



PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »

Appel à manifestation d'intérêt

Logements dédiés salariés



Appel à manifestation d'intérêts

Le Fonds Kirchberg lance un appel à manifestation d'intérêt à l'attention des employeurs implantés sur le Kirchberg ou dans ses environs, souhaitant disposer de logements locatifs abordables à destination de leurs salariés.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'initiative de « logements dédiés aux salariés », initié par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Ces logements respecteront le cadre de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi de 2023 »).

Extrait de la « Note Logabo 01/2024 – Les Logements dédiés aux salariés »¹ :

La [Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable](#) désignée ci-après par « Loi », a introduit l'idée des logements dédiés aux salariés.

Il s'agit de logements locatifs abordables qui sont réservés à des salariés d'un employeur spécifique et dont le loyer est déterminé en fonction du revenu des locataires-salariés conformément à la Loi. Ces logements sont réalisés par l'employeur lui-même ou un acteur tiers qui agit dans ce cas comme « promoteur social » conformément à la Loi.

Le promoteur social doit respecter les conditions légales prévues par la Loi. En contrepartie, il a droit aux participations financières étatiques appelées « Aides à la pierre » pour la réalisation de ces logements comprenant une rémunération du capital investi. Cette rémunération à laquelle a droit le promoteur social est plafonnée légalement en fonction du montant du capital investi, du nombre de logements et des autres conditions arrêtées dans la convention initiale relative aux Aides à la pierre qui est signée entre le promoteur social et l'État.

¹ Document consultable sous : <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/circulaires/notes/2024/note-12024-logements-salaris.pdf> et en annexe. Des informations sont également disponibles sous : <https://logement.public.lu/fr/professionnels/faq-logabo.html> (point VI. « Les logements dédiés »)

Conditions essentielles rattachées auxdits logements dédiés :

- Le loyer sera calculé en fonction du revenu du locataire-salarié ;
- Le locataire doit respecter les critères d'éligibilité conformément à l'article 55 de la Loi de 2023² au moment de l'attribution du logement, et être candidat-locataire inscrit valablement au Registre national des logements abordables (RENLA).
- Le plafond de revenu mensuel pour les candidats-locataires est défini comme suit (montant à indexer à l'indice actuel de l'échelle mobile des salaires) :



Annexe

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Le revenu net disponible est à calculer conformément à l'article 56 de la Loi de 2023. La **circulaire 2024/11**, ainsi que la **Note relative au revenu net disponible** du Ministère du Logement et de

² En application de l'article 55 de la loi de 2023, les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1. le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2. aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
3. le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;
4. le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

l'Aménagement du territoire y relatives peuvent être consultées sur le site internet :
<https://logement.public.lu/fr/professionnels/circulaires-et-notes.html>

Rôle de l'employeur :

L'employeur intéressé par ce type de logement dédié peut assumer les rôles suivants

- le rôle de **bailleur social**³ :
 - Le bailleur social assure la gestion locative des logements dédiés destinés à la location abordable ;
- le rôle de **promoteur social**⁴;
Le promoteur social :
 - Réalise les logements, assume le financement de ces logements (avec les participations financières, telles que prévues par la section 4 de la Loi de 2023) et en assume la gestion patrimoniale pendant la durée de 40 ans de la convention à signer avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire,
 - Peut réserver ces logements abordables à ses propres salariés, ou aux salariés d'autres employeurs ou d'un groupement d'employeurs ;
Pour être un promoteur social, l'employeur doit être un promoteur sans but de lucre, tel que défini sous le point 12 de l'article 3 de la Loi de 2023.

L'employeur peut cumuler les rôles de bailleur social et de promoteur social.

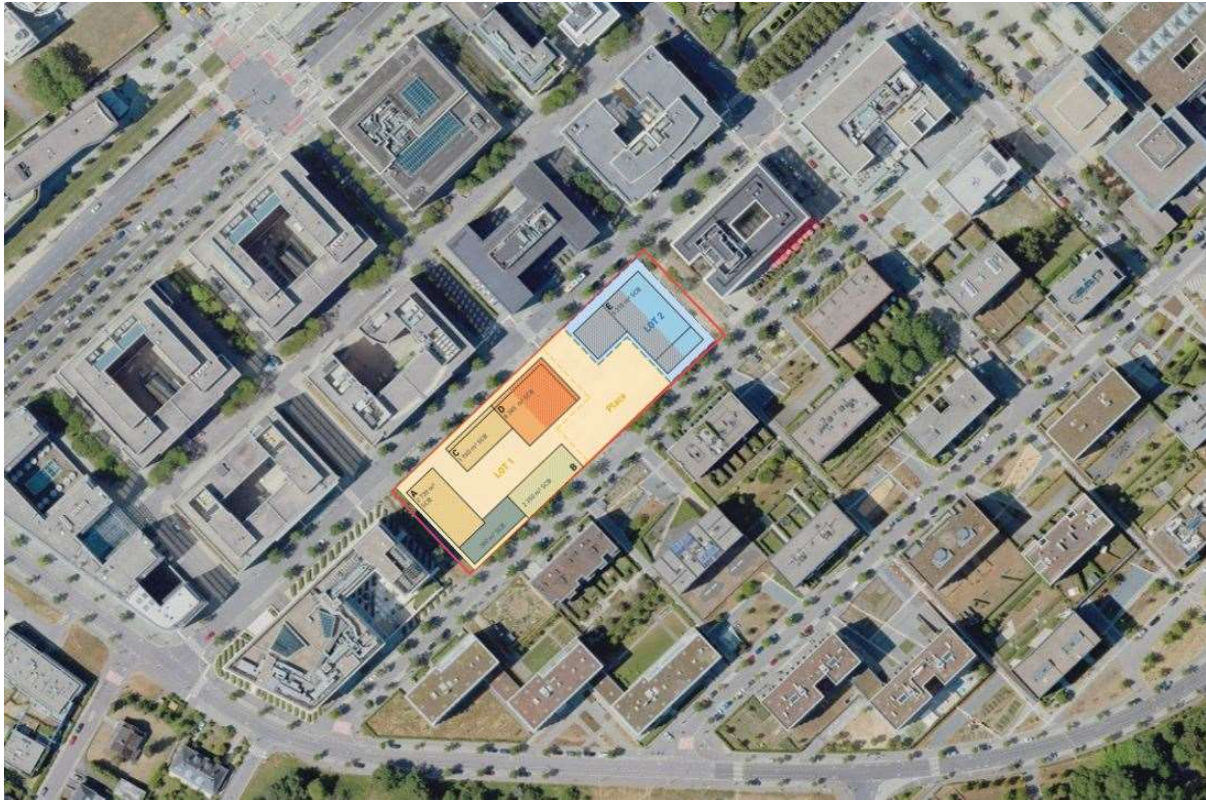
A noter que le bailleur social de logements dédiés aux salariés est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés conformément à l'article 36 de la Loi de 2023. Le bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement dédié. Le bailleur social se dote d'un règlement d'ordre intérieur fixant les modalités de fonctionnement de la commission consultative.

Il est encore souligné que le *projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil* (n° doc. parl. 8535) prévoit l'introduction du forfait de gestion pour le bailleur social qui gère des logements dédiés aux salariés.

³ Voir article 3, point n°1, de la Loi de 2023

⁴ Voir article 3, points n°11, 12 et 13, de la Loi de 2023

Le site



Le site se trouve dans le quartier du Grünewald.

Le site se situe à environ 150 mètres au sud de l'avenue John F. Kennedy, à proximité immédiate de plusieurs équipements publics et privés majeurs tels que l'hôpital Kirchberg, le centre commercial Auchan, la Luxexpo, l'Université du Luxembourg ainsi que d'autres bâtiments de bureaux emblématiques.

Il est délimité au nord par la rue Edward Steichen, au sud par la rue Charles Bernhoeft, et à l'est et à l'ouest par deux venelles piétonnes. Le site jouxte au nord le quartier administratif, et au sud la zone résidentielle du quartier Grünewald.

L'aménagement prévu se décline comme suit :

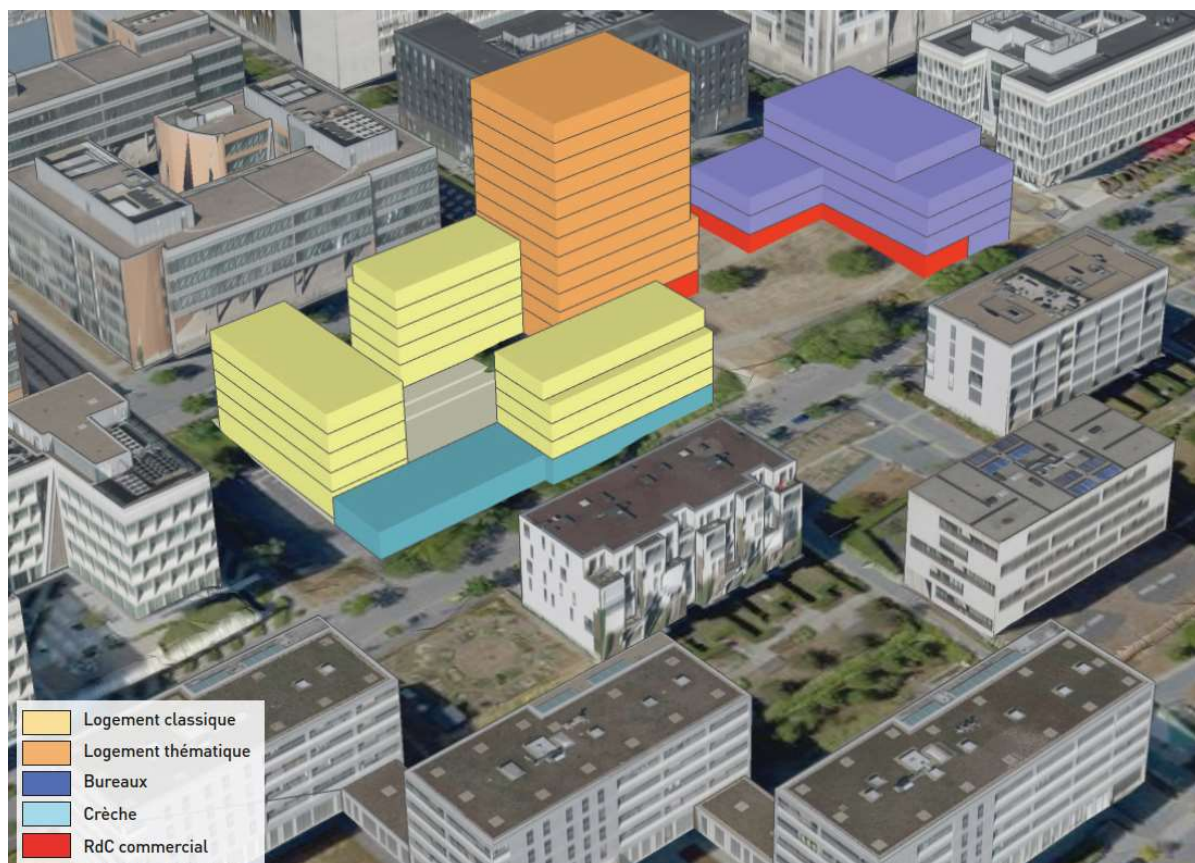
- À gauche du site : une parcelle résidentielle accueillera plusieurs bâtiments distincts regroupant des logements en marché libre, des logements du Fonds Kirchberg, des **logements dédiés aux salariés**, une crèche, des commerces et services, ainsi qu'un sous-sol mutualisé ;
- À droite : une parcelle séparée sera dédiée à des bureaux, accompagnés de commerces et services ;
- Au centre : une place publique est prévue, conçue comme un espace de rencontre et de détente pour les usagers du quartier.

Figure 1: Identification des lots et répartition de la programmation



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

Figure 2: Modélisation 3D des du programme



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024

Programmation : les logements dédiés aux salariés

Le bâtiment D et ses surfaces

Le bâtiment D (voir schéma repris ci-après) se présente sous forme d'une émergence de 12 niveaux. Il accueille le programme « logements dédiés salariés » aux étages, et au rez-de-chaussée, des commerces et services seront implantés.

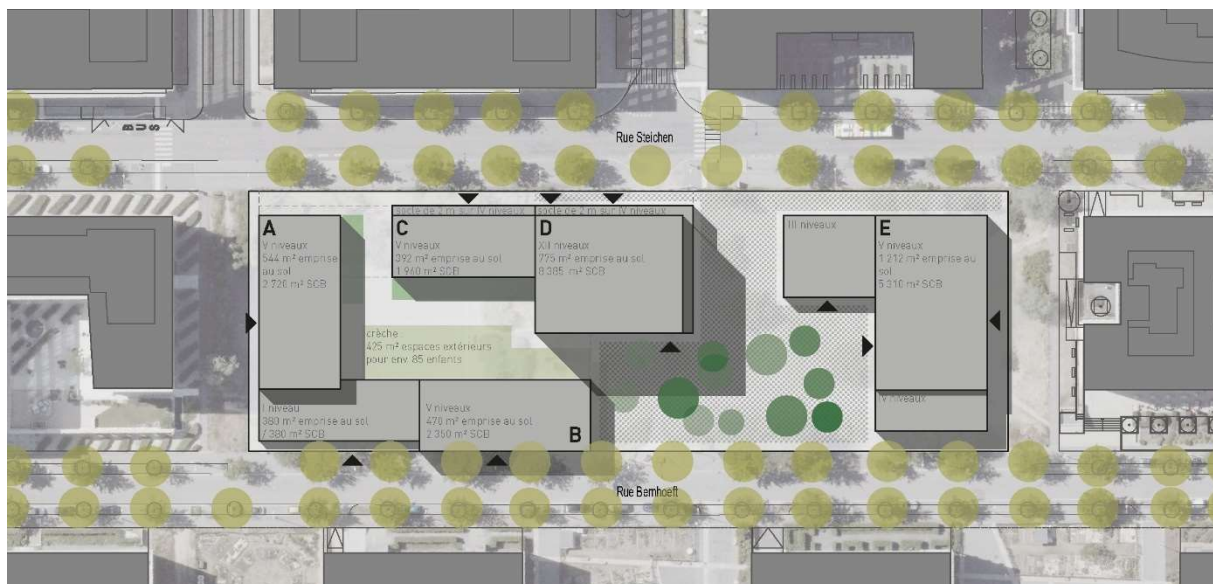
Le bâtiment fait partie d'un ensemble d'immeubles regroupant des logements Fonds Kirchberg et des logements marché libre.

Un sous-sol commun regroupant les techniques et emplacements de stationnement pour voitures et vélos se trouvera sous les immeubles.

Le bâtiment D présente une surface construite brute totale d'environ 8 385 m² avec :

- Logements dédiés salariés **7 935 m² SCB**
- Commerces / services 450 m² SCB

Figure 3: Principe d'implantation des immeubles sur les différents lots



Source : Etude de faisabilité urbanistique et programmatique, Zeyen + Baumann, 2024



Forme et surface de logement : co-living et micro-lodging

Au niveau du programme de logements dédiés salariés sont prévus les logements de type suivants:

- **« co-living » (logement collectif) :**
Le co-living se compose d'un espace à partager (séjour et cuisine) et d'environ 5 chambres à coucher avec leur salle de bain privative.
- **« micro-lodging » (logement privatif) :**
Le micro-lodging se présente sous la forme d'un studio privatif d'environ 35 m² avec kitchenette et salle de douche. Un espace à partager entre plusieurs studios peut être prévu.

La programmation envisagée pour le logement dédié salarié favorisera, à priori, un équilibre de surface comme suit :

- environ 70% de la surface dédiée au « **co-living** » :
- environ 30 % de la surface dédiée au « **micro-lodging** » :

L'employeur intéressé pourra choisir entre ces formes de logements.

En vue de l'obtention des participations financières dites « aide à la pierre », ces logements doivent respecter le règlement ministériel instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables y relatif du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire⁵ (voir annexe : 20250305 Logements collectifs).

Les emplacements pour voitures et vélos

Des emplacements pour voitures seront aménagés dans un parking souterrain mutualisé.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture à réaliser sera conforme aux minimums exigés par le PAG en vigueur.

Le promoteur social aura le choix d'acquérir une partie, la totalité ou aucun des emplacements de stationnements voitures « réservés » au programme de logements dédiés salariés.

Les emplacements de voitures ne peuvent être utilisés que par des usages du site.

⁵ Pour plus d'informations, veuillez consulter le site internet : <https://logement.public.lu/fr/professionnels/aides-etatiques/demande-aides-a-la-pierre.html>



Outre les emplacements pour voitures, il est prévu d'aménager un emplacement vélo par chambre.

En vue de l'obtention des participations financières dites « aide à la pierre », le nombre d'emplacements par unité de logement abordable doit respecter le règlement ministériel instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables y relatif du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire⁶.

Les locaux annexes et techniques

Le bâtiment D disposera de locaux annexes (local poubelle, stockage,...) dans un sous-sol commun.

Les techniques seront pour partie propre au bâtiment D et pour partie partagées avec les autres immeubles résidentiels (chauffage urbain, raccordement Creos).

Volet juridique

Le bâtiment D fera partie d'une copropriété avec d'autres bâtiments résidentiels.

Le Fonds, en tant que propriétaire du foncier, concédera un droit d'emphytéose et/ou de superficie avec obligation d'affecter les surfaces destinées aux logements dédiés aux salariés.

Volet économique

Dans le respect de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, un promoteur social pourra acquérir un ou plusieurs logements dédiés salariés pour les besoins de ses employés auprès du développeur du site.

En ce qui concerne le montant des redevances d'emphytéose à payer par le promoteur social au Fonds Kirchberg, celui-ci est au moins égal au montant de la participation financière accordée au promoteur social en application de la loi de 2023 et du règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables.

⁶ <https://logement.public.lu/fr/professionnels/aides-etatiques/demande-aides-a-la-pierre.html>

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

Planning estimatif

Phase conception et développement Septembre 2025 – Fin 2027

Signature acte de cession Mi 2027

Introduction de l'autorisation Fin 2027

Début construction Mi 2028

Fin Construction max mi 2031

Intéressé ?

Le Fonds, en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, organise une séance d'information le **18 juin à 16hrs** dans les locaux du Fonds afin de présenter plus en détail le programme de logements dédiés aux salariés.

Cette rencontre sera l'occasion, pour les employeurs intéressés, de poser leurs questions et d'échanger sur les modalités du programme.

Les employeurs souhaitant participer au programme sont invités à :

- Confirmer leur présence à la séance d'information par mail avant le 11 juin 2025 à l'adresse suivante :
logementsalarie@fondskirchberg.lu
- Et indiquer, à titre indicatif (sans engagement) :
 - Le besoin en nombre de logements (fourchette minimale et maximale) ;
 - La préférence éventuelle quant au type de logement : « co-living » ou « micro-lodging » ;
 - Leur mode de participation envisagé :
 - En tant que promoteur social unique
 - En tant que promoteur social et bailleur social



- En tant que membre d'un groupement de promoteurs sociaux au sein d'une association ou fondation sans but lucratif ou d'une société d'impact sociétal (SIS) dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact