

DIRECTION DE L'ARCHITECTE

DIRECTION DU GEOMETRE

CONSEILLER LOGEMENT



Consultation « Groupements d'Habitat Participatif »

EDITION 2023

règlement & cahier des charges

pouvoir adjudicateur:

Ville de Luxembourg

représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins

SOMMAIRE

PRÉLIMINAIRE.....	4
1 CONTEXTE ET OBJECTIFS.....	4
2 TERRAINS CONCERNÉS.....	4
2.1 DESCRIPTION DES TERRAINS CONCERNÉS.....	5
2.2 CLAUSES ET CONDITIONS RELATIVES AUX CANDIDATS	21
2.3 CLAUSES ET CONDITIONS RELATIVES À LA MISE À DISPOSITION DES TERRAINS	21
2.3.1 En cas de choix de l'achat d'un droit d'emphytéose	21
2.3.2 En cas de choix de l'achat de la pleine propriété	26
3 ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	30
3.1 PHASE 1 : MANIFESTATION DES GROUPEMENTS CANDIDATS.....	30
3.1.1 Description de la phase 1 « Manifestation des groupements candidats »	30
3.1.2 Durée	31
3.1.3 Contenu des dossiers de candidature phase 1	31
3.1.4 Evaluation des dossiers	32
3.1.5 Réservation du terrain	33
3.2 PHASE 2 : DÉFINITION DU PROGRAMME	33
3.2.1 Description de la phase 2 « Définition du programme »	33
3.2.2 Durée	33
3.2.3 Contenu des dossiers de candidature phase 2	34
3.2.4 Evaluation des dossiers	35
3.3 PHASE 3: PLANIFICATION.....	35
3.3.1 Description de la phase 3 « Planification »	35
3.3.2 Durée	36
3.3.3 Contenu des dossiers de candidature phase 3	36
3.3.4 Evaluation des Dossiers	37
3.4 PHASE 4: CONSTRUCTION	37
3.5 RECOURS	37
4 COMPOSITION DES COMMISSIONS.....	37
4.1.1 Commission technique	37
4.1.2 Commission de sélection	37
5 ADRESSES.....	38
5.1.1 Adresse à laquelle les dossiers de candidature sont à remettre	38
5.1.2 Nom et adresse officiels du pouvoir adjudicateur	38
5.1.3 Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues	38
5.1.4 Base juridique de la consultation	38

Préliminaire

Après avoir lancé avec succès une première consultation, la Ville de Luxembourg souhaite lancer un nouvel appel à candidature basé sur le concept de l'habitat participatif.

1 Contexte et Objectifs

En mettant à disposition quatre terrains lui appartenant, la Ville de Luxembourg souhaite promouvoir la construction de projets d'habitation innovants par le biais de l'habitat participatif.

On entend par habitat participatif une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire un immeuble destiné à leur habitation personnelle et d'assurer la gestion ultérieure de cet immeuble.

La consultation porte sur la vente de la pleine propriété ou d'un droit d'emphytéose de quatre terrains communaux plus amplement décrits sub.2 ci-après à un groupement de personnes physiques afin d'y développer, sans recherche de rendement lucratif, un projet immobilier de logements, basé sur le concept de l'habitat participatif tel qu'il est défini ci-avant.

Les objectifs de ce projet d'habitat participatif sont :

- promouvoir le développement de projets d'habitat participatif;
- favoriser une architecture innovante ;
- diversifier le modèle standard d'habitat en proposant une offre sur mesure, adaptée à la spécificité et à la complexité des besoins de chaque occupant ;
- diversifier les modes de réalisation du logement et les opérateurs ;
- favoriser une mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

2 Terrains concernés

La Ville lance la présente consultation sur quatre terrains situés sur le territoire de la commune de Luxembourg en vue d'obtenir des propositions pour la conception et la réalisation de quatre immeubles d'habitat participatif. Les terrains sont localisés dans trois quartiers, à savoir:

à Merl,

- rue de la Barrière, n°4
- rue Giselbert, n° 39

à Neudorf, rue du Kiem, n°73

à Hollerich, rue Baudouin, n°68

2.1 Description des terrains concernés

Les terrains sont viabilisés, situés en bordure d'une voie équipée, et susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de bâtir. Une première étude de faisabilité a estimé la constructibilité de chaque terrain. Les fiches ci-dessous reprennent les caractéristiques principales des terrains concernés. Ces fiches sont destinées à permettre aux groupements candidats de cibler rapidement le terrain adapté à la taille de leur programme. Elles seront affinées par chaque groupement dans le cadre de chaque projet.

4, rue de la Barrière

FICHE

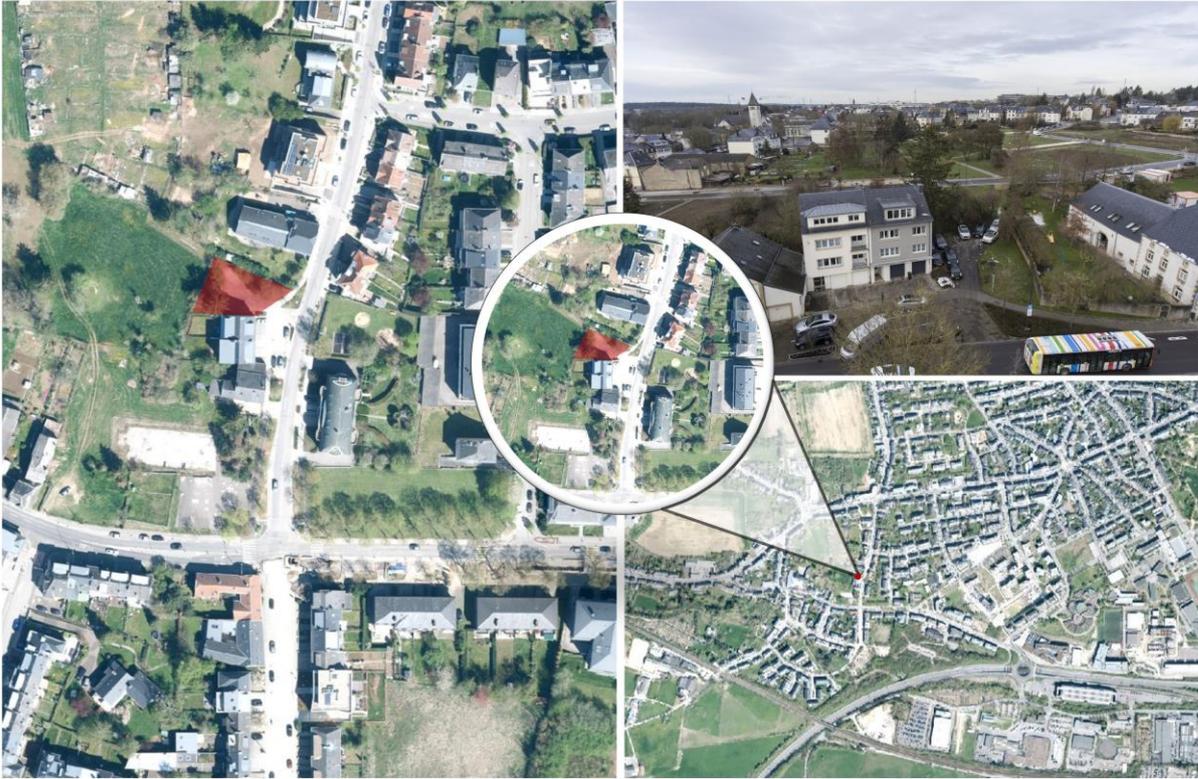
Adresse:	4, rue de la Barrière
Quartier:	Merl
Nr cadastral:	HoE 762/5878 (partie)
Surface terrain:	5a 74ca
Nouveau PAG (13/06/2016)	[HAB-2•d]
Surface de construction brute au sol:	196 m2
Surface construite brute*:	940 m2
Surface construite nette (80%)*:	752 m2
Nombre de logements envisageable* :	7-9
Situation actuelle:	- terrain partiellement asphalté** - un pignon voisin nu en attente - future servitude de passage*** - emprise du trottoir existant non cédée au groupement

* Les surfaces de construction (brutes, nettes) ainsi que le nombre de logements sont données à titre indicatif.

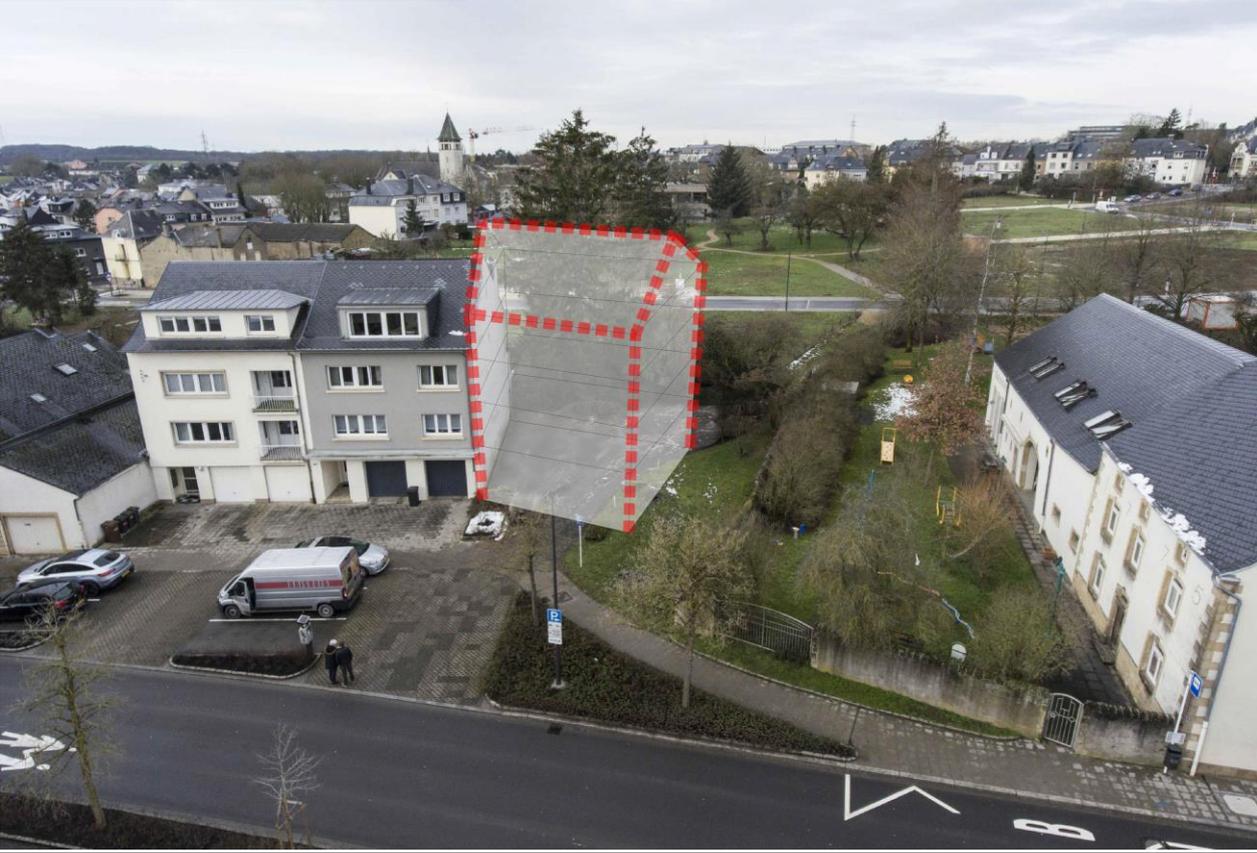
** Attention: frais d'assainissement à la charge du groupement

*** une servitude de passage public entre la rue de la Barrière et la rue Annette Schwall-Lacroix est prévue et sera formalisée dans l'acte notarié

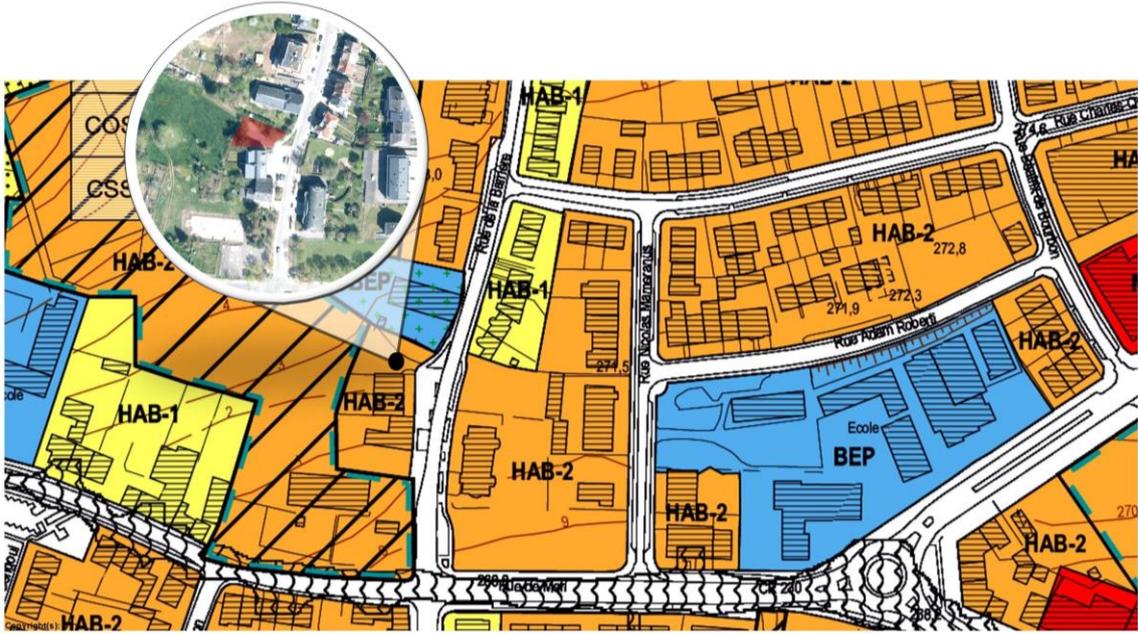
PHOTOS AERIENNES



SIMULATION VOLUMETRIQUE



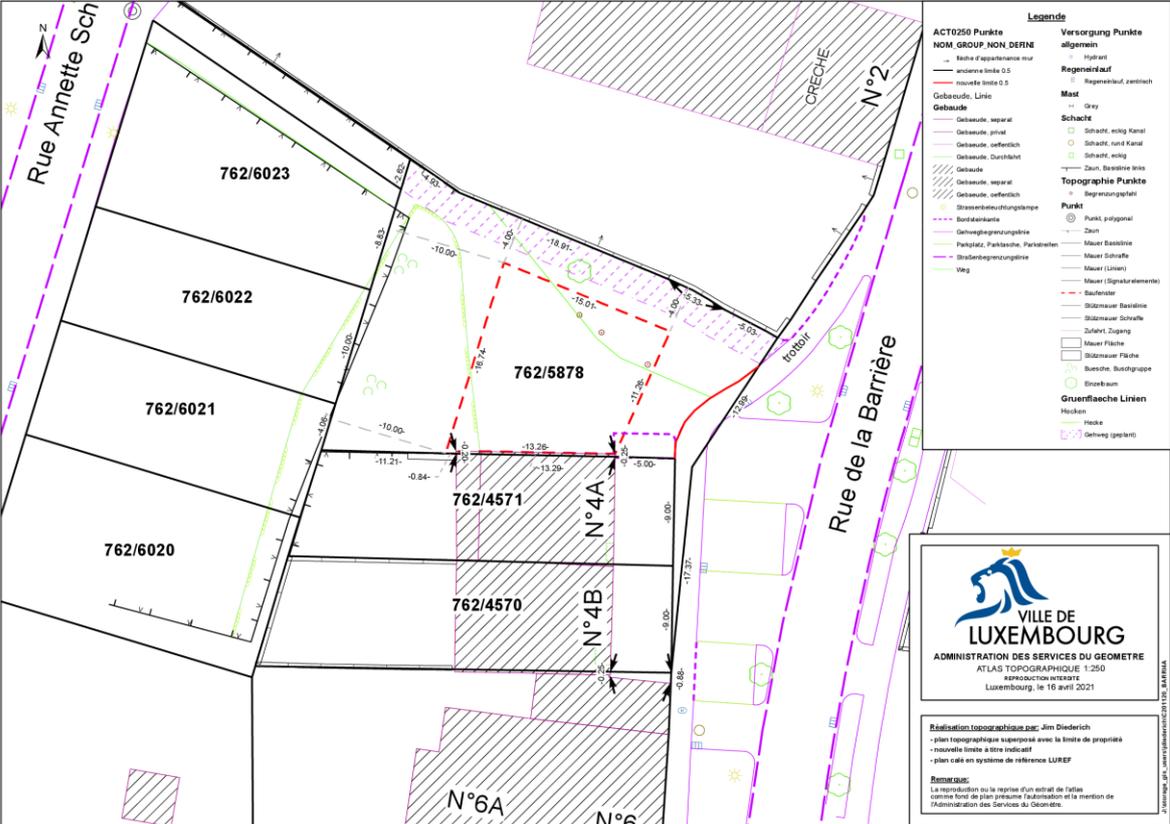
PAG



PAP



PLAN TOPOGRAPHIQUE



VILLE DE LUXEMBOURG
 ADMINISTRATION DES SERVICES DU GEOMETRE
 ATLAS TOPOGRAPHIQUE 1:250
 REPRODUCTION
 Luxembourg, le 16 avril 2021

Réalisation topographique par: Jim Diederich
 - plan topographique superposé avec le limite de propriété
 - nouvelle limite à titre indicatif
 - plan coté en système de référence LUREP

Remarque:
 La reproduction ou le reprise d'un extrait de l'Atlas
 comme fond de plan nécessite l'autorisation et la mention de
 l'Administration des Services du Géomètre.

39, rue Giselbert

FICHE

Adresse:	39, rue Giselbert
Quartier:	Merl
Nr cadastral:	HoE 996/6114
Surface terrain:	3a 95ca
Nouveau PAG (13/06/2016)	[HAB-2•e]
Surface de construction brute au sol:	167 m2
Surface construite brute*:	801 m2
Surface construite nette (80%)*:	640 m2
Nombre de logements envisageable* :	6 - 8
Situation actuelle:	- terrain asphalté (parking)**; - un pignon voisin nu en attente (projeté);

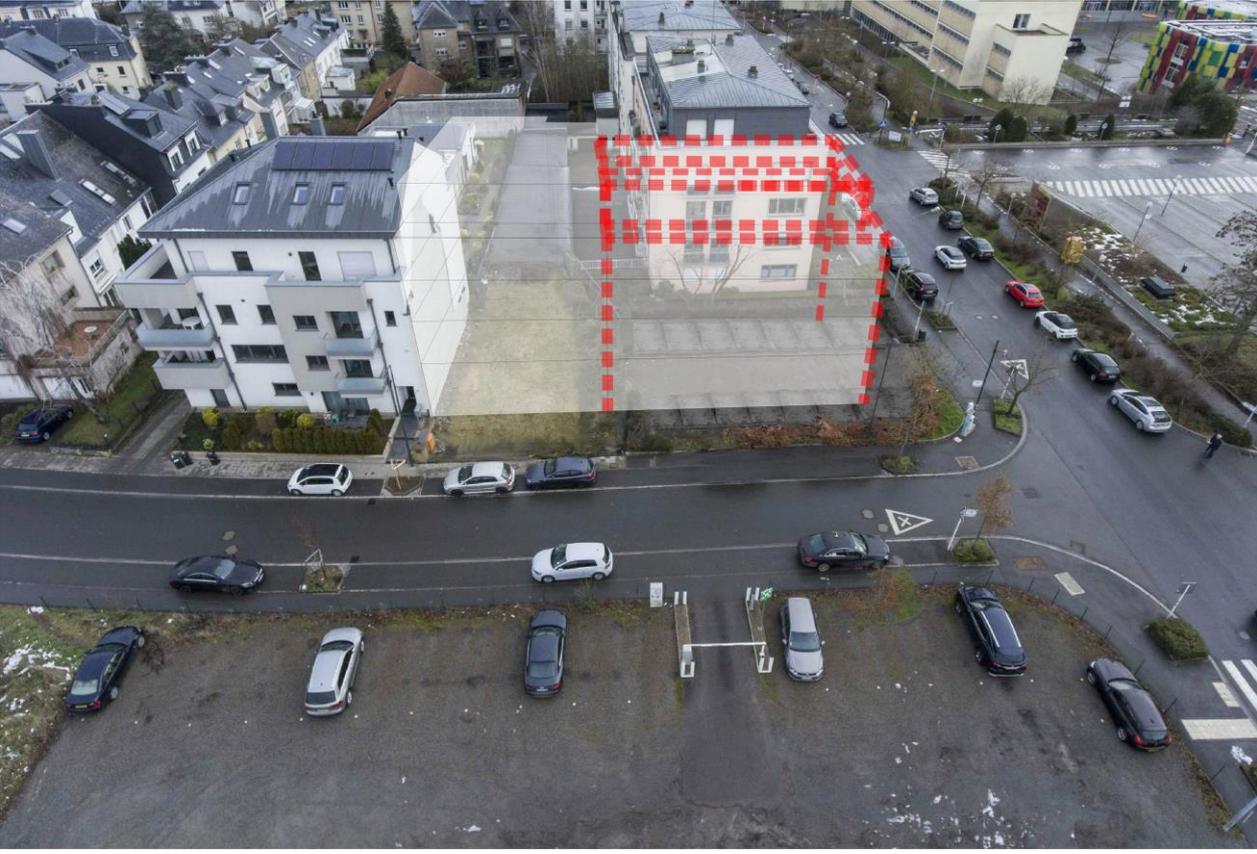
* Les surfaces de construction (brutes, nettes) ainsi que le nombre de logements sont données à titre indicatif.

** Attention: frais d'évacuation de l'asphalte et d'assainissement du sol à la charge du groupement

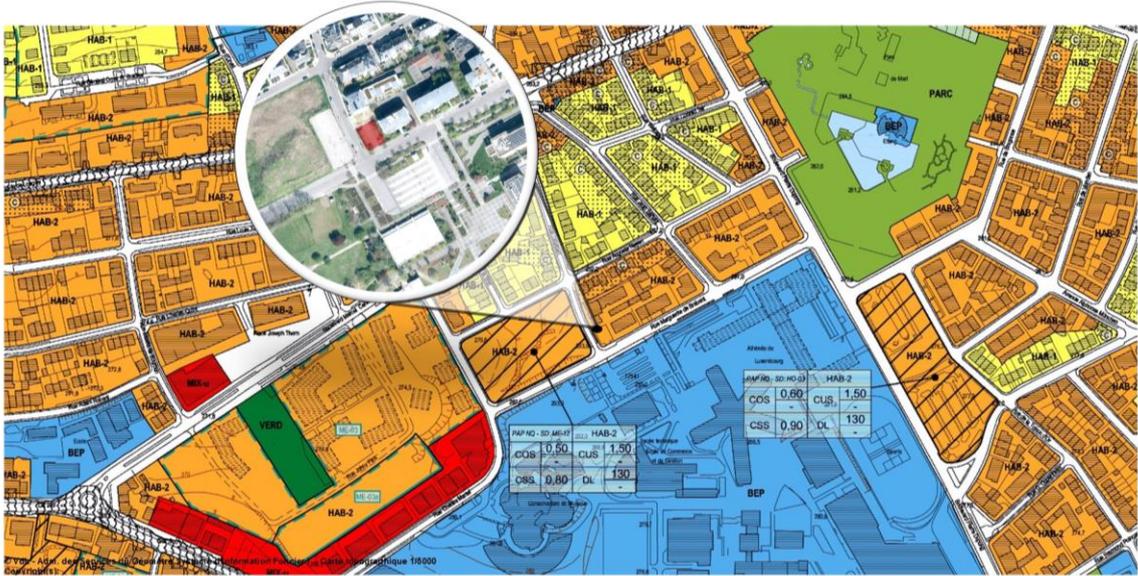
PHOTOS AERIENNES



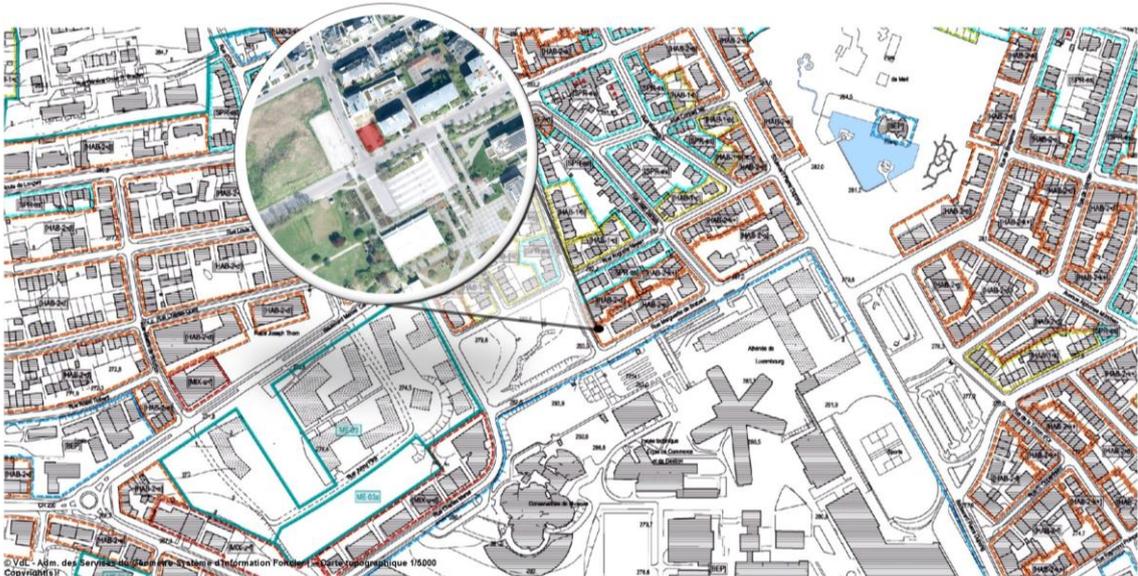
SIMULATION VOLUMETRIQUE



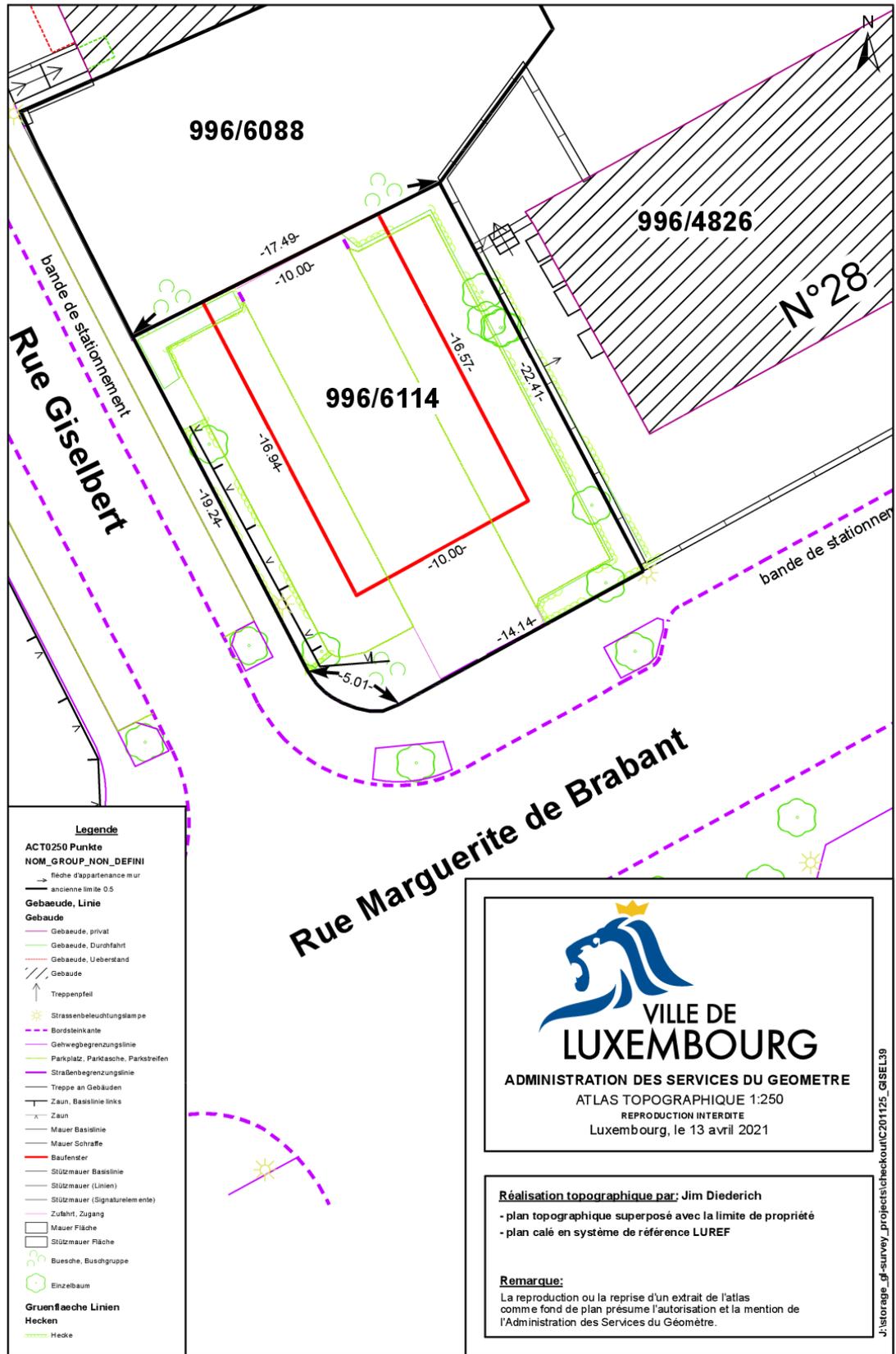
PAG



PAP



PLAN TOPOGRAPHIQUE



FICHE

Adresse:	73, rue du Kiem
Quartier:	Neudorf
Nr cadastral:	ED 16/5518
Surface terrain:	14a 39ca
Nouveau PAG (13/06/2016)	[HAB-1•c] + [JAR-jf]
Surface de construction brute au sol:	174 m2
Surface construite brute*:	661 m2
Surface construite nette (80%)*:	528 m2
Nombre de logements envisageable* :	4-6
Situation actuelle:	- terrain asphalté (parking) ** - terrain à forte pente***

* Les surfaces de construction (brutes, nettes) ainsi que le nombre de logements sont données à titre indicatif.

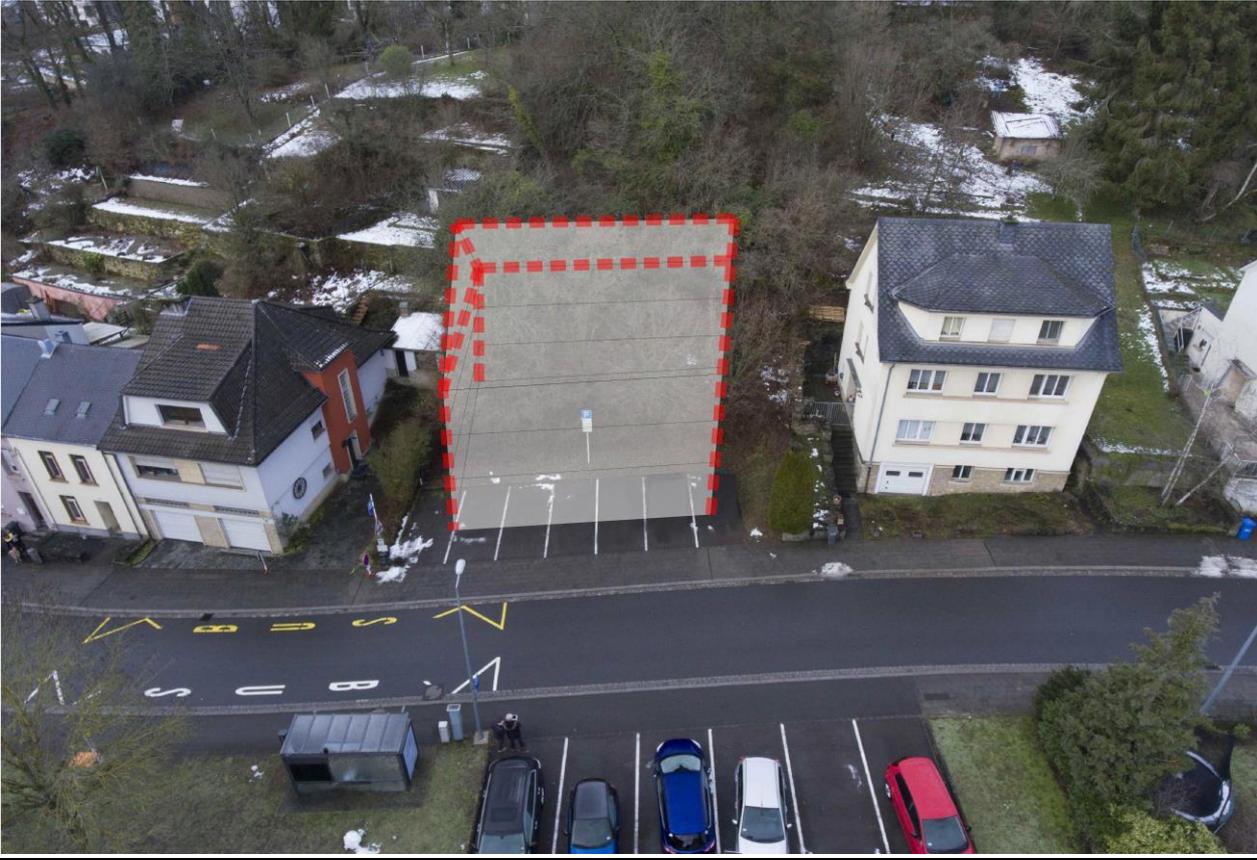
** Attention: frais d'évacuation de l'asphalte et d'assainissement du sol à la charge du groupement

*** surcoût pour le terrassement, la stabilisation du terrain et l'entretien du jardin à prévoir

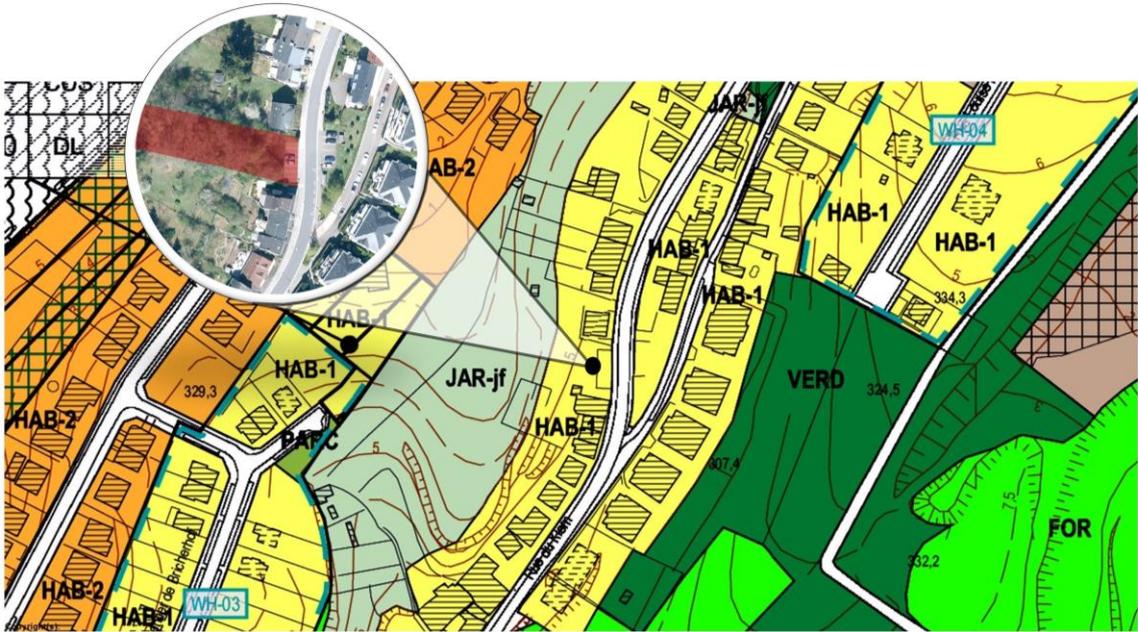
PHOTOS AERIENNES



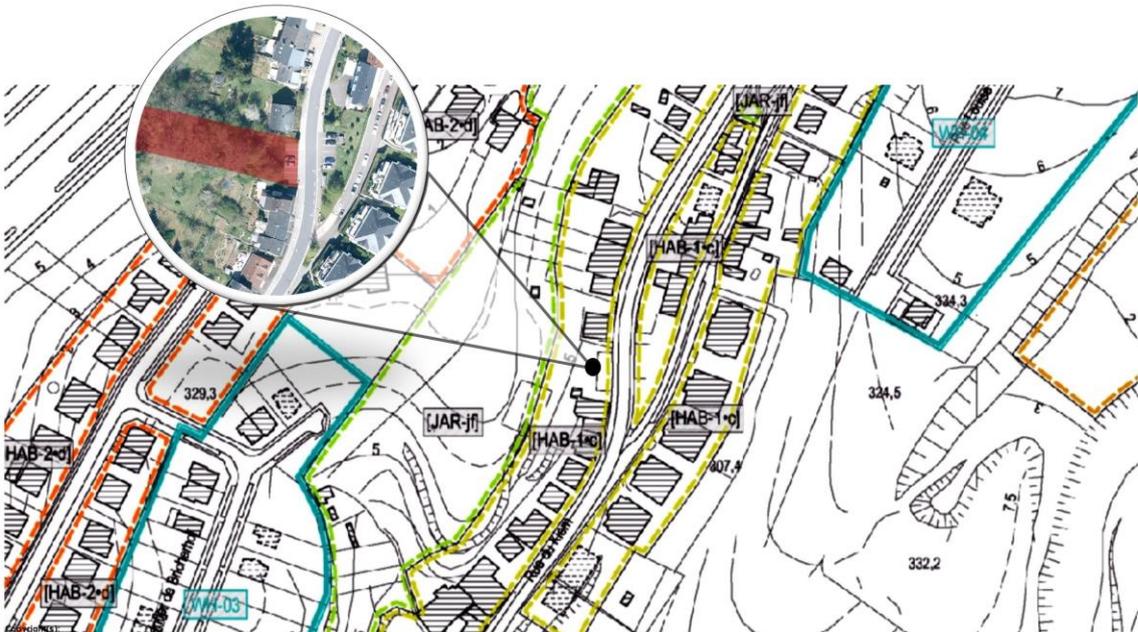
SIMULATION VOLUMETRIQUE



PAG



PAP



68, rue Baudouin

FICHE

Adresse:	68, rue Baudouin
Quartier:	Hollerich
Nr cadastral:	HoA 110/6850
Surface terrain:	0a 96ca
PAG	[MIX-u]
PAP QE	[MIX-u•d]
Surface de construction brute au sol:	78 m ²
Surface construite brute*:	374 m ²
Surface construite nette (80%)*:	299 m ²
Nombre de logements envisageable* :	3 - 4
Situation actuelle:	- pignons voisins nus en attente - parking asphalté existant **

* Les surfaces de construction (brutes, nettes) ainsi que le nombre de logements sont données à titre indicatif.

** Attention: frais d'évacuation de l'asphalte et d'assainissement du sol à la charge du groupement

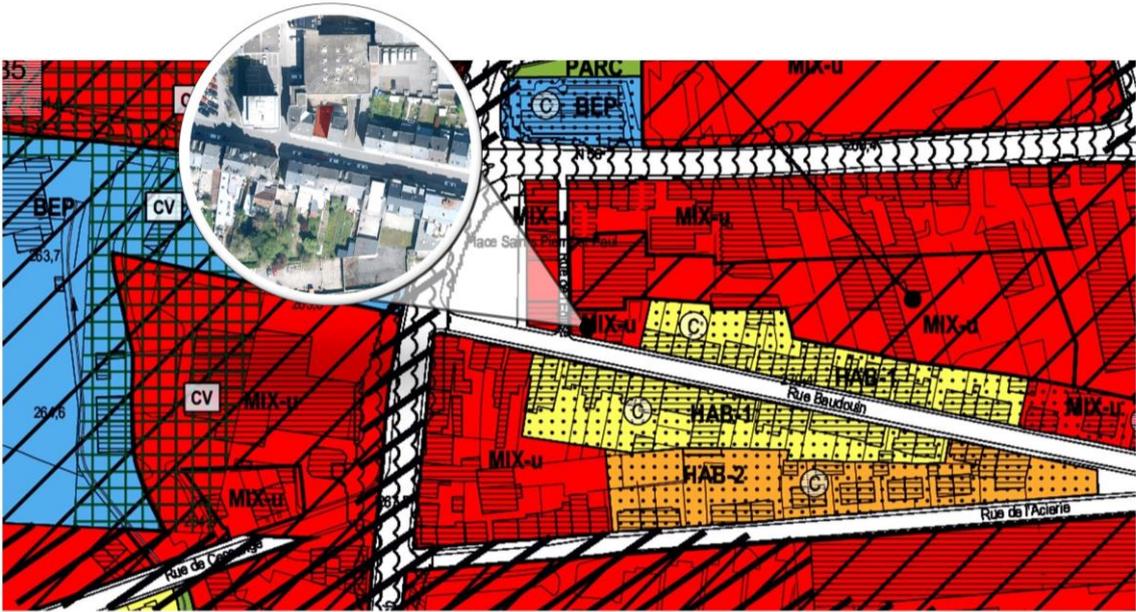
PHOTOS AERIENNES



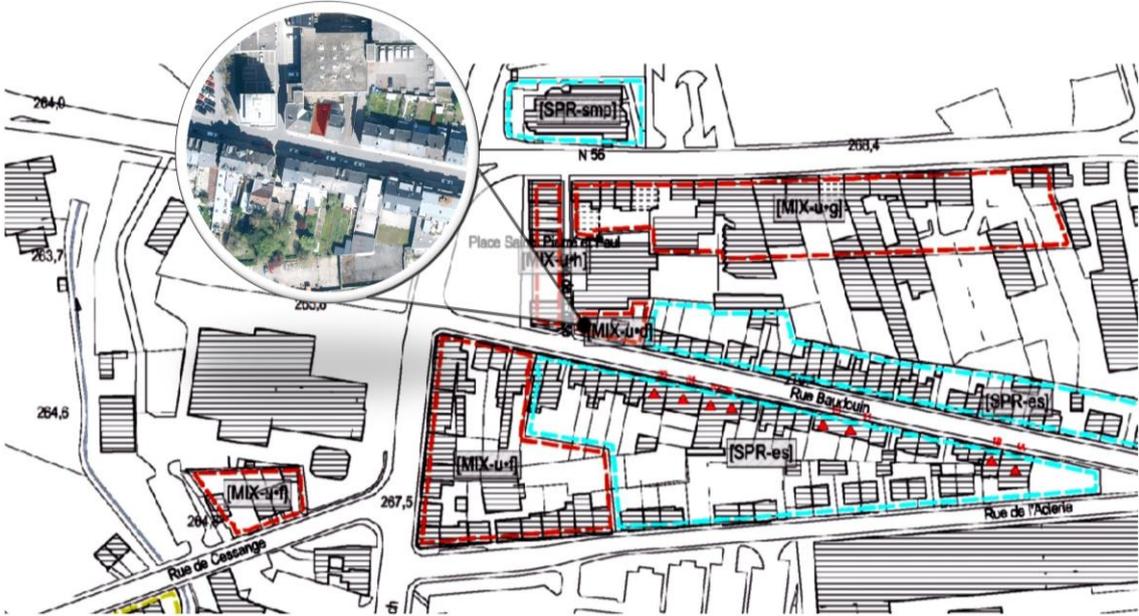
SIMULATION VOLUMETRIQUE



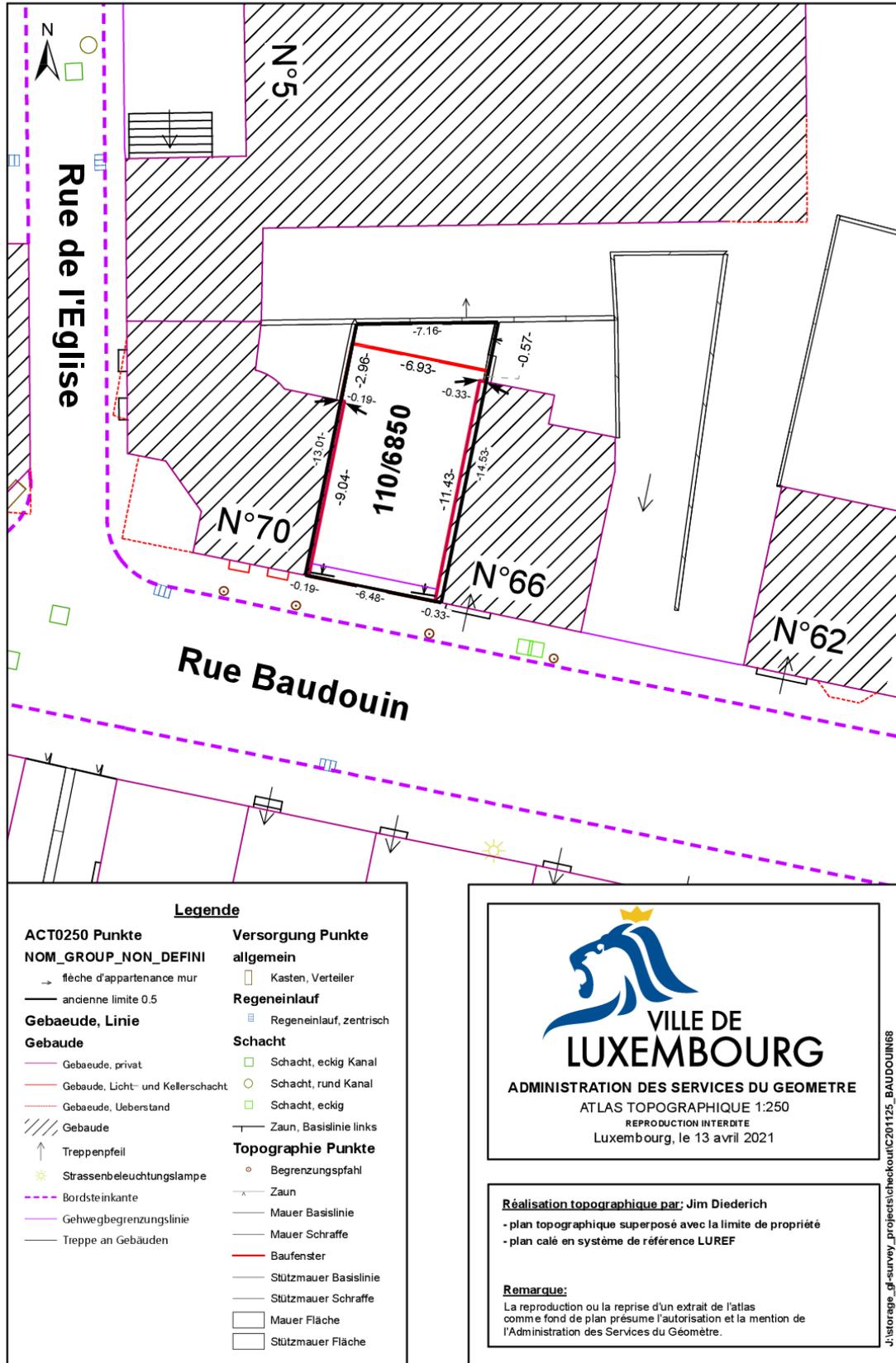
PAG



PAP



PLAN TOPOGRAPHIQUE



2.2 **Clauses et conditions relatives aux candidats**

Cet appel de candidatures s'adresse à des personnes physiques

- qui ne sont pas propriétaire, coindivisaire, emphytéote, superficière ou usufruitier d'un logement ou d'un terrain constructible, ni ne détiennent des participations dans une société propriétaire d'un ou plusieurs logements, sauf commerce ou bureau, et ce ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger ;
- qui veulent construire un logement pour y résider de manière principale et permanente ; les logements ne doivent donc pas rester libres d'occupation et toute location en entier ou en partie est interdite.

Ces conditions seront reprises dans les actes authentiques et s'appliquent à tous les successeurs et ayant-droits en cas de cession.

Les candidats ne doivent répondre à aucun critère concernant leur revenu.

2.3 **Clauses et conditions relatives à la mise à disposition des terrains**

2.3.1 **En cas de choix de l'achat d'un droit d'emphytéose**

Cession d'un droit d'emphytéose

Les terrains seront cédés par la Ville sous la forme d'un droit d'emphytéose, après obtention de l'autorisation de bâtir et d'un dossier cadastre vertical validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. La cession du droit d'emphytéose sera formalisée par un acte authentique. Les terrains communaux faisant l'objet de la présente consultation sont cédés dans l'état dans lequel ils se trouvent au lancement de la consultation, sans garantie de contenance - la différence fut-elle de plus d'un vingtième -, ni quant aux vices des constructions, ou de toutes installations généralement quelconques, du sol ou du sous-sol, ni quant à une pollution éventuelles du sol ou du sous-sol, avec les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives ou passives, qui avantagent ou grèvent les parcelles, et avec ses défauts apparents ou cachés, et sans pouvoir réclamer de ces chefs une indemnisation quelconque, en ce compris une réduction de la redevance liée au droit d'emphytéose.

Contexte légal

Le droit d'emphytéose cédé par la Ville est régi par les dispositions de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, et sous les conditions reprises dans le présent document.

Cession du terrain par voie de droits d'emphytéose à accorder par la Ville à chaque personne physique membre du groupement

Par un acte authentique unique, chaque personne physique membre du groupement acquiert simultanément et individuellement sur la Ville un droit d'emphytéose sur la quote-part du terrain identique aux millièmes de copropriété des lots privatifs qui lui sont attribués dans le projet, et tels que fixés par le dossier cadastre vertical. Tous les emphytéotes doivent être des personnes physiques ou une indivision formée exclusivement de personnes physiques. Cette clause s'applique à tous les emphytéotes successifs pendant la durée du droit d'emphytéose.

Frais d'acte

Les frais d'acte et de formalisation sont à la charge des acquéreurs.

Cession à des tiers

En cas de transfert ou de cession du droit d'emphytéose avec la propriété des constructions à des tiers, les clauses et conditions du présent document sont notamment à imposer expressément aux emphytéotes successifs, sous peine de nullité, dans la même forme que l'acte authentique initial, et en précisant notamment

- la durée restante du droit d'emphytéose,
- la redevance annuelle,
- les droits et obligations de l'emphytéote,
- les modalités d'expiration du droit d'emphytéose,
- le droit de préemption en faveur de la Ville,
- le cas échéant les clauses particulières liant les membres du groupement d'habitat participatif.

La valeur du terrain n'entre pas dans la fixation du prix de transfert ou de cession.

Les constructions et le droit d'emphytéose sur la quote-part terrain correspondante forment un tout indivisible et ne peuvent pas être cédées séparément.

Pour tout transfert ou cession du droit d'emphytéose la Ville doit être préalablement informée.

Hypothèque

L'emphytéote est en droit d'inscrire une hypothèque sur le droit d'emphytéose qui lui a été accordé, et sur la construction à ériger.

Cette hypothèque ne pourra en aucun cas dépasser la durée du droit accordé.

L'objet est à rendre à la Ville libre de toutes dettes, charges, privilèges, hypothèques, inscriptions, transcriptions ou empêchements généralement quelconques.

Durée

Le droit d'emphytéose est consenti par la Ville pour une durée de **99 ans** à compter de la date de l'acte authentique constituant le prédit droit d'emphytéose.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance du terrain cédé par la Ville ne pourra avoir lieu qu'après l'acte soit devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Etat des lieux

Afin de satisfaire aux dispositions de l'article 13-4 de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et de superficie, les parties constatent que le terrain en question remplit à tous les égards les conditions d'exploitation présentement visées. Un descriptif du terrain faisant état des lieux est à intégrer dans l'acte.

Redevance

L'ensemble des droits d'emphytéose est consenti et accepté pour toute sa durée moyennant une redevance annuelle pour la superficie totale du terrain concerné, à payer par les emphytéotes à la Ville à la première demande de celle-ci. La redevance annuelle est due à compter du 1^{er} janvier suivant le jour de la signature de l'acte authentique, et redevable intégralement *praenumerando* à chaque 1^{er} janvier des années suivantes. Cette redevance est à diviser entre les différents emphytéotes au prorata de leur droit d'emphytéose accordé, sur base du cadastre vertical, comme déjà expliqué ci-avant.

Le montant de la prédite redevance annuelle est fixé initialement par le tableau suivant :

Parcelle	Adresse	Redevance annuelle initiale en euros *
Section HoE, partie du n° 762/5878	4, rue de la Barrière	32.800.-€*
Section HoE n°996/6114	39, rue Giselbert	27.900.-€*
Section ED n°16/5518	73, rue du Kiem	23.000.-€*
Section HoA n°110/6850	68, rue Baudouin	11.700.-€*

*La valeur de la première redevance annuelle à payer est fixée pour une durée de 2 ans à partir du jour de l'option de réservation du terrain telle qu'elle est prévue au paragraphe 3.1.5. Si dans ce délai l'acte authentique n'aurait pas été signé, cette valeur sera adaptée suivant l'évolution de l'indice à la consommation, moyenne semestrielle, tel que publié par le STATEC, l'indice de base étant celui du mois de la prédite option de réservation, tandis que l'indice à retenir pour le calcul de la nouvelle redevance annuelle correspondra au dernier indice disponible au jour de la signature de l'acte, sans que le prix ainsi adapté ne puisse être inférieur au prix initial.

Indexation de la redevance annuelle

Le montant de la prédite redevance annuelle sera adapté chaque 1^{er} janvier sur base du dernier indice des prix à la consommation, moyenne semestrielle, tel que publié par le STATEC, l'indice de base étant le dernier indice disponible au jour de la signature de l'acte.

Obligation de construire et délai

Les emphytéotes s'engagent solidairement envers la Ville à construire l'immeuble décrit dans l'autorisation de bâtir délivrée et annexée à l'acte de cession du droit d'emphytéose, avec l'ensemble des équipements et aménagements nécessaires à son utilisation, à achever le gros-œuvre fermé du crédit immeuble dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en jouissance du terrain concerné.

Utilisation de l'immeuble

De manière générale, les emphytéotes s'engagent à habiter personnellement pour toute la durée du droit d'emphytéose consenti par la Ville le logement en question en tant que résidence habituelle au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au registre national des personnes physiques, à la carte d'identité, aux registres communaux des personnes physiques. Les immeubles à construire dans le cadre du présent projet sont uniquement destinés au logement.

Toute location ou changement d'affectation sont strictement interdits, aussi bien aux emphytéotes qu'à leurs héritiers et/ou autres ayants-droit et/ou ayants-cause, sauf cas de force majeure et après accord préalable et écrit de la Ville. Les acquéreurs s'engagent à ne pas laisser les logements libres d'occupation. Les emphytéotes s'obligent et le cas échéant leurs héritiers et/ou autres ayants-droit et/ou ayants-cause à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain faisant l'objet du droit d'emphytéose et de gérer les immeubles en bon père de famille.

Droit de préemption au profit de la Ville

Lors de l'acte authentique constituant le droit d'emphytéose consenti, est instauré un droit de préemption au profit de la Ville pendant toute la durée du droit d'emphytéose, prenant cours à la date de la signature de l'acte en question et avec les conditions suivantes qui sont à reprendre en intégralité lors de tout acte notarié relatif à un droit réel sur l'immeuble concerné:

« Le prix que la Ville aura à verser pour le rachat des constructions et du droit d'emphytéose y relatif correspondra au coût de construction réel, tel que fixé ci-après, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré, le cas échéant, en fonction de l'évolution de l'indice semestriel moyen du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC), ou le cas échéant d'un remplacement du STATEC par un autre organisme officiel agréé à cette fin, en tenant compte des plus-values éventuelles créées en cours de jouissance, de même que des moins-values.

Le coût de construction réel, basé sur un décompte réel après achèvement des constructions, sera communiqué par les acquéreurs à la Ville par courrier recommandé avec accusé de réception, en y incluant les factures et documents justificatifs, et en y précisant la date d'achèvement des constructions. Il est de convention expresse que seules seront retenues les majorations de l'indice du coût de la construction, intervenues après la troisième année qui suit la date d'achèvement des constructions, ledit achèvement étant défini conformément à l'article 1601-6 du Code civil.

Est déduite du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de la vétusté, fixée forfaitairement au taux d'un pourcent (1%) l'an et ce à partir de la date d'achèvement des constructions telle que définie ci-avant, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence du vendeur, respectivement des tiers qui s'y trouvent de son chef, notamment les occupants du logement. La valeur des moins-values extraordinaires sera fixée de commun accord des parties, pièces à l'appui le cas échéant.

Sont additionnées les plus-values éventuelles créées en cours de jouissance. Pour la fixation de ces plus-values, les critères suivants sont appliqués:

- seulement les factures dûment acquittées pour les derniers travaux et fournitures seront prises en considération. Par derniers travaux et fournitures, il y a lieu d'entendre les travaux réalisés respectivement les fournitures réceptionnées un (1) an au maximum avant la notification par le vendeur à la Ville de son intention de vendre ;

- concernant la cuisine et le mobilier encastré, il est appliqué un amortissement linéaire sur une période de dix (10) ans suivant la date indiquée sur la première facture y relative ;
- les travaux de peinture et les installations de luxe ne sont pas pris en considération.

La valeur du droit d'emphytéose, des redevances versées ou à verser à la Ville dans le cadre de ce droit, respectivement la valeur du terrain ne sont pas pris en considération.

La somme ainsi calculée correspond au « prix de rachat » que la Ville aura à payer au vendeur.

La valeur du bâti ne pourra en aucun cas être surfaite abusivement moyennant des aménagements de dernière minute et sans rapport avec l'usage usuel et l'état de l'immeuble.

À défaut d'accord entre les parties sur le montant du « prix de rachat », ledit prix sera déterminé par un panel de trois experts, la Ville désignant son expert et le vendeur désignant le sien. Les experts ainsi désignés désigneront un troisième expert, qui présidera le panel. Le troisième expert devra être un expert assermenté. Les experts décideront à la majorité absolue. A défaut par la Ville ou le vendeur de désigner leur expert dans le mois de la demande qui lui est faite par l'autre partie ou à défaut pour les experts de désigner le troisième expert destiné à présider le panel dans le mois de la désignation du deuxième expert, ces experts seront désignés par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg à la requête de la partie la plus diligente. Les experts entendront les parties dans le respect du principe du contradictoire, celles-ci s'engageant à fournir aux experts tous explications, documents et informations en leur possession, qu'ils demanderaient pour arriver à une décision éclairée, en s'en réservant mutuellement copie. Les experts devront rendre leur décision dans les trois (3) mois de la nomination du dernier expert composant le panel. Cette décision devra être dûment motivée. Pour le calcul du « prix de rachat », les experts devront uniquement tenir compte dans leur évaluation des modalités de calcul du « prix de rachat » déterminées ci-avant. Les experts notifieront simultanément leur décision aux parties. Les frais d'expertise seront à supporter à parts égales par la Ville et le vendeur. Sauf erreur manifeste, violation du principe du contradictoire, fraude ou dol, la décision des experts liera définitivement les parties et celle-ci ne sera pas susceptible de recours.

Préalablement à toute mise en vente du logement, le vendeur est obligé de notifier à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de vendre, en y joignant un dossier contenant toutes les pièces qu'il jugera nécessaires à l'établissement du « prix de rachat ».

La Ville disposera alors d'un délai de trois (3) mois à dater de la réception de cette notification pour informer le vendeur de sa décision quant à l'exercice de son droit de préemption, en y précisant le cas échéant « le prix de rachat » qu'elle entend offrir, lequel prix étant alors fixé pour six (6) mois à compter de la date de la prédite notification, et sans que le vendeur ne puisse se prévaloir d'une évolution de l'indice des prix à la construction pendant cette période.

Le vendeur pourra alors

- a) soit notifier à la Ville son accord sur le « prix de rachat » offert par la Ville,
- b) soit contester le prix de rachat proposé par la Ville, en déclenchant ainsi la procédure de fixation dudit prix par voie d'experts,
- c) soit renoncer à la vente.

L'acte authentique devra être dressé endéans les trois (3) mois de l'acceptation du « prix de rachat » par le vendeur, sinon de la notification par le panel d'experts aux parties de leur décision quant à la fixation dudit prix.

Une fois l'acte authentique devenu exécutoire conformément aux articles 103 et s. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le prix de la vente est payable, après transcription de l'acte, après la production d'un certificat de non-inscription délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques, et au plus tard quatre (4) semaines après l'état des lieux avec remise des clefs, lequel doit être effectué dans les deux mois suivant le jour de la transcription de l'acte. La Ville sera propriétaire de l'immeuble vendu à partir du jour où l'acte authentique est exécutoire conformément aux articles 103 et s. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Elle en aura la jouissance, par la prise en possession réelle, qu'au jour de l'état des lieux avec remise des clés, qui devra intervenir au plus tard dans les deux (2) mois suivant le jour de la transcription de l'acte. En cas de non-libération de l'immeuble vendu dans le délai précisé ci-avant, le vendeur s'oblige à payer à la Ville une indemnité d'occupation fixée à dix pour cent (10%) l'an du prix de vente à partir du premier jour suivant l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la transcription du présent acte et jusqu'à libération complète de l'immeuble vendu, sans que toutefois le paiement de cette indemnité d'occupation ne lui confère le droit d'occuper l'immeuble après expiration dudit délai. Les parties déclarent expressément ne pas avoir l'intention de conclure un contrat de bail mais qu'au contraire le vendeur qui continuerait à occuper les biens et droits immobiliers au-delà du délai ci-avant fixé serait à considérer comme un simple occupant sans droit ni titre et que la Ville sera en droit de demander au besoin son départ immédiat par voie de justice. Pour garantir le paiement de la prédite indemnité d'occupation ainsi que tous les dommages que le vendeur pourrait causer avant son départ des locaux vendus, le solde restant du prix de la vente après apurement du passif restera bloqué en l'étude du notaire instrumentant,

jusqu'à complète libération des lieux par le vendeur, et ne sera remise au vendeur que sur présentation d'un état des lieux avec remise des clefs et d'une décharge de la Ville. Jusqu'au jour suivant l'état des lieux avec remise des clefs, le vendeur sera tenu d'assurer les risques inhérents à son occupation, d'entretenir les lieux en bon père de famille, de payer les charges courantes, et tiendra la Ville quitte et indemne de toute responsabilité et de tout recours d'un tiers (en ce compris en vertu de l'article 544 du Code civil) quant aux dégâts, désagréments, incidents, accidents et dommages de toute nature pouvant survenir du fait de cette occupation. Le vendeur s'engage de plus à informer la Ville de tout événement ou dommage substantiel quel qu'en soit la cause qui pourrait advenir et altérer l'objet de vente avant l'entrée en jouissance, de sorte que la Ville puisse demander au vendeur de procéder aux réparations nécessaires et satisfaisantes. Toute dégradation des éléments immobiliers après le transfert de propriété et avant l'entrée en jouissance sera à la charge exclusive du vendeur.

Le droit de préemption de la Ville ne jouera pas en cas d'aliénation de l'immeuble par adjudication forcée, tenue à la requête d'un établissement de crédit ayant financé le projet, conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente. Toutefois, au cas où le prix d'adjudication est supérieur au « prix de rachat » calculé tel qu'indiqué ci-avant, la Ville aura droit au montant égal à la différence entre le prix d'adjudication après apurement des dettes et le « prix de rachat ».

Valeur des constructions à la fin de l'emphytéose

A la fin de l'emphytéose, la Ville devient propriétaire des constructions moyennant le rachat des constructions au prix du gros-œuvre, selon expertise.

Droit de résolution

Pour le cas où les emphytéotes ne respecteraient pas leurs obligations relatives à la construction, l'équipement et l'aménagement de l'immeuble, la Ville a le droit de demander en justice la résolution de l'emphytéose. Dans ce cas, la Ville pourra:

- soit demander aux emphytéotes de remettre à leurs frais le terrain dans son pristin état;
- soit payer aux emphytéotes le prix du gros-œuvre réalisé conformément à l'autorisation de bâtir, suivant expertise contradictoire. L'immeuble deviendra la propriété de la Ville libre de toutes dettes, charges, privilèges, hypothèques, inscriptions, transcriptions ou empêchements généralement quelconques.

En aucun cas, les emphytéotes ne pourront prétendre au remboursement d'une quelconque redevance annuelle.

En plus, La Ville se réserve expressément le droit de résolution de l'acte authentique pour le cas de non-observation ne fût-ce que d'une seule des charges et conditions du présent document.

En cas de résolution de l'acte de vente en vertu de ce qui précède, soit par jugement, soit par accord amiable et rachat par la Ville de l'immeuble en question, le prix que la Ville aura à restituer à l'emphytéote sera égal au « prix de Rachat » défini ci-avant, payable dans un délai de 2 mois à *partir du jour* où l'acte authentique est exécutoire conformément aux articles 103 et s. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et après approbation de la dépense budgétaire communale relative par la ou les autorités compétentes, sans intérêts jusqu'à ce jour passé ce délai, le montant à payer sera augmenté en application du taux d'intérêt légal. Toutes les obligations assumées par l'acquéreur sont solidaires et indivisibles entre lui, ses héritiers, légataires, ayants droits et ayants cause.

Peine conventionnelle

L'emphytéote est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de douze mille cinq cents euros (€ 12.500.-) correspondant au nombre indice cent (100) de la moyenne semestrielle des prix à la consommation rattaché à la date du 1er janvier 1948, pour le cas où il ne respecterait pas les conditions de cession prévus aux présentes, suivant lequel l'emphytéote est tenu d'habiter personnellement les logements dont question, de ne pas les laisser libres d'occupation, de ne pas les affecter à une autre fin (telle que l'exploitation professionnelle ou commerciale) ainsi que de faire abstraction de toute location en entier ou en partie du logement, sauf dispense à accorder par la Ville et sans préjudice de toute autre autorisation qui serait nécessaire, et ce, sous réserve de tous autres droits de la Ville. Pour garantir le paiement de cette peine conventionnelle, l'emphytéote accorde à ses frais sur le logement acquis l'inscription d'une hypothèque au profit de la Ville d'un montant fixé forfaitairement au prix de vente. Toutefois il est convenu que l'inscription hypothécaire en question sera primée par la ou les inscriptions hypothécaires à prendre au profit d'un institut de crédit devant consentir à l'emphytéote un prêt en vue du financement du projet.

Contraintes environnementales et dépollution

Les frais liés aux contraintes environnementales et à la dépollution du terrain, et notamment ceux liés aux éventuelles mesures de compensation, sont entièrement à charge de l'emphytéote.

2.3.2 En cas de choix de l'achat de la pleine propriété

Vente

Les terrains communaux seront vendus en pleine propriété, après obtention de l'autorisation de bâtir et d'un dossier cadastre vertical validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, et sous certaines conditions imposées aux primo-acquéreurs ainsi qu'aux propriétaires successifs du terrain. La vente sera formalisée par un acte authentique. Les terrains communaux faisant l'objet de la présente consultation sont vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent au lancement de la consultation, sans garantie de contenance - la différence fut-elle de plus d'un vingtième -, ni quant aux vices des constructions, ou de toutes installations généralement quelconques, du sol ou du sous-sol, ni quant à une pollution éventuelles du sol ou du sous-sol, avec les servitudes apparentes ou cachées, continues ou discontinues, actives ou passives, qui avantagent ou grèvent les parcelles, et avec ses défauts apparents ou cachés, et sans pouvoir réclamer de ces chefs une indemnisation quelconque, en ce compris une réduction du prix de vente.

Vente du terrain en pleine propriété par la Ville à chaque personne physique membre du groupement

Par un acte authentique unique, chaque personne physique membre du groupement acquiert simultanément et individuellement sur la Ville la quote-part du terrain identique aux millièmes de copropriété des lots privatifs qui lui sont attribués dans le projet, et tels que fixés par le dossier cadastre vertical. Tous les acquéreurs doivent être des personnes physiques ou une indivision formée exclusivement de personnes physiques. Cette clause s'applique à tous les acquéreurs successifs.

Frais d'acte

Les frais d'acte et de formalisation sont à la charge des acquéreurs.

Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance du terrain cédé par la Ville ne pourra avoir lieu qu'après l'acte soit devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Prix

La vente est consentie et acceptée moyennant paiement du prix pour le terrain concerné, à payer par les acquéreurs à la Ville à la première demande de celle-ci, à compter du jour où l'acte sera devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Ce prix est à diviser entre les différents copropriétaires au prorata de leur droit de propriété accordé sur base du cadastre vertical, comme déjà expliqué ci-avant.

Le prix de vente est fixé initialement par le tableau suivant :

Parcelle	Adresse	Prix *
Section HoE, partie du n° 762/5878	4, rue de la Barrière	3.857.760.-€*
Section HoE n°996/6114	39, rue Giselbert	3.283.200.-€*
Section ED n°16/5518	73, rue du Kiem	2.708.640.-€*
Section HoA n°110/6850	68, rue Baudouin	1.380.483.-€*

*Les prix de ventes respectifs ci-dessus sont fixés pour une durée de 2 ans à partir du jour de l'option de réservation du terrain telle qu'elle est prévue au paragraphe 3.1.5.. Si dans ce délai l'acte authentique n'a pas été signé, ces prix seront adaptés suivant l'évolution du prix de vente moyen par mètre carré des appartements en VEFA sur le territoire de la Ville de Luxembourg, tel que publié par l'observatoire de l'habitat, entre le mois de la prédite option de réservation et la dernière statistique disponible à la signature de l'acte de vente du terrain, sans pour autant que le prix ainsi adapté ne puisse être inférieur au prix initial.

Obligation de construire et délai

Les acquéreurs s'engagent solidairement envers la Ville à construire l'immeuble décrit dans l'autorisation de bâtir délivrée et annexée à l'acte de vente, avec l'ensemble des équipements et aménagements nécessaires à son utilisation, à achever le gros-œuvre fermé du prédit immeuble dans un délai de deux ans

à compter de la date où l'acte de vente est devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Utilisation de l'immeuble

De manière générale, les acquéreurs s'engagent à habiter personnellement en tant que résidence habituelle au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au registre national des personnes physiques, à la carte d'identité, aux registres communaux des personnes physiques. Les immeubles à construire dans le cadre du présent projet sont uniquement destinés au logement. La date d'achèvement des constructions, respectivement la date d'entrée en jouissance du premier logement est à communiquer à la Ville, ensemble avec le décompte des coûts réels de la construction, par recommandé avec accusé de réception.

Toute location ou changement d'affectation sont strictement interdits, sauf cas de force majeure et après accord préalable et écrit de la Ville. Les acquéreurs s'engagent à ne pas laisser les logements libres d'occupation.

Cession à des tiers

En cas de transfert ou de cession à des tiers d'un droit réel lié à l'immeuble communal en question (vente, succession,...), les clauses et conditions du présent document sont notamment à imposer expressément aux acquéreurs successifs, sous peine de nullité, dans la même forme que l'acte authentique initial, et en précisant notamment

- l'obligation d'utiliser l'immeuble comme habitation personnelle et principale,
- l'obligation de ne pas laisser les logements libres d'occupation,
- l'interdiction de louer le logement,
- le droit de préemption au profit de la Ville,
- le cas échéant les clauses particulières liant les membres du groupement d'habitat participatif.

Dans ces cas, la Ville doit être informée par le notaire chargé de l'acte authentique, au moins trois mois avant la signature de l'acte.

Droit de préemption au profit de la Ville

Lors de l'acte authentique de vente du terrain communal, est instauré un droit de préemption au profit de la Ville pendant 30 ans, prenant cours à la date de la signature de l'acte en question et avec les conditions suivantes qui sont notamment à reprendre en intégralité lors de tout acte notarié :

«

Préalablement à toute mise en vente du logement, le vendeur est obligé de notifier à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de vendre, en y joignant un dossier contenant toutes les pièces qu'il jugera nécessaires à l'établissement du « prix de rachat ».

Le « prix de rachat » est le prix que la Ville aura à verser est la somme d'une part « terrain » et d'une part « construction ».

Le prix de la part « terrain » correspond au prix initialement payé à la Ville, adapté suivant l'évolution des prix de vente des appartements vendus en VEFA sur le territoire de la Ville de Luxembourg, tels que publiés par l'Observatoire de l'habitat, respectivement tout autre indice publié à cette fin par un organisme officiel en remplacement de celui de l'Observatoire de l'habitat. En tout état de cause et à titre de clause anti-spéculation, cette adaptation ne pourra pas dépasser l'évolution de l'indice des prix à la consommation publié par le STATEC, ou le cas échéant d'un remplacement du STATEC par un autre organisme officiel agréé à cette fin, augmenté de 1% par an. Le cas échéant le prix de la part « terrain » ainsi obtenue est à diminuer en fonction de moins-values apportées au terrain suite à son aménagement. Ces moins-values sont à fixer de commun accord ou par voie d'expertise.

Le prix de la « part construction » correspondra au coût de construction réel, tel que fixé ci-après, quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur, majoré, le cas échéant, en fonction de l'évolution de l'indice semestriel moyen du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC), ou le cas échéant d'un remplacement du STATEC par un autre organisme officiel agréé à cette fin, en tenant compte des plus-values éventuelles créées en cours de jouissance, de même que des moins-values.

Le coût de construction réel, basé sur un décompte réel après achèvement des constructions, sera communiqué par les acquéreurs à la Ville par courrier recommandé avec accusé de réception, en y incluant les factures et documents justificatifs, et en y précisant la date d'achèvement des constructions. Il est de convention expresse que seules seront retenues les majorations de l'indice du coût de la construction,

intervenues après la troisième année qui suit la date d'achèvement des constructions, ledit achèvement étant défini conformément à l'article 1601-6 du Code civil.

Est déduite du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de la vétusté, fixée forfaitairement au taux d'un pourcent (1%) l'an et ce à partir de la date d'achèvement des constructions telle que définie ci-avant, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence du vendeur, respectivement des tiers qui s'y trouvent de son chef, notamment les occupants du logement. La valeur des moins-values extraordinaires sera fixée de commun accord des parties, pièces à l'appui le cas échéant.

Sont additionnées les plus-values éventuelles créées en cours de jouissance. Pour la fixation de ces plus-values, les critères suivants sont appliqués:

- *seulement les factures dûment acquittées pour les derniers travaux et fournitures seront prises en considération. Par derniers travaux et fournitures, il y a lieu d'entendre les travaux réalisés respectivement les fournitures réceptionnées un (1) an au maximum avant la notification par le vendeur à la Ville de son intention de vendre ;*
- *concernant la cuisine et le mobilier encastré, il est appliqué un amortissement linéaire sur une période de dix (10) ans suivant la date indiquée sur la première facture y relative ;*
- *les travaux de peinture et les installations de luxe ne sont pas pris en considération.*

La somme ainsi calculée correspond au prix de la part « construction ».

La valeur du bâti ne pourra en aucun cas être surfaite abusivement moyennant des aménagements de dernière minute et sans rapport avec l'usage usuel et l'état de l'immeuble.

À défaut d'accord entre les parties sur le montant du « prix de rachat », ledit prix sera déterminé par un panel de trois experts, la Ville désignant son expert et le vendeur désignant le sien. Les experts ainsi désignés désigneront un troisième expert, qui présidera le panel. Le troisième expert devra être un expert assermenté. Les experts décideront à la majorité absolue. A défaut par la Ville ou le vendeur de désigner leur expert dans le mois de la demande qui lui est faite par l'autre partie ou à défaut pour les experts de désigner le troisième expert destiné à présider le panel dans le mois de la désignation du deuxième expert, ces experts seront désignés par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg à la requête de la partie la plus diligente. Les experts entendront les parties dans le respect du principe du contradictoire, celles-ci s'engageant à fournir aux experts tous explications, documents et informations en leur possession, qu'ils demanderaient pour arriver à une décision éclairée, en s'en réservant mutuellement copie. Les experts devront rendre leur décision dans les trois (3) mois de la nomination du dernier expert composant le panel. Cette décision devra être dûment motivée. Pour le calcul du « prix de rachat », les experts devront uniquement tenir compte dans leur évaluation des modalités de calcul du « prix de rachat » déterminées ci-avant. Les experts notifieront simultanément leur décision aux parties. Les frais d'expertise seront à supporter à parts égales par la Ville et le vendeur. Sauf erreur manifeste, violation du principe du contradictoire, fraude ou dol, la décision des experts liera définitivement les parties et celle-ci ne sera pas susceptible de recours.

Préalablement à toute mise en vente du logement, le vendeur est obligé de notifier à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de vendre, en y joignant un dossier contenant toutes les pièces qu'il jugera nécessaires à l'établissement du « prix de rachat ».

La Ville disposera alors d'un délai de trois (3) mois à dater de la réception de cette notification pour informer le vendeur de sa décision quant à l'exercice de son droit de préemption, en y précisant le cas échéant « le prix de rachat » qu'elle entend offrir.

Le vendeur pourra alors

- *a) soit notifier à la Ville son accord sur le « prix de rachat » offert par la Ville,*
- *b) soit contester le prix de rachat proposé par la Ville, en déclenchant ainsi la procédure de fixation dudit prix par voie d'experts,*
- *c) soit renoncer à la vente.*

L'acte authentique devra être dressé endéans les trois (3) mois de l'acceptation du « prix de rachat » par le vendeur, sinon de la notification par le panel d'experts aux parties de leur décision quant à la fixation dudit prix.

Le prix de la vente est payable après que l'acte soit devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et après approbation de la dépense budgétaire communale relative par la ou les autorités compétentes, après transcription de l'acte, après la production d'un certificat de non-inscription délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques, et au plus tard quatre (4) semaines après l'état des lieux avec remise des clefs, lequel doit être effectué dans les deux mois suivant le jour de la transcription de l'acte. La Ville sera propriétaire de l'immeuble vendu à partir du jour où l'acte sera devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale

modifiée du 13 décembre 1988. Elle en aura la jouissance, par la prise en possession réelle, qu'au jour de l'état des lieux avec remise des clés, qui devra intervenir au plus tard dans les deux (2) mois suivant le jour de la transcription de l'acte. En cas de non-libération de l'immeuble vendu dans le délai précisé ci-avant, le vendeur s'oblige à payer à la Ville une indemnité d'occupation fixée à cinq pour cent (10%) l'an du prix de vente à partir du premier jour suivant l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la transcription du présent acte et jusqu'à libération complète de l'immeuble vendu, sans que toutefois le paiement de cette indemnité d'occupation ne lui confère le droit d'occuper l'immeuble après expiration dudit délai.

Le droit de préemption de la Ville ne jouera pas en cas d'aliénation de l'immeuble par adjudication forcée, tenue à la requête d'un établissement de crédit ayant financé le projet, conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente. Toutefois, au cas où le prix d'adjudication est supérieur au « prix de rachat » calculé tel qu'indiqué ci-avant, la Ville aura droit au montant égal à la différence entre le prix d'adjudication après apurement des dettes et le « prix de rachat ».

Droit de résolution

Pour le cas où les acquéreurs ne respecteraient pas leurs obligations relatives à la construction, l'équipement et l'aménagement de l'immeuble, la Ville a le droit de demander en justice la résolution de la vente. Dans ce cas, la Ville pourra:

- soit demander aux acquéreurs de remettre à leurs frais le terrain dans son pristin état;
- soit payer aux acquéreurs le prix du gros-œuvre réalisé conformément à l'autorisation de bâtir, suivant expertise contradictoire. L'immeuble deviendra la propriété de la Ville libre de toutes dettes, charges, privilèges, hypothèques, inscriptions, transcriptions ou empêchements généralement quelconques.

En aucun cas, les acquéreurs ne pourront prétendre au remboursement d'intérêts bancaires payés dans le cadre du financement du projet.

En plus, la Ville se réserve expressément le droit de résolution de l'acte authentique pour le cas de non-observation ne fût-ce que d'une seule des charges et conditions du présent document.

En cas de résolution de l'acte de vente en vertu de ce qui précède, soit par jugement, soit par accord amiable et rachat par la Ville de l'immeuble en question, le prix que la Ville aura à restituer à l'acquéreur sera égal au « prix de Rachat » défini ci-avant, payable au plus tard huit semaines après que l'acte sera devenu exécutoire conformément aux articles 104 et suivants de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Toutes les obligations assumées par l'acquéreur sont solidaires et indivisibles entre lui, ses héritiers, légataires, ayants droits et ayants cause.

Peine conventionnelle

L'acquéreur respectivement tout acquéreur successif est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de douze mille cinq cents euros (€ 12.500.-) correspondant au nombre indice cent (100) de la moyenne semestrielle des prix à la consommation rattaché à la date du 1er janvier 1948, pour le cas où il ne respecterait pas les conditions de cession prévus aux présentes, suivant lequel l'acquéreur est tenu d'habiter personnellement les logements dont question, de ne pas les laisser libres d'occupation, de ne pas les affecter à une autre fin (telle que l'exploitation professionnelle ou commerciale) ainsi que de faire abstraction de toute location en entier ou en partie du logement, sauf dispense à accorder par la Ville et sans préjudice de toute autre autorisation qui serait nécessaire, et ce, sous réserve de tous autres droits de la Ville. Pour garantir le paiement de cette peine conventionnelle, l'acquéreur accorde à ses frais sur le logement acquis l'inscription d'une hypothèque au profit de la Ville d'un montant fixé forfaitairement au prix de vente. Toutefois il est convenu que l'inscription hypothécaire en question sera primée par la ou les inscriptions hypothécaires à prendre au profit d'un institut de crédit devant consentir un prêt en vue du financement du projet.

Contraintes environnementales et dépollution

Les frais liés aux contraintes environnementales et à la dépollution du terrain, et notamment ceux liés aux éventuelles mesures de compensation, sont entièrement à charge de l'acquéreur.

3 Organisation de la consultation

La consultation sera précédée par des annonces presse et sur le site internet de la Ville, afin de présenter la démarche et les terrains mis à disposition par la Ville.

La procédure sera initiée par un appel de candidatures publié dans 4 quotidiens luxembourgeois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Elle se déroulera dans le strict respect des principes de transparence, de non-discrimination et d'égalité de traitement des candidats.

L'organisation de la consultation proprement dite s'effectuera en 4 phases plus amplement décrites ci-après :

3.1 Phase 1 : Manifestation des groupements candidats

3.1.1 Description de la phase 1 « Manifestation des groupements candidats »

Un groupement candidat est constitué de plusieurs personnes physiques qui souhaitent élaborer un projet ensemble pour leur propre compte, à vocation de résidence principale. Ce groupement constitue le maître d'ouvrage potentiel du projet.

Les groupements sont libres de se porter candidats sur le terrain de leur choix. Etant donné l'objet de la consultation (mise à disposition d'un terrain pour la réalisation d'un projet immobilier à vocation de résidence principale), ils ne peuvent cependant postuler que pour un seul terrain;

- Les membres d'un groupement candidat ne peuvent pas faire partie d'un autre groupement participant, sous peine d'exclusion des groupements concernés ;
- Les groupements candidats peuvent poser candidature dans le cadre de la consultation sans être complètement constitués. Dans ce cas, ils doivent au moins rassembler 70% du nombre total des personnes physiques du projet.

Chaque groupement candidat devra clairement désigner un correspondant. Toutes les notifications à faire par la Ville au groupement candidat seront valablement faites auprès du seul correspondant. Celui-ci se chargera de porter les notifications à la connaissance des autres membres du groupement candidat.

Pendant la phase de participation à la présente consultation tous les membres de chaque groupement sont solidairement responsables des obligations et charges leur imposées par le présent document de la présente consultation les liant à la Ville de Luxembourg.

Durant tout le déroulement de la consultation une transparence des échanges sera de mise entre tous les acteurs des projets : la Ville de Luxembourg, ses conseils, le maître d'ouvrage, son assistant à maîtrise d'ouvrage et l'ensemble de son équipe de maîtrise d'œuvre.

A l'issue de la phase 1 le groupement candidat dépose un dossier de candidature qui présente le groupement, son projet de cohabitation, sa stratégie d'organisation, et une première idée d'un programme et de son financement. Il est important pour la Ville de connaître, dès le début de la procédure,

les sensibilités des différents groupements candidats posant candidature par rapport à la thématique « habitat participatif ».

3.1.2 Durée

Cette phase d'une durée de quatre mois est réservée pour que chaque groupement candidat puisse se constituer et élaborer le dossier qui permettra à la Ville de choisir un groupement candidat par terrain.

3.1.3 Contenu des dossiers de candidature phase 1

Le dossier à remettre par le groupement pour la phase 1 comprendra obligatoirement les pièces suivantes :

Fiche de candidature dûment remplie (en annexe du cahier des charges), reprenant

- Pour chaque membre du groupement :
 - o Certificat attestant que le candidat n'est pas propriétaire daté de moins de 3 mois (Administration des Contributions)
 - o Déclaration sur l'honneur manuscrite (modèle en annexe) attestant que le candidat-demandeur n'est pas propriétaire, usufruitier, superficiaire ou emphytéote d'un logement à l'étranger ou d'un terrain constructible, et qu'il ne détient pas de participations dans une société propriétaire d'un ou plusieurs logements, sauf commerce ou bureau.

- Composition et présentation du groupement :
 - o Motivation du groupe ;
 - o Présentation des ménages ;
 - o Nombre et taille des ménages ;
 - o Situation des personnes : professions, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (techniques, juridiques, financières, associatives, gestion, organisation et animation...)
 - o Rapport entre le nombre de logements planifiés et la taille du groupe au moment de la candidature.

- Projet de vie collective des ménages engagés :
 - o Valeurs communes partagées par les membres;
 - o Déclinaisons « opérationnelles/concrètes » de ces valeurs dans le projet ;
 - o Vie collective imaginée et gestion des communs imaginée ;
 - o Quelle valeur ajoutée apporte votre projet au quartier ? ;
 - o Originalité du projet.

- Stratégie d'organisation du groupement pour réaliser le projet :
 - o Quelle représentation du groupement : comment est-elle définie et comment sa suppléance est-elle garantie et organisée (pilotage et représentation auprès de la Ville) ;
 - o Répartition des rôles/tâches entre membres du groupe ;
 - o Stratégie de recrutement (la plus concrète possible) : comment rechercher des nouveaux membres, comment gérer leur intégration dans le groupe.

- Préprogramme envisagé sur le terrain retenu :
 - o Surface habitable souhaitée par chaque membre ou ménage du groupement candidat ;
 - o Surface des communs ;
 - o Eléments de programmation « non négociables » par le groupement candidat;
 - o Eléments de précision sur la qualité environnementale du projet.

- Financement / Faisabilité financière du projet
 - o Choix du type de vente (pleine propriété ou emphytéose)
 - o Budget individuel de chacun et budget général de l'opération.

- Autres éléments jugés importants par le groupement candidat.

Un dossier papier et numérique (clé USB) est à fournir dans un seul paquet ou enveloppe fermés portant la mention « Habitat participatif » ainsi que l'indication de l'expéditeur (=correspondant) de façon bien lisible.

La Ville se réserve le droit de contacter les groupements candidats après réception de leur dossier de candidature et tout au long de la procédure pour obtenir le cas échéant des renseignements complémentaires.

Langue dans laquelle les dossiers de candidature doivent être rédigés: Les dossiers de candidature devront être rédigés en français ou en allemand. La langue utilisée par la Ville est le français. Les documents de la consultation dont le cahier des charges seront uniquement disponibles en français. Les pièces demandées doivent être rédigées en français ou en allemand ou être accompagnées d'une traduction certifiée conforme en une de ces langues.

Documents de la consultation

Les documents de la consultation sont disponibles en téléchargement sur le site www.vdl.lu de la Ville.

Date limite de remise des dossiers de candidature (phase 1)

Les dossiers de candidature doivent soit être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception soit être remis en mains propres. Les dossiers de candidature doivent parvenir au bureau 204 de la Direction de l'Architecte à l'adresse indiquée sub. 5.1.1 au plus tard le **12 janvier 2024**. Les dossiers parvenant au-delà de cette date limite ne seront pas pris en considération.

3.1.4 Evaluation des dossiers

L'évaluation des dossiers de candidature sera établie par la Ville de Luxembourg.

Elle s'effectuera en deux étapes :

1. **Présélection des candidatures :** Sur base des dossiers de candidature reçus, une commission technique (cf. 4.1.1) procédera à l'étude de la recevabilité du dossier. La conformité des documents remis sera vérifiée. La commission technique proposera de ne pas retenir les candidatures entrées après le délai de remise, incomplètes dans les parties essentielles, ou ne répondant pas aux critères du présent document. Le résultat de cet examen préalable fera l'objet d'un procès-verbal et d'une présentation à la commission de sélection (cf. 4.1.2), mise en place par le collègue échevinal.

2. **Sélection des candidatures retenues à l'issue de la présélection :** Les dossiers retenus par la commission technique seront examinés par la commission de sélection. La Ville se réserve le droit d'auditionner les groupements candidats sélectionnés et lors de ces auditions l'ensemble des membres faisant partis du groupement candidat devront être présents. Pour chaque terrain, la liste des 3 meilleurs groupements candidats par ordre de classement sera arrêtée par la commission de sélection. Le groupement candidat ayant le meilleur classement sera retenu.

En cas d'abandon ou de non-respect des dispositions de ce cahier des charges par le groupement candidat retenu, ce dernier sera substitué par le groupement candidat suivant, dans l'ordre du classement arrêté par la commission de sélection.

La sélection d'un groupement par terrain sera établie à l'issue de la phase 1 par la Ville de Luxembourg selon les modalités décrites dans le présent cahier des charges. La Ville se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des groupements candidats dans le cadre de l'analyse des propositions.

Les critères d'évaluation des dossiers de candidatures, sont les suivants :

- Composition du groupement candidat;
- Projet de vie collective des membres engagés;
- Stratégie d'organisation;
- Préprogramme;
- Financement du projet/ Faisabilité financière

Si aucune candidature n'est jugée satisfaisante selon les critères ci-dessus, la Ville se réserve le droit de ne pas retenir d'équipe.

3.1.5 Réserve du terrain

La Ville de Luxembourg avisera **le groupement retenu** et émettra une option de réserve du terrain. Le groupement retenu sera alors autorisé à se lancer dans la deuxième phase de la consultation. En cas d'acceptation de l'option de réserve du terrain par le groupement retenu, chaque membre du groupement destiné à utiliser une unité d'habitation dans l'immeuble à construire devra payer un montant de 2000€.- (deux mille euros) à la recette communale, à la première demande de la Ville de Luxembourg, au titre de frais de dossier. Ce montant sera déduit du prix de la cession du terrain lors de la signature de l'acte authentique.

La Ville se réserve néanmoins le droit de ne pas retenir de groupement sur un terrain si aucune candidature n'était jugée satisfaisante.

3 . 2 P h a s e 2 : D é f i n i t i o n d u p r o g r a m m e

3.2.1 Description de la phase 2 « Définition du programme »

Chaque **groupement retenu** à l'issue de la phase 1 est alors assisté éventuellement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) a le rôle d'aider le groupement retenu à définir, piloter et exploiter le projet. Il facilite la coordination du projet et permet au groupement retenu à l'issue de la phase 1 de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet ainsi que de sa faisabilité financière.

Cette deuxième phase a pour objectif que chaque **groupement retenu** à l'issue de la phase 1, appuyé éventuellement par un assistant à maîtrise d'ouvrage professionnel (AMO), arrête le programme définitif de l'opération et vérifie sa faisabilité financière. Le recours à un AMO est fortement préconisé.

3.2.2 Durée

L'échéance de cette 2^{ème} phase sera de quatre mois à partir de l'émission de l'option de réserve du

terrain.

3.2.3 Contenu des dossiers de candidature phase 2

Le dossier à remettre par le groupement pour la phase 2 comprendra obligatoirement les pièces suivantes :

Présentation de la programmation, du concept du bâtiment ainsi que du concept écologique et énergétique (max. 3 pages A4)

Présentation sous forme de tableau des besoins en surface de chaque membre du groupement

Esquisses (volumes, aménagements, unités d'utilisations)

Faisabilité financière

Business plan

Rapport

Renseignements personnels

Méthodologie de recherche de membre(s) pour compléter le groupement ou en cas de désistement d'un membre

Proposition d'une liste d'architectes et de bureaux d'études retenus pour le projet

Planning provisoire du projet

3.2.4 Evaluation des dossiers

La commission technique, qui a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée de la consultation, peut à tout moment réunir le groupement (notamment aux phases clés du projet) et l'interroger quant à son état d'avancement.

La phase 2 se soldera si le dossier est considéré comme suffisamment complet par la commission technique par une présentation au collège échevinal. Le groupement retenu sera avisé par courrier de la part de la Ville et autorisé le cas échéant à se lancer dans la troisième phase pour démarrer les études de projet.

La fin de cette deuxième phase sera aussi l'occasion pour le groupement de procéder aux premières investigations en ce qui concerne la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre (équipe architecte - bureaux d'études).

Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du cahier des charges, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Luxembourg se réserve le droit de mettre fin au processus avec le groupement retenu. Elle se retournera alors vers le groupement nommé en 2^{ème} position en fin de la phase 1 sur le même terrain, afin d'engager avec lui la phase 2.

Les critères d'évaluation pour la phase 2 sont :

- Conformité juridique des documents à produire ;
- Conformité technique des documents à produire ;
- Maintien des objectifs définis lors de la phase 1 ;
- Respect du planning global du projet ;
- Avancement des études en phase avec les objectifs du cahier de charges ;
- Respect des procédures réglementaires et administratives ;

3 . 3 P h a s e 3 : P l a n i f i c a t i o n

3.3.1 Description de la phase 3 « Planification »

Chaque groupement retenu, ensemble avec son éventuel AMO, choisit une équipe de maîtrise d'œuvre, constituée d'un architecte et des bureaux d'études nécessaires.

Ce montage vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet dans des délais rapprochés.

Dès le début de la 3^{ème} phase, le groupement retenu se constituera en **société civile** « groupement de conception » qui aura pour rôle de gérer la phase de planification. Chaque membre apportera une garantie de financement pour les études nécessaires à l'établissement du dossier d'autorisation à bâtir et du cadastre vertical de l'immeuble. Le groupement procédera également au choix définitif de la maîtrise d'œuvre composée d'un architecte ainsi que des bureaux d'études nécessaires à l'établissement du dossier d'autorisation à bâtir et du cadastre vertical.

La commission technique se réserve le droit de contrôle sur les différents éléments avant le début de la conception architecturale du projet.

La conception architecturale constitue l'élément principal de cette phase. L'avant-projet sommaire (APS), l'avant-projet détaillé (APD) et le dossier d'autorisation de construire (AUT) seront présentés à l'examen et à l'avis préalable de la commission technique et feront l'objet d'une validation finale par celle-ci.

Au plus tard une fois l'APS finalisé, le groupement retenu doit être complet à 100 %.

La phase 3 se soldera avec la préparation de la phase 4 – construction.

La société civile – « groupement de conception » sera dissoute et parallèlement la société civile « Groupement Habitat Participatif » sera constituée. Tous les membres du groupement devront produire un accord de financement de leurs banques respectives pour le financement de leur projet personnel. Les modalités de la garantie à première demande devront également être acceptées par leurs banques respectives.

Le groupement devra avoir établi un règlement de copropriété pour gérer l'immeuble à construire. Après validation du dossier contenant l'ensemble de ces éléments par la commission technique, la Ville de Luxembourg délivrera une autorisation de bâtir sur base d'un dossier d'autorisation à bâtir. Le groupement devra alors fournir un dossier du cadastre vertical enregistré.

Sur base de l'autorisation de bâtir et du dossier du cadastre vertical, le terrain communal sera cédé selon les modalités définies au présent cahier des charges.

La Ville se réserve le droit de pouvoir utiliser toutes les images et plans liés à cette consultation, dans le cadre de sa politique de promotion de l'habitat.

3.3.2 Durée

Le délai pour la signature de l'acte authentique est estimé à 2 ans à partir de l'option de réservation du terrain pour les groupements jusque 4 unités inclus et de 3 ans pour les groupements de 5 unités et plus.

Dans l'hypothèse où l'avancement montrerait un décalage important avec le calendrier du cahier des charges, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Luxembourg se réserve le droit de mettre fin au processus avec le groupement retenu. Elle se retournera alors vers le groupement nommé en 2ième position en fin de la phase 1 sur le même terrain, afin d'engager avec lui la phase 2.

3.3.3 Contenu des dossiers de candidature phase 3

Conditions à remplir avant la signature de l'acte

- A. Le dossier à remettre par le groupement pour la phase 3 comprendra obligatoirement les pièces suivantes:
1. un avant-projet détaillé (APD) avec estimation détaillée des coûts
 2. un dossier de demande d'autorisation à bâtir (AUT) *
 3. un cadastre vertical *
 4. un certificat de financement pour chaque membre du groupe,
 5. un certificat de financement des banques pour l'ensemble du projet,
 6. un accord de principe des banques pour l'émission d'une garantie bancaire au profit de la / des société(s) civile(s) évoquées sub 7 et 8 ci-après
 7. un contrat de société civile – groupement de conception
 8. un contrat de société civile – Groupement Habitat Participatif (société civile)
 9. un contrat avec l'architecte et les bureaux d'études

(*) annexes obligatoires à l'acte authentique

- B. Le dossier sera validé par la Commission technique.
- C. La signature de l'acte authentique par la Ville à chacun des membres du groupement intervient une fois l'autorisation de bâtir délivrée et le dossier du cadastre vertical enregistré.

3.3.4 Evaluation des Dossiers

Les critères d'évaluation pour la phase 3 sont identiques à ceux de la phase 2.

3 . 4 P h a s e 4 : C o n s t r u c t i o n

Le groupement est constitué de façon identique à la phase 3. Lors de cette dernière phase, le groupement, toujours constitué en société civile « Groupement Habitat Participatif », finalise les plans d'exécution, les appels d'offre et passe à la phase de construction.

Une fois le projet terminé, la société civile sera dissoute pour céder la place à une copropriété traditionnelle.

Dans cette phase la Ville de Luxembourg n'intervient plus.

3 . 5 R e c o u r s

Pendant les phases de la présente consultation, dans toutes les questions d'appréciation, les commissions (technique et de sélection) décident sans appel et sont souveraines de leurs décisions. Le recours par voie de justice est exclu. Par leur participation à la présente consultation, les groupements s'engagent à se soumettre aux décisions des commissions et renoncent à toutes indemnités, dommages et intérêts pour les frais engagés. Les membres des commissions sont tenus d'observer une stricte impartialité. La présence de deux tiers des membres de la commission est requise pour que celle-ci puisse valablement se prononcer.

4 C o m p o s i t i o n d e s c o m m i s s i o n s

4.1.1 Commission technique

La commission technique est composée d'au moins un représentant du Service Urbanisme – Police des Bâtisses, du Service Biens communaux et Aménagement foncier, du Service Bâtiments, du service Finances ainsi que du Conseiller logement et pourra être complétée en cas de besoin par des représentants d'autres services de la Ville.

4.1.2 Commission de sélection

La commission de sélection est composée

- des membres du collège des bourgmestre et échevins et
- d'une représentation de conseillers communaux proportionnelle aux partis politiques représentés au conseil communal.

En cas d'ex-aequo dans les décisions prises par la commission de sélection, la voix du Bourgmestre est décisive.

5 Adresses

5.1.1 Adresse à laquelle les dossiers de candidature sont à remettre

Administration Communale de la Ville de Luxembourg

Direction de l'Architecte

*En cas de remise en main propre : **bureau des soumissions 204** au 2^{ème} étage*

3, Rue du Laboratoire

L-1911 Luxembourg

Grand-Duché de Luxembourg

5.1.2 Nom et adresse officiels du pouvoir adjudicateur

Organisme : Administration Communale de la Ville de Luxembourg

Adresse : Hôtel de Ville – 42, place Guillaume II

Localité/Ville : Luxembourg

Code postal : L-2090

Pays : Grand-Duché de Luxembourg

Téléphone : (+352) 47 96 1

5.1.3 Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues

Administration Communale de la Ville de Luxembourg

Direction du Géomètre - Service des Biens communaux et de l'aménagement foncier

Concerne « la consultation Habitat participatif »

3, Rue du Laboratoire

L-1911 Luxembourg

Grand-Duché de Luxembourg

E-Mail : habitatparticipatif@vdl.lu

5.1.4 Base juridique de la consultation

Le droit applicable à la présente consultation est le droit luxembourgeois. Avec leur participation à la consultation les candidats acceptent la base juridique de la présente consultation. Les décisions de la commission sont sans appel. Une contestation de la décision et du classement des candidatures n'est pas admise.