

**Règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables.**

*Le Ministre du Logement  
et de l'Aménagement du territoire,*

Vu la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, et notamment son article 14 ;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, et notamment son article 2 ;

*Arrête :*

**Art. 1<sup>er</sup>.**

Le cahier des charges pour le développement de logements abordables prévu par l'article 2 du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, est institué par le présent règlement et figure en annexe.

**Art. 2.**

Le règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logement abordables est abrogé.

**Art. 3.**

Le présent règlement sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Luxembourg, le 5 mai 2025.

*Le Ministre du Logement  
et de l'Aménagement du territoire,*  
**Claude Meisch**

**ANNEXE**

CAHIER DES CHARGES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS  
ABORDABLES  
Annexe technique au règlement ministériel





## Recommandations concernant le développement urbain, architectural et de programmation interne pour:

- la réalisation projets de logements abordables tels que prévus par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable,
- le développement des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du plan sectoriel logement,
- la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29bis de la même loi de 2004.

L'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) dont la procédure d'adoption (saisine du collègue échevinal) est entamée après le 18 février 2022.

Chapitres applicables du présent cahier des charges:

- ✓ Evaluation du coût de construction du projet,
- ✓ Recommandations urbanistiques,
- ✓ Recommandations architecturales,
- ✓ Procédure administrative et dossiers de demande de participation financière,
- ✓ Surfaces.

Les montants maximaux éligibles des participations financières indiqués dans le présent cahier des charges sont indexés sur base de l'indice des prix de la construction 845,51 (octobre 2020).

**Exceptions :** Ni la part foncier « VEFA » en général, ni le volet construction pour un appartement isolé « VEFA », ni l'acquisition d'un BIEN EXISTANT sont indexés. Les MME sont fixes.

## Synthèse des adaptations de l'Annexe technique au règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables

Dans le cadre de l'analyse des dossiers de demande de participation financière pour l'élaboration de projets de logements abordables, les coûts relatifs au foncier, à la viabilisation ordinaire et à la construction sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (SUH) des logements. Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée.

Pour le calcul du montant de la participation financière, les  $m^2_{SUH}$  éligibles à la/ aux typologie(s) du/ des logement(s) sont pris en compte :

- ✓ Un ratio (%) général est appliqué sur l'ensemble des participations financières (foncier, infrastructures/ viabilisation ordinaire, construction) si la surface utile d'habitation maximale ( $SUH_{max}$ ) éligible du projet est dépassée :
- ✓ Établissement du MME en fonction des  $m^2_{SUH}$  éligibles  
Application du prorata au niveau de tous les coûts

Le MLOGAT effectue une retenue sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte des autres ministères.

### Définitions :

**Surface SCB** : précision pour la rénovation : pour l'établissement de l'enveloppe financière (MME), l'épaisseur de l'isolation thermique est à considérer dans les  $m^2_{SCB_{log}}$ .

**Surface éligible à la participation financière** : Quelques précisions apportées dont la suivante :

- Toute surface  $SNA_{log}$  doit être accessible par un escalier fixe.
- Dans le cadre de l'analyse des dossiers de demande de participation financière pour l'élaboration de projets de logements abordables, les coûts relatifs au foncier, à la viabilisation ordinaire et à la construction) sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (SUH) éligible des logements. Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée.

### Evaluation de la charge foncière

A noter que les terrains en possession historique des promoteurs sociaux seront dorénavant considérés dans le calcul de la participation financière pour la réalisation de logements abordables.

### Précision :

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% des MME indiqués (cf. article 14(2) de la loi)

### Prix de viabilisation particulière :

Prise en compte de frais dus aux traitements de sols en cas de sols médiocres

### Terrains en zone verte, développement très long terme :

Le Ministre peut, pour des terrains directement adjacents au périmètre d'urbanisation mais non classés dans celui-ci, attribuer une dérogation et accorder une participation financière.

### Evaluation du coût de terrain viabilisé

#### Acquisition de terrain viabilisé :

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% du MME indiqué (cf. article 14(4) de la loi).

A noter que les travaux préparatoires et de stabilisation du sol sont soumis au MME tel que prévu par le point 2.2 du chapitre 2.

#### **Cas spécifique : Acquisition d'un terrain en « VEFA »**

En ce qui concerne les acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) il est renvoyé au chapitre 3.2.

A noter que le calcul des participations financières se base sur les m<sup>2</sup> en surface utile d'habitation (SUH).

### **Evaluation du coût de la construction**

#### **Remarque sur la surface éligible à la participation financière :**

Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée. Pour le calcul du montant de la participation financière, les m<sup>2</sup>\_SUH éligibles à la/ aux typologie(s) du/ des logement(s) sont pris en compte.

#### **Précisions diverses :**

- Le montant de la participation financière inclut la surface consolidée relative à l'accès principal et la surface consolidée relative à l'emplacement privatif uniquement dans le cas où le logement dispose d'un seul emplacement à l'air libre,
- Une dispense ministérielle, sur base de l'avis de la commission consultative, peut être attribuée pour des projets exceptionnels et le plafond de la participation financière peut être adapté en fonction des spécificités du projet et sous réserve de respecter les plafonds prévus par la loi à l'article 14, paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>.  
[...]  
Sont visés par des « projets exceptionnels » des projets de logements abordables présentant des caractéristiques hors norme de taille, de complexité, d'innovation et de résilience au changement climatique.
- Pour les surfaces destinées à des emplacements privatifs au rez-de chaussée d'un immeuble, qui sont ventilées à l'air libre et non-isolées thermiquement, le montant maximal éligible pris en compte correspond à celui des surfaces non aménageables (m<sup>2</sup>\_SNA).
- Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif : sont comprises les surfaces consolidées, autres que la surface consolidée relative à l'accès principal.
- Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances (frais annexes) : les frais éligibles sont proratisés en fonction de la SUH éligible du projet. Le MME est déterminé en fonction de la quote-part éligible des coûts de construction. La participation financière y relative se rajoute à la participation financière relative au coût de la construction

#### **Acquisitions VEFA :**

Les forfaits suivants sont déduits du prix de vente éligible afin de calculer la participation financière :

- Si le logement dispose de 1 carport supplémentaire : 12.000 € ttc, non indexé
- Si le logement dispose de 1 emplacement intérieur supplémentaire : 30.0000 € ttc, non indexé

Les forfaits suivants sont déduits du MME :

- Si le logement ne dispose pas de carport: 12.000 € ttc, non indexé
- Si le logement ne dispose pas d'emplacement intérieur : 30.0000 € ttc, non indexé

Précision des MME pour logement(s) art.29/ art.29bis (part foncier viabilisée cédée gratuitement)

- Appartement isolé dans un immeuble collectif
- Nombre d'appartements < 20% des unités de logements de l'immeuble collectif

#### **Biens existants :**

- Remarque préalable concernant le délai d'octroi des participations financières - Principe de l'article 19 de la loi modifiée du 23 août 2023 et exception concernant l'acquisition des biens existants.
- Précision relative à l'acquisition d'appartements existants dans un immeuble collectif ainsi que des maisons unifamiliales dont la réception définitive/ levée des réserves a eu lieu au cours des 10 années précédant la demande de participation financière: Le maximum de m<sup>2</sup> pris en compte pour établir

l'enveloppe de la participation financière correspond à la SUH maximale éligible selon la typologie du logement en question.

- Précision relative à l'acquisition de biens existants âgés de plus de 10 ans ou acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés de manière profonde à des fins d'habitation
- Pour les logements âgés de plus de 10 ans après la réception définitive/ levée des réserves et les biens existants destinés à être transformés et rénovés de manière profonde, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de joindre une expertise établie par un expert indépendant.  
Pour les logements âgés de plus de 10 ans après la réception définitive/levée des réserves, le promoteur social doit fournir une « stratégie de rénovation » et/ou un « conseil en énergie » en matière d'assainissement énergétique de l'enveloppe thermique et des installation techniques.
- Précision pour l'acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés à des fins d'habitation : S'il s'agit d'un projet de rénovation, un maximum de 10% pour le poste « divers et imprévus » peut être pris en compte pour le calcul de la participation financière. S'il s'agit d'un projet mixte c.à.d. un projet de rénovation d'un bien existant avec la construction d'une nouvelle extension, un maximum de 7,5% pour le poste « divers et imprévus » peut être pris en compte.
- Rappel de l'article 14 (5) de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. La commission consultative (CaaP) doit constater la « complexité particulière » sur base d'un argumentaire et explicatif fournis de la part du promoteur social.
- Introduction d'un nouveau chapitre sur le régime facultatif pour les logements existants autres que des logements abordables (article 72 de la loi modifiée du 23 août 2023 sur le logement abordable).

#### **Recommandations architecturales :**

---

##### **Précision pour la qualité énergétique et écologique -> Nouvelle construction + rénovation et assainissement énergétique :**

L'Etat participe à raison de max 75% aux coûts de construction éligibles. Une retenue de 5% est effectuée sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte de la part du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Ensuite le MLOGAT procède à la liquidation du montant restant dû.

##### **Précision pour les logements PMR (APP + MU) :**

La SUH relative à un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de +10%.

Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévues par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

**Les tableaux des typologies ont été complétés pour les appartements et les maisons. Les équipements sanitaires respectifs ont été précisés.**

#### **Logements collectifs**

---

##### **Logements collectifs « tous publics » destinés à la location abordable : précision sur la sdb :**

- En option : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m<sup>2</sup>, incluse dans la surface maximale de 15m<sup>2</sup>.
- Prévoir, dans l'espace partagé, un petit débarras ou une armoire de 2 modules de 60 cm pour ranger les ustensiles de nettoyage.
- Max. 0,2 emplacement de voiture par « unité d'hébergement » (emplacement clos ou carport).

- Logements collectifs, de typologie de base « appartement » sont limités en surface utile d'habitation conformément à la colonne dénommée « SUH raisonnable », reprise dans le tableau : Typologies des logements collectifs « tous publics ».

### **Introduction d'un nouveau chapitre sur les logements collectifs « dédiés » destinés à la location abordable**

#### **Equipements**

##### **Pièces d'eau :**

En fonction de la programmation interne du logement, le WC de la/ des salle(s) d'eau peut être accessible indépendamment.

##### **Cuisines pour les logements locatifs :**

En ce qui concerne l'équipement en cuisine(s) des logements **collectifs** « tous publics » et des logements « dédiés », il est renvoyé au chapitre « Logements collectifs et logements dédiés » du présent cahier des charges.

##### **Mobilier 1er équipement :**

Uniquement pour les logements « dédiés aux étudiants ». Sont visés les mobiliers suivants :  
Lit avec matelas, table et chaise, armoire avec penderie, bureau et chaise bureau, étagère.

##### **Installations techniques :**

L'Etat participe à raison de max 75% aux coûts de construction éligibles. Une retenue de 5% est effectuée sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte de la part du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Ensuite le MLOGAT procède à la liquidation du montant restant dû.

##### **Installations photovoltaïques :**

Les promoteurs sociaux des projets de logements abordables (immeubles collectifs ou maisons) peuvent prévoir toute réservation, des gaines techniques et des gaines vides facilitant une installation des panneaux photovoltaïques à un moment ultérieure et aux frais du propriétaire du/des logement(s). Ces dispositifs sont éligibles à la participation financière relative au coût de construction et doivent être stipulés séparément dans le devis APD.

##### **Accessibilité pour tous :**

Quelques précisions/ explications ont été apportées.

### **Procédure administrative et dossiers de demande de participation financière**

Mise à jour des pièces à fournir relatives à l'instruction des dossiers de demande de participation financière pour un projet de logements abordables.

### **Surfaces éligibles à la participation financière**

#### **Précisions :**

- Un plancher sous toiture, uniquement accessible par une trappe (pas d'escalier fixe), n'est pas considéré comme surface SNA ;
- Un plancher sous toiture (accessible ou non accessible), dont la hauteur libre maximale est inférieure à 2.00 m n'est pas pris en compte pour l'établissement de l'enveloppe financière. Pour les projets concernés, il est proposé d'offrir cette hauteur aux pièces de l'étage inférieure. Les exceptions suivantes peuvent être envisagées :
  - ✓ L'espace concerné est utilisé comme grenier technique et est équipé des installations techniques du logement notamment pour la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation mécanique, etc. La surface est considérée com SNA
- Une double hauteur au sein d'un logement abordable est à éviter. Si toutefois, il s'avère impossible de l'éviter, uniquement les m2 au sol sont pris en compte afin de déterminer les m2 éligibles à la participation financière.

- Les surfaces relatives aux emplacements sont à catégoriser en fonction de la définition SCB/SNA telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017. Toutefois, pour les surfaces destinées à des emplacements privés au rez-de-chaussée d'un immeuble et qui sont ventilées à l'air libre, l'enveloppe financière est déterminée avec un montant maximal de 1.800 €/m<sup>2</sup> (MME\_SNA).
- Ratio complémentaire :  
 $\Sigma \text{SNA\_log} / \Sigma \text{SCB\_log} \leq 40\%$   
-> de manière générale, la somme des m<sup>2</sup>\_SNA\_log ne doit pas être disproportionnellement élevée par rapport à la somme des m<sup>2</sup>\_SCB\_log
- Pour les projets de logements abordables présentant un rez-de-chaussée enterré (à cause du niveau du terrain naturel) et sans sous-sol, sont pris en compte comme m<sup>2</sup>\_SCB\_log la moitié de la profondeur de l'immeuble (immeuble collectif ou maison) avec un maximum de 8m, les autres surfaces sont considérés comme des surfaces non aménageables (m<sup>2</sup>-SNA).

Par **dépendance close on entend** des volumes comme les abris de jardin, les garages et les car-ports fermés sur plus que deux côtés. Ce type de surface est, en principe, à considérer parmi la surface [SCB], toutefois lors de la détermination du MME un montant maximal de 1.800 €/m<sup>2</sup> hTVA est pris en compte.

#### **Adaptation du tableau récapitulatif des montants maximaux éligibles (MME)**

---

#### **Introduction d'une nouvelle annexe sur les plans types pour logements abordables**

---

<b>OBJECTIF .....</b>	<b>10</b>
<b>RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>10</b>
<b>BASES LEGALES.....</b>	<b>10</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>12</b>
<b>L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS .....</b>	<b>14</b>
<b>1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE .....</b>	<b>15</b>
1.1. Prix de cession du terrain non viabilisé et méthodologie pour déterminer le montant maximal éligible à la participation financière (MME).....	16
1.2. Prix de viabilisation particulière .....	18
1.3. Tableau récapitulatif .....	18
<b>2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISE.....</b>	<b>20</b>
2.1. Viabilisation ordinaire .....	20
2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol .....	22
2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires.....	22
2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé.....	23
<b>3. EVALUATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION.....</b>	<b>24</b>
3.1. Nouvelle construction .....	24
3.2. Acquisition de logement(s) en vente état futur d'achèvement (VEFA).....	28
3.3. Biens existants.....	33
3.4. Travaux de réparation et de remises en état de logements bénéficiant d'une participation financière 36	
3.5. Régime facultatif pour les logements autres que des logements abordables .....	38
<b>4. EQUIPEMENTS.....</b>	<b>40</b>
4.1. Pièces d'eau.....	40
4.2. Cuisines pour les logements locatifs .....	40
4.3. Mobiliers premier équipement .....	41
4.4. Equipements électriques.....	41
4.5. Parachèvements.....	42
4.6. Installations techniques .....	42
4.7. Installations photovoltaïques .....	42
4.8. Ascenseurs.....	42
4.9. Accessibilité pour tous .....	42
<b>RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES .....</b>	<b>44</b>
<b>1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR.....</b>	<b>44</b>
1.1. Densité de logements [DL] et coefficient d'utilisation du sol [CUS].....	44
<b>2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE.....</b>	<b>46</b>
2.1. Les immeubles collectifs.....	46
2.2. Les maisons unifamiliales .....	46
<b>3. MOBILITE ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>47</b>

<b>RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES .....</b>	<b>48</b>
<b>1. CRITERES GENERAUX.....</b>	<b>49</b>
1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs .....	49
1.2. Qualité énergétique et écologique.....	49
1.3. Percements et ouvertures de façades.....	52
1.4. Façades.....	52
1.5. Installations techniques .....	52
1.6. Eléments favorisant l’habitat .....	53
<b>2. LOGEMENTS DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF .....</b>	<b>54</b>
2.1. Typologies des logements abordables dans les immeubles collectifs.....	54
2.2. Programmation interne.....	55
2.3. Aménagement extérieur .....	56
<b>3. MAISONS UNIFAMILIALES .....</b>	<b>57</b>
3.1. Tailles des maisons .....	57
3.2. Programmation interne d’une maison .....	58
3.3. Aménagement extérieur .....	59
<b>4. LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOGEMENTS DEDIES .....</b>	<b>60</b>
4.1. Logements collectifs « tous publics » destinés à la location abordable.....	60
4.2. Logements dédiés - destinés à la location abordable .....	63
<b>PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIERE.....</b>	<b>70</b>
<b>SURFACES ELIGIBLES A LA PARTICIPATION FINANCIERE .....</b>	<b>74</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>81</b>
Montants maximaux éligibles .....	81
Plans types pour logements abordables .....	81

## OBJECTIF

Le présent cahier des charges décrit des recommandations du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en matière d'urbanisation et d'élaboration de projets de logements abordables. Ces recommandations valent également pour la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que pour la réalisation des logements à coût modéré à prévoir dans le cadre des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du Plan sectoriel logement.

**Le cahier des charges s'adresse aux promoteurs publics et privés, aux ministères et administrations, aux décideurs communaux et à tout maître d'œuvre à qui a été confié une mission de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un projet de logements d'utilité publique et bénéficiant des aides à la pierre du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.**

**Il donne des recommandations pour tous les projets de logements abordables et à coût modéré élaborés et financés dans le cadre des aides à la pierre.**

**Le cahier des charges définit les suggestions générales et particulières du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans son rôle d'attribution de fonds publics et dresse les critères de qualité et de prix à rechercher.**

Dans un souci de gestion responsable des fonds publics, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire appliquera dorénavant le présent cahier des charges pour évaluer les projets de logements soumis à une demande de participation financière.



## RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recherche un urbanisme diversifié et adapté aux besoins de notre société, ainsi qu'une construction de logements sains, durables et abordables.

Aux idées génératrices des professionnels en la matière, s'ajoutent les réalités du terrain ainsi que les attentes et contraintes au niveau de la politique locale et nationale. Le défi étant de trouver un dénominateur commun à toutes les attentes, tout en respectant le but ultime à savoir la création de logements abordables et à coût modéré.

Les « grands » projets d'urbanisation et de création de logements doivent supporter la mise en place d'infrastructures complètement nouvelles (routes, écoles, espaces publiques, verdure, ...). Ces travaux d'infrastructures « publiques » génèrent des frais multiples et variés, car outre la programmation de ces infrastructures, il s'avère que la plupart des sites présentent des particularités qui aussi ont un impact financier.



## BASES LEGALES

Le présent cahier des charges est soumis aux conditions formulées par la **loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable** et la **loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire pourra participer, jusqu'à concurrence de taux définis, aux frais encourus pour la réalisation de logements abordables.

**Dans le cadre de projets mixtes, la prise en charge des frais est ventilée en fonction du prorata de la [SCB] des logements abordables destinés à la vente ou à la location abordables.**

D'autres participations financières peuvent être accordées. Dans le cadre de l'élaboration du projet de la convention rappelant les conditions d'octroi et le montant maximal de la participation financière pour le projet

en question, le promoteur est tenu à informer le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire de toute autre participation financière perçue ou envisagée.

Le MLOGAT effectue une retenue sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte des autres ministères. Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement des autres participations financières perçues.

## DEFINITIONS

Logement abordable	Par logement abordable, on entend tout logement destiné à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable et à la gestion locative sociale (cette dernière catégorie est toutefois exclue des participations financières aides à la pierre et du présent cahier des charges) au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.
Viabilisation particulière	Les coûts de viabilisations particulières représentent l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débiter les travaux d'infrastructures et de construction. → <b>terrain pré-viabilisé</b>
Viabilisation ordinaire	Les travaux relatifs à la viabilisation ordinaire permettent d'aménager un terrain brut pré-viabilisé et de le munir des équipements nécessaires pour construire des logements. Un terrain viabilisé est muni d'infrastructures publiques <sup>1</sup> telles que les voiries et réseaux divers. → <b>terrain viabilisé</b>
Viabilisation du terrain net	Afin de rendre un terrain net constructible suite à la présence de bâtiments avoisinants et d'autres constructions sur la limite de la/ des parcelles à bâtir, des travaux de viabilisation de nature préparatoire et de stabilisation (horizontale et verticale) peuvent s'avérer nécessaires. → <b>terrain constructible</b>
Surface construite brute [SCB]	Telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017 et illustrée dans le document publié suivant « Plan d'aménagement général » - Degré d'utilisation du sol/ Application des coefficients de densité.  On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment (hauteur sous plafond > 1.80m) et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.  Est considéré comme aménageable (hauteur sous plafond > 1.80 m) tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salle de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs. Est à considérer une surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement.  <b>Pour la rénovation :</b> Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement. <b>Pour l'établissement de l'enveloppe financière (MME), l'épaisseur de l'isolation thermique est à considérer dans les m2_SCB_log.</b>
Surface non aménageable [SNA]	Telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017 et illustrée dans le document publié suivant « Plan d'aménagement général » - Degré d'utilisation du sol / Application des coefficients de densité.

<sup>1</sup> Art 23, Chapitre 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

<p><b>Surface éligible à la participation financière</b></p>	<p>Dans le cadre du volet « 3.1 Prix de construction / de rénovation » et des participations financières prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire se base <u>en principe</u> sur la surface construite brute [SCB] et la surface non aménageable [SNA] telles que publiés au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017 tout en ne considérant que les m2 dédiés aux logements et ses surfaces inhérentes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SCB_log (réelle)</li> <li>○ SNA_log (réelle)</li> </ul> <p><b>Toute surface SCB_log doit être accessible par un escalier fixe.</b>  <b>Toute surface SNA_log doit être accessible par un escalier fixe.</b></p> <p>En ce qui concerne l'assainissement énergétique par la mise en œuvre d'une isolation extérieures des murs, l'épaisseur de l'isolation thermique est à considérer dans les m2_SCB_log.</p> <p><b>La notion de surface éligible à la participation financière est précisée dans le présent cahier des charges -&gt; renvoi au chapitre « Surfaces »</b></p> <p><b>Est exempt à la participation financière l'ensemble des surfaces à but lucratif tel que les commerces, les cabinets pour professions libérales etc. ainsi que les surfaces non aménageables y relatives. Les surfaces « communes » et indissociables entre la fonction « logement » et les « surfaces à but lucratif » doivent être proratisées.</b></p> <p><b>Dans le cadre de l'analyse des dossiers de demande de participation financière pour l'élaboration de projets de logements abordables, les coûts relatifs au 3 volets foncier, viabilisation ordinaire et construction sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (SUH) éligible des logements. Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée.</b></p>
<p><b>Surface utile d'habitation [SUH]</b></p>	<p>Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m². Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m².</p> <p><b>La notion de surface utile d'habitation est précisée dans le présent cahier des charges.</b>  <b>Renvoi au chapitre « Surfaces »</b></p>

## L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et les acteurs intervenant à la création de logements abordables doivent garder à l'esprit la faisabilité et l'efficacité économique d'un projet d'urbanisme ou d'aménagement particulier en ventilant les frais divers encourus lors du développement du projet **sur le coût du m<sup>2</sup> de surface constructible brute [SCB]**.

Une évaluation de ces coûts à un stade suffisamment précoce est nécessaire afin d'éviter des coûts cachés. Il convient dans ce sens de se donner des outils afin de suivre le prix au m<sup>2</sup><sub>SCB</sub> à partir du moment où un terrain est offert pour acquisition ou affectation, jusqu'au moment de mise en vente ou en location.

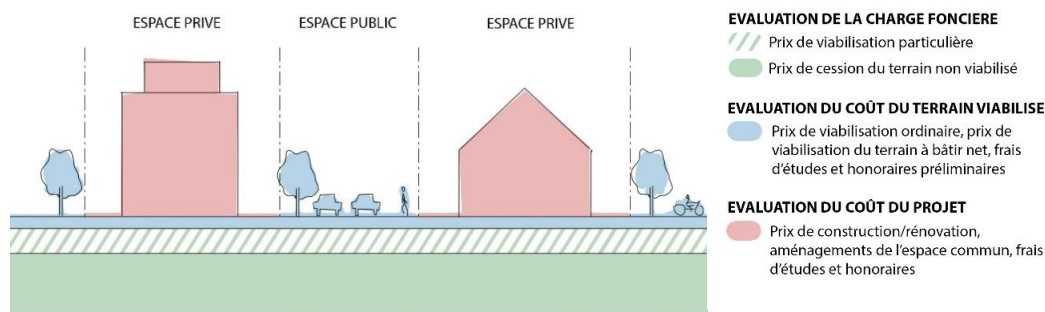
### ➤ Moments-clés pour l'évaluation financière :

1. Faire une évaluation du prix du terrain au moment de la cession du terrain = Evaluation de la charge foncière
2. Faire une étude d'efficacité économique et de faisabilité sommaire de l'avant-projet sommaire du PAP = Evaluation du coût du terrain viabilisé
3. Faire une étude d'efficacité économique sur base des prix de construction estimés avant l'introduction d'un PAP en procédure = Evaluation du coût du projet

« Fiche financière » à remplir par le promoteur  
disponible sur



Les grandes composantes du prix de revient total ont été identifiées et peuvent être évaluées à ces moments-clés pour le suivi. Elles sont définies sur les pages suivantes.



### ➤ Remarque générale préliminaire:

Dans le cadre de l'analyse des dossiers de demande de participation financière pour l'élaboration de projets de logements abordables, les coûts relatifs aux 3 volets mentionnés ci-dessus (foncier, viabilisation ordinaire et construction) sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (SUH) éligible des logements. Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée.

Pour le calcul du montant de la participation financière, les m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> éligibles à la/ aux typologie(s) du/ des logement(s) sont pris en compte :

- ✓ Un ratio (%) général est appliqué sur l'ensemble des participations financières (foncier, infrastructures, construction) si la surface utile d'habitation maximale (SUH<sub>max</sub>) éligible du projet est dépassée :
- ✓ Établissement du MME en fonction des m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> éligibles
- ✓ Application du prorata au niveau de tous les coûts

## 1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE

Le prix de cession d'un terrain peut servir de premier indicateur afin d'évaluer l'efficacité économique d'un projet, elle devra cependant toujours être mise en relation avec les frais nécessaires à assurer la constructibilité des terrains. En effet, un terrain acquis pour un prix faible peut impliquer d'importants frais de mise en état avant de pouvoir entamer la construction de logements, s'il est dans une pente importante, dans une zone inondable ou une friche industrielle.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souhaite attirer l'attention sur les hypothèques éventuelles des terrains. Des premières indications peuvent être issues du « Cadastre des sites potentiellement pollués », du Geoportail (HQ 10 et HQ 100) et la carte relative aux vestiges archéologiques du CNRA.

Il convient donc d'évaluer la charge foncière en prenant en compte les éléments suivants :

1.1 Prix de cession du terrain non viabilisé

1.2 Prix de viabilisation particulière

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire se donne une méthodologie et détermine un montant maximal éligible (MME) pour la charge foncière en [€/ m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>] pour l'acquisition d'un terrain (proratisée en fonction de la surface construite brute dédiée aux logements abordables) pour lequel une demande de participation financière a été introduite auprès du Service des Aides à la pierre.

$$\text{CHARGE FONCIERE} = (\text{Prix de cession du terrain non viabilisé} + \text{le prix de viabilisation particulière}) / \text{Surface construite brute destinée aux logements abordables}$$

A noter que les **terrains en possession historique des promoteurs sociaux** seront dorénavant considérés dans le calcul de la participation financière pour la réalisation de logements abordables.

### 1.1. Prix de cession du terrain non viabilisé et méthodologie pour déterminer le montant maximal éligible à la participation financière (MME)

Pour toute demande de participation financière pour l'acquisition d'un terrain, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire établira un MME à la participation financière à un taux défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Ce montant sera exprimé en [€/ m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>] pour les terrains avec [CUS] et [DL] disponibles. Pour les autres terrains, p.ex. en zone verte, le MME est déterminé au cas par cas en €/are brut.

**Le MME est défini par rapport à un terrain de référence qui sera minoré ou majoré en fonction de la sécurité de planification du terrain et qui ensuite sera minoré ou majoré en fonction de la taille des logements potentiellement constructibles.**

**S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% des MME indiqués ci-dessous dans le tableau récapitulatif.**

Bien que la localisation géographique d'une commune dans le pays est certes un facteur déterminant pour les prix du foncier, elle n'en est pas l'unique. D'autres facteurs influencent la valeur du foncier telle que la centralité des lieux, synonyme de présence d'infrastructures publiques. Toutefois le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire n'appliquera dorénavant pas de coefficient de régionalisation afin d'éviter des calculs compliqués et de générer un impact administratif disproportionné.

Comme indiqué ci-dessus, la qualité du site impactera les frais de viabilisation particulières ; c'est pourquoi le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souhaite que les acquéreurs en tiennent compte dans le cadre des négociations de prix et des choix finaux d'acquisition de terrain. Les frais y relatifs sont inclus dans le MME défini pour la charge foncière, partie « Prix de cession du terrain non viabilisé ».

#### ➤ Sécurité de planification (1/3)

Les terrains non viabilisés/viabilisés, en vue d'acquisition, peuvent présenter des **stades de développements très variés**. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire qualifie ces terrains en fonction des horizons de développement différents et soumis à des procédures de durée variée (**long terme – moyen terme – court terme**).

Conformément aux stades de développement des terrains, le potentiel constructible, donc la SCB, sera calculé avec des coefficients théoriques du PAG respectivement avec des coefficients réellement réalisables et retenus au niveau des PAP.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a défini un **TERRAIN DE REFERENCE**, à savoir un **terrain PAP-NQ, sans PAP approuvé, sans ZAD et non-viabilisé**, donc à développement moyen terme.

**Pour ce terrain de référence la « charge foncière de référence » a été déterminée sur base des expériences du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et s'exprime en [€/ m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>].**

En complément à cette approche, des prix médians communaux de terrains ont été mis à disposition par l'Observatoire de l'Habitat. Le Groupe de travail « Politique des prix » a déterminé en collaboration avec le Comité d'Acquisition du Ministère des Finances, des **coefficients de majoration et de minoration par rapport au terrain de référence** pour tenir compte de la variable « sécurité de planification ».

➤ **Taille des logements (2/3)**

La participation financière convient davantage aux terrains avec une [DL] élevé, car un plus grand nombre de logements (de taille plus adéquate aux logements abordables et conformément aux typologies de logements retenues au niveau du cahier des charges, éligibles à la participation financière) pourront être construits. Comme cette densification est promue par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, les charges foncières sont mises en rapport avec la taille des logements.

1) Taille moyenne pondérée des logements sur la zone considérée (rapport entre CUS et DL)

Taille moyenne des logements : ( CUS \* 10.000 m<sup>2</sup> ) / DL - à pondérer avec le % de logements prescrits pour la zone PAG

2) Taille de logement recherchée par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire par zone PAG<sup>2</sup>

Réf. taille\_LOG

Zone PAG	MU	APP	Réf. taille_log
HAB1	50 %	50 %	<b>143 m<sup>2</sup><sub>SCB_log</sub></b>
HAB-2	30 %	70 %	<b>127 m<sup>2</sup><sub>SCB_log</sub></b>
MIX-villageoise	15 %	85 %	<b>116 m<sup>2</sup><sub>SCB_log</sub></b>
MIX-urbaine	/	100 %	<b>104 m<sup>2</sup><sub>SCB_log</sub></b>

Réf. taille\_MU = 140 m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> ;  
= 182 m<sup>2</sup><sub>SCB</sub>

Réf. taille\_APP = 80 m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> ;  
= 104 m<sup>2</sup><sub>SCB</sub>

Dans le cas de zones de PAG dans le cadre de la loi 1937 ou 2004, une conversion au cas par cas des zones sera réalisée p.ex. ZMR devient MIX-v.

➤ **Finalement (3/3)**

La charge foncière déterminée selon le stade de développement du terrain (1/3) est mise en relation avec le critère de la taille des logements (2/3).



Wunne mat der Wooltz – FdL

<sup>2</sup> Conformément au RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et aux hypothèses du Ministère du Logement.

## 1.2. Prix de viabilisation particulière

Le prix de viabilisation particulière représente l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débiter les travaux d'infrastructures et de construction = **terrain pré-viabilisé**.

Les coûts relatifs à la viabilisation particulière comprennent notamment :

- Les frais de dépollution et démolition et/ou remise en état ;
- Les frais de forages géotechniques/géologiques ;
- Frais dus aux traitements de sols en cas de sols médiocres ;
- Les mesures environnementales, compensatoires ou « Oekopunkten » ;
- Les frais de renaturation (hors les travaux pris en charge par le Fonds de gestion de l'eau) ;
- Les diagnostics et fouilles archéologiques ;
- Les frais de travaux forestiers.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les frais de viabilisation particulière dans le cadre de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement jusqu'au plafond déterminé pour la charge foncière du terrain sous [1.1], y compris l'acquisition du terrain.

Si des travaux de viabilisation particulière hors norme s'avéreront indispensables afin de rendre le terrain « pré-viabilisé », des estimations budgétaires y relatives sont à soumettre au cas par cas au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des travaux de viabilisation particulières exceptionnels.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de convention rappelant les conditions d'octroi et le montant maximal de la participation financière pour le projet en question, le promoteur est tenu à informer le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire de toute autre participation financière perçue ou envisagée. Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement des autres aides financières perçues.

## 1.3. Tableau récapitulatif

<b>Développement long terme</b>	
<i>(TRES LONG TERME)</i>	
<b>Terrain en Zone verte / Zone agricole</b>	
Les terrains en zone verte sont éligibles à la participation financière (pour les promoteurs publics) à condition qu'ils soient situés entièrement ou partiellement dans un rayon inférieur à 100 m autour du périmètre PAG.	
Le MME (€/are brut) est à définir au cas par cas avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire au moment où le terrain est classé dans le périmètre d'urbanisation.	
Le Ministre peut, pour des terrains directement adjacents au périmètre d'urbanisation mais non classés dans celui-ci, attribuer une dérogation et accorder une participation financière.	
<i>(TRES LONG TERME)</i>	
<b>Terrain en Zone Verte : Plan Sectoriel Logement</b>	
Le MME (€/ are brut) est à définir au cas par cas avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, au moment où le terrain est classé dans le périmètre d'urbanisation.	
<b>Terrain avec ZAD (ou autres) superposée dans périmètre urbanisable</b>	
I.	Minoration de 30% par rapport au terrain de référence : 420 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub>
II.	<b>Minoration/majoration en fonction de la taille des logements</b>
Le MME est calculé au moment de l'acquisition (DL et CUS définis dans le PAG) et peut être réévalué dans la mesure des moyens budgétaires disponibles suite à un reclassement/augmentation de la densification de la zone.	

### Développement moyen terme

**TERRAIN DE RÉFÉRENCE = Terrain PAP-NQ sans PAP approuvé**

- I. Terrain de référence : 600 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>
- II. **Minoration/majoration en fonction de la taille des logements**

Le MME est calculé au moment de l'acquisition (DL et CUS définis dans le PAG) et peut être réévalué dans la mesure des moyens budgétaires disponibles suite à un reclassement/augmentation de la densification de la zone.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% du MME.

### Développement court terme

**PAP-NQ avec PAP approuvé**

- I. Majoration de 30% par rapport au terrain de référence : 780 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>
- II. Pas de minoration/majoration relative à la taille des logements (PAP approuvé et taille des logements définie)

Le MME est calculé au moment de l'acquisition et peut être réévalué dans la mesure des moyens budgétaires disponibles suite à une densification par logement(s) intégré(s) ou par une modification ponctuelle du PAG.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% du MME.

### Terrain viabilisé

**Terrain viabilisé « Baulücke » (PAP-QE et PAP-NQ)**

**1.100 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub>**

*Renvoi au Chapitre 2.4 relatif à l'évaluation du coût du terrain viabilisé*

Le MME est calculé au moment de l'acquisition et peut être réévalué dans la mesure des moyens budgétaires disponibles suite à une densification par logement(s) intégré(s) ou par une modification ponctuelle du PAG.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% du MME.

### Acquisition VEFA

En ce qui concerne les acquisitions en VEFA (vente en état futur d'achèvement) il est renvoyé au chapitre 3.2.  
A noter que le calcul des participations financières se base sur les m<sup>2</sup> en surface utile d'habitation (SUH).

## 2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISÉ

Les travaux relatifs aux points 2.1, 2.2 et 2.3 permettent d'aménager un terrain pré-viabilisé et de le munir des équipements nécessaires pour pouvoir construire des logements. Un terrain viabilisé est muni d'infrastructures publiques telles que prévues par **l'article 23 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**. Afin de déterminer le « Coût du terrain viabilisé » il convient d'ajouter au coût du terrain pré-viabilisé les coûts suivants :

- Viabilisation ordinaire ;
- Travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
- Frais d'études et honoraires préliminaires.

Le terrain pré-viabilisé doit faire l'objet d'une planification à un stade APS. Plusieurs variantes d'esquisses de PAP peuvent ainsi être réalisées à un stade sommaire et les prix de viabilisation ordinaire éventuels pourraient être évalués sommairement. Ainsi une esquisse pourra être évaluée en fonction de la faisabilité économique. **Afin d'arriver à des investissements étatiques modérés et prévisibles, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire incite de concevoir la viabilisation ordinaire des projets dans un esprit d'économicité et d'efficacité.**

Dans le cadre de projets mixtes, la prise en charge des frais est ventilée en fonction du prorata des logements destinés à la vente ou à la location abordables.

### 2.1. Viabilisation ordinaire

Conformément à l'art. 23 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les travaux de viabilisation « ordinaire » comprennent l'aménagement :

- des réseaux de circulation (travaux de voiries y compris trottoirs, emplacements publics,...),
- des conduites d'approvisionnement,
- des réseaux d'évacuation,
- des réseaux et infrastructures d'énergie (hors panneaux photovoltaïques),
- des collecteurs d'égouts,
- des réseaux de télécommunication,
- des installations d'éclairage,
- des espaces collectifs,
- des aires de jeux et de verdure,
- des plantations.

Sur base des expériences du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire retient pour les **frais de viabilisation ordinaire un montant maximal éligible (MME) de :**

- **jusqu'à 350 €/m<sup>2</sup>-SCB\_log hTVA, pour les maisons unifamiliales,**
- **jusqu'à 250 €/m<sup>2</sup>-SCB\_log hTVA, pour les appartements,**
- **jusqu'à 30.000 € hTVA/emplacement publics dans des parkings centralisés.**

Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des **projets exceptionnels** et le plafond de la participation financière peut être adapté en fonction des spécificités du projet. Toutefois, lors de la conception des projets, il s'avère essentiel de les planifier en vue de prix de viabilisation ordinaire raisonnables. La planification, est à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration du projet.

Sont visés les emplacements publics expressément demandés dans le cadre du PAG/PAP (en fonction du [DL]), regroupés à l'extérieur ou regroupés dans une structure de parking centralisée à étages dans le cadre de quartiers libres de voitures dans les rues résidentielles. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du

territoire demande de ventiler les frais relatifs à ces emplacements publics dans les coûts des travaux de viabilisation ordinaire.

D'autres participations financières peuvent être accordées. Dans le cadre de l'élaboration du projet de la convention rappelant les conditions d'octroi et le montant maximal de la participation financière pour le projet en question, le promoteur est tenu à informer le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire de toute autre participation financière perçue ou envisagée.

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement des autres participations financières perçues.

#### ➤ Travaux de viabilisation hors PAP

Pour la mise en œuvre de certains PAP's, des travaux de raccordements divers aux infrastructures publiques existantes sont indispensables et s'avèrent nécessaires pour aménager le site. Sont visés par exemple des travaux d'approvisionnement et d'évacuation des eaux urbaines, raccordement CREOS, etc.

Dans ce contexte, d'autres législations en vigueur précisent la prise en charge des coûts de ces travaux. Une participation financière de la part du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire est à analyser au cas par cas et selon les législations en vigueur.

- **Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau**  
[Code de l'environnement - Legilux \(public.lu\)](#)
- **Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**  
[Code communal - Legilux \(public.lu\)](#)

#### ➤ Estimation des $m^2_{SCB\_log}$ au stade "esquisse PAP"

Pour le calcul de la participation financière dans le cadre d'une convention aides à la pierre « infrastructures », le MME pour la viabilisation ordinaire est établi en tenant compte des  $m^2_{SCB\_log\_PAP}$  *probablement* mis en œuvre dans les futurs projets de logements.

Afin de les estimer, les maisons unifamiliales sont à calculer avec un max. de  $242 m^2_{SCB\_log\_théorique}$  et pour les immeubles collectifs les  $m^2_{SCB\_théoriques}$  du PAP sont à considérer.

Les  $m^2_{SCB\_log\_réels}$  seront connus définitivement suite à la finalisation de la planification des projets de logements sur les lots.

Les montants des aides à la pierre relatifs à la viabilisation ordinaire seront révisés par avenant à la convention initiale « infrastructures ».

## 2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol

Afin de rendre un terrain à bâtir net « constructible » suite à la présence de bâtiments avoisinants et d'autres constructions sur la limite de la/des parcelle(s) à bâtir, des travaux de nature préparatoire et de stabilisation (horizontale et verticale) peuvent s'avérer nécessaires. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de les concevoir dans un esprit d'économicité et d'efficience.

Sont éligibles notamment toutes les méthodes de renforcement du sol visant à améliorer la qualité et les caractéristiques du sol (liste non-exhaustive) :

- Pieux,
- Murs de blindage,
- Reprises en sous-œuvre,
- Stabilisations diverses pour constructions existantes voisines sur la limite de la parcelle à bâtir,
- Déblaiement du terrain naturel dû à la présence ponctuelle<sup>3</sup> de sol médiocre et/ou pollué et remblaiement,
- Murs de soutènements pour reprendre les courbes de niveau du terrain naturel.

Sur base des expériences du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire retient pour les **frais de travaux préparatoires et de stabilisation du sol un montant maximal éligible (MME) jusqu'à 150 €/ m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA.**

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

## 2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires

Dans l'esprit d'une approche globale de planification du projet, **des études relatives à la viabilisation particulière, à la viabilisation ordinaire et à la viabilisation du terrain net sont nécessaires.**

Sont visés notamment :

- Etudes urbanistiques (PAG et modifications PAG),
- Frais d'élaboration de plans directeurs, PAP, infrastructures (VRD),
- Etudes de rentabilité d'efficience économique,
- Etudes relatives à la viabilisation particulière :
  - Études environnementales telles que prévues par la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement :
    - Etude stratégique des incidences environnementales UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung),
    - Etude stratégique des incidences environnementales SUP (Strategische Umweltprüfung),
    - Evaluation des incidences sur l'Environnement (EIE),
    - Etudes de géothermie,
    - Bilan des biotopes.
  - Études techniques :
    - Etudes de trafic, de mobilité, de voiries et réseaux divers (VRD),
    - Etudes de sol (pollution, statique),
    - Evacuation des eaux résiduaires,
    - Gestion des eaux pluviales,
    - Concept énergétique,
      - Concept paysager,
      - Concept acoustique,
      - Concept évacuation des déchets.
- Diagnostic archéologique telle que prévu par l'avant-projet de loi sur le patrimoine culturel,

---

<sup>3</sup> Si ce type de travaux s'avère nécessaire pour l'entièreté d'un site/ PAP alors renvoi au chapitre 1.2

- Fouilles archéologiques telles que prévues par l'avant-projet de loi sur le patrimoine culturel dont 50% des frais sont à charge de l'Etat.

Les frais d'études et des honoraires préliminaires peuvent être pris en charge par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suivant des taux définis selon la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable selon 2 cas de figures pour la détermination du MME :

➤ **Cas de figure 1 : Projets sans viabilisation particulière**

Le montant maximal éligible (MME) ne pourra dépasser **15%** par rapport à la somme des coûts de viabilisation ordinaire et des coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol.

➤ **Cas de figure 2 : Projets avec viabilisation particulière**

Le montant maximal éligible (MME) est majoré de 3% si des études relatives à la viabilisation particulière telles que stipulées ci-dessus sont requises par le projet en élaboration. Le MME ne pourra dépasser **18%** par rapport à la somme des coûts y relatifs.

## 2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé

Afin de déterminer un MME à la participation financière pour des **terrains PAP-QE et PAP-NQ viabilisés** (dont les terrains « Baulücke »), il convient de rajouter à la charge foncière de base pour un terrain à développement à court terme, non-viabilisé de  $780 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$  les frais de viabilisation ordinaires et de travaux préparatoires et de stabilisation du sol, y compris les études et honoraires.

Sur base des expériences du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le **Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire retient un montant maximal éligible (MME) pour les terrains PAP-QE et PAP-NQ viabilisés jusqu'à  $1.100 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$  hTVA.**

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts éligibles ne peuvent pas dépasser 50% du MME indiqué ci-dessus.

A noter que les travaux préparatoires et de stabilisation du sol sont soumis au MME tel que prévu dans le point 2.2 ci-dessus.

➤ **Cas spécifique : Acquisition d'un terrain avec bien existant**

Pour les acquisitions de terrains sur lesquels se trouvent des biens existants, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de fournir le prix d'acquisition du/des terrain(s) sans la valeur du/des bien(s) existant(s) et le prix d'acquisition du/des bien(s) existant(s).

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande, le cas échéant, de joindre une expertise établie par un expert indépendant afin de pouvoir apprécier l'état de vétusté de ce/ces bien(s) et en vue de pouvoir estimer les frais futurs relatifs à une rénovation potentielle telle que stipulée au chapitre 3.3 du présent cahier des charges.

➤ **Cas spécifique : Acquisition d'un terrain en « VEFA »**

En ce qui concerne les acquisitions en VEFA (vente en état futur d'achèvement) il est renvoyé au chapitre 3.2. A noter que le calcul des participations financières se base sur les  $\text{m}^2$  en surface utile d'habitation (SUH).

### 3. EVALUATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pour objectif d'évaluer les différents frais, afin de pouvoir garantir des projets de logements abordables qui ne dépassent pas un budget rationnel et de pouvoir anticiper les frais encourus et/ou le cas échéant, de retravailler le projet dans un esprit d'économicité et d'efficience.

Différents cas de figure se présentent :

- Nouvelle construction ;
- Acquisition VEFA ;
- Biens existants.

#### ➤ Remarque importante :

Dans le cadre de l'analyse des dossiers de demande pour une participation financière « Aides à la pierre » pour l'élaboration de projets de logements abordables, les coûts relatifs aux volets du foncier, de la viabilisation ordinaire et de la construction sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (SUH) des logements.

Le cas échéant, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée. Pour le calcul du montant de la participation financière, les  $m^2_{SUH}$  éligibles à la/ aux typologie(s) du/ des logement(s) sont pris en compte :

- ✓ Un ratio (%) général est appliqué sur l'ensemble des participations financières (foncier, infrastructures, construction) si la surface utile d'habitation maximale ( $SUH_{max}$ ) éligible du projet est dépassée ;
- ✓ Établissement du MME en fonction des  $m^2_{SUH}$  éligibles ;
- ✓ Application du prorata au niveau de tous les coûts.

#### 3.1. Nouvelle construction

##### ➤ Coût de construction

Sont visés les logements planifiés et mis en œuvre par un promoteur social.

Le gouvernement attache une priorité particulière à la réalisation de logements locatifs, publics et intervient au financement à un taux défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Il s'avère donc essentiel de planifier les projets de manière raisonnable et en vue de prix de construction abordables et modérés.

La convention avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire se fait à un stade APD (Avant-projet définitif) du projet de logements abordables. Néanmoins toute modification ultérieure dans le cadre de la demande de permis de bâtir doit être communiquée au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Toute modification impactant le prix de construction doit dûment être communiquée et argumentée le cas échéant.

**MME pour les logements destinés à la location abordable :**

- Jusqu'à 2.650 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA
- Jusqu'à 1.800 €/m<sup>2</sup><sub>SNA\_log</sub> hTVA

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour les logements locatifs le montant de la TVA (17%) est également subsidiable à des taux définis par la loi.

Le montant de la participation financière inclut :

- ✓ Tout élément constructif et de programmation interne nécessaire afin de réaliser un projet de logements selon les règles de l'art et conforme aux législations en vigueur,
- ✓ Tous les travaux de raccordements aux réseaux divers dans le domaine public,
- ✓ Les travaux de terrasses au rez-de-jardin,
- ✓ La surface consolidée relative à l'accès principal au logement, les marches d'escalier extérieur et les rampes piétonnes,
- ✓ La surface consolidée relatif à l'emplacement privé uniquement dans le cas où le logement dispose d'un seul emplacement à l'air libre,
- ✓ Les rampes d'accès au niveau souterrain.

Une dispense ministérielle, sur base de l'avis de la commission consultative, peut être attribuée pour des **projets exceptionnels** et le plafond de la participation financière peut être adapté en fonction des spécificités du projet et sous réserve de respecter les plafonds prévus par la loi à l'article 14, paragraphe 5, alinéa 1er, point 1°.

Toutefois, lors de la conception des projets, il s'avère essentiel de les planifier en vue de prix de construction raisonnables. La planification, la programmation interne et les coûts de construction sont à convenir avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration du projet.

Sont visés par des « **projets exceptionnels** » des projets de logements abordables présentant des caractéristiques hors norme de taille (p.ex de très petite envergure), de complexité, d'innovation et de résilience au changement climatique.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend en compte une « réserve » pour imprévus de 5% pour une nouvelle construction, de 10% pour une rénovation profonde et de 7,5% pour un projet mixte (nouvelle construction et rénovation profonde).

Un élément clé en matière d'efficience économique est le **nombre d'emplacements privés par unité de logement**, compris dans les surfaces SCB ou SNA, expressément demandé dans le cadre des PAG/PAP:

Au vu de l'expérience des promoteurs publics FdL et SNHBM, les locataires disposent au maximum de 1 voiture privée. Actuellement de nombreux emplacements restent inoccupés ; de même pour les logements destinés à la vente.

Dans l'objectif de réduire le nombre d'emplacements de stationnement privés des logements abordables, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement aux communes de prévoir une dérogation dans la partie écrite des PAG comme par exemple : « Des dérogations aux dispositions [...] peuvent être accordées pour des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ».

- **Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire participe au financement de 1 emplacement privé par unité de logement destiné à la location abordable. Si des emplacements supplémentaires étaient prévus dans le projet, les frais y relatifs ne sont pas pris en compte lors de la détermination du montant maximal éligible et du calcul de la participation financière du projet de logements.**
- Les surfaces relatives aux emplacements sont à catégoriser en fonction de la définition SCB/SNA telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017. Toutefois, pour les surfaces destinées à des emplacements privés au rez-de chaussée d'un immeuble, qui sont ventilées à l'air libre et non-isolées thermiquement, le montant maximal éligible pris en compte correspond à celui des surfaces non aménageables ( $m^2_{SNA}$ ).
- Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de ventiler les frais relatifs aux emplacements privés dans les coûts de construction/de rénovation [SCB\_log/SNA\_log] et évaluera au fur et à mesure les participations financières quant aux surfaces destinées aux emplacements privés relatifs aux unités de logements.

### ➤ Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les aménagements de l'espace extérieur des logements destinés à la location abordable. Sont visés les coûts suivants :

- Bancs extérieurs,
- Balançoire et toboggan,
- Potagers communs/surélevés,
- Surfaces consolidées, autres que la surface consolidée relative à l'accès principal,
- Emplacements consolidés pour voitures (y compris le revêtement de sol des carports),
- Emplacements pour vélos,
- Locaux poubelles (hors SCB\_log),
- Abris de jardin (hors SCB\_log),
- Murets, plantations, clôtures, éclairages.

Remarques :

- Il est recommandé de concevoir les aménagements extérieurs dans un esprit d'économicité et surtout facile d'entretien, afin d'éviter des charges d'entretien élevées.
- Afin de promouvoir la vie communautaire, les jardins privatifs peuvent fonctionner sans clôtures et générer des espaces extérieurs plus généreux et favorisant le principe du « sharing » de potagers communs, de gazon, des assises, ...
- Les aménagements extérieurs devront au maximum respecter le site naturel. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveaux afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, ...).
- Les surfaces imperméabilisées devront être limitées à un strict minimum. Pour les chemins, les surfaces consolidées et les voies d'accès il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables. Les alentours seront réservés aux plantations.

**MME pour les coûts de construction relatifs à l'aménagement de l'espace extérieur des logements destinés à la location abordable :**

- **Immeuble collectif : jusqu'à 80 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA**
- **Maison unifamiliale : jusqu'à 40 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA**

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour les logements locatifs le montant de la TVA (17%) est également subsidiable à des taux définis par la loi.

Pour les projets mixtes (logements destinés à la location/logements destinés à la vente/autres fonctions), la prise en charge est proratisée en fonction des m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> relatifs aux logements destinés à la location abordable.

**Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les coûts de construction relatifs aux carports. Ils sont éligibles en supplément aux MME ci-dessus et à stipuler séparément dans les devis. Sont visés les coûts relatifs à la structure, y compris travaux de fondation, mais hors revêtement de sol :**

- **Carport : jusqu'à 12.000 € hTVA**

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour les logements locatifs le montant de la TVA (17%) est également subsidiable à des taux définis par la loi.

### ➤ Frais d'études et honoraires

Sont visés les frais d'honoraires suivants :

- ✓ Honoraires de mission de maître d'ouvrage/de maîtrise d'œuvre/de pilotage,
- ✓ Honoraires d'architecte,
- ✓ Honoraires d'ingénieurs civils,
- ✓ Honoraires d'ingénieurs techniques,
- ✓ Honoraires de paysagistes,
- ✓ Honoraires de coordinateur sécurité/santé,
- ✓ Etudes de contrôle de qualité :
  - Test d'étanchéité à l'air (Blower-Door),
  - Mesurage acoustique,
  - Mesurage de la qualité de l'air intérieur,
- ✓ Honoraires de tout autre expert en matière afin de réaliser des projets de logements suivant les règles de l'art.

**Le montant maximal éligible (MME) des frais d'études et honoraires est défini en 2 étapes et le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend à charge, à des taux définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, les frais d'études et d'honoraires incombant lors de la planification et de l'exécution du projet de logements abordables :**

1. Le montant éligible relatif au coût de construction et aux coûts relatifs à l'aménagement de l'espace extérieur commun ou privé des logements (y compris le coût de construction des carports le cas échéant) est déterminé en fonction des coûts du projet et du MME de ces catégories.  
Le montant éligible relatif à ces catégories est défini en prenant en compte le plus petit entre le coût du projet et du MME calculé.

**Pour chacune des catégories « Coût de construction » et « Aménagement de l'espace extérieur »**

- Si  $MME \geq \text{Coût du projet}$ , le montant éligible est égal au **Coût du projet**
- Si  $MME < \text{Coût du projet}$ , le montant éligible est égal au **MME**

Les valeurs ainsi obtenues sont additionnées pour obtenir le montant éligible total des catégories « Coût de construction » et « Aménagement de l'espace extérieur ».

2. Le MME relatif aux frais d'études et honoraires ne pourra dépasser **15%** de cette somme.

### ➤ Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances (frais annexes)

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend à charge, à des taux définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, les frais suivants :

- Frais relatifs aux autorisations de bâtir,
- Frais relatifs aux assurances :
  - Garantie décennale,
  - « tout risque chantier » - TRC,
- Frais de parution (éligible location et vente),
- Frais de copropriété (éligible location).

A noter que les frais éligibles sont proratisés en fonction de la SUH éligible du projet. Le MME est déterminé en fonction de la quote-part éligible des coûts de construction. La participation financière y relative se rajoute à la participation financière relative au coût de la construction.

### 3.2. Acquisition de logement(s) en vente état futur d'achèvement (VEFA)

Les promoteurs sociaux peuvent acquérir des logements abordables en VEFA. Les contrats de réservation et actes de ventes comportent le:

- ✓ **Prix de la quote-part terrain**
  - Sauf pour les logements acquis dans le cadre de l'article 29bis de loi modifiée du 19 juillet 2004, qui s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) dont la procédure d'adoption - saisine du collège échevinal - est entamée après le 18 février 2022).
- ✓ **Prix de la construction**
  - Frais d'architecte et d'ingénieurs, TVA 17% comprise,
  - Prix des constructions réalisées, TVA 17 % comprise,
  - Prix des constructions à réaliser, hors TVA,
  - TVA à raison de 17% sur le prix des constructions à réaliser.

Pour les besoins de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA et pour les promoteurs sociaux concernés le prix est précisé et comporte le prix du terrain, des constructions réalisées, incluant la quote-part des frais d'architecte et d'ingénieurs proportionnelle à l'état d'avancement des travaux.

Les frais d'enregistrement et de transcription et les frais de notaire sont éligibles en supplément aux coûts d'acquisition « VEFA » au prorata du montant maximal éligible. Les frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances (frais annexes) sont compris dans le prix de construction.

#### Remarques importantes :

- Pour les logements dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et qui s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement :
  - La partie foncier viabilisée est cédée gratuitement,
  - Le coût relatif à la construction des logements doit correspondre au prix de réalisation/ coût de revient.
- Pour le calcul de la participation financière, il est à noter qu'elle est plafonnée de façon cumulative par :
  - Le plafond de la SUH prise en charge en fonction de la typologie du logement,
  - Le plafond du coût de la part du foncier,
  - Le plafond du coût de la construction selon type de logement.Dans des cas dûment justifiés, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut cumuler de façon indifférenciée les deux plafonds concernant la part du foncier et la part construction.
- Le MME relatif au foncier peut être revu vers le bas pour des projets dont la centralité géographique ne justifie pas le MME indiqué au regard de l'évolution des prix du foncier telle qu'observée par l'Observatoire de l'Habitat.
- Le montant maximal éligible relatif au prix de la construction comprend les parts de copropriété dans les parties communes ainsi que les lots privatifs suivants:
  - 1 appartement et son espace privatif extérieur (balcon, terrasse ou loggia)
  - 1 cave privative
  - 1 emplacement intérieur privatif ou un carport privatifLe cas échéant, les forfaits suivants sont déduits du prix d'acquisition :
  - Si le logement dispose de 1 carport supplémentaire : 12.000 € ttc, non indexé
  - Si le logement dispose de 1 emplacement intérieur supplémentaire : 30.0000 € ttc, non indexéLe cas échéant, les forfaits suivants sont déduits de l'enveloppe du MME :
  - Si le logement ne dispose pas emplacement intérieur privatif : 30.0000 € ttc, non indexé
  - Si le logement ne dispose pas de carport privatif: 12.000 € ttc, non indexé
- Sont déterminés les montants maximaux éligibles (MME) suivants pour l'acquisition de logements abordables en VEFA. Ces MME sont applicables pour l'acquisition de logements dont la qualité de réalisation correspond aux règles de l'art. Ces MME peuvent être adaptés en fonction de la qualité de réalisation arrêtée dans la notice descriptive du projet.  
La notice descriptive spécifique au projet à conventionner est à fournir par le promoteur privé.

**Montants maximaux éligibles :****3.2.1 - a) (uniquement pour logements hors article 29 et 29bis)**

**Montant maximal éligible pour l'acquisition d'un appartement isolé ou d'un nombre d'appartements < à 20% des unités de logements de l'immeuble collectif**

- Part foncier : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé [1.430 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
- Part construction : jusqu'à 6.806 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise, **fixé** à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [5.370 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]

**Part foncier :**

Les MME indiqués ne sont pas soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction et ont été fixés à l'indice de la construction d'octobre 2022.

Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023, sera traité en tenant compte du MME fixé à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé.

**Part construction :**

Les MME indiqués ne sont pas soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction et ont été fixés à l'indice de la construction d'octobre 2022.

**3.2.1 - b) (pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement)**

**Montant maximal éligible pour l'acquisition d'un appartement isolé ou d'un nombre d'appartements < à 20% des unités de logements de l'immeuble collectif:**

- **Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**
  - Part foncier(\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé [1.430 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
  - Part construction : jusqu'à 6.806 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise, **fixé** à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [5.370 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
- **Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**
  - Part foncier(\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé
  - Part construction : jusqu'à 5.800 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise, soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction

(\*) Les MME indiqués ne sont pas soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction et ont été fixés à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022.

**3.2.2 (pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement)**

**Montant maximal éligible pour l'acquisition d'un immeuble collectif complet ou d'un ensemble d'appartements ou d'une maison unifamiliale avec logement intégré**

- **Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**
  - Part foncier (\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé [1.430 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
  - Part construction : jusqu'à 6.806 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise, **fixé** à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [5.370 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
- **Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**
  - Part foncier (\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé
  - Part construction : jusqu'à 5.800 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise, soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction

(\*) Les MME indiqués ne sont pas soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction et ont été fixés à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022.

### 3.2.3 (pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement) Montant maximal éligible pour l'acquisition d'une maison unifamiliale

- Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :
- Part foncier (\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2-SUH</sup> pour le terrain viabilisé [1.430 €/m<sup>2-SUH</sup> (indice 845,51)]
  - Part construction : jusqu'à 6.109 €/m<sup>2-SUH</sup> TVA 17 % comprise, fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [4.820 €/m<sup>2-SUH</sup> (indice 845,51)]
- Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :
- Part foncier (\*) : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2-SUH</sup> pour le terrain viabilisé
  - Part construction : jusqu'à 5.200 €/m<sup>2-SUH</sup> TVA 17 % comprise, soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction

(\*) Les MME indiqués ne sont pas soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction et ont été fixés à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022.



Elmen - SNHBM

### Détails techniques relatifs au calcul de la participation financière lors d'un projet en VEFA :

#### 1) Détermination de la surface utile d'habitation

La surface utile d'habitation [SUH] est utilisée pour la détermination de la participation financière lors d'un projet en VEFA. Elle est à calculer conformément au chapitre sur les SURFACES du présent cahier des charges.

#### 2) Déterminer le ratio de prise en charge de la SUH

Le cahier de charge du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire fixe des tailles maximales (TM) selon la typologie des logements. Ces surfaces varient notamment en fonction du nombre de chambres à coucher.

Les surfaces qui excèdent ce maximum ne sont pas prises en charge pour la détermination de la participation financière (tant pour la part du foncier que pour la part de la construction).

Il faut dès lors déterminer le ratio de prise en charge de la SUH (RSUH). Ce ratio est de 1, si la taille effective du logement reste en dessous de la taille maximale. Ce ratio est inférieur à 1, si la taille effective du logement dépasse de la taille maximale prise en charge :

Si  $TM/SUH\_effective \geq 1$  alors **RSUH = 1**  
 Si  $TM/SUH\_effective < 1$  alors **RSUH = TM/SUH\_effective**

**3) Déterminer le ratio de prise en charge du coût du foncier par m<sup>2</sup>**

Le Montant maximal éligible pour le coût du foncier dans le cas d'un projet en VEFA est de 1.430 €/m<sup>2</sup>\_SUH. Le montant effectivement pris en charge pour la détermination de la participation financière est le prix effectif du foncier (Pfon), plafonné au montant maximal éligible.

Il faut dès lors déterminer le ratio de prise en charge du coût du foncier (Rfon). Ce ratio est de 1, si le prix du foncier effectif (Pfon) du logement reste en dessous du MME pour le foncier. Ce ratio est inférieur à 1, si le prix du foncier effectif du logement dépasse le MME pour le foncier :

Si  $MME/Pfon \geq 1$  alors **Rfon = 1**  
 Si  $MME/Pfon < 1$  alors **Rfon = MME/Pfon**

**4) Déterminer le ratio de prise en charge du coût de la construction par m<sup>2</sup>**

Le montant effectivement pris en charge pour la détermination de la participation financière est le prix effectif de la construction (Pcons), plafonné au montant maximal éligible.

Il faut dès lors déterminer le ratio de prise en charge du coût de la construction (Rcons). Ce ratio est de 1, si le prix de la construction effectif (Pcons) du logement reste en dessous du MME pour la construction. Ce ratio est inférieur à 1, si le prix de la construction effectif dépasse le MME pour la construction :

Pour les appartements :

- Si  $MME / Pcons \geq 1$  alors **Rcons = 1**
- Si  $MME / Pcons < 1$  alors **Rcons = MME/Pcons**

Pour les maisons :

- Si  $MME / Pcons \geq 1$  alors **Rcons = 1**
- Si  $MME / Pcons < 1$  alors **Rcons = MME/Pcons**

**5) Déterminer le ratio de prise en charge du coût de la construction par m<sup>2</sup>**

Dans les cas dûment justifiés, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut cumuler de façon indifférenciée les deux plafonds concernant la part du foncier et la part de la construction.

Dans ce cas les étapes 3 et 4 sont fusionnées et le même calcul est réalisé avec un Montant maximal éligible cumulé (TVA incluse pour la partie des coûts de construction).

**6) Détermination de la participation financière effective (6/6)**

La participation financière effective est déterminée selon la formule suivante :

$$\text{Participation financière} = TX \times RSUH \times [ ( Rfon \times Pfon ) + ( Rcons \times Pcons ) ]$$

avec :

(Rcons x Pcons)	Ce produit détermine le coût pris en charge pour la construction en tenant compte du plafond du MME pour la part de la construction,
(Rfon x Pfon)	Ce produit détermine le coût pris en charge pour le foncier en tenant compte du plafond du MME pour la part du foncier,
RSUH	Ce facteur applique le plafond concernant la taille du logement à la somme des deux coûts concernant le foncier et la construction,
TX	Il s'agit du taux de la participation financière : 75% pour les communes, la SNHBM et les promoteurs art30 ainsi que 70% pour le Fonds du Logement.

**Points d'attention pour les acquisitions de logements abordables en VEFA :**

Cette liste est purement indicative et non exhaustive. Chaque acquéreur doit veiller individuellement à ce que les conditions de la VEFA sont compatibles avec ses contraintes.

<b>A) Contexte général</b>	
Vérification du bilan de la société vendeuse	Vérification de la solvabilité, etc. de la partie vendeuse
Lecture de l'acte de base	Veiller à l'existence d'un acte de base. Lire attentivement les clauses.
Lecture de la notice descriptive/du cahier des charges (clauses spéciales budget)	Lire attentivement la notice descriptive pour éviter des surprises au niveau du budget, de la qualité des matériaux, etc.
<b>B) Acte notarié</b>	
Clause relative à la révision du prix de vente	Être conscient dans quelles hypothèses une révision du prix peut avoir lieu.
Clause relative à la garantie d'achèvement (éviter l'option de remboursement)	Vérifier l'identité de l'émetteur et les modalités de la garantie d'achèvement.
Assurance garantie décennale et tous risques chantier	Demander de voir les polices de ces assurances, vérifier leur existence.
Clause relative aux tranches de paiement	Vérifier les tranches de paiement et la budgétisation en interne.
Clause relative aux coûts de travaux modificatifs et supplémentaires	Être conscient d'éventuels coûts supplémentaires. Éviter des surprises budgétaires.
Clause relative aux visites du chantier et à l'accès au chantier	Vérifier la fréquence. Identifier la personne qui va les effectuer, etc.
Clause relative au constat d'achèvement	Vérifier cette clause.
Clauses relatives aux changements pendant les travaux	Vérifier dans quelles hypothèses la partie vendeuse peut procéder à des changements sans l'accord de la partie acquéreuse.
Clauses relatives aux emplacements	Vérifier s'il y a des clauses spéciales relatives aux emplacements et si elles sont acceptables.
Clause relative à l'approbation	Vérifier si elle est correcte. Cela dépend de la forme de la partie acquéreuse.
Clauses relatives aux éventuelles servitudes	Être conscient d'éventuelles servitudes.
Clauses relatives à des participations financières, p.ex. « Klimabonus »	Vérifier si des participations financières sont stipulées et qui en est le bénéficiaire.

### 3.3. Biens existants

#### **Remarque préalable concernant le délai d'octroi des participations financières - Principe de l'article 19 de la loi modifiée du 7 août 2023 et exception concernant l'acquisition des biens existants :**

Aux termes de l'article 19 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, la demande de participation financière doit parvenir au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux ans à compter du premier décaissement de la dépense, sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain.

Dans l'intérêt de la lutte contre la pénurie de logements abordables et partant de la réalisation d'un nombre maximal de logements abordables, il est admis que ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite dûment motivée du promoteur social.

Toutefois, même si l'acquisition des biens existants remonte à plus de deux ans, et que donc le décaissement remonte à plus de deux ans, **la valeur de la construction existante peut être prise en considération au titre de la participation financière (aides à la pierre) en complément du volet foncier, sous réserve que ce bien soit soumis à un assainissement général et énergétique pouvant être assimilé à une nouvelle construction.**

Ainsi, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :

- Après les travaux, le certificat de performance énergétique doit renseigner au moins la classe d'isolation thermique D et la performance énergétique D ;
- Les parties rénovées ou assainies doivent satisfaire aux exigences minimales ainsi qu'au standard III du programme Klimabonus ;
- Les installations techniques doivent répondre au standard du programme Klimabonus ;
- Une expertise doit être réalisée par un expert agréé (aux fins de procéder à une analyse du bien existant et de déterminer le prix du terrain et de la construction).

Cela voulant dire que ces bâtiments dépassant le délai minimal prévu par la loi, doivent suivre les standards minimaux énergétiques imposés par le régime Klimabonus et le règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, exigeant des performances minimales.

Dans le cas où les exigences minimales ne puissent être respectées, le dossier de la demande officielle pour la participation financière pour les aides à la pierre doit comprendre la dérogation accordée par le bourgmestre, telle que prévue par le règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

Afin de calculer la participation financière relative à une acquisition d'un logement existant dont l'acquisition remonte à plus de deux ans, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire considère ce bien comme un bien existant avec rénovation profonde (cf. chapitre « Acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés à des fins d'habitation »). Les coûts d'acquisition du bien existant sont donc à considérer dans le total des coûts de construction/rénovation relatifs à l'assainissement général et énergétique.

Le promoteur social doit également procéder aux démarches nécessaires quant à la demande et l'obtention des participations financières Klimabonus.

Pris en considération tout ce qui précède, il peut être conclu que les bâtiments existants tout comme les terrains sont éligibles à la participation financière même après que le délai prévu par l'article 19, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable soit dépassé sous réserve de remplir les conditions énoncées du programme Klimabonus.

➤ **3.3.1 - Acquisition d'appartements existants dans un immeuble collectif ainsi que des maisons unifamiliales dont la réception définitive/ levée des réserves a eu lieu au cours des 10 années précédant la demande de participation financière :**

Afin d'évaluer l'efficacité économique relative à une acquisition d'un logement existant sur le marché privé, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend en compte les MME suivants par m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>. **Le maximum de m<sup>2</sup> pris en compte pour établir l'enveloppe de la participation financière correspond à la SUH maximale éligible selon la typologie du logement en question.**

- 1) **MME pour un appartement dans un immeuble collectif existant : jusqu'à 5.995 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> (indice 845,51) (MME fixé max à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022)** y compris la part foncier (1.430 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>), les parts de copropriété dans les parties communes, les lots privatifs (appartement/balcon, cave, emplacement intérieur)
  - ➔ Pour tout compromis de vente signé après le 30 septembre 2023, le MME est fixe et non indexé : jusqu'à 7.599 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>.
- 2) **MME pour une maison unifamiliale existante : jusqu'à 5.527 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> (indice 845,51) (MME fixé max à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022)** y compris la part foncier (1.430 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>), le garage box/carport éventuel, abris de jardin, et tout autre local privatif.
  - ➔ Pour tout compromis de vente signé après le 30 septembre 2023, le MME est fixe et non indexé : jusqu'à 7.005 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>.

Ces MME sont applicables pour des biens présentant une classe de performance énergétique et une classe d'isolation thermique D-D. Application d'un coefficient de minoration progressif en fonction de la classe d'isolation thermique tel qu'illustré dans le tableau 1 ci-dessous.

Si des travaux de remise en état/de maintien s'avèrent nécessaires au moment de l'acquisition du logement et afin de garantir la jouissance convenable du bien loué, les coûts y relatifs sont inclus dans ces montants et sont donc éligibles.  
 Attention : Des frais similaires, générés les années qui suivent l'acquisition et l'occupation du bien, sont à charge du promoteur social, propriétaire du logement (Renvoi au Chapitre 3.4).

**Tableau 1 : Coefficients de minoration en fonction de la performance énergétique**

Classe d'isolation thermique	Modificateur du MME
A	Néant
B	Néant
C	Néant
D	Néant
E	-3%
F	-6%
G	-9%
H	-12%
I	-15%

Note : Aucune décote n'est proposée pour la classe D car cela correspond au standard actuel. La minoration a été établie en fonction d'observations des prix de vente telles qu'observées par le LISER.

**Outre la participation financière pour l'acquisition du bien, le promoteur peut éventuellement demander une participation financière pour la rénovation profonde de bien existants, sous condition que le bien ait un certain âge (10 ans - dès la date de la réception définitive/ levée des réserves de l'immeuble en question. Renvoi au Chapitre 3.4).**

Il est cependant à noter que pour les appartements, un propriétaire ne peut pas individuellement prendre des actions pour améliorer la performance énergétique de son logement, ces travaux devront être validés par la copropriété. De ce fait, il est probable qu'un logement ne puisse pas être rénové énergétiquement pour simple raison de blocage par les autres copropriétaires.

En outre, cette enveloppe n'est pas spécifique à des rénovations énergétiques. Elle peut être invoquée pour d'autres travaux de rénovation.

➤ **3.3.2 - Acquisition de biens existants âgés de plus de 10 ans ou acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés de manière profonde à des fins d'habitation :**

Ce type d'acquisition peut englober des travaux de rénovation/ transformation de très grande envergure englobant des travaux de gros-œuvre, de second œuvre et de parachèvements ainsi que des travaux de rénovation plus douce. Ces travaux de rénovation font objet d'une convention similaire à celle établie dans le cadre d'une nouvelle construction. **Les MME applicables sont identiques à la nouvelle construction :**

- Jusqu'à 2.650 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA (indice 845,51)
- Jusqu'à 1.800 €/m<sup>2</sup><sub>SNA\_log</sub> hTVA (indice 845,51)

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

**Remarques importantes :**

- Pour les logements âgés de plus de 10 ans après la réception définitive, mais ne nécessitant pas encore une rénovation profonde au moment de la demande de la participation financière, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de joindre une expertise établie par un expert indépendant afin de pouvoir apprécier l'état de vétusté du bien existant et de pouvoir évaluer les frais futurs relatifs à une rénovation potentielle.  
De même, le promoteur social doit fournir une « stratégie de rénovation » et/ou un « conseil en énergie » en matière d'assainissement énergétique de l'enveloppe thermique et des installations techniques.  
**Dans le cadre de l'expertise mentionnée ci-dessus, il y a lieu de ventiler la valeur vénale du foncier et celle de la construction existante.**  
**Les MME indiqués ci-dessus comprennent la valeur vénale de la construction existante hors la valeur vénale du terrain (viabilisé).**
- Pour les biens existants destinés à être transformés et rénovés de manière profonde, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de joindre une expertise établie par un expert indépendant.  
Dans le cadre de l'expertise mentionnée ci-dessus, il y a lieu de ventiler la valeur vénale du foncier et celle de la construction existante.  
Les MME indiqués ci-dessus comprennent la valeur vénale de la construction existante hors la valeur vénale du terrain (viabilisé).
- S'il s'agit d'un projet de rénovation, un maximum de 10% pour le poste « divers et imprévus » peut être pris en compte pour le calcul de la participation financière. S'il s'agit d'un projet mixte c.à.d. un projet de rénovation d'un bien existant avec la construction d'une nouvelle extension, un maximum de 7,5% pour le poste « divers et imprévus » peut être pris en compte.
- **Selon l'article 14, paragraphe 5 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, une dérogation peut être attribuée par le ministre pour des projets présentant une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine** (protection au niveau national ou communal).  
Le plafond de la participation financière (MME) peut être adapté en fonction des spécificités du projet. Toutefois, lors de la conception des projets de rénovation et de transformation, il s'avère essentiel de planifier les projets en vue de prix de construction raisonnables. La planification, la programmation interne et les coûts de rénovation/ transformation pour ces logements sont à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration du projet.  
La commission consultative (CaaP) doit constater la « complexité particulière » sur base d'un argumentaire et explicatif fournis de la part du promoteur social.

### 3.4. Travaux de réparation et de remises en état de logements bénéficiant d'une participation financière

Sont visés les logements qui sont loués sous le régime de la « location abordable », soumis à une convention existante avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre de la participation financière stipulée au chapitre 3.1 du présent cahier des charges.

**A noter que ces conventions sont faites sur 40 ans. Pour les projets de logement qui ont été construits sous l'ancien régime avec une convention de 20 ans, un avenant à la convention existante est à prévoir afin de prolonger la durée conventionnelle à 40 ans.**

#### Répartition des charges

Dans le cadre des logements locatifs abordables, les principes suivants sont applicables :

##### Principe des responsabilités :

- Le locataire a la pleine responsabilité quant aux dégâts qu'il cause à l'objet loué,
- Il est tenu d'utiliser le logement de façon responsable et de remettre l'objet loué à son propriétaire dans l'état dans lequel il l'a reçu au début du contrat de location.

##### Principe de la répartition des charges :

- Les frais présentant un caractère de jouissance du logement sont à charge du locataire c.à.d. en premier lieu l'occupant du logement et en deuxième lieu le bailleur social.
- **Les frais présentant un caractère conservatoire de remise en état et de rénovation profonde du logement sont à charge du propriétaire (futur : promoteur social).**

#### Travaux de remise en état/de maintien

Sont visés des **travaux ponctuels de remise en état à caractère conservatoire** de l'immeuble c.à.d. des éléments délabrés ou inutilisables du fait de leur durée de vie limitée ou dus à une utilisation quotidienne et prolongée (vétusté) ou à un cas de force majeure.

Il s'agit de travaux à périodicité imprévisible qui surgissent surtout au moment d'un changement de locataire. Ils sont à exécuter dès leur apparition, ceci afin de garantir une jouissance convenable du bien loué conformément à la législation en vigueur et également afin d'éviter une propagation des dégâts et un endommagement du bien loué.

**Les frais générés sont à charge du promoteur social, propriétaire des logements (à considérer dans le calcul du bénéfice raisonnable).**

#### Travaux de rénovation profonde (3.4.1)

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut accorder des aides financières pour des travaux de rénovation profonde à partir d'une échéance minimale de 10 ans dès la date de la réception définitive/ levée des réserves de l'immeuble en question. Dans des cas exceptionnels dûment motivés, la demande de participation financière à la rénovation pourra être introduite avant ce délai.

Compte tenu de la durée de la convention, le propriétaire pourra bénéficier de l'enveloppe définie ci-dessous pendant les 30 années suivantes.

En règle générale, les travaux de rénovation profonde seront à charge du propriétaire s'ils ne sont pas causés par une utilisation inappropriée par le locataire. Ils sont à exécuter en fonction de l'état du bien, de la durée de vie estimée de l'objet et en fonction de leur conformité avec la législation en vigueur.

Sont éligibles les travaux de rénovation profonde, conformément aux réglementations en vigueur, suivants :

- Les travaux sur des éléments structurels ou de gros-œuvre (remplacement d'escaliers ou balcons extérieurs...)  
*Périodicité à titre indicatif : 15 à 25 ans*
- Les travaux de clos et couvert (travaux de toiture, de façade, le remplacement des menuiseries extérieures...)  
*Périodicité à titre indicatif : 15 à 25 ans*
- La mise en conformité ou le remplacement des installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, ascenseurs...)  
*Périodicité à titre indicatif : 10 à 20 ans*
- Mise en conformité à l'intérieur de l'immeuble : le remplacement des éléments vétustes intérieurs (menuiseries intérieures, revêtements de sol, installations sanitaires...)  
*Périodicité à titre indicatif : 15 à 25 ans*
- La mise en conformité des alentours, des accès et des stationnements (escaliers et rampes extérieurs, les locaux extérieurs pour le stockage des déchets ou des vélos...)  
*Périodicité à titre indicatif : 5 à 15 ans*

Dans le cadre des assainissements énergétiques et du remplacement des installations techniques, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire n'attribue une participation financière que pour les projets qui sont éligibles dans le cadre du programme *Klimabonus* du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (hors installations de panneaux photovoltaïques). Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté.

L'enveloppe pour le MME à la participation financière est de :

- jusqu'à 880 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log\_rén.</sub> hTVA
- jusqu'à 540 €/m<sup>2</sup><sub>SNA\_log\_rén.</sub> hTVA

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les coûts des travaux de rénovation profonde engendrés à des taux définis selon la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des projets exceptionnels de rénovation de bâtiments protégés au niveau national ou communal. Le plafond de la participation financière peut être adapté en fonction des spécificités du projet.

En matière de rénovation en général, les travaux s'avèrent souvent délicats et nécessitent une planification rigoureuse. Pourtant des imprévisibilités peuvent surgir à tout moment. Une dispense ministérielle quant au MME peut être attribuée pour des travaux exceptionnels et dûment documentés et argumentés.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souligne l'importance de planifier les projets de rénovation profonde en vue de coûts de rénovation raisonnables.

Dans tous les cas, la planification, la programmation et les frais engendrés pour ces travaux sont à convenir avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

**Un avenant à la convention existante doit être élaboré et le promoteur social doit informer sans délai le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire de toute autre participation financière, alloué(e)s par une entité publique, dont il bénéficie au titre de la rénovation de son projet, en vue de sa prise en considération lors du calcul de la participation financière à la rénovation.**

### 3.5. Régime facultatif pour les logements autres que des logements abordables

L'article 72 de la loi modifiée du 23 août 2023 sur le logement abordable prévoit l'attribution d'une compensation de service public pour des logements n'ayant pas bénéficié des aides à la pierre et dont un promoteur social, une société à participation étatique ou communale, un établissement public est propriétaire. Il s'applique également aux logements abordables dont la convention est arrivée à échéance.

Les propriétaires de ces logements peuvent demander de les soumettre aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années.

L'affectation de logements au régime facultatif prévu par l'article 72 est formalisé par une convention entre le propriétaire et le Ministère du Logement de l'Aménagement du territoire.

Le présent cahier des charges fixe les méthodes de valorisation de logements existants pour servir de base au calcul de la rémunération. Il convient de distinguer entre 2 cas de figure :

#### 1. Biens existants n'ayant jamais fait l'objet d'une convention « Aides à la pierre » et biens existants ayant fait l'objet d'une convention « Aides à la pierre » qui est écoulée :

- Le projet est valorisé de façon forfaitaire en considérant les surfaces SUH du projet et les MME relatifs à l'acquisition d'un bien existant (voir section 3.3)
- Le capital investi pour ces logements est fixé à hauteur de 25% de la valeur définie ci-dessus. Le capital investi est donc déterminé comme suit :

$$\text{Capital investi} = 25\% * \text{SUH} * \text{MME}$$

- Décote en fonction de la qualité de l'isolation thermique :  
Le capital investi ainsi calculé est valable pour des biens présentant une classe de performance énergétique et une classe d'isolation thermique D-D. Application d'un coefficient de minoration progressif en fonction de la classe d'isolation thermique tel qu'illustré dans le tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1 : Coefficients de minoration en fonction de la performance énergétique

Classe d'isolation thermique	Modificateur du MME
A	Néant
B	Néant
C	Néant
D	Néant
E	-3%
F	-6%
G	-9%
H	-12%
I	-15%

Note : Aucune décote n'est proposée pour la classe D car cela correspond au standard actuel.

#### 2. Nouvelle construction :

- Le projet est à soumettre à la CAAP pour approbation à même titre qu'un projet pour lequel des participations financières sont demandées. Le projet est établi en fonction des conditions du présent cahier des charges.
- Le capital investi est défini à hauteur de 100% des coûts éligibles du projet. Les coûts détaillés du projet sont à fournir, aucune valorisation forfaitaire du projet n'est effectuée dans le cadre d'une nouvelle construction.
- Le cas échéant, un coefficient de préfinancement peut être appliqué dans le cas d'une convention d'une durée de 40 ans.

**Remarque importante :**

A noter que ces logements ne bénéficieront pas de participations financières sous forme d'un décompte unique, mais le capital investi est rémunéré par le biais d'une compensation de service public, calculée en cohérence avec les dispositions de l'article 13 de la loi modifiée du 23 août 2023 relative au logement abordable.



*Peppange, Rénovation « Aal Paschtoueschhaus » – Administration communale de Roeser*

## 4. EQUIPEMENTS

### 4.1. Pièces d'eau

En général, les pièces d'eau sont à dimensionner de manière rationnelle et elles doivent disposer:

- d'appareils sanitaires standard blanc,
- de carrelages choisis parmi des tailles standards,
- d'une robinetterie ainsi que d'autres équipements (miroirs, ...) choisis parmi des gammes standards.

Pour les unités de logements prévues pour les PMR, les arrivées et évacuations d'eau doivent être prévus de manière à permettre d'autres réorganisations sans pour autant générer des travaux de gros-œuvre.

Les pièces d'eau sont en lien avec la typologie des logements :

Salle d'eau (a) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC et avec 1 lavabo simple

Salle d'eau (b) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC avec 1 lavabo **double**

WC séparé (a) = WC avec 1 lave-main

WC séparé (b) = WC avec 1 **lavabo simple – douche optionnelle**

**A noter** : en fonction de la programmation interne du logement, le WC de la/ des salle(s) d'eau peut être accessible indépendamment.

Toute salle d'eau et tout wc séparé doivent être accessibles indépendamment des chambres à coucher, sauf pour les appartements 0 chambre (studio) et 1 chambre.

### 4.2. Cuisines pour les logements locatifs

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement d'équiper les logements locatifs par des meubles de cuisine de qualité durable à prix raisonnable et de disposer de meubles bas et meubles hauts comprenant :

- Plaque de cuisson électrique à 4 feux,
- Hotte conforme aux exigences CPE,
- Four encastrable,
- Evier et mitigeur,
- Réfrigérateur et petit congélateur intégré,
- Meubles de rangement (6 x bas et 6 x haut),
- Revêtement mural de la niche et plan de travail, y compris plinthes.

Le revêtement mural de la niche et le plan de travail doivent être facile d'entretien et être résistant à la chaleur et aux chocs.

**Un forfait de fourniture et d'installation maximal par unité de logement de 6.500 EUR HTVA est à respecter. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis.**

**En ce qui concerne l'équipement en cuisine(s) des logements collectifs « tous publics » et des logements « dédiés », il est renvoyé au chapitre « Logements collectifs et logements dédiés » du présent cahier des charges.**

### 4.3. Mobiliers premier équipement

Les mobiliers 1<sup>er</sup> équipement sont éligibles pour les logements « dédiés aux étudiants ». Sont visés les mobiliers suivants :

- Lit avec matelas,
- Table et chaise,
- Armoire avec penderie,
- Bureau et chaise bureau, étagère.

Un forfait de fourniture et d'installation maximal par unité de logement de 4.000 EUR hTVA est à respecter. Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

### 4.4. Equipements électriques

Les logements sont à équiper par une installation électrique adéquate et selon les règles de l'art, y compris les réseaux divers (Post, télé, internet, wifi, ...).

Les exigences minimales y relatives formulées dans la réglementation relative à la salubrité et sécurité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, doivent être garanties pour les logements destinés à la location et à la vente abordable. Les frais y relatifs sont inclus dans le Coût de de construction « H » (Tableau récapitulatif).

Chaque **pièce de vie** d'un logement doit disposer de :

- 3 prises d'électricité (prises RJ45 (câble cat.7, prise cat.6A) et une prise antenne (câble COAX),
- 1 point d'éclairage artificiel.

La cuisine est à équiper avec :

- Les prises nécessaires pour les appareils électriques intégrés,
- 3 prises d'électricité,
- 1 point d'éclairage artificiel.

Les **pièces de service** (ex. buanderie, débarras, WC, ...) sont à équiper selon usage prévu avec au moins :

- 1 prise d'électricité
- 1 point d'éclairage artificiel.

Emplacements privés : à équiper pour voitures électriques selon exigences RGD.



Elmen - SNHBM

#### 4.5. Parachèvements

Les logements et les parties communes sont à équiper par des parachèvements durables et mis en œuvre selon les règles de l'art. Les frais y relatifs sont inclus dans le coût de construction « H » (Tableau récapitulatif).

#### 4.6. Installations techniques

**En général, dans le cadre des nouvelles constructions de logements et de rénovations de logements existants, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire n'attribue une participation financière qu'à des projets dont les installations techniques sont éligibles dans le cadre du programme *Klimabonus* du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.**

En rénovation, une dispense ministérielle peut être attribuée pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté. Les frais y relatifs sont inclus dans le coût de construction « H » (Tableau récapitulatif). Le montant cumulé des participations financières ne pourra dépasser le montant maximal de participation financière prévu par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

L'Etat participe à raison de max 75% aux coûts de construction éligibles. Une retenue de 5% est effectuée sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte de la part du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Ensuite le MLOGAT procède à la liquidation du montant restant dû.

#### 4.7. Installations photovoltaïques

Les installations photovoltaïques peuvent être mises en place, mais **elles sont exclues des participations financières dans le cadre des aides prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.** Toutefois les participations financières du programme *Klimabonus* et les tarifs d'injections sont à disposition des propriétaires et garantissent un retour en capital investi endéans les 10 à 12 premières années d'utilisation.

**A noter que les promoteurs sociaux des projets de logements abordables (immeubles collectifs ou maisons) peuvent prévoir toute réservation, des gaines techniques et des gaines vides facilitant une installation des panneaux photovoltaïques à un moment ultérieur et aux frais du propriétaire du/des logement(s). Ces dispositifs sont éligibles à la participation financière relative au coût de construction et doivent être stipulés séparément dans le devis APD.**

#### 4.8. Ascenseurs

Toute présence d'un ascenseur génère des coûts d'installation et des charges mensuelles considérables pour les utilisateurs (-> renvoi à la programmation interne des immeubles collectifs).

#### 4.9. Accessibilité pour tous

**Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.**

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire renvoie au texte intégral, dont voici en bref les points les plus importants :

- On comprend par « bâtiment d'habitation collectif » tout bâtiment qui comporte (Art. 1er, point 3°) :
  - **Au moins 5 unités distinctes**
  - **Dont au moins 3 logements**
  - Réparties **sur au moins 3 niveaux** (même partiellement)
  - Desservies par des parties communes

Par unité, on entend un logement, un local de commerce ou un lieu dans lequel les professions libérales prestent leurs services.

- Les structures d'hébergement pour **élèves et étudiants** sont assimilées à des lieux ouverts au public (Art. 1er, point 1°, sous-point e)  
Doivent être conçus et disposés de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite, en application de l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 8° :
  - **Au moins 1 chambre** si le lieu compte entre 1 et 20 chambres
  - **Au moins 2 chambres** si le lieu compte entre 21 et 50 chambres
  - **1 chambre supplémentaire** par tranche ou fraction de 50 chambres supplémentaires (si le lieu compte plus de 50 chambres)
- **Exigences d'accessibilité** principalement pour les parties du bâtiment situées en dehors des logements, à savoir pour les parties communes des bâtiments, pour les circulations extérieures, pour l'accès au bâtiment et, le cas échéant, pour les places de stationnement automobile.
- **Exigences de base à appliquer à tous les logements :**
  - Porte d'entrée avec passage libre minimal de 90 cm et d'une hauteur libre de 205 cm,
  - Portes intérieures avec passage libre minimal de 80 cm,
  - Largeur minimale des circulations intérieures doit être de 90 cm.
- **10% du nombre des logements d'un bâtiment d'habitation collectif doivent être conçus et disposés de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite.** Le nombre minimal de logements accessibles est arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les logements destinés à être cédés ou loués par un promoteur public au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, **l'obligation d'installation d'un ascenseur si le bâtiment comporte au moins 8 logements et si les locaux collectifs (comme caves, buanderie, emplacements de parking automobiles) sont situés à un autre niveau que les logements (en complément à la condition des 8 logements).**
- Le règlement grand-ducal du 8 février 2023 relatif à l'accessibilité à tous des bâtiments d'habitation collectifs portant exécution de l'article 4 de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectif précise les exigences d'accessibilité des nouvelles constructions de bâtiments d'habitation collectifs.

### **Remarque importante :**

**Dans le cadre des participations financières prévues par loi modifiée du 7 août 2023, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande de reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.**  
(cf Annexe n°2 relative aux plans « types » pour logements abordables)

## RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

### 1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a l'obligation d'évaluer les différents frais par  $m^2_{SCB\_log}$ , afin de pouvoir garantir des projets de logements abordables et une utilisation rationnelle et économe des deniers publics. Cette approche doit conduire au développement de logements dont le coût ne dépasse pas un budget abordable aux communautés domestiques à revenus modestes tout en anticipant les frais encourus tout au long de la durée d'utilisation des logements créés.

Le cas échéant, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut dès lors demander aux demandeurs d'une aide à la pierre de retravailler le projet dans un esprit d'économicité et d'efficacité.

Il importe de veiller au **Coût de revient total du projet de logements** dès les premières esquisses au niveau PAP (emprises au sol, alignements, pente des terrains, ...), aux coefficients [DL] et [CUS] prescrits au niveau des PAG et à une cession de surface dédiée à l'espace public modérée (%) en adéquation avec la densité de logements et la situation géographique.

**Ceci importe pour tous les projets de logements abordables, les projets de grande envergure, ainsi que la part de surface construite brute dédiée aux logements à coût modéré conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.**

#### 1.1. Densité de logements [DL] et coefficient d'utilisation du sol [CUS]

Dans le cadre des logements abordables, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souhaite attirer l'attention à une particularité incombant spécifiquement aux promoteurs publics. Pour la réalisation de logements dans les PAP-NQ, il importe de bien choisir le **rapport entre le DL et le CUS. Ce dernier détermine la taille moyenne des logements et impacte la typologie des logements.**

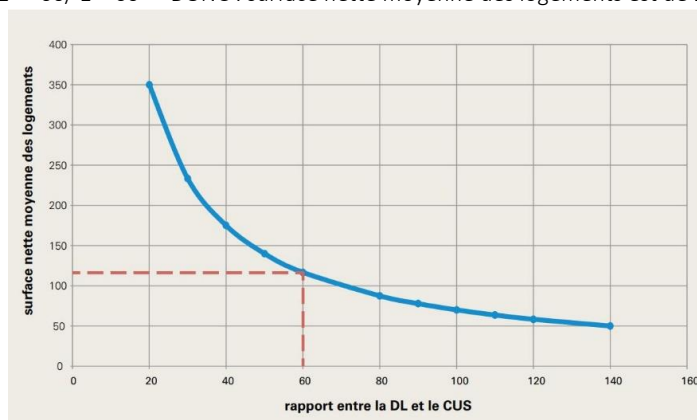
- La densité de logement [DL] reflète le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.
- Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] reflète le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

De manière générale, un CUS relativement élevé par rapport à une DL génère également des tailles de logement moyennes élevées. Ceci est justifié si, afin d'exploiter le potentiel maximum constructible et de réaliser une bonne mixité des fonctions au sein d'un quartier, il est jugé utile de réaliser également des fonctions autres que le logement.

Ainsi dans une zone mixte le rapport entre CUS et DL peut être élevé, puisque des fonctions autres que le logement, tels que commerces, bureaux, services de quartiers sont prescrits dans la partie écrite du PAG. Cependant pour des Zones d'Habitation - le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan général d'une commune recommande que respectivement 90% (pour la zone HAB-1) et 80% (pour la zone HAB-2) de la surface construite brute est à dédier au logement. **Pour ces zones d'habitation, le rapport idéal sera atteint en optant pour une DL qui est au moins 60 x plus élevée que le CUS de manière à ce que la taille moyenne des logements soit raisonnable.** En effet, pour les logements abordables, dans le cadre de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, **les promoteurs publics sont contraints à respecter des surfaces utiles d'habitation maximales selon les typologies définies dans le présent cahier des charges.** Fixer la DL de façon à faire dépasser la surface utile d'habitation moyenne des logements de façon substantielle ces limites, conduit inéluctablement à un gaspillage du potentiel des surfaces de logements autorisés par le CUS. Voici un graphique issu de la brochure du « Plan d'aménagement général » du Ministère des Affaires intérieures illustrant le rapport entre le DL et le CUS et la surface nette moyenne des logements.

A titre d'exemple :

DL 60 et CUS 1 ->  $60 / 1 = 60$  -> DONC : surface nette moyenne des logements est de 117 m<sup>2</sup>



Source : Ministère des Affaires intérieures « Plan d'aménagement général »  
Degré d'utilisation du sol/ Application des coefficients de densité.

Pour les PAP-NQ, ou parties de PAP-NQ, destinés à recevoir des logements « abordables » au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de pondérer les surfaces construites brutes totales avec le pourcentage de surface construite brute à dédier à des fins de logement prescrite dans la partie écrite du PAG de la commune.

**Le rapport de 60 entre [DL] et [CUS] garantit de pouvoir construire des logements avec des surfaces nettes moyennes éligibles à une participation financière par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire sans « gaspiller » du potentiel en surface construite brute dédiée au logement. Le cas échéant, ce potentiel ne pourra être attribué à la construction de logements abordables et les logements réalisés devront supporter un prix d'infrastructure au m<sup>2</sup><sub>Logement</sub> plus élevé. De même, la charge foncière des logements abordables sera plus élevée que celles des logements réalisés par les promoteurs privés.**

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement de préconiser les [DL] et [CUS] pour les Zones d'Habitation PAP-NQ(\*) suivants, tels que repris à la brochure du Ministère des Affaires intérieures « Plan d'aménagement général » - Degré d'utilisation du sol/ Application des coefficients de densité, afin d'arriver à des surfaces nettes éligibles des logements à la participation financière :

Pour les zones d'habitations (si 98% logement)	Pour les zones mixtes (si 75% logement)
• DL 25 avec CUS 0,5	• DL 25 avec CUS 0,4 - 0,6
• DL 30 avec CUS 0,4 - 0,6	• DL 30 avec CUS 0,5 - 0,8
• DL 40 avec CUS 0,5 - 0,7	• DL 40 avec CUS 0,6 - 0,9
• DL 60 avec CUS 0,7 - 1	• DL 60 avec CUS 0,8 - 1,2
	• DL 80 avec CUS 1 - 1,6
	• DL 100 avec CUS 1,2 - 2

**(\*) POUR RAPPEL :**

Ces recommandations sont uniquement valables pour les projets de logements abordables dans les cas de figure suivants :

- La réalisation projets de logements abordables tel que prévu par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le développement des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du plan sectoriel logement
- La réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

## 2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE

Au vue des coûts énumérés ci-dessus et au vu du besoin de plus en plus élevé en logements « abordables », le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire poursuit sa sensibilisation des acteurs publics afin de **privilégier une construction plus dense (horizontale et verticale)**. Cette densification doit aller de pair avec un urbanisme tenant compte d'espaces extérieurs de taille adaptée (mais non exagérée) à la densité et de concepts de mobilité permettant une réduction du nombre d'emplacements de stationnement.

### 2.1. Les immeubles collectifs

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire invite les décideurs communaux et nationaux de préconiser, suivant cadre réglementaire communal, de **prévoir une mixité au niveau des typologies de logements (pas uniquement des maisons unifamiliales pour les quartiers en HAB-1 et HAB-2) et de prévoir le maximum d'unités par immeuble collectif** afin qu'une efficacité économique pourra être atteinte. A cela se rajoute la recommandation de réduire le nombre d'emplacements privés. Pour les localités à dominante rurale et/ou périurbaine, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande :

- Zone HAB-1 prévoir des immeubles collectifs d'au moins 6 unités
- Zone HAB-2 prévoir des immeubles collectifs d'au moins 8 unités
- Zones mixtes prévoir des immeubles collectifs d'au moins 10 à 12 unités

**Pour des raisons d'économie et d'efficacité, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souligne l'importance de rechercher l'efficacité économique et l'économie d'échelle dès les premières esquisses urbanistiques.**

### 2.2. Les maisons unifamiliales

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de **prévoir également en Zones HAB-1 et HAB-2 des maisons unifamiliales en bande de typologie homogène par bloc de construction (avec maisons jumelées ponctuelles) et déconseille fortement de prévoir des maisons unifamiliales isolées.**

Pour des raisons d'économie et d'efficacité, les planificateurs devront s'orienter lors de l'élaboration des PAG/PAP vers des largeurs de parcelles y adaptées. **La largeur des terrains à bâtir est à dimensionner afin de pouvoir construire des logements avec des surfaces utiles d'habitation (SUH) éligibles à la participation financière du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et la contenance totale de terrain par maison est à dimensionner au stricte minimum nécessaire.**

- Recommandation : Pour les maisons en bande, prévoir des largeurs de parcelle maximales de 7m et une contenance maximale de terrains à bâtir de 3 ares, tout en veillant à ne dépasser les (SUH) éligibles des logements.

Il est également préconisé de prévoir suffisamment de surfaces pour les dépendances tel que les abris de jardins, les locaux poubelles, les locaux vélos. Ces dépendances devront également être conçues de manière raisonnable d'un point de vue économique et d'efficacité.

### 3. MOBILITE ET STATIONNEMENT

La définition de la **clé de répartition** du nombre d'emplacements privés obligatoires par unité de logement, ainsi que du nombre d'emplacements publics et visiteurs, réside dans la compétence des communes et du Ministère des Affaires intérieures.

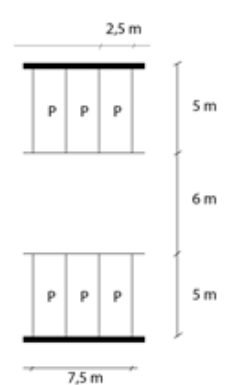
Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi un emplacement de voiture est en règle générale plus petit qu'une chambre à coucher et coûte autant! De la sorte, des logements à deux chambres à coucher pour des communautés domestiques avec 1 à 2 enfants avec une clé d'emplacements pour 2 voitures coûtent approximativement autant qu'un logement disposant de 3 chambres à coucher pour des communautés domestiques avec 2 à 3 enfants avec un seul emplacement de stationnement ! Cette situation est particulièrement dérangeante du fait que les locataires des logements abordables ne disposent la plupart du temps pas des moyens financiers nécessaires pour deux voitures.

Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d'optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles. Partant, une limitation du nombre d'emplacements privés est préconisée. Dans le cadre des projets de logements abordables visés par le présent cahier des charges, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire fait appel en faveur d'une dérogation au nombre minimal d'emplacements privés, si celui-ci dépasse 1 unité par logement abordable.

Les emplacements devront être planifiés en respectant les principes suivants :

- prévoir une clé de stationnement dans les quartiers HAB-1 et HAB-2 de maximum 1 emplacement par logement abordable; pour les autres zones et en milieu urbain, la clé de stationnement peut être inférieure à 1,
- éviter la construction d'emplacements non utilisés par les locataires,
- creuser les pistes alternatives de « mobilité active », de car-sharing, la co- et/ou réutilisation de structures et d'emplacements existants à proximité du projet,
- intégrer, dès l'élaboration des premières esquisses, les notions d'économie circulaire et de réaffectations ultérieures,
- tenir compte des frais de gestion, des frais d'entretien et leurs relatives charges mensuelles,
- réduction de l'empreinte écologique (excavations de sol, les dépôts de déchets),
- veiller à l'économicité de la solution envisagée.

Les communes sont invitées à favoriser cette approche.



Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire participe au financement de 1 emplacement privé par unité de logement destiné à la location abordable

Une planification rationnelle, afin de n'engendrer des coûts de construction supérieurs à 35.000 € hTVA/emplacement (sous-sol), s'avère indispensable

Le ratio suivant est préconisé : 6 emplacements/7,5 m1 x 16 m1 avec un drive partagé

- Surface nette y compris drive et circulation : 23 m<sup>2</sup>
- Surface brute pour établissement MME : 30 m<sup>2</sup>

## RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

L'objectif principal est de garantir l'accès à des logements salubres et économiquement abordables, toutefois la qualité architecturale des projets de logements et leurs programmations internes ont des impacts visuels et de confort sur les habitants et la société en général.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire soutient le développement de projets de logements garantissant un équilibre entre qualités architecturales et durables par le biais d'utilisation de volumes simples, compacts, économiques et rationnels. Le choix du type de construction et des matériaux doit tenir compte de l'engagement social du maître de l'ouvrage : **le projet de logement cherchera à trouver l'équilibre entre un bon standard de construction, une qualité architecturale en adéquation avec celle du quartier et un budget raisonnable pour l'achèvement ainsi que pour l'entretien de l'immeuble.**

Une dispense ministérielle pour les recommandations prévues par ce chapitre peut être attribuée pour des projets exceptionnels de rénovation de bâtiments protégés au niveau national ou communal.

Il convient de privilégier les matériaux de construction durables, respectueux de l'environnement et faciles d'entretien et des parachevements intérieurs et extérieurs durables et faciles d'entretien. L'objectif sera de limiter les coûts de maintenance et d'entretien des bâtiments, tout en utilisant des matériaux d'une longue durée de vie et d'une certaine robustesse, adaptés à l'utilisation du locataire et de l'acquéreur.

« Fiche architecturale » à remplir par le promoteur  
disponible sur



Nonnewisen - FdL

## 1. CRITERES GENERAUX

### 1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs

- Pour des raisons économiques, les planificateurs devront s'orienter vers un nombre réduit de typologies (maisons unifamiliales et logements collectifs) avec des gabarits récurrents et standardisés, mais avec des façades variées pour éviter la monotonie du paysage urbain.
- Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement de rechercher l'orthogonalité au niveau des plans.
- Les toitures doivent, dans la mesure du possible, avoir des formes simples, monolithiques et présenter le moins de décalages possibles.
- Les lucarnes doivent avoir des formes simples sinon des fenêtres rampantes (type VELUX) pour les locaux habités sous toiture et qui permettent la vue directe vers l'extérieur.

### 1.2. Qualité énergétique et écologique

#### ➤ Nouvelle construction

Dans le cadre de la **nouvelle construction**, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement l'obtention des participations financières du programme *Klimabonus* du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (régime actuel = sélection de 46 Critères LENOZ) promouvant la durabilité des projets de logements.

Afin de réduire les coûts de construction et la consommation des ressources naturelles le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire favorise la réduction des excavations de terres et préconise de limiter les sous-sols au strict minimum.

L'Etat participe à raison de max 75% aux coûts de construction éligibles. Une retenue de 5% est effectuée sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte de la part du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Ensuite le MLOGAT procède à la liquidation du montant restant dû.

#### ➤ Rénovation et assainissement énergétique

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire accorde une attention particulière à l'efficacité énergétique des logements abordables pour les raisons suivantes :

- Les logements, pour lesquels une participation financière sera accordée, seront affectés pour une durée de 40 ans au parc étatique des logements « abordables »,
- Les charges mensuelles relatives au besoin en chauffage et en eau chaude sanitaire à charge de la communauté domestique devront être le plus bas possible,
- La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit un forfait de minoration à accorder au locataire d'un logement abordable dont la première occupation remonte à avant 1990 et pour lequel il n'y a pas eu de rénovation énergétique (amélioration du standard énergétique pour atteindre une classe énergétique D ou mieux) entretemps,
- Les allocations d'émissions de gaz à effet de serre annuelles<sup>4</sup> ont été déterminées pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2030 des secteurs visés (dont le secteur n°3 « bâtiments résidentiels et tertiaires ») à l'article 5 de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat. Cette dernière retient un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre au niveau national de 55 % d'ici à 2030 par rapport au niveau de 2005. L'objectif long terme vise d'ici 2050 au plus tard, que le Grand-Duché de Luxembourg aura atteint la neutralité climatique.

Une obligation pour l'assainissement énergétique de l'enveloppe thermique du parc existant en bâtiments d'habitation, n'existe pas à ce jour.

<sup>4</sup> Avant-projet de règlement grand-ducal déterminant les allocations d'émissions de gaz à effet de serre annuelles pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2030 des secteurs visés à l'article 5 de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat

Toutefois, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande un descriptif de la stratégie de rénovation envisagée par le promoteur social.

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

1. **Le Règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments** définit des exigences minimales (coefficients de transmission énergétique) pour les assainissements énergétiques de l'enveloppe thermique dans le cas de modifications et de transformations substantielles des bâtiments d'habitation.

Dans le cas où les exigences minimales ne puissent être respectées, le dossier de la demande officielle pour la participation financière pour les aides à la pierre doit comprendre la dérogation accordée par le bourgmestre, telle que prévue par le Règlement grand-ducal du 9 juin 2021.

Voici les exigences minimales à respecter :

Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique de chacun des éléments de construction			
U <sub>max</sub> en W/(m²K) <sup>1) 2) 6)</sup> valables jusqu'au 31.12.2022			
Élément de construction	En contact avec le climat extérieur	En contact avec des locaux très peu chauffés	Surfaces en contact avec le sol ou des locaux non chauffés
Mur et fermeture horizontale inférieure du bâtiment <sup>3)</sup>	0,32	0,50	0,40
Toit et fermeture horizontale supérieure du bâtiment <sup>3)</sup>	0,25	0,35	0,30
Fenêtre ou porte-fenêtre, y compris le cadre <sup>4) 5)</sup>	1,5	2,0	2,0
Porte extérieure, y compris le cadre	2,0	2,5	2,5
Coupole d'éclairage naturel	2,7	2,7	2,7
Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique de chacun des éléments de construction			
U <sub>max</sub> en W/(m²K) <sup>1) 2) 6)</sup> valables à partir du 01.01.2023			
Élément de construction	Climat extérieur	Locaux très peu chauffés	Surfaces en contact avec le sol ou des locaux non chauffés
Mur et fermeture horizontale inférieure du bâtiment <sup>3)</sup>	0,28	0,45	0,36
Toit et fermeture horizontale supérieure du bâtiment <sup>3)</sup>	0,22	0,31	0,27
Fenêtre ou porte-fenêtre, y compris le cadre <sup>4) 5)</sup>	1,20	1,80	1,80
Porte, y compris le cadre	1,60	2,20	2,20
Coupole d'éclairage naturel	2,40	2,40	2,40

Tableau 1 - Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique [W/(m² K)]

Veuillez consulter également les notes de bas de page suivantes reprises dans le RGD : (1), (2), (3), (4), (5) et (6). Veuillez porter une attention particulière en matière d'isolation intérieure selon la note de bas de page (3).

2. Aligner le niveau d'assainissement énergétique du projet de logements abordables au programme de la participation financière **Klimabonus** du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté et sur base :

- ✓ Des possibilités de dérogations prévues par le Règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments :

**Art. 13.**

(1) Le bourgmestre peut accorder, sur demande motivée et sur base d'une documentation complète à introduire avec la demande d'autorisation de construire, des dérogations au niveau du respect des exigences visées à l'annexe I, chapitres 1<sup>er</sup> et 2, ainsi qu'à l'annexe II, chapitres 1<sup>er</sup> et 2 :

1° dans les cas où les travaux à entreprendre changeraient le caractère ou l'apparence des bâtiments de façon à mettre en cause leur statut de :

- a) bâtiment ou monument dont la conservation présente un intérêt public et qui est officiellement protégé en totalité ou en partie en vertu de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, ou
- b) bâtiment ou monument dont la conservation présente un intérêt public et qui est classé conformément à l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;

2° dans les cas où les travaux à entreprendre mèneraient à une violation d'une autre disposition légale ou réglementaire dans le domaine de la bâtisse ;

3° en cas d'impossibilité technique ;

4° en cas de rigueur excessive.

Il s'agit ici des cas où les coûts engendrés par les travaux pour le respect des exigences en matière de performance énergétique ne seraient pas rentables d'un point de vue économique. Dans ce cas, les exigences doivent être adaptées à un niveau de rentabilité économiquement défendable.

La rigueur excessive doit être contrôlée et certifiée par une des personnes visées à l'article 4, paragraphe 8, différente de celle qui a introduit la demande d'autorisation de construire. Le ministre peut déterminer la méthode et les paramètres du calcul de rentabilité et du niveau de rentabilité économiquement défendable.

(2) Dans les cas visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, points 1 à 4, les exigences visées à l'annexe I, chapitres 1<sup>er</sup> et 2, ainsi qu'à l'annexe II, chapitres 1<sup>er</sup> et 2, ne doivent pas être respectées pour les transformations substantielles de bâtiments, sous réserve d'un accord du bourgmestre.

- ✓ De l'invocation de l'urgence sociale à savoir déguerpissements, violences conjugales, détresse sociale, DPI/réfugiés, incendie, insalubrité,...  
Une lettre d'explication doit être jointe à la demande officielle pour la participation financière des aides à la pierre.
- ✓ L'Etat participe à raison de max 75% aux coûts de construction éligibles. Une retenue de 5% est effectuée sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte de la part du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Ensuite le MLOGAT procède à la liquidation du montant restant dû.

### 1.3. Percements et ouvertures de façades

Les percements et ouvertures de façades impactent le bien-être à l'intérieur du logement, la qualité architecturale et l'efficacité économique du projet :

- Toutes les menuiseries extérieures doivent présenter des subdivisions simples et pour des raisons économiques, les types et dimensions doivent être limités et répétitifs.
- Afin de garantir le bien-être dans les pièces de vie tel que les chambres à coucher, le séjour et **selon l'art. 5 du Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation** :

*« Les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur ».*

- Des obscurations/stores seront à prévoir pour toutes les fenêtres de la surface utile d'habitation.
- Afin de garantir une ventilation naturelle nocturne et efficace, permettant de lutter contre la surchauffe estivale, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire conseille fortement d'organiser les unités de logement afin de profiter d'une double-orientation. Les surchauffes en été dépravent de manière importante le bien-être des occupants.

### 1.4. Façades

Le choix du **traitement** des façades doit permettre un bon vieillissement des façades et éviter la formation de moisissures. Ils doivent être choisis en harmonisant les coûts d'investissement, les coûts d'entretien et les coûts de remise en état. [=facile d'entretien et robuste]

Il convient néanmoins de noter que le choix de finition (façade crépis versus façade rideau) représente des coûts/m<sup>2</sup> très variables en fonction de l'esthétique et de la durabilité recherchées et que celles-ci impactent de manière considérable le coût de construction total du projet de logements abordables.

### 1.5. Installations techniques

Prévoir des installations techniques de chauffage et de ventilation mécanique économiquement raisonnable et facile d'entretien. La ventilation mécanique doit être centralisée par logement.

En **rénovation**, les installations de ventilation mécaniques décentralisées par pièce sont éligibles. Dans le cadre de la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande très fortement d'éviter les techniques basées sur les énergies fossiles et d'équiper, selon faisabilité technique, les projets de rénovation avec des pompes à chaleur, des panneaux solaires, des panneaux photovoltaïques. L'installation de ces techniques va de pair avec un assainissement énergétique de l'enveloppe thermique c.à.d. le standard de performance énergétique des éléments constitutifs de l'enveloppe thermique. Un « conseil en énergie » reprenant les pistes d'assainissement à suivre doit être joint au dossier de demande de participation financière.

## 1.6. Eléments favorisant l'habitat

Pour les logements destinés à la location, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère d'intégrer des éléments favorisant l'habitat dans la programmation du projet de logements abordables. Sont requis un descriptif et une argumentation détaillés. Les éléments suivants sont à titre indicatifs et ne sont pas cumulables. La programmation exacte est à examiner au cas par cas en concertation avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire :

Le projet de logements abordables d'au moins 12 logements peut être équipé d'un(e) :

- Salle polyvalente commune située dans les parties communes<sup>5</sup>. Si tel est le cas:
  - Cette salle peut être équipée de toilettes (à nombre raisonnable) et d'un coin cuisine (renvoi au chapitre 4.2). Elle doit être accessible aux personnes à mobilité réduite,
  - Elle doit disposer d'une ouverture vers l'extérieur,
  - Surface de 30 m<sup>2</sup>, majorée de 1m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire. La surface de la cuisine est incluse, la surface relative aux sanitaires est en complément,
- Chambre d'ami, accessible des parties communes, avec ouverture sur l'extérieur avec sanitaires privatifs,
- Buanderie commune avec ouverture et accès sur l'extérieur,
- Local atelier/bricolage avec ouverture sur l'extérieur,
- Local télétravail,
- Salle multifonctionnelle (jeux, bibliothèque) avec ouverture sur l'extérieur.

Ces espaces communs sont conçus en premier lieu pour permettre aux habitants des logements abordables de se réunir, à la fois pour prendre en charge la vie quotidienne dans les immeubles et pour exercer leurs activités de loisirs, notamment musicales, sportives, mécaniques ou informatiques.

En second lieu ces espaces peuvent favoriser l'instauration des rapports de voisinage et afin de favoriser le développement de la vie de quartier, ces espaces peuvent être mis à disposition d'autres habitants du quartier ainsi qu'à des acteurs sans but de lucre ayant comme objet le soutien à l'intégration sociale.

La gestion et l'occupation de cet espace commun est à assurer par le bailleur social des logements abordables qui peut en mandater une autre personne morale. La mise à disposition de ces espaces peut être rémunérée afin de couvrir les frais de fonctionnement et d'utilisation.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande une description du concept de gestion de ces espaces communs.



Differdange - FdL

<sup>5</sup> Conformément à l'art.68 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites\_2018

## 2. LOGEMENTS DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF

### 2.1. Typologies des logements abordables dans les immeubles collectifs

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère une certaine variété au niveau des dimensions des logements au sein des immeubles collectifs afin de favoriser une mixité des habitants.

**Le présent cahier des charges précise les prescriptions de la surface utile d'habitation (SUH) en fonction de typologies des logements, du nombre de chambres à coucher et le nombre d'occupants.**

- ✓ La SUH des chambres à coucher est de 9 à 15 m<sup>2</sup>,
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher ≥ 14 m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 2 occupants,
- ✓ La SUH relative à un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de +10%.

Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs. (cf Annexe n°2 relative aux plans « types » pour logements abordables)

Tableau : Typologies des logements dans un immeuble collectif :

Typologie de logement	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires	Surface utile d'habitation [m2]	Quote-part du nombre total d'appartements (à titre indicatif)
0.1	0	1	1 salle d'eau (a)	30-45	+/- 15%
1.1	1	1	1 salle d'eau (a)	45-50	
1.2	1	2	1 salle d'eau (a)	50-60	
2.2	2	2	1 salle d'eau (a)	60-70	+/- 35%
2.3	2	3	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	70-80	
2.4	2	4	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	80-90	
3.4	3	4	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	90-100	+/- 35%
3.5	3	5	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (b)	100-110	
3.6	3	6	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (b)	110-115	
4.5	4	5	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	115-120	+/- 10%
4.6	4	6	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	120-125	
4.7	4	7	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	120-125	< 5%
4.8	4	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	120-125	
5.6	5	6	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	120-130	
5.7	5	7	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	125-130	
5.8	5	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	130-140	
5.9	5	9	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	130-140	
5.10	5	10	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	130-145	
6.7	6	7	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	140-145	
6.8	6	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	150-155	

Salle d'eau (a) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC et 1 lavabo simple

Salle d'eau (b) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC et 1 lavabo **double**

WC séparé (a) = WC avec 1 lave-main

WC séparé (b) = WC avec 1 **lavabo simple – douche optionnelle**

**A noter :** en fonction de la programmation interne du logement, le WC de la/ des salle(s) d'eau peut être accessible indépendamment.

### Remarques importantes :

- Pour l'établissement du montant maximal éligible (MME) relatif au coût de construction du logement, seuls les m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> conformément à la typologie du logement sont pris en compte.  
A noter que dans le cadre d'un immeuble collectif, la somme de la SUH de tous les appartements est considérée.
- Pour des logements à nombre de chambre croissant, les pièces de séjour sont à dimensionner de manière à pouvoir accueillir décemment le nombre d'occupants présents dans le logement.
- Le « vivre en commun harmonieux » au sein d'un immeuble collectif, planifié de manière « traditionnelle » ou planifié avec des espaces communs facilitant les échanges sociaux entre les habitants ou au sein d'un quartier de logements en général, fonctionne dès lors que les habitants disposent des espaces privatifs qui répondent à leurs besoins quotidiens.  
**Dans ce contexte, un espace extérieur privatif (type balcon, terrasse ou loggia) est indispensable, même si l'immeuble comprend des espaces communs intérieurs et extérieurs.**

## 2.2. Programmation interne

La programmation interne des immeubles collectifs est soumise aux prescriptions prévues par les règlements des bâtisses communales en vigueur ; toutefois le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suggère fortement les aspects suivants :

### ➤ Par logement

- 1 local débarras,
- 1 niche vestiaire,
- 1 niche pour le groupe de ventilation avec porte,
- La salle de bain ou/et la salle de douche et/ou le WC séparé doivent être accessibles indépendamment des chambres à coucher,
- 1 espace extérieur type balcon, terrasse ou loggia de dimension utile et raisonnable permettant d'installer une table à manger et le nombre de chaises respectifs au type de logement (au moins 4 m<sup>2</sup> pour un studio), L'espace extérieur doit être accessible par une pièce de séjour (cuisine ou living),
- Pour les chambres à coucher, prévoir l'espace nécessaire pour une armoire derrière la porte (60 cm),
- Pas de dressing pour la chambre parentale.

### ➤ Par cage d'escalier

- La **présence d'un ascenseur<sup>6</sup>** induit des charges mensuelles considérables<sup>7</sup> pour les communautés domestiques occupants et **n'est économiquement justifiable qu'à partir des projets de logement disposant d'un sous-sol au (rez-1) à rez +2 et pour 8 unités au minimum,**
- Local de buanderie commun<sup>8</sup> pour au moins 4 logements :
  - Avoir une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup>, majoré de 1m<sup>2</sup> par logement supplémentaire,
  - 1 emplacement pour 1 lave-linge et 1 sèche-linge, superposés par appartement,
  - Espace de 2m<sup>2</sup> par logement pour sécher le linge,
  - avec déversoirs à un nombre approprié,
- 1 local poubelle, facilement accessible et aéré ou ventilé. Un emplacement extérieur à l'abri des regards des passants et du soleil peut être envisagé,
- Surface de 2m<sup>2</sup> pour l'emplacement de la station de tri (SDK) dans le local poubelle.

<sup>6</sup> Projet de loi n° 7346 portant sur l'accessibilité à tous de lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectif.

<sup>7</sup> Par ascenseur : +/-3000 euros par an

<sup>8</sup> Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites\_2018

➤ **Par immeuble :**

- 1 local vélos, facilement accessible avec rampe et sans marches avec 1 emplacement vélo par chambre, équipé d'une prise électrique et possibilité de verrouillage,
- 1 local poussette, au rez-de-chaussée, facilement accessible. Le local poussette et le local vélo peuvent être combinés,
- 1 local débarras/local de rangement supplémentaire privatif (-> cave) par unité de logement,
- Pour tout immeuble collectif un local permettant d'entreposer e.a. les outils de jardinage et le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu<sup>9</sup> :
  - Comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout,
- Les locaux sanitaires et les cuisines et donc les gaines techniques seront à grouper, respectivement à superposer,
- Réduction des emplacements privés pour les voitures,
- Pour les immeubles collectifs les surfaces suivantes par logement s'avèrent raisonnables :

	en surface nette par logement	en surface brute par logement
<b>Locaux annexes</b>	19 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
	dont	
Cave privative	+/- 5	
Buanderie	+/- 2	
(Si non prévue à l'intérieur du logement)		
Local poubelle	+/- 2	
Local vélos <sup>10</sup>	+/- 2	
Avec 1m <sup>2</sup> /chambre/vélo		
Local poussette	+/- 1,2	
Locaux nettoyage et technique	+/- 3	
Couloirs communs		
<b>Emplacement privé à l'intérieur du bâtiment (emplacement + drive)</b>	23 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	+/- 42 m <sup>2</sup> -nets	+/- 55 m <sup>2</sup> -SCB

### 2.3. Aménagement extérieur

Il est recommandé de concevoir les aménagements extérieurs dans un esprit d'économie et surtout facile d'entretien, afin d'éviter des charges d'entretien élevées.

Afin de promouvoir la vie communautaire, les jardins privés peuvent fonctionner sans clôtures et générer des espaces extérieurs plus généreux et favorisant le principe du « sharing » de potagers communs, de gazon, des assises, ...

Les aménagements extérieurs devront au maximum respecter le site naturel. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveaux afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, ...).

Les surfaces imperméabilisées devront être limitées à un strict minimum. Pour les chemins, les surfaces consolidées et les voies d'accès il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables. Les alentours seront réservés aux plantations.

- Prévoir une alimentation en eau sanitaire froide et 1 prise électrique,
- Surfaces consolidées à minimiser.

<sup>9</sup> Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites\_2018

<sup>10</sup> en moyenne ; calculé pour un appartement de type [2.3]

### 3. MAISONS UNIFAMILIALES

#### 3.1. Tailles des maisons

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir des maisons unifamiliales en bande de typologie homogène par bloc de construction et **déconseille fortement de prévoir des maisons isolées. Le présent cahier des charges précise les prescriptions de la surface utile d'habitation (SUH) en fonction de typologies des logements, du nombre de chambres à coucher et le nombre d'occupants.**

- ✓ La [SUH] des chambres à coucher est de 9 à 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher ≥ 14 m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 2 occupants.
- ✓ La SUH relative à un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de +10%. Les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs. (cf Annexe n°2 relative aux plans « types » pour logements abordables)

Tableau : Typologies des maisons

Maison en bande, en coin et jumelée	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires	Surface utile d'habitation [m <sup>2</sup> ]
2.3	2	3	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	65-90
2.4	2	4	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	90-105
3.4	3	4	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (a)	105-125
3.5	3	5	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (b)	125-140
3.6	3	6	1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (b)	125-140
4.5	4	5	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (a) ou 1 salle d'eau (a) + 1 wc séparé (b)	125-140
4.6	4	6	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	140-145
4.7	4	7	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	145-155
4.8	4	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	145-164
5.6	5	6	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	140-150
5.7	5	7	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	145-155
5.8	5	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	155-166
5.9	5	9	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	160-177
5.10	5	10	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	160-188
6.7	6	7	1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	155-183
6.8	6	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	160-188
6.9	6	9	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	165-193
6.10	6	10	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	170-198
6.11	6	11	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	175-203
6.12	6	12	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	175-208
7.10	7	10	2 salles d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	183-216

salle d'eau (a) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC et 1 lavabo simple  
 salle d'eau (b) = salle de douche ou salle de bain avec 1 WC et 1 lavabo **double**  
 WC séparé (a) = WC avec 1 lave-main  
 WC séparé (b) = WC avec 1 **lavabo simple – douche optionnelle**

**A noter :** en fonction de la programmation interne du logement, le WC de la/ des salle(s) d'eau peut être accessible indépendamment.

**Remarques importantes :**

- Pour l'établissement du MME relatif au coût de construction du logement :
  - seuls les m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> conformément à la typologie du logement sont pris en compte.
  - une enveloppe supplémentaire de max 59 m<sup>2</sup><sub>SCB</sub> peut être prise en compte pour des locaux annexes sous condition que la maison unifamiliale ne dispose pas de sous-sol :

	en surface nette par logement	en surface brute par logement
Emplacement privé, type box garage	+/- 19	25
Local technique, si non prévu dans la SCB du logement	+/- 5	
Buanderie, si non prévue dans la SCB du logement	+/- 7	
Grenier technique, sauf si un grenier technique est prévu dans la SCB du logement	+/- 8	
Abris de jardin	+/- 6	
<b>Total max</b>	<b>45 m<sup>2</sup><sub>nets</sub></b>	<b>+/- 59 m<sup>2</sup><sub>SCB</sub></b>

- Dans le cadre de logements pour communautés domestiques nombreuses ou de logements à programmation spécifique (logements encadrés, cohabitations, ...) d'autres typologies variant entre le 6.7 et le 7.10 sont envisageables. Pour des logements à nombre de chambre croissant, les pièces de séjour sont à dimensionner de manière à pouvoir accueillir décemment le nombre d'occupants présents dans le logement.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire conseille fortement de prévoir **10 % du nombre des logements conçus et disposés de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite.** (Renvoi au chapitre 5.8)

- Particularité pour les maisons unifamiliales destinées à la vente abordable (< 140m<sup>2</sup>) construites sur un parking souterrain commun :  
 Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire souligne que cette typologie de maisons unifamiliales est évidemment éligible dans le cadre des participations financières. Il s'avère toutefois essentiel de veiller aux numéros cadastraux attribués afin de différencier entre le numéro cadastral relatif au parking commun et les numéros cadastraux relatifs aux tréfonds des maisons unifamiliales privatives. Il y a lieu de noter que cette forme de copropriété ne rogne pas la surface utile habitable maximale éligible en question.

**3.2. Programmation interne d'une maison**

Chaque maison doit disposer :

- Un hall d'entrée avec une niche vestiaire,
- Un local débarras/ local technique,
- Une niche pour le groupe de ventilation avec porte (le groupe de ventilation peut également être intégré dans le local technique),
- Une buanderie avec déversoir et siphon d'évacuation (emplacement lave-linge et sèche-linge),
- Un local de rangement/stockage de taille adaptée :

- Ce local peut être prévu dans une construction indépendante type abris de jardin. Ceci est privilégié à une cave traditionnelle. Dans un esprit d'économicité et de rationalité, prévoir ces constructions de type simple et/ou préfabriqués et de taille raisonnable,
- Un emplacement pour les poubelles,
- La salle de bain ou/et la salle de douche et/ou le WC séparé doivent être accessibles indépendamment des chambres à coucher,
- pour les chambres à coucher, prévoir l'espace nécessaire pour une armoire derrière la porte (60 cm),
- pas de dressing pour la chambre parentale,
- 1 emplacement vélo par chambre à coucher.

### 3.3. Aménagement extérieur

Il est recommandé de concevoir les aménagements extérieurs dans un esprit d'économicité et surtout facile d'entretien, afin d'éviter des charges d'entretien élevées.

Afin de promouvoir la vie communautaire, les jardinets privatifs peuvent fonctionner sans clôtures et générer des espaces extérieurs plus généreux et favorisant le principe du « sharing » de potagers communs, de gazon, des assises, ...

Les aménagements extérieurs devront au maximum respecter le site naturel. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveaux afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, ...).

Les surfaces imperméabilisées devront être limitées à un strict minimum. Pour les chemins, les surfaces consolidées et les voies d'accès il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables. Les alentours seront réservés aux plantations.

- 1 espace extérieur de type terrasse de taille utile (+/- 15 m<sup>2</sup> avec une profondeur de 3m),
- Prévoir une alimentation en eau sanitaire froide et 1 prise électrique,
- Surfaces consolidées à minimiser.



Mondorf - FdL

## 4. LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOGEMENTS DEDIES

### 4.1. Logements collectifs « tous publics » destinés à la location abordable

Les logements collectifs permettent d'élargir la palette des logements abordables donnés en location par les promoteurs sociaux et requièrent des réflexions et des précisions quant à la programmation interne des hébergements privés et des espaces partagés au sein du logement collectif.

#### ➤ Quelques précisions sur les terminologies

- Par **logement collectif**, on entend un ensemble d'hébergements privés, meublés ou non, organisés autour d'un espace partagé.  
Un logement collectif est à assimiler soit à un appartement faisant partie d'un immeuble collectif ou à une maison. Toutefois, les logements collectifs peuvent présenter d'autres typologies que celles reprises dans les tableaux relatifs aux appartements et maisons unifamiliales destinés à l'occupation d'une seule communauté domestique.
- Chaque **hébergement privé**, et par analogie à la notion de « chambre », doit être en ligne avec la Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et le Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019: déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.  
Un hébergement privé est à considérer comme résidence principale de l'occupant.
- Par **espace partagé** on entend l'ensemble de surfaces affectés à la vie collective au sein d'un même logement collectif. Il s'agit e. a. de surfaces de type cuisine, séjour, débarras etc. Elles sont comprises dans la SUH du logement collectif.
- Un ensemble de logements collectifs peut, dans des cas dûment justifiés, profiter d'un **espace commun** supplémentaire de type salle polyvalente ou autre.

#### ➤ Il y a lieu de distinguer entre différentes formes d'occupation

- ✓ Tous les hébergements privés ont une taille comparable et sont conçus pour un public cible défini (p.ex. jeunes, occupants âgées, occupants nécessitant un accompagnement rapproché ponctuel et qui peuvent vivre de façon autonome, ...).
- ✓ Les hébergements privés se présentent de taille et de programmation interne variables (p.ex. logements collectifs pour jeunes/occupants âgées, communautés domestiques monoparentales ou jeunes communautés domestiques, étudiants/doctorants...).

Dans tous les cas, il s'avère indispensable de définir et cerner exactement le concept du projet envisagé et de fournir à la Commission d'accompagnement des Aides à la Pierre (CaaP) du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire un descriptif détaillé quant au parti architectural et à la programmation du projet.

- Comment « fonctionne » le projet ?
- Quels sont les besoins spécifiques des occupants pour les espaces partagés au sein du logement collectif et des autres espaces communs éventuellement envisagés ?
- Est-ce que le projet est conçu de manière à respecter l'économicité générale recherchée pour les logements abordables, ceci au niveau des surfaces utiles d'habitation et au niveau des coûts de réalisation ?
- Le projet bénéficiera-t-il d'autres participations financières de l'Etat ?
- Si le projet inclut un service de soutien à l'intégration sociale (« Kümmerer »), quels arguments supportent la mise-en-place de tels services dans un environnement de logements autonomes ?

➤ **Recommandations et consignes générales à respecter lors de l'élaboration de projets de logements collectifs « tous publics »**

➤ **Hébergement « privatif »**

- ✓ Si l'hébergement est destiné à l'accueil de 1 occupant adulte (0.1) :
  - Surface nette minimale de 9m<sup>2</sup> selon les exigences de la Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité,
  - Surface maximale de 15m<sup>2</sup>,
  - En option : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m<sup>2</sup>, incluse dans la surface maximale de 15m<sup>2</sup>.
- ✓ Si l'hébergement est destiné à l'accueil de 2 occupants adultes (0.2) :
  - Surface nette minimale de 18m<sup>2</sup> selon les exigences de la Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité,
  - Surface nette maximale de 25m<sup>2</sup>,
  - En option : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m<sup>2</sup>, incluse dans la surface maximale de 25m<sup>2</sup>.
- ✓ Doit permettre d'installer par occupant adulte : 1 lit 0,90m avec chevet, une armoire, un espace de travail composé d'un bureau et d'une étagère.

➤ **Espaces partagés au sein du logement collectif**

Conformément à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité et en présence d'au moins 2 hébergements privatifs, l'espace commun cuisine équipée - séjour est d'au moins 8m<sup>2</sup>. Cette surface est augmentée à au moins 13 m<sup>2</sup> si le logement collectif compte plus que 5 occupants. Pour toute occupant supplémentaire, la surface est augmentée de 1,5 m<sup>2</sup>.

En présence d'un séjour séparé de la cuisine et à partir de 5 occupants adultes, la taille minimale à prévoir est de 10m<sup>2</sup>, augmenté de 1,5m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire.

Afin de promouvoir la convivialité, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 1 place à table assise par occupant et 1 place canapé par occupant.

➤ **Recommandations et surfaces maximales :**

- ✓ Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 1 cuisine commune par multiple de 8 occupants.
- ✓ Chaque logement collectif doit être muni d'un espace extérieur privatif accessible par un espace partagé. Les espaces extérieurs accessibles via un hébergement privatif sont à éviter.
- ✓ Si un local buanderie est prévu, 1 emplacement machine lave- et sèche-linge, superposés, par multiple de 5 hébergements privatifs est à prévoir.
- ✓ Prévoir, dans l'espace partagé, un petit débarras ou une armoire de 2 modules de 60 cm pour ranger les ustensiles de nettoyage.
- ✓ En option 1 WC séparé si le projet prévoit > 5 « hébergements ».
- ✓ Débarras (+/- 2m<sup>2</sup>/occupant)/stockage/cave de taille utile et permettant d'installer un rangement de 1 module de 60 cm par occupant.
- ✓ 1 emplacement vélo par occupant.
- ✓ Max. 0,2 emplacement voiture par « hébergement » (emplacement clos ou carport).

Pour les biens existants, la programmation interne et des réaménagements éventuels seront à examiner au cas par cas en concertation avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Tableau : Typologies des logements collectifs « tous publics »

Typologie de l'unité de logement	Nombre d'hébergements	Nombre d'occupants	Surface estimative pour le/les séjour + cuisine(s) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	Nombre de cuisine(s)	SUH minimale (Salubrité) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	SUH raisonnable [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	SUH maximale [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]
					Typologie de base : APPARTEMENT		
					Typologie de base : MAISON UNIFAMILIALE		
2.2 h	2	2	21	1	55	59	(68)
2.3 h	2	3	24	1	70	76	(84)
2.4 h	2	4	27	1	85	92	(100)
3.3 h	3	3	24	1	74	81	(93)
3.5 h	3	5	30	1	105	113	(126)
3.6 h	3	6	33	1	120	130	(142)
4.4 h	4	4	27	1	94	103	(119)
4.6 h	4	6	33	1	124	135	(152)
4.8 h	4	8	39	1	154	167	(184)
5.5 h	5	5	30	1	113	124	(145)
5.7 h	5	7	36	1	144	157	(178)
5.9 h	5	9	54	2	187	202	(223)
6.6 h	6	6	33	1	133	146	(171)
6.8 h	6	8	39	1	163	178	(204)
6.10 h	6	10	57	2	206	224	(249)
7.7 h	7	7	36	1	152	167	(197)
7.9 h	7	9	54	2	195	213	(243)
7.11 h	7	11	60	2	226	245	(275)
8.8 h	8	8	39	1	172	189	(223)
8.10 h	8	10	57	2	215	234	(268)
8.12 h	8	12	63	2	245	267	(301)
9.9 h	9	9	54	2	204	224	(262)
9.13 h	9	13	66	2	265	288	(327)
9.15 h	9	15	72	2	295	321	(359)
10.10 h	10	10	57	2	224	245	(288)
10.14 h	10	14	69	2	284	310	(353)
...	...	...	...	...	...	...	...

**Remarque importante :**

A noter que les logements collectifs, de typologie de base « appartement » sont limités en surface utile d'habitation conformément à la colonne dénommée « SUH raisonnable », reprise dans le tableau ci-dessus.

## 4.2. Logements dédiés - destinés à la location abordable

Il s'avère nécessaire de préciser les spécificités quant à la programmation interne relatives aux différents types de logements dédiés, destinés à la location abordable, tel qu'ils sont stipulés dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Les logements dédiés peuvent être conçus sous forme de logements « traditionnels » ou sous forme de logements « collectifs ».


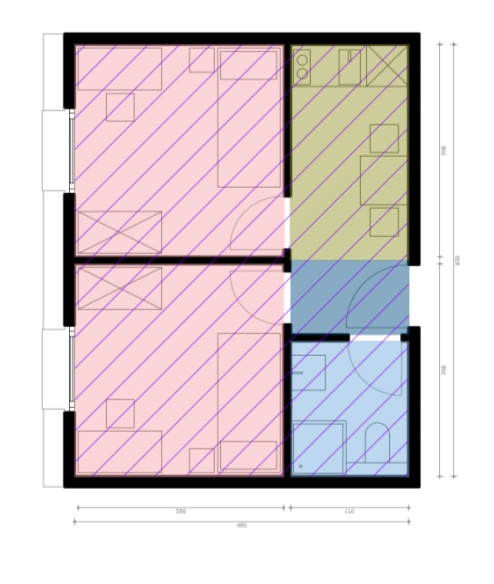






La programmation des logements est liée au public cible et au « concept d'exploitation » du promoteur social et du bailleur social envisagée pour la gestion des logements.

### ➤ Logements/ hébergements dédiés aux étudiants

Les logements dédiés aux étudiants se caractérisent principalement par un regroupement d'un nombre élevé d'hébergements distincts d'une taille modeste le long d'un couloir de distribution et profitant d'espaces communs répartis aux étages ou regroupés et permettant l'échange et la communication entre étudiants.

### ➤ Plans types pour les hébergements dédiés aux étudiants :

Variante pour 1 étudiant :	
Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 19,50 m <sup>2</sup>	Distribution private     Séjour / Cuisine Chambre     Sanitaire
✓ min. 17 m <sup>2</sup> surface nette totale	
✓ max. 20 m <sup>2</sup> surface nette totale	
✓ Sdd private incluse dans la surface nette	
✓ Hébergement PMR: max. 30 m <sup>2</sup>	
✓ min. 9 m <sup>2</sup> surface nette pour l'espace chambre	

Variante pour 2 étudiants :	
	
 Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 28,50 m <sup>2</sup>	 Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 30 m <sup>2</sup>
 Distribution privative  Séjour / Cuisine  Chambre  Sanitaire	
✓ min. 25 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ min. 9 m <sup>2</sup> surface nette par espace chambre
✓ max. 30 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ 2 hébergements -> 2 forfaits d'exploitation
✓ Sdd privative incluse dans la surface nette	

- Le module standard d'un hébergement ne dispose pas de kitchenette. Si le promoteur social souhaite équiper les hébergements avec une kitchenette, celles-ci sont inclus dans le forfait maximal éligible pour la fourniture et l'installation du mobilier premier équipement. Quant aux repas, il est à noter que les étudiants recherchent plutôt la communauté et l'échange entre étudiants au sein des espaces communs. Toutefois, la possibilité d'installation d'un micro-onde dans l'hébergement privatif peut s'avérer utile.
- Un forfait maximal éligible pour la fourniture et l'installation du **mobilier premier équipement** par hébergement est de 4.000 EUR h TVA. Sont visés les mobiliers suivants :
  - Lit avec matelas,
  - Table avec chaise,
  - Armoire avec penderie,
  - Bureau et chaise bureau, étagère.
- Pour le dimensionnement des espaces communs (cuisines communes, espaces séjour) la surface nette à considérer est de 2 m<sup>2</sup> SUH/ étudiant.
- Par multiple de 8 étudiants un forfait maximal « cuisine » de 6.500 EUR h TVA est éligible. A noter que le besoin en modules de rangement et de fours micro-ondes est prédominant.
- Il est à prévoir 1 emplacement vélo par étudiant (intérieur ou extérieur)
- Il est à prévoir une cave privative type « box » par hébergement. Une surface nette supplémentaire, hors hébergement, de 0.8 m<sup>2</sup> SUH/ étudiant peut être prévue
- Il est à prévoir un petit local pour les ustensiles de nettoyage
- Pour rappel : max. 0,2 emplacement voiture par « hébergement » (emplacement clos)
- **Les hébergements peuvent également être regroupés au sein d'un appartement ou d'une maison**
  - Renvoi aux typologies des logements « tous publics »

➤ **Logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché**

**Selon la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable :**

*Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement (social) rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la loi.*

**Selon le commentaire des articles :**

*L'accompagnement des locataires et des membres de leur communauté domestique assuré par le bailleur social et axé exclusivement sur le savoir-vivre dans le logement n'est pas à confondre avec les tâches de suivi d'un office social ou d'un service de suivi social dont l'objet est plutôt une amélioration de l'intégration sociale et de l'autonomie d'action des familles ou personnes seules qui sont confrontées à des détresses multiples que ce soit au niveau social, médical ou autre. Dans le contexte des logements abordables, les deux sont complémentaires.*

**Accord de coalition 2023 – 2028**

➤ **Chapitre « Logement » - Logements à destination de populations spécifiques, p. 48 :**

*Le Gouvernement continuera ses efforts en faveur de la création de logements à loyer modéré en vue d'offrir un hébergement à des personnes fragilisées et en précarité. Le Gouvernement veillera à régionaliser ces structures à taille humaine qui s'intègrent dans le contexte local. Le Gouvernement incitera les communes et les promoteurs publics à intégrer le concept du « Housing first » dans le cadre de leurs projets de construction abordables.*

➤ **Chapitre « Famille et solidarité - Personnes à besoins spécifiques » - Logements pour les personnes à besoins spécifiques », page 80 :**

*Chaque personne devra pouvoir choisir librement la façon dont elle souhaite vivre. Le Gouvernement augmentera l'offre de résidences autonomes et semi-autonomes. La création de logements et résidences inclusifs sera encouragée, par exemple dans le cadre de grands projets d'habitation publics et privés.*

---

En général, la loi modifiée du 7 août 2023 vise la création de logements abordables pour des occupants vivant de manière autonome et de manière indépendante, mais qui peuvent, selon les cas, avoir un besoin d'accompagnement et de soutien individuel dans les domaines physique, psychique ou social.

- Les logements peuvent être équipés d'un système d'appel d'urgence.
- Les personnes vivant de manière autonome et indépendante disposent d'un contrat de bail abordable conclu avec leur bailleur social dans le cadre du logement abordable, contrairement aux contrats de location/ de mise à disposition qui sont établis dans le cadre de foyers d'accueil (hébergement collectif pour le domaine des personnes âgées ou centre d'accueil pour le domaine des jeunes en détresse) et des services d'hébergement du secteur des personnes en situation de handicap.

Sont visés en principe les publics cibles suivants : personnes en situation de handicap, seniors, jeunes et/ ou adultes en détresse, jeunes adultes profitant d'une mesure SLEMO (Service Logement En Milieu Ouvert), personnes présentant des problèmes de santé/psychothérapeutiques, femmes/familles en détresse.

Le concept d'exploitation du bailleur social ne doit pas imposer de prestations facturées de manière forfaitaire aux occupants telles que des services d'hôtellerie (repas, conciergerie), d'animations diverses, ni de services de présence de personnel soignant et/ou d'éducateur sur place 24/24h.

Sont éligibles aux participations financières, des logements et des espaces communs au sein de l'immeuble collectif qui se caractérisent par une organisation interne et un dimensionnement général raisonnables.

Ainsi le présent cahier des charges définit les lignes directrices suivantes :

- Les logements peuvent être de type maison/ appartement ou de type logement collectif.
- Pour un projet de logements abordables PMR, la largeur des couloirs maximale est de 1,2m.

- En fonction du public cible nécessitant un accompagnement individuel et afin de permettre le bon fonctionnement de ces logements, des infrastructures supplémentaires sont éligibles aux participations financières, sous condition qu'au moins 12 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables. Les conditions suivantes relatives aux infrastructures supplémentaires s'appliquent :
- Le projet de logements abordables peut être équipé d'une salle polyvalente commune. Les conditions suivantes sont à respecter:
    - Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande,
    - La salle polyvalente doit être accessible par les parties communes,
    - Elle est à équiper de toilettes, à nombre raisonnable,
    - Elle peut être équipée d'un coin cuisine,
    - Elle doit être accessible aux personnes à mobilité réduite,
    - Elle doit disposer des ouvertures vers l'extérieur,
    - La surface nette maximale est de 36 m<sup>2</sup> (3 m<sup>2</sup> surface nette/ unité de logement), majorée de 1,5 m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire. La surface de la cuisine est incluse, la surface relative aux sanitaires est en complément.
  - Le projet de logements abordables peut être équipé d'un bureau destiné au personnel d'encadrement; un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande.
    - Le bureau doit être accessible par les parties communes,
    - La surface nette maximale est de 12 m<sup>2</sup>,
    - 1 WC séparé peut être prévu en complément.
  - Les infrastructures suivantes ne sont pas éligibles à une participation financière :
    - Une chambre à coucher/ niche de nuit. Ce besoin n'est pas en relation avec la typologie des logements sous rubrique.
    - Tout espace accueillant des soins médicaux (infirmerie, bureau médical et de consultation).
- En ce qui concerne les logements abordables pour un public cible en situation de handicap mental, sont éligibles aux participations financières les éléments suivants, sous condition qu'au moins 8 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables :
- Le projet de logements abordables peut être complété par 1 bureau destiné au personnel d'encadrement :
    - Le bureau doit être accessible par les parties communes,
    - La surface nette maximale est de 12 m<sup>2</sup>,
    - 1 WC séparé peut être prévu en complément.
  - Le projet peut être complété par 1 chambre à coucher/ niche de nuit avec salle de douche privative de max. 15 m<sup>2</sup> surface nette.
    - Cette chambre à coucher est destinée au personnel d'encadrement assurant la permanence pendant la nuit.

A noter que pour l'évaluation de projets de logements abordables visant un public cible en situation de handicap, la Commission consultative d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP) se consulte avec la division « Personnes handicapées » du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil.

### ➤ Logements dédiés aux jeunes

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ». Dans le cadre de logements pour jeunes, vivant seul, sont à prévoir des logements de typologies 0.1 ou 1.1. ou des hébergements pour 1 occupant dans des logements collectifs.

Si le concept d'exploitation du bailleur social prévoit un public cible accueillant des couples ou des jeune(s) avec enfant(s) alors d'autres typologies sont éligibles en fonction du besoin du bailleur social.

- Les infrastructures suivantes ne sont pas éligibles à une participation financière :
  - Bureau destiné au personnel d'encadrement
  - Une chambre à coucher/ niche de nuit. Ce besoin n'est pas en relation avec la typologie des logements sous rubrique.

Si les jeunes bénéficient d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la loi, alors ces logements sont à considérer comme des « logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché ».

#### Remarque relative aux logements « jeunes » qui rentrent dans le programme du Service national de la jeunesse (SNJ) :

Un projet de logements abordables peut être équipé d'un bureau destiné au personnel d'encadrement sous condition qu'au moins 12 unités de logement sont regroupées dans le projet de logements abordables :

- Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande
- Le projet de logements abordables peut être complété par 1 bureau destiné au personnel d'encadrement :
  - Le bureau doit être accessible par les parties communes,
  - La surface nette maximale est de 12 m<sup>2</sup>,
  - 1 WC séparé peut être prévu en complément.

A noter que pour l'évaluation de ces projets de logements abordables la Commission consultative d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP) se concerte avec le « Service national de la jeunesse » du Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse.

### ➤ Logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus

En ce qui concerne la programmation interne des logements pour personnes âgées il est renvoyé au texte de la Loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées et plus précisément le Chapitre 8 - Logement vendu ou loué sous une dénomination visant des personnes âgées, article 93 - Définitions et article 94 - Obligations.

L'article 94 prévoit le renvoi à la Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs. Ces prescriptions sont à respecter.

Le concept d'exploitation du bailleur social ne doit pas imposer de prestations facturées de manière forfaitaire aux occupants telles que des services d'hôtellerie (repas, conciergerie), d'animations diverses, ni de services de présence de personnel soignant et/ou d'éducateur sur place 24/24h.

Sont éligibles aux participations financières les logements abordables, dont la programmation interne des logements et des espaces communs (« éléments favorisant l'habitat ») au sein de l'immeuble se caractérisent par une organisation interne et un dimensionnement général raisonnables.

- Ces projets de logements abordables sont susceptibles d'englober des surfaces auxiliaires aux logements privés. Il est renvoyé au chapitre du présent cahier des charges « Eléments favorisant l'habitat ». Sont visés principalement une salle polyvalente et un séjour commun :

- Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande,
  - Toutefois la surface maximale de 30 m<sup>2</sup> surface nette pour 12 unités de logement est augmentée à 36 m<sup>2</sup>, c.à.d. 3/m<sup>2</sup> de surface nette par unité de logement, majorée de 1,5 m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire
  - Sauf dans un cas dûment justifié, des « espaces de rencontre » aux niveau des couloirs (distribution horizontale) ou au niveau des espaces de circulation devant les ascenseurs ne sont pas visés parmi les « Eléments favorisant l'habitat ».
- Sont éligibles les typologies d'appartements 1.1 et 1.2 :
- Tous les logements peuvent être conçus PMR/ « Design for all » ; à noter que ces logements doivent être attribués prioritairement à des personnes PMR.  
Les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs. (cf Annexe n°2 relative aux plans « types » pour logements abordables)
  - La surface utile d'habitation minimale du logement doit correspondre au seuil inférieur de la fourchette indiquée dans le présent cahier des charges afin d'offrir une qualité de vie satisfaisante. Ne sont pas visés des hébergements d'une structure type maison de retraite. Les espaces doivent être conçus afin de pouvoir installer un lit, un petit séjour ainsi qu'une petite table à manger ; les canapés-lits ne sont pas fonctionnels.
  - Selon la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs, la largeur nécessaire pour les circulations horizontales est de 1,20 m avec des aires de manœuvre.
  - Les surfaces suivantes par unité de logement PMR s'avèrent raisonnables :

	en surface nette par logement (m <sup>2</sup> )
Cave privative	+/- 6 m <sup>2</sup>
Buanderie commune (si non prévue à l'intérieur du logement)	+/- 3 m <sup>2</sup>
Local vélos (1m <sup>2</sup> /chambre/vélo)	N/A
Local commun pour dépôt déambulateur et/ou chaise roulante	+/- 3 m <sup>2</sup>
Si nécessaire : Emplacement privé « adapté » à l'intérieur du bâtiment 1 emplacement/ unité de logement	Emplacement de 2,3 x 5,0 m + aire de transfert de 1,2 m (Renvoi pour les détails à la Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.)

- Dans des cas dûment justifiés, des appartements de typologie 2.2 peuvent être éligibles sous condition qu'au moins 12 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables:
- Max 10% des logements peuvent présenter une typologie 2.2.
  - Dans ce cas, ces logements doivent être PMR et les 2 chambres sont des chambres pour 1 occupant chacune (lits médicalisés).
  - En ce qui concerne la SUH max. des logements pour personnes âgées, il est renvoyé aux appartements « tous publics ».
  - La SUH max. des appartements PMR peut être majorée de 10%.  
Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

**➤ Logements dédiés aux membres d'une société coopérative**

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».

**➤ Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire**

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».

**➤ Logements dédiés dits de réserve**

Ces logements sont destinés à accueillir momentanément des locataires se trouvant face à une situation de détresse ne tolérant aucun délai à l'attribution du logement. En règle générale, ces logements sont conçus par des communes qui doivent reloger des personnes en cas d'insalubrité d'un logement et par des associations qui accueillent des personnes et des familles en détresse extrême.

- Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».
- Il s'avère indispensable de définir la typologie et la surface utile d'habitation conformément aux exigences des logements « tous publics ».
- Ne sont pas éligibles des logements à « plan libre » aménagés et réaménagés au cas par cas.

## PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire met à disposition des promoteurs sociaux les fiches signalétiques suivantes :

- Fiche financière
- Fiche architecturale

Ces fiches signalétiques sont à compléter par le promoteur social. Elles peuvent être téléchargées sur le site internet du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire : [www.logement.lu](http://www.logement.lu)

Le dossier de demande de participation financière compilé, suivant les chapitres ci-dessous, est envoyé à l'adresse e-mail suivante : [aidesalapierre@ml.etat.lu](mailto:aidesalapierre@ml.etat.lu)

Les collaborateurs du service Logement abordable, unité Aides à la Pierre du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire se tiennent à la disposition des promoteurs sociaux pour les accompagner dans la préparation du dossier de demande de participation financière.

Dans le cadre de cet accompagnement, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire offre la possibilité d'échanges préalables à la demande officielle de participation financière à titre de simple information.

Prière de contacter le secrétariat du service Logement abordable :

Secrétariat	Lucie SOUSA SIMOES	247 - 74817
	Hélène DA SILVA VIEIRA	247 - 84887
	Lisa URHAUSEN	247 - 74874

Le montant de la participation financière sera déterminé à une date ultérieure seulement, après l'introduction d'une demande en bonne et due forme. Ensuite le dossier sera soumis à la Commission d'accompagnement des Aides à la Pierre et y sera analysé en détail.

Le cas échéant, la Commission formule des recommandations et accompagne le promoteur dans l'évolution de son projet en vue d'aligner le projet au présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » et de le rendre éligible à la participation financière.

Ensuite, la Commission donne son avis au ministre.

Une « Convention relative aux Aides à la Pierre » est signée. Cette convention fixe notamment la participation financière du projet.

Au moment de la signature d'une convention sont à communiquer à l'Etat des confirmations émises par les autorités de sécurité sociale, l'Administration des Contributions Directes, ainsi que l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA attestant que toutes les cotisations sociales, impôts directs et indirects dus au 31 décembre de l'année précédente ont été acquittés et qu'elles n'ont plus aucune demande à faire valoir.

**Instruction des dossiers**

L'analyse de l'éligibilité aux participations financières pour l'acquisition du foncier se fera conformément aux lignes du présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables ».

Pour l'acquisition d'un terrain viabilisé ou non, Baulücke, les documents suivants sont requis :

<b>VOLET FONCIER</b>		
<b>VOLET INFRASTRUCTURES/ BAULÜCKE</b>		
1. Généralités	1.a	Extrait du plan cadastral
2. Situation légale	2.a	PAG - partie graphique + partie écrite
	2.b	PAP - partie graphique + partie écrite/rapport justificatif
	2.c	Schéma directeur (cas échéant)
	2.d	Convention d'exécution du PAP (cas échéant)
	2.e	Rapport géoportail
3. Volet urbanistique	3.a	Coupe(s) transversale(s)
	3.b	Plan topographique avec indication des limites du terrain
	3.c	Indication des SCB_log_PAP « théoriques » Listing des parcelles "ANNEXE 1" > Le cas échéant pour des PAP's avec plusieurs acteurs: Indication en plan des surfaces relatives aux logements abordables et proratation des surfaces non-dissociables
4. Contexte environnemental	4.a	Zones protégées Natura 2000 Art.17/art.20 – mesures CEF (cas échéant)
	4.b	Contexte hydraulique HQ 100 (cas échéant)
	4.c	Contexte influences environnementales (bruit - cas échéant)
5. Fiches signalétiques	5.a	Fiche financière – onglet relatif à la charge foncière + estimation des coûts de viabilisation particulière (si ce type de travaux s'avère nécessaire)
6. Volet financier	6.a	Compromis et/ou acte de vente *Droit de préemption* Acte constitutif du droit d'emphytéose (cas échéant)
	6.b	Devis estimatif relatif aux coûts de viabilisation particulière
	6.c	Devis estimatif relatif aux coûts de viabilisation ordinaire
	6.d	Frais notaire
	6.e	Frais d'enregistrement

Pour le volet de la construction/ rénovation ou acquisition des logements abordables, les documents suivants sont requis :

<b>VOLET CONSTRUCTION</b>		
1. Généralités	1.a	CPE "comme planifié" 5 pages officielles + annexe avec détails techniques
	1.b	Cadastre vertical pour les unités de logements, les caves privatives et pour les espaces communs en lien avec les logements abordables. cf. 1.6 Éléments favorisant l'habitat (A introduire suite à l'obtention de l'autorisation de bâtir)
	1.c	Rapport d'évaluation/expertise (rénovation)
	1.d	« Conseil en énergie » reprenant les pistes d'assainissement à suivre (rénovation)
	1.e	Stratégie de rénovation / CPE page 5 (cas échéant)
2. Volet architectural > Plans	2.a	Plan d'implantation
	2.b	Plans de tous les étages
	2.c	Coupes
	2.d	Élévations
> Surfaces	2.e	Indication des surfaces de tous les logements sur les plans selon CdC - SUH - SCB_log_abo - SNA_log_abo
	2.h	Indication des surfaces à proratiser (cas échéant)
> Fiche signalétique	2.i	Fiche « architecturale »
3. Volet financier	3.a	Fiche « financière »
	3.b	APS: Devis estimatif sommaire du coût total APD: Devis détaillé du coût total

Autres informations à fournir :

- Nom et missions du promoteur social
- Nom(s) du/ des bailleur(s) social/sociaux
- Localisation du projet (adresse)
- Destination des logements
  - Location abordable
  - Vente abordable
  - Vente à coût modéré
- Indication de la catégorie de logements abordables destinés à la location (tous publics/ dédiés)
- Concept d'exploitation de l'immeuble dans les cas suivants :
  - le bailleur social n'est pas identique au promoteur social
  - le projet est géré par une multitude de bailleurs sociaux
  - le projet comprend des logements dédiés
  - le projet comprend des espaces communs
- Le concept doit être appuyé par un accord de la part du et/ou des bailleur(s) social/sociaux
- Concept de gestion dans le cas de présence d'éléments favorisant l'habitats (espaces communs)
- Descriptif sommaire de l'efficacité énergétique et de la qualité écologique recherchées
- Autorisations déjà établies

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

Le dossier « Avant-projet sommaire » sera soumis à la Commission d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP). Le cas échéant, la commission consultative formule des recommandations et accompagne le promoteur dans l'évolution de son projet en vue de l'aligner au présent « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » et de le rendre éligible à la participation financière.

**Ensuite, le projet touche à la phase « Avant-projet définitif ».** Sur base d'un dossier « APD », la CaaP donne son avis au ministre. Une « Convention relative aux aides à la pierre » est signée. Cette convention fixe notamment la participation financière du projet.

**Toute modification ultérieure à la signature de la convention impactant les surfaces SCB\_log, SNA\_log (= base de calcul pour le MME) ainsi que les surfaces SUH et les programmations internes des logements doit dûment être argumentée et communiquée au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.**



Nonnenwisen - FdL

## SURFACES ELIGIBLES A LA PARTICIPATION FINANCIERE

### ➤ Surface construite brute [SCB] - Surface non aménageable [SNA]

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire considère **deux types de surfaces subsidiables** et se base sur la surface construite brute [SCB] et la surface non aménageable [SNA] telles que publiés au Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Mémorial A – 321 du 23 mars 2017) tout en ne considérant que les m<sup>2</sup> dédiés aux logements et leurs surfaces inhérentes.

Sont exclues des participations financières l'ensemble de surfaces à but lucratif tel que les commerces, les cabinets pour professions libérales etc. ainsi que les surfaces non aménageables y relatives.

Les surfaces « communes » et indissociables entre la fonction « logement » et les « surfaces à but lucratif » doivent être proratisées.

La surface au sous-sol « commune » à plusieurs immeubles collectifs est répartie selon le « Tableau SCB/SNA » ci-dessous. La SNA doit, en principe, être répartie au prorata de la SCB\_log par immeuble collectif ; SAUF si :

- la destination finale des unités de logements se distingue en fonction de la vente abordable ou la location abordable ;
- la programmation par immeuble collectif présente de variations au niveau de la clé de répartition des emplacements privés.

### ➤ Remarques importantes dans le cadre de la détermination des surfaces éligibles à la participation financière :

- Toute surface SCB\_log doit être accessible par un escalier fixe ;
- Un plancher sous toiture, uniquement accessible par une trappe (pas d'escalier fixe), n'est pas considéré comme surface SNA ;
- Un plancher sous toiture (accessible ou non accessible), dont la hauteur libre maximale est inférieure à 2.00 m n'est pas pris en compte pour l'établissement de l'enveloppe financière. Pour les projets concernés, il est proposé d'offrir cette hauteur aux pièces de l'étage inférieur. Les exceptions suivantes peuvent être envisagées :
  - ✓ L'espace concerné est utilisé comme grenier technique et est équipé des installations techniques du logement notamment pour la production d'eau chaude sanitaire, à la ventilation mécanique, etc. La surface est considérée com SNA
- Une double hauteur au sein d'un logement abordable est à éviter. Si toutefois, il s'avère impossible de l'éviter, uniquement les m<sup>2</sup> au sol sont pris en compte afin de déterminer les m<sup>2</sup> éligibles à la participation financière.
- Les surfaces relatives aux emplacements sont à catégoriser en fonction de la définition SCB/SNA telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017. Toutefois, pour les surfaces destinées à des emplacements privés au rez-de-chaussée d'un immeuble et qui sont ventilées à l'air libre, l'enveloppe financière est déterminée avec un montant maximal de 1.800 €/m<sup>2</sup> (MME\_SNA).
- Rappel des ratios suivants :
  - ✓  $\Sigma m^2_{SUH} / \Sigma m^2_{SCB\_log} \geq 70 \%$   
-> de manière générale, les m<sup>2</sup>\_SCB doivent coïncider au mieux avec les m<sup>2</sup>\_SUH
  - ✓  $\Sigma SNA\_log / \Sigma SCB\_log \leq 40\%$   
-> de manière générale, la somme des m<sup>2</sup>\_SNA\_log ne doit pas être disproportionnellement élevée par rapport à la somme des m<sup>2</sup>\_SCB\_log

- Pour les projets de logements abordables présentant un rez-de-chaussée enterré (à cause du niveau du terrain naturel) et sans sous-sol, sont pris en compte comme  $m^2_{SCB\_log}$  la moitié de la profondeur de l'immeuble (immeuble collectif ou maison) avec un maximum de 8m, les autres surfaces sont considérés comme des surfaces non aménageables ( $m^2_{SNA}$ ).

QUELQUES PRECISIONS à titre indicatif pour les immeubles collectifs		SNA	SCB
<b>Sous-sol</b>	Locaux poubelles, jardinage, nettoyage (avec ou sans WC) = dépôt	x	
	Ventilation, chaufferie, électricité = locaux techniques	x	
	Ascenseur, <b>cage d'escalier</b> , couloir = circulation	x	
	Caves (si pas d'ouverture sur extérieur)	x	
	Stationnement, vélos, poussettes = garages	x	
	<b>Buanderie</b> , bricolage, salle de jeux = locaux avec activité		x
<b>Sous comble</b>	Cage d'escalier, ascenseur	x	
<b>Sous toiture (t2)</b>	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
<b>Sous toiture (t1)</b>	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
<b>Niveau en retrait</b>	Si toiture plate	N/A	x
	Si toiture (t2) ou (t1) idem ci-dessus		

QUELQUES PRECISIONS à titre indicatif pour les maisons unifamiliales		SNA	SCB
<b>Sous-sol</b>	Local technique (ventilation, chaufferie, électricité)	x	
	Caves, buanderie		x
	Stationnement voiture	x	
	Cage d'escalier	x	
<b>Sous toiture (t2)</b>	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
<b>Sous toiture (t1)</b>	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
<b>Niveau en retrait</b>	Si toiture plate	N/A	x
	Si toiture (t2) ou (t1) idem ci-dessus		

RENVOI aux définitions retenues à l'Annexe II du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et « nouveau quartier » (Loi Aménagement communal et Développement urbain).

Pour les logements abordables, on entend :

- Par **car-port**, toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement. Ce type de structure n'est pas considérée parmi les surfaces [SCB] et [SNA] ;  
Les coûts y relatifs sont à considérer parmi les « aménagements extérieurs ».  
Les frais relatifs aux emplacements de type « auvent » sont également à considérer parmi les « aménagements extérieurs ».
- Par **dépendance close on entend** des volumes comme les abris de jardin, les garages et les car-ports fermés sur plus que deux côtés. Ce type de surface est, en principe, à considérer parmi la surface [SCB], toutefois lors de la détermination du MME un montant maximal de **1.800 €/m<sup>2</sup> hTVA<sup>11</sup>** est pris en compte.
- Ne sont pas à considérer parmi les surfaces [SCB] ni [SNA] : les balcons, les loggias et les terrasses.

<sup>11</sup> Lors de l'encodage des  $m^2_{SNA\_log}$  dans la « fiche financière » les  $m^2$  relatifs aux trames de circulation verticales extérieures et ses coursives sont à intégrer.

- En principe, les surfaces relatives aux **coursives** et aux trames de circulation verticales extérieures sont considérés lors de la détermination du MME à un montant maximal de **1.800 €/m<sup>2</sup> hTVA<sup>12</sup>**.

L'avantage des coursives et de pouvoir économiser en nombre d'ascenseurs pour desservir un grand nombre de logements. Toutefois, il est fortement recommandé de veiller aux coûts directs et indirects y relatifs :

- Par rapport à un palier d'escalier de type noyau central, souvent 1 seul logement est desservi >< 3 ou 4 logements,
- Toutes les portes d'entrées des logements doivent être des portes à qualité thermique élevée, car elles font partie de l'enveloppe thermique du bâtiment,
- La configuration du bâtiment (p.ex. un bâtiment en atrium avec coursives centrales) peut multiplier sensiblement les m<sup>2</sup> en façades. Le choix de finition (façade crépis versus façade rideau) à des coûts/m<sup>2</sup> très variables - du simple au triple - en fonction de l'esthétique et de la durabilité recherchés, impactent de manière considérable les coûts de construction du projet de logements abordables.

Le coût de construction relatif aux trames de circulation verticales extérieures et ses coursives doit être indiqué clairement dans les devis.

Les trames de circulation verticales extérieures et ses coursives sont à comptabiliser parmi la [SCB\_log] pour le calcul du ratio :  $\Sigma \text{ m}^2 \text{ [SUH]} \geq 70\% \text{ [SCB\_log]}$

➤ **Surface utile d'habitation (SUH) - Surface commune (SCOM)**

**Est considérée comme surface utile d'habitation [SUH] d'un logement :**

- la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs,
- la surface des cloisons et des murs portants ou non-portants intérieurs du logement sont compris,
- les surfaces des caves, garages, greniers ne sont pas comprises ;
  - sont toutefois compris les surfaces des mansardes ou des espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal (= escalier dimensionné correctement et fixe ; donc pas de trappe amovible, ni une échelle) et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m<sup>2</sup> (+/- 0,50 m x 0,75 m).
- pour les immeubles en copropriété, tous les espaces communs sont exclus,
- les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles privatifs dans le logement ou dans l'immeuble en copropriété sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m<sup>2</sup>,
  - c.à.d. si la surface y relative est > 20m<sup>2</sup>, les m<sup>2</sup> supplémentaires sont à considérer dans la SUH du logement.

Hauteur libre de la SUH	Non précisée dans le RGD, mais pour garantir un // au texte du RGD, la hauteur libre minimale est de 2.00 m
Surfaces sous toitures en pente	Non précisée dans le RGD, mais pour garantir un // au texte du RGD, la hauteur libre minimale est de 2.00 m
Gaines techniques communes et privatives contre murs extérieurs et murs mitoyens entre unités de logements	A ne pas considérer dans la SUH

<sup>12</sup> Lors de l'encodage des m<sup>2</sup><sub>SNA\_log</sub> dans la « fiche financière » les m<sup>2</sup> relatifs aux trames de circulation verticales extérieures et ses coursives sont à intégrer.

Gaines techniques communes dans le corps du logement (immeuble en copropriété ou MU bi-familiale)	A considérer dans la SUH
Gaines techniques privatives en plein milieu du logement	A considérer dans la SUH
Trémies d'escalier à l'intérieur d'un logement (App. duplex ou MU)	A considérer dans la SUH La trémie d'escalier est également à considérer au dernier étage, sauf si celui-ci est entièrement utilisé comme grenier. Dans ce cas la trémie d'escalier n'est pas considérée dans la SUH
Local technique Surface pour installation appareil de VMC	5 m <sup>2</sup> au max. à déduire de la SUH par logement  <u>Particularités maison unifamiliale :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dérogation au niveau de la surface maximale du local technique peut être attribuée si la MU ne dispose pas de sous-sol.</li> <li>• Un local technique sous comble, sans lumière naturelle, n'est pas comptabilisé parmi la SUH du logement.</li> </ul>
Local buanderie	<u>Particularité maison unifamiliale :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les MU concipées sans sous-sol, le local de la buanderie n'est pas comptée parmi la SUH du logement.</li> </ul>
Surface pour installation de meubles de cuisine ou autre mobilier/ équipement fixe	A considérer dans la SUH
Galerie avec « vide »	Le « vide » n'est pas pris en compte

Par **surface commune [SCOM]** le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire entend toute surface de la [SCB\_log] hors [SUH] telles que par exemple les circulations verticales et horizontales communes dans les immeubles collectifs.

Dans un esprit d'économicité, la surface commune [SCOM], incluse dans la [SCB\_log] est implicitement éligible dans le cadre de la participation financière au MME repris au chapitre 3.4, mais doit donc être réduite afin de privilégier les surfaces utiles d'habitation [SUH] des logements.

$\Sigma m^2 [SUH] \geq 70 \% [m^2_{SCB\_log}]$
--

➤ Indication des surfaces dans les plans

**Surfaces brutes nécessaires au calcul du MME**

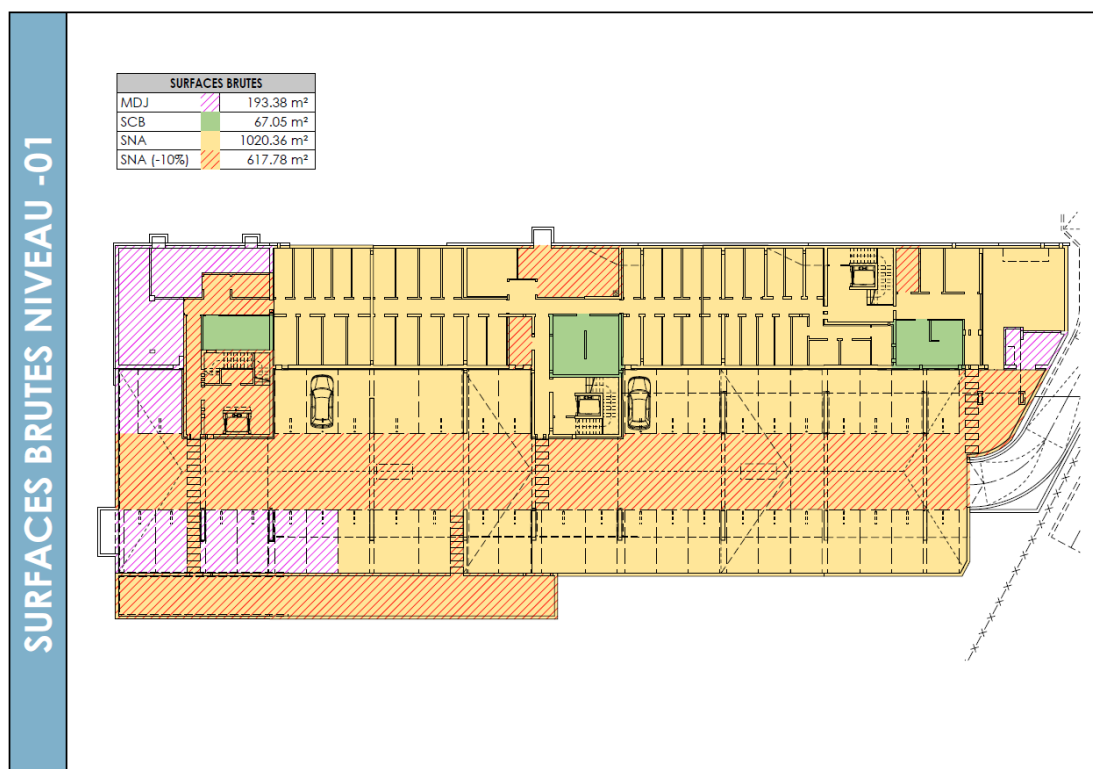
- Surface construite brute dédiée aux logements [ $m^2_{SCB\_log}$ ]
- Surface non aménageable dédiée aux logements [ $m^2_{SNA\_log}$ ]
- Les surfaces à but lucratif tel que les commerces, les cabinets pour professions libérales et toute fonction autre que le logement abordable etc. ainsi que les surfaces non aménageables y relatives, sont indiquées en « hachuré ». Les surfaces « communes » et indissociables entre la fonction « logement » et les « surfaces à but lucratif » doivent être proratisées.

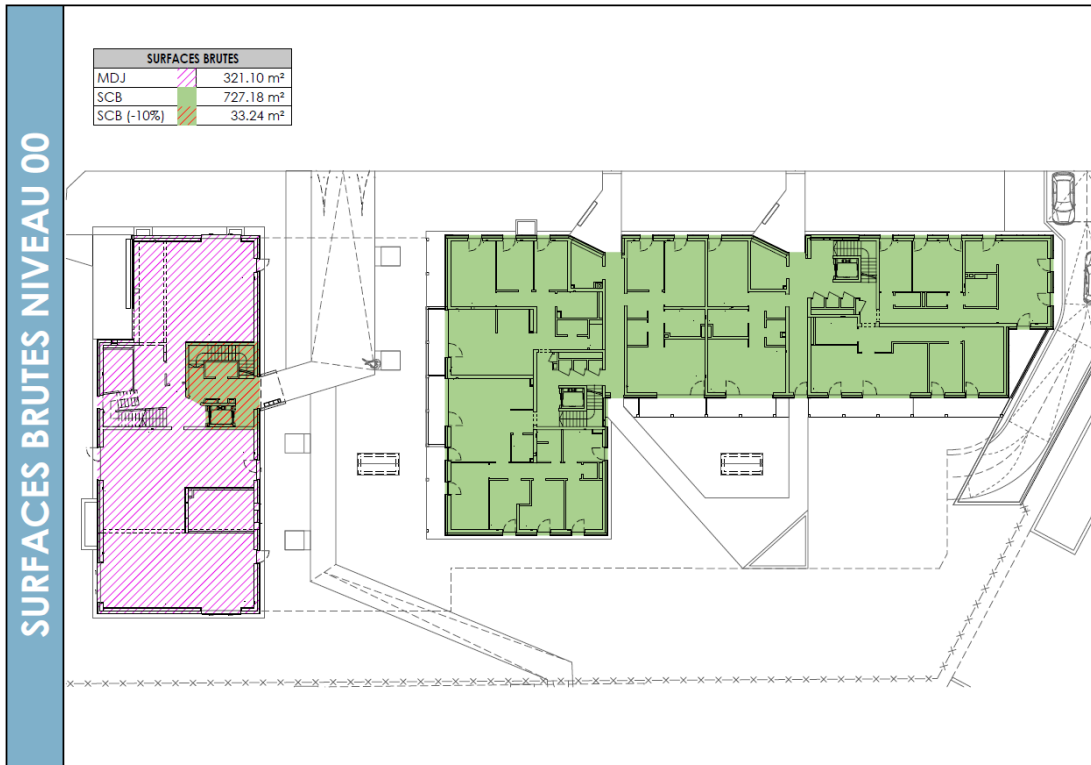
**Surfaces nettes relatives aux typologies des unités de logements**

Surfaces utile d'habitation [ $m^2_{SUH}$ ]

- unité 1
- unité 2
- unité 3
- ... et ainsi de suite
- Surface commune [ $m^2_{COM}$ ]

A titre d'illustration voici quelques exemples : (Source SNHBM-VDL)







## ANNEXES

Montants maximaux éligibles  
Plans types pour logements abordables

Montants maximaux éligibles				indice	oct-20	avr-21	oct-21	avr-22	oct-22	avr-23	oct-23	avr-24	oct-24
				100	845,51	881,15	924,32	1.003,76	1.071,67	1.127,38	1.140,51	1.146,73	1.149,68
<b>1 Volet foncier</b>													
	Foncier_long terme, y compris viabilisation particulière	m2_SCB_log	hTVA	50	420	438	459	499	532	560	567	570	571
	Foncier_moyen terme, y compris viabilisation	m2_SCB_log	hTVA	71	600	625	656	712	760	800	809	814	816
	Foncier_court terme, y compris viabilisation particulière	m2_SCB_log	hTVA	92	780	813	853	926	989	1.040	1.052	1.058	1.061
	Foncier_redevance emphytéotique	m2_SCB_log	hTVA		S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts ne peuvent pas dépasser 50% des MME indiqués ci-dessus								
<b>2 Volet viabilisation ordinaire</b>													
2.1	Viabilisation_appartement	m2_SCB_log	hTVA	30	250	261	273	297	317	333	337	339	340
	Viabilisation_maison (+logement intégré)	m2_SCB_log	hTVA	41	350	365	383	416	444	467	472	475	476
	Emplacement public dans structure de parking centralisé (dans le cadre du PAP)	fft/empl.	hTVA	3.548	30.000	31.265	32.796	35.615	38.025	40.001	40.467	40.688	40.792
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	m2_SCB_log	hTVA	18	150	156	164	178	190	200	202	203	204
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	Cas de figure 1	15%	MME ne peut dépasser 15% par rapport à la somme des coûts éligibles repris sous 2.1 et 2.2									
		Cas de figure 2	18%	MME est majoré de 3% si des frais de viabilisation particulière sont requis									
2.4	Foncier_terrain viabilisé	m2_SCB_log	hTVA	130	1.100	1.146	1.203	1.306	1.394	1.467	1.484	1.492	1.496
	Foncier_redevance emphytéotique	m2_SCB_log	hTVA		S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, les coûts ne peuvent pas dépasser 50% du MME indiqué ci-dessus								
<b>3 Volet construction</b>													
3.1	<b>Nouvelle construction</b>												
	<b>Acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés à des fins d'habitation</b>												
	Coût de construction_m2_SCB_log	m2_SCB_log	hTVA	313	2.650	2.762	2.897	3.146	3.359	3.533	3.575	3.594	3.603
	Coût de construction_m2_SNA_log	m2_SNA_log	hTVA	213	1.800	1.876	1.968	2.137	2.281	2.400	2.428	2.441	2.448
	Aménagement espace extérieur sur le lot privatif_MU	m2_SCB_log	hTVA	5	40	42	44	47	51	53	54	54	54
	Aménagement espace extérieur sur le lot privatif_APP	m2_SCB_log	hTVA	9	80	83	87	95	101	107	108	109	109
	Carport (pce)	fft/carport	hTVA	1.419	12.000	12.506	13.119	14.246	15.210	16.000	16.187	16.275	16.317
	Frais d'études et honoraires		15%	MME ne peut dépasser 15% par rapport à la somme des coûts éligibles repris sous 3.1									
	Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurance			au prorata des coûts éligibles; le taux de prise en charge est définis par la loi									
	Le cas échéant - déductions du coût de construction	Le MLOGAT participe au financement de 1 emplacement intérieur/ carport par unité de logement destiné à la location abordable											
	Emplacement souterrain	fft/empl.	hTVA	4.140	35.000	36.475	38.262	41.551	44.362	46.668	47.212	47.469	47.591
	Emplacement dans structure de parking centralisé	fft/empl.	hTVA	3.548	30.000	31.265	32.796	35.615	38.025	40.001	40.467	40.688	40.792

Montants maximaux éligibles				indice	oct-20	avr-21	oct-21	avr-22	oct-22	avr-23	oct-23	avr-24	oct-24
				100	845,51	881,15	924,32	1.003,76	1.071,67	1.127,38	1.140,51	1.146,73	1.149,68
<b>3.2</b>	<b>Acquisition de logement(s) en vente état futur d'achèvement (VEFA)</b>												
3.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartement isolé</li> <li>Nombre d'appartements &lt; 20% des unités de logements de l'immeuble collectif</li> </ul>	<b>uniquement pour logements HORS article 29 et 29bis</b>											
a)													
	Part foncier	m2_SUH	ttc	169	<b>1.430</b>	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813	<b>1.813</b>
	Part construction	m2_SUH	ttc	635	<b>5.370</b>	5.596	5.871	6.375	6.806	6.806	6.806	6.806	<b>6.806</b>
3.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartement isolé</li> <li>Nombre d'appartements &lt; 20% des unités de logements de l'immeuble collectif</li> </ul>	<b>pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement</b>											
b)													
	Part foncier	m2_SUH	ttc	169	<b>1.430</b>	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813	<b>1.813</b>
	Part construction	m2_SUH	ttc	635	<b>5.370</b>	5.596	5.871	6.375	6.806	6.806	5.868	5.900	<b>5.915</b>
										avant 30.09.23	après 01.10.23		
3.2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immeuble collectif complet</li> <li>Ensemble d'appartements</li> <li>Maison unifamiliale avec logement intégré</li> </ul>	<b>pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement</b>											
	Part foncier	m2_SUH	ttc	169	<b>1.430</b>	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813	<b>1.813</b>
	Part construction	m2_SUH	ttc	635	<b>5.370</b>	5.596	5.871	6.375	6.806	6.806	5.868	5.900	<b>5.915</b>
										avant 30.09.23	après 01.10.23		
3.2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maison unifamiliale</li> </ul>	<b>pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement</b>											
	Part foncier	m2_SUH	ttc	169	<b>1.430</b>	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813	<b>1.813</b>
	Part construction	m2_SUH	ttc	570	<b>4.820</b>	5.023	5.269	5.722	6.109	6.109	5.261	5.289	<b>5.303</b>
										avant 30.09.23	après 01.10.23		
	Le cas échéant -déductions du prix de vente	Le MLOGAT participe au financement de 1 emplacement intérieur/ carport par unité de logement destiné à la location abordable											
	Carport	fft/carport	ttc	1.419	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
	Emplacement intérieur	fft/empl.	ttc	3.548	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

Montants maximaux éligibles			indice	oct-20	avr-21	oct-21	avr-22	oct-22	avr-23	oct-23	avr-24	oct-24
			100	845,51	881,15	924,32	1.003,76	1.071,67	1.127,38	1.140,51	1.146,73	1.149,68
<b>3.3</b>	<b>Biens existants avec part foncière incluse</b>											
3.3.1	Acquisition de logements existants âgés de moins de 10 ans (réception définitive - levée des réserves)	y compris une part foncière à 1.430 €/m <sup>2</sup> _SUH (indice 845,51)										
	Appartement_travaux de remise en état inclus	m2_SUH ttc	709	<b>5.995</b>	6.248	6.554	7.117	7.599	7.599	7.599	7.599	<b>7.599</b>
	Maison_travaux de remise en état inclus	m2_SUH ttc	654	<b>5.527</b>	5.760	6.042	6.561	7.005	7.005	7.005	7.005	<b>7.005</b>
3.3.2	Acquisition de logements existants âgés de plus de 10 ans ou en vue d'être rénovés profondément	<b>Renvoi au point 3.1</b>										
<b>3.4</b>	<b>Travaux de rénovation profonde de logements abordables conventionnés</b>											
	Coût de rénovation_m2_SCB_log	m2_SCB_log hTVA	104	<b>880</b>	917	962	1.045	1.115	1.173	1.187	1.194	<b>1.197</b>
	Coût de rénovation_m2_SNA_log	m2_SNA_log hTVA	64	<b>540</b>	563	590	641	684	720	728	732	<b>734</b>
<b>3.5</b>	<b>Régime facultatif pour les logements autres que des logements abordables (art.72 de la loi LOGABO)</b>											
3.5.1	Biens existants n'ayant jamais fait l'objet d'une convention « Aides à la pierre » et biens existants ayant fait l'objet d'une convention « Aides à la pierre » qui est écoulée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorisation de manière forfaitaire en considérant les surfaces SUH et le MME relatifs à l'acquisition d'un bien existant (renvoi au point 3.3.1)</li> <li>• Capital investi = 25% * SUH * MME</li> <li>• Décote en fonction de la qualité de l'isolation thermique</li> </ul>										
3.5.2	Nouvelle construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le capital investi est défini à hauteur de 100% des coûts éligibles du projet</li> <li>• Renvoi au point 3.1 et 3.2 : Le projet est à soumettre pour approbation à même titre qu'un projet pour lequel des participations financières sont demandées.</li> </ul>										
<b>4</b>	<b>Equipements</b>											
4.1	Pièces d'eau	comprises dans le coût de construction										
4.2	Cuisines pour logements locatifs	fft hTVA	769	<b>6.500</b>	6.774	7.106	7.717	8.239	8.667	8.768	8.816	<b>8.838</b>
4.3	Mobilier premier équipement (log. dédiés étudiants)	fft hTVA	473	<b>4.000</b>	4.169	4.373	4.749	5.070	5.333	5.396	5.425	<b>5.439</b>
4.4	Equipements électriques	compris dans le coût de construction - HORS luminaires										
4.5	Parachèvements	compris dans le coût de construction										
4.6	Installations techniques	compris dans le coût de construction										
4.7	Installations photovoltaïques	réservations, gaines techniques et gaines vides facilitant une installation ultérieure sont compris dans le coût de construction										
4.8	Ascenseurs	compris dans le coût de construction										
4.9	Accessibilité pour tous	compris dans le coût de construction										

## Plans types pour logements abordables

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire met à disposition des plans « types » pour le développement de logements abordables conformément aux prescriptions du présent cahier des charges.

Les exemples repris sont issus de projets bénéficiant d'une participation financière par une « Convention relative aux Aides à la pierre » et des promoteurs sociaux et des promoteurs publics.

Afin de répondre aux mieux aux différentes typologies possibles, certains plans ont été retravaillés ponctuellement en ce qui concerne la programmation interne et l'agencement des pièces.

L'accent est mis sur la fonctionnalité en plan des sols des logements.

### Appartements

Les typologies suivantes, sont reprises sur les pages suivantes :

1 occupant	0.1	1.1
2 occupants	1.2	2.2
3 occupants	2.3	
4 occupants	2.4 (PMR)	3.4
5 occupants	3.5	4.5
6 occupants	3.6	4.6

Etage d'une résidence	m2_SCB/ SNA et m2_SUH	
-----------------------	-----------------------	--

### Maisons unifamiliales

Les typologies suivantes sont reprises sur les pages suivantes :

4 occupants	3.4	
5 occupants	3.5	4.5
6 occupants	4.6	
7 occupants	5.7	6.7

### Maison unifamiliale avec logement intégré

5 occupants	3.5	
2 occupants	1.2	

### Maison unifamiliale - logement collectif (bien existant)

7 occupants	7.7	
-------------	-----	--

ANNEXE 2

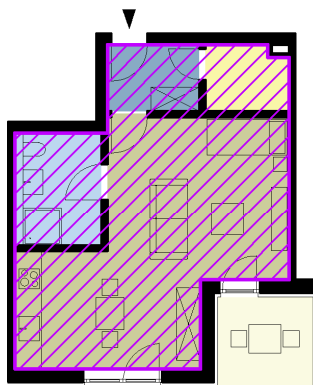
Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.1 Typologies d'appartements



EXEMPLE

APPARTEMENT / STUDIO



0 chambres à coucher  
1 occupant



Salle d'eau (a)

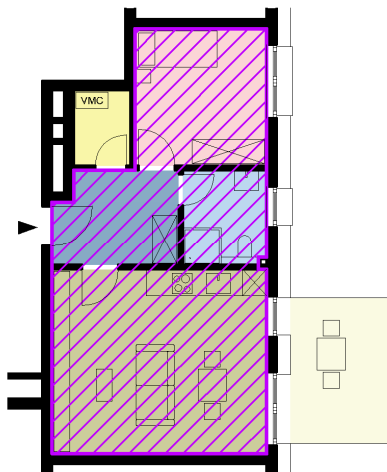


SUH selon CDC: 30 - 45 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 45 m<sup>2</sup>



EXEMPLE

APPARTEMENT



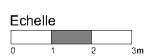
1 chambre à coucher  
1 occupant



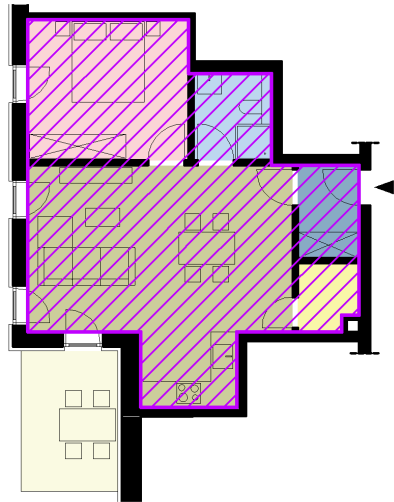
Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 45 - 50 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 48 m<sup>2</sup>



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privé
- Débarras / Buanderie



E X E M P L E

APPARTEMENT



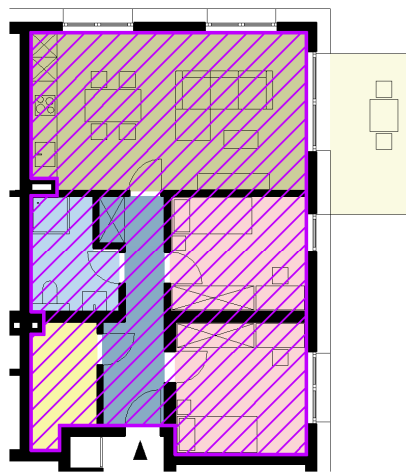
1 chambre à coucher  
2 occupants



Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 50 - 60 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 57 m<sup>2</sup>



E X E M P L E

APPARTEMENT



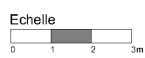
2 chambres à coucher  
2 occupants



Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 60 - 70 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 69 m<sup>2</sup>



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



EXEMPLE

APARTEMENT



2 chambres à coucher  
3 occupants



Salle d'eau (a)  
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 70 - 80 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 77 m<sup>2</sup>



EXEMPLE

APARTEMENT (PMR)



2 chambres à coucher  
4 occupants



Salle d'eau (a)  
WC séparé (a)

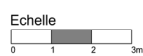


SUH selon CDC: 80 - 90 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 98 m<sup>2</sup>

SUH pour logement PMR = + 10%



Espace de manoeuvre de porte



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



E X E M P L E

APPARTEMENT



3 chambres à coucher  
4 occupants



Salle d'eau (a)  
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 90 - 100 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 93 m<sup>2</sup>



E X E M P L E

APPARTEMENT



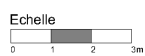
3 chambres à coucher  
5 occupants



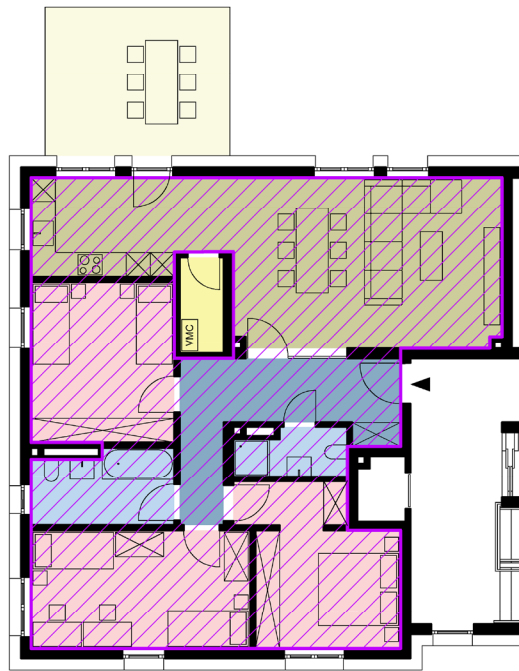
Salle d'eau (a)  
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 100 - 110 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 104 m<sup>2</sup>



- Distribution commune
- Distribution privative
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privé
- Débarras / Buanderie



EXEMPLE

APPARTEMENT



3 chambres à coucher  
6 occupants



Salle d'eau (a)  
WC séparé (b)



SUH selon CDC: 110 - 115 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 111 m<sup>2</sup>



EXEMPLE

APPARTEMENT



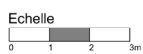
4 chambres à coucher  
5 occupants



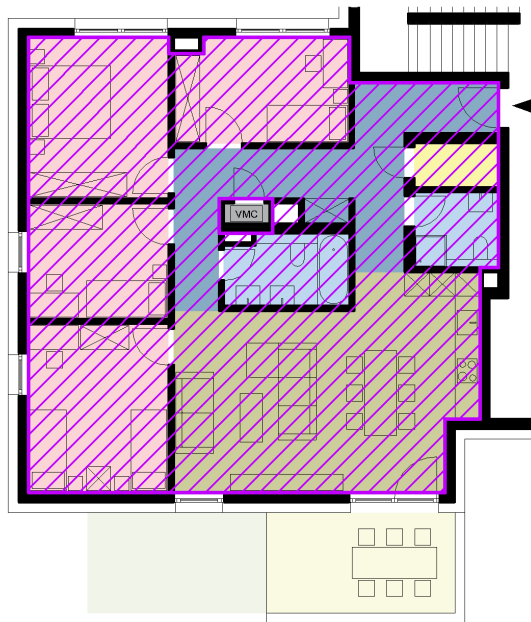
Salle d'eau (b)  
WC séparé (b)



SUH selon CDC: 115 - 120 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 120 m<sup>2</sup>



- Distribution commune
- Distribution privative
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



E X E M P L E

APPARTEMENT



4 chambres à coucher  
6 occupants



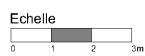
Salle d'eau (b)  
WC séparé (b)



Jardin privatif > 4 m<sup>2</sup>



SUH selon CDC: 120 - 125 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 123 m<sup>2</sup>





- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie

ANNEXE 2  
Plans types selon type de bien et typologie de logements

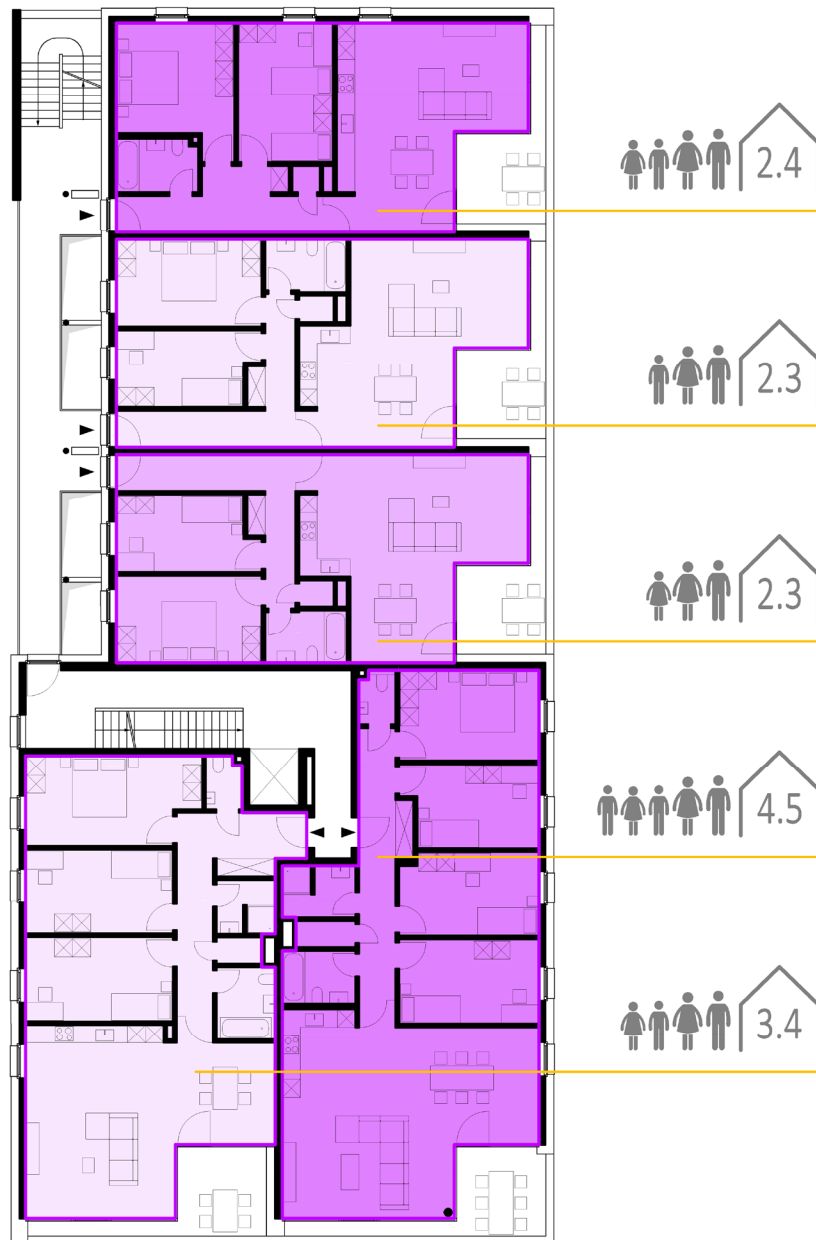
2.1 Plan d'étage d'un immeuble collectif  
Illustration des surfaces SCB et SNA



-  Illustration de la surface construite brute SCB
-  Illustration de la surface non aménagable SNA

ANNEXE 2  
Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.1 Plan d'étage d'un immeuble collectif  
Illustration des surfaces SUH par unité de logement



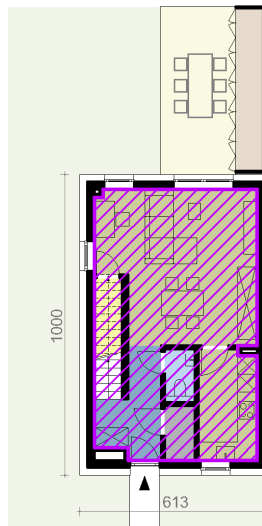
Echelle  
0 1 2 3m

Illustration de la surface utile d'habitation SUH

ANNEXE 2

Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.2 Typologies de maisons unifamiliales



Rez-de-chaussée

Echelle 1/200



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



3 chambres à coucher  
4 occupants



WC séparé (a)  
Salle d'eau (a)



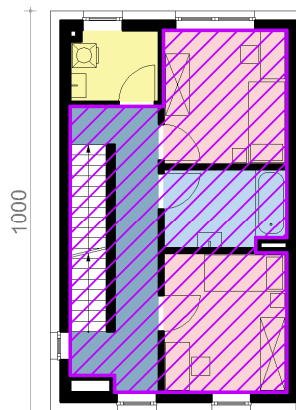
pas d'emplacement



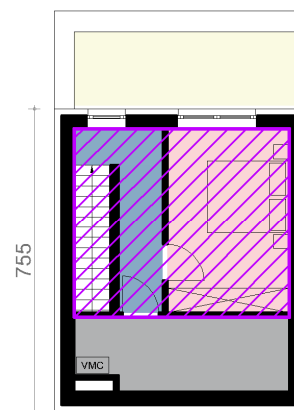
jardin avec terrasse  
et abris de jardin



SUH selon CDC: 105 - 125 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 115 m<sup>2</sup>



Etage +1

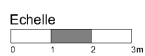


Etage +2

Echelle



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



- Distribution commune
- Distribution privative
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



EXEMPLE

MAISON UNIFAMILIALE

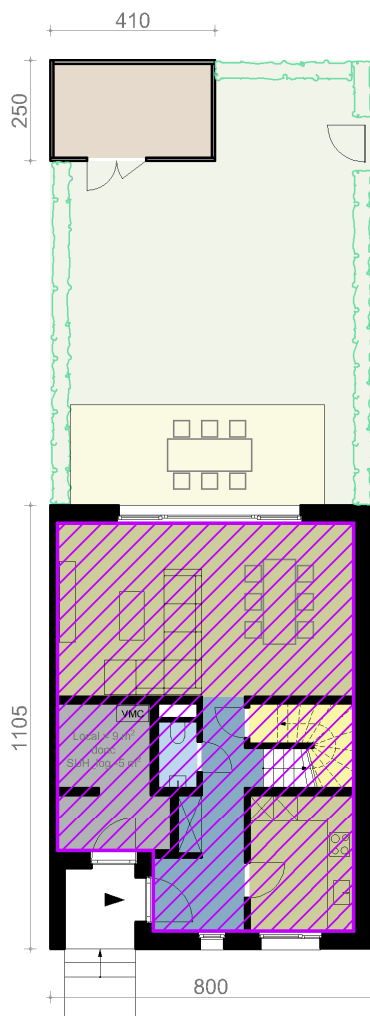
4 chambres à coucher  
5 occupants

WC séparé (a)  
Salle d'eau (b)

1 emplacement  
dans parking centralisé

jardin avec terrasse  
et abris de jardin

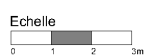
SUH selon CDC: 125 - 140 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 134 m<sup>2</sup>



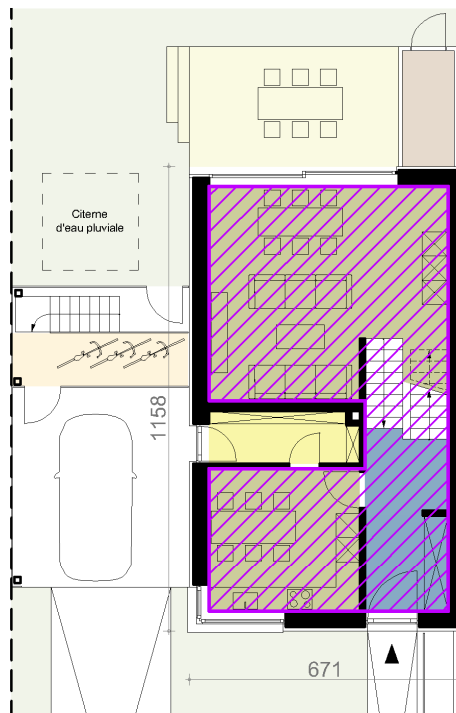
Rez-de-chaussée



Etage +1



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



Rez-de-chaussée



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



4 chambres à coucher  
6 occupants



WC séparé (b)  
Salle d'eau (b)



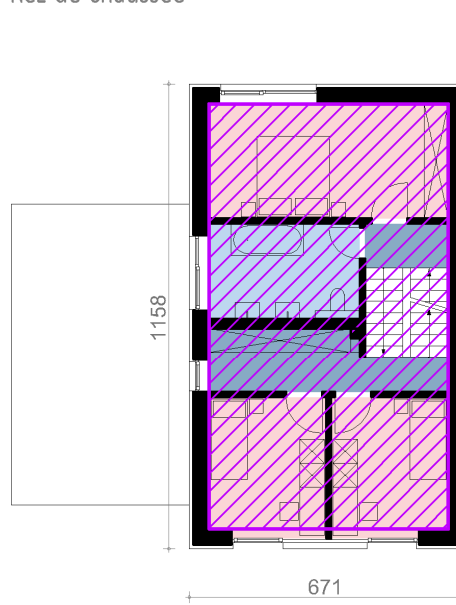
1 emplacement car-port



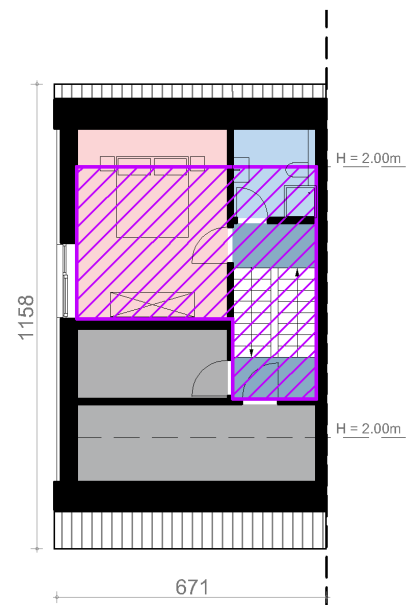
jardin avec terrasse  
et abris de jardin



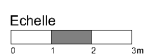
SUH selon CDC: 140 - 145 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 145 m<sup>2</sup>



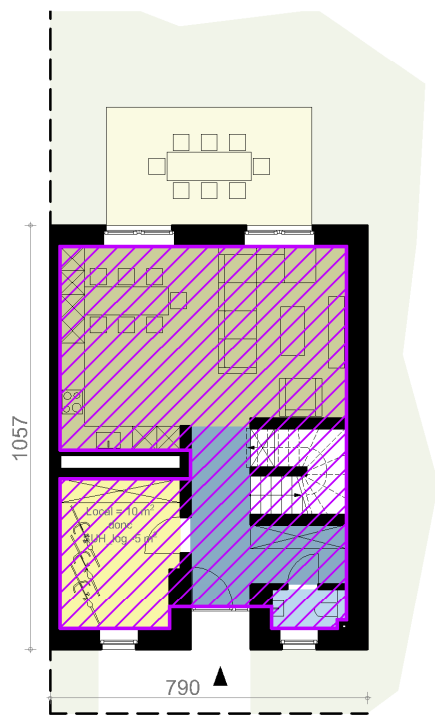
Etage +1



Etage +2 / Combles



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privé
- Débarras / Buanderie



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



5 chambres à coucher  
7 occupants



1 WC séparé (a)  
1 Salle d'eau (a)  
1 Salle d'eau (b)

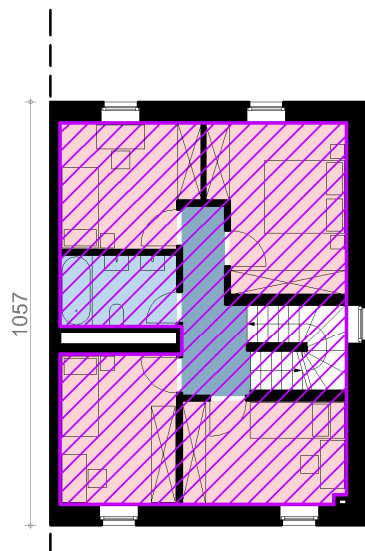


jardin avec terrasse

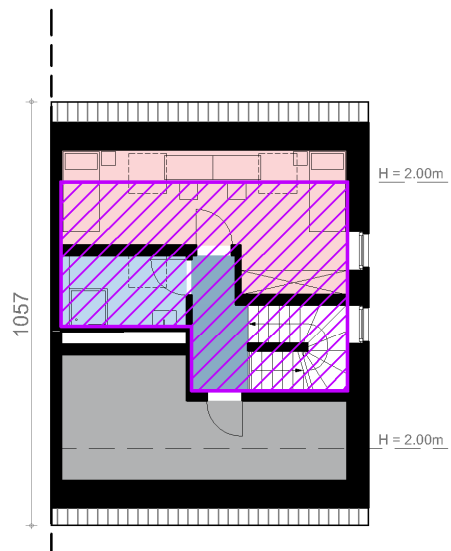


SUH selon CDC: 145 - 155 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 155 m<sup>2</sup>

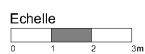
Rez-de-chaussée



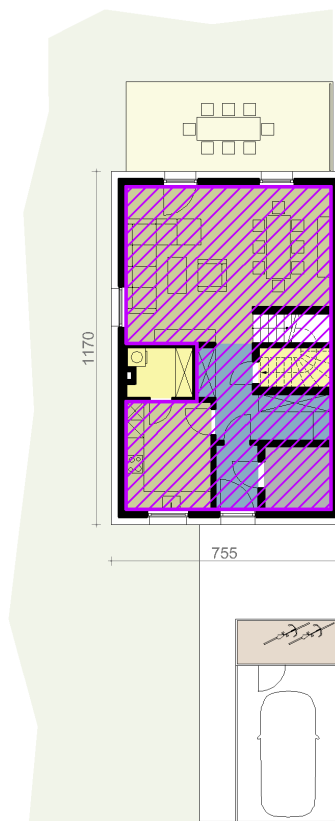
Etage +1



Etage +2 / Combles



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie



Rez-de-chaussée

Echelle 1/200



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



6 chambres à coucher  
7 occupants



WC séparé (b)  
Salle d'eau (b)



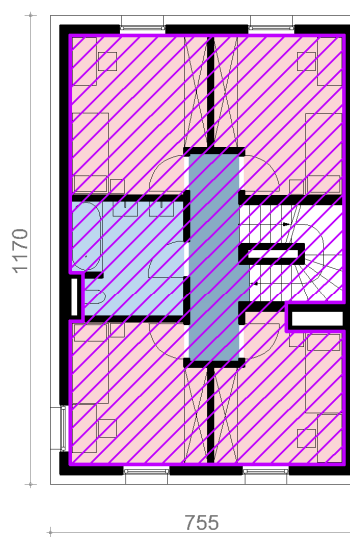
1 emplacement car-port



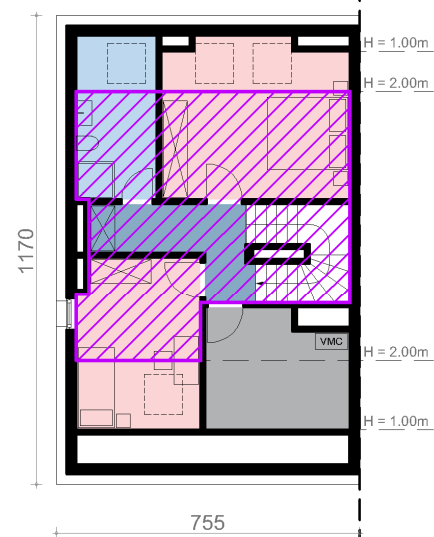
jardin avec terrasse  
et abris de jardin



SUH selon CDC: 155 - 183 m<sup>2</sup>  
SUH\_log\_projet: 178 m<sup>2</sup>



Etage +1

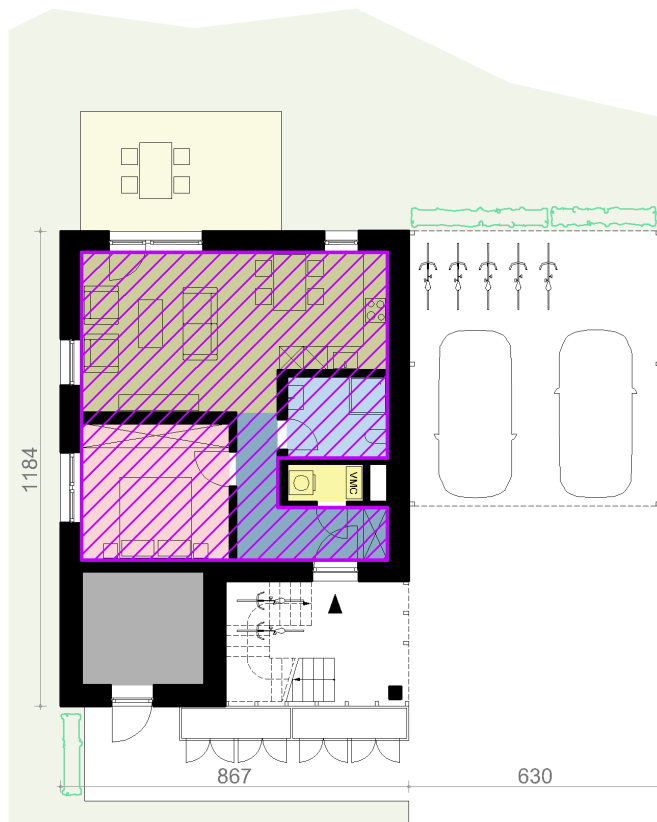


Etage +2 / Combles

Echelle



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privé
- Débarras / Buanderie



Rez-de-chaussée



Etage +1



EXEMPLE

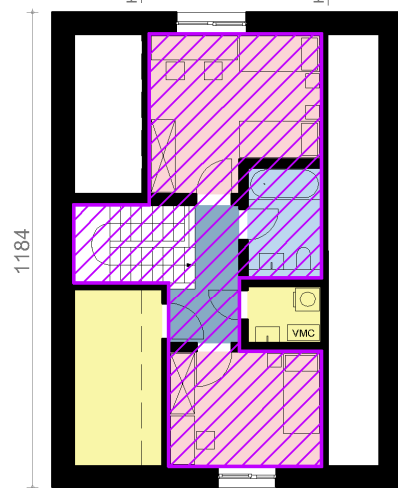
MAISON UNIFAMILIALE (MU)  
AVEC LOGEMENT INTEGRE (LI)



MU	LI	
3	1	chambre(s) à coucher occupants
5	2	
(b)	non	WC séparé
(a)	(a)	Salle d'eau
1	1	emplacement car-port
non	oui	jardin avec terrasse et abris de jardin
100 - 110	50-60	SUH selon CDC (m <sup>2</sup> )
110	54	SUH_log_projet (m <sup>2</sup> )

H = 2,00m

H = 2,00m



Etage +2 / Combles

Echelle



- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débarras / Buanderie

ANNEXE 2

Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.3 Typologies de logements collectifs

