

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

**Réponses aux questions**

**Version du 30 avril 2025**



Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'appel à candidatures et afin de faciliter la gestion de vos flux de trésorerie dans le cadre du projet immobilier GRO, nous vous apportons les précisions suivantes concernant les aspects financiers clés du projet.

### **1. 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.

### **2. 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.



## **A. REUNIONS DE CLARIFICATIONS - " PROJET GRÜNEWALD-OUEST "**

(20250414)

Dans le cadre des réunions de clarification concernant le projet « **Grünwald-Ouest** », plusieurs points essentiels ont été abordés, expliqués, respectivement clarifiés, par les différentes parties prenantes.

Ce compte-rendu résume les thématiques qui ont été soulevées, afin de fournir à toutes les parties une vision unifiée des questions en suspens et des demandes de précision. L'anonymat des participants est préservé pour garantir une communication transparente et collective.

### **1. Paiement de la redevance**

- **Clarifications apportées** : tel que repris ci avant, 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.

### **2. École Waldorf**

- **Clarifications apportées** : l'École Waldorf (planification, développement, construction, exploitation, ...) ne fait pas partie du présent appel à candidatures mais fera bel et bien partie intégrante du quartier.

### **3. Frais d'enregistrement sur les redevances**

- **Clarification attendue** : Les droits d'enregistrement sur les droits d'emphytéose sont des droits proportionnels identique à ceux des baux de location d'une durée supérieure à 9 ans, à savoir **0,6%**.

### **4. Raccordement au chauffage urbain**

- **Clarifications apportées** : La question du raccordement au chauffage urbain du quartier a été de nouveau soulignée. Il est confirmé que les bâtiments doivent se raccorder au chauffage urbain et consommer la chaleur de celui-ci, sans développer ni mobiliser d'autres infrastructures. Il y a lieu de respecter des besoins en puissance de maximum 1.32 MW pour le quartier (sans l'école Waldorf) et de viser à diminuer les besoins en puissances du quartier.
- 

### **5. Prix de location long terme des emplacements de stationnement**

- **Clarification apportée** :
  - Les prix de location long terme (30 ans) des stationnements (prévus en Phase II) ont été abordés et se présentent comme suit :
    - Tarif par abonnement mensuel pour les externes : 250,00 euros
    - Tarif par abonnement mensuel pour les résidents : 220,00 euros



- Tarif par abonnement mensuel pour les propriétaires de Logements Abordables de l'art. 29 bis et Logements Fonds Kirchberg : 180,00 euros
- Tarif de location longue durée sur une période de :
  - 10 ans : 18.000,00 euros
  - 20 ans : 36.000,00 euros
  - 30 ans : 54.000,00 euros

## 6. Notion et durée de droits d'emphytéose et de superficie

- **Clarification apportée** : La notion de droit d'emphytéose et de droit de superficie a été explicitée en ce que le Fonds cède un droit d'emphytéose assorti d'un droit de superficie pour une durée de 99 ans tel que définie dans les annexes de l'appel à candidatures.

## 7. Logements abordables du Fonds et conditions d'acquisition

- **Clarifications apportées** : Les conditions d'acquisition des logements abordables du Fonds ont été de nouveau précisées (*cf. Annexe B.13 « Conditions de commercialisation »*).

## 8. Étape actuelle du PAP

- **Clarification demandée** : Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) est actuellement en phase d'enquête publique et devrait être, selon les délais administratifs usuels et sans préjudice de toute péripétie administrative, approuvé et disponible au moment de la Phase II.

## 9. Groupements

- **Clarifications apportées** :
  - Le Groupement doit être solidaire vis-à-vis du Fonds.
  - Un Groupement de développeur est admis (avec toujours au moins un architecte et un ingénieur).
  - En cas de groupement avec plusieurs représentant de la même compétence (au moins 2 développeurs et/ou 2 architectes et/ou 2 ingénieurs), la répartition des tâches et les interfaces doivent être explicitées.

## 10. Enjeux architecturaux

- **Précisions apportées** :
  - Le Fonds délivrera une charte urbaine et des prescriptions architecturales en Phase II. Des précisions ont été apportées concernant les documents remis en phase intermédiaire (Phase II.1), afin de garantir la cohérence du projet global, en particulier pour le quartier Grünewald.
  - L'échelle « humaine » du quartier est importante.

## 11. Mobility-Hub et prescriptions de mobilité

- **Clarification des attentes** : Les prescriptions de mobilité, élaborées en collaboration avec Indigo, sont des propositions du Fonds et devront être adaptées par le Développeur. Il a été précisé que le Mobility-Hub peut être vendu ou loué au choix du Développeur, et qu'il n'y a pas de pré-accord avec un exploitant de parking.

**12. Architecte paysagiste**

- **Précision apportée** : L'architecte paysagiste ne fait pas partie de l'équipe principale, mais il doit être sous-traité. Il sera chargé de proposer un projet d'aménagement extérieur, qui sera ensuite évalué par le jury (dont un architecte-paysagiste) dans le cadre de l'appréciation du projet.

**13. Proportion des espaces commerciaux et bureaux**

- **Clarification demandée** : Le Fonds insiste sur la création de commerces de proximité et précise que le PAG n'autorise pas la restauration (Zone Hab2), mais uniquement des options de snacking. La proportion des espaces commerciaux et bureaux doit être respectée.
- Il n'est pas souhaité de crèche dans ce quartier

**14. Liaison avec Grünewald-Est**

- **Précision attendue** : un soin particulier doit être apporté au Lot 1 dans le cadre de la liaison architecturale avec le quartier Grünewald-Est et son statut « d'entrée de quartier ».

**15. Expérience locale pertinente**

- **Préférence exprimée** :
  - Le Fonds privilégie la présence d'au moins un architecte ayant une expérience locale pertinente, ou un groupement incluant un architecte ayant une expérience locale pertinente, afin notamment d'assurer, respectivement de favoriser, le développement conformément aux standards habituels du marché local et l'intégration du projet dans son environnement.
  - A défaut d'une maîtrise d'œuvre avec une expérience locale, le développeur doit justifier de cette expérience.

**16. Matériaux de façade**

- **Clarification apportée** : Le Fonds souhaite des matériaux minéraux de tons clairs pour les façades des bâtiments, conformément aux lignes directrices de l'architecture du quartier. Les façades en enduit (crépis) ne sont pas acceptées. Pour le surplus, il est renvoyé au cahier des charges architectural qui sera publié en Phase II.1.

**17. Différenciation des résidences**

- **Préférence exprimée** : Le Fonds apprécie la différenciation dans l'architecture des résidences, soulignant l'importance de cette diversité pour l'esthétique globale du projet.

**18. Rez-de-chaussée et aménagements paysagers**

- **Importance soulignée** : Une attention particulière doit être portée aux rez-de-chaussées des bâtiments et aux aménagements paysagers autour du cœur d'îlot. Ce point est crucial pour l'intégration du projet dans le paysage urbain.

**19. Redevance en phase définitive (Phase II.2)**

- **Attentes précisées :**
  - Les seuils de redevance exprimés par le Fonds constituent des minima, par catégorie, et le Fonds invite les candidats à être audacieux sur ce critère.
  - Les minima par catégorie sont à respecter sinon l'offre sera considérée comme non conforme et éliminée.

**20. Phase intermédiaire (Phase II.1) et critères**

- **Précision apportée :** L'appréciation lors de la phase intermédiaire d'attribution (Phase II.1) se base uniquement sur un rendu architectural du projet. Aucun critère financier n'est pris en compte à ce stade. Les critères architecturaux de la phase finale (estimés à 40%) sont convertis à 100% pour cette phase intermédiaire.

**21. Indexation des coûts de construction des logements dans le cadre de la VEFA**

- **Clarification :**
  - Il n'y a pas d'indexation autorisée lors de la facturation des tranches de coût de construction pour les « Logements abordable dits "art. 29 bis" et les « Logements Fonds Kirchberg ».
  - En revanche, pour les logements en marché libre, la mise en place d'une indexation et ses modalités est à la discrétion du Développeur.

**22. Valorisation des matériaux récupérables**

- **Précisions apportées :** Un point particulier a été soulevé concernant la valorisation des matériaux éventuellement récupérables (par exemple grès de Luxembourg), notamment dans le cadre de l'exécution du Mobility-Hub. L'accent est mis sur les principes d'économie circulaire.

**23. Labels et critères d'évaluation**

- **Clarification apportée :** Il a été précisé que les éventuels labels, certifications, etc. auquel un projet pourrait prétendre ne seront pas pris en compte dans l'évaluation des critères architecturaux et techniques du projet.

**24. Société dédiée**

- La constitution d'une société dédiée au projet par le(s) développeur(s) retenu(s) n'est pas exclue. Elle doit cependant être de droit luxembourgeois, et elle doit disposer de garantie de(s) la maison(s)-mère(s) qui étai(en)t candidat(s) à l'appel à candidatures.
- La(les) maison(s)-mère(s) sera(ont) également signataire(s) de l'acte de concession de droits d'emphytéose et de superficie pour leur(s) garantie(s).

**25. Formation ingénieur**

- **Ingénieur « civil » :** la formation ingénieur « bâtiment » est acceptée comme ingénieur « civil ».



## **B. REPONSES AUX QUESTIONS**

### **URBANISME ET AMENAGEMENT**

**1. Pourriez-vous confirmer que le Fonds viabilise les parcelles avant cession et que celles-ci sont remises dans l'état où elles se trouvent, sans autre aménagement préalable ?**

- La viabilisation des différents lots est bien prévue avant la construction des bâtiments. Ces travaux sont réalisés par le Fonds. Dans le cadre de ces travaux, une voie carrossable autour des lots sera aménagée en provisoire. Donc, **les réseaux sont en attente en bordure de lot**, mais c'est au Développeur de tirer les raccordements jusqu'à la future construction. Les travaux de revêtement définitifs seront réalisés lorsque les bâtiments des différents lots sont en voie d'achèvement, ceci pour avoir le moindre impact pour les futurs riverains. Dès que les Lots 4 et 5 seront en voie d'achèvement, le Fonds procédera à la réalisation de la place centrale du quartier et des voies adjacentes du Lot 4 et 5.

**2. Un état des lieux des parcelles et des abords du projet sera-t-il réalisé et fourni par le FUAK en amont du démarrage du Projet ?**

- L'état des lieux, du domaine public et des espaces adjacents doit être réalisés par le Développeur avant construction. Cet état des lieux est à faire par un expert agréé. Un état de lieu de sortie est également à réaliser par le Développeur.

**3. Le Fonds Kirchberg prend-il à sa charge l'ensemble des frais, taxes et charges urbanistiques liés au PAP ou une participation du développeur est-elle prévue ?**

- Le Fonds prend en charge les frais liés à l'autorisation relative à la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.  
En contrepartie le promoteur s'engage à générer sur les lots 1 à 5 une valeur d'au moins 122.500 éco-points. Cette création d'éco-points se fera notamment à travers la végétalisation de la toiture, la plantation de haies ou encore la plantation d'arbres dans les lots privés. L'ensemble de ces aspects seront repris dans les prescriptions particulières communiquées pour la phase de désignation.

**4. L'aménagement des espaces publics est-il exclusivement réalisé par le FUAK ? Pourriez-vous nous préciser le calendrier d'exécution et les engagements du Fonds à cet égard ?**

- La viabilisation des différents lots est bien prévue avant la construction des bâtiments ; suivant planning prévisionnel dont la fin de ces travaux est prévue pour fin 2027. Dans la même phase, une voie carrossable autour des lots sera aménagée. Les travaux de revêtement définitifs sont à faire en coordination avec les lots. Le Fonds interviendra peu avant la fin de l'achèvement des travaux de construction du lot privé pour minimiser l'impact sur les futurs riverains.



- 5. Le parvis central, qui semble structurant pour l'organisation du quartier, est-il intégré dans le périmètre d'intervention des groupements ou aménagé exclusivement par le Fonds ?**
  - L'exécution des espaces publics extérieurs est entièrement à charge du Fonds, parvis central y compris.  
Le Fonds réalise tous les travaux d'aménagement de l'espace public
- 6. Le cadastrage et la viabilisation des lots sont-ils entièrement réalisés par le Fonds Kirchberg avant leur cession ?**
  - Le cadastrage est réalisé par le Fonds en amont de la cession, les réseaux, réalisés par le Fonds, sont en attente en bordure de lot, mais c'est au développeur de tirer les raccordements jusqu'à la future construction.
- 7. Quelles sont les contraintes spécifiques à prévoir concernant les servitudes de vue entre les différents lots ?**
  - Il n'y a pas de contraintes spécifiques imposées par le PAP. Les contraintes imposées par le Code Civil aux articles 675 et suivants sont théoriquement d'application. Une clause de servitudes de vues réciproques, tenant compte des constructions projetées et à réaliser, pourra être développée afin de déroger aux distances prévues, et serait alors à intégrer dans l'acte de cession et/ou un acte de servitude et règlement de voisinage.
- 8. Concernant la pollution des sols évoquée en annexe, qui prend en charge les coûts de dépollution ? Un phasage spécifique est-il imposé dans ce cadre ?**
  - Le dossier d'analyse des investigations orientées des sols et des sous-sols a été transmis. Le Fonds intervient que dans le futur espace public. Aucune intervention est prévue sur les lots privés.
- 9. L'obtention des autorisations de bâtir est-elle conditionnée à une dépollution préalable du site ?**
  - Il n'y a pas de pollution sur le site à notre connaissance (cf. Etude de pollution dans le dossier).
- 10. En cas d'installation de chantier ou de travaux sur le terrain au-delà de la parcelle cédée, parle-t-on de l'espace public au sein du projet ou des espaces de public à l'extérieur du projet (Trottoir, Parking) ? La redevance pour la location des espaces est-elle calculée en jours calendaires ou ouvrables ?**
  - Les installations de chantier peuvent se faire dans les emprises du PAP. Pour les bâtiments uniquement les voies adjacentes à l'est et l'ouest des différents Lots sont disponibles pour une installation de chantier. Les contraintes et obligations de l'installation de chantier sont définies sous le point B9.
  - La redevance pour la location des espaces est calculée en jours calendaires.

**RÉSEAUX ET ÉNERGIE**

**11. Le raccordement au réseau de chaleur urbain est-il obligatoire pour tous les bâtiments, y compris les logements libres ?**

- Oui il est obligatoire pour tous les bâtiments

**12. Qui est l'exploitant du réseau de chaleur urbain actuellement en place ?**

- L'exploitant du réseau chauffage urbain du Kirchberg est LuxEnergie. Le réseau appartient à la Ville de Luxembourg.

**13. Est-il envisageable d'intégrer une solution hybride combinant réseau urbain et pompes à chaleur en appoint ou en alternative ?**

- Non cela n'est pas souhaité.

**14. La puissance maximale de 1.450 kW disponible est-elle suffisante pour couvrir l'ensemble du projet ? L'école est-elle incluse dans cette estimation ?**

- D'après les études conceptuelles réalisées par un bureau technique en Energie, cette puissance est suffisante pour couvrir les besoins du projet (hors Waldorf Schoul Luxembourg)

**MOBILITÉ ET STATIONNEMENT**

**15. Concernant le Mobility Hub : qui en sera l'exploitant ? Quel est le modèle économique prévu (location, cession) ? Quel type de preneur est attendu (opérateur public ou privé) ?**

- Le Développeur peut vendre l'intégralité du Mobility Hub à un exploitant reconnu sur le marché ou décider de rester propriétaire du Mobility Hub et de l'exploiter lui-même, respectivement de sous-traiter son exploitation à un prestataire reconnu sur le marché.

**16. Les mobilités douces et alternatives sont-elles obligatoires ? Des ratios ou dispositifs précis sont-ils imposés ?**

- Le concept du PAP est basé sur la priorité donnée à la mobilité douce  
Les ratio stationnement vélos requis sont donnés dans la partie écrite du PAP.

**17. Sur les 165 places destinées aux logements FUAK, quelle est la répartition entre les emplacements en cession et ceux en location ?**

- Pas de cession, location uniquement (Voir réponse 18)

**18. Il est indiqué que les parkings seront commercialisés selon les tarifs du Fonds Kirchberg : pourriez-vous nous préciser ces tarifs de référence ?**

- Les prix de location long terme (30 ans) des stationnements (prévus en Phase II) ont été abordés et se présentent comme suit :
  - Tarif par abonnement mensuel pour les externes : 250,00 euros
  - Tarif par abonnement mensuel pour les résidents : 220,00 euros
  - Tarif par abonnement mensuel pour les propriétaires de Logements Abordables de l'art. 29 bis et Logements Fonds Kirchberg : 180,00 euros
  
- Tarif de location longue durée sur une période de :
  - 10 ans : 18.000,00 euros
  - 20 ans : 36.000,00 euros
  - 30 ans : 54.000,00 euros

**ÉCONOMIE ET FINANCEMENT****19. Le calcul du prix de revient des logements abordables est-il basé sur le Prix Maximum Exigible (MME) en VEFA ou en construction directe ?**

- Le montant maximal éligible (MME) à prendre en considération pour la partie logement abordable de l'État est celle de VEFA.

**20. Quelle est la méthodologie de calcul de la Surface Utile (SU) par rapport à la Surface Cadastreale de Vente (SCV), notamment pour les logements abordables et leur valorisation à 7.300 €/m<sup>2</sup> ?**

- Max. 7.300 €/m<sup>2</sup> SC  
Voir aussi Administration du cadastre et de la topographie : *Le calcul de la surface utile et le calcul de la quote-part dans un immeuble en copropriété du 14 mars 2002*

**21. Le prix de vente des logements est-il bien calculé sur la base de la SCV et non de la SU, et inclut-il les caves et les parkings ?**

- La commercialisation est basée sur la Surface cadastrale (SC), surface des caves n'est pas prise en compte dans le calcul. Le parking n'est pas compris dans le prix de vente. (Voir A0-Executive summary\_V2)

**22. La quote-part terrain minimum globale demandée (73.897.000 €) est-elle bien confirmée par le Fonds ?**

- Merci de bien vouloir nous transférer le détail permettant d'arriver au montant indiqué afin d'assurer qu'on a bien compris votre approche. Néanmoins, il convient de souligner que la redevance à verser au Fonds dépendra également des surfaces exactes à construire (base PAP) choisies par le développeur, tout en respectant les montants minimaux par typologie.



**23. Pouvez-vous confirmer que l'ensemble des phases de l'appel à candidatures n'inclut aucune phase de négociation sur les conditions foncières ?**

- Il n'y aura aucune négociation sur les conditions financières.

**24. En cas de propositions financières inférieures au prix minimum fixé, sur un ou plusieurs produits, l'appel à candidature est-il automatiquement considéré comme infructueux et relancé intégralement ?**

- En cas de propositions financières inférieures au minima requis par le Fonds, le candidat sera jugé non-conforme et exclu de l'appel à candidatures.

**25. À l'instar du projet KIEM 2050, si aucun groupement n'est retenu pour les logements libres, envisageriez-vous la réaffectation de ces lots en logements abordables FUAK, aux mêmes conditions ?**

- Nous ne comprenons pas la question. Le projet ne prévoit pas de réaffectation de logements. En outre, on ne comprend pas la relation avec le projet Kiem 2050. Le Fonds clarifie néanmoins qu'un seul groupement est retenu pour l'ensemble du projet, il ne peut donc y avoir de groupement retenu pour uniquement les logements libres.

## **CAHIER DES CHARGES**

**26. Serait-il possible d'avoir communication du cahier des charges "Logement" du Fonds Kirchberg, notamment pour les logements abordables FUAK ?**

- Tous les cahiers des charges seront remis en date du 29.07.2025, après la phase de sélection

## **RÉFÉRENCES**

**27. Les références présentées peuvent-elles être en cours d'étude ou de réalisation, aussi bien pour les architectes que les ingénieurs ?**

- Le règlement spécifie que les références comparables sont « construites », qui a ici le sens « d'achevé ». Les références en cours de réalisation ou en cours d'études ne sont pas acceptées. Un certificat de bonne exécution est un plus.

**28. Les références communes promoteur/architecte sont-elles acceptées ?**

- Oui

**29. Quelle est la limite de pages autorisée pour les annexes des références (plans, visuels, etc.) ?**

- Pas de limite de page imposée

**30. Une référence de moins de 50 logements est-elle recevable si elle concerne un projet de logements abordables (ex. : 24 unités) ?**

- Non

**31. Une référence d'ingénieur ou d'architecte est-elle recevable si le projet est en dessous de la classe énergétique ciblée ?**

- Non

**32. Dans le cadre de l'appel à candidatures en objet, pourriez-vous nous préciser ce que vous attendez concernant l'attestation de souscription à une garantie décennale.**

- Le Développeur doit s'engager sur l'honneur à contracter une assurance « Garantie Décennale » pour le Projet dont une copie sera à remettre au Fonds, à première demande de celui-ci. Le Développeur rédigera donc une telle attestation sur l'honneur.

**33. Devons-nous vous fournir une assurance RC10 contractée dans le cadre d'un de nos projets ?**

- Cf. réponse à la question 32.

**AUTRES**

	Question	Réponse
<b>Dossier appel offres</b>	<p>Bonjour Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'appel candidatures à l'attention de groupement de développeurs / architectes / ingénieurs en vue de la concession de droits d'emphytéose sur les lots 1 à 5 du site « projet mixte grünewald ouest », nous voudrions vous poser les deux questions suivantes tel que proposé dans votre règlement-annexes au Point 1.3.</p> <p>Les questions concernent les Références de projet pour le Développeur et plus précisément la « référence comparable » :</p> <p>1. Le projet de référence peut avoir été réalisé n'importe quand pour autant qu'il ait été réalisé endéans les 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier) ?</p> <p>2. Ce délai de réalisation de 3 ans pour réaliser 100 logements est un peu court. Est-il possible d'obtenir une extension de ce délai ?</p> <p>d'avance merci, bien cordialement</p>	<p>1. Effectivement, il n'y a pas péremption des références, de sorte que le projet de référence peut avoir été réalisé n'importe quand.</p> <p>2. Non, il n'est pas prévu d'étendre ce délai. Le GRO est un enjeu pour le Fonds, et le Fonds souhaite sélectionner un candidat qui a déjà démontré pouvoir réaliser ce à quoi il s'engage.</p>



<p><b>Dossier appel offres et documents</b></p>	<p>Bonjour,</p> <p>Est-il possible d'obtenir le lien pour télécharger les différents formulaires de candidature (annexe 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.6.4) ?</p> <p>D'autre part, nous avons la liste de questions suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il semblerait qu'il y ait une erreur dans le prix de vente des logements Fonds Kirchberg (cession) : 7300 €/m2 SCB indiqué en page 1 de l'executive summary, et 7300 €/m2 SC indiqué en page 3 des Conditions de commercialisation</li> <li>- Pouvez-vous précisez quel est le prix Hors TVA à prendre en compte finalement pour ces logements ?</li> <li>- A quelle date a été introduit le PAP ?</li> <li>- A quel moment le Fonds passe-t-il les actes pour les logements qu'il achète ?</li> <li>- A quel moment sont vendus les parkings « école » ?</li> <li>- Il semble qu'il y ait une erreur dans le paragraphe « bureaux » p.15/20 du CDC « les bureaux se trouvent exclusivement aménagés au niveau de l'immeuble E du lot 2 » et « les surfaces bureaux sont à prévoir sur le lot 5 uniquement »</li> <li>- Les infrastructures du PAP sont/seront-elles réalisées (quand)? Le financement n'est pas à intégrer dans notre BP.</li> <li>- Pouvons-nous prévoir les surfaces commerces/services livraison CASCO ?</li> <li>- Que comprennent les 2000 m2 de mobility-hub pour lesquels une redevance de minimum 2200 €/m2 SCB est demandée ? Ces surfaces viennent-elles en plus des 367 emplacements de stationnement du Mobility Hub ?</li> <li>- Quels sont les prix de vente des parkings des bureaux et commerces, logements, école ?</li> <li>- Une redevance est-elle à indiquer pour les emplacements de stationnement ?</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lien : [x]</li> <li>2. Prix de vente des "Logements Fonds Kirchberg" : 7.300 €/m2 SC</li> <li>3. Prix HTVA : Prix ci-dessus, sous 3% de TVA jusque 50.000 €, respectivement 17% de TVA au-delà</li> <li>4. Date d'introduction PAP : 18 avril 2024</li> <li>5. Date signature acte acquisition par le Fonds : Dans les 4 mois de l'autorisation de bâtir</li> <li>6. Date commercialisation parking école : indéterminée, mais dans l'attente possibilité de mise en location horaire, mensuelle ou à l'année</li> <li>7. Lot des bureaux : Les Bureaux sont à implanter uniquement au sein du lot 5 (la mention de l'immeuble E du lot 2 est une erreur)</li> <li>8. Infrastructure PAP - Dates et réalisation : Le Fonds réalisera les infrastructures PAP dès qu'il pourra (sauf s'il s'avère opportun de reporter certains éléments, en lien avec des interfaces liés aux travaux sur les lots). Le financement de ces infrastructures PAP n'est pas à intégrer dans le concept économique des candidats. Les détails des interfaces seront fournis en Phase II.1.</li> <li>9. Possibilité de livraison CASCO des surfaces commerce/services : Le niveau de finition des surfaces commerce/services est un choix d'opportunité des candidats</li> <li>10. Mobility Hub - 2.200 m2 : L'affectation des 2.000 m2 actuellement imputé au Mobility hub peuvent être mobilisés pour des fonctions accessoires à la mobilité (donc dans le cadre du Mobility hub). A défaut, elles peuvent être converties en surfaces bureaux, mixtes, logements, en gardant toujours un minimum pour le Mobility hub (bureau gardien, etc). En cas de reconversion, les minima de redevances respectifs s'appliquent aux surfaces reconverties.</li> <li>11. Les prix de location long terme (30 ans) des stationnements</li> </ol>
---	--	---



	<p>Grand merci d'avance, Bien cordialement,</p>	<p>(prévus en Phase II) ont été abordés et se présentent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Tarif par abonnement mensuel pour les externes : 250,00 euros</li><li>o Tarif par abonnement mensuel pour les résidents : 220,00 euros</li><li>o Tarif par abonnement mensuel pour les propriétaires de Logements Abordables de l'art. 29 bis et Logements Fonds Kirchberg : 180,00 euros</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tarif de location longue durée sur une période de :<ul style="list-style-type: none"><li>o 10 ans : 18.000,00 euros</li><li>o 20 ans : 36.000,00 euros</li><li>o 30 ans : 54.000,00 euros</li></ul></li></ul> <p>12. Redevance pour emplacements de stationnement : il n'y a pas de redevance minimale imposée mais le Développeur doit proposer des montants par emplacements construits.</p>
--	---	--



<p><b>Dossier appel offres et juridique</b></p>	<p>Bonjour Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'appel candidatures à l'attention de groupement de développeurs / architectes / ingénieurs en vue de la concession de droits d'emphytéose sur les lots 1 à 5 du site « projet mixte grünewald ouest », nous voudrions vous poser les deux questions suivantes tel que proposé dans votre règlement-annexes au Point 1.3.</p> <p>Question 1 :</p> <p>Les conditions de reprise des bâtiments et aménagements divers en fin de bail sont les suivantes :</p> <p>« o A l'expiration des droits de superficie et d'emphytéose, sauf prorogation, le Fonds reprendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par le Développeur de l'Equipe retenue en vertu de l'acte authentique contre compensation, sur la base de la valeur du marché du gros-œuvre fermé (gros-œuvre, châssis, toiture), au sens strict (à l'exclusion de toutes autres valeurs telles que notamment, mais pas exclusivement la valeur commerciale, le fonds de commerce, la plus-value terrain, ...), telle qu'elle sera déterminée d'un commun accord ou, à défaut, par arbitrage en application des articles 1224 et suivants du NCPC. »</p> <p>Esq une prorogation est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possible</li> <li>- A l'étude</li> <li>- Certaine</li> <li>- exclue</li> </ul> <p>Question 2 :</p> <p>Esq il est envisageable de payer la redevance pour l'emphytéose à</p>	<p>1. Prorogation : Une prorogation par tacite reconduction est exclue. Une prolongation ou un renouvellement sur base de l'accord des parties est toujours possible (elle n'est pas exclue), mais n'est pas explicitement prévue (donc elle n'est pas certaine) à l'heure actuelle. Cette question se posera à l'approche de l'échéance, sur base notamment de la pertinence urbanistique, architecturale, économique et juridique d'une telle prolongation à ce moment.</p> <p>2. Paiement de la redevance à la livraison des bâtiments ? <b>Tel que repris ci avant, 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></p>
---	--	--



	<p>la livraison des bâtiments ? En vous remerciant d'avance Bien cordialement et bon weekend !</p>	
--	--	--



<p><b>Dossier appel offres et documents</b></p>	<p>Bonjour, Ai pris connaissance du dossier d'appel à candidature publié sur votre site le 10 mars 2025. 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 OEUVRE ET LA COMMERCIALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER MIXTE Conformément à votre règlement au point 1.2 page 3 « ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LA MANIFESTATION DE L'INTERET DU CANDIDAT DOIT ÊTRE ENVOYEE », et au point 1.3 page 4 « ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE DES QUESTIONS OU DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT ÊTRE ADDRESSÉES » :La société « X » que je représente, partie du groupe immobilier « Y » marque son intérêt de principe à remettre sa candidature et nous souhaitons être tenu au courant d'informations complémentaires ou mises à jour le cas échéant. Nous aurions par ailleurs la question essentielle suivante concernant cet appel à candidature et je vous serais reconnaissant si vous pouviez y répondre de suite : Sauf erreur de compréhension, l'appel à candidature être fait pour une seul groupement devant s'engager à réaliser la totalité des lots 1 à 5, le cas échéant en deux phases successives. Hors la totalité des lots représente un volume très important en surfaces et engagement financier, qui peut dépasser nos capacités ou les capacités de beaucoup d'autres acteurs du marché, avec par exemple pour la partie logement seule 45.000 m2 SCB et 367 logements. Puisque le projet est alloti en 5 lots différents sur des parcelles indépendantes et puisque une réalisation indépendante par différents développeurs semble à priori faisable, serait-il possible de se porter candidat pour un seul lot ? Le cas échéant un ensemble de lots tels les lots 4+5 ou bien les</p>	<p>Possibilité de candidature pour un seul lot ? Il n'est pas possible d'être candidat pour un seul lot. Un candidat doit être candidat pour l'ensemble des lots. Par contre, un candidat peut être composé de plusieurs promoteurs/développeurs solidaire face au Fonds et ceux-ci peuvent, entre eux, se répartir les lots. L'absence de possibilité de candidature par lots est notamment justifiée par un équilibre économique global qui fonctionne, indépendamment de la division en lot, vu par exemple la mixité de fonction et la centralisation des emplacements de stationnement, qui est un atout urbanistique.</p>
---	--	---



lots 1+2+3 ? Si cette possibilité n'existe pas à ce jour, pensez-vous la permettre par la suite ? Si non et pour notre information, quelle est la raison pour laquelle l'appel à candidature est conçu pour un seul développeur (ou groupement de développeur) – au risque d'exclure un grand nombre d'acteurs du marché du fait de la taille importante du projet - et non plusieurs développeurs différents pour les différents lots individuels ? Merci d'avance pour votre retour,



<p><b>Documents à remettre</b></p>	<p>Bitte teilen Sie uns mit welche Fachplanergewerke (Architektur, Statik, TGA, Landschaftsplanung?) bei der Präqualifikation in dem Bewerberteam sein müssen und dementsprechende Referenzen einreichen müssen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Meilleures salutations</p>	<p>Le Groupement est au minimum composé d'un Développeur, d'un architecte, d'ingénieur génie civil et d'un ingénieur génie technique. L'architecte paysagiste est en sous-traitance. Pour le surplus, il est renvoyé à l'annexe 3.</p>
<p><b>Documents à remettre</b></p>	<p>Bonjour Madame, Monsieur, Je souhaiterais par la présente encore soumettre une question dans le cadre de la remise d'offre par un groupe international avec un ancrage local tel que [x]. Dans notre cas est-il possible de déposer l'offre sous la forme d'un groupe/marque « [x] » et ce avec : - Notre entité luxembourgeoise « [y] » en tant que développeur local qui fournira tous les documents administratifs/financiers et juridiques demandés dans le règlement et notre entité étrangère [z] en tant que consultant qui fournira les références comparables nécessaires et ce, sans que celles-ci ne doivent fournir les documents administratifs demandés. En effet, [y] ne dispose pas des références comparables mais ceci nous permettrait de nous appuyer sur les références pertinentes et comparables existants en intra-groupe. D'avance merci et bon weekend ! Cordialement</p>	<p>Pour prendre en compte les références d'une entité, il faut que cette entité fasse partie du groupement (sans que l'ampleur de cette participation ne soit prédéfinie ou qu'il n'y ait un minimum), et donc remettent la documentation prévue.</p>



<p><b>Suite du concours et dossier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. La définition du prix de revient dans le cadre des logements abordables et location va-t-elle être faite selon présentation à livre ouvert des coûts de construction et des honoraires ?</li> <li>- 2. Le Mobility Hub fait-il l'objet d'un cahier des charges strict complémentaire et spécifique ?</li> <li>- 3. Le Mobility Hub fait-il déjà l'objet d'une convention ou pré-accord quelconque avec un exploitant ?</li> <li>- 4. Les logements en vente libre sont-ils à développer suivant le cahier des charges du Fonds ?</li> <li>- 5. Les logements abordables sont-ils à développer suivant cahier des charges du Fonds, ou cahier des charges étatique, ou une adaptation comprenant les deux ?</li> <li>- 6. La signature du bail emphytéotique se fait-elle à compter de l'obtention de l'autorisation de bâtir, ou au préalable ? Sera-t-elle phasée en raison des différents lots ?</li> <li>- 7. Un modèle du bail est-il déjà disponible à ce stade ?</li> <li>- 8. Les missions restant à prester dans le cadre du suivi de PAP resteront-elles encadrées par le Fonds ou seront-elles à reprendre par le Développeur ?</li> <li>- 9. Quel est le prix minimal fixé pour les places de parkings ?</li> <li>- 10. Quel est le calendrier prévisionnel pour l'obtention du PAP et de la MOPO ? Quel est le stade actuel ? Et plus globalement, des autorisations administratives (Ponts et chaussées, CGDIS, fouilles archéologiques, biotopes, etc.) ?</li> <li>- 11. Une convention d'exécution est-elle déjà en discussion ?</li> <li>- 12. Nous comprenons que l'AGE a validé le projet actuel étant donné l'accord de principe transmis, est-ce correct ou reste-t'il des discussions non mentionnées dans le dossier ?</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oui, dans le respect du Cahier des charges du logement abordable, catégorie "construction".</li> <li>2. Oui, il sera transmis en Phase II</li> <li>3. Non, il revient au Développeur de soit l'exploiter lui-même, soit de trouver un exploitant.</li> <li>4. Non</li> <li>5. Pour les logements abordables étatiques et "Fonds Kirchberg", le cahier des charges du Ministère du Logement est à respecter (Règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables. Le cahier des charges "logement" du Fonds, et transmis en Phase II, se rajoute aux recommandations du Ministère du Logement, et est à respecter pour les logements "marché libre" et "Fonds Kirchberg", pour autant qu'il n'est pas en contradiction avec le cahier des charges du Ministère du Logement.</li> <li>6. La signature de l'acte se fait après l'appel à candidatures, préalablement à l'autorisation de bâtir.</li> <li>7. Un modèle de l'acte sera fourni en Phase II.</li> <li>8. Le volet PAP est intégralement géré et pris en charge par le Fonds.</li> <li>9. Les prix de location long terme (30 ans) des stationnements (prévus en Phase II) ont été abordés et se présentent comme suit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tarif par abonnement mensuel pour les externes : 250,00 euros</li> <li>o Tarif par abonnement mensuel pour les résidents : 220,00 euros</li> <li>o Tarif par abonnement mensuel pour les propriétaires de Logements Abordables de l'art. 29 bis et Logements Fonds Kirchberg : 180,00 euros</li> </ul> </li> <li>• Tarif de location longue durée sur une période de :</li> </ol>
--	---	---



	<p>- 13. Une vente en bloc à des acteurs publics (tels que le Fonds du Logement ou la SNHBM) est-elle déjà en discussion sur ce site ?</p>	<p>o 10 ans : 18.000,00 euros o 20 ans : 36.000,00 euros o 30 ans : 54.000,00 euros 10. Le PAP sera approuvé au lancement de la Phase II (sinon, la Phase II n'est pas lancée) 11. Oui 12. Le dossier est clarifié sur ce point 13. Il n'est pas prévu de "vente au bloc" au-delà du principe que le Fonds est le maître d'ouvrage et donc achète l'intégralité des "Logements Abordable" et 10% des "Logements Fonds Kirchberg".</p>
--	--	---



<p>Documents à remettre</p>	<p>Bonjour Madame, Monsieur,          Nous avons encore les questions suivantes concernant les annexes 3.4 et 3.5.</p> <p>1. Afin de nous permettre de finaliser les échanges avec les banques, nous comprenons qu'il s'agit pour ces deux annexes de lettres d'intentions à ce stade de la candidature et non d'un document engageant. Pouvez-vous me confirmer que ce document n'est pas engageant ?</p> <p>2. Si la réponse à la question 1 est que cette lettre d'intention est engageante, esq en alternative une garantie maison mère pourrait éventuellement être suffisante ?</p> <p>D'avance merci          Cordialement</p>	<p>Les documents ne sont pas engageants comme cela est précisé dans l'Annexe 3.4.2. "<i>La présente n'a que valeur d'une déclaration d'intention et ne saurait être interprétée dans un autre sens.</i>". La garantie d'une maison mère n'est pas acceptée par le Fonds et le Fonds maintient la demande d'une telle lettre d'intention en phase 1.</p>
	<p>Bonjour,          En complément et pour votre information complète, les banques exigent un montant de 10.000€ pour l'émission d'une lettre d'intention.</p> <p>Il nous semble plus approprié de demander ces annexes en phase 2 de remise d'offre au lieu de la phase Candidature.</p> <p>D'avance merci pour votre considération de notre question.          Cordialement</p>	
<p>Documents à remettre</p>	<p>Bonjour</p> <p>J'ai une question concernant les projets de référence pour la participation au concours. Est-ce que seules les photos doivent être présentées en format A4 ou est-ce que les plans et les coupes doivent également être présentés en format A4 ?</p> <p>Mat frëndlechen Gréiss, Mit freundlichen Grüßen,</p>	<p>Le dossier de candidature avec toutes ses annexes est à remettre par voie électronique. Les photos, plans et coupes pour la bonne compréhension du projet doivent être joints au format A4 (max. 4 photos intérieures et 4 photos extérieures), le format A3 est également autorisé.</p>