagers de l'immeuble. Par dérogation au nombre de niveaux admissibles prescrit dans la partie graphique pour les lots 1 à 3, lorsque les toitures sont ainsi aménagées, un maximum de 10 % de la surface de la toiture peut être occupé par des constructions servant au séjour prolongé de personnes à condition de respecter une distance de minimum 2,50 m par rapport à l'aplomb de la façade.

x. Espaces extérieurs des lots privés

L'aménagement paysager du domaine privé viendra compléter harmonieusement le programme du domaine public. Une cohérence visuelle et fonctionnelle sera maintenue entre ces deux espaces, tout en les délimitant clairement par des éléments perceptibles physiques tels que des caniveaux, des noues, des haies et des bordures métalliques.

En général les espaces verts privés doivent être plantés. Au cœur des îlots, de la végétation dense offrira des jardins d'oasis aux habitants des espaces verdoyants et rafraîchissants. Les espaces verts privés à l'intérieur des lots 1, 2 et 4 sont destinés aux jeux et à la détente.

En interface avec le domaine public, le concept de frontage sera à développer dans le projet architectural et paysager. Les prescriptions particulières d'aménagement paysager proposeront plusieurs configurations de frontage qui dessinent la porosité entre les différents espaces et usages.

- Frontage habitation/espace public
- Frontage commerce/espace public
- Frontage bureau/espace public



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) /
INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE
SUPERFICIE SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET
MIXTE GRÜNEWALD OUEST »

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE B 12 (version Phase I*)

* sous réserve d'adaptation ou de précision par le Fonds dans le cadre de la Phase II

Principes applicables à la concession de droits d'emphytéose
et/ou de superficie



L'acte de concession d'emphytéose et de superficie (l' « **Acte** ») à conclure entre le Fonds et le Développeur de projet (le « **Développeur** ») retenu respectera au moins les principes suivants :

- Le Fonds propose un projet d'Acte, sur lequel le Développeur fait connaître ses commentaires ;
- L'Acte doit être conforme aux principes de l'appel à candidature (délai, conditions de commercialisation, contrôle du Fonds, ...);
- L'Acte est signé après la sélection du Développeur de projet à la suite de l'appel à candidatures ;
- L'Acte est signé entre le Fonds et le Développeur.
En cas de volonté de recours par le Développeur à une société de projet (société dédiée ou SPV), celle-ci devra disposer de garantie maison-mère (du Développeur) complète et illimitée, et l'Acte reprendra notamment des clauses soumettant tout changement de contrôle de la société dédiée à l'approbation souveraine du Fonds.
- L'Acte a pour objet d'octroyer au Développeur, des droits d'emphytéose et/ou de superficie pour 99 ans ;
- L'acte reprend la redevance à payer au Fonds par le Développeur pour les droits d'emphytéose et/ou de superficie.

Celle-ci correspond à celle proposée par ce dernier lors de l'appel à candidatures moyennant indexation au dernier indice des prix à la construction connue à la date de signature de l'Acte, et ajustement proportionnel après la vente en fonction des surfaces effectivement vendues, en cas de majoration.

Par principe, le paiement de la redevance par le Développeur au Fonds s'effectuera en une fois et devra intervenir au plus tard dans le mois de la réception de la notification de l'autorisation de bâtir (sans que le Développeur ne puisse commencer l'exécution de cette autorisation avant d'avoir procédé audit paiement). A titre dérogatoire, si le Développeur réalise le projet en phasage tel que mentionné dans le règlement de consultation au point 2.1 *Description du projet*, le paiement de la redevance sera divisé en deux temps et interviendra, pour la deuxième phase, un mois avant le démarrage des travaux de cette deuxième phase.

- L'Acte octroie un droit de construire limité au projet. Toute modification et/ou densification du projet est et reste soumise à l'approbation du Fonds et, le cas échéant au paiement d'un complément de prix.
- Le Fonds disposera d'un contrôle durant l'exécution afin de s'assurer du respect de ses différentes obligations, et notamment des plans d'autorisation ainsi que du cahier des charges, par le Développeur. En cas de violation de ces obligations, le Fonds disposera d'une échelle de sanctions, la plus sévère étant la résiliation des droits d'emphytéose et de superficie et la reprise des infrastructures à titre gratuit.
- Afin de permettre le contrôle et le suivi du chantier, le Développeur :
 - o Organisera une Gestion Electronique des Documents (« GED ») du chantier (plans EXE, plan d'atelier, plans as-built, ...) et donnera aux agents du Fonds accès à ladite GED.
 - o Utilisera un logiciel électronique de suivi de chantier et y donnera accès aux agents du Fonds
- C'est le Développeur qui devra se charger de l'introduction, dans les 4 mois de la signature de l'acte de concession des droits d'emphytéose et de superficie, des demandes d'autorisations, sur base de son projet, avec prise en compte des remarques du Jury et du Conseil d'administration du Fonds.
- Le planning d'exécution est encadré comme suit :
 - o Le Développeur s'engage à réaliser les travaux dans un délai maximal de 72 mois.



- Le démarrage des travaux pour les lots 4 et 5 doit intervenir au plus tard dans les 6 mois de l'octroi de l'autorisation de bâtir.
 - Le démarrage des travaux pour les lots 1 à 3 doit intervenir au plus tard 3 années après le démarrage des travaux des lots 4 et 5.
Dans le cas où le Développeur entame le démarrage des travaux des lots 1 à 3 au minimum 6 mois après la date de démarrage des travaux des lots 4 et 5, il sera considéré qu'il procède à une exécution phasée (phasage)
 - Pour chaque lot, le délai maximal du chantier est de 36 mois entre le début des travaux et la réception.
- Le Développeur s'engage à achever les travaux dans le délai imparti, sauf cas de force majeure. En cas de dépassement de ce délai, des pénalités de retard forfaitaires seront appliquées de plein droit à hauteur, par jour ouvré de retard par rapport à la date à laquelle les lots privatifs vendus devaient être achevés :
 - De 75 € par appartement à 3 ou un nombre supérieur de chambres à coucher
 - De 50 euros par appartement à 2 chambres à coucher
 - De 25 euros par studio / appartement à une chambre à coucher
 - De 1,50 euros par garage
 - De 1 euros par caveLes montants ci-dessus sont exprimés à l'indice des prix à la construction d'octobre 2024 et seront à indexer à l'indice correspondant à la date d'exigibilité.
 - Les dossiers de demande d'autorisation, et, le cas échéant d'autorisation modificative, seront soumis pour approbation au Fonds.
 - Le Développeur s'engage à participer à toutes les procédures urbanistiques telles que la procédure de modification du Plan d'Aménagement Particulier « Grünewald Ouest », du Plan d'Aménagement Général, etc.... en ratifiant les propositions du Fonds pour autant qu'elles soient conformes aux principes présentés.
 - Le Développeur s'engage à transmettre au Fonds la notice descriptive du projet pour approbation avant mise en œuvre, notamment sur base des règles de l'art et du respect du projet remis en Phase II.2.
 - Tous les frais relatifs à la commercialisation et au marketing de l'ensemble du projet (toutes les fonctions, tous les espaces, toutes les typologies de logements hormis les logements abordables prévus au Plan Directeur Sectoriel Logement et les 10% de logement rachetés directement par le Fonds s'il exerce ce droit, ...) sont à charge du Développeur. Sont notamment inclus :
 - L'établissement d'une charte graphique et de visuels commerciaux
 - La mise en place d'un site internet reprenant les surfaces à vendre, les plans, les prix, les conditions d'acquisition et d'occupation, ...
 - La mise à jour quotidienne du site sur base des surfaces encore disponibles
 - L'établissement des plans de vente
 - L'établissement et, le cas échéant, l'impression, des brochures de vente
 - Les communications dans la presse dans les différentes langues du pays
 - La promotion
 - La mise en place des supports humains (agent immobilier) et logistiques (bureau de vente)
 - La contractualisation (signature des contrats de réservation)
 - ...
 - Une garantie d'achèvement couvrant le montant de 66.000.000,00 euros soit couvrant 50% du coût du Projet (estimé à 132.000.000,00 euros, sans que cette estimation n'engage le Fonds) devra être fournie au Fonds par le Développeur. Cette garantie pourra prendre fin, hormis pour la partie couvrant les aménagements extérieurs communs à la signature du premier acte notarié de cession en Vente en état



futur d'achèvement (VEFA) dûment accompagné de l'émission d'une garantie d'achèvement (sans autre possibilité de mutation de la garantie d'achèvement en garantie de remboursement que les strictes hypothèses légales)(ci-après : la « Garantie VEFA »), le cas échéant à due proportion de la couverture par ladite Garantie VEFA si elle n'est pas complète.

- L'octroi des droits d'emphytéose et de superficie est soumis à l'approbation du Ministre des Travaux publics et à l'autorisation spéciale du Gouvernement en Conseil, qui valent conditions suspensives et pour lesquels le Fonds ne peut s'engager.
- Le Développeur contractera à ses frais une assurance « Tous Risques Chantier (TRC) » et une assurance « Garantie décennale (« assurance contrôle ») » complète. L'assurance « Garantie décennale » devra laisser au Développeur le choix du bureau de contrôle, lequel sera déterminé en concertation avec le Fonds et l'architecte.
- Les conditions de reprise des bâtiments et aménagements divers en fin de bail sont les suivantes :
 - o A l'expiration des droits de superficie et d'emphytéose, sauf prorogation, le Fonds reprendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par le Développeur de l'Equipe retenue en vertu de l'acte authentique contre compensation, sur la base de la valeur du marché du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture), au sens strict (à l'exclusion de toutes autres valeurs telles que notamment, mais pas exclusivement la valeur commerciale, le fonds de commerce, la plus-value terrain, ...), telle qu'elle sera déterminée d'un commun accord ou, à défaut, par arbitrage en application des articles 1224 et suivants du NCPC.
 - o Cette clause n'est applicable que moyennant le respect par les propriétaires successifs (Développeur, copropriétaires, Syndic de copropriété, ...) d'une obligation de documentation de toute transformation/amélioration effectuée au niveau du bâtiment. En cas de non-respect, des sanctions sous forme de décote, majorée de clauses pénales dissuasives, seront prévues.
 - o Ni la valeur des ouvrages de second-œuvre qui s'appuient sur le gros-œuvre fermé (isolation, cloisons, revêtements, cheminées, agencements, équipement, électricité, menuiseries intérieures, aménagements des salles de bains, cuisines, chauffage, climatisation, ascenseurs, etc.), ni la valeur terrain ne seront prises en considération pour la fixation du prix de rachat.
 - o Dans l'hypothèse d'une détérioration de la qualité intrinsèque d'un logement et/ou de l'immeuble, le Fonds se réserve le droit, tant à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption que lors du rachat en fin de bail, d'imputer une moins-value équivalente :
 - soit aux frais nécessaires à une remise en état du logement et/ou de l'immeuble, pour revenir à la qualité initiale équivalente,
 - soit, si cette remise en état est impossible ou insuffisante, équivalente à la perte subie par le Fonds [= le(les) matériau(x) qui ne peu(ven)t plus être démonté(s)/utilisé(s), les frais de dépollution, ...],
 - le cas échéant majorée d'une somme forfaitaire en guise de sanction, à la valeur de reprise respectivement à la valeur du gros-œuvre fermé
- En cas d'installation de chantier (base de vie, ...) ou de travaux sur le terrain du Fonds au-delà de la parcelle cédée, une redevance pour la location de ces espaces sera demandée. Actuellement, sans préjudice d'une indexation ou évolution de ce montant, cette redevance s'établit à 0,35 €/m²/jour.
- La parcelle cédée est viabilisée par le Fonds et acceptée dans l'état dans lequel elle se trouve par le Développeur.
- Une étude de sol et de pollution a été réalisée par le Fonds sur la parcelle (transmise en Phase II).
- Respect des conditions de commercialisation, notamment concernant les logements du Fonds Kirchberg, les locaux à usage mixte et les emplacements de stationnement.



APPEL A CANDIDATURES A L'ATTENTION DE

GROUPEMENTS DEVELOPPEUR(S) / ARCHITECTE(S) / INGENIEUR(S)

EN VUE DE

LA CONCESSION DE DROITS D'EMPHYTEOSE ET/OU DE SUPERFICIE
SUR LE(S) LOT(S) 1 à 5 DU SITE « PROJET MIXTE GRÜNEWALD OUEST
»

POUR

LE DEVELOPPEMENT, LA MISE EN ŒUVRE ET LA
COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

ANNEXE B.13 (version phase I)*

* sous réserve d'adaptation ou de précision par le Fonds dans le cadre de la Phase II

Conditions de commercialisation



1. CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES SURFACES COMMERCIALISÉES

1.1 MODALITÉS DE CESSION – DURÉE

La cession des surfaces par le Développeur se fera d'une part sous forme de **concession de droits d'emphytéose et/ou de superficie** sur une durée de **99 ans** (quatre-vingt-dix-neuf ans) – ayant commencé à courir à partir de la date de signature de l'acte de concession des droits d'emphytéose et/ou de superficie sur le Terrain entre le Fonds et le Développeur – et, d'autre part, sous forme de vente en état futur d'achèvement.

Tous les **frais relatifs à la promotion, la commercialisation et au marketing** de l'ensemble du projet (toutes les fonctions, tous les espaces, toutes les typologies de logements hormis les logements abordables prévu au Plan Directeur Sectoriel Logement et les 10% de logement rachetés directement par le Fonds s'il exerce ce droit, ...) sont à **charge du Développeur**. Sont notamment inclus :

- L'établissement d'une charte graphique et de visuels commerciaux
- La mise en place d'un site internet reprenant les surfaces à vendre, les plans, les prix, les conditions d'acquisition et d'occupation, ...
- La mise à jour quotidienne du site sur base des surfaces encore disponibles
- L'établissement des plans de vente
- L'établissement et, le cas échéant, l'impression, des brochures de vente
- Les communications dans la presse dans les différentes langues du pays
- La promotion
- La mise en place des supports humains (agents immobiliers) et logistiques (bureau de vente)
- La contractualisation (signature des contrats de réservation)
- Le respect de la réglementation (notamment AML KYC, RGDP, anti-blanchiment, ...)
- La vérification et la documentation du respect par les (candidats) acquéreurs des conditions du Fonds
- ...

1.2 MODALITÉS DE CESSION – DROIT DE PRÉEMPTION

Un droit de préemption est prévu au bénéfice du Fonds sur toutes les surfaces et durant toute la durée du bail.

Ses modalités varient en fonction des types de surface. Elles sont détaillées ci-après.

1.3 MODALITÉS DE CESSION - RACHAT EN FIN DE BAIL

A l'expiration du bail, le Fonds rachète les constructions à leur valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture) telle que cette valeur est établie par les parties ou, à défaut d'accord, par un collègue de trois experts, conformément à ce qui est plus amplement décrit dans l'annexe B12 juridique

2. CONDITIONS DE CESSION DES LOGEMENTS DU PROGRAMME DU FONDS KIRCHBERG AVEC CONDITIONS D'ACQUISITION ET D'OCCUPATION

2.1 INTRODUCTION

La notion de logement du programme du Fonds Kirchberg avec conditions d'acquisition et d'occupation (le(s) « **Logement(s) Fonds Kirchberg** ») recouvre les logements destinés à la cession à un acquéreur privé pour un prix (moyen) fixé forfaitairement par le Fonds, inférieur à celui du marché, et dont les conditions d'acquisition et d'occupation sont également fixées par le Fonds, étant précisé que le Fonds va acquérir 10% (dix pourcents) de ces Logements Fonds Kirchberg.



Plus précisément, le Fonds va acquérir les constructions y relatives au prix de revient du Développeur et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

En cas de cession au Fonds, l'acte notarié reprendra une précision selon laquelle les parties conviennent que lesdites conditions d'acquisition et d'occupation (voir ci-après, points 2.2 à 2.4), relatives au Logements Fonds Kirchberg, bien que prévues, ne s'appliquent pas aux appartements cédés au Fonds mais sont maintenues pour le futur en cas de cession ultérieure.

Le Développeur s'engage donc à accepter de céder au Fonds jusqu'à 10% (dix pourcents) des Logements Fonds Kirchberg construits, répartis d'un commun accord.

Sans préjudice des conditions de prix, d'acquisition et d'occupation, la commercialisation des Logement Fonds Kirchberg sera organisée, à la charge administrative, financière et opérationnelle du Développeur, et à ses risques et périls, selon les principes du marché libre : « premier arrivé – premier servi », et ce à dater d'une date de lancement à convenir entre le Fonds et le Développeur. S'agissant de logement dont le prix est inférieur au prix du marché, selon la volonté du Fonds, établissement public, le Développeur devra notamment respecter la libre concurrence et le traitement objectif, indépendant et sans discrimination des candidats acquéreurs.

Une fois que le Développeur a sélectionné un candidat acquéreur et a vérifié et documenté son respect des conditions, il soumet au Fonds pour approbation le dossier (avec la documentation).

2.2 PRIX

Le prix de vente moyen des **Logements Fonds Kirchberg** est fixé à **7.300,00 € (incl. TVA 3% jusqu'à un avantage de 50.000,00 €, puis incl. TVA 17%)** (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024, 1.168,49.) par mètre carré de surface cadastrale (m2SC) de Logements Fonds Kirchberg.

Ce prix sera indexé à la date de la signature du premier acte notarié avec un primo-acquéreur de Logements Fonds Kirchberg, s'appliquera pour tous les autres primo-acquéreurs, et restera fixe pour la suite, sans indexation dans le cadre du paiement de chaque tranche.

Les actes notariés devront chacun être signés dans les 6 mois de la signature de leurs contrats de réservation respectif.

Le Développeur est en droit de vendre les Logements Fonds Kirchberg avec une variation par rapport au prix moyen précité de -10% (dix pourcents) à +10% (dix pourcents) pour autant que, dans l'ensemble, le prix moyen de **7.300,00 € (incl. TVA 3% jusqu'à un avantage de 50.000,00 €, puis incl. TVA 17%)** soit respecté par mètre carré surface cadastrale (m2SC) de logements.

Forfaitairement, l'acte de vente aux acquéreurs précisera que la quote-part terrain est équivalente à **30 %** du prix.

2.3 CONDITIONS D'ACQUISITION ET D'OCCUPATION RELATIVES AUX ACQUÉREURS

A titre introductif, il est précisé que le Fonds se réserve le droit de modifier, respectivement de permettre de dérogation aux présentes conditions.

A. Qualité

Les Logements Fonds Kirchberg sont destinés à être cédés par le Développeur uniquement à des personnes physiques privées, à l'exclusion de toute société.

Aucune activité commerciale n'y est acceptée, ni tolérée, ni a fortiori domiciliée.

**B. Clause de non-propriété**

Le candidat acquéreur, respectivement l'Acquéreur, d'un Logement Fonds Kirchberg ne doit pas être propriétaire ni usufruitier ni copropriétaire, directement ou indirectement (par exemple via une ou plusieurs SCI) d'un autre logement et/ou d'un terrain constructible pour le logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger, et ce ni au moment de leur candidature pour l'acquisition d'un Logement Fonds Kirchberg, ni au moment de la signature du contrat de réservation et de l'acte authentique de vente avec le Développeur.

A titre de justificatif, le candidat acquéreur devra remettre un certificat de non-propriété émis par l'Administration de la Topographie et du Cadastre (pour le Luxembourg) et une déclaration sur l'honneur (pour l'étranger). La valeur de ces documents se limite toutefois à celle d'indice et ne vaut pas présomption irréfragable de non-propriété.

En cas de (co)propriété ou usufruit, direct ou indirect, d'un autre logement et/ou d'un terrain constructible pour le logement, au Luxembourg, ou à l'étranger, à la signature de l'acte authentique de vente avec le Développeur, le candidat doit prouver la cession de celui-ci endéans les 6 (six) mois qui suivent la remise des clés du Logement Fonds Kirchberg acquis.

Au cas où l'Acquéreur ne respecte pas la présente clause dans le délai de 6 (six) mois après la remise des clés, le Fonds se réserve le droit d'exiger la rétrocession du Logement Fonds Kirchberg en question. La rétrocession se fera au profit du Fonds d'après les conditions de détermination du prix de rachat du Logement Fonds Kirchberg en cas d'exercice du droit de préemption, déduction faite d'une indemnité forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

Cette clause ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un Logement Fonds Kirchberg par voie de succession.

E. Clause d'occupation principale, personnelle et permanente

L'Acquéreur doit acquérir un Logement Fonds Kirchberg pour une utilisation principale, personnelle et permanente de celui-ci telle que cette notion figure au règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La condition de l'habitation principale, personnelle et permanente est à documenter notamment moyennant la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'administration communale de Luxembourg. Ce document est à produire endéans un délai de 6 (six) mois après la remise des clés et ensuite, sur demande du Fonds. La valeur de ce document se limite toutefois à celle d'indice et ne vaut pas présomption irréfragable d'occupation principale, personnelle et permanente.

En cas de non-respect de cette condition (par exemple location, à court ou long terme, mise à disposition du logement à titre onéreux ou gratuit, non occupation personnelle, permanente et/ou principale du logement, etc.), le Fonds exige, lors d'un premier constat de non-respect :

- le paiement d'une sanction s'élevant à 10.000 € (dix-mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024) pour le Logement Fonds Kirchberg,
- le versement à son profit des loyers perçus,
- l'annulation du contrat de location,
- et l'occupation personnelle, permanente et principale du logement par l'Acquéreur lui-même.

Au cas où l'Acquéreur ne s'exécute pas ou au cas où une infraction supplémentaire devait être constatée, le Fonds est en droit d'exiger la rétrocession, respectivement l'annulation du Logement Fonds Kirchberg au prix du droit de préemption, déduction faite d'une indemnité forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC d'octobre 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.



En cas de décès de l'Acquéreur du Logement Fonds Kirchberg :

- soit l'héritier du défunt propriétaire prend possession du logement pour l'occuper personnellement ; cette occupation doit intervenir endéans le délai d'un an après que la succession ait été réglée
- soit le Fonds rachète le logement au prix du droit de préemption.

F. Occupation rémunérée sur un territoire défini

Le candidat Acquéreur d'un Logement Fonds Kirchberg doit prouver qu'il dispose d'une occupation rémunérée (ou d'une affiliation à l'Adem, d'une pension d'invalidité ou équivalent, etc.) à titre principal sur le territoire élargi de la Ville de Luxembourg tel que défini sur la figure 1 ci-dessous au moment de sa candidature et au moment de la signature de l'acte notarié d'acquisition du bien. Dans le cas d'un groupe de 2 (deux) adultes, au moins un des deux doit remplir cette condition. Dans le cas d'un groupe d'adultes supérieur à deux (2), au moins la moitié des personnes doivent remplir cette condition.

Cette condition ne s'applique pas en cas d'occupation personnelle du Logement Fonds Kirchberg par un héritier lors d'une succession.

Certains logements seront réservés à des retraités, qui devront démontrer leur résidence sur dans la même zone.

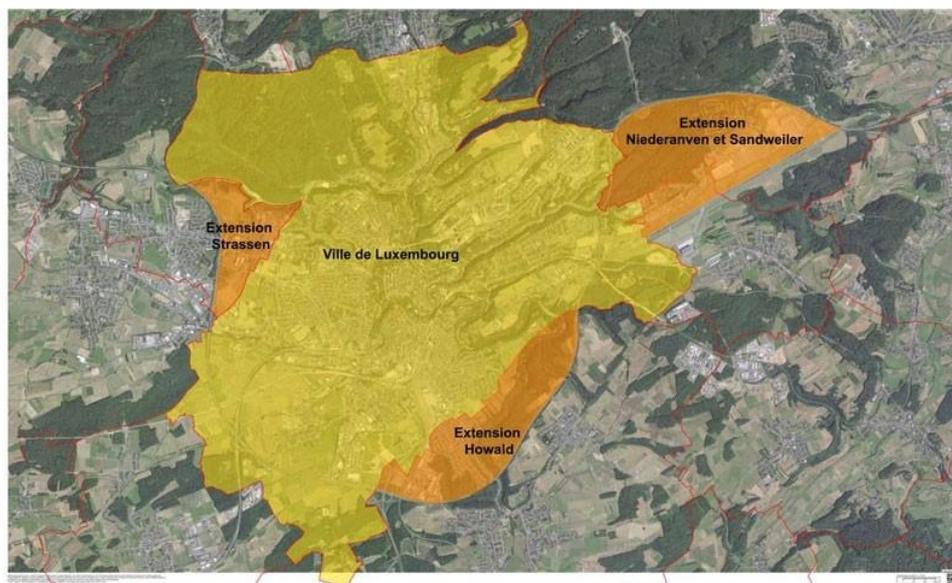


Figure 1 – Zone définie pour la condition de l'occupation rémunérée

2.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds ou ses ayants droits dispose d'un droit de préemption en cas de revente par l'Acquéreur d'un Logement Fond Kirchberg. Ce droit de préemption s'applique sur toute la durée du bail, jusqu'à l'échéance des 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans). Il est à reprendre au niveau de chaque (nouvel) acte de cession.

Le Fonds est libre d'exercer ou de ne pas exercer ce droit.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente. Le droit de préemption s'exerce à la valeur de préemption définie selon les principes suivants (sans préjudice de précisions ultérieures) :

- Prix initial payé par l'Acquéreur au Développeur (en tenant compte de l'ensemble des aménagements effectués par le Développeur, à l'exception de l'éventuelle cuisine),
- majoré des éventuelles plus-values immobilières (immobilisation par destination ou par incorporation) créées en cours de jouissance (factures acquittées à l'appui) et amorties linéairement sur 10 ans,



- déduction faite de :
 - o 1% (un pourcent) des coûts de construction, au sens large (en ce compris les frais de maîtrise d'œuvre), indexés (à partir de 3 ans après l'achèvement), par année écoulée au titre de la vétusté,
 - o 1/99 (un quatre-vingt-dix-neuvième) de la redevance, indexée, par année au titre de la réduction de la durée du bail.

Concernant les « éventuelles plus-values immobilières (immobilisation par destination ou par incorporation) » (cuisine, mobilier encastré, équipements sanitaires, ...), les installations somptuaires et/ou de luxe ne seront pas prises en compte (par exemple Whirlpool, sauna, cave à vins, etc.). Seules les factures acquittées se rapportant aux derniers travaux de rénovation effectués moins de 10 (dix) ans avant la cession seront prises en compte.

2.5. MODES CONSTRUCTIFS, AMÉNAGEMENTS, FINITIONS ET ÉQUIPEMENTS, FLEXIBILITÉ DU PROJET

Des modifications mineures par rapport aux plans et à la Notice descriptive (voir aussi point 8.1) sont envisageables, pour autant que l'acquéreur obtienne préalablement et expressément l'accord du Fonds et du Développeur.

Le Fonds se réserve le droit d'accepter des modifications souhaitées par un acquéreur et qui n'auraient pas pour objet ou conséquence de changer la typologie ou l'affectation, au sens large, de son unité.

Cela implique notamment que les types de pièces et/ou d'espaces (pour les logements : chambre, salon, cuisine, WC, salle de bain, débarras, pièce pour machine à laver, ...) prévus ainsi que leur nombre et leur modalité de répartition (modalité de répartition entre les étages, modalités de communication entre les pièces/espaces, séparation des fonctions, cloisonnement, ...) ne peuvent être changés.

En tout état de cause, même dans le respect des conditions qui précèdent, le Fonds reste souverain dans son appréciation des modifications demandées.

Dans le cadre initial de la Vente en état futur d'achèvement, après l'éventuelle acceptation du Fonds vient la question de la faisabilité technique des modifications souhaitées, dans le respect des délais impartis au Développeur, notamment par le Fonds. Cela est à voir avec le Développeur, qui est également souverain dans l'appréciation des modifications demandées. A priori, à l'intérieur de ce cadre (faisabilité technique et respect des délais maximum) et après accord du Fonds, les aménagements sont à envisager avec le Développeur, en sachant que le surcout éventuel qu'ils entraîneraient (matériel, main d'œuvre, délai, ...) sont à l'entière charge ou au bénéfice de l'acquéreur.

Pour apprécier le supplément ou la moins-value à prendre en compte par rapport au prix fixé, le Développeur remet, dans la notice descriptive, un descriptif de l'ensemble de ses prestations et de leur coût, à l'unité (en surface, en volume, à la pièce, ...), qui permettra de déterminer le supplément et/ou la moins-values résultant de la fourniture et/ou de l'installation d'autres équipements et/ou d'autres aménagements que ceux initialement envisagés.

Il est cependant expressément précisé que les parties privatives et communes doivent être livrées par le Développeur complètement finies, sans qu'il soit possible de déroger à ceci sans l'accord préalable du Fonds.

Durant le Bail, après l'éventuelle acceptation du Fonds vient la question de la faisabilité technique des modifications souhaitées, dans le respect des règles de la copropriété.

En cas de modifications en contravention aux présentes dispositions, le Fonds se réserve le droit de mettre immédiatement et unilatéralement fin au droit d'emphytéose et de superficie des surfaces concernées et/ou d'appliquer une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 50.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la



construction du STATEC de janvier 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption ou en fin de bail.

3 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ABORDABLES ART. 29 Bis :

Dans le cadre des logements abordables art. 29bis, le Développeur ne paie pas de redevance pour emphytéose au Fonds.

Le Développeur va céder les constructions y relatives au Fonds au prix de revient et ceci dans le respect des prescriptions et limites prévues dans le cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du Logement (Luxembourg).

4 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES SURFACES TERTIAIRES

4.1 INTRODUCTION

Dans le cadre du Projet, les « surfaces tertiaires » ou locaux « à usage mixte » sont réservés aux activités de :

- Commerce : à savoir toute activité commerçante, de vente de détail, attractive pour la clientèle, ouverte au chaland sans rendez-vous, non-seulement en semaine mais également les samedis et éventuellement les dimanches, servant un consommateur final et possédant une devanture ou vitrine attractive et animée, permettant une activation et une animation des rez-de-ville.
- HoReCa : à savoir toute activité relevant du secteur d'activités de l'Hôtellerie, de la Restauration et/ou des Cafés.
- Prestation de services : à savoir toute prestation qui consiste en la mise à disposition, à un client majoritairement présent sur les lieux de la prestation lors de celle-ci, d'une capacité technique et/ou intellectuelle et/ou en la fourniture d'un travail directement utile pour l'usager, sans transformation de matière, sans nécessité de prise de rendez-vous obligatoire et avec vitrine (ex. : auto- école, crèche, salon de coiffure,...).

4.2 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur sera contractuellement engagé à mettre tout en œuvre pour, à l'ouverture, activer les surfaces tertiaires selon les critères détaillé ci-dessus, en cas de stricte impossibilité dûment démontrée et avec l'accord du Fonds, selon des concepts d'exploitation similaires. A défaut, et sauf meilleur accord avec le Fonds, celui-ci se réserve le droit d'exiger la rétrocession des surfaces non-activées selon ce qui précède au strict coût de construction.

Hormis l'hypothèse de rétrocession au Fonds évoquée ci-dessus, les surfaces tertiaires pourront soit être cédées, soit être louées par le Développeur, moyennant accord du Fonds sur le cessionnaire respectivement le locataire et le contenu de l'acte de cession projeté, respectivement le contenu du contrat de bail projeté, mais devront toujours, durant les 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans) du bail, respecter les affectations prévues ci-dessus. Toutes modifications de l'affectation d'un ou plusieurs local(aux) des surfaces tertiaires sera soumise à l'accord préalable du Fonds.

Pour l'application d'éventuelles enseignes, une demande d'autorisation est à introduire auprès du Fonds.

4.3 PRIX

Les surfaces tertiaires sont à céder ou louer par le Développeur sur le marché libre.



4.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

5 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES SURFACES « BUREAU »

5.1 INTRODUCTION

Dans le cadre du Projet, les locaux « Bureau » sont réservés aux activités de :

- Bureau : à savoir toute prestation autre que prévue pour les surfaces tertiaires (ex. : activités médicale et paramédicale, ...).

5.2 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur sera contractuellement engagé à mettre tout en œuvre pour, à l'ouverture, activer les surfaces bureau selon les critères détaillé ci-dessus, en cas de stricte impossibilité dûment démontrée et avec l'accord du Fonds, selon des concepts d'exploitation similaires. A défaut, et sauf meilleur accord avec le Fonds, celui-ci se réserve le droit d'exiger la rétrocession des surfaces non- activées selon ce qui précède au strict coût de construction.

Hormis l'hypothèse de rétrocession au Fonds évoquée ci-dessus, les locaux de bureau pourront soit être cédés, soit être loués par le Développeur, moyennant accord du Fonds sur le cessionnaire respectivement le locataire et le contenu de l'acte de cession projeté, respectivement le contenu du contrat de bail projeté, mais devront toujours, durant les 99 ans (quatre-vingt-dix-neuf ans) du bail, respecter les affectations prévues ci- dessus. Toutes modifications de l'affectation d'un ou plusieurs local(aux) à usage mixte sera soumise à l'accord préalable du Fonds.

Pour l'application d'éventuelles enseignes, une demande d'autorisation est à introduire auprès du Fonds.

5.3 PRIX

Les surfaces bureau sont à céder ou louer par le Développeur sur le marché libre.

5.4 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

6 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS « MARCHE LIBRE »

6.1 MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

Le Développeur organise librement la commercialisation des Logements Marché Libre, avec simplement le respect du droit de préemption du Fonds tel que prévu ci-dessous.



6.2 PRIX

Les Logements Marché Libre sont à céder par le Développeur à un prix qu'il fixe lui-même.

6.3 REVENTE EN COURS DE BAIL, DROIT DE PRÉEMPTION

Le Fonds bénéficie également d'un droit de préemption, au prix de l'offre sérieuse d'un tiers indépendant, durant toute la durée du bail.

Si le Fonds décide d'exercer son droit, le vendeur peut renoncer à la vente.

7 CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DE VOITURE (Mobility Hub)

Le Développeur respectivement le propriétaire ou l'exploitant devra appliquer une politique tarifaire équilibrée, permettant d'optimiser l'occupation du parking tout en garantissant son accessibilité.

- Les abonnements seront prioritairement réservés aux habitants et aux usagers professionnels du site ;
- Les abonnements pour des usagers externes ne pourront être accordés que sous forme de contrats précaires, renouvelables mensuellement ou semestriellement afin de garantir la disponibilité des places aux résidents et travailleurs du site ;
- L'exploitant devra maintenir à jour une liste d'attente permettant aux habitants et usagers professionnels d'obtenir une place dès qu'une disponibilité survient.

Le Fonds se réserve le droit d'adapter les différentes prescriptions du présent appel d'offres en fonction des évolutions et besoins futurs du site. De même, l'exploitant pourra soumettre une demande d'adaptation des exigences initiales, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée et démontrée comme nécessaire à la bonne exploitation du site. Toute modification devra être validée par le Fonds et fera l'objet d'un avenant ou d'une mise à jour des conditions contractuelles, le cas échéant.

Le détail des prescriptions sera présenté dans une annexe transmise en Phase II désignation de cet appel à candidatures.

8 REMARQUES GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES SURFACES COMMERCIALISÉES

8.1 NOTICES DESCRIPTIVES

Dans la mesure où les surfaces sont achetées par les acquéreurs sur base d'un plan et d'une Notice descriptive, ces documents correspondent à l'unité qui doit être livré par le Développeur à l'acquéreur, et à celui que le Fonds, en sa qualité de Propriétaire, récupèrera, soit à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption, soit en fin de bail. Dans ce cadre, le Fonds disposera d'un droit d'approbation sur les Notices descriptives.

8.2 ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'acte de base initial, avec son règlement de copropriété, est proposé par le Développeur et est soumis à l'accord préalable du Fonds.

Il prévoit notamment explicitement qu'il ne peut être modifié sans l'accord préalable du Fonds et pour autant qu'un projet lui ait été confié deux mois à l'avance.



Il en est de même des éventuels autres actes et documents généralement quelconques nécessaires à la mise en œuvre du Projet (acte de constitution ou d'octroi de servitude, contrat de réservation, garantie d'achèvement, ...).

D'une manière générale, et pendant toute la durée de bail, sans préjudice des compétences du Syndic, respectivement de l'assemblée des copropriétaires, ce qui touche à l'aspect extérieur des bâtiments et/ou aménagements (en ce compris les espaces verts et jardins) ainsi qu'à l'affectation doit être soumis pour accord express et préalable à l'architecte du projet ou ses ayants-droits et au Fonds, avant modification, tant pour ce dernier sur base de sa qualité de Propriétaire que de sa mission légale, d'intérêt public, de gestionnaire et garant de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire sur le Plateau du Kirchberg.

8.3 CAPACITÉ DE CONTRÔLE DU FONDS

En vue de permettre au Fonds d'exercer un contrôle efficace des présentes conditions de commercialisation, le Développeur s'engage à soumettre au Fonds les projets de contrat de réservation, d'acte de base, le modèle d'acte notarié de vente ainsi que le projet de règlement d'ordre intérieur en vue de l'approbation desdits documents par le Fonds ; ainsi que tous les projets des actes notariés de cession qu'il envisagera de passer. Faute d'avoir reçu une opposition formelle de la part du Fonds dans les 20 (vingt) jours ouvrés de la réception par ce dernier du projet d'acte notarié, l'agrément du Fonds est présumé. Le Développeur s'engage à informer le notaire appelé à passer lesdits actes de cession des présentes dispositions, ainsi que de l'obligation pour le Développeur de transmettre une copie de l'acte de cession final au Fonds. Le Fonds gardera confidentielles toutes informations reçues.

Le Fonds se réserve le droit de procéder à des contrôles permettant de vérifier le respect des conditions développées ci-dessus, tant à l'égard du Développeur que des acquéreurs.

Des montages destinés uniquement ou majoritairement à contourner les principes des obligations et restrictions prévues au présent document, ou ayant cet effet, sont également proscrits. En cas de montage ou de tentative de mettre en place un tel montage, le Fonds ou ses ayants causes sera en droit de mettre fin, unilatéralement et de manière anticipée, de plein droit et sans mise en demeure, à tout ou partie du droit d'emphytéose conféré à l'acquéreur, déduction faite d'une clause pénale indemnitaire forfaitaire de 100.000 € (cinquante mille euros) (indice des prix à la construction du STATEC de janvier 2024), sans préjudice d'autres dommages et intérêts.