



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 CEUVRE ET LA COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE

EXECUTIVE SUMMARY

Avril_Version V2

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 (Unités et m2 SCB sont basées sur le projet PAP)

Typologies	M2SCB	Unité	Prix d'acquisition	Commercialisation	Acquéreur
Logement abordable art.29bis	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	Max. 7.300 €/m ² SC	Libre (sous conditions)
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

Révision 01 du 30 avril 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
2.3.	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	9
4.1.	LANGUES.....	9
4.2.	AMBIGUITES	9
4.3.	INDEMNITES	9
4.4.	SUITES DONNEES A L'APPEL A CANDIDATURES.....	9
4.5.	EXPOSITION	10
4.6.	PROPRIETE DES PROJETS PRIMES.....	10
4.7.	BASE JURIDIQUE DE L'APPEL A CANDIDATURES.....	10
4.8.	REMARQUES FINALES	11
4.9.	LIEU DE JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE	11
4.10.	CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE INTELLECTUELLE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE FONDS	11
4.11.	TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	11
4.13.	RELEVÉ DE LA DOCUMENTATION ET DES ANNEXES	12



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 doit manifester son intérêt par courrier électronique à l'adresse e-mail : GRouest@fondskirchberg.lu au plus tard le 21 MARS 2025.

Le Fonds s'engage à transmettre l'ensemble des documents relatifs à l'appel à candidatures via cette même adresse e-mail, à la personne intéressée.

Par ailleurs, le Candidat s'engage à remettre les documents 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'huisier 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 Avril 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	30.04.2025	
<i>Vacances scolaires pâques 5-20 avril</i>	<i>Pour information</i>	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (1)	05.05.2025	
Date limite de remise des dossiers de candidature	Vendredi 30.05.2025, 16h	
<i>Vacances scolaires pentecôte 24 mai-1 juin</i>	<i>Pour information</i>	
Pré-jury	16.06.2025	
Jury	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	30.09.2025	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (2)	17.10.2025	
Date limite du dépôt des projets intermédiaires	Vendredi 14.11.2025, 16h	
Pré-Jury	15.12.2025	
Jury	15.01.2026	
Phase II.2 (finale)		



Date limite d'envoi de questions et de signalement d'ambiguïté, erreur ou omission	26.02.2026	
Date prévisible d'envoi des réponses aux questions (2)	13.03.2026	
Date limite du dépôt des projets	20.03.2026	
Pré-Jury	10.04.2026	
Jury	27.04.2026	
CA Fonds Kirchberg	Mai 2026	
Proclamation du résultat de l'appel à candidatures	Mai / 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.

2.3. 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.

En particulier :

a. Redevances Terrain

Les montants relatifs aux redevances terrain ne seront exigibles qu'à la réception de l'autorisation de bâtir correspondante. Cela signifie qu'aucun paiement ne sera dû avant cette étape, et donc, pas au moment de la signature de l'acte.

Cependant, une garantie bancaire de 25% du montant total de la redevance devra être fournie au moment de la signature de l'acte mais cela ne conditionne pas le paiement des redevances avant l'autorisation de bâtir.

b. Surfaces/Constructions reprises par le Fonds

Concernant les surfaces qui seront reprises par le Fonds (notamment les logements au titre de l'article 29bis et les logements Fonds Kirchberg – location), les paiements se feront directement en fonction de l'avancement des travaux, permettant une gestion de trésorerie plus souple et dynamique.

De plus, aucune redevance terrain relative à ces surfaces ne sera exigible par le développeur vis-à-vis du Fonds, ce qui permet d'alléger considérablement les coûts à prévoir.

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. **Le Promoteur s'engage cependant à rémunérer l'architecte / ingénieur pour ses prestations en phase de désignation.** 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 (Voir Annexe 3.2 Mission de service). **Le Promoteur s'engage à rémunérer l'architecte / ingénieur pour ses prestations en phase de désignation.**

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 trouvent en 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 concernés.

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 rev

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 rev
- 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



- 3.6.2. Autres membres
- 3.6.3. Architecte + Ingénieur
- 3.6.4. Procuration
- 3.7 : Fiches récapitulatives Développeur **rev**
- 3.8 : Fiches récapitulatives Architecte **rev**
- 3.9 : Fiches récapitulatives Ingénieur **rev**

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 **rev**

B2 - Annexe 13 : Conditions de commercialisation **rev**

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 3

Livrables

Révision 01 du 30 avril 2025



LISTE DES PIÈCES A 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 SELECTION

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, :

- o De montage de projets de promotion immobilière et de leurs financements
- o De conception et de design architectural intégrant le développement durable
- o De construction et commercialisation incluant des rez-de-chaussée mixtes avec parking sous-terrain de plus de **21** emplacements de stationnement (commercialisation soit directe soit indirecte via concession)
- o 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 (**resp, selon le référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée**), 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 (**resp, selon le référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée**), 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 **21** emplacements de stationnement étant un atout.
- **Le Fonds acceptera aussi que la compétence soit démontrée sur base de deux références cumulatives, comme par exemple :**
 - **Une référence de 20 logements avec un rez-de-chaussée commercial**
 - **Une référence de 50 logements (sans nécessairement comporter de rez-de-chaussée commercial)**



Parmi les points d'attention : Classe énergétique AAA (référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZE) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée) ; 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 **21** emplacements de stationnement. Classe énergétique AAA. (référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZE) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée)

Le Fonds acceptera aussi que la compétence soit démontrée sur base de deux références cumulatives, comme par exemple :

- Une référence de 20 logements avec un rez-de-chaussée commercial
- Une référence de 50 logements (sans nécessairement comporter de rez-de-chaussée commercial)

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.

ANNEXE 3.7 Fiches récapitulatives Développeur

PRESENTATION DU DEVELOPEUR	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 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 3.6.1

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

B1-B5 Fiches de synthèse de référence

Pièce jointe B: Références du développeur
--

Nom du développeur

Nom des références

B1

B2

B3

B4

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 (*resp, selon le référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée*), 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 21 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;m ²)	
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	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: #ffffcc;"></div>
B1-B5	Fiches de synthèse de référence	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: #ffffcc;"></div>

Pièce jointe B: Références de l'Architecte

Nom de l'Architecte	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>
Nom des références	
B1	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>
B2	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>
B3	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>
B4	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>
B5	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; background-color: #ffffcc;"></div>

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 au moins :

- o 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 (resp, selon le référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée), avec un rez-de-chaussée commercial. En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.
- o Un parking souterrain, un nombre de plus de 21 emplacements de stationnement étant un atout.
- o Le Fonds acceptera aussi que la compétence soit démontrée sur base de deux références cumulatives, comme par exemple :
 - Une référence de 20 logements avec un rez-de-chaussée commercial
 - Une référence de 50 logements (sans nécessairement comporter de rez-de-chaussée commercial)

Parmi les points d'attention : Classe énergétique AAA (référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée) ; 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.

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 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-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 21 emplacements de stationnement. Classe énergétique AAA. (référentiel européen Nearly zero Energy Building (NZEB) de la directive UE/31/2010 sur la performance énergétique des bâtiments telle que modifiée)

Le Fonds acceptera aussi la compétence soit démontrée sur base de deux références cumulatives, comme par exemple :

- ☒ ne référence de 20 logements avec un rez-de-chaussée commercial
- ☒ ne référence de 50 logements (sans nécessairement comporter de rez-de-chaussée commercial)

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 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

Révision 01 du 30 avril 2025

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, **les montants relatifs aux redevances terrain ne seront exigibles qu'à la réception de l'autorisation de bâtir correspondante. Cela signifie qu'aucun paiement ne sera dû avant cette étape, et donc, pas au moment de la signature de l'acte** (sans que le Développeur ne puisse commencer l'exécution de cette autorisation avant d'avoir procédé audit paiement).

Cependant, une garantie bancaire de 25% du montant total de la redevance devra être fournie au moment de la signature de l'acte mais cela ne conditionne pas le paiement des redevances avant l'autorisation de bâtir.

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.

Concernant les surfaces qui seront reprises par le Fonds (notamment les logements au titre de l'article 29bis et les logements Fonds Kirchberg – location), les paiements se feront directement en fonction de l'avancement des travaux, permettant une gestion de trésorerie plus souple et dynamique.

De plus, aucune redevance terrain relative à ces surfaces ne sera exigible par le développeur vis-à-vis du Fonds, ce qui permet d'alléger considérablement les coûts à prévoir.

- 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 :

- 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.
- 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 cession 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 :
 - 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 exprimé 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 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 (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 :
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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

Révision 01 du 30 avril 2025

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 collège 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.

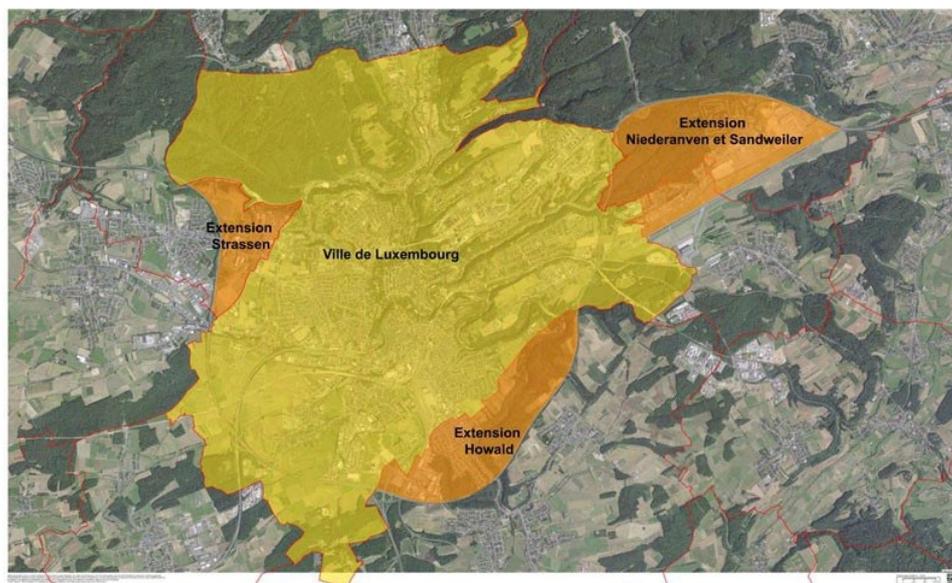


Figure 1 – Zone définie pour la condition de l'occupation rémunérée

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).

Les paiements se feront directement en fonction de l'avancement des travaux, permettant une gestion de trésorerie plus souple et dynamique.

De plus, aucune redevance terrain relative à ces surfaces ne sera exigible par le développeur vis-à-vis du Fonds, ce qui permet d'alléger considérablement les coûts à prévoir.

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 commerciale, 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'utilisateur, 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 détaillés 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 « MARCHÉ 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 livrée 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.