



APPEL A CANDIDATURES  
« PROJET MIXTE GRÜNEWALD STEICHEN »

Phase 1  
Réponses aux questions  
Version du 26 juin 2025



## URBANISME, CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT

- Selon la description de l'objet, l'ensemble du parking souterrain sera construit par le développeur du lot 1 (qui s'étend sur la surface au sol du lot 1 et du lot 2). Veuillez m'expliquer l'interface entre ce parking souterrain et le lot 2. Comment les conditions statiques du lot 2 peuvent-elles être prises en compte lors de la réalisation du lot 1 et qui assume la garantie dans ce cas ?

Le parking s'étend uniquement sous la surface du lot 1. Il n'y a pas de parking sous le lot 2.

De ce fait, il n'y a aucune interface (ni responsabilité ni garantie) à considérer entre la construction du lot 2, sa statique, et celle du parking souterrain.

Le parking ne peut pas dépasser sur la place publique à aménager.

## DOCUMENTS ADMINISTRATIFS POUR DOSSIER DE CANDIDATURE

- • Les déclarations sur l'honneur « 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 », les lettres « mission de service » et « Projet à réaliser » et la lettre « déclarations d'intention en vue d'une garantie bancaire d'achèvement », doivent-elles être établies par un notaire ?

Non, il n'est pas nécessaire que ces documents soient établis par un notaire.

La lettre « déclarations d'intention en vue d'une garantie bancaire d'achèvement » est à signer par un établissement bancaire ou d'assurance agréé. Il ne s'agit cependant bien que d'une intention, sans engagement au-delà.

- Faut-il transmettre les extraits de casier judiciaire de tous les représentants de la société (gérant A et gérant B) ?

Oui.

- Faut-il présenter les extraits de casier judiciaire du Luxembourg ou du pays d'origine respectif de la personne concernée ?

Il faut les extraits du casier judiciaire du pays d'origine de la personne concernée.

En effet, en vertu du système européen d'information sur les casiers judiciaires (ECRIS) et à des fins de centralisation, les condamnations prononcées dans un État membre de l'Union européenne sont automatiquement notifiées à l'État membre correspondant à la nationalité de la personne physique concernée. Ainsi la délivrance de l'extrait judiciaire complet du pays d'origine suffit.

- 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

Quel format de remise de document est souhaité et quelle densité d'information est demandé ? format et support libre ou imposé – nombre de page et niveau de détail à fournir.

Cette note d'information est à remettre au format DINA4 portrait. Un nombre de 4 pages est à ne pas dépasser.

AU niveau du détail d'information à prévoir, il s'agit d'informer le Fonds sur les principes qui seront mis en place.

- Pouvez-vous nous confirmer que nous pouvons proposer la même équipe de maîtrise d'œuvre pour les deux lots ?

Oui, la même équipe peut se candidater pour les deux lots. Dans un tel cas, deux dossiers de candidatures séparés sont tout de même à remettre.

- Concernant le format graphique pour les références, en parallèle des tableaux à remplir, a-t-on la liberté d'un format de présentation avec les visuels ? Faut-il privilégier A3 ou A4 ?

Oui, les références peuvent être présentées au format DinA4 ou au format DinA3. Les informations demandées doivent clairement être reprise par référence.

- Est-ce autorisé d'ajouter aux références conformes, des références qui ne sont pas entièrement conformes mais que nous jugeons pertinentes à présenter ?

Oui, ces références peuvent être rajoutées aux références conformes et doivent être identifiées comme références supplémentaires, avec un explicatif justifiant leur pertinence.

## JURIDIQUE ET ECONOMIQUE

- La durée du bail emphytéotique est de 99 ans pour le lot 1 et de 35 ans pour le lot 2. Que se passe-t-il après l'expiration du délai dans la zone du lot 2 ?

Pour le lot 2 et après expiration du bail emphytéotique de 35 ans, ce terrain et le bâtiment y érigé reviennent au Fonds. La valeur de reprise est établie à 0 €.

Bien entendu, ceci est le cadre de départ, et n'empêche pas d'envisager qu'en cours de bail, et particulièrement à l'approche de l'échéance, des discussions entre les parties s'ouvrent à ce sujet, par exemple au vu de l'éventuelle nécessité, respectivement opportunité, de réinvestissements importants et imprévus.

Pour le lot 1, la durée du bail emphytéotique est de 99 ans, étant précisé que pour la partie « logements dédiés aux salariés », il y aura une « clause de rendez-vous » avec fixation d'un complément de prix à l'échéance de la convention à conclure avec le Ministère du logement pour la



mise en place de ce programme de « logements dédiés salariés ». Selon cette « clause de rendez-vous », le bail emphytéotique pourra :

- Soit être maintenu - *par le paiement d'un montant complémentaire de redevance prévu par la loi (pour le programme logements dédiés salariés), respectivement d'un montant négocié pour le marché libre* - en cas :
  - o de renouvellement du programme de « logements dédiés aux salariés » (avec un complément de prix correspondant au nouveau subside) ; ou
  - o de mise en place d'un autre programme de logements subsidiés (avec un complément de prix correspondant au subside pour ce programme) ;
  - o Ou d'issue favorable de négociations entre parties sur les modalités (notamment financière) pour la commercialisation au marché libre des logements concernés.
- Soit être résilié à défaut d'occurrence d'une des trois hypothèses ci-dessus.

Il en sera de même successivement à chaque échéance jusqu'au 99 ans.

Pour cette partie de « logements dédiés salariés », la durée de l'obligation de service public prévue par la convention avec le Ministère du logement est fixée à 50 ans.

- [La durée de l'emphytéose des bureaux est-elle discutable ?](#)

Non, la durée du bail emphytéotique pour le lot 2 n'est pas discutable. Elle est définie à 35 ans.

- [La valorisation des bureaux devra-t-elle être proposée sur base d'une surface BACS ?](#)

La valorisation des bureaux se fera sur base de la SCB.

## LOGEMENTS THEMATIQUES : LOGEMENTS DEDIES AUX SALARIES

- [Quelle redevance pour emphytéose est à prévoir pour les logements dédiés aux salariés et quelles sont les conditions exactes ?](#)

La redevance à verser correspond au MME (montant maximal éligible) prévu au Cahier des charges sur le logement abordable du Ministère du logement pour une emphytéose (art. 14 de la Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable).

Il s'agit d'une redevance à paiement unique (à la signature de l'acte Fonds-Développeur de concession du(des) droit(s) d'emphytéose et/ou de superficie), respectivement en deux fois (25% au moment de l'acte – qui peuvent aussi être acquittées provisoirement via l'émission d'une garantie bancaire à première demande - et 75 % au moment de l'octroi de l'autorisation de construire, respectivement du premier acte VEFA).



Cette redevance couvre le droit d'emphytéose jusqu'à l'échéance de la convention à conclure avec le Ministère du logement. A l'échéance, application d'une « clause de rendez-vous », avec complément de prix (voir ci-dessus, question « juridique et économique »)

- Est-ce que le Développeur peut bénéficier de l'Aide à la pierre pour la construction des logements thématiques ?

Oui, le Développeur peut bénéficier des Aides à la pierre sous condition que la construction des logements thématiques respecte le cahier des charges du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire relatif au développement de logements abordables.

Le règlement ministériel du 5 mai 2025, publié au Mémorial A sous le n° 211 du 2 juin 2025, est à respecter :

[Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg](#)

- Est-ce que l'ameublement est à prévoir pour les logements thématiques ?

L'éventuel ameublement des logements thématiques relève d'une décision d'opportunité du promoteur social, propriétaire des logements. Le Développeur du site n'a pas la charge de l'ameublement de ces logements.

A titre d'information, le "Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable" déposé, prévoit un montant maximal éligible pour les coûts de fourniture et d'installation des meubles de cuisine (Art. 14, 1°bis) + 15% frais d'études et les honoraires relatifs.

Par contre, les coûts de fourniture et d'installation des mobiliers de premier équipement (3°bis) ne seront éligibles que pour les « logements dédiés aux étudiants ».

- Si le Développeur s'occupe après la phase de construction de la gestion locative : les contrats de bail sont-ils uniquement conclus entre le Développeur et les entreprises mettant les logements à disposition de leurs salariés ? Est-ce que cela ne concerne que les entreprises de Luxembourg-Ville et périphérie ? Quel est le loyer prévu ?

Le Développeur du site peut assumer le rôle du bailleur social. Dans un tel cas, il assume ce rôle pour un(plusieurs) promoteur(s) social(aux), et, les logements sont dédiés aux salariés de ce(s) promoteur(s) social(aux). Les contrats de location seront signés entre les salariés-locataires et le(s) promoteur(s) social(aux) (et propriétaires du ou des logement(s) dédié(s)).

Il n'y a pas de condition géographique spécifique.

Le loyer des preneurs finaux (les locataires-salariés) est fixé par la loi, sur base de leurs revenus nets.



- Y'a-t-il une répartition de typologie à respecter sur les logements thématiques ?

Oui, il y a une typologie à respecter pour les logements dédiés salariés.

Pour ce programme, le Fonds préconise des logements de type studios à une ou deux personnes, et des unités de coliving avec 5 chambres pour une occupation seule ou double. Les surfaces définies dans le cahier des charges pour le développement de logements abordables sont à respecter afin de pouvoir bénéficier des subventions étatiques.

Un mixe de  $\pm$  70% d'unités de coliving et 30% de microlodging est souhaité par le Fonds.

Quel que soit la programmation fine proposée pour ce logement thématique, il faudra garantir le respect de l'article 7 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg, qui précise que la surface exploitable moyenne des unités de logements ne peut être inférieure à une valeur théorique de 52 m<sup>2</sup>.

## AMENAGEMENT DE LA PLACE

- Quel budget est prévu par le Fonds pour l'aménagement de la place ? Est-ce correct que les coûts d'aménagement sont à la charge du Fonds ?

Les coûts d'aménagement de la place sont entièrement à la charge du Fonds.

Un budget maximal que le Fonds est prêt à allouer pour cet aménagement sera défini et communiqué dans le cadre de la phase 2 de l'appel à candidatures.

Dans le cadre de l'appel à candidatures, le Développeur devra remettre :

- un avant-projet sommaire (APS) paysager,
- un mémoire descriptif,
- ainsi qu'un devis APS pour l'aménagement de la place.

Un modèle de tableau de devis à compléter sera fourni par le Fonds à l'occasion de la phase 2.

L'aménagement de la place devra être conçu et estimé en respectant les prescriptions communiquées en phase 2 de l'appel à candidatures.

---

Pour la remise de l'offre financière dans le cadre du présent appel à candidatures, les coûts d'aménagement de la place ne doivent pas être pris en compte, ces derniers étant entièrement couverts par le Fonds, sous réserve :

- du respect du budget maximal établi,



- et de la bonne validation du projet APS.

Les flux financiers relatifs à la redevance et à l'aménagement de la place sont donc distincts.

Après la nomination du lauréat, le Fonds se réserve le droit de demander des adaptations au projet d'aménagement de la place présenté.

Avant toute réalisation, le projet et son coût devront impérativement être validés par le Fonds préalablement au démarrage des travaux.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le Développeur transmettra les factures afférentes aux travaux de réalisation au Fonds, qui s'engage à les vérifier et les régler dans les meilleurs délais.

---

## → COMPLEMENT D'INFORMATIONS

### Logements dédiés salariés

Le Fonds, en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, a organisé - en date du 18 juin 2025 - une séance d'information à destination d'employeurs intéressés, afin de leur présenter plus en détail le programme de logements dédiés aux salariés.

Cette séance a rencontré un franc succès, et le Fonds peut désormais attester de l'intérêt réel manifesté par des employeurs pour ce type d'initiative.

En annexe, vous trouverez les deux présentations qui ont été diffusées lors de cet échange.

Dans le cadre du présent appel à candidatures, le Fonds sollicite donc le développement de l'immeuble D, en adéquation avec les besoins identifiés du programme de logements dédiés aux salariés. Ce développement devra prévoir un aménagement flexible, capable de répondre à la diversité des attentes des employeurs.

Le projet à soumettre devra ainsi intégrer :

- Un étage-type dédié au coliving, composé d'unités de 5 à 6 chambres, chaque unité de coliving avec son espace cuisine / séjour à partager et les chambres avec leur salle d'eau et WC privés ;
- Un étage-type dédié au microlodging, constitué de studios et d'un ou plusieurs espaces de rencontre partagés ;
- Un étage-type mixte, combinant les deux formes de logements mentionnées ci-dessus ;
- Un étage-type composé de logements classiques, comprenant des unités de deux chambres ;



- Un principe de façade modulable, permettant d'accommoder ces différentes typologies d'occupation intérieure.

Dès la désignation de l'équipe lauréate, le Fonds relancera un appel à manifestation d'intérêt auprès des employeurs, en vue de l'acquisition d'une ou plusieurs unités de logements dédiés, et de mettre ces employeurs en relation avec le Développeur-lauréat.

Dans ce contexte, le projet à remettre pour l'immeuble D devra démontrer son potentiel d'aménagement évolutif, sans constituer une réponse architecturale ou programmatique figée.

La programmation définitive de l'immeuble sera arrêtée, ensemble avec le Fonds, en fonction des besoins réels des employeurs acquéreurs.

Enfin, le Fonds précise que dans l'hypothèse où certains étages de l'immeuble D ne trouveraient pas preneur dans le cadre du programme de logements dédiés aux salariés, ceux-ci pourront être reconvertis, soit en logements dédiés à d'autres publics, soit, moyennant complément de prix en appliquant les principes pertinents de l'offre retenue (prix au m<sup>2</sup> pour logement « marché libre ») en logements classiques de marché libre, de type deux chambres.

#### Rémunération des équipes de maîtrises d'œuvre

Le Fonds tient à préciser que, tel que stipulé au niveau de l'annexe « A2 Annexe 3.2.1 (respectivement 3.2.2) Lettre d'engagement - Missions de service Lot 1 (respectivement Lot 2) », le Développeur s'oblige à rémunérer sa maîtrise d'œuvre pour les prestations à réaliser dans le cadre du présent appel à candidatures, et, en cas de participation à la phase II.2 de désignation finale, à laisser l'entier bénéfice de l'éventuelle indemnité versée par le Fonds – pour autant que le projet ait obtenu au moins 24/40 points pour le volet appréciation architecturale et paysager - à sa maîtrise d'œuvre.

Pour la Présidente du Fonds Kirchberg,

Marc WIDONG  
Directeur