

PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »

ANNEXE 3

Livrables

LISTE DES PIECES A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

PHASE I de SELECTION

1.1 Contenu du dossier de candidature en Phase I de sélection

En phase de sélection, le dossier de candidature à remettre est destiné à témoigner de la qualification des équipes quant à leur compétence, leur expérience, leur créativité et fiabilité, et leur capacité financière.

Sont à remettre les éléments suivants :

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 3 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) an 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 déclaration sur l'honneur de souscription à **une garantie décennale pour**

le Projet.

- **Le chiffre d'affaires** des 3 derniers exercices disponibles à compléter sur l'annexe 3.6
- **Les comptes profits et pertes** des 3 derniers exercices disponibles.

Remarque :

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.

Par « référence comparable », il est entendu :

- Pour le lot 1 :
un (ensembles d') immeuble(s) de logement collectif regroupant au minimum 21 logements collectifs (résidence de 21 unités ou plus) dans un site urbain, avec un rez-de-chaussée partiellement mixte et un parking souterrain de minimum 21 emplacements, de classe énergétique AAA, AAB, ABA ou NZEB, et ayant été réalisé (et achevé) en une seule opération immobilière dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier). En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.
- Pour le lot 2 :
un immeuble de bureau dans un site urbain d'une surface comparable, de classe énergétique AAA ou équivalent, avec un rez-de-chaussée commercial, et ayant été réalisé (et achevé) dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier). En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.

Remarque :

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), respectivement aussi à l'architecte-paysagiste 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 relatif aux catégories de logement, à savoir le cahier des charges du logement Fonds Kirchberg.

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), 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.

Pour le lot 1, une garantie d'achèvement supplémentaire est à remettre pour le bon aménagement de la place publique à réaliser. Cette garantie couvrira également un montant de 50% des coûts d'aménagement de la place publique.

Il est à noter que 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 3.8.
- **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 :

- Pour le lot 1 :
un (ensembles d') immeuble(s) de logement collectif regroupant au minimum 21 logements collectifs (résidence de 21 unités ou plus) dans un site urbain, avec un rez-de-chaussée partiellement mixte et un parking souterrain de minimum 21 emplacements, de classe énergétique AAA, AAB, ABA ou NZEB, et ayant été réalisé (et achevé) en une seule opération

immobilière dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier). En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus.

- Pour le lot 2 :
un immeuble de bureau dans un site urbain d'une surface comparable, de classe énergétique AAA ou équivalent, avec un rez-de-chaussée commercial, et ayant été réalisé (et achevé) dans un délai de maximum 3 ans (début du chantier jusqu'à la fin du chantier). En plus de remplir les exigences décrites ci-avant, les références avec une certification environnementale sont un plus

Parmi les points d'attention : Classe énergétique AAA ; 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'Architecte-paysagiste (uniquement pour le lot 1)

Présentation et indication de l'(des) architecte(s)-paysagiste 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'architecte(s)-paysagiste dans le cadre du présent appel à candidature.

- **Documents administratifs**, sont à fournir par le(s) l'Architecte(s)-paysagiste :
 - 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 3.9
- **Références professionnelles** : un maximum de 3 références de « projets comparables », et datant de moins de 5 ans. Les références illustrées sont à documenter sur base de l'annexe 3.9

Par « référence comparable », il est entendu au moins :

- Pour le lot 1 :
Aménagements extérieurs en milieu urbain et comprenant au moins :
 - L'aménagement d'une place publique d'une surface minimale de 1500m² et accueillant des plantations, des espaces de détente et de terrasses ainsi que du mobilier urbain et équipements favorisant le concept du vivre ensemble et permettant l'organisation et le déroulement d'événements culturels.
 - L'aménagement des espaces privés en cœur d'îlot mettant de garantir l'aménagement d'espaces verts privés de différentes catégories (jardins, cour intérieure) et mettant l'accent sur le confort d'usage et le microclimat.
 - L'aménagement de frontages permettant une bonne transition entre l'espace privé et l'espace public et garantissant (intimité pour les logements, ouverture pour les commerces...)

Remarque

Les références sont appréciées uniquement sur base des données et illustrations fournies par le(s) bureau(x) dans le dossier de candidature. Le dossier de candidature ne contiendra que des références en lien avec le projet visé.

**1.1.4 Dossiers non conformes**

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 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.

Le Fonds se réserve le droit de modifier les exigences de contenu de la Phase II à un stade ultérieur.

Pour la formulation des propositions à remettre du projet, le Groupement est tenu de respecter les documents du présent appel à candidatures.

Les livrables en phase de remise intermédiaire et en phase de remise final consistent en un rendu APS échelle 1/200 avec notamment :

- Un mémoire descriptif sur maximum 10 pages DIN A3, renseignant sur :
 - o L'approche urbanistique et architecturale globale du projet, à l'échelle du quartier et du voisinage,
 - o L'aménagement extérieur et l'aménagement intérieur propre au projet (volumétrie, façades, implantation des fonctions, etc.),
 - o Les affectations des différentes surfaces,
 - o Les explications quant aux circulations et accès,
 - o La description des matériaux employés pour les façades ainsi que pour l'aménagement des espaces extérieurs ;
- Le planning des travaux sous forme de tableau reprenant les délais d'achèvement des différentes phases des travaux jusqu'à l'achèvement de tous les travaux et l'ouverture du site au public ;
- La réduction des planches graphiques DIN A0 au format DIN A3 paysage,
- La reproduction de toutes les pièces graphiques - plans, coupes, façades, images, etc. à une échelle au choix, mais permettant la bonne compréhension du contenu ;
- Une clé USB avec la remise des documents sous forme numérique dans leur format d'origine et en format pdf ;

1.2.1 Lot 1 :

- Plan masse à l'éch. 1/500 avec indication des limites de parcelles, des entrées, de la topographie, des aménagements extérieurs, des ombrages (au 21/06), des accès CGDIS,
- Vues d'ensemble des niveaux reprenant l'ensemble des aménagements proposés par immeuble
- Plan du/des sous-sol(s) à l'éch. 1/200 avec indication des locaux techniques, des caves des logements, des locaux caves pour crèches et/ou commerces, du fonctionnement du parking et sa gestion des flux de circulation, etc.
- Plans de l'aménagement des espaces extérieurs, des zones de frontages, avec indication des affectations (communs ou privés) et leurs niveaux
- 2 coupes transversales et 2 coupes longitudinales (1/200) avec indication de la topographie projetée
- Elévations de façades (1/200) et détails de principe (1/20) avec indication des matériaux de façade
- Schéma de la répartition des typologies de logements par bâtiment,
- Schéma de la gestion des flux de circulation (des divers usagers - y compris parking)
- Concept d'exploitation pour le logement thématique



- Plan d'aménagements de la place publique (1/200) avec indication des niveaux, des matériaux, des entrées d'immeubles, affectation des différents espaces, plantations, mobiliers urbains, etc.
- 2 coupes de la place publiques
- Proposition d'aménagement paysagère pour les zones de réflexions
- Une palette végétale précisée par un plan de plantation ;
- Cahier d'entretien pour les constructions et les espaces extérieurs
- Coût détaillé de l'aménagement proposé pour la place publique à proposer
- Tableaux des surfaces avec :
 - o La surface construite brute totale (SCB) par immeuble, fonction, niveau, catégorie et typologie de logements,
 - o La surface brute (SB) hors-sol par immeuble et surface brute sous-sol
 - o La surface d'habitation (SUH) par immeuble, niveau, et catégorie de logements,
 - o La surface utile (SU) des commerces, service de proximité, Horeca, et bureaux, par immeuble et total
 - o La surface utile (SU) des caves, locaux de buanderies, locaux poubelles, locaux pour les compteurs, local vélo, local poussettes et du parking souterrain,
 - o Le nombre de logements par immeuble, niveau, typologies et catégories de logement
 - o La surface des balcons, terrasses, loggias privatives,
 - o La surface des aménagements extérieurs liés aux fonctions en précisant les surfaces suivantes:
 - Terrasses de commerces/bureaux/logements
 - Balcons / loggias des logements
 - Cours intérieures destinées à un usage commun,
 - Aires de jeux pour la partie logement,
 - Toitures destinées à un usage commun,
 - Toitures destinées aux panneaux photovoltaïque/solaires ;
 - frontage privé ;
 - Espace fonctionnel autre (aire de présentation, espace pour vélo, etc.
 - o La surface de la place publique à aménager en précisant la surfaces des différentes affectations,
 - o Le nombre d'emplacements de stationnement total, PMR, par fonction
 - o Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos et leur affectation par fonction,

Remarque

- Un modèle de tableau à remplir sera communiqué pour la phase II
- Le calcul de certaines données doit être illustré par des documents graphiques à des fins de contrôle.

1.2.2 Lot 2 :

- Général, à l'éch. 1/500 ou 1/200 :
- Plan masse avec indication des limites de la parcelle, des entrées, de la topographie, des aménagements extérieurs, des ombrages (au 21/06), des accès CGDIS,
- Vues d'ensemble des niveaux reprenant l'ensemble des aménagements proposés par immeuble, la division en entités séparées envisageables,
- Plan de tous les niveaux (y compris sous-sol) avec indication des aménagements proposés, des circulations, des éventuelles divisions en entités privatives séparées, des gaines et locaux techniques, des caves,
- Plan du rez-de-chaussée et sa relation avec l'espace extérieur
- Plan des espaces extérieurs, des zones de frontages, avec indication des affectations (communs ou privés)
- 1 coupe transversale et 1 coupe longitudinale avec indication de la topographie projetée
- Elévations de façades et détails de façades avec indication des matériaux de façade
- Schémas de la gestion des flux de circulation
- Tableau des surfaces avec :
 - o Le détail de la programmation, par fonctions et niveaux



- Les surfaces SB, SCB et SU (total, par niveau et par fonction),
- Les ratios SU/SCB, SU/SB
- Nbre d'emplacements de stationnements nécessaires, suivant ratio des emplacements parking par fonction

1.3 Contenu du dossier de candidature en phase finale de désignation

Les livrables pour la remise finale sont identiques à ceux de la phase intermédiaire, avec un affinement des propositions en intégrant les recommandations du jury.

S'y ajoute :

- l'offre financière à remettre en vue de l'acquisition des droits d'emphytéose (à remettre sous pli séparé)
- les lettres d'intention en vue d'une garantie bancaire.

La forme de la remise de l'offre financière pour les droits d'emphytéose sera précisée et communiquée pour la phase II.

1.3.1 Formulation du volet économique :

Voir annexe B.13

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.

2.1.1 Phase de sélection – le dossier de candidatures

Le dossier de candidatures avec toutes ses annexes est à remettre par voie électronique sous format pdf et au format A4, respectivement A3.

Les documents doivent impérativement être remis **en un seul envoi** par courriel à l'adresse : grsteichen@fondskirchberg.lu

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.

2.1.2 Phase de désignation

Pour la phase II de désignation, l'anonymat est imposé.

Les propositions à remettre ne porteront donc ni signature, ni devise, ni logo.

Tous les documents sont à identifier par un code choisi par l'équipe et à prévoir à l'angle supérieur droit. Celui-ci se compose de six chiffres arabes différents, de couleur foncée et accusera une hauteur de 1cm et une longueur totale de 6 cm.

Les projets dont le Groupement pourra être reconnu de toute autre façon que par le seul décachetage de l'enveloppe seront exclus du concours.

Les documents à remettre en phase intermédiaire et en phase finale seront à déposer auprès d'un bureau d'huissier dont l'adresse sera communiquée pour la phase II.

2.1.2.1 Remise intermédiaire :

La proposition du Groupement est à remettre sous pli blanc opaque, **anonyme**, scellé et portant le code à six chiffres choisis par elle et la mention « **Lot 1** » respectivement « **Lot 2** » avec

1. un pli portant la mention « **Proposition architecturale et paysagère** » contenant :

- Les planches de représentation de la proposition au format **DIN A0 paysage**, collées sur panneaux semi-rigides (type carton-mousse), avec les plans orientés avec le Nord vers le haut et reprenant tous les éléments demandés / nécessaires à la bonne compréhension du projet architectural / paysager
 - Pour le lot 1 : maximum x planches Din A0 paysage
 - Pour le lot 2 : maximum y planches DIN A0 paysage
- Au format d'un dossier DIN A3 paysage, la réduction DIN A3 des planches de présentations, le mémoire descriptif, les tableaux, le coût d'aménagement de la place publique (pour le lot 1), les lettres d'intentions en vue de l'obtention d'une garantie d'achèvement et tous les autres documents requis et nécessaires
- Une clé USB avec l'ensemble des documents sous leurs format numérique d'origine et sous pdf



2. un pli portant la mention « **Identification** » contenant :

- L'identification et les coordonnées complètes de chaque participant du Groupement

2.1.2.2 Remise finale :

En plus des deux plis énoncés ci-avant, chaque Groupement remettra un

3. un pli portant la mention « **Offre Redevance terrain** » contenant :

- L'offre financière en vue de l'obtention des droits d'emphytéose

La remise finale se composera donc des trois plis qui sont à regrouper dans un seul paquet fermé, anonyme et portant la mention « Lot 1 » respectivement « Lot 2 », et le code d'identification à six chiffres choisis par le Groupement.