

agora

SUSTAINABLE URBANITY

Appel à manifestation d'intérêt

Logements abordables dédiés aux salariés



Document d'information non contractuel à destination des employeurs
Cadre légal : loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable

Édition de juillet 2026 — Version 2.3

SUSTAINABLE URBANITY

1 / 21

Sommaire

1. Avant-propos.....	3
2. Belvie : le dernier chapitre de Belval.....	4
3. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	6
4. Cadre juridique : les logements dédiés aux salariés.....	7
5. Le Lot 15 : localisation, surfaces et chiffres-clés.....	9
6. Programmation résidentielle : jusqu'à 37 appartements.....	11
7. Le montage proposé par AGORA : VEFA.....	12
8. Volet juridique.....	13
9. Volet économique et financier.....	14
10. Critères de sélection des candidats.....	15
11. Modalités de participation.....	16
12. Calendrier prévisionnel.....	17
13. Contact.....	18
14. Annexes et documents de référence.....	18

1. Avant-propos

Le présent document présente l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par AGORA S.à r.l., société de développement urbain conjointement détenue par l'État luxembourgeois et ArcelorMittal, à l'attention des employeurs implantés au Grand-Duché de Luxembourg, et plus particulièrement dans la région Sud, qui souhaitent contribuer au développement de logements locatifs abordables destinés à leurs salariés.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans l'initiative dite des « logements dédiés aux salariés » portée par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, et s'appuie sur le cadre fixé par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi de 2023 »).

Le projet présenté concerne le Lot 15 du quartier Belval Sud, commercialisé sous la marque Belvie (commune de Sanem). Le PAP « Belval Sud I et II » est actuellement en cours d'instruction. Le programme décrit dans le présent dossier correspond donc à l'état actuel des études et reste susceptible d'évoluer.

Le présent dossier expose : (i) le concept urbain de Belvie, (ii) le cadre légal applicable aux logements dédiés, (iii) les caractéristiques actuellement envisagées pour le Lot 15 sur la base du PAP en instruction, (iv) la programmation et le montage opérationnel proposés à ce stade par AGORA, et (v) les modalités selon lesquelles les employeurs intéressés peuvent se manifester.

Le présent AMI a un caractère préparatoire, évolutif et non contractuel. Il n'emporte aucune obligation pour AGORA de sélectionner un candidat, d'attribuer des logements, de conclure un accord ou de réaliser une vente. AGORA peut adapter, suspendre ou interrompre la démarche en fonction de l'évolution du projet, des procédures administratives et des échanges avec les parties prenantes.

PAP EN INSTRUCTION — Données indicatives, évolutives et non contractuelles.

2. Belvie : le dernier chapitre de Belval

2.1 Une histoire en trois actes

De 1870 à 1997, Belval fut le cœur battant de la sidérurgie luxembourgeoise. De 1997 à 2025, le site s'est métamorphosé en pôle universitaire, culturel et d'innovation reconnu en Europe (Université du Luxembourg, Rockhal, Belval Plaza). Belvie, dont la commercialisation s'ouvre en 2026, en constitue le troisième acte : un quartier où l'urbain rencontre la nature, où les familles s'installent durablement, où la communauté prend le pas sur la fonction.

« Breathe, Bloom, Belong » — la signature de Belvie est aussi son cahier des charges : un quartier qui se respire, qui s'épanouit, et auquel on appartient.

2.2 Belvie en chiffres

Les chiffres ci-après reflètent l'état actuel du projet et les hypothèses de travail issues du PAP « Belval Sud I et II » en cours d'instruction et du Manuel urbain associé. Ils sont indicatifs et susceptibles d'évoluer jusqu'à l'aboutissement des procédures d'approbation.

Indicateur	Donnée indicative — PAP en instruction
Surface totale du quartier	8,37 ha
Surface constructible brute	≈ 114 000 m² SCB
Espaces publics	> 50 % du périmètre
Logements (toutes typologies)	684 unités (618 collectifs + 66 individuels)
Mobility Hubs mutualisés	2 hubs, à environ 300 m maximum des logements
Stationnement en voirie	Aucun (sauf Kiss & Go et PMR)

2.3 Concept urbain : un parc habité

Belvie est conçu comme un parc habité. Les rues redeviennent des lieux de vie, et non des stationnements. Plus de 50 % du périmètre est dédié aux espaces publics : promenades, placettes, venelles plantées, lieux de rencontre. La nature n'y est pas décorative : elle structure le quartier, favorise la biodiversité et fait l'objet d'un cadre de conception (Manuel urbain) garantissant la cohérence dans le temps.

Le quartier articule mixité fonctionnelle et mixité générationnelle : aux logements en marché libre, en location abordable et en logement dédié salarié s'ajoutent des coopératives d'habitation (habitat participatif), une crèche, des commerces et services de proximité, et des aménités publiques

majeures. Étudiants, jeunes actifs, familles et seniors cohabitent dans une logique d'enrichissement mutuel.

2.4 Mobilité : un quartier post-voiture

Belvie est conçu sur le principe d'un quartier sobre en voiture. Le stationnement résidentiel est reporté dans deux Mobility Hubs mutualisés, situés à une distance maximale d'environ 300 mètres des logements. Cette logique offre plusieurs avantages pour les futurs résidents salariés :

- Disparition du stationnement en surface, libérant l'espace public pour la vie de quartier ;
- Intégration architecturale : les hubs ne sont pas des silos en béton, mais des bâtiments intégrés au tissu urbain ;
- Équipements modernes : bornes de recharge électrique, vélos partagés, atelier de réparation vélos, consignes sécurisées, point relais postal 24/24 ;
- Complémentarité avec un réseau de mobilités douces : pistes cyclables sécurisées bidirectionnelles, deux stations Vél'OK, bus haute fréquence (à venir), connexion tram avec Luxembourg-Ville (à venir), gare ferroviaire de Belval-Université à proximité.

Selon l'enquête Quest 2024 menée auprès des actifs travaillant à Belval, 80 % des salariés jugent l'accessibilité du site bonne ou très bonne — un argument décisif pour les employeurs candidats.

2.5 Équipements et services à proximité immédiate

Le projet Belvie offre une exhaustivité d'équipements rarement réunis dans un même périmètre :

Parcours éducatif complet

- Crèche intégrée au quartier;
- Kanner-campus (école primaire, crèches, foyer scolaire, maison relais) ;
- Lycée Belval (enseignement secondaire public) ;
- École européenne (à venir);
- Université du Luxembourg, Maison du Savoir, centres de recherche.

Soins et assistance

- Maison médicale Belval, cabinets médicaux ;
- CIPA « Op der Waassertrap » (maison de retraite).

Loisirs et commerces

- Commerces et services de quartier au pied des immeubles (café, supérette, services quotidiens) ;
- Belval Plaza (centre commercial et loisirs) à 5 minutes à pied ;
- Rockhal (salle de concerts et événements culturels), Cité des sciences.

3. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Par le présent appel, AGORA souhaite :

- Identifier les employeurs ou groupements d'employeurs intéressés par l'acquisition, en l'état futur d'achèvement (VEFA), de logements situés sur le Lot 15 et destinés à leurs salariés ;
- Recueillir leurs besoins indicatifs en nombre d'appartements et en mix typologique.
- Identifier le rôle qu'ils envisagent d'endosser au sens de la Loi de 2023 (promoteur social, bailleur social, ou les deux cumulés) ;
- Structurer, à partir de ces retours, le ou les véhicules juridiques permettant la concrétisation du programme.

3.1 Acteurs impliqués

AGORA : aménageur, développeur et promoteur VEFA envisagé

Sous réserve de l'aboutissement du PAP, des autorisations et des validations internes, AGORA prévoit d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la conception, le pilotage de l'autorisation de construire, la réalisation du programme et sa cession en VEFA. AGORA n'a pas vocation à être le bailleur final.

L'employeur ou le groupement d'employeurs : candidat et partenaire du montage

L'employeur exprime ses besoins et le rôle qu'il envisage d'exercer. L'acquisition en VEFA et le bénéfice des participations étatiques supposent que l'acquéreur remplisse les conditions légales applicables au promoteur social. L'employeur peut également intervenir comme bailleur social ou mandataire, directement ou au moyen d'une structure dédiée, sous réserve du respect de la Loi de 2023.

L'État : cadre conventionnel et soutien financier

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire instruit les demandes, conventionne avec le promoteur social et peut accorder les aides à la pierre prévues par la Loi de 2023, sous réserve du respect des conditions légales, du cahier des charges et des crédits disponibles.

4. Cadre juridique : les logements dédiés aux salariés

4.1 Fondement légal

Le dispositif est encadré par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi de 2023 »), le règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables, ainsi que les circulaires et notes du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. L'ensemble des références est repris à l'Annexe C.

Le projet de loi n° 8535 prévoit notamment une évolution du régime de compensation et du forfait de gestion. Tant que ces dispositions ne sont pas adoptées et entrées en vigueur, elles ne constituent pas un droit acquis et ne peuvent être intégrées qu'à titre d'hypothèse.

4.2 Conditions essentielles applicables aux logements

- Loyer calculé en fonction du revenu net disponible du locataire-salarié (art. 56 de la Loi de 2023) ;
- Locataire répondant aux critères d'éligibilité (art. 55 de la Loi de 2023, voir § 4.3) ;
- Inscription préalable au Registre national des logements abordables (RENLA) ;
- Convention conclue avec l'État pour une durée de 40 ans (section 4 de la Loi de 2023).

4.3 Conditions d'éligibilité du candidat-locataire

Conformément à l'art. 55 de la Loi de 2023, le candidat-locataire doit cumulativement :

1. Être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2. Ne pas être, ni aucun membre de sa communauté domestique, propriétaire, usufruitier, emphytéote ou bénéficiaire d'un droit d'habitation, à hauteur de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement (Grand-Duché ou étranger) ;
3. Disposer d'un revenu mensuel $\leq$ plafond d'éligibilité fixé selon la composition du ménage (annexe II de la Loi de 2023, repris au § 4.4) ;
4. Disposer d'un droit de séjour de plus de trois mois (loi modifiée du 29 août 2008).

Le revenu net disponible est calculé conformément à l'art. 56 de la Loi de 2023, complété par la circulaire 2024/11 et la note du Ministère relative au revenu net disponible (voir Annexe C).

4.4 Plafonds d'éligibilité

Montants de référence communiqués par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de la séance d'information du 7 juillet 2026. Ils s'entendent à l'indice du coût de la vie arrêté au 1er mai 2025 et varient en fonction de toute modification ultérieure de cet indice. Le plafond applicable doit être vérifié à la date de l'attribution. Allocations familiales exclues du revenu de la communauté domestique.

Type de communauté domestique	Plafond de revenu (€/mois)
1 adulte	3 820,00 €
2 adultes sans enfant à charge	5 730,00 €
1 ou 2 adultes avec 1 enfant à charge	7 258,00 €
1 ou 2 adultes avec 2 enfants à charge	8 787,00 €

4.5 Rôles ouverts à l'employeur

Sous réserve du respect des conditions légales propres à chaque fonction, l'employeur ou la structure dédiée peut envisager les rôles suivants :

Bailleur social (art. 3, point 1, de la Loi de 2023)

Assure la gestion locative des logements dédiés. Pour les logements dédiés aux salariés, il est dispensé de l'agrément prévu à l'art. 36 de la Loi de 2023. Il nomme une commission consultative donnant un avis préalable à toute attribution, et adopte un règlement d'ordre intérieur.

Promoteur social (art. 3, points 11 à 13, de la Loi de 2023)

Réalise ou acquiert les logements, en assume le financement (avec, le cas échéant, le bénéfice des aides à la pierre — section 4 de la Loi de 2023) et la gestion patrimoniale pour la durée de la convention conclue avec l'État (40 ans). Peut réserver les logements à ses propres salariés, à ceux d'autres employeurs, ou à ceux d'un groupement constitué sous forme d'asbl, de fondation ou de société d'impact sociétal (SIS) à 100 % de parts d'impact.

Pour disposer du statut de promoteur social, l'employeur (ou la structure tierce qu'il met en place) doit **agir sans but lucratif** (art. 3, point 12, de la Loi de 2023).

Les références complètes — textes de loi, règlements, circulaires, notes ministérielles — sont consolidées en Annexe C.

5. Le Lot 15 : localisation, surfaces et chiffres-clés

5.1 Localisation et insertion urbaine

Le Lot 15 s'inscrit au sein du quartier Belval Sud, commercialisé sous la marque Belvie (commune de Sanem). Il bénéficie d'une localisation centrale dans le périmètre opérationnel et d'une bonne connectivité multimodale :

- Belval Plaza accessible en 5 minutes à pied ;
- Luxembourg-Ville à 30 minutes par train direct depuis la gare de Belval-Université ;
- Connexion tram (à venir) en direction de Luxembourg-Ville ;
- Réseau cyclable structurant et desserte par bus haute fréquence (à venir) ;
- Mobility Hub situé à une distance maximale d'environ 300 mètres.

Le Lot 15 est entouré d'aménités de premier plan (Belval Plaza, Université du Luxembourg, Rockhal, Maison médicale Belval, Kanner-campus, future École européenne, Südspidol à venir), conformément au plan d'aménagement de Belvie/Belval Sud.

5.2 Caractéristiques foncières et constructibles actuellement envisagées

Les éléments ci-après sont issus de la version actuellement instruite du Plan d'Aménagement Particulier « Belval Sud I et II ». Ils ne sont pas définitifs et pourront être adaptés au cours de la procédure.

À ce stade, le Lot 15 est organisé autour de deux bâtiments, identifiés 15.a et 15.b, articulés autour d'une trame paysagère commune.

Indicateur	Lot 15.a	Lot 15.b	Total Lot 15
Surface du lot (m²)	—	—	1 855,77
Emprise au sol (m²)	290,00	514,75	804,75
Nombre de niveaux	6	5	—
Surface construite brute (m² SCB)	1 653,00	2 445,06	4 098,06
dont autres fonctions au RDC (m² SCB)	247,00	0	247,00
dont logement abordable salarié (m² SCB)	1 406,00	2 445,06	3 851,06
Hauteur indicative (m)	—	17,80	—

Indicateur	Lot 15.a	Lot 15.b	Total Lot 15
Nombre de logements collectifs (maximum envisagé)	—	—	37
Affectation principale	Mixte (RDC autres fonctions + logement)	100 % logement	—

5.3 Lecture du programme

Dans l'état actuel des études, le Lot 15 développe environ 4 098 m² de SCB, dont environ 3 851 m² affectés au logement abordable dédié aux salariés et 247 m² affectés à d'autres fonctions au rez-de-chaussée du bâtiment 15.a. Le programme prévoit un maximum de 37 logements collectifs. Les surfaces, affectations et typologies seront précisées en fonction de l'évolution du PAP, des études et des manifestations d'intérêt reçues.

Les données techniques détaillées du Lot 15 sont provisoires et issues du PAP en cours d'instruction. Elles seront actualisées en fonction de l'évolution de la procédure et du projet.

5.4 Stationnement et mobilité

Conformément au concept de mobilité de Belvie, le stationnement n'est pas prévu en sous-sol du Lot 15 mais reporté dans les Mobility Hubs du quartier, situés à une distance maximale d'environ 300 mètres. À ce stade, l'hypothèse de travail prévoit jusqu'à 39 droits de stationnement, sous réserve de confirmation :

- jusqu'à 37 places liées aux logements, selon le programme définitif ;
- 2 places liées aux autres fonctions du rez-de-chaussée du 15.a, à confirmer.

Côté vélos, l'hypothèse actuelle prévoit au moins un emplacement par logement, complété par des équipements mutualisés au sein des Mobility Hubs. La programmation définitive reste à confirmer.

6. Programmation résidentielle : jusqu'à 37 appartements

6.1 Synthèse du programme

Dans sa configuration actuelle, le programme prévoit un maximum de 37 logements collectifs répartis entre les bâtiments 15.a et 15.b, complétés au rez-de-chaussée du 15.a par environ 247 m² affectés à d'autres fonctions. Aucun logement unifamilial n'est envisagé. Ces données restent soumises à l'évolution du PAP.

Composante	15.a	15.b	Total
Logement abordable salarié (m² SCB)	1 406	2 445	3 851
Autres fonctions au RDC (m² SCB)	247	—	247
Nombre maximal d'appartements envisagé	—	—	37
Droits de stationnement envisagés (Mobility Hub)	—	—	Jusqu'à 39 (37 + 2), à confirmer

6.2 Caractéristiques moyennes des appartements

Sur la base de l'hypothèse actuelle d'une SCB logement d'environ 3 851 m² et d'un maximum de 37 appartements, la moyenne théorique par logement s'établirait à environ :

- 104 m² SCB par appartement (surface construite brute) ;
- 78 m² SUH par appartement (surface utile d'habitation, coefficient 0,75) ;

Ces valeurs sont strictement indicatives et ne constituent ni des surfaces garanties ni un engagement de programmation. Les employeurs candidats sont invités à exprimer leurs préférences au regard des besoins de leurs salariés.

6.3 Standards techniques et architecturaux

Les logements devront respecter le règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables (voir Annexe C), dans sa version applicable. Le projet architectural devra également tenir compte du Manuel urbain Belval Sud et de ses éventuelles évolutions.

Les exigences de performance énergétique, d'accessibilité, de qualité d'usage et de respect des normes acoustiques en vigueur s'appliqueront pleinement.

6.4 Locaux annexes et techniques

- Locaux annexes envisagés : poubelles, locaux techniques, stockage et locaux communs ; leur organisation et leur éventuelle mutualisation seront confirmées dans le projet définitif ;
- Techniques envisagées : raccordements et gestion des eaux pluviales à confirmer dans le cadre des études et du PAP ;
- Stationnement et services à la mobilité : report envisagé dans les Mobility Hubs mutualisés, selon des modalités et quantités à confirmer.

7. Le montage proposé par AGORA

7.1 Choix d'un montage VEFA

À ce stade, AGORA envisage un montage en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Ce montage reste soumis à la finalisation du programme, du PAP, des autorisations, de la structuration juridique et des validations internes.

Schéma opérationnel

1. AGORA poursuit la conception et le développement du Lot 15, sous réserve de l'aboutissement des procédures ;
2. le ou les acquéreurs éligibles pourraient acquérir en VEFA un ou plusieurs lots privatifs, selon la structuration définitive ;
3. le promoteur social solliciterait les aides à la pierre et conclurait avec l'État la convention prévue par la Loi de 2023 ;
4. le bailleur social attribuerait les logements aux salariés éligibles selon les règles applicables, notamment le RENLA, la commission consultative et le règlement d'ordre intérieur.

7.2 Configurations envisageables côté employeur

Trois configurations principales sont possibles, qui pourront être combinées :

1. Employeur unique au moyen d'une structure éligible : acquisition et gestion du programme, sous réserve de remplir les conditions applicables au promoteur social et au bailleur social ;
2. Groupement d'employeurs – véhicule dédié : constitution d'une structure ad hoc éligible, par exemple une asbl, une fondation ou une SIS à 100 % de parts d'impact ;
3. Promoteur social et bailleur social distincts : acquisition par un promoteur social éligible et gestion locative confiée à un bailleur social disposant de l'infrastructure nécessaire.

AGORA peut faciliter les échanges relatifs à la structuration du projet. Chaque candidat reste toutefois responsable de ses propres analyses juridiques, fiscales, financières et opérationnelles.

8. Volet juridique

8.1 Structure de propriété du Lot 15

La structure de propriété actuellement envisagée repose sur une organisation en lots privés et parties communes. Le recours à une copropriété et, le cas échéant, à une division en volumes devra être confirmé au regard du projet définitif et des usages retenus.

Les droits de stationnement seront rattachés aux Mobility Hubs selon une structure de propriété ou de droits d'usage qui reste à définir. Les modalités définitives seront précisées dans les documents contractuels.

8.2 Modalités d'acquisition (VEFA)

Le principe actuellement envisagé est une cession en VEFA par lots privés. Les modalités définitives, le périmètre des prestations et les engagements des parties seront exclusivement ceux repris dans les actes contractuels signés.

- Description des lots privés et quotes-parts dans les parties communes ;
- Obligation d'affectation au régime du logement abordable (renvoi à la convention État) ;
- Garanties prévues par la législation applicable et par l'acte de VEFA définitif ;
- Conditions suspensives et préalables définies dans les actes définitifs, notamment au regard des autorisations administratives.

8.3 Convention « logement abordable »

Préalablement à la mise en location, le promoteur social conclut avec l'État la convention prévue par la Loi de 2023. La convention porte notamment sur l'affectation des logements, la durée de mise à disposition et les contreparties financières. Toute évolution liée au projet de loi n° 8535 reste subordonnée à son adoption et à son entrée en vigueur.

8.4 Dispositions légales applicables

L'opération définitive tiendra compte de l'ensemble des dispositions légales applicables à la date de signature, y compris, le cas échéant, des droits de préemption ou autres formalités légalement requis.

9. Volet économique et financier

9.1 Pour les employeurs (acquéreurs VEFA)

- Le prix de cession en VEFA sera déterminé ultérieurement sur la base du programme et des prestations définitifs. Le présent document ne constitue ni une offre de prix ni un engagement de vente ;
- Sous réserve de l'éligibilité du projet, du respect du cahier des charges, de la convention avec l'État et des crédits disponibles, les logements destinés à la location abordable peuvent bénéficier d'une participation financière pouvant atteindre 75 % des coûts éligibles. Les coûts non éligibles et les dépassements restent à charge du promoteur social ;
- La présentation ministérielle du 7 juillet 2026 mentionne, à titre de référence, un taux de rémunération du capital investi de 3,5 à 4,5 % et un forfait d'exploitation de 150 € par mois et par logement. Leur application effective reste soumise à l'éligibilité du projet et aux conditions arrêtées dans la convention avec l'État ;
- Le forfait de gestion de 340 € par mois et par logement présenté dans ce même support demeure lié au projet de loi n° 8535 et ne pourra être pris en compte qu'après l'adoption et l'entrée en vigueur des dispositions concernées. Le cadre fiscal dépend de la situation propre de chaque acquéreur ; un avis fiscal et comptable individualisé est recommandé.

9.2 Modèle économique pour le bailleur social

Les loyers sont calculés selon le revenu net disponible des locataires conformément à la Loi de 2023. Les éléments économiques présentés sont indicatifs : ils ne constituent aucune garantie de rendement, d'équilibre d'exploitation ou de rémunération. Chaque candidat doit établir son propre modèle financier.

9.3 Synthèse des flux financiers

Acteur	Flux indicatifs et conditionnels
AGORA	Encaissement éventuel du prix de vente VEFA ; financement du développement et de la construction selon le montage définitif.
Employeur / promoteur social	Décaissement du prix d'acquisition ; aides à la pierre éventuelles ; rémunération et forfait d'exploitation éventuels selon la convention ; perception des loyers ; obligations résultant de la convention signée avec l'État.
État	Aides à la pierre éventuelles, sous réserve des conditions légales et budgétaires ; contrôle dans le cadre des conventions applicables.
Salariés locataires	Païement du loyer abordable calculé conformément à la Loi de 2023.

10. Critères de sélection des candidats

Le présent AMI a pour seul objet de recueillir des manifestations d'intérêt. Il ne vaut ni offre de vente, ni promesse, ni attribution et ne préjuge pas de la qualification juridique ou des modalités des procédures ultérieures. En cas de demandes excédant la capacité du Lot 15, AGORA analysera les candidatures sur la base de critères indicatifs susceptibles d'être précisés ou adaptés. Toute modification substantielle sera portée à la connaissance des candidats.

10.1 Critères principaux

Critère	Description	Pondération indicative
Solidité financière	Capacité d'investissement, soutenabilité des engagements sur 40 ans, qualité du financement.	25 %
Réalité du besoin salarial	Documentation des effectifs concernés, structure de la pyramide des âges et des rémunérations, taux de mobilité, cas d'usage concrets.	25 %
Structure juridique	Aptitude à constituer un véhicule conforme à la Loi de 2023 (asbl, fondation, SIS à 100 % de parts d'impact).	15 %
Capacité de gestion	Existence ou structuration d'une équipe de gestion locative, modalités d'attribution, qualité de la commission consultative.	15 %
Capacité de mutualisation	Aptitude à coopérer avec d'autres employeurs au sein d'un groupement, gouvernance partagée.	10 %
Engagement long terme	Crédibilité de l'engagement sur la durée de la convention (40 ans), alignement stratégique RH.	10 %

10.2 Éléments différenciants valorisés

- Mutualisation entre plusieurs entreprises (logique de cluster, secteur ou bassin d'emploi) ;
- Innovation programmatique (services partagés, formules d'accompagnement des nouveaux arrivants, intégration aux mobilités du quartier) ;
- Contribution attendue à l'équilibre social du quartier (mixité sectorielle, profils de salariés essentiels) ;
- Rapidité et clarté de la chaîne de décision interne du candidat.

11. Modalités de participation

11.1 Réponse attendue

Chaque candidat est invité à transmettre une note d'intention structurée, d'une longueur maximale de 15 pages (annexes hors limite), comprenant :

A. Présentation de l'entreprise (ou du groupement)

- dénomination, statut juridique, activité, site d'implantation, effectifs ;
- éléments financiers récents (chiffre d'affaires, résultat, capitaux propres) ;
- le cas échéant, présentation des entreprises membres du groupement et de leur lien.

B. Expression du besoin en logement

- nombre d'appartements souhaités (fourchette minimale et maximale, dans la limite des 37 unités du programme) ;
- mix typologique souhaité et répartition cible ;
- profils de salariés cibles, justification du besoin et hypothèses de rotation ou de durée d'occupation, sans préjudice des règles légales applicables au bail abordable ;
- date à laquelle le besoin devient critique.

C. Montage juridique envisagé

- rôle envisagé : promoteur social, bailleur social, ou les deux cumulés ;
- structure dédiée envisagée (le cas échéant : asbl, fondation, SIS) ;
- partenaires juridiques et de gestion identifiés.

D. Modalités de gestion locative

- organisation envisagée (interne / externalisée) ;
- composition envisagée de la commission consultative d'attribution ;
- règles d'attribution interne (transparence, équité, traçabilité).

E. Engagement et calendrier interne

- validation préalable obtenue (organes sociaux) ;
- calendrier de décision interne et capacité à poursuivre les discussions en vue d'un éventuel engagement ultérieur.

11.2 Format et envoi

- Format : un document PDF unique, lisible à l'écran, signé par un représentant habilité ;
- Date limite de dépôt : 15 septembre 2026 (cf. § 12) ;
- Envoi : par voie électronique à l'adresse dédiée indiquée à la section 13 ;

- Confidentialité : les informations transmises seront traitées par AGORA dans la stricte mesure nécessaire à l'instruction du dossier.

11.3 Suite donnée à l'AMI

L'instruction des candidatures est envisagée entre la clôture du dépôt, fixée au 15 septembre 2026, et l'annonce indicative du ou des candidats retenus, actuellement visée pour le 9 octobre 2026 lors de la Semaine Nationale du Logement. Cette date peut évoluer en fonction de l'avancement du projet, du PAP et des validations nécessaires. L'annonce ne vaudra ni vente, ni promesse de vente, ni accord contractuel définitif.

Tout accord de développement, compromis VEFA, acte de vente ou convention avec l'État fera l'objet de documents distincts et ne produira d'effets qu'après signature par les parties compétentes.

12. Calendrier prévisionnel

Le calendrier ci-dessous présente les jalons actuellement envisagés. Il est indicatif, évolutif et non contractuel. Il dépend notamment de l'instruction et de l'approbation du PAP, des autorisations administratives, de la finalisation du programme et des validations internes.

Étape	Date / période
Lancement du marketing et de la communication	15 mai 2026 — réalisé
Séance d'information avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire	7 juillet 2026 — réalisée
Période de dépôt des candidatures	15 juillet — 15 septembre 2026
Annonce indicative du ou des candidats retenus lors de la Semaine Nationale du Logement	Objectif : 9 octobre 2026
Dépôt de la demande d'autorisation de construire	S2 2028 — indicatif
Achèvement du bâtiment	T4 2030 — indicatif
Le calendrier est indicatif, évolutif et non contractuel. Il pourra être modifié en fonction de l'instruction du PAP, des autorisations, de la programmation définitive et des validations nécessaires.	

13. Contact

Toute demande d'information complémentaire, manifestation d'intérêt ou demande de rendez-vous bilatéral peut être adressée à :

AGORA S.à r.l.

3, avenue du Rock'n'Roll — L-4361 Esch-sur-Alzette

Téléphone : +352 26 53 44

Adresse électronique : jorge.teixeira@agora.lu

Personne de contact : Jorge Teixeira (Responsable développement et marketing)

Une séance d'information a été organisée conjointement avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire le 7 juillet 2026 dans les locaux d'AGORA et en ligne.

Les employeurs peuvent adresser leurs questions complémentaires ou solliciter un échange bilatéral à l'adresse électronique indiquée ci-dessus.

14. Annexes et documents de référence

Le présent dossier se réfère aux documents ci-après. Les versions les plus récentes communiquées par AGORA prévalent.

Annexe A — Données techniques provisoires du Lot 15 (PAP en instruction)

Les paramètres ci-après reflètent l'état actuel du tableau des prescriptions du PAP « Belval Sud I et II » en cours d'instruction. Ils sont indicatifs, non contractuels et susceptibles d'être modifiés.

Paramètre provisoire — PAP en instruction	Valeur Lot 15
N° de lot dans le projet de PAP	LOT 15 (sous-lots 15.a et 15.b)
Surface totale du lot	1 855,77 m²
Emprise au sol totale (constructions principales)	804,75 m² (290,00 + 514,75)
Coefficient d'occupation du sol (COS)	≤ 0,70 (PAG: 0,70 / 0,45)
Surface construite brute maximale (SCB)	4 098,06 m²
dont autres fonctions (RDC 15.a)	247,00 m²
dont logement abordable salarié	3 851,06 m² SCB
Surfaces hors-sol affectées au parking, bureaux	0 m² (stationnement reporté en Mobility Hub)

SUSTAINABLE URBANITY

18 / 21

Paramètre provisoire — PAP en instruction	Valeur Lot 15
Pourcentage minimum dédié à d'autres fonctions	15 % (Lot 15.a) / 0 % (Lot 15.b)
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	≤ 0,90 (PAG : 0,90 / 0,75)
Coefficient de scellement du sol (CSS)	≤ 0,80 (PAG : 0,80 / 0,60)
Pourcentage minimum d'espaces verts (15.a)	46 %
Nombre de niveaux des constructions principales	6 (Lot 15.a) / 5 (Lot 15.b)
Nombre de logements unifamiliaux maximum	0
Nombre de logements collectifs maximum envisagé	37
Densité de logement (DL)	≤ 70 – 75 unités / ha (selon PAG)
Stationnement logement (PAG)	Jusqu'à 37 places, selon le programme définitif
Stationnement lié aux autres fonctions	2 places
Total indicatif des droits de stationnement	Jusqu'à 39 places en Mobility Hub, à confirmer

Note : sur la base des hypothèses actuelles, la surface nette théorique des logements ressort à environ 2 888 m² SUH, soit environ 78 m² SUH par appartement si 37 logements sont réalisés. Cette estimation ne constitue pas une garantie.

Annexe B — Documents de référence Belvie

Les documents suivants constituent des références de travail et peuvent être transmis séparément. Ils sont eux-mêmes susceptibles d'être actualisés au cours du développement du projet.

B.1 Brochure Belvie « Une nouvelle façon de vivre Belval »

Document de présentation grand public du quartier Belvie, exposant le concept urbain (« Breathe, Bloom, Belong »), les chiffres-clés du PAP, l'offre d'équipements, le concept de mobilité et les ambitions sociales du dernier chapitre de la transformation de Belval.

B.2 Manuel urbain Belval Sud

Cadre architectural et paysager de référence pour les opérations du quartier. Le projet du Lot 15 devra tenir compte de la version applicable du Manuel urbain et de ses éventuelles évolutions.

B.3 Plans partie graphique et écrite du PAP Belval Sud I et II en cours d'instruction

Plans de situation, plans de masse et tableau des prescriptions dans leur version de travail. Les documents approuvés à l'issue de la procédure prévaudront sur les informations du présent dossier.

Annexe C — Cadre légal applicable

1. Loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, dans sa version en vigueur ;
<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2023/08/07/a611/consolide/20260101>
2. Règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables, dans sa version en vigueur ;
<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rmin/2025/05/05/a211/jo>
3. Note Logabo 01/2024 du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire intitulée « Les logements dédiés aux salariés » ;
<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/circulaires/notes/2024/note-12024-logements-salaris.pdf>

4. Circulaire 2024/11 aux bailleurs sociaux relative au revenu net disponible et son annexe intitulée « Note relative au revenu net disponible (RND) » ;

<https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/circulaires/circulaires/2024/circulaire-2024-11-revenu-net-disponible.pdf>

5. Loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa version en vigueur.

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1975/05/16/n1/consolide/20240301>

Le présent dossier et l'AMI sont évolutifs et non contractuels. AGORA peut les modifier, les compléter, les suspendre ou y mettre fin. Le PAP étant en cours d'instruction, toutes les données relatives au Lot 15 peuvent évoluer. Seuls les actes définitifs signés par les parties seront juridiquement contraignants.