

# LOGEMENTS DEDIES SALARIES

SÉANCE D'INFORMATION  
18/06/2025



# PRESENTATION

- **Le projet à développer Grünewald Steichen**
- **Volets juridique et stratégique**
- **Planning et suite**
- **Questions & réponses**

# LE PROJET GRÜNEWALD STEICHEN

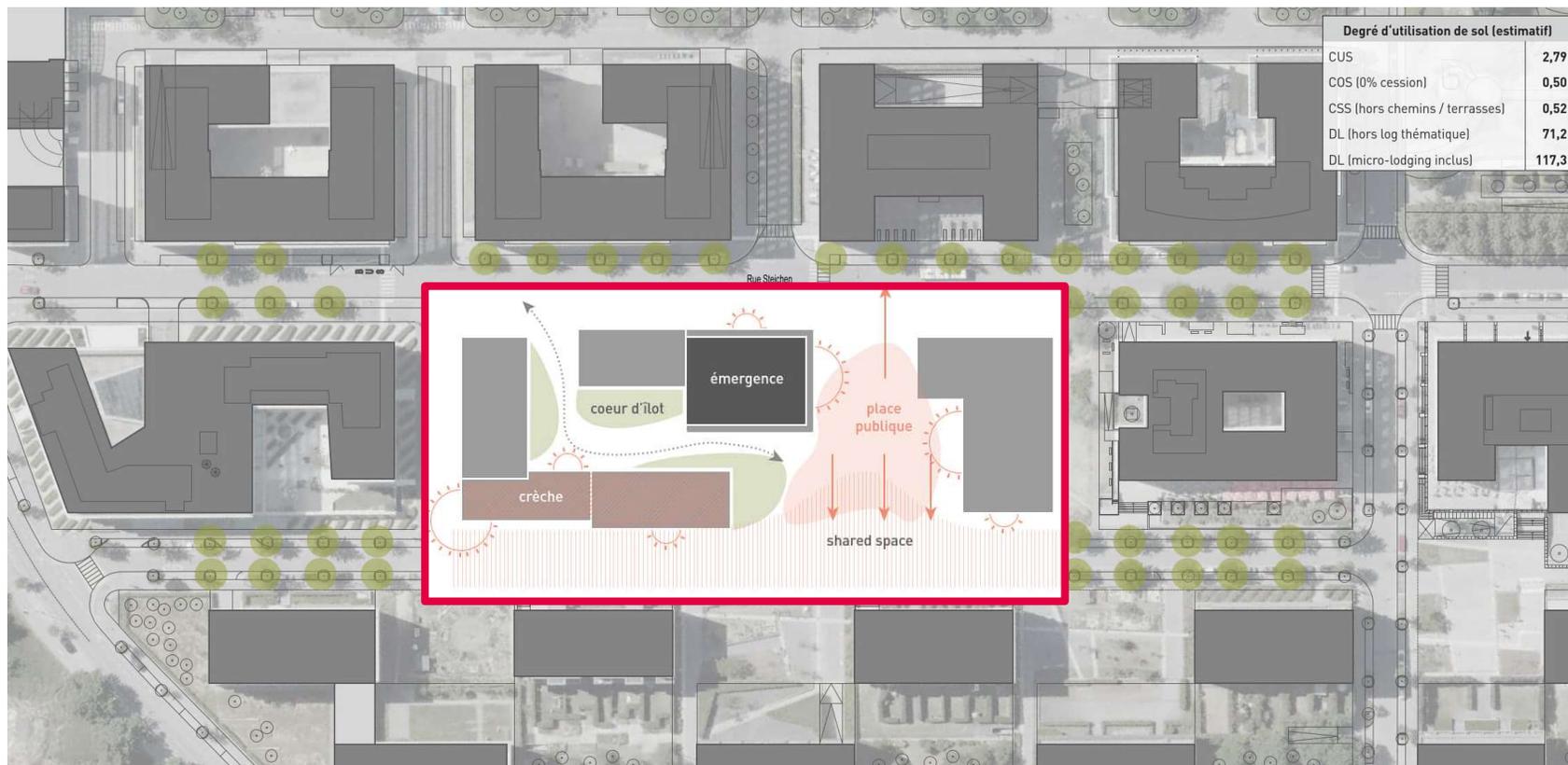
FONDS KIRCHBERG



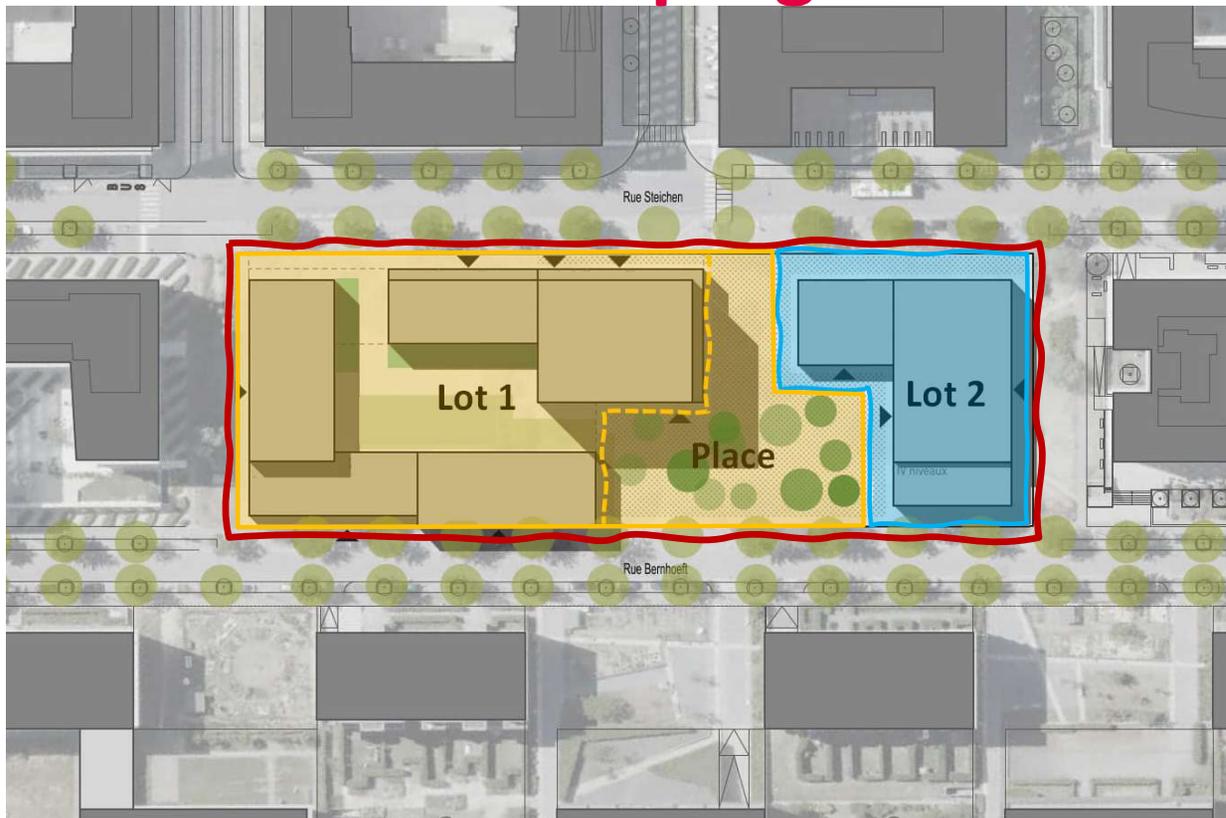
# IMPLANTATION



# INTENTIONS



# 1 site – différents programmes



**Lot 1 = résidentiel**  
**+ parking mutualisé**  
**+ place publique**

**Lot 2 = bureaux**

- Logement classique
- Logement «abordable Fonds Kirchberg»
- Logement thématique
- Bureaux
- Crèche
- RdC destiné à la crèche
- RdC commercial

# PROGRAMMATION

## LOT 1 - RESIDENTIEL

### Immeuble A

2 720 m<sup>2</sup> logements Fonds Kirchberg

### Immeuble B

780 m<sup>2</sup> crèche

1 950 m<sup>2</sup> logements marché libre

### Immeuble C

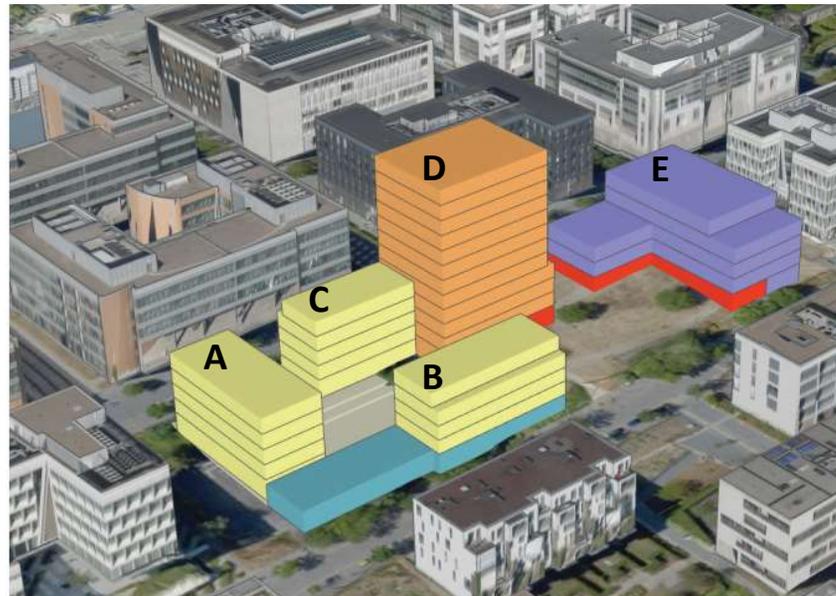
1 960 m<sup>2</sup> logements Fonds Kirchberg

### Immeuble D

450 m<sup>2</sup> commerces/services

7 935 m<sup>2</sup> logements thématiques

(Surfaces SCB)



## LOT 2 - ADMINISTRATIF

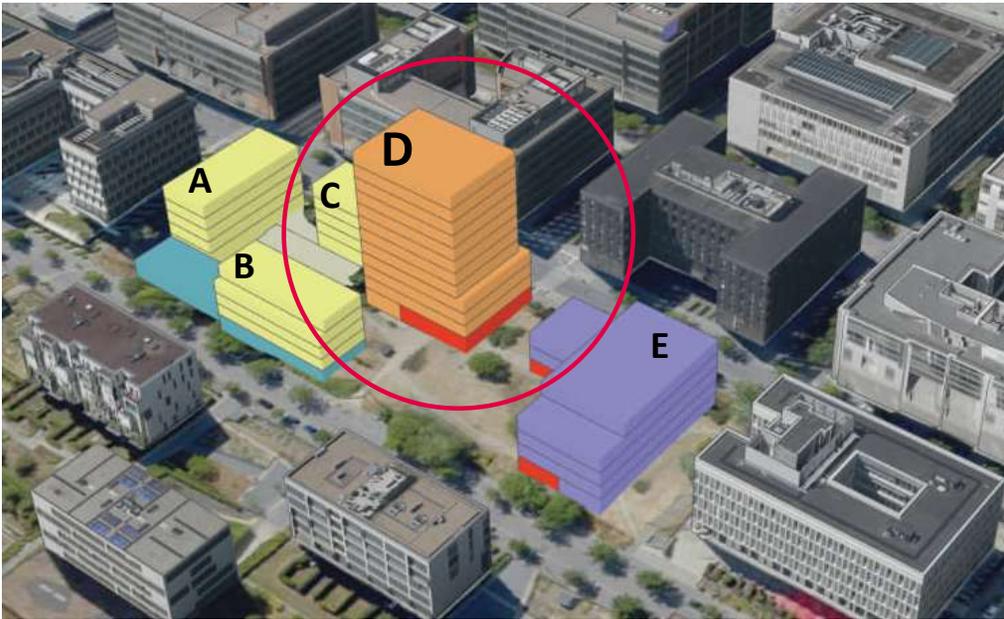
### Immeuble E

750 m<sup>2</sup> commerces/services

4 560 m<sup>2</sup> bureaux



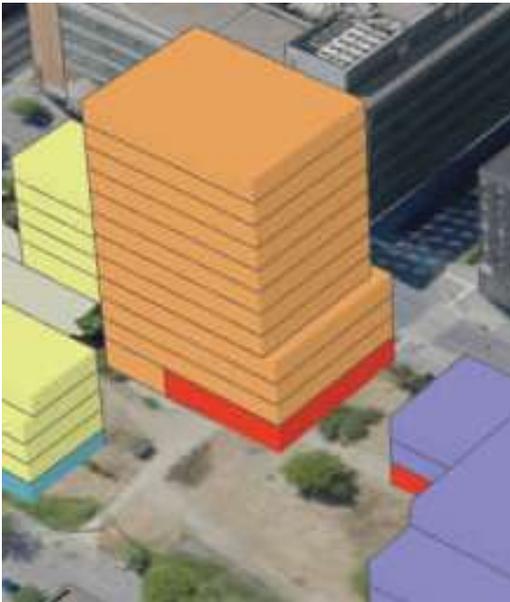
# LOGEMENTS DEDIES SALARIES



**Immeuble D = Logements dédiés salariés**

**1 rez-de-chaussée commercial (450 m<sup>2</sup> SCB)**

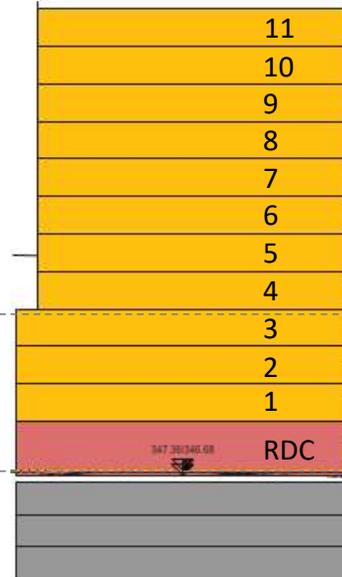
**11 étages réservés aux logements dédiés salariés  
(7 935 m<sup>2</sup> SCB)**



8 niveaux d'étages : max 713 m<sup>2</sup> / plateau

Socle de 4 niveaux : max 850m<sup>2</sup> / plateau

Sous-sol avec parking mutualisé



## 2 TYPES DE LOGEMENTS ENVISAGES

### MICROLODGING

= petits studios privés pour 1 ou 2 personnes  
avec cuisine, salle de douche et WC

### UNITES DE COLIVING

= 1 appartement avec cuisine et séjour communs  
et 5 à 6 chambres privées avec leur salle de douche et WC pour 1 à 2 personnes

### PAS DE LOGEMENTS FAMILIAUX !

---> **Au sujet des surfaces, le cahier des charges établi par le Ministère du Logement est à respecter !**

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

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

# EXEMPLE

## 1 plateau =

- **10 studios et 2 espaces séjour à partager** ( $\pm 30 - 45 \text{ m}^2$ )

ou

- **4 à 5 unités de coliving** ( $\pm 125 \text{ m}^2$ )

avec chacune 5 chambres + sdd privées et 1 cuisine / séjour à partager ( $\pm 30\text{m}^2$ )

ou

- **Mixte : des studios et leur espace à partager + des unités de coliving**

## AU TOTAL

- **Environ 70 % de logements coliving et 30 % de microlodging**

## **ATTENTION**

- **Aménager uniquement des studios ne sera pas autorisable d'un point de vue autorisation de bâtir: il faut un mélange entre coliving et studios.**

# A OBSERVER d'après CDC Ministère du Logement

(liste non exhaustive!)

## **Pour un hébergement « privatif » destiné à l'accueil d'une personne :**

surface chambre minimale = 9 m<sup>2</sup>

surface maximale = 15 m<sup>2</sup>

## **de deux personnes :**

surface chambre minimale = 18 m<sup>2</sup>

surface maximale = 25 m<sup>2</sup>

## **Pour un coliving de 5 chambres privées :**

surface raisonnable du coliving = 124 m<sup>2</sup>

## **Emplacement de stationnement :**

le Ministère du Logement subside à concurrence de max 0,2 emplacement voiture  
par « hébergement »

(extrait page 61 CDC Logements abordables)

VOLET JURIDIQUE

FONDS KIRCHBERG



# Droit d'emphytéose « adaptatif »

- **Durée de la convention avec le Ministère du logement pour le programme de « logement dédié salariés » : 40 ans**
- **La redevance à payer au Fonds couvre ces 40 ans**
- **Redevance unique à payer à l'acquisition**
- **Redevance équivalente au subside max. du programme : 650 €/m<sup>2</sup>SCB (« MME » : « Montant Maximal Eligible »)**
- **A l'échéance des 40 ans : « Clause de rendez-vous »:**
  - Soit un programme de logement public / subsidié est décidé, et la redevance est fixée sur sa base, de manière équivalente au subside (principe de l'opération neutre)
  - Soit pas de mise en place de logement public / subsidié :
    - accord des parties sur les conditions « libre marché » avec le Fonds : maintien du droit avec la redevance convenue par l'accord
    - absence d'accord sur les conditions : fin du droit, et le Fonds devient propriétaire sans valeur de reprise (= 0€)

# VOLET STRATEGIQUE

FONDS KIRCHBERG



# Objectif, et clarification

L'objet du programme est d'augmenter l'attractivité de l'employeur participant, en lui permettant de résoudre un des freins principaux à l'emploi au Luxembourg : le logement

L'objet du programme n'est pas de constituer ou permettre un investissement rentable « directement »

**Le système n'est pas spéculatif**

(même si être un « employeur attractif » est sans aucun doute un investissement rentable, mais indirectement)

Avec le système, l'employeur devrait rentrer dans ses frais, sans gagner ni perdre

# PLANNING & SUITE

FONDS KIRCHBERG



**- PROVISoire -**

- **Manifestation d'intérêt (non engageante)  
en vue d'une acquisition de logements dédiés salariés** > **27 juin 2025**
- **Développement du projet Grünewald Steichen** > **2026-2027**
- **Autorisation de bâtir** > **fin 2027**
- **Acquisition en VEFA des logements** > **au plus tôt mi 2028**
- **Chantier** > **au plus tôt mi 2028 – mi 2031**
- **Réception des logements** > **au plus tôt mi 2031**

# QUESTIONS

**FONDS KIRCHBERG**



# Éléments échangés lors de la réunion (1/2)

Le **taux d'effort** pour la fixation du loyer pour le locataire est plafonné à 35%

En cas de **rénovation substantielle**, les opérations de rénovation peuvent faire l'objet d'un nouveau subside (toujours dans le respect du cahier des charges, et avec les 75% - 25%)

Les coûts de **petit entretien et remise en état** sont compris dans la « compensation de service public » garantie au bailleur social.

Un promoteur social / employeur ne peut pas prévoir d'autres **cause légitime pour mettre fin au bail** que celle prévue par la loi. Il n'est donc par exemple pas possible de prévoir qu'après une certaine durée, le logement doit être libéré.

Il est possible pour un employeur de **rejoindre une SIS / ASBL promoteur social en cours de convention**.

Seul un promoteur social peut loger ses salariés dans les logements. Un **bailleur social seul** (qui n'est pas en même temps promoteur social) ne peut pas loger ses salariés dans les logements qu'il gère.

## Éléments échangés lors de la réunion (2/2)

Le promoteur social doit à chaque fois assurer le **préfinancement** les paiements des différentes dépenses (quote-part terrain, tranches en VEFA) mais la participation financière de l'État (75%) se fera en accompagnement de la construction, à bref délai (quelques semaines)

Les travaux préparatoires d'un projet de loi modifiant le système actuel prévoit une possibilité que les **charges d'intérêts** sont prises en charge par l'État en phase de construction

Les **charges locatives** des locataires ne sont pas prises en charges dans les loyers abordables à payer et se calculent selon consommation des occupants, selon le système classique.

**Indexation** de la rémunération pour le promoteur social à chaque début d'année selon l'évolution du coût

Les loyers fixés sont sans **meuble**.

Le **taux de rémunération** pour le promoteur social (3,5% annuel pour partie terrain et 4,5% pour partie constr.) peut évoluer (vers le bas et le haut) durant la durée de la convention selon l'évolution des taux d'intérêt sur le marché. Par ailleurs, une surcompensation les 20 premières années est possible, pour couvrir la charge d'un emprunt qui serait limité à 20 ans.