

# CAHIER DES CHARGES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ABORDABLES

## Annexe technique au règlement ministériel





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

- la réalisation projets de logements abordables tels que prévus par la loi 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.

## Circulaire ministérielle

Circulaire n. : 2023/02 aux promoteurs sociaux concernant :

1. L'application d'une version actualisée du cahier des charges pour le développement de logements abordables
2. Nouvelles dispositions concernant les logements collectifs/hébergements
3. Mise à jour des MME concernant les acquisitions en VEFA
4. Fixation des MME concernant les acquisitions de logements existants
5. Rappel sur la réglementation relative aux Marchés Publics

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

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

## Synthèse des adaptations par rapport à la version 1.5 du 01.07.2023

Adaptations ponctuelles au niveau de la terminologie du présent cahier des charges et mises au point suivant à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable qui a été publiée au Mémorial le 27 septembre 2023 :

<h1>JOURNAL OFFICIEL</h1> <p>DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG</p> <hr/> <p><b>Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et modifiant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;</li><li>2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;</li><li>3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;</li><li>4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 ;</li><li>5° la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.</li></ul>	 <p>MÉMORIAL A</p> <hr/> <p><i>N° 611 du 27 septembre 2023</i></p>
---	---

Le « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » est dorénavant une « Annexe technique au règlement ministériel ».

### Définition SCB

---

Précision de la surface éligible à la participation financière : Toute surface SCB\_log doit être accessible par un escalier fixe.

### Acquisitions en VEFA

---

En ce qui concerne le volet construction pour l'acquisition d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif ainsi que pour l'acquisition d'une ou des maisons unifamiliales, le MME sera soumis aux prochains indices des prix de la construction.

### Recommandations architecturales

---

#### Chapitre 1. Critères généraux

##### 1.2. Qualité énergétique

Les projets de rénovation et notamment les projets englobant un assainissement énergétique de l'enveloppe thermique, sont dorénavant à développer selon les exigences techniques formulées dans le cadre de l'obtention des participations financières du programme *Klimabonus* du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

**La possibilité de demande de dispense ministérielle pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté, reste inchangée.**

Le Ministère du Logement demande un descriptif de la « stratégie de rénovation » envisagé par le promoteur social.

## 1.6 Éléments favorisant l'habitat

Le Ministère du Logement demande une description du concept de gestion de ces espaces communs.

### Chapitre 2. Logements dans immeuble collectif

- Suppression des critères relatifs à la surface utile d'habitation d'un logement conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Suppression de la recommandation de prévoir au moins 14 m<sup>2</sup> pour 2 occupants par chambre à coucher. Remplacement par : Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher  $\geq 14$  m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement recommande de prévoir 2 occupants.

### Chapitre 3. Maisons unifamiliales

- Suppression des critères relatifs à la surface utile d'habitation d'un logement conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Suppression de la recommandation de prévoir au moins 14 m<sup>2</sup> pour 2 occupants par chambre à coucher. Remplacement par : Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher  $\geq 14$  m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement recommande de prévoir 2 occupants.

### Chapitre 4. Logements collectifs

- Précision dans le tableau sur les SUH minimales, raisonnables et maximales.

## PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

---

Précision: Informations nécessaires à l'instruction des dossiers (volet foncier) :

- Redevance emphytéotique ;
- Note descriptive reprenant le contexte de l'acquisition du/des terrain(s) et la finalité envisagée  
**Y compris les informations relatives à la viabilisation particulière le cas échéant.**

Précision : Informations nécessaires à l'instruction des dossiers (volet infrastructures ordinaires) :

- Indication des SCB\_log\_PAP « théoriques »/Listing des parcelles ANNEXE 1  
**Y compris une indication des espaces publics à proratiser le cas échéant ;**
- Indication des travaux de raccordements hors PAP ;
- Indication des travaux préparatoires et de stabilisation du sol à réaliser sur les lots destinés à recevoir les logements abordables.

Précision : Informations supplémentaires nécessaires à l'instruction des dossiers (volet construction) :

	Nom(s) des bailleurs sociaux	
	Concept d'exploitation de l'immeuble dans les cas suivants:	<ul style="list-style-type: none"><li>• le bailleur social n'est pas identique au promoteur social</li><li>• le projet est géré par une multitude de bailleurs sociaux</li><li>• le projet comprend des logements dédiés</li><li>• le projet comprend des espaces communs</li></ul>
		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)	
	Note descriptive avec indication de la catégorie de logements si les logements sont destinés à la location abordable (tous publics/ dédiés – selon loi du 7 août 2023 relative au logement abordable)	

- Cadastre vertical pour les unités de logements, les caves privatives, les emplacements privatifs ainsi des espaces communs en lien avec les logements abordables (cf. 16 Eléments favorisant l’habitat).
- Toutes les autorisations déjà établies
- Pièce justificative pour Marché Public (hors VEFA).  
Tout projet de construction ou de rénovation bénéficiant d’aides à la pierre est soumis à la réglementation sur les marchés publics et plus particulièrement la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics.
- « Stratégie de rénovation » en cas d’assainissement d’un ou plusieurs immeubles existants.
- Notice descriptive pour les logements en acquisition VEFA.

## **SURFACES**

---

Précision apportée au niveau de la SCB\_log :

- Toute surface SCB\_log doit être accessible par un escalier fixe.

# Contents

<b>OBJECTIF.....</b>	<b>8</b>
<b>RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>8</b>
<b>BASES LEGALES.....</b>	<b>8</b>
<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>9</b>
<b>L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS .....</b>	<b>11</b>
<b>1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE .....</b>	<b>12</b>
1.1. Prix de cession du terrain non viabilisé et méthodologie pour déterminer le montant maximal éligible à la participation financière (MME).....	12
1.2. Prix de viabilisation particulière .....	14
<b>2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISE .....</b>	<b>16</b>
2.1. Viabilisation ordinaire.....	16
2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol .....	18
2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires.....	18
2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé (PAP-QE et PAP-NQ) « Baulücke » et VEFA .....	19
2.5. Tableau récapitulatif.....	20
<b>3. EVALUATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>21</b>
3.1. Nouvelle construction.....	21
3.2. Acquisition « VEFA » .....	25
3.3. Biens existants.....	31
3.4. Travaux de réparation et de remise en état de logements bénéficiant d'une participation financière .....	32
3.5. Tableau récapitulatif.....	35
<b>RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES .....</b>	<b>37</b>
<b>1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR.....</b>	<b>37</b>
1.1. Densité de logements [DL] et coefficient d'utilisation du sol [CUS] .....	37
<b>2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE .....</b>	<b>38</b>
2.1. Les immeubles collectifs.....	39
2.2. Les maisons unifamiliales .....	39
<b>3. MOBILITE ET STATIONNEMENT.....</b>	<b>40</b>
<b>RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES .....</b>	<b>41</b>
<b>1. CRITERES GENERAUX.....</b>	<b>42</b>
1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs .....	42
1.2. Qualité énergétique et écologique .....	42
1.3. Percements et ouvertures de façades.....	45
1.4. Façades.....	45
1.5. Installations techniques.....	45
1.6. Eléments favorisant l'habitat .....	46
<b>2. LOGEMENTS DANS IMMEUBLE COLLECTIF.....</b>	<b>47</b>
2.1. Typologies des logements dans les immeubles collectifs.....	47
2.2. Programmation interne .....	48

2.3. Aménagement extérieur .....	49
<b>3. MAISONS UNIFAMILIALES .....</b>	<b>50</b>
3.1. Tailles des maisons .....	50
3.2. Programmation interne d'une maison .....	51
3.3. Aménagement extérieur .....	52
<b>4. Logements collectifs .....</b>	<b>53</b>
<b>5. EQUIPEMENTS.....</b>	<b>56</b>
5.1. Pièces d'eau .....	56
5.2. Cuisines pour les logements locatifs.....	56
5.3. Mobiliers premier équipement.....	57
5.4. Equipements électriques.....	57
5.5. Parachèvements .....	58
5.6. Installations techniques.....	58
5.7. Installations photovoltaïques.....	58
5.8. Ascenseurs .....	58
5.9. Accessibilité pour tous.....	58
<b>PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIÈRE.....</b>	<b>59</b>
<b>SURFACES.....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>70</b>
<b>1. Montants maximaux éligibles (MME).....</b>	<b>71</b>

## OBJECTIF

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

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

**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 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 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 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 variés, car outre la programmation de ces infrastructures, il s'avère que la plupart des sites présentent des particularités qui aussi ont un impact financier.



## BASES LEGALES

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

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

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



## DEFINITIONS

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

---

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

Les surfaces des emplacements, des garages souterrains etc. figurent dans la SNA

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 du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Ministère du Logement se base sur la *surface construite brute* [SCB] et la *surface non aménageable* [SNA] telles que publiés au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017 **tout en ne considérant que les m<sup>2</sup> dédiés aux logements et ses surfaces inhérentes**

- SCB\_log (réelle)
- SNA\_log (réelle)

Toute surface SCB\_log doit être accessible par un escalier fixe.

**Est exempt 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.**

Surface utile d'habitation

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

La notion de surface utile est précisée dans le présent cahier des charges.

## L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS

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

Une évaluation de ces coûts à un stade suffisamment précoce est nécessaire afin d'éviter des coûts cachés.

Il convient dans ce sens de se donner des outils afin de suivre le prix au m<sup>2</sup>-SCB à partir du moment où un terrain est offert pour acquisition ou affectation, jusqu'au moment de mise en vente ou en location.

*Moments-clés pour l'évaluation financière :*

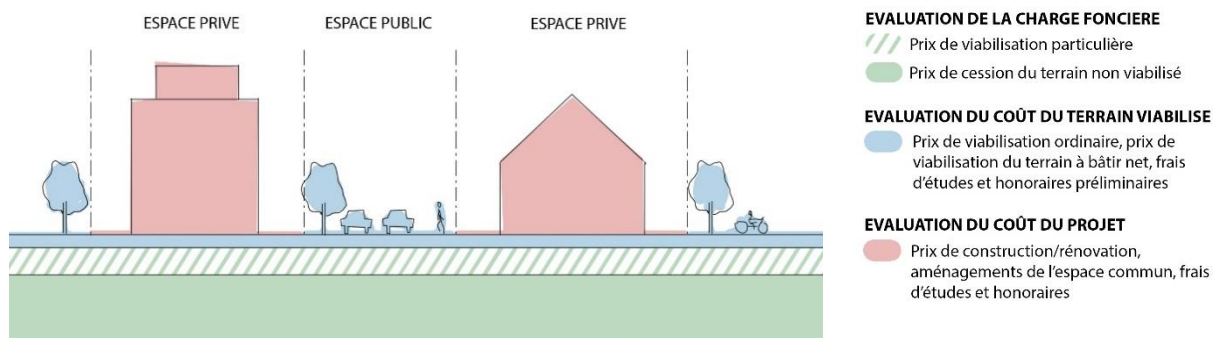
1. Faire une évaluation du prix du terrain au moment de la cession du terrain = Evaluation de la charge foncière
2. Faire une étude d'efficacité économique et de faisabilité sommaire de l'avant-projet sommaire du PAP = Evaluation du coût du terrain viabilisé
3. Faire une étude d'efficacité économique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

« Fiche financière » à remplir par le promoteur

disponible sur



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



## 1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE

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

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

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

- 1.1 Prix de cession du terrain non viabilisé
- 1.2 Prix de viabilisation particulière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Taille des logements (2/3)

---

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

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

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

- 2) Taille de logement recherchée par le Ministère du Logement par zone PAG <sup>2</sup> -> Réf taille LOG

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

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

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

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

### Finalement (3/3)

---

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

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

## 1.2. Prix de viabilisation particulière

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

Les coûts relatifs à la viabilisation particulière comprennent notamment :

- Les frais de dépollution et démolition et/ou remise en état ;
- Les frais de forages géotechniques/géologiques ;
- 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 peut prendre en charge les frais de viabilisation particulière dans le cadre de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement jusqu'au plafond déterminé pour la charge foncière du terrain sous [1.1], y compris l'acquisition du terrain.

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

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

Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement des autres aides financières perçues.



Wunne mat der Wooltz - FdL

## Développement long terme

(TRES LONG TERME)

### Terrain en Zone verte / Zone agricole

Les terrains en zone verte sont éligibles à la participation financière (pour les promoteurs publics) à condition qu'ils soient situés entièrement ou partiellement dans un rayon inférieur à 100 m autour du périmètre PAG.

Le MME (€/are brut) est à définir au cas par cas avec le Ministère du Logement au moment où le terrain est classé dans le périmètre d'urbanisation.

(TRES LONG TERME)

### Terrain en Zone Verte : Plan Sectoriel Logement

Le MME (€/are brut) est à définir au cas par cas avec le Ministère du Logement, au moment où le terrain est classé dans le périmètre d'urbanisation.

### Terrain avec ZAD (ou autres) superposée dans périmètre urbanisable

- I. Minoration de 30% par rapport au terrain de référence :  $420 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$
- II. **Minoration/majoration en fonction de la taille des logements**

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

## Développement moyen terme

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

- I. Terrain de référence :  $600 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$
- II. **Minoration/majoration en fonction de la taille des logements**

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

## Développement court terme

### PAP-NQ avec PAP approuvé

- I. Majoration de 30% par rapport au terrain de référence :  $780 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$
- II. Pas de minoration/majoration relative à la taille des logements (PAP approuvé et taille des logements définie)

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

## Terrain viabilisé

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

$1.100 \text{ €/m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$

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

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

## 2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISE

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

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

Le terrain pré-viabilisé doit faire l'objet d'une planification à un stade APS. Plusieurs variantes d'esquisses de PAP peuvent ainsi être réalisées à un stade sommaire et les prix de viabilisation ordinaire éventuels pourraient être évalués sommairement. Ainsi une esquisse pourra être évaluée en fonction de la faisabilité économique.

**Afin d'arriver à des investissements étatiques modérés et prévisibles, le Ministère du Logement 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, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le Ministère du Logement retient pour les **frais de viabilisation ordinaire un montant maximal éligible (MME) de :**

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

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

Sont visés les emplacements publics expressément demandés dans le cadre du PAG/PAP (en fonction du [DL]), regroupés à l'extérieur ou regroupés dans une structure de parking centralisée à étages dans le cadre de quartiers libres de voitures dans les rues résidentielles. Le Ministère du Logement demande de ventiler les frais relatifs à ces emplacements publics dans les coûts des travaux de viabilisation ordinaire.



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

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

Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement des autres participations financières perçues.

#### *Travaux de viabilisation hors PAP*

---

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

Dans ce contexte, d'autres législations en vigueur précisent la prise en charge des coûts de ces travaux.

Une participation financière de la part du Ministère du Logement est à analyser au cas par cas et selon les législations en vigueur.

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

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

---

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

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

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

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

## 2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol

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

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

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

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

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

## 2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires

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

Sont visés notamment :

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

---

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

- Diagnostic archéologique telle 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 suivant des taux définis selon la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable selon 2 cas de figures pour la détermination du MME:

---

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

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

---

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

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

## 2.4. Acquisition d'un terrain viabilisé (PAP-QE et PAP-NQ) « Baulücke » et VEFA

Afin de déterminer un MME à la participation financière pour des **terrains PAP-QE et PAP-NQ viabilisés**, il convient de rajouter à la charge foncière de base pour un terrain à développement à court terme, non-viabilisé

$$780 \text{ €/ m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}}$$

les frais de viabilisation ordinaires et de travaux préparatoires et de stabilisation du sol, y compris les études et honoraires.

Sur base des expériences du Ministère du Logement, du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, le **Ministère du Logement retient un montant maximal éligible (MME) pour les terrains PAP-QE et PAP-NQ viabilisés jusqu'à 1.100 €/m<sup>2</sup><sub>SCB<sub>log</sub></sub> hTVA.**

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

---

*Terrains avec biens existants*

Pour les acquisitions de terrains sur lesquels se trouvent des biens existants, le Ministère du Logement 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 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 3.1 du présent cahier des charges.

## 2.5. Tableau récapitulatif

Tableau récapitulatif MME pour le volet de la viabilisation		
<b>2.1 Viabilisation ordinaire</b>		MME
L+V	appartement	250 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA
L+V	maison unifamiliale	350 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA
L+V	emplacement public dans un parking centralisé	30.000 €/emplacement hTVA
<b>Travaux de viabilisation hors PAP</b> D'autres législations en vigueur précisent la prise en charge des coûts de ces travaux particuliers à voir au cas par cas avec le Ministère du Logement		
<b>2.2 Travaux préparatoires et de stabilisation du sol</b>		
L+V	SCB_log	150 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA
<b>2.3 Frais d'études et honoraires préliminaires</b>		
L+V	Cas de figure 1	15%
L+V	Cas de figure 2	18%
<b>2.4 Acquisition de terrain viabilisé (Baulücke) et VEFA</b>		
	SCB_log	1.100 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA
L+V	Les taux de prise en charge sont définis par la loi. Les frais de l'acte authentique (les frais d'enregistrement et de transcription (7%), les frais de notaire) relatifs à la cession ou à l'emphytéose sont éligibles en supplément aux coûts d'acquisition du terrain au prorata du montant maximal éligible. Les frais hypothécaires sont également éligibles.	



Elmen -SNHBM

### 3. EVALUATION DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Le Ministère du Logement 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 VEFA ;
- Biens existants.

#### 3.1. Nouvelle construction

##### *Coût de construction*

---

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

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

La convention avec le Ministère du Logement 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. Toute modification impactant le prix de construction doit dûment être communiquée et argumentée le cas échéant.

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

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

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

Le montant de la participation financière inclut :

- ✓ pour l'établissement du MME relatif au coût de construction du logement, seuls les m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> conformément à la typologie du logement sont pris en compte,
- ✓ 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,
- ✓ les marches d'escalier extérieur et les rampes piétonnes,
- ✓ les rampes d'accès au niveau souterrain.

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

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

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

Au vu de l'expérience des promoteurs publics FdL et SNHBM, les locataires disposent au maximum de 1 voiture privée. Actuellement de nombreux emplacements restent inoccupés ; de même pour les logements destinés à la vente. Dans l'objectif de réduire le nombre d'emplacements de stationnement privés des logements abordables, le Ministère du Logement suggère fortement aux communes de prévoir une dérogation dans la partie écrite des PAG comme par exemple : « Des dérogations aux dispositions [...] peuvent être accordées pour des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ».

- **Le Ministère du Logement participe au financement de 1 emplacement privé par unité de logement destiné à la location abordable. Si des emplacements supplémentaires étaient prévus dans le projet, les frais y relatifs ne sont pas pris en compte lors de la détermination du montant maximal éligible et du calcul de la participation financière du projet de logements.**
- Les surfaces relatives aux emplacements sont à catégoriser en fonction de la définition SCB/SNA telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017.
- Le Ministère du Logement 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 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,
- Emplacements consolidés pour voitures (y compris le revêtement de sol des car-ports),
- 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'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 au maximum respecter le site naturel. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveaux afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, ...).
- Les surfaces imperméabilisées devront être limitées à un strict minimum. Pour les chemins, les surfaces consolidées et les voies d'accès il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables. Les alentours seront réservés aux plantations.

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

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

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

Pour les projets mixtes (logements destinés à la location/logements destinés à la vente/autres fonctions), la prise en charge est proratisée en fonction des  $m^2_{SCB\_log}$  relatifs aux logements destinés à la location abordable.

**Le Ministère du Logement peut prendre en charge les coûts de construction relatifs aux car-ports. Ils sont éligibles en supplément aux MME ci-dessus et à stipuler séparément dans les devis.**

**MME pour la structure d'un car-port, y compris travaux de fondation, mais hors revêtement de sol :**

- **Car-port : jusqu'à 12.000 € hTVA**

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

#### *Frais d'études et honoraires*

---

Sont visés les frais d'honoraires suivants :

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

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

1. Le montant éligible relatif au coût de construction et aux coûts relatifs à l'aménagement de l'espace extérieur commun ou privé des logements (y compris le coût de construction des car-ports 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 comme le plus petit du coût du projet et du MME calculé.

#### **Pour chacune des catégories H] et I]**

- 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 H] et I].  
DONC : Frais éligibles de H] + Frais éligibles de I] = J]

2. Ne pourra dépasser **15%** de cette somme.

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

---

Le Ministère du Logement prend à charge, à des taux définis par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, les frais suivants :

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



Elmen - SNHBM



### 3.2. Acquisition « VEFA »

Sont visés les logements construits en VEFA « vente en état futur achèvement ». Les promoteurs sociaux peuvent acquérir des logements abordables en VEFA. Les ventes en état futur d'achèvement comportent :

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

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

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

#### Méthode de détermination de la participation financière

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 à la notice descriptive standard. Au cas par cas, 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.

#### 1) MME pour un appartement isolé dans un immeuble collectif :

y compris les parts de copropriété dans les parties communes, les lots privatifs (appartement/balcon, cave, emplacement intérieur).

MME :

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

#### Part foncier :

Les MME indiqués des projets en VEFA ne sont pas soumis à l'évolution future de l'index des prix de la construction et ont été fixés à l'indice de la construction d'octobre 2022. En outre, le MME peut être revu vers le bas pour des projets dont la centralité géographique ne justifie pas le MME indiqué au regard de l'évolution des prix du foncier telle qu'observée par l'Observatoire de l'Habitat<sup>4</sup>.

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

#### Part construction :

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

<sup>4</sup> <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/observation-fonciere/prix-foncier.html>

Ces MME sont applicables pour l'acquisition de logements dont la qualité de réalisation correspond à la notice descriptive standard. Au cas par cas, ces MME peuvent être adaptés en fonction de la qualité de réalisation arrêtée dans la notice descriptive du projet.

## 2) MME pour l'acquisition d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif :

y compris les parts de copropriété dans les parties communes, les lots privatifs (appartement/balcon, cave, emplacement intérieur).

**Tout contrat de réservation signé jusqu'au 30 septembre 2023 et ayant pour objet l'acquisition d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif, sera traité en tenant compte des MME suivants :**

MME :

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

**Tout contrat de réservation signé après le 30 septembre 2023 et ayant pour objet l'acquisition d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif, sera traité en tenant compte des MME suivants :**

MME :

- a) Part foncier : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé
- b) Part construction : jusqu'à 5.800 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise

### **Part foncier :**

Les MME indiqués des projets en VEFA 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.

En outre, le MME peut être revu vers le bas pour des projets dont la centralité géographique ne justifie pas le MME indiqué au regard de l'évolution des prix du foncier telle qu'observé par l'Observatoire de l'Habitat<sup>5</sup>.

### **Part construction :**

Les MME indiqués des projets en VEFA sont soumis à l'évolution future de l'indice des prix de la construction. Il est à noter que ces MME sont applicables pour l'acquisition de logements dont la qualité de réalisation correspond à la notice descriptive standard. Au cas par cas, ces MME peuvent être adaptés en fonction de la qualité de réalisation arrêtée dans la notice descriptive du projet.

<sup>5</sup> <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/observation-fonciere/prix-foncier.html>

### 3) MME pour une maison unifamiliale :

y compris le garage box/car-port éventuel, abris de jardin, et tout autre local privatif.

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

MME :

- a) Part foncier : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé [1.430 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]
- b) Part construction : jusqu'à 6.109 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 [4.820 €/m<sup>2</sup>-SUH (indice 845,51)]

#### **Part foncier :**

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

#### **Part construction :**

Les MME indiqués des projets en VEFA ne sont pas soumis à l'indice des prix de la construction.

Il est à noter que ces MME sont applicables pour l'acquisition de logements dont la qualité de réalisation correspond à la notice descriptive standard. Au cas par cas, ces MME peuvent être adaptés en fonction de la qualité de réalisation arrêtée dans la notice descriptive du projet.

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

MME:

- a) Part foncier : jusqu'à 1.813 €/m<sup>2</sup>-SUH pour le terrain viabilisé
- b) Part construction : jusqu'à 5.200 €/m<sup>2</sup>-SUH TVA 17 % comprise fixé à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022

#### **Part foncier :**

Les MME indiqués des projets en VEFA 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.

#### **Part construction :**

Les MME indiqués des projets en VEFA sont soumis à l'indice des prix de la construction.

Il est à noter que cet MME est applicable pour l'acquisition de logements dont la qualité de réalisation correspond à la notice descriptive standard. Au cas par cas, ces MME peuvent être adaptés en fonction de la qualité de réalisation arrêtée dans la notice descriptive du projet.

---

**La participation financière 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 peut cumuler de façon indifférenciée les deux plafonds concernant la part du foncier et la part construction. La participation financière lors d'un projet en VEFA est déterminée de la façon suivante (6 étapes) :

#### Détermination de la surface utile d'habitation (1/6)

---

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

#### Déterminer le ratio de prise en charge de la SUH (2/6)

---

Le cahier de charge du Ministère du Logement 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 =  $TM/SUH_{effective}$**

#### Déterminer le ratio de prise en charge du coût du foncier par m<sup>2</sup> (3/6)

---

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

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

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

#### Déterminer le ratio de prise en charge du coût de la construction par m<sup>2</sup> (4/6)

---

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 =  $MME/Pcons$**

### *Déterminer le ratio de prise en charge du coût de la construction par m<sup>2</sup> (5/6)*

---

Dans les cas dûment justifiés, le Ministère du Logement 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).

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

---

La participation financière effective est déterminée selon la formule suivante :

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

avec :

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

### *Points d'attention pour les acquisitions 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**

- 1) Vérification du bilan de la société vendeuse  
*Vérification de la solvabilité, etc. de la vendeuse.*
- 2) Lecture de l'acte de base  
*Veiller à l'existence d'un acte de base. Lire attentivement les clauses.*
- 3) 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**

- 1) Clause relative à la révision du prix de vente  
*Etre conscient dans quelles hypothèses une révision du prix peut avoir lieu.*
- 2) 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.*
- 3) Assurance garantie décennale et tous risques chantier  
*Demander de voir les polices de ces assurances, vérifier leur existence.*
- 4) Clause relative aux tranches de paiement  
*Vérifier les tranches de paiement et la budgétisation en interne.*

- 5) Clause relative aux coûts de travaux modificatifs et supplémentaires  
*Etre conscient d'éventuels coûts supplémentaires. Eviter des surprises budgétaires.*
- 6) Clause relative aux visites du chantier et à l'accès au chantier  
*Vérifier la fréquence. Identifier la personne qui va les effectuer, etc.*
- 7) Clause relative au constat d'achèvement  
*Vérifier cette clause.*
- 8) Clauses relatives aux changements pendant les travaux  
*Vérifier dans quelles hypothèses la venderesse peut procéder à des changements sans l'accord de l'acquéreuse.*
- 9) Clauses relatives aux emplacements  
*Vérifier s'il y a des clause spéciales relatives aux emplacements et si elles sont acceptables.*
- 10) Clause relative à l'approbation  
*Vérifier si elle est correcte. Cela dépend de la forme de l'acquéreuse.*
- 11) Clauses relatives aux éventuelles servitudes  
*Etre conscient d'éventuelles servitudes.*



Luxembourg, Val St. Croix - SNHBM

### 3.3. Biens existants

#### Acquisition de logements existants :

Afin d'évaluer l'efficacité économique relative à une acquisition d'un logement existant sur le marché privé, le Ministère du Logement prend en compte les MME suivants par  $m^2_{-SUH}$  (toujours en relation avec la SUH max selon la typologie du logement en question).

- 1) **MME pour un appartement dans un immeuble collectif existant : jusqu'à  $5.995 \text{ €/m}^2_{-SUH}$  (indice 845,51) (MME fixé max à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022)** y compris la part foncier ( $1.430 \text{ €/m}^2_{-SUH}$ ), les parts de copropriété dans les parties communes, les lots privatifs (appartement/balcon, cave, emplacement intérieur)
- 2) **MME pour une maison unifamiliale existante : jusqu'à  $5.527 \text{ €/m}^2_{-SUH}$  (indice 845,51) (MME fixé max à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022)** y compris la part foncier ( $1.430 \text{ €/m}^2_{-SUH}$ ), le garage box/car-port éventuel, abris de jardin, et tout autre local privatif.

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

Si des travaux de remise en état/de maintien s'avèrent nécessaires au moment de l'acquisition du logement et afin de garantir la jouissance convenable du bien loué, les coûts y relatifs sont inclus dans ces montants et sont donc éligibles.

Attention : Des frais similaires, générés les années qui suivent l'acquisition et l'occupation du bien, sont à charge du promoteur social, propriétaire du logement (Renvoi au Chapitre 3.4).

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

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

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

La minoration a été établie en fonction d'observations des prix de vente telles qu'observées par le LISER.

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

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

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

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

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

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

#### Remarques importantes :

- Le Ministère du Logement demande de fournir le prix d'acquisition du bien sans la valeur du terrain et de joindre à la demande officielle de participation financière une expertise établie par un expert indépendant afin de pouvoir apprécier l'état de vétusté et les coûts de rénovation/ transformation.  
Les MME indiqués ci-dessus comprennent la valeur du bien existant hors part terrain viabilisé.
- Une dispense ministérielle relative à la participation financière peut être attribuée pour des **projets exceptionnels de rénovation de bâtiments protégés au niveau national ou communal**. Le plafond de la participation financière peut être adapté en fonction des spécificités du projet. Toutefois, lors de la conception des projets de rénovation et de transformation, il s'avère essentiel de planifier les projets en vue de prix de construction raisonnables. La planification, la programmation interne et les coûts de rénovation/ transformation pour ces logements sont à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement dans le cadre de l'élaboration du projet.

### 3.4. Travaux de réparation et de mises 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 dans le cadre de la participation financière stipulée au chapitre 3.1 du présent cahier des charges.

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

#### Répartition des charges

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

##### Principe des responsabilités :

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

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

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



### Travaux de remise en état/de maintien

---

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

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

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

### Travaux de rénovation profonde

---

Le Ministère du Logement 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 de l'immeuble en question. Dans des cas exceptionnels dûment motivés, la demande de participation financière à la rénovation pourra être introduite avant ce délai.

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

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



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

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

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

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

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

Le Ministère du Logement 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.

**Un avenant à la convention existante doit être élaboré et le promoteur social doit informer sans délai le Ministère du Logement 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. Tableau récapitulatif

Montants maximaux éligibles pour le volet de la construction						
<b>3.1</b>	<b>Nouvelle construction (*)</b>				<b>MME</b>	
L	<u>Coût de construction</u>	H]	SCB_log	2.650 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA (indice 845,51)		
			SNA_log	1.800 €/m <sup>2</sup> <sub>SNA_log</sub> hTVA (indice 845,51)		
L	<u>Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif</u>	I]	immeuble collectif	80 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA (indice 845,51)		
			maison unifamiliale	40 €/m <sup>2</sup> <sub>SCB_log</sub> hTVA (indice 845,51)		
			car-port	12.000 € hTVA (indice 845,51)		
L+V	<u>Frais d'études et honoraires</u>		Frais éligibles de H] + Frais éligibles de I] = J]	Ne pourra dépasser <b>15%</b> de cette somme		
L	<u>Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances</u>			Taux de prise en charge définis par la loi		
<b>3.2</b>	<b>Acquisition VEFA</b>					
1.	<b>Pour l'acquisition d'un appartement isolé dans un immeuble collectif : MME fixes, non indexés</b>					
			Part foncier:	jusqu'à 1.813 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> pour le terrain viabilisé		
			Part construction:	jusqu'à 6.806 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> TVA 17 % comprise		
2.	<b>Pour l'acquisition d'une résidence complète/d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif :</b>					
	Pour tout contrat de réservation signé <b>après</b> le 30 septembre 2023 et ayant pour objet l'acquisition d'un ensemble de logements dans un immeuble collectif.					
			Part foncier:	jusqu'à 1.813 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> pour le terrain viabilisé <b>MME volet foncier fixe, non indexé</b>		
			Part construction:	jusqu'à 5.800 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> TVA 17 % comprise		
3.	<b>Pour l'acquisition d'une maison unifamiliale :</b>					
	Pour tout contrat de réservation signé <b>jusqu'au</b> 30 septembre 2023 <b>MME fixé max à l'indice des prix de la construction d'octobre 2022</b>					
			Part foncier:	jusqu'à 1.430 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> pour le terrain viabilisé (indice 845,51)		
			Part construction:	jusqu'à 4.820 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> TVA 17 % comprise (indice 845,51)		
	Pour tout contrat de réservation signé <b>après</b> le 30 septembre 2023					
			Part foncier:	jusqu'à 1.813 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> pour le terrain viabilisé <b>MME volet foncier fixe, non indexé</b>		
			Part construction:	jusqu'à 5.200 €/m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> TVA 17 % comprise		

### 3.3 Biens existants

- Acquisition de logements existants y compris la part foncier, les parts de copropriété dans les parties communes, les lots privatifs

Classes C -C  
(performance  
énergétique et isolation  
thermique)

*Minorations pour les classes  
inférieures à ce standard*

Pour tout compromis de vente signé  
**avant** le 30 septembre 2023  
**MME fixé max à l'indice des prix de la  
construction d'octobre 2022**

Appartement  
Maison unifamiliale

jusqu'à 5.995 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> (indice 845,51)  
jusqu'à 5.527 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub> (indice 845,51)

Pour tout compromis de vente signé  
**après** le 30 septembre 2023  
**MME fixes, non indexés**

Appartement  
Maison unifamiliale

jusqu'à 7.599 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>  
jusqu'à 7.005 €/m<sup>2</sup><sub>SUH</sub>

- Acquisition de biens existants autres  
que des logements en vue d'être  
transformés/ rénovés à des fins  
d'habitation

SCB\_log  
SNA\_log

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

### 3.4 Travaux de rénovation profonde (\*)

Sont visés les logements qui sont  
loués sous le régime de la « location  
abordable », soumis à une  
convention existante avec le  
Ministère du Logement

SCB\_log  
SNA\_log

880 €/m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> hTVA  
540 €/m<sup>2</sup><sub>SNA\_log</sub> hTVA

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

# RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

## 1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR

Le Ministère du Logement a l'obligation d'évaluer les différents frais par  $m^2_{SCB_{log}}$ , afin de pouvoir garantir des projets de logements abordables et une utilisation rationnelle et économe des deniers publics. Cette approche doit conduire au développement de logements dont le coût ne dépasse pas un budget abordable aux communautés domestiques à revenus modestes tout en anticipant les frais encourus tout au long de la durée d'utilisation des logements créés. Le cas échéant, le Ministère du Logement peut dès lors demander aux demandeurs d'une aide à la pierre de retravailler le projet dans un esprit d'économicité et d'efficacité.

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

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

« Fiche urbanistique » à remplir par le promoteur  
disponible sur



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

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

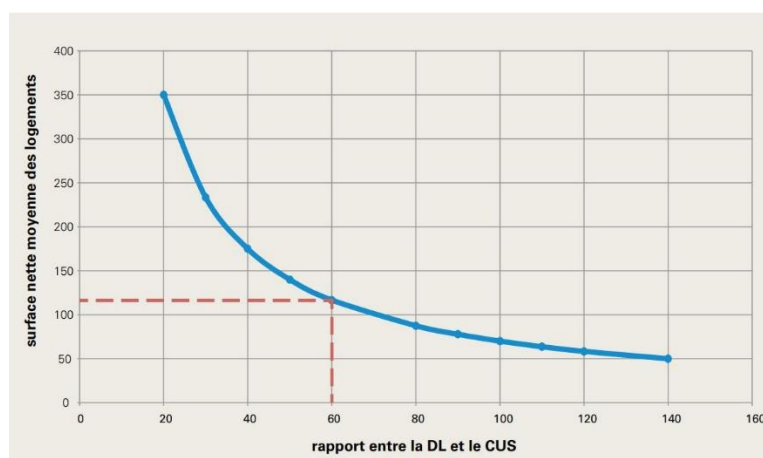
- La densité de logement [DL] reflète le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.
- Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] reflète le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

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

Ainsi dans une zone mixte le rapport entre CUS et DL peut être élevé, puisque des fonctions autres que le logement, tels que commerces, bureaux, services de quartiers sont prescrits dans la partie écrite du PAG. Cependant pour des Zones d'Habitation - le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan général d'une commune recommande que respectivement 90% (pour la zone HAB-1) et 80% (pour la zone HAB-2) de la surface construite brute est à dédier au logement. **Pour ces zones d'habitation, le rapport idéal sera atteint en optant pour une DL qui est au moins 60 x plus élevée que le CUS de manière à ce que la taille moyenne des logements soit raisonnable.** En effet, pour les logements abordables, dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, **les promoteurs publics sont contraints à respecter des surfaces utiles d'habitation maximales; à savoir 140 m<sup>2</sup> nets pour les maisons unifamiliales et 120 m<sup>2</sup> nets pour les appartements.** Fixer la DL de façon à faire dépasser la surface utile d'habitation moyenne des logements de façon substantielle ces limites, conduit inéluctablement à un gaspillage du potentiel des surfaces de logements autorisés par le CUS. Voici un graphique issu de la brochure du « Plan d'aménagement général » du

Ministère de l'Intérieur illustrant le rapport entre le DL et le CUS et la surface nette moyenne des logements. A titre d'exemple :

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



Source : Ministère de l'Intérieur « 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 du 7 août 2023 relative au logement abordable, le Ministère du Logement recommande de pondérer les surfaces construites brutes totales avec le pourcentage de surface construite brute à dédier à des fins de logement prescrite dans la partie écrite du PAG de la commune.

**Le rapport de 60 entre [DL] et [CUS] garantit de pouvoir construire des logements avec des surfaces nettes moyennes éligibles à une participation financière par le Ministère du Logement sans « gaspiller » du potentiel en surface construite brute dédiée au logement. Le cas échéant, ce potentiel ne pourra être attribué à la construction de logements abordables et les logements réalisés devront supporter un prix d'infrastructure au m<sup>2</sup>-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 suggère fortement de préconiser les [DL] et [CUS] pour les Zones d'Habitation PAP-NQ(\*) suivantes, tels que repris à la brochure du Ministère de l'Intérieur « Plan d'aménagement général » - Degré d'utilisation du sol/ Application des coefficients de densité, afin d'arriver à des surfaces nettes éligibles des logements à la participation financière :

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

**(\*) POUR RAPPEL :**

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

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

## 2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE

Au vue des coûts énumérés ci-dessus et au vu du besoin de plus en plus élevé en logements « abordables », le Ministère du Logement 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 invite les décideurs communaux et nationaux de préconiser, suivant cadre réglementaire communal, de **prévoir une mixité au niveau des typologies de logements (pas uniquement des maisons unifamiliales pour les quartiers en HAB-1 et HAB-2) et de prévoir le maximum d'unités par immeuble collectif** afin qu'une efficacité économique pourra être atteinte. A cela se rajoute la recommandation de réduire le nombre d'emplacements privés. Pour les localités à dominante rurale et/ou périurbaine, le Ministère du Logement 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'économicité et d'efficacité, le Ministère du Logement 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 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'économicité 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 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 7m et une contenance maximale de terrains à bâtir de 3 ares, tout en veillant à ne dépasser les (SUH) éligibles des logements.

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

### 3. MOBILITE ET STATIONNEMENT

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

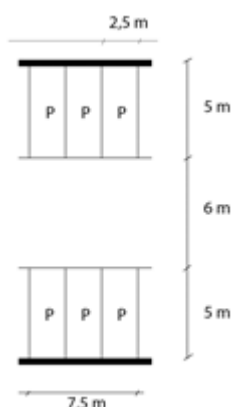
Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi un emplacement de voiture est en règle générale plus petit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

Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d'optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles. Partant, une limitation du nombre d'emplacements privés est préconisée. Dans le cadre des projets de logements abordables visés par le présent cahier des charges, le Ministère du Logement 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 utilisées par les locataires,
- creuser les pistes alternatives de « mobilité active », de car-sharing, la co- et/ou réutilisation de structures et d'emplacements existants à proximité du projet,
- intégrer, dès l'élaboration des premières esquisses, les notions d'économie circulaire et de réaffectations ultérieures,
- tenir compte des frais de gestion, des frais d'entretien et leurs relatives charges mensuelles,
- réduction de l'empreinte écologique (excavations de sol, les dépôts de déchets),
- veiller à l'économicité de la solution envisagée.

Les communes sont invitées à favoriser cette approche.



Le Ministère du Logement participe au financement de 1 emplacement privé par unité de logement destiné à la location abordable

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

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

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



## RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

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

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

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

« Fiche architecturale » à remplir par le promoteur  
disponible sur



Nonnewisen - FdL

# 1. CRITERES GENERAUX

## 1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs

- Pour des raisons économiques, les planificateurs devront s'orienter vers un nombre réduit de typologies (maisons unifamiliales et logements collectifs) avec des gabarits récurrents et standardisés, mais avec des façades variées pour éviter la monotonie du paysage urbain.
- Le Ministère du Logement 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 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 favorise la réduction des excavations de terres et préconise de limiter les sous-sols au strict minimum.

### *Rénovation et assainissement énergétique*

---

Le Ministère du Logement 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 du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit un forfait de minoration à accorder au locataire d'un logement abordable dont la première occupation remonte à avant 1990 et pour lequel il n'y a pas eu de rénovation énergétique (amélioration du standard énergétique pour atteindre une classe énergétique D ou mieux) entretemps,
- les allocations d'émissions de gaz à effet de serre annuelles<sup>6</sup> ont été déterminées pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2030 des secteurs visés (dont le secteur n°3 « bâtiments résidentiels et tertiaires ») à l'article 5 de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat. Cette dernière retient un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre au niveau national de 55 % d'ici à 2030 par rapport au niveau de 2005. L'objectif long terme vise d'ici 2050 au plus tard, que le Grand-Duché de Luxembourg aura atteint la neutralité climatique.

---

<sup>6</sup> Avant-projet de règlement grand-ducal déterminant les allocations d'émissions de gaz à effet de serre annuelles pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2030 des secteurs visés à l'article 5 de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat

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

Toutefois, le Ministère du Logement demande un descriptif de la stratégie de rénovation envisagée par le promoteur social.

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

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

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

Voici les exigences minimales à respecter :

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

Tableau 1 - Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique [W/(m<sup>2</sup> K)]

Veillez consulter également les notes de bas de page suivantes reprises dans le RGD : (1), (2), (3), (4), (5) et (6).  
Veillez 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 du Développement durable.

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

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

**Art. 13.**

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

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

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

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

3° en cas d'impossibilité technique ;

4° en cas de rigueur excessive.

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

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

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

- ✓ de l'invocation de l'urgence sociale à savoir déguerpissements, violences conjugales, détresse sociale, DPI/réfugiés, incendie, insalubrité,...

Une lettre d'explication doit être jointe à la demande officielle pour la participation financière des aides à la pierre.

### 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 conseille fortement d'organiser les unités de logement afin de profiter d'une double-orientation. Les surchauffes en été dépravent de manière importante le bien-être des occupants.

### 1.4. Façades

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

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

### 1.5. Installations techniques

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

En **rénovation**, les installations de ventilation mécaniques décentralisées par pièce sont éligibles.

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

## 1.6. Éléments favorisant l'habitat

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

- Le projet de logements abordables d'au moins 12 logements peut être équipé d'une salle polyvalente commune située dans les parties communes<sup>7</sup>. Si tel est le cas:
  - cette salle est à équiper de toilettes (à nombre raisonnable) et d'un coin cuisine (renvoi au chapitre 4.2) et doit être accessible aux personnes à mobilité réduite,
  - elle doit disposer d'une ouverture vers l'extérieur,
  - surface de 30 m<sup>2</sup>, majorée de 1m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire. La surface de la cuisine est incluse, la surface relative aux sanitaires est en complément,
- Chambre d'ami avec ouverture sur l'extérieur avec sanitaires privés,
- Buanderie commune avec ouverture et accès sur l'extérieur,
- Local atelier/bricolage avec ouverture sur l'extérieur,
- Local télétravail,
- Salle multifonctionnelle (jeux, bibliothèque) avec ouverture sur l'extérieur.

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

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

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

Le Ministère du Logement demande une description du concept de gestion de ces espaces communs.



*Differdange - FdL*

---

<sup>7</sup> Conformément à l'art.68 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites\_2018

## 2. LOGEMENTS DANS IMMEUBLE COLLECTIF

Pour les logements abordables

1. acquis en « VEFA » par les communes, le FdL, la SNHBM et les promoteurs sociaux sans but de lucre
2. mis en œuvre par les promoteurs privés

Veillez consulter en complément au présent cahier des charges la notice descriptive relative aux appartements.

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

Le Ministère du Logement suggère une certaine variété au niveau des dimensions des logements au sein des immeubles collectifs afin de favoriser une mixité des habitants [quote-part du nombre total d'appartements].

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

- ✓ La [SUH] des chambres à coucher est de 9 à 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher  $\geq 14$  m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement recommande de prévoir 2 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 <sup>2</sup> ]	Quote-part du nombre total d'appartements
0.1	0	1	salle d'eau (a)	30-45	+/- 15%
1.1	1	1	salle d'eau (a)	45-50	
1.2	1	2	salle d'eau (a)	50-60	
2.2	2	2	salle d'eau (a)	60-70	+/- 35%
2.3	2	3	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	70-80	
2.4	2	4	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	80-90	
3.4	3	4	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	90-100	+/- 35%
3.5	3	5	salle d'eau (a) + wc séparé (b)	100-110	
3.6	3	6	salle d'eau (a) + wc séparé (b)	110-115	
4.5	4	5	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	115-120	+/- 10%
4.6	4	6	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	120-125	
5.7	5	7	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	125-130	< 5%

Ces typologies sont actuellement applicables pour la vente et le Ministère du Logement suggère fortement de les appliquer également pour les logements destinés à la location afin de garantir la meilleure adéquation entre le nombre d'occupants et le type de logement attribué (Projet de loi en cours d'élaboration sur le « bailleur social »).

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

### Remarques :

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

## 2.2. Programmation interne

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

### *Par logement*

---

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

### *Par cage d'escalier*

---

- La **présence d'un ascenseur**<sup>8</sup> induit des charges mensuelles considérables<sup>9</sup> pour les communautés domestiques occupants et **n'est économiquement justifiable qu'à partir des projets de logement disposant d'un sous-sol au (rez-1) à rez +2 et pour 8 unités au minimum**,
- Local de buanderie commun<sup>10</sup> pour au moins 4 logements :
  - Avoir une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup>, majoré de 1m<sup>2</sup> par logement supplémentaire,
  - 1 emplacement pour 1 lave-linge et 1 sèche-linge superposés par appartement,
  - Espace de 2m<sup>2</sup> par logement pour sécher le linge,
  - avec déversoirs à un nombre approprié,
- 1 local poubelle, facilement accessible et aéré ou ventilé. Un emplacement extérieur à l'abri des regards des passants et du soleil peut être envisagé,
- Surface de 2m<sup>2</sup> pour l'emplacement de la station de tri (SDK) dans le local poubelle.

---

<sup>8</sup> Projet de loi n° 7346 portant sur l'accessibilité à tous de lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectif.

<sup>9</sup> Par ascenseur : +/-3000 euros par an

<sup>10</sup> Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites\_2018



Par immeuble :

- 1 local vélos facilement accessible avec rampe et sans marches avec 1 emplacement vélo par chambre, équipé d'une prise électrique et possibilité de verrouillage,
- 1 local poussette, au rez-de-chaussée, facilement accessible. Le local poussette et le local vélo peuvent être combinés,
- 1 local débarras/local de rangement supplémentaire privatif (-> cave) par unité de logement,
- Pour tout immeuble collectif un local permettant d'entreposer e.a. les outils de jardinage et le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu<sup>11</sup> :
  - Comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout,
- Les locaux sanitaires et les cuisines et donc les gaines techniques seront à grouper, respectivement à superposer,
- Réduction des emplacements privés pour les voitures,
- Pour les immeubles collectifs les surfaces suivantes par logement s'avèrent raisonnables :

	en surface nette par logement	en surface brute par logement
<b>Locaux annexes</b>	19 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
	dont	
cave privative	+/- 5	
buanderie	+/- 2	
(si non prévue à l'intérieur du logement)		
local poubelle	+/- 2	
local vélos <sup>12</sup>	+/- 2	
avec 1m <sup>2</sup> /chambre/vélo		
local poussette	+/- 1,2	
locaux nettoyage et technique	+/- 3	
couloirs communs		
<b>Emplacement privé à l'intérieur du bâtiment (emplacement + drive)</b>	23 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	+/- 42 m <sup>2</sup> <sub>nets</sub>	+/- 55 m <sup>2</sup> <sub>SCB</sub>

### 2.3. Aménagement extérieur

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites\_2018

<sup>12</sup> en moyenne ; calculé pour un appartement de type [2.3]

### 3. MAISONS UNIFAMILIALES

Pour les logements abordables

1. acquis en « VEFA » par les communes, le FdL, la SNHBM et les promoteurs sociaux sans but de lucre
2. mis en œuvre par les promoteurs privés

Veillez consulter en complément au présent cahier des charges la notice descriptive relative aux maisons unifamiliales.

#### 3.1. Tailles des maisons

Le Ministère du Logement recommande de prévoir des maisons unifamiliales en bande de typologie homogène par bloc de construction. Pour des raisons économiques, les planificateurs devront s'orienter vers des aménagements et des gabarits répétitifs (uniformité architecturale, de gabarit et de toiture) tout en évitant la monotonie. **Le Ministère du Logement déconseille fortement de prévoir des maisons isolées.**

Le présent cahier des charges précise les prescriptions de la [SUH] en fonction de typologies des logements, du nombre de chambres à coucher et le nombre d'occupants.

- ✓ La [SUH] des chambres à coucher est de 9 à 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ Pour les logements abordables disposant de chambres à coucher  $\geq 14$  m<sup>2</sup>, le Ministère du Logement recommande de prévoir 2 occupants.

Tableau : Typologies des maisons

Maison en bande	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires	Surface utile d'habitation [m <sup>2</sup> ]	Quote-part du nombre total des maisons
2.3	2	3	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	65-90	/
2.4	2	4	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	90-105	
3.4	3	4	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	105-125	/
3.5	3	5	salle d'eau (a) + wc séparé (b)	125-140	
4.5	4	5	salle d'eau (b) + wc séparé (a) ou salle d'eau (a) + wc séparé (b)	125-140	/
4.6	4	6	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	140-145	
4.7	4	7	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	145-155	
5.7	5	7	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	145-155	/
6.7	6	7	salle d'eau (b) + wc séparé (b)	155-183	
7.10	7	10	à définir au cas par cas	183-216	

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

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

wc séparé (a) = wc avec 1 lave-main

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

Particularité pour les maisons unifamiliales destinées à la vente (< 140m<sup>2</sup>) construites sur un parking souterrain commun :

Le Ministère du Logement 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.

Remarques :

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

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

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

Le Ministère du Logement 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)

### 3.2. Programmation interne d'une maison

Chaque maison doit disposer :

- un hall d'entrée avec une niche vestiaire,
- un local débarras/ local technique,
- une niche pour le groupe de ventilation avec porte (le groupe de ventilation peut également être intégré dans le local technique),
- une buanderie avec déversoir et siphon d'évacuation (emplacement lave-linge et sèche-linge),
- un local de rangement/stockage de taille adaptée :
  - ce local peut être prévu dans une construction indépendante type abris de jardin. Ceci est privilégié à une cave traditionnelle. Dans un esprit d'économie et de rationalité, prévoir ces constructions de type simple et/ou préfabriqués et de taille raisonnable,
- un emplacement pour les poubelles,
- la salle de bain ou/et la salle de douche et/ou le WC séparé doivent être accessibles indépendamment des chambres à coucher,

- pour les chambres à coucher, prévoir l'espace nécessaire pour une armoire derrière la porte (60 cm),
- pas de dressing pour la chambre parentale,
- 1 emplacement vélo par chambre à coucher.

### 3.3. Aménagement extérieur

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

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

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

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

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



Mondorf - FdL

## 4. Logements collectifs

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 afin de mieux cerner les terminologies :*

---

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

*Il y a lieu de distinguer entre différentes formes d'occupation :*

---

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

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

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

➤ **Hébergement « privatif »**

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

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

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

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

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

➤ **Recommandations et surfaces maximales:**

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

**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.**

Typologie de l'unité de logement	Nombre d'hébergements	Nombre d'occupants	Surface estimative pour le/les séjour + cuisine(s) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	Nombre de cuisine(s)	Surface utile d'habitation minimale (Salubrité) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	Surface utile d'habitation raisonnable [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	Surface utile d'habitation maximale [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]
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)
...	....	...	...	...	...	...	...

## 5. EQUIPEMENTS

### 5.1. Pièces d'eau

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

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

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

Les pièces d'eau sont en lien avec la typologie des logements selon les tableaux chapitres 2 et 3 :

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

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

wc séparé (a) = wc avec 1 lave-main

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

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

### 5.2. Cuisines pour les logements locatifs

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

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

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

En fonction de la typologie des logements et de l'utilisation par des communautés domestiques cibles, une niche cuisine type « kitchenette » comprenant une plaque de cuisson électrique à 2 feux, un évier et mitigeur, un petit réfrigérateur, une hotte et un meuble de rangement s'avère nécessaire.

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



### 5.3. Mobiliers premier équipement

En fonction de la typologie des logements (logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile; logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission) et de l'utilisation par les communautés domestiques cibles, des mobiliers premier équipement (hors niche cuisine) s'avèrent nécessaires. Sont visés suivant typologie du logement :

- Lit simple/double avec matelas,
- Table à manger et chaises,
- Armoire avec penderie,
- Bureau et chaise bureau.

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

### 5.4. Equipements électriques

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

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

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

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

La cuisine est à équiper avec :

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

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

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

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



Office - image non contractuelle  
Elmen - SNHBM

## 5.5. Parachèvements

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

## 5.6. Installations techniques

En général, dans le cadre des nouvelles constructions de logements et de rénovations de logements existants, le Ministère du Logement 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 du Développement durable en vigueur. En rénovation, une dispense ministérielle peut être attribuée pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté. Les frais y relatifs sont inclus dans le Coût de construction « H » (Tableau récapitulatif).

Le montant cumulé des participations financières ne pourra dépasser le montant maximal de participation financière prévu par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement de la participation financière *Klimabonus*.

## 5.7. 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 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.

## 5.8. 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).

## 5.9. Accessibilité pour tous

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

Le Ministère du Logement renvoie au texte intégral, dont voici en bref les points les plus importants :

- **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 du 7 août 2023 relative au logement abordable, **l'obligation d'installation d'un ascenseur si le bâtiment comporte au moins 8 logements et si les locaux collectifs (comme caves, buanderie, emplacements de parking automobiles) sont situés à un autre niveau que les logements (en complément à la condition des 8 logements).**

# PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET DOSSIERS DE DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIÈRE

Le Ministère du Logement met à disposition des promoteurs les 3 fiches signalétiques suivantes :

- Fiche financière,
- Fiche urbanistique,
- Fiche architecturale.

Ces fiches signalétiques sont à compléter par le promoteur. Elles peuvent être téléchargées sur le site internet du Ministère du Logement :



Le dossier de demande de participation financière compilé, suivant les chapitres ci-dessous, est envoyé à l'adresse e-mail suivante :

[aidesalapierre@ml.etat.lu](mailto:aidesalapierre@ml.etat.lu)

Les collaborateurs du service des aides à la pierre du Ministère du Logement se tiennent à la disposition des promoteurs pour les accompagner dans la préparation du dossier de demande de participation financière. Dans le cadre de cet accompagnement, le Ministère du Logement offre la possibilité d'échanges préalables à la demande officielle de participation financière à titre de simple information.

Personnes de contact :

Secrétariat	Madame Lucie SOUSA SIMOES	247-74817
Gestionnaires	Monsieur Brian DEL BIANCO	247-84845
	Monsieur Paulo CARVALHO	247-74887
	Monsieur Alex FLAMMANT	247-84818
Architectes	Madame Lisa HOFFMANN	247-74883
	Madame Annick ROCK	247-84822
Economiste	Monsieur Edin SABOTIC	247-74886

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

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

Ensuite, la Commission donne son avis au ministre.

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

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

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

Au moment de la demande officielle de participation financière pour l'acquisition d'un terrain, un dossier « urbanistique » doit être introduit et il doit obligatoirement comprendre les documents suivants :

		Terrain "long terme"		Terrain "moyen terme"	Terrain "court terme"	Terrain "viabilisé"
		"très long terme"	Terrain ZAD	Terrain PAP-NQ sans PAP approuvé	PAP-NQ avec PAP approuvé	« Baulücke » (PAP-QE et PAP-NQ) et VEFA
<b>1</b>	<b>Généralités [.pdf]</b>					
1.a	Note descriptive reprenant le contexte de l'acquisition du/des terrain(s) et la finalité envisagée Y compris les informations relatives à la viabilisation particulière le cas échéant	x	x	x	x	x
1.b	Localisation du terrain par plan topographique avec indication de la délimitation du terrain	x	x	x	x	x
1.c	Extrait et plan cadastral	x	x	x	x	x
<b>2</b>	<b>Situation légale [.pdf]</b>					
2.a	PAG : extrait de la partie graphique avec indication de la délimitation du terrain	x avec indication du rayon de 100m au-delà du PAG	x	x	x	x
2.b	Rapport Geoportail		x	x	x	x
2.c	Schéma directeur		Schéma directeur « light »	x		
2.d	PAP			esquisse ou avant-projet sommaire du PAP	PE / RJ PG 1/250 1/500	Plan échelle 1/250

PE= partie écrite ; PG = partie graphique ; RJ = rapport justificatif

		Terrain "long terme"	Terrain "moyen terme"	Terrain "court terme"	Terrain "viabilisé"
		"très long terme"	Terrain ZAD	Terrain PAP- NQ sans PAP approuvé	PAP-NQ avec PAP approuvé
<b>3</b>	<b>Contexte environnemental [.pdf]</b>				
3.a	Zones protégées Natura 2000 Art.17/Art.20 - mesures CEF		x	x	x
3.b	Contexte hydraulique HQ100	x	x	x	x
3.c	Contexte influences environnementales (bruit)	x	x	x	x
<b>4</b>	<b>Fiches signalétiques [.xls]</b>				
4.a	Fiche « financière » - onglet relatif à la charge foncière avec une estimation sommaire des coûts de viabilisation particulière (pour autant que ce type de travaux sera nécessaire)	x	x	x	x
4.b	Fiche « urbanistique » relative au chapitre «Recommandations urbanistiques»		x	x	x
<b>5</b>	<b>Pièces officielles [.pdf]</b>				
5.a	Compromis de vente et/ou acte notarié	x	x	x	x
5.b	Frais d'enregistrement	x	x	x	x
5.c	Acte constitutif droit emphytéose	x	x	x	x
5.d	Redevance emphytéotique			x	x



Nonnenwisen - FdL

Figurent dans le dossier de demande de participation financière les informations identiques à l’acquisition d’un terrain « court terme » ou « viabilisé », tel que précisé ci-dessus. En outre, le dossier comprend :

		Viabilisation ordinaire du PAP	
		Stade esquisse	Stade PAP <i>en vue de la convention ACE</i>
<b>1</b>	<b>Généralités</b>		
1.a	Note descriptive avec un descriptif sommaire de l’efficacité énergétique et de la qualité écologique recherchés	x	actualisation
1.b	Calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation	x	actualisation
1.c	Localisation du projet <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adresse</li> <li>• N° cadastral</li> </ul>	x	actualisation
<b>2</b>	<b>Volet urbanistique</b>		
2.a	Plan d’implantation, coupes transversales	x	actualisation
2.b	Fiche « urbanistique »	x	actualisation
2.c	Indication des SCB_log_PAP « théoriques » Listing des parcelles ANNEXE 1 Y compris une indication des espaces publics à proratiser le cas échéant	SCB_log probablement mis en œuvre dans les futurs projets de logements	actualisation <sup>13</sup>
2.d	Indication des travaux de raccordements aux réseaux existants	x	actualisation
2.e	Indication des travaux de raccordements hors PAP	x	actualisation
2.f	Indication des travaux préparatoires et de stabilisation du sol <u>à réaliser sur les lots destinés à recevoir les logements abordables</u>	x	x
<b>3</b>	<b>Volet financier</b>		
3.a	Fiche « financière »	onglet relatif à la viabilisation ordinaire	actualisation

<sup>13</sup> Pour le calcul de la participation financière dans le cadre d’une convention aides à la pierre « infrastructures », le MME pour la viabilisation ordinaire est établi en tenant compte des  $m^2_{SCB\_log\_PAP}$  probablement mis en œuvre dans les futurs projets de logements.

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

Les  $m^2_{SCB\_log\_réels}$  seront connus définitivement suite à la finalisation de la planification des projets de logements sur les lots. Les montants des participations financières relatifs à la viabilisation ordinaire seront révisés par avenant à la convention initiale « infrastructures ».

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

Au moment de la demande officielle de participation financière pour un projet de logements abordables, le dossier du projet doit être introduit et il doit comprendre :

<b>1</b>	<b>Note descriptive regroupant les informations suivantes :</b>		
1.a	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nom et missions du promoteur social</li> <li>✓ Nom(s) du/ des bailleur(s) social/sociaux</li> <li>✓ Localisation du projet (adresse)</li> <li>✓ N° cadastral du projet</li> <li>✓ Destination des logements                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Location abordable</li> <li>• Vente abordable</li> <li>• Vente à coût modéré</li> </ul> </li> <li>✓ Indication de la catégorie de logements si les logements sont destinés à la location abordable (tous publics/ dédiés – selon loi du 7 août 2023 relative au logement abordable)</li> <li>✓ Concept d'exploitation de l'immeuble dans les cas suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• le bailleur social n'est pas identique au promoteur social</li> <li>• le projet est géré par une multitude de bailleurs sociaux</li> <li>• le projet comprend des logements dédiés</li> <li>• le projet comprend des espaces communs</li> </ul> </li> <li>✓ Le concept doit être appuyé par un accord de la part du et/ou des bailleur(s) social/sociaux</li> <li>✓ Concept de gestion dans le cas de présence d'éléments favorisant l'habitats (espaces communs)</li> <li>✓ Descriptif sommaire de l'efficacité énergétique et de la qualité écologique recherchées</li> <li>✓ Autorisations déjà établies</li> </ul>		
		<b>Stade APS</b>	<b>Stade APD</b> (en vue de la convention aides à la pierre)
<b>2</b>	<b>Généralités</b>		
2.a	Certificat de performance énergétique (5 premières pages + l'annexe complète de calcul)	x	actualisation
2.b	« Conseil en énergie » pour les projets de rénovation et d'assainissement énergétique.	x	actualisation
2.c	Calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation	x	actualisation
2.d	Cadastre vertical pour les unités de logements, les caves privatives, les	A compléter dans la « fiche architecturale » suite à l'obtention du permis de bâtir	

	emplacements privatifs ainsi que pour les espaces communs en lien avec les logements abordables (cf. 1.6 Eléments favorisant l'habitat)		
2.e	Pièce justificative pour Marché Public (hors VEFA)	Au moment des soumissions ✓ Tout projet de construction ou de rénovation bénéficiant d'aides à la pierre est soumis à la réglementation sur les marchés publics et plus particulièrement la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics.	
2.f	Projets VEFA	Notice descriptive du projet	
<b>3</b>	<b>Volet architectural</b>		
3.a	Plans, coupes, élévations	Echelle min 1/200	Echelle 1/100
		Indication SCB, SNA, SUH sur les plans selon CdC	
3.b	Fiche « architecturale »	[SCB_log] [SNA_log] [SUH]	
3.c	Toutes les autorisations déjà établies	x	x
<b>4</b>	<b>Volet financier</b>		
4.a	Fiche « financière »	x	actualisation
4.b	Besoins de financement sur base du « Template_devis estimatif »	Devis estimatif sommaire du coût total	actualisation
4.c	Bénéfices et coûts d'exploitation	x	actualisation
4.d	Plan de financement	x	actualisation
4.e	Déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur a demandées ou reçues au titre du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ministère de l'Environnement - PRIMe House</li> <li>➤ Ministère de la Culture - Sites et Monuments</li> <li>➤ Ministère de la Famille</li> <li>➤ Ministère de l'Education</li> <li>➤ Autre, à préciser</li> </ul>	actualisation

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

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

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

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



## SURFACES

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

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

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

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

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

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

Toute surface SCB\_log doit être accessible par un escalier fixe.

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

Pour les immeubles collectifs sans sous-sol, mais avec un rez-de-chaussée enterré (niveau du terrain naturel) sont pris en compte : m<sup>2</sup><sub>SCB\_log</sub> sur une profondeur de 8m, les autres m<sup>2</sup> -> m<sup>2</sup><sub>SNA</sub>.

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

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

Pour les logements abordables, on entend :

- Par **car-port**, toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement. Ce type de structure n'est pas considérée parmi les surfaces [SCB] et [SNA] ;  
Les coûts y relatifs sont à considérer parmi les « aménagements extérieurs ».  
Les frais relatifs aux emplacements de type « auvent » sont également à considérer parmi les « aménagements extérieurs ».
- Par **dépendance close**, des volumes comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports fermés sur plus que deux côtés. Ce type de surface est à considérer parmi la surface [SCB].
- Ne sont pas à considérer parmi les surfaces [SCB] ni [SNA] : les balcons, les loggias et les terrasses.
- En principe, les surfaces relatives aux **coursives** et aux trames de circulation verticales extérieures sont considérés lors de la détermination du MME à un montant maximal de **1.800 €/m<sup>2</sup> hTVA<sup>14</sup>**.

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

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

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

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

#### Surface utile d'habitation [SUH] - Surface commune [SCOM]

---

**La surface utile d'habitation [SUH] d'un logement est déterminée selon le Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, tel que modifié.**

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

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

---

<sup>14</sup> Lors de l'encodage des m<sup>2</sup><sub>SNA\_log</sub> dans la « fiche financière » les m<sup>2</sup> relatifs aux trames de circulation verticales extérieures et ses coursives sont à intégrer.




Hauteur libre de la SUH	Non précisée dans le RGD, mais pour garantir un // au texte du RGD, la hauteur libre minimale est de 2.00 m
Surfaces sous toitures en pente	Non précisée dans le RGD, mais pour garantir un // au texte du RGD, la hauteur libre minimale est de 2.00 m
Gaines techniques communes et privatives contre murs extérieurs et murs mitoyens entre unités de logements	A ne pas considérer dans la SUH
Gaines techniques communes dans le corps du logement (immeuble en copropriété ou MU bi-familiale)	A considérer dans la SUH
Gaines techniques privatives en plein milieu du logement	A considérer dans la SUH
Trémies d'escalier à l'intérieur d'un logement (App. duplex ou MU)	A considérer dans la SUH La trémie d'escalier est également à considérer au dernier étage, sauf si celui-ci est entièrement utilisé comme grenier. Dans ce cas la trémie d'escalier n'est pas considérée dans la SUH
Local technique Surface pour installation appareil de VMC	5 m <sup>2</sup> au max. à déduire de la SUH par logement  <u>Particularités maison unifamiliale :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dérogation au niveau de la surface maximale du local technique peut être attribuée si la MU ne dispose pas de sous-sol.</li> <li>• Un local technique sous comble, sans lumière naturelle, n'est pas comptabilisé parmi la SUH du logement.</li> </ul>
Local buanderie	<u>Particularité maison unifamiliale :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les MU concipées sans sous-sol, le local de la buanderie n'est pas comptée parmi la SUH du logement.</li> </ul>
Surface pour installation de meubles de cuisine ou autre mobilier/ équipement fixe	A considérer dans la SUH
Galerie avec « vide »	Le « vide » n'est pas pris en compte

Par **surface commune [SCOM]** le Ministère du Logement 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.





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

**Surfaces brutes nécessaires au calcul du MME**

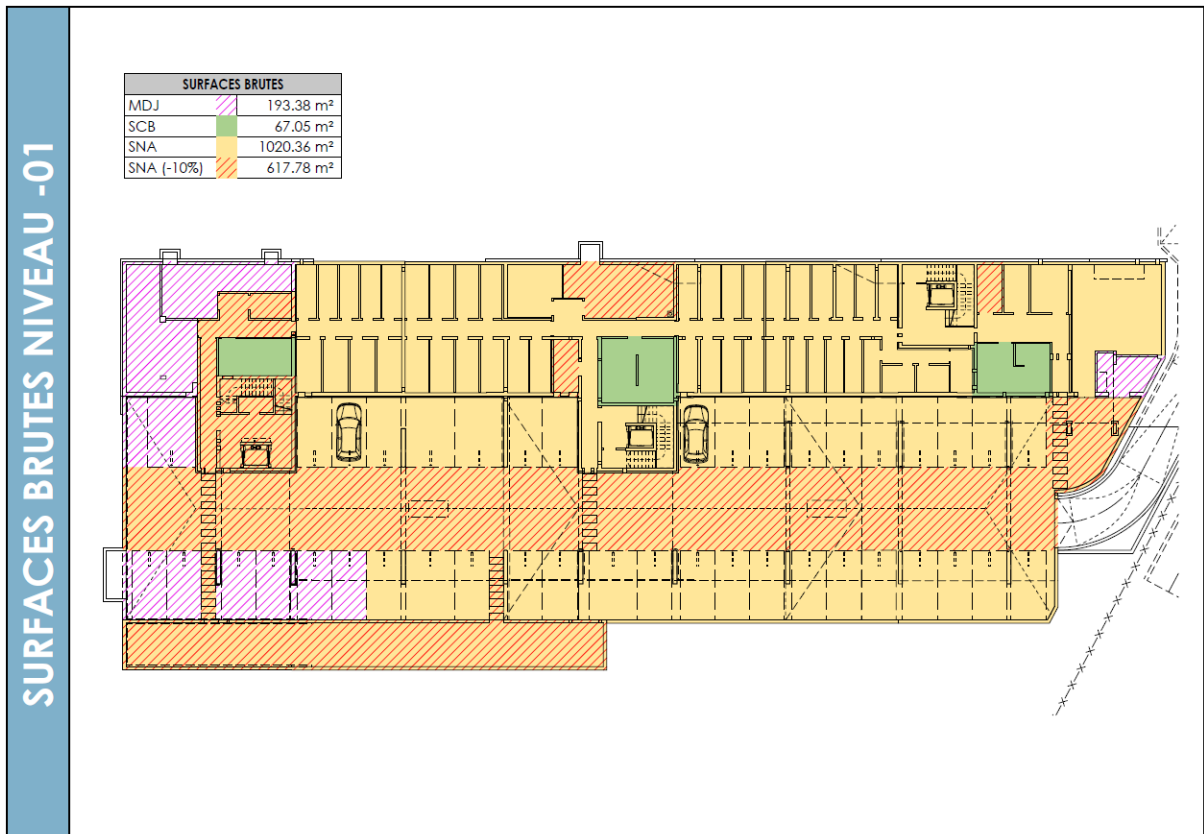
-  Surface construite brute dédiée aux logements [ $m^2_{SCB\_log}$ ]
-  Surface non aménageable dédiée aux logements [ $m^2_{SNA\_log}$ ]
-  Les surfaces à but lucratif tel que les commerces, les cabinets pour professions libérales et toute fonction autre que le logement abordable etc. ainsi que les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

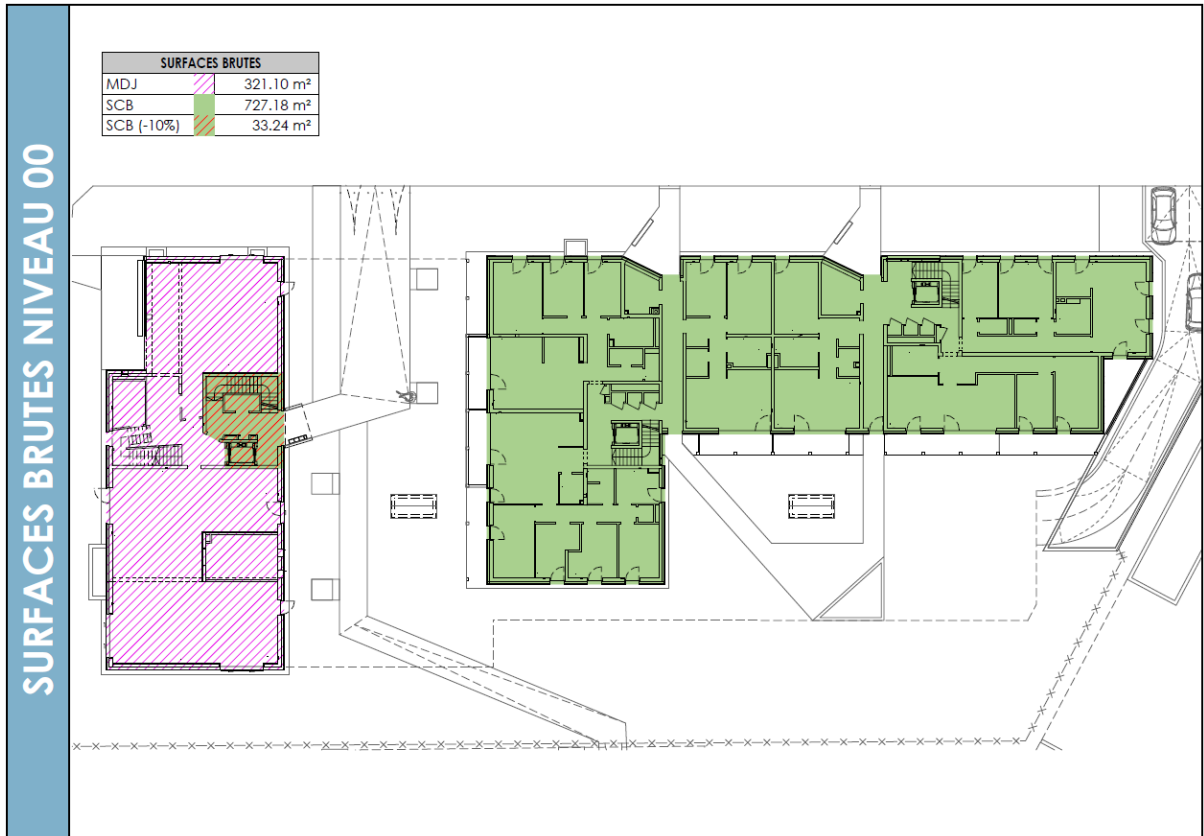
**Surfaces nettes relatives aux typologies des unités de logements**

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

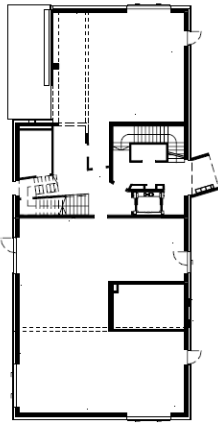
-  unité 1
-  unité 2
-  unité 3
- ... et ainsi de suite
-  Surface commune [ $m^2_{COM}$ ]

A titre d'illustration voici quelques exemples :

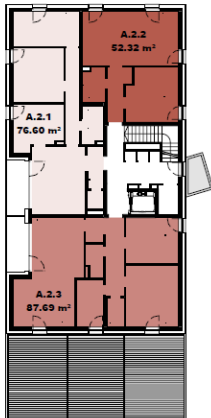




**SURFACES UTILE D' HABITATION NIVEAU 00**



**SURFACES UTILE D' HABITATION NIVEAU 02**



# ANNEXES

## 1. Montants maximaux éligibles (MME)

Montants maximaux éligibles mis à jour et valables à partir du 1 <sup>er</sup> août 2023									
indices		oct-20	avr-21	oct-21	avr-22	oct-22	avr-23		oct-23
		845,51	881,15	924,32	1.003,76	1.071,67	1.127,38		
<b>Volet foncier</b>									
MME long terme	m2_SCB_log hTVA	420	438	459	499	532	560		
MME moyen terme	m2_SCB_log hTVA	600	625	656	712	760	800		
MME court terme	m2_SCB_log hTVA	780	813	853	926	989	1.040		
MME terrain viabilisé	m2_SCB_log hTVA	1.100	1.146	1.203	1.306	1.394	1.467		
<b>Volet viabilisation ordinaire</b>									
MME appartement	m2_SCB_log hTVA	250	261	273	297	317	333		
MME maison	m2_SCB_log hTVA	350	365	383	416	444	467		
Emplacement public ds parkings centralisé	pce	30.000	31.265	32.796	35.615	38.025	40.001		
Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	m2_SCB_log hTVA	150	156	164	178	190	200		
<b>Volet construction</b>									
<b>Nouvelle construction et acquisition de biens existants en vue d'être transformés/ rénovés à des fins d'habitation</b>									
MME SCB	m2_SCB_log hTVA	2.650	2.762	2.897	3.146	3.359	3.533		
MME SNA	m2_SNA_log hTVA	1.800	1.876	1.968	2.137	2.281	2.400		
Aménagement extérieur MU	m2_SCB_log hTVA	40	42	44	47	51	53		
Aménagement extérieur APP	m2_SCB_log hTVA	80	83	87	95	101	107		
Carport	fft hTVA	12.000	12.506	13.119	14.246	15.210	16.000		
Emplacement souterrain	fft hTVA	35.000	36.475	38.262	41.551	44.362	46.668		
<b>Acquisition VEFA</b>									
								avant 30.09.23	après 01.10.23
<b>Appartement isolé</b>									
MME part foncier	m2_SUH ttc	1.430	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813
MME appartement	m2_SUH ttc	5.370	5.596	5.871	6.375	6.806	6.806	6.806	6.806
<b>Ensemble d'appartements/ résidence complète</b>									
MME part foncier	m2_SUH ttc	1.430	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813
MME appartement	m2_SUH ttc	5.370	5.596	5.871	6.375	6.806	6.806	5.800	
<b>Maison</b>									
MME part foncier	m2_SUH ttc	1.430	1.490	1.563	1.698	1.813	1.813	1.813	1.813
MME appartement	m2_SUH ttc	4.820	5.023	5.269	5.722	6.109	6.109	5.200	
<b>Acquisition de logements existants sur le marché privé/ part foncier incluse (1.430 €/m<sup>2</sup>_SUH indice 845,51)</b>									
MME appartement	m2_SUH ttc	5.995	6.248	6.554	7.117	7.599	7.599		7.599
MME maison	m2_SUH ttc	5.527	5.760	6.042	6.561	7.005	7.005		7.005
<b>Travaux de rénovation profonde de logements conventionnés</b>									
MME SCB	m2_SCB_log hTVA	880	917	962	1.045	1.115	1.173		
MME SNA	m2_SNA_log hTVA	540	563	590	641	684	720		
<b>Equipements</b>									
Cuisines	fft h TVA	6.500	6.774	7.106	7.717	8.239	8.667		
Mobilier premier équipement	fft htVA	4.000	4.169	4.373	4.749	5.070	5.333		