

Règlement ministériel du 21 septembre 2026 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^{er}.

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 5 mai 2025 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 21 septembre 2026.

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

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



 logement.lu



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

- la réalisation de 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 collège 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.



TABLE DES MATIERES

OBJECTIF	5
RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	5
BASES LEGALES.....	5
DEFINITIONS	7
L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS	9
1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE	10
1.1. Segmentation géographique de la charge foncière	10
1.2. Viabilisation particulière.....	12
1.3. Terrains mis à disposition par emphytéose.....	12
1.4. Terrains en possession historique	13
2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISE.....	15
2.1. Viabilisation ordinaire	15
2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	17
2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires.....	17
2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé.....	18
3. EVALUATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION	19
3.1. Nouvelle construction	19
3.2. Acquisition de logement(s) en vente état futur d'achèvement (VEFA).....	23
3.3. Biens existants	28
3.4. Travaux de réparation et de remises en état de logements bénéficiant d'une participation financière 31	
3.5. Régime facultatif pour les logements autres que des logements abordables	33
4. MAJORATION DES MONTANTS MAXIMAUX ELIGIBLES (<i>TopUp</i>)	34
4.1. <i>TopUp</i> lié à la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés ...	34
4.2. <i>TopUp</i> lié au caractère innovant du projet	34
4.3. <i>TopUp</i> lié au caractère résilient au changement climatique du projet.....	35
4.4. <i>TopUp</i> lié à la rénovation et à l'assainissement énergétiques de logements existants ou de biens existants de plus de dix ans	36
5. FRAIS INDIRECTS LIES AU DEVELOPPEMENT DES PROJETS DE LOGEMENTS	38
6. EQUIPEMENTS.....	40
6.1. Pièces d'eau.....	40
6.2. Cuisines pour les logements locatifs	40
6.3. Mobilier de premier équipement.....	41
6.4. Equipements électriques.....	41
6.5. Parachèvements	42
6.6. Installations techniques	42
6.7. Installations photovoltaïques	42
6.8. Ascenseurs.....	43
6.9. Accessibilité pour tous	43

RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES	45
1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR.....	45
1.1. Densité de logements [DL] et coefficient d'utilisation du sol [CUS].....	45
2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE.....	47
2.1. Les immeubles collectifs.....	47
2.2. Les maisons unifamiliales	47
3. MOBILITE ET STATIONNEMENT	48
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	49
1. CRITERES GENERAUX.....	50
1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs	50
1.2. Qualité énergétique et écologique.....	50
1.3. Percements et ouvertures de façades.....	52
1.4. Façades.....	53
1.5. Installations techniques	53
1.6. Eléments favorisant l'habitat	53
2. LOGEMENTS DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF	56
2.1. Typologies des logements abordables dans les immeubles collectifs.....	56
2.2. Programmation interne.....	57
2.3. Aménagement extérieur	58
3. MAISONS UNIFAMILIALES	60
3.1. Tailles des maisons	60
3.2. Programmation interne d'une maison	61
3.3. Aménagement extérieur	62
4. LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOGEMENTS DEDIES	64
4.1. Logements collectifs « tous publics » destinés à la location abordable.....	64
4.2. Logements dédiés - destinés à la location abordable	67
PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIERE.....	74
SURFACES ELIGIBLES A LA PARTICIPATION FINANCIERE	79
ANNEXES.....	87
Montants maximaux éligibles	87
Plans types pour logements abordables	87

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 (ci-après « 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 public 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 publics, verdure, ...). Ces travaux d'infrastructures « publiques » génèrent des frais multiples et variées, 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 (ci-après « la Loi »)** et la **loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable**. 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 surface construite brute [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 ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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.

Il convient de noter que les montants maximaux éligibles (MME) des participations financières indiqués dans le présent cahier des charges sont exprimés à la valeur de l'indice des prix de la construction de 845,51 correspondant à octobre 2020.



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.
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. → terrain pré-viabilisé
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 ¹ telles que les voiries et réseaux divers. → terrain viabilisé
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. → terrain constructible
Surface construite brute [SCB]	Telle que définie par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. En application de l'annexe II dudit règlement grand-ducal, relative à la terminologie du degré d'utilisation du sol, « <i>on entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment (hauteur sous plafond > 1.80 m) et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux</i> ». Suivant la même annexe : - est considéré comme aménageable (hauteur sous plafond > 1.80 m) tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies. - 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. Pour la rénovation : 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. Pour l'établissement de l'enveloppe financière (MME), l'épaisseur de l'isolation thermique est à considérer dans les m²_SCB_log.
Surface non aménageable [SNA]	Telle que définie par l'annexe II du règlement grand-ducal modifiée du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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

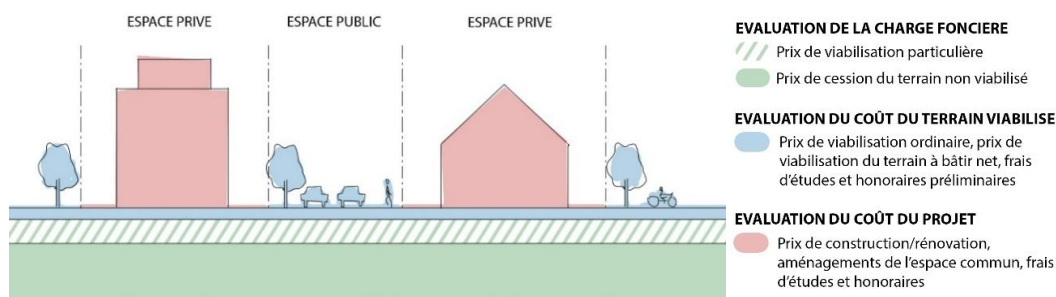
Surface éligible à la participation financière	Dans le cadre du volet « 3.1 Prix de construction / de rénovation » et des participations financières prévues par la Loi, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire se base <u>en principe</u> sur la surface construite brute [SCB] et la surface non aménageable [SNA] telles que définies par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, tout en ne considérant que les m² dédiés aux logements et ses surfaces inhérentes ○ SCB_log (réelle) ○ SNA_log (réelle) Toute surface SCB_log doit être accessible par un escalier fixe. Toute surface SNA_log doit être accessible par un escalier fixe. En ce qui concerne l'assainissement énergétique par la mise en œuvre d'une isolation extérieure des murs, l'épaisseur de l'isolation thermique est à considérer dans les m²_SCB_log. La notion de surface éligible à la participation financière est précisée dans le présent cahier des charges. Renvoi au chapitre « Surfaces ». Est exempt de 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. 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.
Surface utile d'habitation [SUH]	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. 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. La notion de surface utile d'habitation est précisée dans le présent cahier des charges. Renvoi au chapitre « Surfaces »

L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et les acteurs intervenant dans la création de logements abordables doivent garder à l'esprit la faisabilité et l'efficacité économique d'un projet de logements abordables tout au long de sa planification. Il s'agit de porter une attention particulière **au coût par m² de surface constructible brute et au m² de surface utile d'habitation**.

Moments clés pour l'évaluation financière d'un projet de logements abordables

1. Evaluation de la charge foncière au moment de l'acquisition du terrain
2. Evaluation du coût du terrain viabilisé et étude d'efficacité économique au niveau des esquisses du plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») ou acquisition « Baulücke »
3. Evaluation du coût de réalisation du projet de logements abordables et étude d'efficacité économique sur base des prix de construction estimés au niveau de l'avant-projet sommaire (APS)



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 mentionnés ci-dessus (foncier, viabilisation ordinaire et construction) sont éligibles en fonction de la surface utile d'habitation (ci-après « 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 m²_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 montant maximal éligible (ci-après « MME ») en fonction des m²_SUH 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. **A noter que la « charge foncière » englobe le prix d'acquisition du terrain et les frais relatifs à la viabilisation particulière.**

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 de la carte relative aux vestiges archéologiques de l'INRA (Institut national de recherches archéologiques).

1.1. Segmentation géographique de la charge foncière

Les promoteurs sociaux réalisent des projets de logements abordables à travers tout le pays et sont confrontés à des variations de prix d'acquisition de terrains en fonction de leur situation géographique et de la centralité des lieux (infrastructures publiques). Dans ce contexte, il a été élaboré une **grille des montants maximaux éligibles (ci-après « grille MME »)** reprenant les MME applicables en fonction des zones du pays, la centralité des lieux et des stades de développement (sécurité de planification des terrains).

Il convient de préciser que cette grille MME est établie sur la base des données recueillies par l'Observatoire de l'Habitat. Afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché immobilier, ces données font l'objet d'une révision périodique par l'Observatoire. Les rapports d'analyse relatifs à l'évolution des prix des terrains à bâtir sont disponibles sur le site de l'Observatoire de l'Habitat : <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat.html>

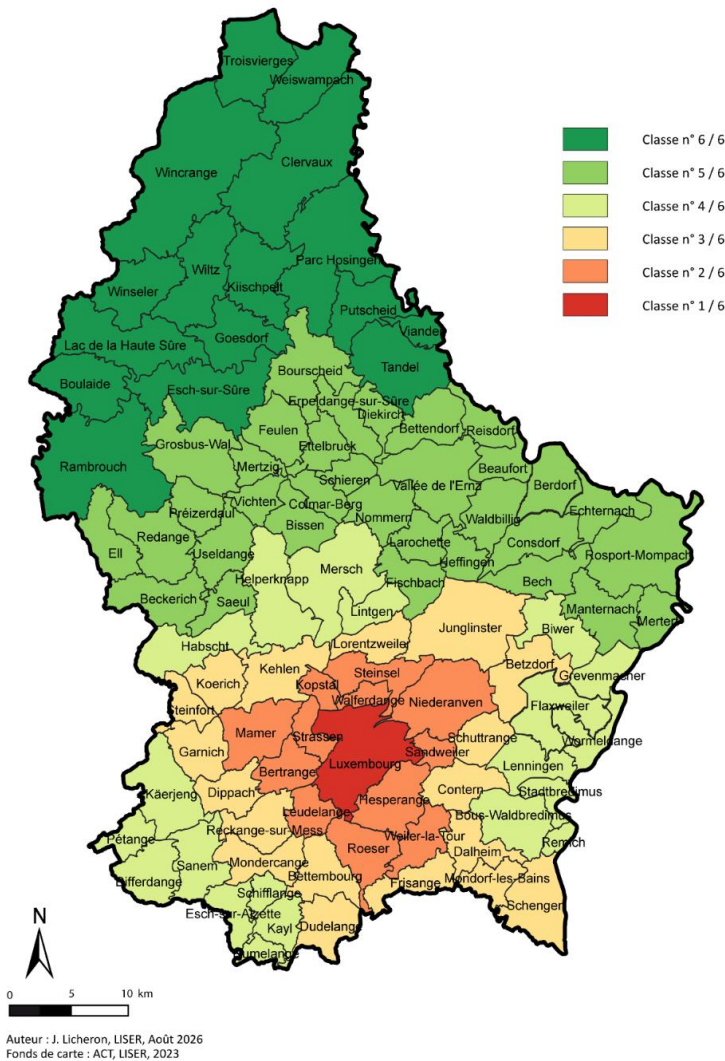
La segmentation géographique se base sur une modélisation hédonique des prix des terrains permettant d'estimer une valorisation moyenne tout en neutralisant les biais liés à la composition locale des caractéristiques des terrains. Un algorithme de partitionnement regroupe les communes en ensembles homogènes. Ensuite sont pris en compte les orientations stratégiques définies par le Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), notamment pour assurer une cohérence avec l'objectif politique axé sur la concentration du développement aux endroits les plus appropriés (Ville de Luxembourg, centres de développement et d'attraction (CDA) d'importance régionale et nationale).

Ainsi, le territoire du Grand-Duché de Luxembourg est subdivisé en 6 classes, déterminées en fonction de sa typologie géographique. Afin de tenir compte de l'armature urbaine issue du PDAT pour les CDA d'importance nationale et d'importance régionale et plus précisément dans la localité constituant le **centre principal** de la commune, le MME est majoré suivant les pourcentages indiqués ci-dessous :

- La Ville de Luxembourg, en tant que CDA d'importance européenne, est la seule commune relevant de la classe 1. Le MME repris ci-dessous s'applique pour le territoire complet de la Ville de Luxembourg ;
- **Une majoration de + 30%** pour les CDA d'importance nationale : Esch-sur-Alzette, Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Diekirch ;
- **Une majoration de + 10%** pour les CDA d'importance régionale situés dans l'espace urbain ou rural :
 - en milieu urbain : Differdange et Dudelange ;
 - en milieu rural : Clervaux, Echternach, Grevenmacher, Junglinster, Mersch, Mondorf-les-Bains, Redange-sur-Attert, Remich, Steinfort, Vianden et Wiltz.

Grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg

	Terrains avec ZAD dans PAG		Terrains soumis PAP-NQ, sans PAP approuvé		Terrains soumis PAP-NQ, avec PAP approuvé		Terrain viabilisé (Baulücke)		VEFA	
indice	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SCB	€/m2_SUH	€/m2_SUH
	845,51	1195,69	845,51	1195,69	845,51	1195,69	845,51	1195,69	845,51	1195,69
Classe n° 6	155 €	219	221	313	289	408	407	575	581	821
Classe n° 5	226 €	320	324	458	421	595	594	840	849	1.200
Classe n° 4	328 €	464	468	662	609	861	859	1.215	1.227	1.735
Classe n° 3	358 €	506	511	722	664	939	937	1.325	1.339	1.893
Classe n° 2	471 €	666	673	952	875	1.238	1.235	1.746	1.764	2.494
Classe n° 1	755 €	1.068	1.080	1.527	1.404	1.985	1.980	2.800	2.829	4.000



L'indexation des montants maximaux éligibles applicables au foncier, différenciés selon qu'ils concernent des terrains viabilisés ou non viabilisés, n'est plus appliquée. Ces montants sont désormais déterminés en fonction de la segmentation géographique établie sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat. Afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché, cette segmentation fera l'objet d'un réexamen périodique par l'Observatoire de l'habitat. Le règlement ministériel sous rubrique sera, le cas échéant, adapté en conséquence.

1.2. 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 pour le logement abordable 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 particulière 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. Terrains mis à disposition par emphytéose

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

Dans le cadre d'un projet de logements abordables réalisé conjointement par plusieurs promoteurs sociaux, les participations financières sont attribuées à chaque promoteur en fonction de sa contribution effective au projet, qu'il s'agisse de l'apport du terrain ou de la réalisation des logements.

Lorsque le promoteur réalisant les logements verse une redevance d'emphytéose au promoteur apportant le terrain, celle-ci est plafonnée afin de ne pas excéder la rémunération maximale du capital investi du promoteur apportant le terrain. Par ailleurs, les redevances perçues sont déduites de la valeur de la rémunération du capital investi calculée pour le terrain apporté.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de prévoir le paiement d'une redevance symbolique d'un euro par an.

La rémunération du capital investi est payée au promoteur social apportant le terrain, moyennant un « loyer » déterminé à l'Annexe 6 de la convention dite « Aides à la pierre » et perçu mensuellement du promoteur social qui réalise les logements abordables.

Il convient de noter que le montant total du loyer dû par le bailleur social assurant la gestion locative des logements abordables s'élève dès lors à la somme des deux rémunérations du capital investi, à savoir celle relative au terrain et celle relative à la construction des logements).

1.4. Terrains en possession historique

Dans le passé, les terrains en possession historique d'un promoteur social n'ont pas été considérés pour l'allocation d'une participation financière, dite « Aides à la pierre », qui se limitait aux coûts exposés en vue de la réalisation du projet de logements et justifiés par les pièces comptables appropriées.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi, les biens en possession historique n'avaient pas de contrepartie ni au niveau des participations financières, ni au niveau du capital investi donnant lieu à une rémunération. Sont considérés comme terrains en possession historique les terrains détenus par le promoteur social depuis au moins 30 ans.

Pour remédier à cette situation, la valeur vénale du terrain est dorénavant considérée dans le calcul du capital investi servant de base à la rémunération du capital investi telle que définie à l'article 13 de la Loi.

Cette démarche s'inscrit dans la volonté politique d'encourager les promoteurs sociaux à mobiliser les terrains dont ils sont propriétaires de longue date en vue de la création de logements abordables.

La valeur vénale désigne le prix auquel un bien (mobilier ou immobilier) pourrait être vendu sur le marché à un instant donné, dans des conditions normales de vente.

Elle reflète la valeur marchande réelle du bien, en tenant compte de son état, de sa localisation et des fluctuations du marché.

- ✓ **Etant donné qu'il s'agit d'un nouveau poste pris en compte, cette disposition est conditionnée à une nouvelle convention dans le cadre de la Loi, y compris une durée de 40 ans. En effet, la Loi ne permet plus de conclure une convention portant sur un terrain pour une durée inférieure à 40 ans.**

En l'absence de pièces justificatives, l'accord d'une participation financière, dite « Aides à la pierre » sur base d'une estimation de valeur est inopérable.

- ✓ **Dès lors, une intégration du terrain dans le capital investi servant de base au calcul d'une rémunération est envisagée.**

En effet, le capital investi est défini par l'article 13, paragraphe 3, alinéa 1^{er} de la Loi:

« Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements. »

Dès lors, le capital investi peut, à maxima, représenter 100% des coûts éligibles s'il n'y a pas eu de versement de participation financière. La valeur vénale du terrain peut donc être intégrée à hauteur de 100% dans le capital investi servant de base à la rémunération du capital investi telle que définie à l'article 13 de la Loi.

En conséquence, la valeur vénale du terrain en possession historique est intégrée dans l'annexe 6 de la convention « Aides à la pierre » à hauteur de 100% d'une valeur estimative déterminée au moyen des surfaces et des MME applicables. La détermination du MME est également soumise à la grille MME (segmentation du foncier) et tient compte des m²_SUH éligibles à la/ aux typologie(s) du/ des logement(s) du projet de logements abordables.

- ✓ **Le terrain est rémunéré en tant que tel au travers de la rémunération du capital investi qui est versée au promoteur social par le bailleur social.**

Le montant du capital investi dans le terrain en possession historique (CIT) est déterminé de façon forfaitaire sur base des MME définis par le présent cahier des charges.

Les surfaces sont prises en considération au prorata des surfaces éligibles selon le présent cahier des charges. Ce prorata est déterminé sur base des SUH.

$$\text{CIT} = \text{Surface m}^2_{\text{SCB_LOGABO_éligible}} * \text{MME} * (\text{SUH_éligible} / \text{SUH_Projet})$$

avec :

- ✓ Sont pris en considération uniquement les m²_SCB en lien avec les logements abordables
- ✓ Le ratio (SUH_éligible / SUH_Projet) s'applique si SUH_projet > SUH_éligible

EXPLICATIONS SUPPLEMENTAIRES

➤ Possession historique d'un terrain non construit :

Si l'acquisition date de plus de 30 ans, la valeur vénale du terrain est déterminée tel que décrit ci-dessus et 100% de cette valeur vénale est financée à travers le mécanisme de la rémunération du capital investi sur une durée de 40 ans.

Donc si l'acquisition date de moins de 30 ans, le montant de l'acte, sous réserve des MME, peut profiter d'une participation financière « Aides à la pierre ». Aucune évaluation de la valeur vénale du terrain n'est effectuée.

➤ Possession historique d'un terrain avec un bien existant :

Si l'acquisition date de plus de 30 ans, la valeur vénale du terrain est déterminée tel que décrit ci-dessus et 100% de cette valeur vénale est financée à travers le mécanisme de la rémunération du capital investi sur une durée de 40 ans.

La valeur du bien existant n'est pas prise en compte ni au niveau de la valeur vénale du terrain, ni au niveau du volet de la construction. En contrepartie, le promoteur social peut bénéficier des participations financières « Aides à la pierre » pour le volet de la rénovation du bien existant.

Donc si l'acquisition date de moins de 30 ans, le montant de l'acte (volet terrain), sous réserve des MME, peut profiter d'une participation financière « Aides à la pierre ». Aucune évaluation de la valeur vénale du terrain n'est effectuée.

Une expertise est à fournir afin de pouvoir ventiler la valeur du terrain et la valeur du bien existant. La valeur du bien existant est prise en compte parmi les coûts relatifs à la rénovation du bien existant.

REMARQUE

Afin de permettre une **analyse transparente** d'une demande visant à prendre en compte un terrain détenu de longue date, le promoteur social doit fournir l'ensemble des actes de vente y afférents. Le cas échéant, il lui incombe d'introduire auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA une demande de recherche des changements de propriétaire, afin d'obtenir toute information nécessaire relative à l'origine du terrain et aux transactions effectuées.

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 dès le stade de l'avant-projet sommaire (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'efficience.

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 (ci-après « FdL ») et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « SNHBM »), 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 €/m²_{SCB_log} hTVA, pour les maisons unifamiliales,
- jusqu'à 250 €/m²_{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 travaux présentant une complexité particulière 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 plan d'aménagement général (PAG) ou plan d'aménagement particulier (PAP) (en fonction de la densité de logements [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 d'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 est défini par la Loi et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable.

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, des travaux de raccordements divers aux infrastructures publiques existantes sont indispensables et s'avèrent nécessaires pour aménager le site. Sont visés, à titre d'exemple, des travaux d'approvisionnement et d'évacuation des eaux urbaines, un raccordement au réseau 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 $m_{SCB_log}^2$ 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 $m_{SCB_log_PAP}^2$ *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 $m_{SCB_log_théorique}^2$. Quant aux immeubles collectifs, les $m_{SCB_théoriques}^2$ du PAP sont à considérer.

Les $m_{SCB_log_réels}^2$ seront connus définitivement à la suite de 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 ponctuelle² 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) de 150 €/ m²_{SCB_log} hTV**.

Le taux de prise en charge est défini par la Loi et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds pour le logement abordable.

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 ses modifications),
- Frais d'élaboration de plans directeurs, de PAP, et d'infrastructures de voiries et réseaux divers (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 et de VRD,
 - Etudes de sol (pollution, statique),
 - Evacuation des eaux résiduelles,
 - Gestion des eaux pluviales,
 - Concept énergétique,
 - Concept paysager,
 - Concept acoustique,
 - Concept évacuation des déchets.

² Si ce type de travaux s'avère nécessaire pour l'entièreté d'un site/ PAP alors renvoi au chapitre 1.2

- Diagnostic archéologique tel que prévu par l'avant-projet de loi sur le patrimoine culturel,
- 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 les taux définis par la Loi selon deux cas de figures pour la détermination du MME :

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

Le 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 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. En outre, il ne pourra dépasser **18%** par rapport à la somme des coûts y relatifs.

2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé

➔ Renvoi au chapitre 1.1 Segmentation géographique de la charge foncière.

A noter que le MME relatif à un terrain viabilisé comprend la charge foncière, les frais de viabilisation ordinaires et les frais des travaux préparatoires et de stabilisation du sol, y compris les études et honoraires.

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 m² en 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'économie et d'efficacité.

Différents cas de figure se présentent :

- Nouvelle construction ;
- Acquisition en 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 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 (article 14, paragraphe 5, point 1°)

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. 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 €/m²_{SCB_log} hTVA
- Jusqu'à 1.800 €/m²_{SNA_log} hTVA

Le taux de prise en charge est défini par la Loi et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable. 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 relative 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.

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.

Parmi les coûts de construction éligibles, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend en compte une « réserve » pour imprévus de max. 5% pour une nouvelle construction, de max. 10% pour une rénovation et de max. 7,5% pour un projet mixte (nouvelle construction et rénovation).

Un élément clé en matière d'efficacité économique est le **nombre d'emplacements privés par unité de logement**, compris dans les surfaces construites brutes (SCB) ou, au contraire, dans les surfaces non aménageables (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 ; il en va 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, 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 définie par le règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
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 de facilité 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 », notamment de potagers communs, de gazon, des assises, etc. ;
- Les aménagements extérieurs devront respecter au maximum 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, etc.).
- 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 €/m²_{SCB_log} hTVA
- Maison unifamiliale : jusqu'à 40 €/m²_{SCB_log} hTVA

Le taux de prise en charge est défini par la Loi et la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable. 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 m²_{SCB_log} 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 les 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 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 deux étapes. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend à charge, à des taux définis par la Loi, 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 montant le plus faible entre le coût du projet et le 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, les frais suivants :

- Frais relatifs aux autorisations de bâtir,
- Frais relatifs aux assurances :
 - Garantie décennale,
 - « tout risque chantier » - TRC,
- Frais de parution (éligible pour la location et la vente),
- Frais de copropriété (éligible pour la 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 les actes de ventes comportent le:

✓ **Prix de la quote-part terrain**

- Sauf pour les logements acquis dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de le développement urbain, qui s'applique aux plans d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » 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 de type « 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

1. 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:

- La partie du foncier viabilisé est cédée gratuitement ;
- Le coût relatif à la construction des logements doit correspondre au prix de réalisation/ coût de revient.
Dans ce contexte, la convention d'exécution du PAP est à fournir pour l'instruction du dossier.

2. Le MME relatif au foncier est soumis à la **segmentation géographique (grille MME)**.

3. Le MME relatif à la construction des **appartements dans un immeuble collectif** 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 - si la cave privative se situe à l'intérieur du logement, cette surface n'est pas prise en compte pour le calcul de la SUH
- 1 emplacement intérieur privatif ; alternative 1 carport privatif, toutefois le MME est minoré tel qu'indiqué ci-dessous :
 - ✓ Si le logement ne dispose pas d'emplacement intérieur privatif, ni de carport privatif :
 - Déduction forfaitaire de 30.0000 € ttc, non indexée
 - ✓ Si le logement dispose que d'un carport privatif :
 - Déduction forfaitaire de 18.000 € ttc, non indexée (30.0000 € – 12.000 €)
- Le cas échéant, les forfaits suivants sont déduits du prix d'acquisition :
 - ✓ Si le logement dispose d'un carport supplémentaire : 12.000 € ttc, non indexé
 - ✓ Si le logement dispose d'un emplacement intérieur supplémentaire : 30.0000 € ttc, non indexé

4. Le MME relatif à la construction **d'une maison unifamiliale et une maison unifamiliale avec logements intégrés** comprend les éléments suivants :

- Le MME pour chaque unité de logement comprend 1 emplacement couvert ; si tel n'est pas le cas → renvoi aux déductions du MME énumérées ci-dessus.
- Si des emplacements supplémentaires sont prévus → renvoi aux déductions du prix d'acquisition ci-dessus. Les accès de garage ne sont pas pris en compte.

5. 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.

6. Qualité de réalisation

Sont déterminés les 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.**

7. Rénovation de biens existants dans le cadre d'une acquisition VEFA

Lorsqu'un bien existant est intégré dans un projet en VEFA, sa rénovation ainsi que sa programmation sont soumises aux dispositions du présent cahier des charges applicables notamment en ce qui concerne les typologies, la surface utile d'habitation (SUH) et l'organisation interne des logements. Par ailleurs, un conseil en énergie doit être réalisé préalablement aux travaux et transmis dans le cadre de l'instruction du dossier. Les déductions prévues ci-dessus sont également applicables.



Elmen -SNHBM

Montants maximaux éligibles :**3.2.1 Immeubles collectifs, appartements, maison avec logement intégré**

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 (y compris les logements acquis dans le contexte de l'art. 29 et 29bis; pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement).

➤ **Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**

- Part foncière : Selon la « grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg »
- Part construction : jusqu'à 6.806 €/m²_{SUH} TVA 17 % comprise, fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [5.370 €/m²_{SUH} (indice 845,51)]

➤ **Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**

- Part foncière : Selon la « grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg »
- Part construction : jusqu'à 5.800 €/m²_{SUH} TVA 17 % comprise, soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction

3.2.2 Maison unifamiliale

Montant maximal éligible pour l'acquisition d'une maison unifamiliale sur le marché privé (y compris les logements acquis dans le contexte de l'art. 29 et 29bis ; pour les logements 29bis, la part foncière viabilisée est cédée gratuitement).

➤ **Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**

- Part foncière : Selon la « grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg »
- Part construction : jusqu'à 6.109 €/m²_{SUH} TVA 17 % comprise, fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [4.820 €/m²_{SUH} (indice 845,51)]

➤ **Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 sera traité en tenant compte des MME suivants :**

- Part foncière : Selon la « grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg »
- Part construction : jusqu'à 5.200 €/m²_{SUH} TVA 17 % comprise, soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction

3.2.3 Appartement isolé sur le marché privé

Montant maximal éligible pour l'acquisition, sur le marché privé, d'un appartement isolé ou d'un nombre d'appartements < à 20% des unités de logements de l'immeuble collectif (uniquement pour logements hors art. 29 et 29bis).

- Part foncière : Selon la « grille MME en fonction de la segmentation du territoire du Grand-Duché de Luxembourg »
- Part construction : jusqu'à 6.806 €/m²_{SUH} TVA 17 % comprise, fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [5.370 €/m²_{SUH} (indice 845,51)]

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

1) Détermination de la surface utile d'habitation

La 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 m²

Le Montant maximal éligible pour le coût du foncier dans le cas d'un projet en VEFA est de 1.430 €/m²_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 m²

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 m²

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 de 75% pour les promoteurs sociaux.

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.

A) Contexte général	
Vérification du bilan de la société venderesse	Vérification de la solvabilité, etc. de la partie venderesse
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) Acte notarié	
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. Eviter 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 venderesse 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

➤ 3.3.1 - Acquisition de biens existants

Afin d'évaluer l'efficacité économique relative à une acquisition d'un logement existant sur le marché privé, qui se trouve dans un bon état général (vétusté) et qui peut être loué de suite, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend en compte les MME suivants par m^2_{SUH} . **Le maximum de m^2 pris en compte pour établir l'enveloppe de la participation financière correspond à la SUH maximale éligible selon la typologie du logement en question.**

En fonction de la segmentation du foncier les MME relatifs à l'acquisition d'un bien existant s'affichent comme suit :

Montants maximaux éligibles [€/m2_SUH]		
Acquisition d'un bien existant avec foncier inclus (minoration du MME selon classe d'isolation thermique)		
Date indice	01/10/2020	MME à la date du règlement ministériel
Indice	845,51	
APPARTEMENT (ttc)		
classe 6	5.146	6.607
classe 5	5.414	6.986
classe 4	5.792	7.521
classe 3	5.904	7.679
classe 2	6.329	8.280
classe 1	7.394	9.786
MAISON (ttc)		
classe 6	4.678	6.014
classe 5	4.946	6.393
classe 4	5.324	6.928
classe 3	5.436	7.086
classe 2	5.861	7.687
classe 1	6.926	9.193

Le volet de la construction existante est fixé max. à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022. La part foncière est désormais déterminée selon la segmentation établie sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat et sera réexaminée périodiquement afin de refléter l'évolution des prix du marché. Le règlement ministériel sous rubrique sera adapté le cas échéant.

Ces MME sont applicables pour des biens présentant une classe de performance énergétique et une classe d'isolation thermique au minimum D-D. Un coefficient de minoration progressif s'applique 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. La minoration a été établie en fonction d'observations des prix de vente telles qu'observées par le LISER.

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.

Sont visés les coûts mineurs liés, notamment, à des travaux de remise en état légère, tels que des travaux de peinture, la réfection localisée de carrelages, parquets ou menuiseries intérieures ainsi qu'une réparation ponctuelle des installations sanitaires et techniques en place. A noter que les devis y relatifs doivent être fournis dans le cadre de la demande de participation financière.

Attention : Les frais similaires engagés au cours des années qui suivent l'acquisition et l'occupation du bien, sont à la charge du promoteur social, en sa qualité de propriétaire du logement (Renvoi au Chapitre 3.4).

➤ 3.3.2 - Acquisition de biens existants avec rénovation et/ou transformation

Sont visés l'acquisition de biens existants qui ont plus de dix ans en vue d'être **transformés ou rénovés de manière profonde** en vue de la réalisation de logements abordables.

Ce type d'acquisition inclut des travaux de rénovation ou de transformation de grande ampleur, comprenant des interventions de gros-œuvre, des mesures d'assainissement énergétique, des travaux de second œuvre et de parachèvement. 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 ceux prévus pour la nouvelle construction :**

- Jusqu'à 2.650 €/m²_{SCB_log} hTVA (indice 845,51)
- Jusqu'à 1.800 €/m²_{SNA_log} hTVA (indice 845,51)

Le taux de prise en charge est défini par la Loi ainsi que par la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable.

En outre, il est renvoyé à la majoration dite « Top-Up » prévue par la loi pour la rénovation et à l'assainissement énergétiques de logements existants ou de biens existants de plus de dix ans.

Les MME sont applicables pour des biens existants qui présentent une **classe de performance énergétique et une classe d'isolation thermique au minimum D-D après la rénovation et l'assainissement énergétique**. Les plans « as built » et le certificat de performance énergétique (CPE) « as built » sont à fournir.

Lorsque le promoteur social ne procède pas à des rénovations assorties d'un assainissement énergétique, sans fournir de pièce justificative émanant d'un conseiller en énergie attestant de l'impossibilité technique ou du caractère économiquement non raisonnable de telles rénovations, et compte tenu de l'attention particulière accordée par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire à l'efficacité énergétique des logements abordables, un coefficient de minoration progressif est appliqué au MME du volet construction en fonction de la classe d'isolation thermique, telle qu'illustrée dans le tableau ci-dessous.

Tableau: Coefficients de minoration en fonction de la performance énergétique

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

A noter également que les SUH **des logements** doivent correspondre aux fourchettes indiquées dans le présent cahier des charges.

Par analogie à la nouvelle construction, une proratisation des coûts et de l'enveloppe financière est appliquée. Pour le calcul du montant de la participation financière, les m²_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 m²_SUH éligibles ;
- ✓ Application du prorata au niveau de tous les coûts.

La commission consultative peut déroger à cette proratisation dans un cas dûment justifié.

Remarques

1. Pour les logements âgés de plus de 10 ans après la réception définitive, mais ne nécessitant pas encore de rénovation profonde au moment de la demande de la participation financière, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire demande qu'une expertise établie par un expert indépendant soit jointe au dossier afin de pouvoir apprécier l'état de vétusté du bien existant et évaluer les coûts futurs liés à une éventuelle rénovation.
Le promoteur social doit également fournir une « stratégie de rénovation » et/ou un « conseil en énergie » portant sur l'assainissement énergétique de l'enveloppe thermique et des installations techniques.
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, à l'exclusion de la valeur vénale du terrain viabilisé.
2. Pour les biens existants destinés à faire objet d'une transformation et rénovation profondes, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire qu'une expertise établie par un expert indépendant soit jointe au dossier.
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, à l'exclusion de la valeur vénale du terrain viabilisé.
3. Dans le cadre d'un projet de rénovation, un maximum de 10% au titre du poste « divers et imprévus » peut être pris en compte pour le calcul de la participation financière.
Dans le cadre d'un projet mixte, c'est-à-dire un projet comprenant la rénovation d'un bien existant et la construction d'une nouvelle extension, un maximum de 7,5% au titre du poste « divers et imprévus » peut être pris en compte.
4. **Conformément à l'article 14, paragraphe 5, de la Loi, une dérogation peut être accordée 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 est essentiel de veiller à une planification permettant des coûts de construction raisonnables.
La planification, la programmation interne et les coûts de rénovation ou de transformation de 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 doit constater l'existence de la « complexité particulière » sur la base d'un argumentaire et d'un exposé explicatif fournis par le 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 (ci-après « 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

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.

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 du Développement durable (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 €/m²_{SCB_log_rén.} hTVA
- jusqu'à 540 €/m²_{SNA_log_rén.} hTVA

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire peut prendre en charge les coûts des travaux de rénovation engendrés à des taux définis par la Loi (article 14, paragraphe 6).

Une dérogation à ces plafonds peut être accordée 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.

Il appartient au promoteur social de justifier l'existence d'une « complexité particulière » sur la base d'un argumentaire dûment motivé et d'un exposé explicatif, soumis à l'appréciation de la commission consultative.

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 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 deux 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 SUH du/des logements 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 au minimum 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 commission consultative 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:

A noter que ces logements ne bénéficieront pas de participations financières sous forme d'un décompte unique, mais que 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.

4. MAJORATION DES MONTANTS MAXIMAUX ELIGIBLES (*TopUp*)

4.1. *TopUp* lié à la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés

Pour les projets de **logements destinés à la location abordable ou à la vente abordable**, une majoration de **15%** du montant maximal éligible applicable à la viabilisation particulière du terrain, laquelle fait partie de la charge foncière, peut être accordée pour les opérations réalisées sur des terrains non viabilisés nécessitant des travaux particuliers de revalorisation, de réhabilitation ou de viabilisation particulière en raison de la présence d'une contamination des sols.

Cette majoration vise à tenir compte des coûts extraordinaires engendrés par ces travaux, indispensables à la réalisation de logements abordables dans de futurs quartiers d'habitation futurs situés sur des **sites contaminés**, notamment sur les friches industrielles.

Est considéré comme un site contaminé toute zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols, du substrat rocheux ou du matériau parental, résultant d'activités anthropiques ponctuelles.

Dans le cadre de l'instruction du dossier, il incombe au promoteur social de fournir un descriptif détaillé et dûment motivé des mesures d'assainissement ou de réhabilitation envisagées. Le descriptif doit démontrer le lien entre les travaux projetés et la contamination constatée sur le site, ainsi que la nécessité de ces travaux pour permettre la réalisation du projet de logements abordables.

Le promoteur social est également tenu de transmettre à la commission consultative l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'appréciation de la demande, notamment :

- Les études historiques, environnementales et géotechniques du site ;
- Les avis ou autorisations émis par les autorités compétentes ;
- Les plans et descriptifs des travaux d'assainissement ou de réhabilitation validés par l'Administration de l'environnement ;
- Les estimations des volumes à traiter et des méthodes de traitement retenues ;
- **Un devis estimatif détaillé des coûts directement liés aux travaux extraordinaires d'assainissement ou de réhabilitation, distinguant ces coûts de ceux afférents aux travaux de viabilisation ordinaire ;**
- Toute autre pièce jugée utile à l'évaluation du dossier.

L'octroi du *TopUp* est subordonné à l'examen du dossier par la commission consultative, qui apprécie le lien entre la contamination établie du site et les travaux projetés, la pertinence et la nécessité des mesures proposées, ainsi que le caractère extraordinaire et justifié des coûts invoqués. Elle émet un avis sur l'éligibilité du projet à la majoration sollicitée.

4.2. *TopUp* lié au caractère innovant du projet

Pour les projets de logements destinés à la location abordable, une majoration de 15% des montants maximaux éligibles relatifs aux travaux de viabilisation ordinaire et aux coûts de construction peut être accordée lorsqu'ils présentent un caractère innovant au sens de la Loi.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Afin de permettre l'évaluation de cette demande de majoration, il appartient au **promoteur social** de fournir, lors de l'instruction du dossier, un **descriptif détaillé et dûment motivé** des éléments innovants du projet. Ce descriptif doit démontrer de manière explicite la valeur ajoutée, le caractère innovateur des solutions proposées ainsi que les coûts supplémentaires due à l'innovation du projet.

Le promoteur social est également tenu de transmettre toute pièce justificative ou tout document complémentaire utile à l'appréciation de la demande par la **commission consultative**, notamment :

- Une note explicative détaillant les éléments innovants du projet et leur valeur ajoutée par rapport aux solutions habituellement mises en œuvre
- Les études techniques ou de faisabilité démontrant la pertinence et la viabilité des solutions proposées
- Les analyses comparatives permettant d'identifier les différences entre les solutions innovantes retenues et les solutions conventionnelles
- Les plans, schémas ou autres documents techniques illustrant les mesures innovantes
- Les certifications, labels, brevets ou reconnaissances officielles en lien avec les innovations proposées, le cas échéant
- Les résultats d'expériences pilotes et retours d'expérience démontrant l'efficacité des solutions envisagées, le cas échéant
- Les avis ou rapports d'experts indépendants, lorsque ceux-ci sont disponibles
- Une évaluation des bénéfices attendus, notamment en matière de qualité d'usage, de durabilité, de performance environnementale, d'efficacité énergétique, de réduction des coûts d'exploitation ou d'impact social
- **Un devis estimatif détaillé des coûts directement liés à la mise en œuvre des mesures innovantes, permettant de distinguer les coûts supplémentaires résultant de l'innovation des coûts relevant de la réalisation ordinaire du projet**
- Toute autre pièce jugée utile à l'évaluation du caractère innovant du projet

L'octroi du TopUp est subordonné à l'examen du dossier par la commission consultative, qui apprécie le caractère innovant des mesures ou dispositifs présentés et émet un avis sur l'éligibilité du projet à la majoration sollicitée.

4.3. *TopUp* lié au caractère résilient au changement climatique du projet

Pour les projets de logements destinés à la **location et à la vente abordables**, une majoration de **15%** des montants maximaux éligibles relatifs aux travaux de viabilisation ordinaire et aux coûts de construction peut être accordée lorsque le projet intègre des mesures contribuant de manière significative à sa résilience face aux effets du changement climatique. La résilience au changement climatique des logements est retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

Dans le cadre de l'instruction du dossier, il incombe au promoteur social de fournir un descriptif détaillé et dûment motivé des dispositions mises en œuvre afin de renforcer l'adaptation du projet aux risques climatiques, tels que les épisodes de chaleur extrême, les fortes précipitations, les périodes de sécheresse ou encore les phénomènes météorologiques exceptionnels. Ce descriptif est accompagné de toute pièce justificative permettant d'évaluer l'efficacité et la pertinence des mesures proposées.

Le promoteur social est tenu de transmettre à la commission consultative l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'appréciation de la demande, notamment :

- Une note explicative détaillant les mesures mises en œuvre afin d'améliorer la résilience du projet face aux effets du changement climatique
- Une analyse des risques climatiques auxquels le projet est exposé (îlots de chaleur urbain, canicules, sécheresses, inondations, ruissellement, vents violents, etc.)
- Les études techniques, hydrologiques, environnementales ou climatiques justifiant les mesures retenues
- Les plans, schémas et descriptifs techniques des aménagements projetés
- Les calculs, simulations ou modélisations démontrant l'efficacité des mesures proposées
- Les certifications, labels ou références techniques en lien avec les solutions retenues, le cas échéant

- Une évaluation des bénéfices attendus en matière d'adaptation au changement climatique, de gestion des eaux pluviales, de réduction des îlots de chaleur, de préservation de la biodiversité ou de confort thermique
- Les avis ou rapports d'experts indépendants
- **Un devis estimatif détaillé des coûts directement liés à la mise en œuvre des mesures de résilience climatique, permettant de distinguer ces coûts des coûts ordinaires de construction ou de viabilisation**
- Toute autre pièce jugée utile à l'évaluation de la contribution du projet à la résilience face au changement climatique.

L'octroi du TopUp est subordonné à l'examen du dossier par la commission consultative, qui apprécie la contribution des mesures proposées à la résilience climatique du projet et émet un avis sur l'éligibilité du projet à la majoration sollicitée.

4.4. *TopUp* lié à la rénovation et à l'assainissement énergétiques de logements existants ou de biens existants de plus de dix ans

Pour les projets portant sur la **rénovation et l'assainissement énergétiques** de logements existants ou de biens existants âgés de plus de dix ans, une majoration de **30 %** du montant maximal éligible relatif aux coûts de construction peut être accordée.

Cette majoration vise à tenir compte des coûts de construction souvent importants engendrés par les travaux de rénovation profonde, notamment lorsque ceux-ci sont nécessaires pour améliorer de manière substantielle la performance énergétique, la qualité du bâti, le confort des occupants, la sécurité ou la durabilité du logement.

Dans le cadre de l'instruction du dossier, il incombe au promoteur social de fournir un descriptif détaillé et dûment motivé des travaux envisagés, précisant notamment l'état initial du bien, les interventions projetées et les améliorations attendues en matière de performance énergétique et de qualité du logement.

Le promoteur social est également tenu de transmettre à la commission consultative l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'appréciation de la demande :

- Une expertise immobilière établie par un expert assermenté
- Un conseil en énergie
- Les plans et descriptifs des travaux projetés
- Les certificats de performance énergétique, avant et après travaux
- **Un devis estimatif détaillé des coûts liés aux travaux de rénovation et d'assainissement énergétiques, en distinguant, les travaux ordinaires d'entretien des travaux de rénovation et de l'assainissement énergétiques**
- L'acte de vente du logement existant ou du bien existant ou tout document émanant d'une administration publique indiquant la date de construction du logement existant ou du bien existant
- Toute autre pièce jugée utile à l'évaluation du dossier

L'octroi du TopUp est subordonné à l'examen du dossier par la commission consultative, qui apprécie l'ampleur des travaux envisagés, leur contribution à l'amélioration énergétique et qualitative du bien ainsi que le caractère substantiel des coûts supportés, et émet un avis sur l'éligibilité du projet à la majoration sollicitée.

Remarque:

Les différents TopUp peuvent être cumulés dans leur catégorie respective.

À titre d'exemple, un promoteur social dont le projet est reconnu à la fois comme **innovant et résilient au changement climatique** peut bénéficier d'une majoration cumulée pouvant atteindre **25 %** des montants maximaux éligibles relatifs aux travaux de la viabilisation ordinaire et aux coûts de construction des logements abordables.

Par ailleurs, lorsque le TopUp relatif à la **rénovation et à l'assainissement énergétiques de logements ou de biens existants de plus de dix ans** est combiné avec un ou plusieurs autres TopUp prévus par la Loi, le taux de majoration cumulé peut atteindre **40 %** des montants maximaux éligibles.

Tableau récapitulatif des *TopUp* :

	TopUp pour des logements destinés à la			Catégories éligibles pour un TopUp			Majoration du MME
	location abordable	vente abordable	vente à coût modéré	Catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière art.14 (2) de la Loi	Catégorie relative à la viabilisation ordinaire art.14 (3) de la Loi	Catégorie relative à la construction de logements abordables art.14 (5) de la Loi	
Revalorisation, réhabilitation et viabilisation particulière de sites contaminés	x	x	/	x	/	/	15%
Résilience au changement climatique	x	x	/	/	x	x	15%
Caractère innovateur	x	/	/	/	x	x	15%
Rénovation et assainissement énergétiques	x	/	/	/	/	x	30%
CUMUL des TopUp dans leur catégorie respective				max. 15%	max. 25%	max. 25% (*)	

(*) si aussi TopUp Rénovation et assainissement énergétiques; le cumul s'élève à max. 40%

5. FRAIS INDIRECTS LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DES PROJETS DE LOGEMENTS

Prise en compte des frais indirects liés au développement des projets de logements destinés à la location abordable (art.18bis)

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire prend en compte les frais indirects supportés par le promoteur social dans le cadre de l'élaboration de projets de logements locatifs abordables.

Sont visés les frais liés à l'accompagnement administratif et partenarial des projets de logements abordables à l'exclusion du suivi technique du chantier.

La couverture des coûts indirects engendrés **durant la phase du développement** d'un nouveau projet est accordée, sur demande, par le ministre au promoteur social, sous réserve des crédits budgétaires suffisants, pour une période maximale de trente-six mois.

- ✓ Il est précisé que le promoteur ne peut inclure ces mêmes postes dans une autre demande de participation financière.
- ✓ La demande pour la prise en compte des frais indirects est introduite simultanément à la demande relative à la participation financière du volet construction.

A titre illustratif et sans préjudice du caractère non exhaustif de l'énumération qui suit, sont notamment exclus de la notion des frais indirects :

- Les coûts résultants de la mise en construction et de l'accompagnement du chantier d'un projet conventionné
- Les coûts résultants de l'exploitation des logements abordables, ces éléments étant couverts par le forfait d'exploitation dans le cadre de la compensation de service public ;
- Les coûts engendrés par l'entité qui ne sont pas directement rattachables à l'élaboration d'un projet de logement abordable ;
- Les coûts engendrés par l'entité qui ne sont pas nécessaires ou qui ne sont pas proportionnés au développement d'un projet de logement abordable ;
- Les frais de représentation ou de relations publiques ;
- Les frais de marketing commercial ;
- Les frais de déplacement non liés au projet.

Plafond de l'enveloppe financière

L'enveloppe de participation financière destinée à couvrir les coûts indirects liés à la phase de développement de logements abordables **ne peut excéder 1 % du montant des coûts de construction éligibles relevant du volet « construction »**.

Nature des frais indirects

Les frais indirects, ou coûts de construction « overhead », correspondent aux dépenses nécessaires à la gestion et à la coordination du projet, en complément des coûts directs liés aux travaux. Ils recouvrent notamment, dans la limite des tâches nécessaires à l'élaboration du projet et sans préjudice du caractère non exhaustif de l'énumération suivante :

- **Tâches administratives** : constitution du dossier de demande de participation financière et élaboration du décompte final pour la liquidation de l'aide à la programmation.
- **Démarches commerciales** : négociation avec le propriétaire ou le promoteur privé.
- **Obligations réglementaires** : création d'une entité juridique et obtention des autorisations nécessaires.

- **Actions financières** : relations avec les financeurs pour sécuriser les ressources destinées à la réalisation du projet, pouvant inclure le recours à un établissement de crédit.
- **Concertation locale** : échanges avec les collectivités, associations et futurs habitants.
- **Coordination des partenaires** : bailleur, promoteur, collectivité et services sociaux.
- **Participation aux réunions de chantier** : à titre informatif uniquement, sans responsabilité technique.
- **Suivi des délais** : alerte en cas de dérives ou blocages.
- **Lien avec les partenaires sociaux** : pour anticiper l'installation des habitants.
- **Organisation de la remise des logements** : coordination avec le promoteur et les bailleurs.

Pièces à fournir pour la demande de participation financière aux frais indirects :

Pièce	Description
Lettre de demande officielle	Mention de la demande de prise en charge des coûts indirects dans la demande officielle relative à la participation financière aux coûts de construction, signée par le promoteur. Le montant et la durée demandée doivent être mentionnés.
Budget prévisionnel des frais indirects	Le promoteur social doit fournir le détail des postes concernés (administratif, concertation, coordination, etc.) ainsi qu'une justification dûment documentée des coûts estimés.
Attestation d'absence de double financement	Le promoteur social doit fournir une déclaration sur l'honneur que les frais indirects ne sont pas inclus dans une autre demande de participation financière (ex. : aides à la pierre).
Calendrier des actions liées aux frais indirects	Le promoteur social doit fournir un calendrier des actions liées aux frais indirects • Période de prise en charge (maximum 36 mois). • Principales étapes (concertation, coordination, remise des logements).
Statuts ou preuve de création de l'entité juridique (si applicable).	Si applicable, pour les projets nécessitant une structure dédiée.
Coordonnées des partenaires impliqués	Promoteur, bailleur, collectivités, associations.

Tout comme pour les participations financières relatives aux coûts de construction, tout versement se fait sur base de pièces justificatives dûment acquittées par le promoteur social, preuve de paiement à l'appui.

6. EQUIPEMENTS

6.1. Pièces d'eau

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

- d'appareils sanitaires blancs, de gamme standard,
- 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 personnes à mobilité réduite (ci-après « 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 (de type « studio ») et les appartements 1 chambre.

Les frais y relatifs sont inclus dans les coûts de de construction.

6.2. 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 du CPE,
- Four encastrable,
- Evier et mitigeur,
- Réfrigérateur et petit congélateur intégré,
- Meubles de rangement (6 éléments bas et 6 éléments hauts),
- Revêtement mural de la niche et plan de travail, y compris les 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.

Il est noté que seul le premier équipement du logement est visé. Les dépenses liées au renouvellement ou au remplacement d'équipements existants ne sont pas éligibles.

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.

6.3. Mobilier de premier équipement

Le premier équipement n'est éligible que pour :

- a. les logements dédiés aux étudiants ; ainsi que pour
- b. les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire .

Seules les dépenses relatives au premier équipement du logement sont éligibles. A cet égard, il convient de souligner que la notion de « premier équipement » est essentielle. Les dépenses liées au renouvellement, au remplacement, à la réparation ou à la mise à niveau d'équipements existants ne sont pas éligibles.

Par « premier équipement du logement », il y a lieu d'entendre l'ensemble des biens mobiliers durables ainsi que des appareils nécessaires à l'occupation et à l'usage normal du logement lors de sa première mise à disposition à ses occupants.

Les **biens mobiliers durables** sont des biens destinés à être utilisés pendant plusieurs années dans le cadre de l'occupation normale du logement. Ils comprennent notamment le mobilier et les équipements de base nécessaires à l'aménagement du logement et à la satisfaction des besoins essentiels de la vie quotidienne.

A l'inverse, ne constituent pas des biens mobiliers durables les biens consommables ou renouvelables ainsi que les biens dont la fonction principale relève du divertissement, de la communication ou du traitement de l'information.

A noter que l'enveloppe financière doit être utilisée en priorité pour l'acquisition des biens mobiliers durables constituant l'équipement de base du logement. Le solde éventuel peut être affecté à l'acquisition d'autres éléments du premier équipement éligibles, notamment les appareils électroménagers, les luminaires et les dispositifs d'occultation des fenêtres.

Sont notamment inclus dans le premier équipement :

- ✓ Le mobilier nécessaire à l'occupation normale du logement ;
- ✓ Les appareils électroménagers nécessaires à l'usage du logement, à l'exception des équipements faisant habituellement partie intégrante d'une cuisine équipée (lesquels relèvent de l'enveloppe financière dédiée à la cuisine (point 4.2 du présent cahier des charges), hTVA ainsi que de ceux déjà fournis avec le logement ;
- ✓ Les luminaires ;
- ✓ Les dispositifs d'occultation des fenêtres (rideaux, stores, ou équipements similaires).

Ne relèvent notamment pas du premier équipement :

- ✓ Les biens consommables ou renouvelables, tels que la vaisselle, les ustensiles de cuisine, le linge de maison, les produits d'entretien, les denrées alimentaires et, de manière générale, tout bien destiné à être remplacé régulièrement du fait de son usage normal ;
- ✓ Les équipements multimédias, tels que les téléviseurs, les équipements audio, les ordinateurs, les tablettes ou tout autre appareil destiné au divertissement, à la communication ou au traitement de l'information ;
- ✓ Les dépenses liées au renouvellement, au remplacement, à la réparation ou à la mise à niveau d'équipements déjà présents ou précédemment financés.

Un forfait de fourniture et d'installation maximal par unité de logement de 4.000 EUR hTVA est à respecter.

6.4. 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 construction.

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 d'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, etc.) sont à équiper selon usage prévu avec au moins :

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

Les emplacements de stationnement affectés à l'usage privatif des logements doivent être conçus et équipés de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément au règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

6.5. 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.

6.6. 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.

Le montant cumulé des participations financières ne pourra dépasser le montant maximal de participation financière prévu par la Loi.

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 ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire procède à la liquidation du montant restant dû.

6.7. 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.

6.8. 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). Les frais y relatifs sont inclus dans les coûts de la construction.

6.9. Accessibilité pour tous

Dans le cadre des logements abordables, la SUH d'un logement destiné à une communauté domestique comprenant au moins une PMR peut être majorée de +10%, tout en veillant à un dimensionnement raisonnable. Les frais relatifs aux aménagements sont inclus dans les coûts de la construction.

La conception des logements « PMR » doit intégrer une programmation intérieure, des détails constructifs, des circulations, des espaces de manœuvre et des pièces secondaires dimensionnés de manière cohérente afin de garantir une accessibilité optimale, une ergonomie fonctionnelle et une qualité de vie des personnes à mobilité réduite.

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. 1^{er}, 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. 1^{er}, 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^{er}, 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, **l'obligation d'installation d'un ascenseur s'applique 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.

Remarques:

1. **Dans le cadre des participations financières prévues par la Loi, 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 les logements abordables)

2. Il convient de préciser que **les logements « PMR » inscrits au Registre national des logements abordables (RENLA) doivent être attribués à des communautés domestiques nécessitant des aménagements intérieurs répondant aux principes du « Design for all ».**

En ce sens, la conception et la programmation intérieure de ces logements, ainsi que leurs détails constructifs, doivent être pensés de manière à garantir une accessibilité et une utilisation optimales. Une attention particulière doit être portée au sens d'ouverture des portes intérieures, ainsi qu'à l'organisation des accès aux chambres et aux salles d'eau, afin d'assurer une circulation ergonomique et aisée.

Il est également essentiel de prévoir les espaces de manœuvre nécessaires au bon fonctionnement du logement, dans le but de garantir la qualité de vie des personnes présentant des besoins spécifiques en matière de mobilité réduite.

Par ailleurs, le dimensionnement des pièces secondaires – telles que caves, débarras et buanderies – ainsi que la conception des emplacements correspondants doivent être conformes aux exigences applicables aux logements « PMR ».

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 m²_{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'efficience.

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, etc.), aux coefficients de densité de logements [DL] et d'utilisation du sol [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- « Nouveau Quartier » (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.**

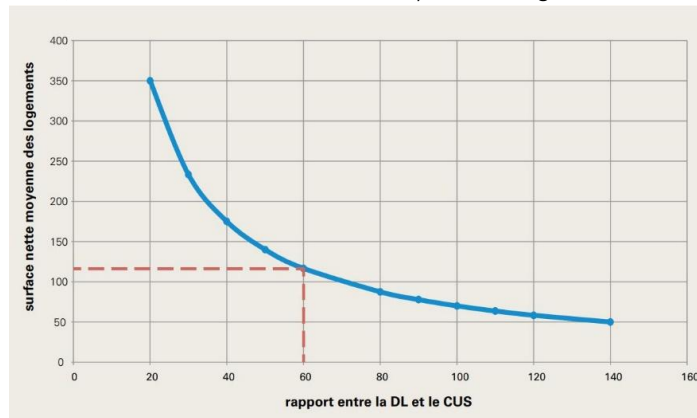
- La densité de logements [DL] reflète le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.
- Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] reflète le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

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 des commerces, des bureaux, ou des services de quartiers sont prescrits dans la partie écrite du PAG. Cependant pour des Zones d'Habitation – le règlement grand-ducal modifié 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, **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, 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 $\rightarrow 60/1 = 60 \rightarrow$ DONC : surface nette moyenne des logements est de 117 m²



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, 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 prescrites 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 m²_{Logement} 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(*) suivantes, 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 de projets de logements abordables tels que prévus par la Loi. 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 d'atteindre une efficacité économique. 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 strict minimum nécessaire.**

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

Il est également préconisé de prévoir suffisamment de surfaces pour les dépendances telles 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 réservés aux visiteurs, réside dans la compétence des communes et du ministère des Affaires intérieures.

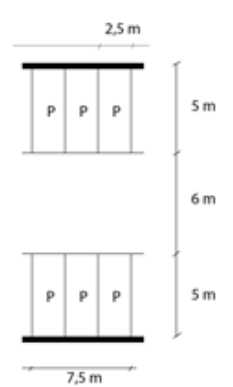
Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. En effet, un emplacement de voiture, en règle générale d'une surface inférieure à celle d'une chambre à coucher, peut toutefois rejoindre les mêmes coûts de construction. Ainsi, des logements à deux chambres à coucher, destinés à 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 destiné à 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 disposent rarement des moyens financiers nécessaires pour posséder 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 de leurs relatives charges mensuelles,
- réduction de l'empreinte écologique (les 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. Cet emplacement peut être à l'intérieur (emplacement couvert), mais les carports sont à favoriser.

Pour les emplacements couverts à l'intérieur du projet, 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 m²
- Surface brute pour établissement MME : 30 m²

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 qualités 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 ainsi que des parachevements intérieurs et extérieurs, également 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 du Développement durable (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 énergétiques

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 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 annuelles³ 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.

³ 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

Le cas échéant, 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_{max} en $W/(m^2K)$ ^{1) 2) 6)} 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 ³⁾	0,32	0,50	0,40
Toit et fermeture horizontale supérieure du bâtiment ³⁾	0,25	0,35	0,30
Fenêtre ou porte-fenêtre, y compris le cadre ^{4) 5)}	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_{max} en $W/(m^2K)$ ^{1) 2) 6)} 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 ³⁾	0,28	0,45	0,36
Toit et fermeture horizontale supérieure du bâtiment ³⁾	0,22	0,31	0,27
Fenêtre ou porte-fenêtre, y compris le cadre ^{4) 5)}	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 $[W/(m^2 K)]$

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^{er} et 2, ainsi qu'à l'annexe II, chapitres 1^{er} 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^{er}, points 1 à 4, les exigences visées à l'annexe I, chapitres 1^{er} et 2, ainsi qu'à l'annexe II, chapitres 1^{er} 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 (demandeurs de protection internationale)/réfugiés, incendie, insalubrité, etc.
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 ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 leur bon vieillissement 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/m² 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, ou 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. Éléments favorisant l'habitat

Pour les projets de logements destinés à la location abordable, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire encourage l'intégration, dès la conception et la programmation du projet, d'équipements, de services ou d'espaces communs de nature à favoriser la qualité de l'habitat, le bien-vivre ensemble, l'inclusion sociale ainsi que la cohésion entre les occupants.

Lorsque le projet prévoit de tels équipements, services ou espaces communs, le promoteur social fournit un descriptif détaillé du concept d'exploitation envisagé. Ce descriptif précise notamment :

- les objectifs poursuivis ;
- les besoins du public cible auxquels les mesures proposées sont destinées à répondre ;
- les modalités d'utilisation, d'occupation et d'animation des espaces concernés ;
- les modalités de leur gestion journalière, de leur entretien et de leur surveillance ;
- les conditions de leur éventuelle mise à disposition de tiers ;
- l'identité de la personne chargée de leur gestion ou de leur exploitation ;
- les modalités de financement de leur fonctionnement ;
- le mode de répartition entre les occupants des charges et frais y afférents.

Le promoteur social joint au descriptif une argumentation circonstanciée faisant apparaître la valeur ajoutée des mesures proposées au regard des objectifs de la location abordable et des besoins du public cible.

La commission consultative procède à l'analyse du concept d'exploitation et de l'argumentation fournis. Elle apprécie notamment la pertinence, la cohérence, la faisabilité et la pérennité des mesures proposées ainsi que leur contribution à la qualité de l'habitat, au bien-vivre ensemble, à l'inclusion sociale et à la cohésion entre les occupants.

Afin de favoriser la réalisation de ces objectifs, un projet de logements destinés à la location abordable comprenant au moins douze logements peut notamment comporter l'un des équipements, services ou

espaces communs énumérés ci-après. Cette énumération est indicative. Les éléments qui y figurent ne sont pas cumulables.

Salle polyvalente commune

La salle polyvalente commune :

- est accessible depuis les parties communes ;
- peut être équipée d'un coin cuisine, conformément aux dispositions du chapitre 4.2 ;
- peut comprendre des sanitaires dont le nombre est adapté à sa capacité d'accueil ;
- est accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- dispose d'une vue directe sur l'extérieur.

Sa surface est fixée à 30 mètres carrés pour un projet comprenant douze logements. Cette surface est majorée d'un mètre carré par logement supplémentaire. La surface affectée au coin cuisine est comprise dans cette superficie, tandis que les surfaces affectées aux sanitaires s'y ajoutent.

Chambre d'amis

La chambre d'amis :

- est accessible depuis les parties communes ;
- dispose d'une vue directe sur l'extérieur ;
- est pourvue de sanitaires privés.

Buanderie commune

La buanderie commune :

- est située de préférence au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin ;
- dispose d'une ouverture directe sur l'extérieur.

Local destiné aux activités d'atelier ou de bricolage

Le local destiné aux activités d'atelier ou de bricolage dispose d'une ouverture sur l'extérieur.

Local de télétravail

Le local de télétravail est spécialement aménagé pour permettre l'exercice ponctuel d'une activité professionnelle à distance dans des conditions appropriées.

Salle multifonctionnelle

La salle multifonctionnelle :

- est destinée notamment à l'exercice d'activités de loisirs, de jeux, de lecture ou à l'aménagement d'une bibliothèque ;
- dispose d'une ouverture sur l'extérieur.

Les espaces communs prévus au présent chapitre sont conçus prioritairement à l'usage des occupants des logements abordables. Ils leur permettent notamment de se réunir, d'organiser des activités liées à la vie quotidienne et d'exercer des activités de loisirs, culturelles, éducatives, sportives, artisanales ou numériques.

Ces espaces ont également pour finalité de favoriser les échanges entre les occupants, de renforcer les relations de voisinage et de contribuer à la cohésion sociale au sein de l'immeuble et, le cas échéant, du quartier.

Dans la mesure où leur affectation prioritaire à l'usage des occupants est préservée, ces espaces peuvent être mis à la disposition d'autres habitants du quartier ainsi que d'associations ou d'organismes sans but lucratif œuvrant notamment dans les domaines de l'inclusion sociale, de la cohésion sociale ou du développement de la vie de quartier.

La gestion, l'entretien et l'organisation de l'occupation de ces espaces relèvent du bailleur social assurant la gestion des logements abordables. Celui-ci peut en confier l'exploitation à une autre personne morale, sans préjudice de sa responsabilité au titre du respect du concept d'exploitation.

Leur mise à disposition peut donner lieu à la perception d'une participation financière limitée à la couverture des frais directement liés à leur fonctionnement, à leur entretien et à leur utilisation. Les modalités de détermination, de perception et, le cas échéant, de répartition de cette participation sont précisées dans le concept d'exploitation.



Differdange - FdL

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 du nombre d'occupants.

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 [m ²]	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	
4.8	4	8	1 salle d'eau (a) + 1 salle d'eau (b) + 1 wc séparé (b)	120-125	< 5%
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.

- ✓ La SUH des chambres à coucher est de 9 à 15 m²,
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher ≥ 14 m², le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 2 occupants

Il est à noter que les chambres pour enfants, destinées à une double occupation sont uniquement possible si l'âge des enfants est inférieur à 12 ans au moment de l'attribution des logements.

- ✓ 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)
La conception des logements « PMR » doit intégrer une programmation intérieure, des détails constructifs, des circulations, des espaces de manœuvre et des pièces secondaires dimensionnées de manière cohérente afin de garantir une accessibilité optimale, une ergonomie fonctionnelle et la qualité de vie des personnes à mobilité réduite.

2.2. Programmation interne

De manière générale, il est renvoyé à l'Annexe 2 relative aux « plans types ». L'accent de l'analyse de la commission consultative est mis sur la fonctionnalité des logements.

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

- Présence d'un hall d'entrée avec une niche vestiaire,
- 1 débarras intérieur destiné au rangement des effets ménagers et du matériel d'entretien,
- 1 niche pour le groupe de ventilation avec porte,
- Toute salle de bain, salle de douche, WC séparé doit être accessible 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 m² pour un studio). Une dérogation peut être accordée à titre exceptionnel si d'autres réglementations en vigueur rendent cette exigence difficilement réalisable, pour autant que cette situation soit clairement justifiée. 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**⁴ induit des charges mensuelles considérables⁵ 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 commun⁶ pour au moins 4 logements :
 - Avoir une superficie minimale de 8 m², majoré de 1 m² par logement supplémentaire,
 - 1 emplacement pour 1 lave-linge et 1 sèche-linge, superposés par appartement,
 - Espace de 2 m² 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 2 m² pour l'emplacement de la station de tri (SDK) dans le local poubelle.

⁴ 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.

⁵ Par ascenseur : +/-3000 euros par an

⁶ 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 d'une possibilité de verrouillage. A noter que le local vélos peut également être réalisé au sein des aménagements extérieurs.
- 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 prévu⁷ :
 - 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 19 m ²	en surface brute par logement 25 m ²
Locaux annexes	dont	
Cave privative	+/- 5	
Buanderie	+/- 2	
(Si non prévue à l'intérieur du logement)		
Local poubelle	+/- 2	
Local vélos ⁸	+/- 2	
Avec 1m ² /chambre/vélo		
Local poussette	+/- 1,2	
Locaux nettoyage et technique	+/- 3	
Couloirs communs		
Emplacement privé à l'intérieur du bâtiment (emplacement + drive)	23 m ²	30 m ²
Total	+/- 42 m ² _{nets}	+/- 55 m ² _{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 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 respecter au maximum 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.

⁷ Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites_2018

⁸ en moyenne ; calculé pour un appartement de type [2.3]

Remarques

1. Pour l'établissement du montant maximal éligible (MME) relatif au coût de construction du logement, seuls les m^2_{SUH} 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.
.....
2. 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.
.....
3. 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, voire 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 (de type balcon, terrasse ou loggia) est indispensable, même si l'immeuble comprend des espaces communs intérieurs et extérieurs.
.....

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.**

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 [m²]
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.

- ✓ La [SUH] des chambres à coucher est de 9 à 15 m²
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher ≥ 14 m², le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande de prévoir 2 occupants.
Il est à noter que les chambres pour enfants, destinées à une double occupation sont uniquement possible si l'âge des enfants est inférieur à 12 ans au moment de l'attribution des logements.
- ✓ 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)

La conception des logements « PMR » doit intégrer une programmation intérieure, des détails constructifs, des circulations, des espaces de manœuvre et des pièces secondaires dimensionnés de manière cohérente afin de garantir une accessibilité optimale, une ergonomie fonctionnelle et la qualité de vie des personnes à mobilité réduite.

3.2. Programmation interne d'une maison

De manière générale, il est renvoyé à l'Annexe 2 relative aux « plans types ». L'accent de l'analyse de la commission consultative est mis sur la fonctionnalité des logements.

Chaque maison doit disposer d'une/ un:

- Présence d'un hall d'entrée avec une niche vestiaire
- débarras intérieur destiné au rangement des effets ménagers et du matériel d'entretien, surface nette maximale +/- 5 m²
- Local technique, d'une surface maximale de +/- 2 m²
- Niche pour le groupe de ventilation avec porte (le groupe de ventilation peut également être intégré dans le local technique),
- Buanderie avec déversoir et siphon d'évacuation (emplacement lave-linge et sèche-linge), d'une surface nette maximale de +/- 4 m²
- Local de rangement/ stockage/ cave 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'économie et de rationalité, prévoir ces constructions de type simple et/ou préfabriquées et de taille raisonnable,
- Emplacement pour les poubelles,

Autres lignes directrices :

- Toute salle de bain, salle de douche et WC séparé doit être accessible 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'économie 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 respecter le site naturel au maximum. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveau afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, etc.).

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 m² avec une profondeur de 3m),
- Prévoir une alimentation en eau sanitaire froide et 1 prise électrique,
- Surfaces consolidées à minimiser.

Remarques :

- Pour l'établissement du MME relatif au coût de construction du logement :
 - seuls les m²_{SUH} conformément à la typologie du logement sont pris en compte.
 - une enveloppe supplémentaire de max 59 m²_{SCB} peut être prise en compte pour des locaux annexes sous condition que la maison unifamiliale ne dispose pas de sous-sol :

	Max 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	
Total max	45 m²_{nets}	+/- 59 m²_{SCB}

- 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 (< 140m²) 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.



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 privatifs et des espaces partagés au sein du logement collectif.

➤ Quelques précisions sur la terminologie

- Par **logement collectif**, on entend un ensemble d'unités d'hébergements, 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, soit 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 unité d'**hébergement**, 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 avec 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.
- Une unité d'**hébergement** est à considérer comme l'unité privative à usage d'habitation, constituant la partie réservée à l'usage exclusif d'un ou plusieurs occupants au sein d'un logement collectif, et distinct des espaces partagés de ce logement. La taille de l'unité d'hébergement doit correspondre au public cible du bailleur social sans pouvoir être inférieure à 9 m². Si la surface nette de l'hébergement est conçue pour un couple, le bailleur social doit attribuer cet hébergement conformément à sa programmation interne.
- Par **espace partagé** on entend l'ensemble de surfaces affectées 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 privatifs ont une taille comparable et sont conçus pour un public cible défini (p.ex. jeunes, occupants âgés, occupants nécessitant un accompagnement rapproché ponctuel et qui peuvent vivre de façon autonome, ...).
- ✓ Les hébergements privatifs se présentent de taille et de programmation interne variables (p.ex. logements collectifs pour jeunes/occupants âgés, 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 consultative un descriptif détaillé quant au parti architectural et à la programmation du projet. Le concept du projet doit être défini par le promoteur social en concertation avec un bailleur social de son choix. Ce « concept d'exploitation » est à fournir pour l'instruction du dossier et est analysé par la commission consultative.

- 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 aussi bien au niveau des surfaces utiles d'habitation qu'à celui 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 »**

➤ **Unité d'hébergement « privative »**

- ✓ Si l'hébergement est destiné à l'accueil de 1 occupant adulte (0.1) :
 - Surface nette minimale de 9m² 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 15m²,
 - En option : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m², incluse dans la surface maximale de 15m².
- ✓ Si l'hébergement est destiné à l'accueil de 2 occupants adultes (0.2) :
 - Surface nette minimale de 18m² 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 25m²,
 - En option : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m², incluse dans la surface maximale de 25m².

Remarque : Attribution des hébergements à double occupation

Les unités d'hébergement destinées à une occupation double doivent être attribuées en conséquence.

A défaut de disposer du public cible approprié, le bailleur social sélectionnera les candidats-locataires par l'intermédiaire de la liste nationale des candidats inscrits au Registre national des logements abordables (RENLA).

L'attribution des hébergements doit être réalisée conformément aux dispositions prévues dans la Loi ainsi que dans la convention « Aides à la pierre » et conformément aux typologies des logements définies à son Annexe 2.

- ✓ Doit permettre d'installer par occupant adulte : 1 lit d'une largeur de 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 privés, l'espace commun cuisine équipée - séjour est d'au moins 8 m². Cette surface est augmentée à au moins 13 m² si le logement collectif compte plus que 5 occupants. Pour toute occupant supplémentaire, la surface est augmentée de 1,5 m².

En présence d'un séjour séparé de la cuisine et à partir de 5 occupants adultes, la taille minimale à prévoir est de 10m², augmenté de 1,5m² 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, et si le logement prévoit au moins 6 unités d'hébergements.

- ✓ 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 (+/- 2m²/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 ² _{SUH}]	Nombre de cuisine(s)	SUH minimale (Salubrité) [m ² _{SUH}]	SUH raisonnable [m ² _{SUH}]	SUH maximale [m ² _{SUH}]
					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)
...		...	...	...	...	...	...

A noter que les logements collectifs, de typologie de base « appartement », sont limités en SUH conformément à la colonne dénommée « SUH raisonnable »

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.

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.

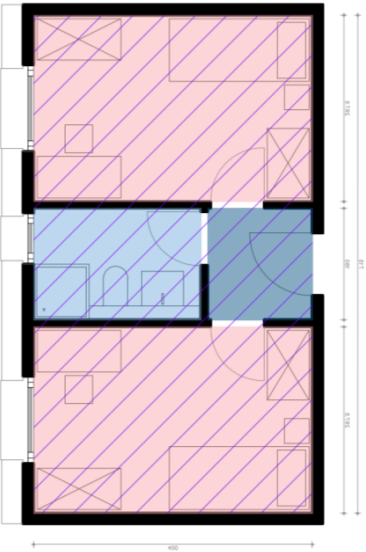
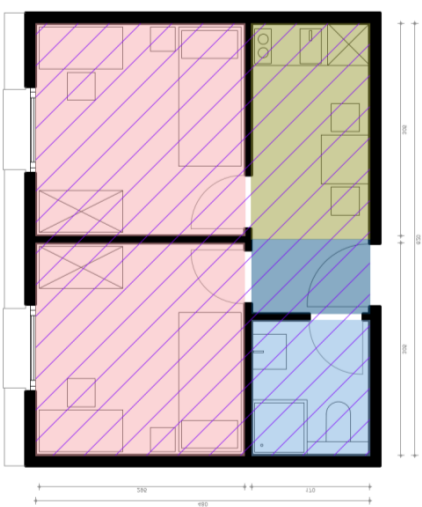
➤ Logements/ hébergements dédiés aux étudiants

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.

A noter que l'occupation par hébergement dédié à un étudiant se limite en principe à 1 occupant. Des studios pour un couple ou autres typologies sont à convenir au cas par cas avec la commission consultative en fonction du public cible du bailleur social.

➤ Plans types pour les hébergements dédiés aux étudiants :

Variante avec salle de douche privative:	
Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 19,50 m ²	Distribution privative Séjour / Cuisine Chambre Sanitaire
✓ min. 17 m ² surface nette totale	
✓ max. 20 m ² surface nette totale	
✓ Sdd privative incluse dans la surface nette	
✓ Hébergement PMR: max. 30 m ²	
✓ min. 9 m ² surface nette pour l'espace chambre	

Variante avec salle de douche partagée:	
	
 Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 28,50 m ²	 Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 30 m ²
 Distribution privative  Séjour / Cuisine  Chambre  Sanitaire	
✓ min. 25 m ² surface nette totale	✓ min. 9 m ² surface nette par espace chambre
✓ max. 30 m ² 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 d'une kitchenette, celles-ci sont incluses 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 de 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 m² 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 1 cave privative type « box » par hébergement. 1 surface nette supplémentaire, hors hébergement, de 0.8 m² 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:

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 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 1,2 m.

- 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 m² (3 m² surface nette/ unité de logement), majorée de 1,5m² 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 m²,
 - 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 (infirmierie, 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 m²,
 - 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 m² 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 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), 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 à du 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 ».

Remarques relative aux logements « jeunes » dans le cadre du programme « Jugendwunnen » du « Service national de la jeunesse » (SNJ) du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse:

- L'occupation par unité d'hébergement se limite à 1 occupant.
- Le cas échéant, des logements pour des ménages monoparentaux, comptant un seul enfant au plus, peuvent être prévus. La programmation et la typologie de ces logements sont à déterminer en concertation étroite avec le SNJ et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.
- Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande de participation financière.
- Le projet de logements abordables peut être complété par 1 bureau destiné au personnel d'encadrement sous condition qu'au moins 12 unités de logement sont regroupées dans le projet de logements abordables :
 - Le bureau doit être accessible par les parties communes,
 - La surface nette maximale est de 12 m²,
 - 1 WC séparé peut être prévu en complément.

A noter que pour l'évaluation de ces projets de logements abordables la commission consultative 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 au 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 m² surface nette pour 12 unités de logement est augmentée à 36 m², c.à.d. 3/m² de surface nette par unité de logement, majorée de 1,5 m² 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 de type « PMR »/ « Design for all » ; à noter que ces logements doivent être attribués prioritairement à des 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 ²)
Cave privative	+/- 6 m ²
Buanderie commune (si non prévue à l'intérieur du logement)	+/- 3 m ²
Local vélos (1m ² /chambre/vélo)	N/A
Local commun pour dépôt déambulateur et/ou chaise roulante	+/- 3 m ²
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 de type « 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

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

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.

Pour toute information, prière de contacter le secrétariat du service Logement abordable : Tél. : 247-84800

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 consultative et y sera analysé en détail.

Le cas échéant, la commission consultative 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 consultative 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.

➤ **Promoteurs sans but de lucre**

Conformément à l'article 3 intitulé « Définitions », de la Loi, les **promoteurs sans but de lucre** sont éligibles aux participations financières en vue du développement de logements abordables.

Afin que la commission consultative puisse procéder à une analyse approfondie et cohérente du dossier, les promoteurs sans but de lucre sont tenus à soumettre les documents suivants dans le cadre de la demande de participation financière :

Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED)	☐ Attestation de conformité aux obligations de déclaration, de paiement d'avances et de principal ☐ Attestation de qualité d'assujetti
Administration des contributions directes (ACD)	☐ Attestation récente du bureau de recette compétent de l'Administration des contributions directes certifiant que le promoteur sans but de lucre est à jour du paiement de toutes les contributions fiscales échues.
Centre Commun de la sécurité sociale (CCSS)	☐ Certificat d'affiliation ☐ Attestation récente du Centre commun de la sécurité sociale certifiant la régularité de la situation du promoteur sans but de lucre au regard de ses obligations en matière de sécurité sociale.
Luxembourg Business Registers (www.lbr.lu)	☐ Statuts coordonnés avec objet social en lien avec le logement abordable ☐ Certificat de non-faillite (ou équivalent) ☐ Les derniers comptes annuels déposés (Bilan et Compte de Résultat de l'année N-1)

➤ Instruction des dossiers

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

Pour l'instruction des dossiers en vue d'une participation financière, les documents suivants sont requis. A noter que la liste des documents est adaptée en fonction du type de projet.

Généralités		
1. Note descriptive	1.a	Description du projet (ART.19) - Template
2. Pièces officielles	2.a	Demande officielle à l'attention du Monsieur le Ministre
	2.b	Plan de financement/ Bénéfices et coûts d'exploitation - Template
	2.c	en cas de demande d'un prêt auprès d'un établissement de crédit : contrat de prêt / ouverture de prêt
VOLET FONCIER		
VOLET INFRASTRUCTURES/BAULÛCKE		
1. Généralités	1.a	Extrait 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	Rapport géoportail
	2.e	Convention d'exécution du PAP (cas échéant - Art. 29/29 bis)
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 proratisation des surfaces non-dissociables
4. Contexte environnemental	4.a	Zones protégées Natura 2000 Art17/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 - Template
		Fiche financière – onglet relatif à la viabilisation - Template
6. Volet financier	6.a	Devis estimatif relative aux coûts de viabilisation particulière (PDF + Excel)
	6.b	Devis estimatif relative aux coûts de viabilisation ordinaire (PDF + Excel)
7. Pièces officielles	7.a	Compromis et/ou acte de vente *Droit de préemption* ou acte constitutif du droit d'emphytéose (cas échéant)
> Acquisition	7.b	Frais notaire
	7.c	Frais d'enregistrement

VOLET CONSTRUCTION		
1. Généralités	1.a	CPE "comme planifié" (5 pages officielles + détail technique)
	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 Eléments favorisant l'habitat) (A introduire suite à l'obtention de l'autorisation de bâtir)
	1.c	Rapport d'évaluation/expertise (cas échéant - rénovation)
	1.d	« conseil en énergie » reprenant les pistes d'assainissement à suivre (cas échéant - rénovation)
2. Volet architectural > plans	2.a	Plan d'implantation
	2.b	Plans de tous les étages
	2.c	Coupes
	2.d	Élévations
	2.e	Notice descriptive du projet (cas échéant - VEFA)
> Surfaces	2.e	Indication SUH+SCB_log_abo+SNA_log_abo de tous les logements sur les plans selon CdC
	2.h	Indication des surfaces à proratier (cas échéant)
	2.i	Fiche « architecturale » : [SCB_log] [SNA_log] [SUH] - Template
3. Volet financier	3.a	Fiche « financière » - Template
	3.b	APS: Devis estimatif sommaire du coût total signé par le bureau d'étude (PDF+Excel) APD: Devis détaillé du coût total signé par le bureau d'étude (PDF+Excel)

Autres informations à fournir :

- Documents de conformité des promoteurs sociaux tels que stipulés dans le présent cahier des charges
- 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 consultative. 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 commission consultative 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 publiées 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 m² 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 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 privatifs 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 €/m² (MME_SNA).
- Rappel des ratios suivants :
 - ✓ $\Sigma m^2_{SUH} / \Sigma m^2_{SCB_log} \geq 70 \%$
→ de manière générale, les m²_SCB doivent coïncider au mieux avec les m²_SUH
 - ✓ $\Sigma SNA_log / \Sigma SCB_log \leq 40\%$
→ de manière générale, la somme des m²_SNA_log ne doit pas être disproportionnellement élevée par rapport à la somme des m²_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 8 m, les autres surfaces sont considérées comme des surfaces non aménageables (m^2_{SNA}). Le niveau de la rue est déterminant.

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

Pour les maisons unifamiliales		SNA	SCB
Sous-sol	Local technique (ventilation, chaufferie, électricité)	x	
	Caves, buanderie		x
	Stationnement voiture	x	
	Cage d'escalier	x	
Sous toiture (t2)	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
Sous toiture (t1)	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
Niveau en retrait	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 €/m² hTVA⁹** est pris en compte.
- Ne sont pas à considérer parmi les surfaces [SCB] et [SNA] : les balcons, les loggias et les terrasses.

⁹ 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 considérées lors de la détermination du MME à un montant maximal de **1.800 €/m² hTVA¹⁰**.

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 m² en façades. Le choix de finition (façade crépis versus façade rideau) à des coûts/m² très variables – du simple au triple – en fonction de l'esthétique et de la durabilité recherchées, 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 m² (+/- 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 m²,
 - c.à.d. si la surface y relative est > 20 m², les m² supplémentaires sont à considérer dans la SUH du logement.

Hauteur libre de la SUH	La hauteur libre minimale est de 2.00 m
Surfaces sous toitures en pente	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
Gaines techniques communes dans le corps du logement (immeuble en copropriété ou maison bi-familiale)	A considérer dans la SUH

¹⁰ Lors de l'encodage des m²_{SNA_log} dans la « fiche financière » les m² relatifs aux trames de circulation verticales extérieures et ses coursives sont à intégrer.

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 (ventilation mécanique contrôlée)	Surface maximale à déduire de la SUH par logement : 5 m ² <u>Particularités maison unifamiliale :</u> • Une dérogation au niveau de la surface maximale du local technique peut être attribuée si la MU ne dispose pas de sous-sol. • Un local technique sous comble, sans lumière naturelle, n'est pas comptabilisé parmi la SUH du logement.
Local buanderie	<u>Particularité pour les maisons unifamiliales :</u> • Pour les MU concipées sans sous-sol, ni semi-enterré, le local de la buanderie n'est pas comptée parmi la SUH du logement. • Surface maximale à déduire de la SUH du logement: 4 m² • A noter que les surfaces dépassant les 4 m² ne sont pas comptabilisées pour l'élaboration du MME pour les projets VEFA. <u>Particularité pour les appartements</u> • Pour les immeubles collectifs sans buanderie commune, le local buanderie privatif, faisant partie de la programmation interne d'un appartement, n'est pas comptabilisé parmi la SUH du logement. • Surface maximale à déduire de la SUH du logement: 2 m² • A noter que les surfaces dépassant les 2 m² ne sont pas comptabilisées pour l'élaboration du MME pour les projets VEFA.
Cave	Si la cave privative se trouve à l'intérieur du logement, selon la configuration et la programmation internes du projet, cette surface est à enlever de la SUH. • Surface maximale à déduire de la SUH du logement : 4 m² • A noter que les surfaces dépassant les 4 m² ne sont pas comptabilisées pour l'élaboration du MME pour les projets VEFA.
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

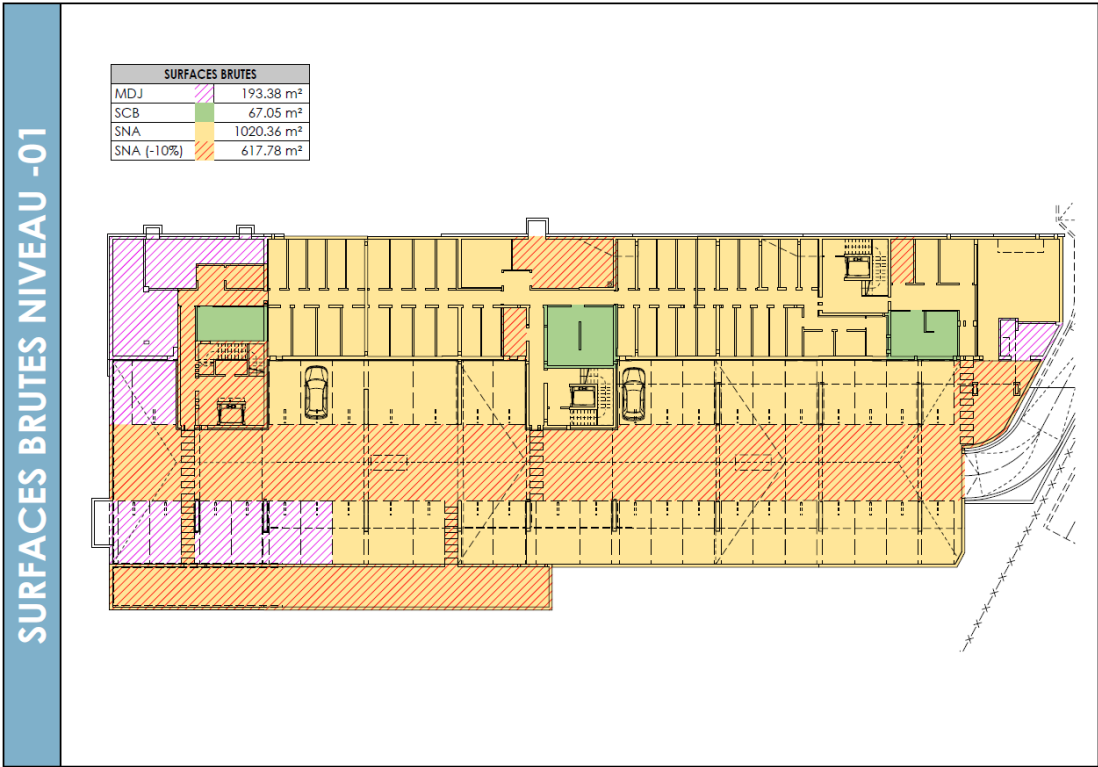
Surfaces brutes nécessaires au calcul du MME

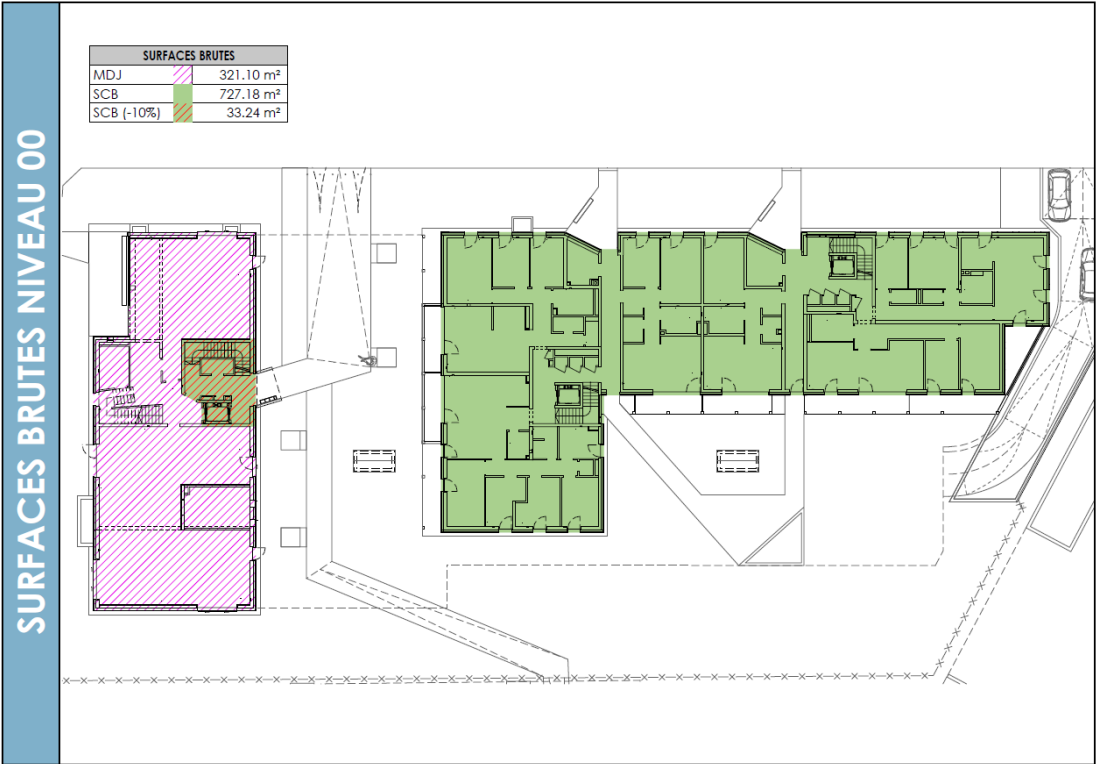
- Surface construite brute dédiée aux logements [$m^2_{SCB_log}$]
- Surface non aménageable dédiée aux logements [$m^2_{SNA_log}$]
- Les surfaces à but lucratif telles que les commerces, les cabinets pour professions libérales et toute fonction autre que le logement abordable etc. ainsi que les surfaces 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 [€/m ² _SCB] dans le cadre d'une Nouvelle construction Acquisition bien existant avec rénovation et/ou transformation			
Date indice	01/10/2020	MME à la date du	
Indice	845,51	règlement ministériel	
FONCIER NON VIABILISE			
Terrains soumis PAP-NQ, avec PAP approuvé			
classe 6	289	408	
classe 5	421	595	
classe 4	609	861	
classe 3	664	939	
classe 2	875	1.238	
classe 1	1.404	1.985	
Terrains soumis PAP-NQ, sans PAP approuvé			
classe 6	221	313	
classe 5	324	458	
classe 4	468	662	
classe 3	511	722	
classe 2	673	952	
classe 1	1.080	1.527	
Terrains avec ZAD dans PAG			
classe 6	155	219	
classe 5	226	320	
classe 4	328	464	
classe 3	358	506	
classe 2	471	666	
classe 1	755	1.068	
FONCIER VIABILISE			
Baulücke			
classe 6	407	575	
classe 5	594	840	
classe 4	859	1.215	
classe 3	937	1.325	
classe 2	1.235	1.746	
classe 1	1.980	2.800	

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

La segmentation géographique prévoit une majoration de + 30% pour les CDA d'importance nationale et de +10% pour les CDA d'importance régionale.

L'indexation des montants maximaux éligibles applicables au foncier, différenciés selon qu'ils concernent des terrains viabilisés ou non viabilisés, n'est plus appliquée. Ces montants sont désormais déterminés en fonction de la segmentation géographique établie sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat. Afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché, cette segmentation fera l'objet d'un réexamen périodique par l'Observatoire de l'habitat. Le règlement ministériel sous rubrique sera, le cas échéant, adapté en conséquence

	01/10/2020	01/04/2026	
	845,51	1195,69	
VIABILISATION ORDINAIRE			
Viabilisation ordinaire du PAP [m²_SCB_log] (hTVA)			
Maison unifamiliale ⁽¹⁾	350	495	
Appartement	250	354	
Emplacement public dans structure de parking centralisé	30.000	42.425	
Travaux préparatoires et de stabilisation du sol (hTVA)			
m ² _SCB_log	150	212	
Frais d'études et honoraires préliminaires			
Cas de figure 1: 15%	MME ne peut dépasser 15% par rapport à la somme des coûts éligibles		
Cas de figure 2: 18%	MME est majoré de 3% si des frais de viabilisation particulière sont requis		

(1) Le cas échéant avec logement intégré

**Montants maximaux éligibles [€/m²_SCB] dans le cadre d'une
Nouvelle construction
Acquisition bien existant avec rénovation et/ou transformation**

Date indice	01/10/2020	01/04/2026
Indice	845,51	1195,69
CONSTRUCTION		
Part construction (hTVA)		
m ² _SCB_log	2.650	3.748
m ² _SNA_log	1.800	2.545
Aménagement extérieur du lot privatif [m²_SCB_log] (hTVA)		
Maison unifamiliale	40	57
Appartement	80	113
Carport (hTVA)		
fft/pce	12.000	16.970

Frais d'études et honoraires Le MME ne peut dépasser 15% par rapport à la somme des coûts éligibles
Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances Au prorata des coûts éligibles
(frais annexes)

01/10/2020	01/04/2026
845,51	1195,69

DEDUCTIONS

Le MLOGAT participe au financement de 1 emplacement intérieur/ carport par unité de logement destiné à la location abordable.

Le cas échéant, les forfaits suivants sont déduits du coût de construction éligible à la participation financière

Emplacement souterrain (hTVA)		
fft/emplacement	35.000	49.496
Emplacement dans structure de parking centralisé (hTVA)		
fft/emplacement	30.000	42.425

01/10/2020	01/04/2026
845,51	1195,69

Travaux de rénovation profonde de logements abordables conventionnés

Part construction (hTVA)		
m ² _SCB_log	880	1.244
m ² _SNA_log	540	764

01/10/2020	01/04/2026
845,51	1195,69

EQUIPEMENTS

Montants forfaitaires (hTVA)		
Cuisines	6.500	9.192
Mobilier de premier équipement ⁽²⁾	4.000	5.657

(2) Mobilier de premier équipement pour les logements dédiés aux étudiants et les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire

**Montants maximaux éligibles [€/m²_SUH] dans le cadre d'une
Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement - VEFA**

Date indice	01/10/2020	01/04/2026
Indice	845,51	1195,69
PART CONSTRUCTION		
Immeubles collectifs, appartements, maison avec logement intégré ⁽³⁾ (art. 29 / 29bis)	5.370	6.151
Maison unifamiliale ⁽³⁾ (art. 29 / 29bis et marché privé)	4.820	5.515
Appartement isolé sur marché privé	5.370	6.806

(3) Le MME pour le volet de la construction, dont les contrats de réservation ont été signés avant le 30 septembre 2023, 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.

Le MME pour le volet de la construction, dont les contrats de réservation ont été signés après le 1er octobre 2023, a été redéfini à l'indice 1127,38. Cet MME est soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction.

	01/10/2020	MME à la date du règlement ministériel
	845,51	
PART FONCIERE VIABILISEE		
classe 6	581	821
classe 5	849	1.200
classe 4	1.227	1.735
classe 3	1.339	1.893
classe 2	1.764	2.494
classe 1	2.829	4.000

La segmentation géographique prévoit une majoration de + 30% pour les CDA d'importance nationale et de +10% pour les CDA d'importance régionale. L'indexation des montants maximaux éligibles applicables au foncier, différenciés selon qu'ils concernent des terrains viabilisés ou non viabilisés, n'est plus appliquée. Ces montants sont désormais déterminés en fonction de la segmentation géographique établie sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat. Afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché, cette segmentation fera l'objet d'un réexamen périodique par l'Observatoire de l'habitat. Le règlement ministériel sous rubrique sera, le cas échéant, adapté en conséquence

**Montants maximaux éligibles [€/m²_SUH] dans le cadre d'une
Acquisition d'un bien existant avec foncier inclus**

Date indice	01/10/2020	MME à la date du règlement ministériel
Indice	845,51	
APPARTEMENT (ttc)		
classe 6	5.146	6.607
classe 5	5.414	6.986
classe 4	5.792	7.521
classe 3	5.904	7.679
classe 2	6.329	8.280
classe 1	7.394	9.786
MAISON (ttc)		
classe 6	4.678	6.014
classe 5	4.946	6.393
classe 4	5.324	6.928
classe 3	5.436	7.086
classe 2	5.861	7.687
classe 1	6.926	9.193

Le volet de la construction existante est fixé max. à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022. La part foncière est désormais déterminée selon la segmentation établie sur la base des données de l'Observatoire de l'habitat et sera réexaminée périodiquement afin de refléter l'évolution des prix du marché. Le règlement ministériel sous rubrique sera adapté le cas échéant.

Le cas échéant, minoration du MME selon la classe d'isolation thermique.

	01/10/2020	01/04/2026	
	845,51	1195,69	
DEDUCTIONS - VEFA / BIEN EXISTANT			
Le MLOGAT participe au financement de 1 emplacement intérieur/ carport par unité de logement destiné à la location abordable.			
Le cas échéant, les forfaits suivants sont déduits du prix de vente.			
Emplacement souterrain (ttc)			
fft/emplacement	30.000	30.000	90
Emplacement dans structure de parking centralisé (ttc)			
fft/emplacement	12.000	12.000	

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

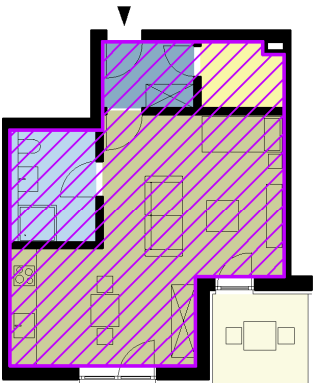
5 occupants	3.5	
2 occupants	1.2	

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



E X E M P L E

APPARTEMENT / STUDIO



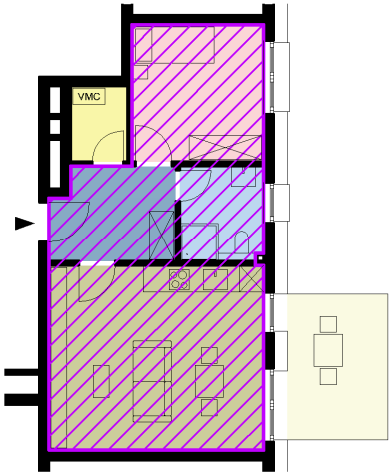
0 chambres à coucher
1 occupant



Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 30 - 45 m²
SUH_log_projet: 45 m²



E X E M P L E

APPARTEMENT



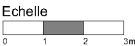
1 chambre à coucher
1 occupant



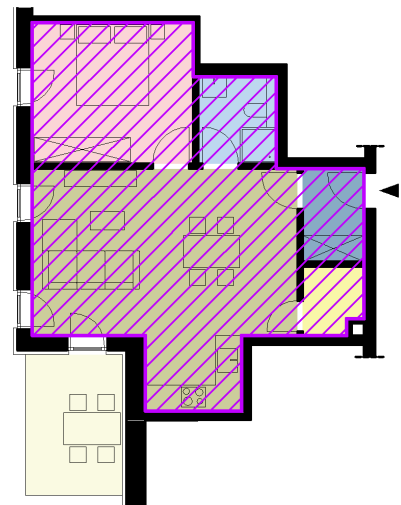
Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 45 - 50 m²
SUH_log_projet: 48 m²



- 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



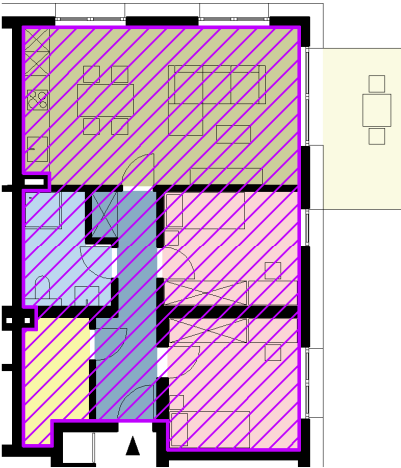
1 chambre à coucher
2 occupants



Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 50 - 60 m²
SUH_log_projet: 57 m²



E X E M P L E

APPARTEMENT



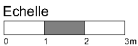
2 chambres à coucher
2 occupants



Salle d'eau (a)



SUH selon CDC: 60 - 70 m²
SUH_log_projet: 69 m²



- 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



2 chambres à coucher
3 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 70 - 80 m²
SUH_log_projet: 77 m²



E X E M P L E

APPARTEMENT (PMR)



2 chambres à coucher
4 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)

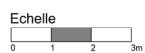


SUH selon CDC: 80 - 90 m²
SUH_log_projet: 98 m²

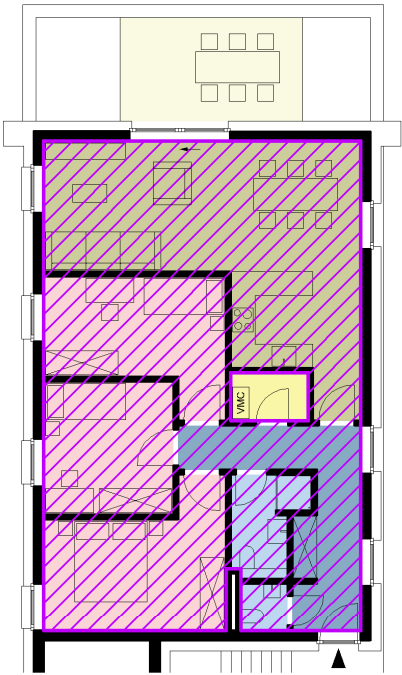
SUH pour logement PMR = + 10%



Espace de manoeuvre de porte



- 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



3 chambres à coucher
4 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 90 - 100 m²
SUH_log_projet: 93 m²



E X E M P L E

APPARTEMENT



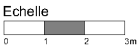
3 chambres à coucher
5 occupants



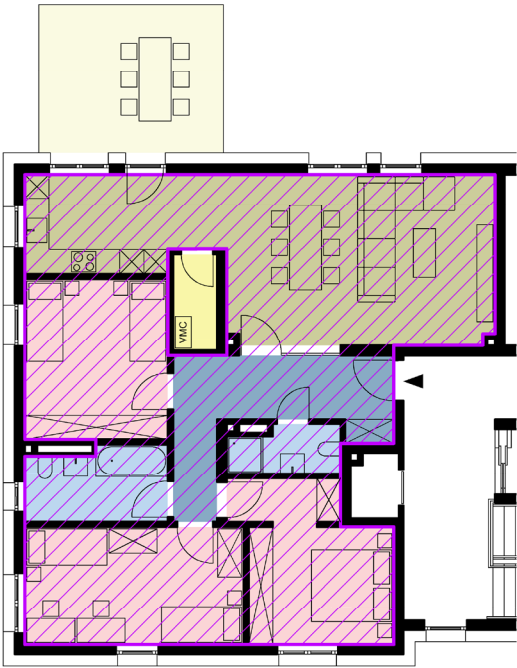
Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



SUH selon CDC: 100 - 110 m²
SUH_log_projet: 104 m²



- 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



3 chambres à coucher
6 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (b)



SUH selon CDC: 110 - 115 m²
SUH_log_projet: 111 m²



E X E M P L E

APPARTEMENT



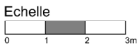
4 chambres à coucher
5 occupants



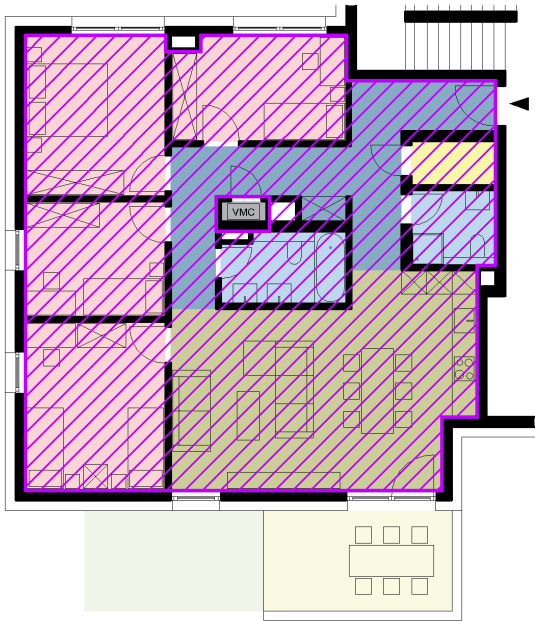
Salle d'eau (b)
WC séparé (b)



SUH selon CDC: 115 - 120 m²
SUH_log_projet: 120 m²



- 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



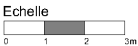
Salle d'eau (b)
WC séparé (b)



Jardin privatif > 4 m²



SUH selon CDC: 120 - 125 m²
SUH_log_projet: 123 m²



- Distribution commune
- Distribution privative
- 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

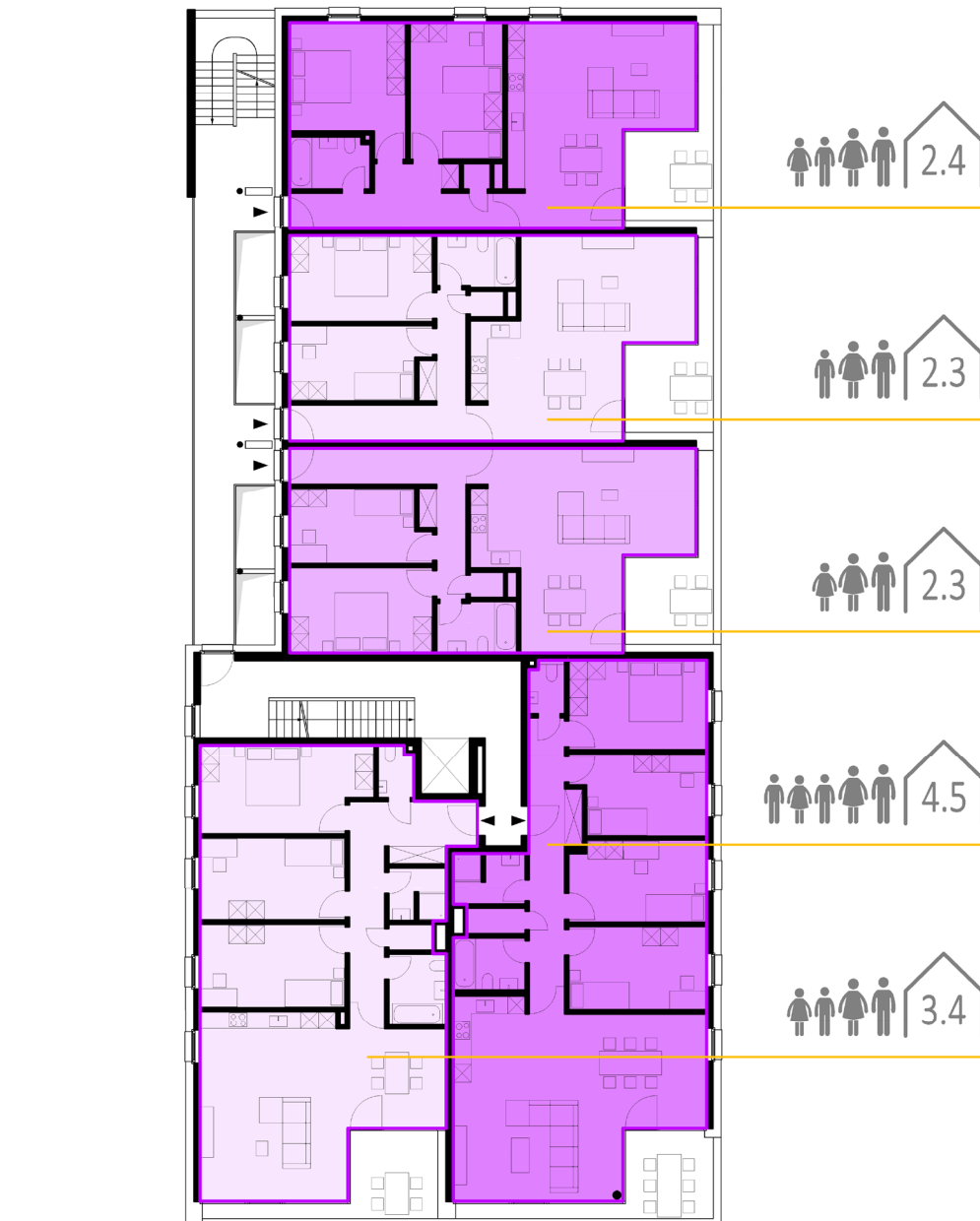
Illustration des surfaces SCB et SNA

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

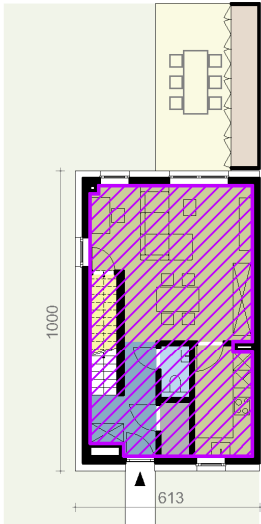


Echelle
0 1 2 3m

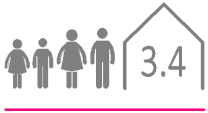
Illustration de la surface utile d'habitation SUH

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

2.2 Typologies de maisons unifamiliales

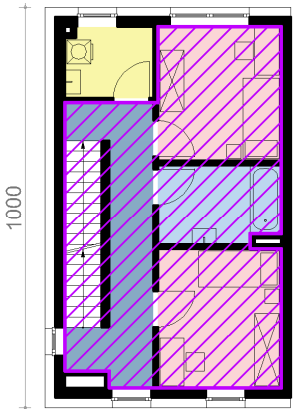


Rez-de-chaussée
Echelle 1/200

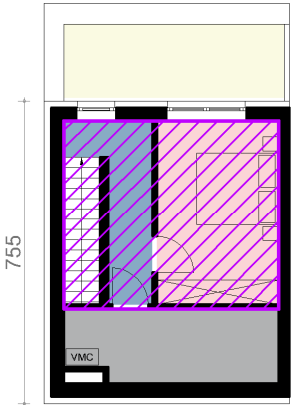


E X E M P L E

- 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 m²
SUH_log_projet: 115 m²



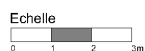
Etage +1



Etage +2



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





E X E M P L E

MAISON UNIFAMILIALE

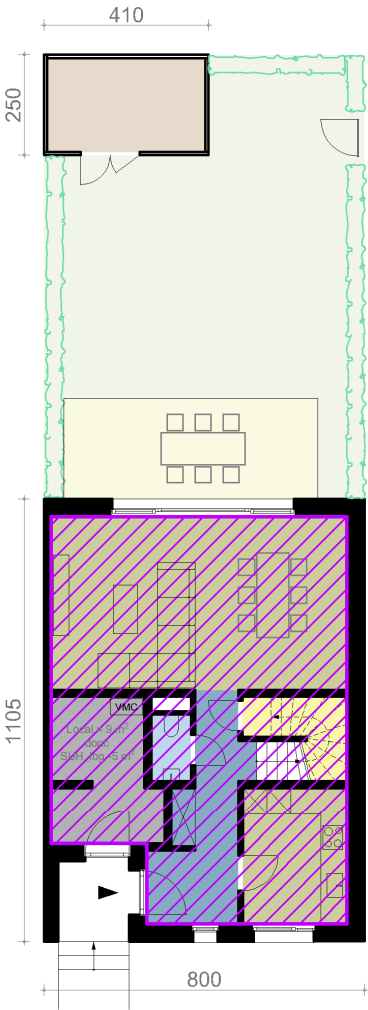
4 chambres à coucher
5 occupants

WC séparé (a)
Salle d'eau (b)

1 emplacement
dans parking centralisé

jardin avec terrasse
et abris de jardin

SUH selon CDC: 125 - 140 m²
SUH_log_projet: 134 m²



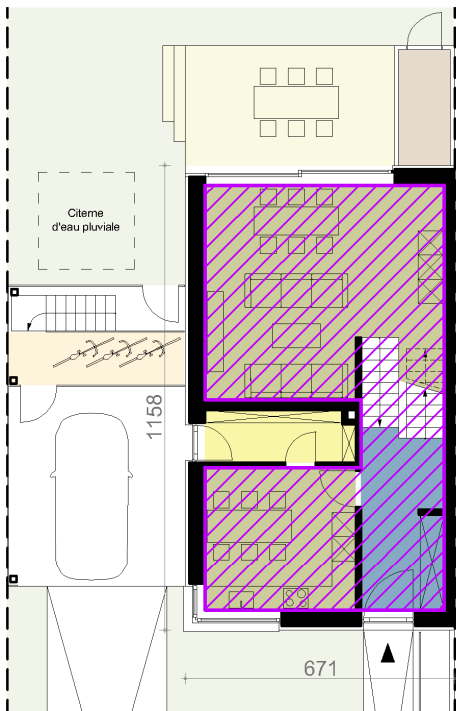
Rez-de-chaussée



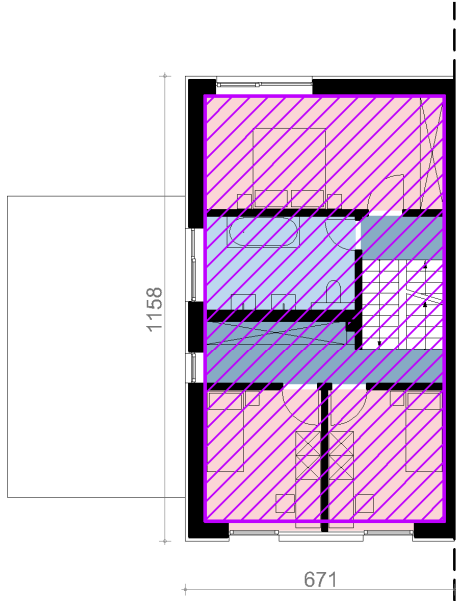
Etage +1



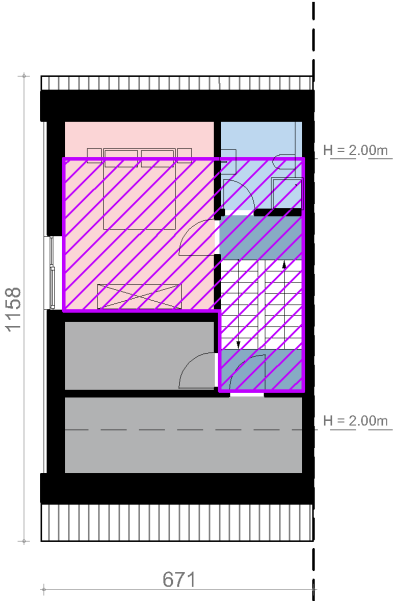
- Distribution commune
- Distribution privée
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débaras / Buanderie



Rez-de-chaussée



Etage +1



Etage +2 / Combles



E X E M P L E



MAISON UNIFAMILIALE



4 chambres à coucher
6 occupants



WC séparé (b)
Salle d'eau (b)



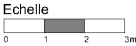
1 emplacement car-port



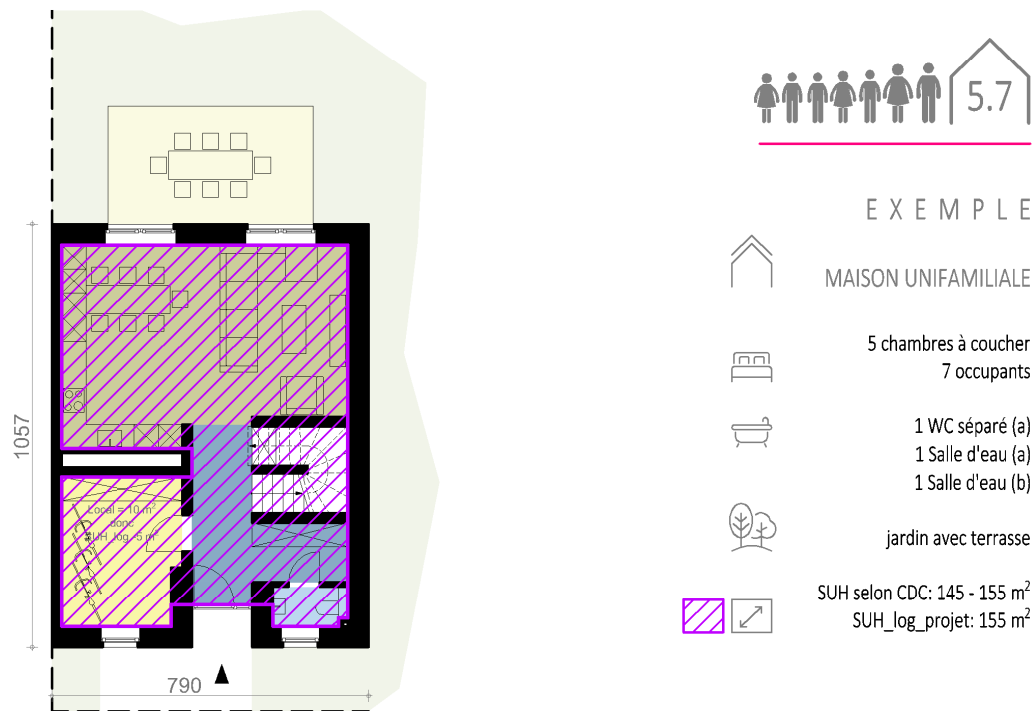
jardin avec terrasse
et abris de jardin



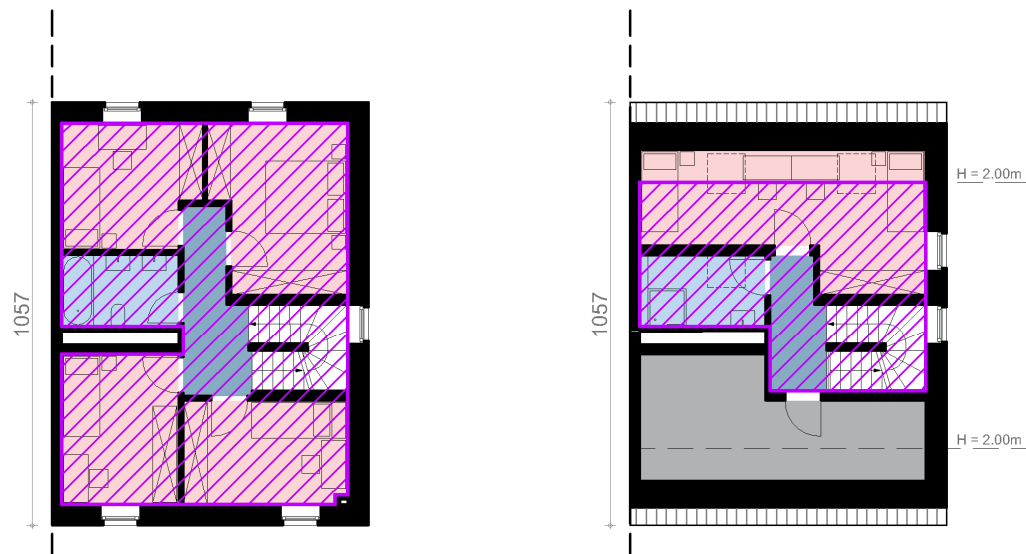
SUH selon CDC: 140 - 145 m²
SUH_log_projet: 145 m²



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



Rez-de-chaussée

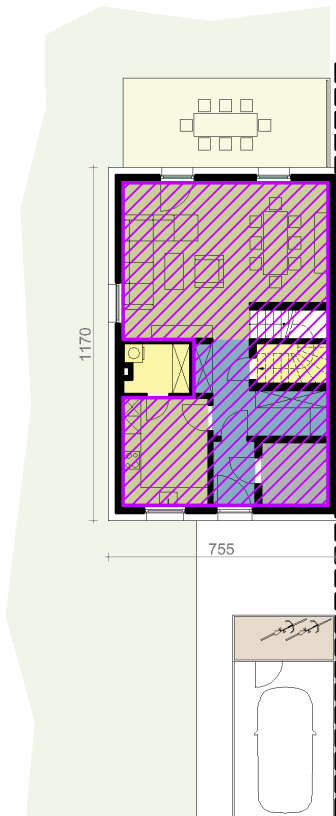


Etage +1

Etage +2 / Combles

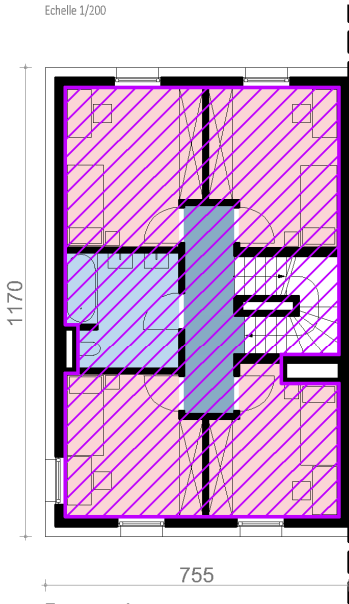


- Distribution commune
- Distribution privative
- Séjour / Cuisine
- Balcon / Terrasse
- Local vélos
- Chambre
- Sanitaire
- Technique
- Abris de jardin
- Jardin privatif
- Débaras / Buanderie

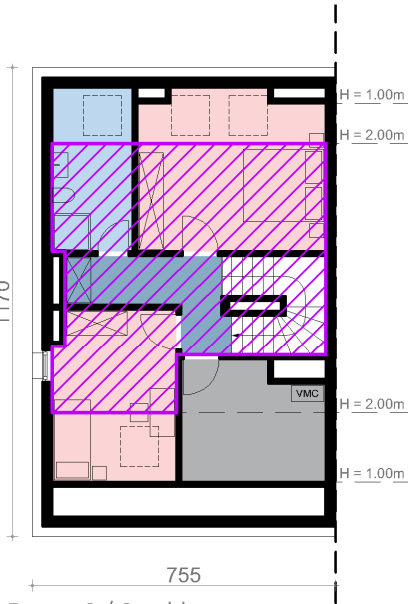


Rez-de-chaussée

Echelle 1/200



Etage +1



Etage +2 / Combles



E X E M P L E



MAISON UNIFAMILIALE



6 chambres à coucher
7 occupants



WC séparé (b)
Salle d'eau (b)



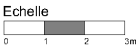
1 emplacement car-port



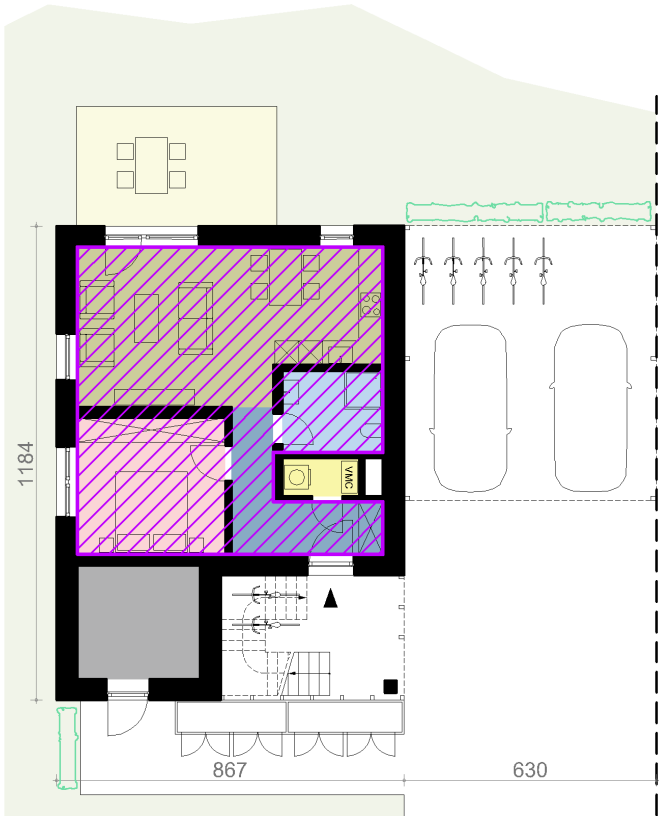
jardin avec terrasse
et abris de jardin



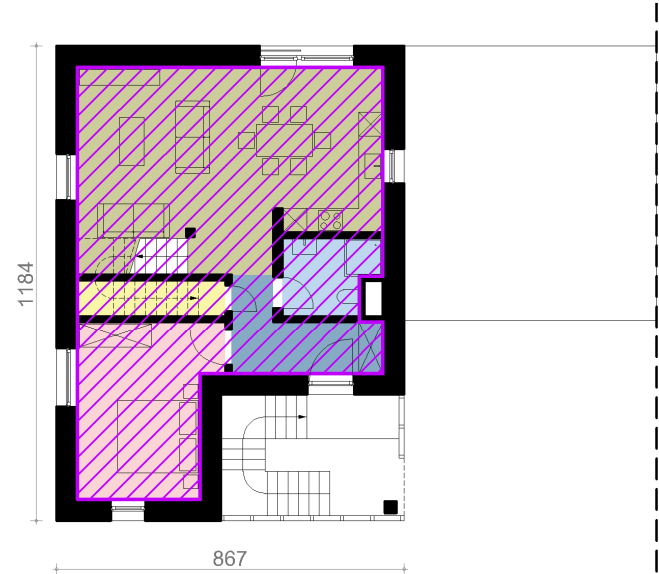
SUH selon CDC: 155 - 183 m²
SUH_log_projet: 178 m²



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



Rez-de-chaussée



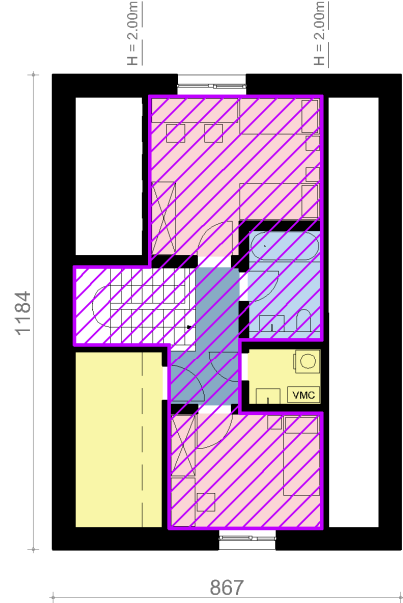
Etage +1



E X E M P L E

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 ²)
	110	54	SUH_log_projet (m ²)



Etage +2 / Combles



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

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

2.3 Typologies de logements collectifs

