



Logement abordable

Cahier des charges – Plans types

Conférence du 28 avril 2025



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Organisation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

OAI

**ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS**



Sujets abordés:

Participations financières – Aides à la pierre

Procédure de demande et commission consultative (CaaP)

Programmation des logements abordables “tous publics” et “dédiés”

Plans types



Participations financières

Aides à la pierre



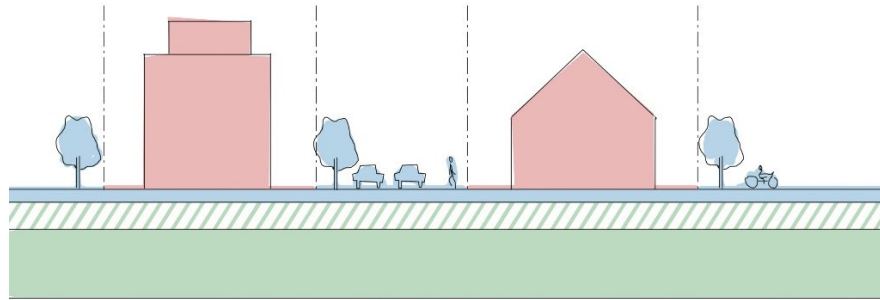


- Loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables





- Coûts éligibles à des participations financières pour les logements abordables pour les 3 volets suivants:



1. Catégorie relative au terrain (charge foncière)
 - Acquisition terrain non-viabilisé
 - Viabilisation particulière
2. Catégorie relative à la viabilisation ordinaire et au terrain viabilisé
3. Catégorie relative à la:
 - Construction de nouveaux projets
 - Rénovation/transformations initiales de biens existants
 - Constructions acquises en VEFA





- Logements destinés à la **location abordable**
 - ✓ Taux de la participation financière -> 75% des coûts éligibles
 - Acquisition de terrains
 - Aménagement de terrains (ex. infrastructures, assainissement, démolition,...) ainsi que des frais d'études y relatifs
 - Construction de nouveaux projets, rénovation/transformations initiales de biens existants et acquisitions VEFA
 - Cuisines
- Majoration de 15% des MME si logements:
 - Innovateurs – idées nouvelles/efforts de recherche-développement
 - Résilients au changement climatique





Logements destinés à la **vente abordable**

- ✓ Taux de la participation financière -> 50% des coûts éligibles
 - Acquisition de terrains (mise à disposition par emphytéose)
 - Aménagement de terrains (ex. infrastructures, assainissement, démolition,...) ainsi que des frais d'études y relatifs
 - Frais d'études et honoraires relatifs à la construction

Majoration de 15% des MME si logements:

- Résilients au changement climatique

Logements destinés à la **vente à coût modérée**

- ✓ Taux de la participation financière -> 50% des coûts éligibles
 - Acquisition de terrains (mise à disposition par emphytéose)





➤ Détermination de l'enveloppe financière

- ✓ Évaluation de la surface utile d'habitation (SUH)
- ✓ Si la SUH éligible est dépassée:
 - Établissement du MME en fonction des m2_SUH éligible
 - Application du prorata au niveau des coûts éligibles
- ✓ Si d'autres ministères attribuent une participation financière
 - p.ex. INPA, Klimabonus du MECDD
 - État participe au max. à 75% (logements destinés à la location abordable)
 - MLOGAT effectue une retenue sur le montant de la participation financière en attendant la participation exacte des autres ministères





➤ Montants maximaux éligibles (MME)

3 types de surfaces:

✓ €/m²_SCB_logabo

Surface Construite Brute en lien avec les logements abordables

✓ €/m²_SNA_logabo

Surface Non Aménageable en lien avec les logements abordables

Pour les logements acquis en VEFA ou des biens existants

✓ €/m²_SUH

Surface Utile d'Habitation





- **Elaboration de la convention à conclure entre le promoteur social et l'État pour une durée de 40 ans**
- ✓ Reprend l'affectation des logements (location ou vente)
- ✓ Reprend la catégorie des logements locatifs (tous publics/ dédiés)
- ✓ Reprend le montant de la participation financière
- ✓ Reprend le loyer mensuel perçu par le promoteur social de la part du bailleur social, composé de:
 1. Rémunération du capital investi : répartition sur 40 ans des 25% des coûts éligibles du projet
 2. Couverture des frais d'exploitation -> forfait de 150€ par mois et par logement/hébergement





Procédure de demande Commission consultative (CaaP)





➤ **Promoteur social envoie une demande officielle à l'attention du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire par courrier postal**

➤ **Equipe Unité Aides à la pierre**

- ✓ Collecte des informations nécessaires à la bonne compréhension du projet
 - Descriptif détaillé du projet et concept d'exploitation
 - Plans, coupes, élévations et indication graphique des m2_SCB/SNA/SUH
 - Fiche architecturale
 - Devis détaillé et Fiche financière
 - [...]
- ✓ Échanges avec les promoteurs sociaux (Questions/ réponses)
 - Adaptations éventuelles du projet de logements abordables afin d'aligner le projet au cahier des charges

➤ **Commission d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP)**

- ✓ Élaboration des avis à l'attention du Ministre
- ✓ Élaboration du projet de convention





- Fiche architecturale
 - ✓ Typologies des logements
 - ✓ SUH des logements et SUH max. éligible
 - ✓ Chambres
 - ✓ ...

Récapitulatif			Typologies					Surfaces					Chambres à coucher										
			adapté PMR	logement collectif (hébergements)	type de logement	affectation du logement	typologie logement	[SUH] m2 logement	[SUH] maximale m2 CDC logement	RATIOS		[SCB] théorique du lot	[SCB_log] m2	[SNA_log] m2	Typologie	ch 01 m2	Typologie	ch 02 m2	Typologie	ch 03 m2	Typologie	ch 04 m2	Typologie
Σ logements (MU et logements intégrés) 4			non	non	Maison en bande	tous publics	4.6	142,12	145,00	Σ [SUH] max CDC	580,00	279,00	219,01	29,43	0.1	11,38	0.2	14,58	0.1	10,35	0.2	18,89	
Σ emplacements privés 4			non	non	Maison en bande	tous publics	4.6	142,12	145,00	Σ [SUH]	568,48	279,00	213,04	28,49	0.1	11,38	0.2	14,58	0.1	10,35	0.2	18,89	
			non	non	Maison en bande	tous publics	4.6	142,12	145,00	Σ [SUH] + autres surfaces	568,48	279,00	213,04	28,49	0.1	11,38	0.2	14,58	0.1	10,35	0.2	18,89	
			non	non	Maison en bande	tous publics	4.6	142,12	145,00	Σ [SCB_log]	864,08	279,00	219,01	29,43	0.1	11,38	0.2	14,58	0.1	10,35	0.2	18,89	
										Σ [SNA_log]	115,84												
										% logement	100%												
										Σ [SUH]/ Σ [SCB_log]	66%												
										Σ [SNA_log]/ Σ [SCB_log]	13%												
Logement(s) avec 2 chambres 0% 0																							
3 chambres 0% 0																							
4 chambres 100% 4																							
5 chambres 0% 0																							
6+ chambres 0% 0																							
Logements intégrés 0																							



➤ Devis estimatif volet viabilisation ordinaire

DEVIS ESTIMATIF DU COÛT DE VIABILISATION DES LOGEMENTS ABORDABLES

PROJET

date

OTP_MINLOG

Indice des prix de la construction

devis1149,68

actuel1149,68

Proratisation appliquée

3,74%

		DEVIS hTVA	Prorata appliqué	DEVIS proratisé hTVA	TVA (17%)	Total
Coût de viabilisation						
2.1	Viabilisation ordinaire	2.058.312 €		76.940 €	13.080 €	90.020 €
2.1.1	Travaux des réseaux de circulation (travaux de voiries y compris trottoirs, emplacements publics,...)	485 550 €	3,74%	18 150 €	3 085 €	21 235 €
2.1.2	Travaux des conduites d'approvisionnement	492 720 €	3,74%	18 418 €	3 131 €	21 549 €
2.1.3	Travaux des réseaux d'évacuation	565 000 €	3,74%	21 120 €	3 590 €	24 710 €
2.1.4	Travaux des réseaux et infrastructures d'énergie (hors panneaux photovoltaïques)	71 975 €	3,74%	2 690 €	457 €	3 148 €
2.1.5	Travaux des collecteurs d'égouts	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.1.6	Travaux des réseaux de télécommunication	141 026 €	3,74%	5 272 €	896 €	6 168 €
2.1.7	Travaux des installations d'éclairage	63 590 €	3,74%	2 377 €	404 €	2 781 €
2.1.8	Travaux des espaces collectifs	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.1.9	Travaux des aires de jeux et de verdure	42 735 €	3,74%	1 597 €	272 €	1 869 €
2.1.10	Travaux des plantations	38 462 €	3,74%	1 438 €	244 €	1 682 €
2.1.11	Autres	157 255 €	3,74%	5 878 €	999 €	6 878 €
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	682.500 €		25.512 €	4.337 €	29.849 €
2.2.1	Travaux des pieux	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.2.2	Travaux des murs de blindage	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.2.3	Reprise en sous-oeuvre	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.2.4	Stabilisations diverses pour constructions existantes voisines sur la limite de la parcelle à bâtir	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.2.5	Déblaiement du terrain naturel dû à la présence ponctuelle de sol médiocre et/ ou pollué et remblaiement	682 500 €	3,74%	25 512 €	4 337 €	29 849 €
2.2.6	Murs de soutènements pour reprendre les courbes de niveau du terrain naturel	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	236.434 €		8.838 €	1.502 €	10.340 €
2.3.1	Etudes urbanistiques (PAG et modifications PAG)	7 254 €	3,74%	271 €	46 €	317 €
2.3.2	Frais d'élaboration de plans directeurs, PAP, infrastructures (VRD)	229 180 €	3,74%	8 567 €	1 456 €	10 023 €
2.3.3	Etudes de rentabilité d'efficience économique	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.3.4	Etudes relatives à la viabilisation particulière	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.3.5	Diagnostic archéologique telle que prévu par l'avant-projet de loi sur le patrimoine culturel	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.3.6	Fouilles archéologiques telles que prévues par l'avant-projet de loi sur le patrimoine culturel	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.4	Acquisition de terrain viabilisé (Baulücke) et VEFA	0 €		0 €	0 €	0 €
2.4.1	Prix d'acquisition du terrain viabilisé	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.4.2	Coût de viabilisations particulières, ordinaires, travaux préparatoire à réaliser (démolition)	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.4.3	Frais d'actes	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
2.4.4	Frais de notaire	0 €	3,74%	0 €	0 €	0 €
TOTAL (2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4)		2.977.246 €		111.290 €	18.919 €	130.209 €

DEVIS actualisé		
DEVIS hTVA	TVA (17%)	Total
76.940 €	13.080 €	90.020 €
18.150 €	3.085 €	21.235 €
18.418 €	3.131 €	21.549 €
21.120 €	3.590 €	24.710 €
2.690 €	457 €	3.148 €
0 €	0 €	0 €
5.272 €	896 €	6.168 €
2.377 €	404 €	2.781 €
0 €	0 €	0 €
1.597 €	272 €	1.869 €
1.438 €	244 €	1.682 €
5.878 €	999 €	6.878 €
25.512 €	4.337 €	29.849 €
0 €	0 €	0 €
8.838 €	1.502 €	10.340 €
271 €	46 €	317 €
8.567 €	1.456 €	10.023 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €





➤ Devis estimatif volet construction

DEVIS ESTIMATIF DU COÛT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ABORDABLES

PROJET							DEVIS actualisé		
date									
OTP_MINLOG									
Indice des prix de la construction									
devis	1149,68								
actuel	1149,68								
Proratisation appliquée	100,00%								
divers et imprévus	5%								
Vente	Non								
		DEVIS hTVA	Prorata appliqué	DEVIS hTVA (proratisé)	TVA (17%)	Total	DEVIS hTVA	TVA (17%)	Total
3.1	Coût de construction								
3.1.1	Travaux de gros-oeuvre	670.000 €		670.000 €	113.900 €	783.900 €	670.000 €	113.900 €	783.900 €
3.1.1.1	Installation de chantier	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.1.2	Travaux de terrassements	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.1.3	Travaux de blindages, parois berlinoises, reprises en sous-oeuvre	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.1.4	Travaux de raccordement aux réseaux divers dans le domaine public	35.000 €	100,00%	35.000 €	5.950 €	40.950 €	35.000 €	5.950 €	40.950 €
3.1.1.5	Travaux de gros-oeuvre portant	615.000 €	100,00%	615.000 €	104.550 €	719.550 €	615.000 €	104.550 €	719.550 €
3.1.1.6	Travaux de gros-oeuvre non-portant	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.1.7	Travaux d'isolation / étanchéité	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.1.8	Carport (car SCB)	20.000 €	100,00%	20.000 €	3.400 €	23.400 €	20.000 €	3.400 €	23.400 €
y compris "Travaux de gros-oeuvre" pour emplacements parking		0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.2	Clos et couvert	385.000 €		385.000 €	65.450 €	450.450 €	385.000 €	65.450 €	450.450 €
3.1.2.1	Travaux de menuiseries extérieures	100.000 €	100,00%	100.000 €	17.000 €	117.000 €	100.000 €	17.000 €	117.000 €
3.1.2.2	Travaux de façades isolantes	55.000 €	100,00%	55.000 €	9.350 €	64.350 €	55.000 €	9.350 €	64.350 €
3.1.2.3	Travaux de toitures	210.000 €	100,00%	210.000 €	35.700 €	245.700 €	210.000 €	35.700 €	245.700 €
3.1.2.4	Travaux d'échaffaudages	20.000 €	100,00%	20.000 €	3.400 €	23.400 €	20.000 €	3.400 €	23.400 €
y compris "Clos et couvert" pour emplacements parking		0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.3	Techniques spéciales*	484.000 €		484.000 €	82.280 €	566.280 €	484.000 €	82.280 €	566.280 €
3.1.3.1	Travaux d'installation chauffage (centrale, distribution, chauffe)	144.000 €	100,00%	144.000 €	24.480 €	168.480 €	144.000 €	24.480 €	168.480 €
3.1.3.2	Travaux d'installation ventilation	60.000 €	100,00%	60.000 €	10.200 €	70.200 €	60.000 €	10.200 €	70.200 €
3.1.3.3	Travaux d'installation sanitaire	124.000 €	100,00%	124.000 €	21.080 €	145.080 €	124.000 €	21.080 €	145.080 €
3.1.3.4	Travaux d'installation électricité	156.000 €	100,00%	156.000 €	26.520 €	182.520 €	156.000 €	26.520 €	182.520 €
3.1.3.5	Travaux citerne d'eaux pluviales	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1.3.6	Travaux d'installation d'ascenseur	0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
y compris "Techniques" pour emplacements parking		0 €	100,00%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
* les travaux d'installation photovoltaïque sont à exclure									



Procédure de demande et commission consultative



➤ Tableau récapitulatif de la participation financière

4 unité(s) de logement			
Montant total du projet		3.037.993	€ ttc
Montant en lien avec les logements abordables		2.993.062	€ ttc
1.	Foncier, y compris viabilisation particulière	-	€
2.1	Viabilisation ordinaire	91.889	€ ttc
	y compris parkings centralisés	-	€ ttc
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	29.849	€ ttc
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	10.340	€ ttc
2.4	Acquisition terrain viabilisé/ Baulücke/ VEFA	-	€ ttc
2.	Total viabilisation ordinaire	132.078	€ ttc
3.1	Construction, rénovation, transformation des logements, VEFA	2.467.746	€ ttc
	dont Biens existants	-	€ ttc
	dont Divers et imprévus	120.855	€ ttc
3.2	Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif	24.102	€ ttc
	dont Car-ports	-	€ ttc
	dont Divers et imprévus	-	€ ttc
3.3	Frais d'études et honoraires	298.935	€ ttc
3.4	Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances	-	€ ttc
3.	Total construction (y inclus annexes)	2.790.783	€ ttc
4.1 + 4.2	Cuisines	70.200	€ ttc
4.3 + 4.4 + 4.5	Mobiliers premier équipement	-	€ ttc
4.	Total équipements	70.200	€ ttc
Montant éligible pour la participation financière(*)		2.958.845	€ ttc
1.	Foncier, y compris viabilisation particulière	-	€
2.1	Viabilisation ordinaire	90.020	€ ttc
	y compris parkings centralisés	-	€ ttc
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	29.849	€ ttc
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	10.340	€ ttc
2.4	Acquisition terrain viabilisé/ Baulücke/ VEFA	-	€ ttc
2.	Total viabilisation ordinaire	130.209	€ ttc
3.1	Construction, rénovation, transformation des logements, VEFA	2.464.236	€ ttc
	dont Biens existants	-	€ ttc
	dont Divers et imprévus	117.345	€ ttc
3.2	Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif	24.102	€ ttc
	dont Car-ports	-	€ ttc
	dont Divers et imprévus	-	€ ttc
3.3	Frais d'études et honoraires	298.935	€ ttc
3.4	Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances	-	€ ttc
3.	Total construction (y inclus annexes)	2.787.273	€ ttc
4.1 + 4.2	Cuisines	41.363	€ ttc
4.3 + 4.4 + 4.5	Mobiliers premier équipement	-	€ ttc
4.	Total équipements	41.363	€ ttc
Taux de participation financière		75%	
Montant de la participation financière du MLOGAT		2.219.133	€ ttc
Déclaration des autres participations financières ou aides publiques			
Participations financières d'autres Ministères		-	€
Retenue du montant estimé cuisines		-	€
Retenue de 5% sur la participation financière du MLOGAT (**)		139.364	€
Montants de la participation financière			
Participations financières pour le foncier		-	€
Participations financières pour la viabilisation ordinaire/Baulücke		97.657	€
Participations financières pour la construction		2.121.477	€

(*) le cas échéant plafonnée par le MME
(**) Si des participations financières seront accordées par l'INPA et/ou l'Administration de l'Environnement (Klimabonus) ; une retenue de 5% sur la participation financière du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire sera effectuée jusqu'au décompte final des autres participations financières étatiques. Le solde est versé après la remise des différentes pièces justificatives.

Généralités	Remarque n°1: Utilisation rationnelle du foncier La commission souhaite attirer l'attention du Promoteur social de veiller au potentiel de l'SCB_théorique des lots de construction pour les projets de logements abordables futurs. Afin d'élaborer un maximum de nombre d'unités de logements abordables, de taille raisonnable, la commission recommande de prévoir des logements intégrés. Cela permettra de ne pas « gaspiller » le potentiel en surface construite brute des lots destinés au logement abordable.
Volet foncier	Remarque n°1: Possession historique Selon les informations reçues du Promoteur social le terrain est en possession historique de la commune, et n'est donc pas pris en compte au niveau du calcul de la participation financière.
Volet viabilisation ordinaire	Remarque n°1: Proratisation appliquée au coût de viabilisation Etant donné que le projet fait partie d'un PAP, les coûts de viabilisation ont été proratisés sur base de la surface construite brute du projet de 864,08 m² par rapport à la surface construite brute max du PAP (selon Mopo 3 – 23.116 m²), ce qui entraîne un ratio de 3,74%. Remarque n°2: Plafonnement de la participation financière La participation financière relative à la viabilisation ordinaire est plafonnée.
Volet construction	☒ Le promoteur social a prévu de demander d'autres participations financières, mais n'a pas encore les pièces justificatives au titre du projet sous rubrique. Une retenue de 5% sur la participation financière du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire sera effectuée jusqu'au décompte final des autres participations financières étatiques. Remarque n°1: Plafonnement de la participation financière La participation financière relative aux divers et imprévus et aux cuisines est plafonnée.



Programmation des logements abordables “tous publics” et “dédiés”





Objectifs

- ✓ Garantir l'accès à des logements salubres et économiquement abordables
- ✓ Garantir une utilisation rationnelle et économe des deniers publics





Généralités

- Densité de logements [DL] / coefficient d'utilisation du sol [CUS]
 - PAP-NQ -> [DL] / [CUS] détermine la taille moyenne des logements
 - Respect des surfaces utiles d'habitation maximales/ typologies des logements
 - Éviter « gaspillage » de m²_SCB_logabo -> coût de viabilisation >> m²_SCB_logabo
- Privilégier une construction assez dense et utilisation rationnelle du foncier
 - Avec des espaces extérieurs de taille adaptée à la densité
 - Max. 1 emplacement par logement/ studio
 - Max. 0,2 emplacement par « hébergement »
- Appel aux communes de prévoir une dérogation au nombre minimal d'emplacements privés pour les logements abordables





➤ Mixité au niveau des typologies de logements

- Immeubles collectifs
 - ✓ Localités à dominante rurale/périurbaine -> maximum d'unités par immeuble collectif afin d'atteindre une efficience économique
 - ✓ Au moins 6 unités en HAB-1
 - ✓ Au moins 8 unités en HAB-2
- Maisons unifamiliales
 - ✓ En bande de typologie homogène par bloc de construction
 - ✓ Maisons jumelées ponctuelles
 - ✓ Éviter les maisons unifamiliales isolées
 - ✓ Étudier la possibilités des logements intégrés





➤ Planification raisonnable

- Nombre réduit de types de maisons/immeubles collectifs
- Gabarits récurrents et standardisés
- Orthogonalité des plans
- Toitures et menuiseries extérieures simples et standardisées
- Façades variées pour éviter la monotonie du paysage urbain

➤ Qualité énergétique et écologique

- Développer les projets de logements éligibles au programme KLIMABONUS du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité
- ✓ Nouvelle construction
- ✓ Assainissement énergétique (ventilation foncier et bien existant)

➤ Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous





Typologies des logements abordables

- Logements dans un immeuble collectif (appartements)
- Maisons unifamiliales (MU)
- Logements collectifs avec hébergements (MU ou appartements)

Tableau : Typologies des logements dans un immeuble collectif :

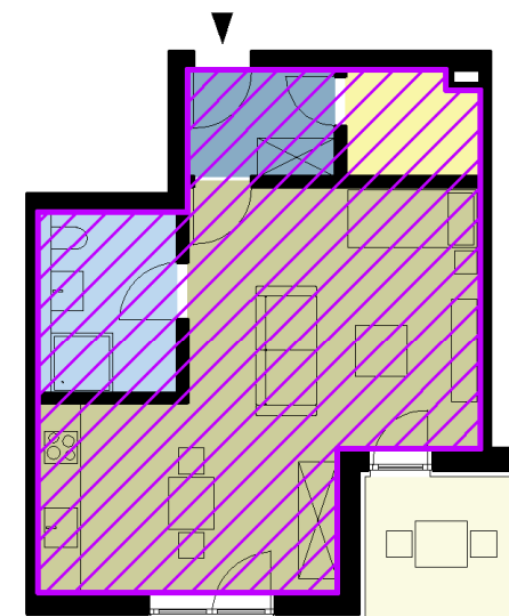
Type de logement	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires	Surface utile d'habitation [m2]	Quote-part du nombre total d'appartements
0.1	0	1	salle d'eau (a)	30-45	+/- 15%
1.1	1	1	salle d'eau (a)	45-50	
1.2	1	2	salle d'eau (a)	50-60	
2.2	2	2	salle d'eau (a)	60-70	+/- 35%
2.3	2	3	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	70-80	
2.4	2	4	salle d'eau (a) + wc séparé (a)	80-90	





Surface utile d'habitation (SUH)

- Surface totale du logement à l'intérieur des murs extérieurs
- Surface des cloisons et des murs portants intérieurs du logement sont compris
- Hauteur libre minimale = 2.00 m
 - ✓ Ne sont pas considérés: Gaines techniques communes et privatives contre murs extérieurs et murs mitoyens entre unités de logements
 - ✓ Sont comprises: les trémies d'escalier à l'intérieur d'un logement

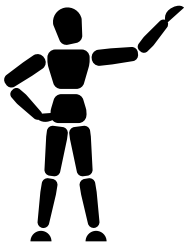


SUH selon CDC: 30 - 45 m²
SUH_log_projet: 45 m²



Programmation interne

- SUH des typologies des logements est à respecter



Établissement du montant maximal éligible (MME) relatif au coût de construction du projet

- ✓ Seuls les m2_SUH conformément à la typologie du/ des logement(s) sont pris en compte
- ✓ Dans le cadre d'un immeuble collectif, la somme de la SUH de tous les appartements est considérée

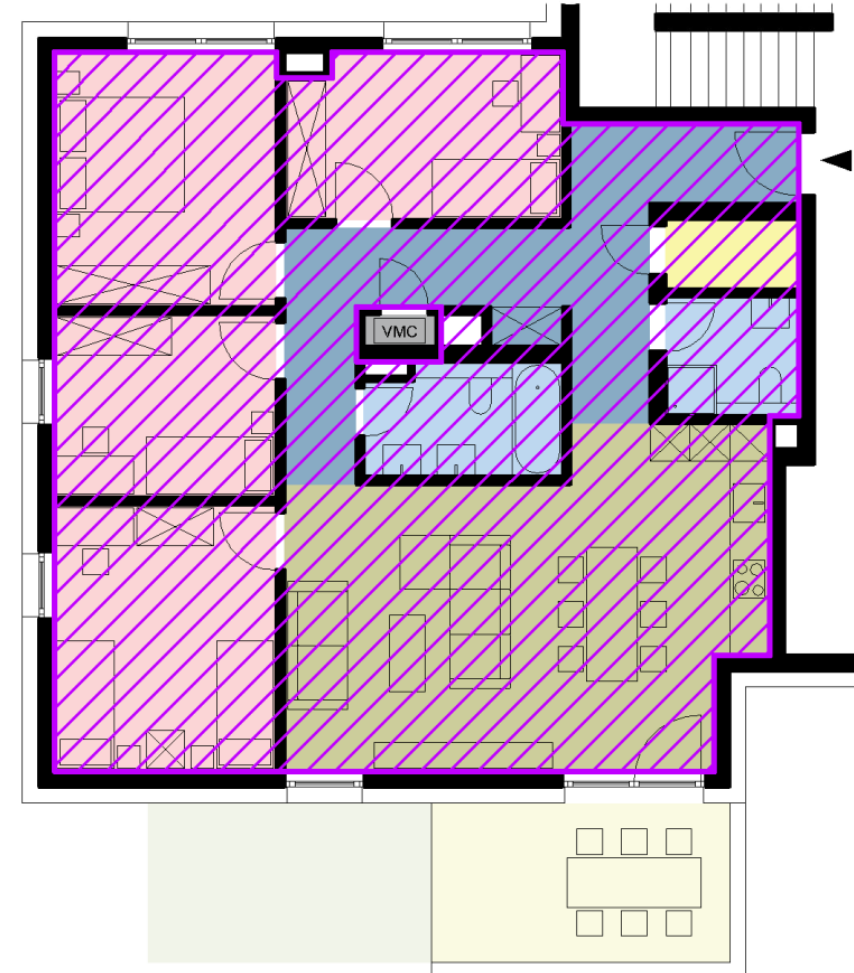




➤ Dimensionner correctement les pièces de vie afin de pouvoir accueillir décemment le nombre d'occupants présents dans le logement

- ✓ Logements pour famille nombreuse
- ✓ Indication des mobiliers
 - Table à manger
 - Places assises
 - Canapé

➤ Espace extérieur privatif

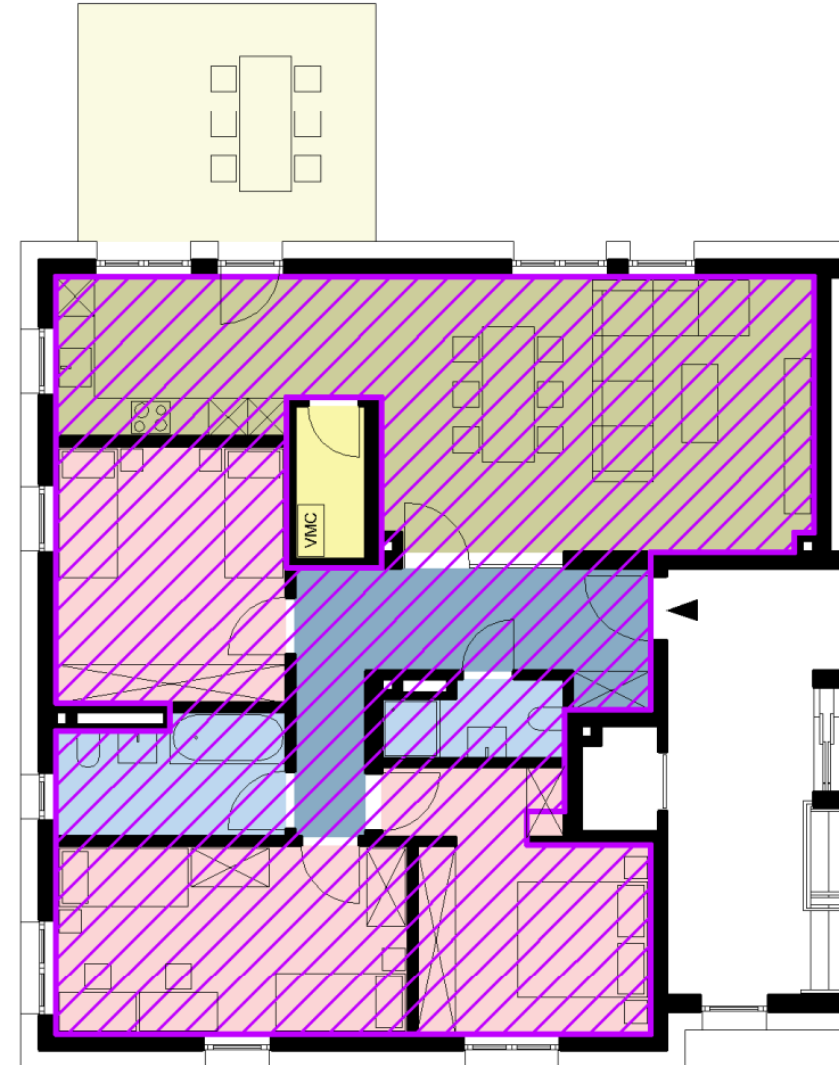




- SUH des chambres à coucher
 - ✓ de 9 à 15 m²
- Si chambres à coucher ≥ 14 m²
 - ✓ Prévoir 2 occupants
 - Chambre parentale
 - Chambre pour 2 enfants < 12 ans
 - ✓ Pas de dressing, salle d'eau
- Indication des mobiliers
 - ✓ Lit
 - ✓ Armoire
 - ✓ Bureau

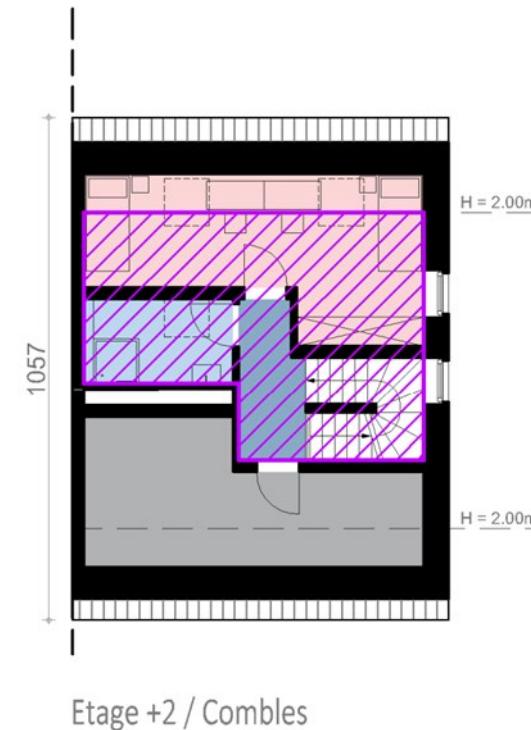
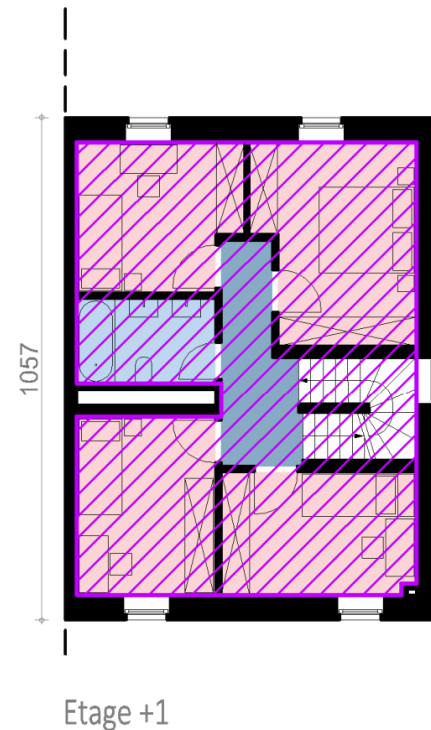
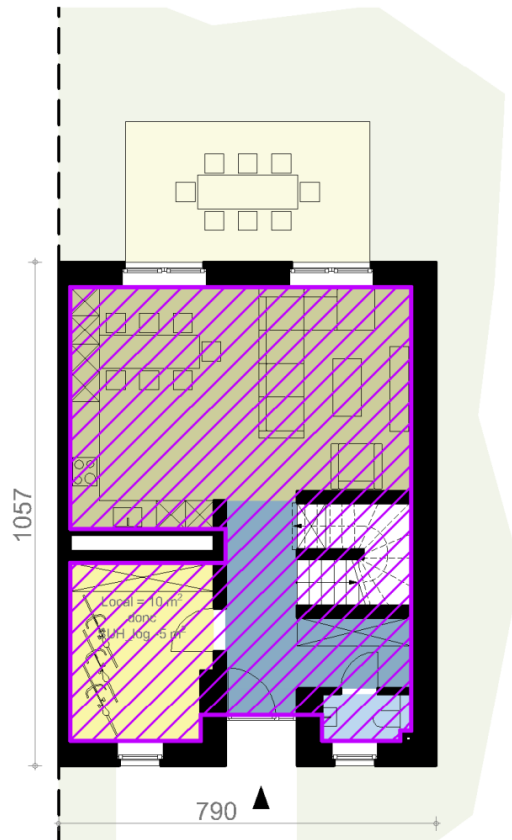


3 chambres à coucher
6 occupants





- Nombre de salles d'eau et équipement raisonnables
 - ✓ Accessible indépendamment des chambres à coucher
 - ✓ En fonction de la programmation interne du logement, le WC de la/ des salle(s) d'eau peut être accessible indépendamment



5 chambres à coucher
7 occupants



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



jardin avec terrasse



SUH selon CDC: 145 - 155 m²
SUH_log_projet: 155 m²



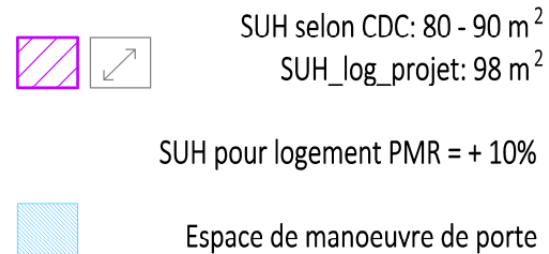
- Entrée avec niche vestiaire
- Local débarras/ local technique
- Local de rangement (si pas de cave)
- 1 espace extérieur type balcon, terrasse ou loggia de dimension utile
 - ✓ Table à manger et nombre de chaises respectifs à la typologie du logement





- SUH d'un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de +10%

- ✓ Indication graphique des espaces de manœuvres





Éléments favorisant l'habitat

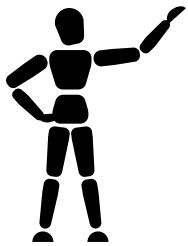
- Le projet de logements abordables d'au moins 12 logements peut être équipé:
 - Salle polyvalente (max 30m² + 1m² pour tout logement suppl.)
 - ✓ Peut être équipée de toilettes et d'un coin cuisine
 - ✓ Elle doit être accessible aux personnes à mobilité réduite
 - Chambre ami (accessible des parties communes)
 - ...
- Permet aux habitants de se réunir/voisinage
- Concept d'exploitation à fournir par le promoteur social





Logements collectifs

- Ensemble d'hébergements privatifs
- « Hébergement » = la plus petite « unité de logement »
- Espace commun partagé (cuisine, séjour, débarras,...)



Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité

Pour 1 occupant adulte: surface nette de l'hébergement

✓ min. 9 m² (et max. 15 m² selon CDC)

Pour 2 occupants adultes: surface nette de l'hébergement

✓ min. 18 m² (et max. 25 m² selon CDC)





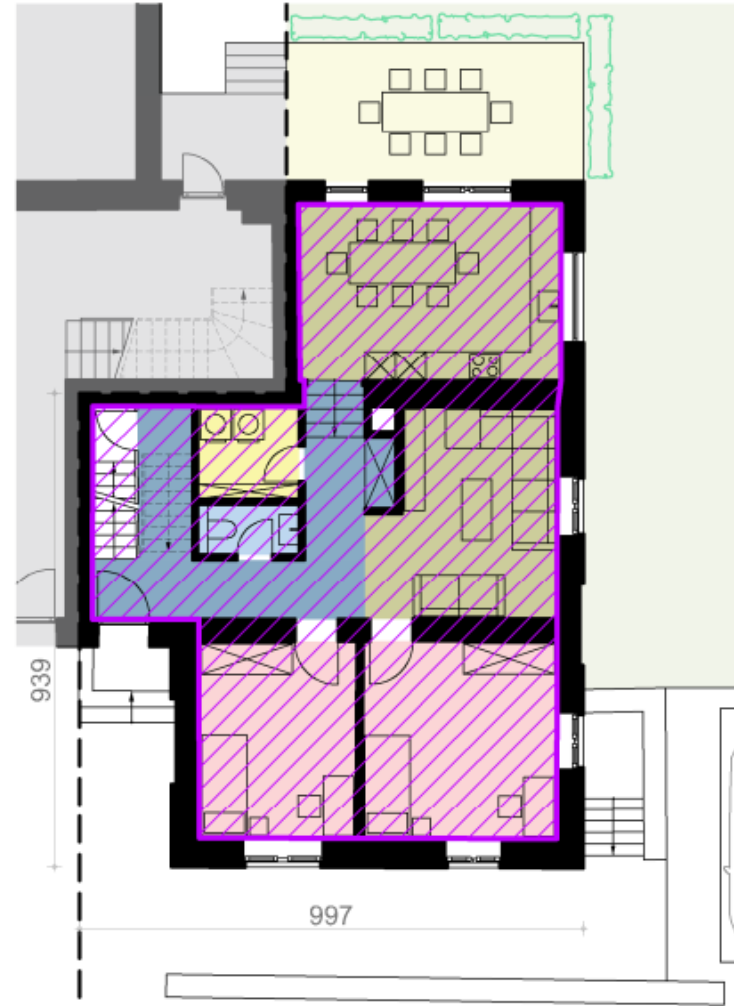
- Sanitaires partagés
- 1 cuisine par multiple de 8 occupants
- Chambres avec indication du mobilier

- Convivialité
 - ✓ 1 place à table assise par occupant
 - ✓ 1 place canapé par occupant



Regroupement d'un nombre élevé d'hébergements pour étudiants

- ✓ espaces communs partagés limités à 2 m²_SUH/étudiant



MAISON UNIFAMILIALE
AVEC HEBERGEMENTS

7 chambres à coucher
7 occupants



➤ Typologies des logements collectifs

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

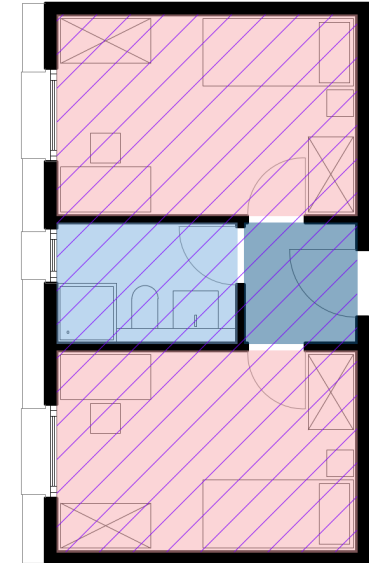
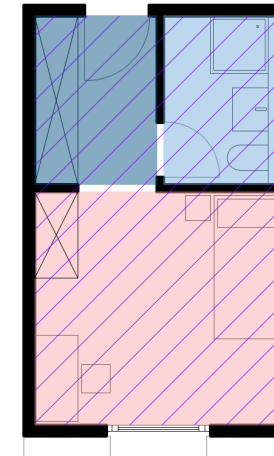




Logements dédiés pour étudiants

- Espace chambre/ étudiant -> min 9 m²
- Surface nette totale
 - ✓ Pour 1 étudiant: 17 - 20 m²
 - ✓ Pour 2 étudiants: 25 – 30 m²
- Module standard -> sans kitchenette
- Mobilier premier équipement = éligible ALP
- 1 fct cuisine par multiple de 8 étudiants
- Espaces communs partagés -> 2 m²_SUH/étudiant
- Cave privative type « box » -> 0.8 m²_SUH/étudiant

Source: Studentenwohnheim Hamburg





Logements dédiés pour personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché

- Occupants vivant de manière autonome et indépendante
 - ✓ Accompagnement et soutien individuel ponctuel (physique, psychique, social)
 - ✓ Il ne s'agit pas de foyers

- Public cible
 - ✓ Personnes en situation de handicap
 - ✓ Séniors, jeunes et/ou adultes en détresse
 - ✓ Jeunes adultes profitant d'une mesure SLEMO (Service Logement En Milieu Ouvert)
 - ✓ Personnes présentant des problèmes de santé/psychothérapeutiques
 - ✓ Femmes/familles en détresse





- Les logements peuvent être de type maison/appartement ou de type logement collectif

- Si au moins 12 unités de logements
 - ✓ Salle polyvalente (espace favorisant l'habitat)
 - 3 m²_SUH/ unité + 1,5m² pour tout logement supplémentaire
 - ✓ 1 bureau destiné au personnel d'encadrement
 - max 12 m²

- **Ne sont pas éligibles**
 - ✓ Chambre à coucher/niche de nuit pour personnel
 - ✓ Espace pour soins médicaux





Logements dédiés aux jeunes (max 32 ans)

- Appartements de petite taille (0.1/ 1.1/ 1.2)
 - ✓ Si jeune(s) avec enfant(s) alors d'autres typologies sont éligibles
- Logements collectifs avec hébergements privatifs et espaces partagés
- **Ne sont pas éligibles**
 - ✓ Bureau destiné au personnel d'encadrement
 - ✓ Chambre à coucher/ niche de nuit destiné au personnel d'encadrement
- Si les jeunes bénéficient d'un suivi individuel rapproché
 - ✓ Renvoi aux logements dédiés « accompagnement social rapproché »





Cas particulier : « Jugendwunnen »

Service national de la Jeunesse (SNJ)

- Bureau destiné au personnel d'encadrement si le projet dispose au moins 12 unités de logements
- Evaluation de ces projets de logements abordables en concertation avec le Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse





Logements dédiés aux personnes âgées de 60 ans ou plus

- Appartements (1.1/ 1.2)
- Logements collectifs
- Tous les logements peuvent être conçus « Design for all »
 - ✓ Attribution prioritaire à des personnes PMR
 - ✓ Indication graphique des espaces de manœuvres
- **Ne sont pas visés des hébergements d'une structure type maison de retraite**





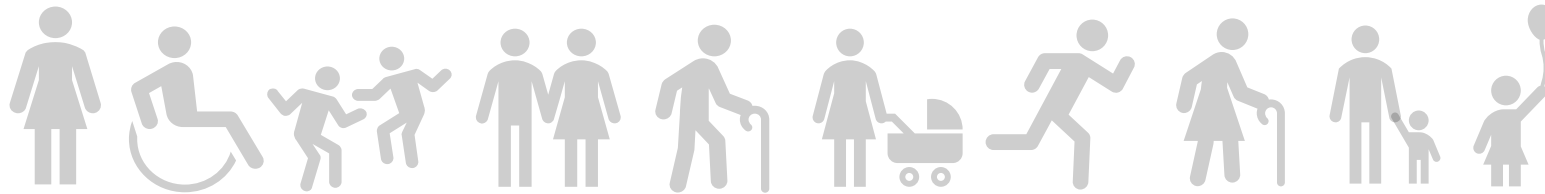
- ✓ Espace conçu pour pouvoir installer un lit, petit séjour, petite table à manger
 - Les canapés-lits ne sont pas fonctionnels
- ✓ Exception ponctuelle: typologie 2.2 (lit médicalisé)
 - Max 10% des logements
 - Programmation interne conforme pour PMR
- **Si au moins 12 unités de logements**
 - ✓ Espace favorisant de l'habitat de type salle polyvalente et séjour commun
 - 3 m²_SUH/ unité + 1,5m² pour tout logement supplémentaire





Projets intergénérationnels

- ✓ Logements abordables « dédiés »
- ✓ Logements abordables « tous publics » (location et vente)



- Concept d'exploitation avec description de l'idée génératrice
 - ✓ Description du fonctionnement des logements
 - ✓ Description des critères spécifiques liés aux logements dédiés
 - ✓ Description des « espaces communs favorisant l'habitat »



Logements dédiés aux salariés

- Typologies des logements tous publics

Logements dédiés aux membres d'une société coopérative

- Typologies des logements tous publics

Logements dits de réserve

- Typologies des logements tous publics





Plans types





➤ Appartements

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

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

➤ Maisons unifamiliales

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

➤ Maison unifamiliale avec logement intégré

5 occupants	3.5	
2 occupants	1.2	

➤ Maison unifamiliale – logement collectif

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





- Mise à disposition de plans types pour le développement de logements abordables

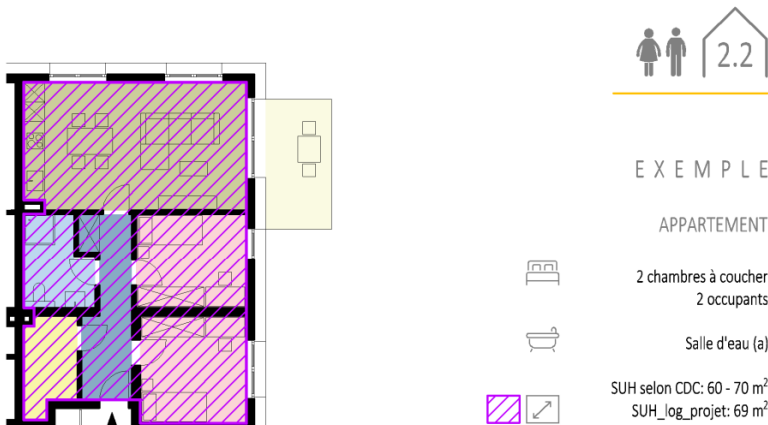
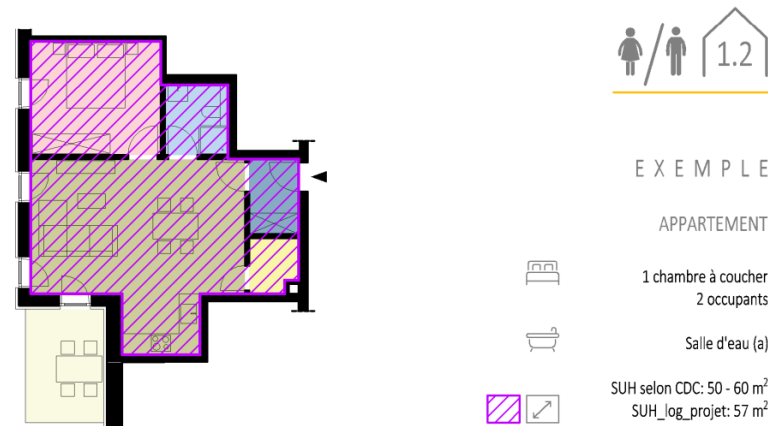
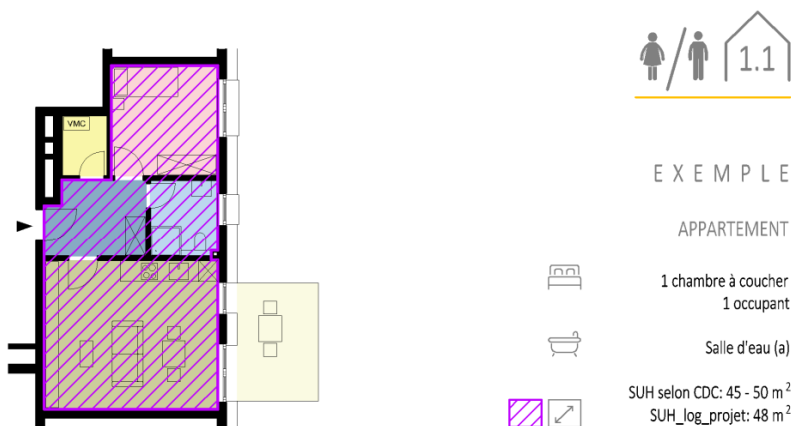
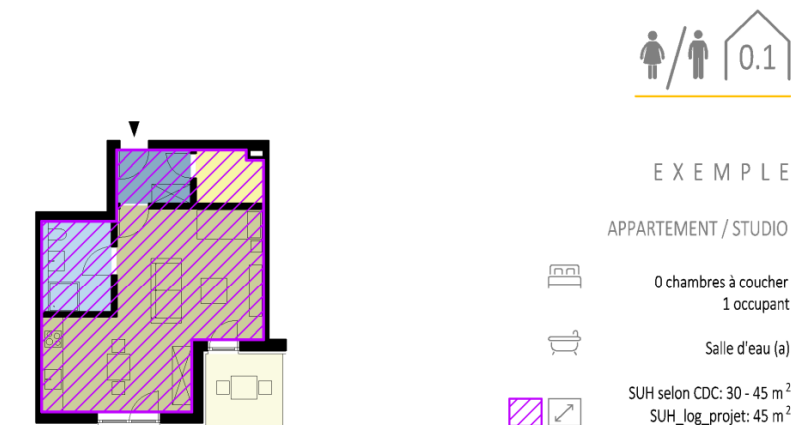


A titre d'exemple pour illustrer les prescriptions du CDC

- ✓ Repris de projets bénéficiant d'une participation financière
 - ✓ Retravaillés ponctuellement pour répondre aux mieux aux différentes typologies
 - Programmation interne
 - Agencement des pièces
- Accent mis sur la fonctionnalité en plan des sols des logements



2.1 Typologies d'appartements





EXEMPLE

APPARTEMENT



2 chambres à coucher
3 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



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



EXEMPLE

APPARTEMENT (PMR)



2 chambres à coucher
4 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



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

SUH pour logement PMR = + 10%



Espace de manoeuvre de porte



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



EXEMPLE

APPARTEMENT



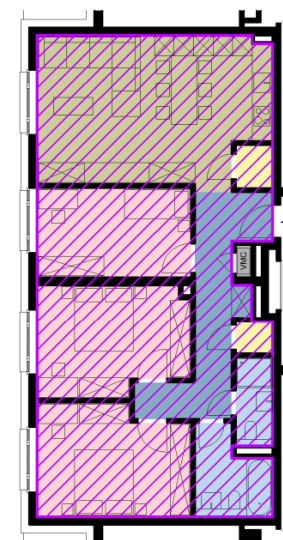
3 chambres à coucher
4 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



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



EXEMPLE

APPARTEMENT



3 chambres à coucher
5 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (a)



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



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



3.6

EXEMPLE

APPARTEMENT



3 chambres à coucher
6 occupants



Salle d'eau (a)
WC séparé (b)



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



4.5

EXEMPLE

APPARTEMENT



4 chambres à coucher
5 occupants



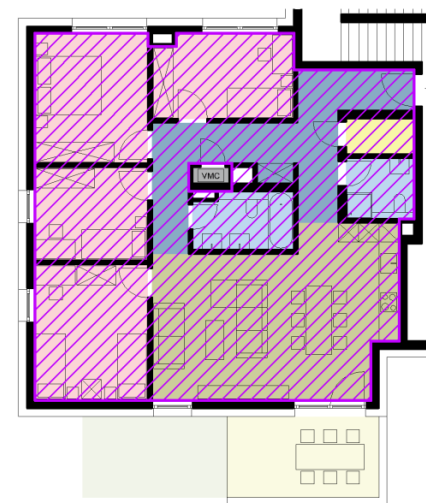
Salle d'eau (b)
WC séparé (b)



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

Echelle
0 1 2 3m

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



4.6

EXEMPLE

APPARTEMENT



4 chambres à coucher
6 occupants



Salle d'eau (b)
WC séparé (b)



Jardin privatif > 4 m²



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

Echelle
0 1 2 3m

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

ANNEXE 2

Plans types selon type de bien et typologie de logements

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



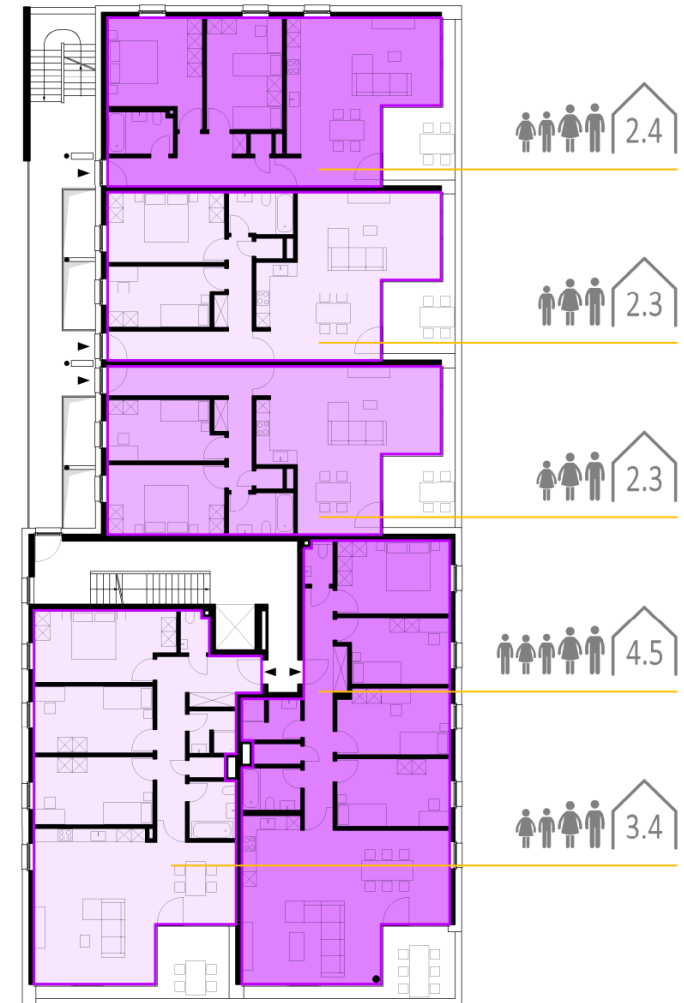
Echelle
0 1 2 3m

■ Illustration de la surface construite brute SCB
■ Illustration de la surface non aménageable SNA

ANNEXE 2

Plans types selon type de bien et typologie de logements

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



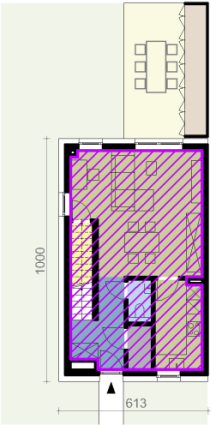
Echelle
0 1 2 3m

■ Illustration de la surface utile d'habitation SUH

ANNEXE 2

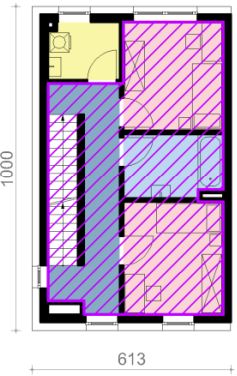
Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.2 Typologies de maisons unifamiliales

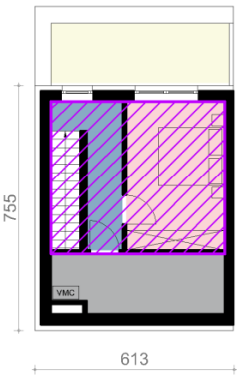


Rez-de-chaussée

Echelle 1/200



Etage +1



Etage +2



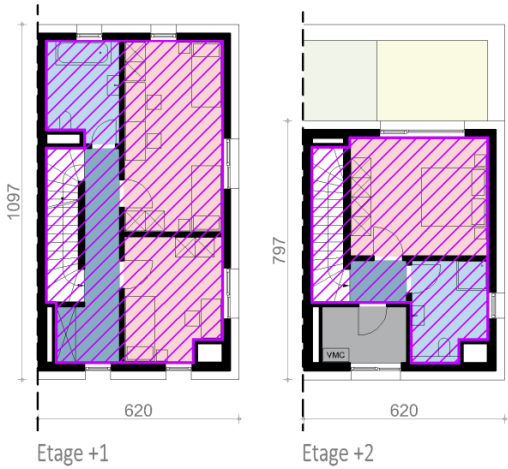
EXEMPLE

- MAISON UNIFAMILIALE
- 3 chambres à coucher
4 occupants
- WC séparé (a)
Salle d'eau (a)
- pas d'emplacement
- jardin avec terrasse
et abris de jardin

SUH selon CDC: 105 - 125 m²
SUH_log_projet: 115 m²



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

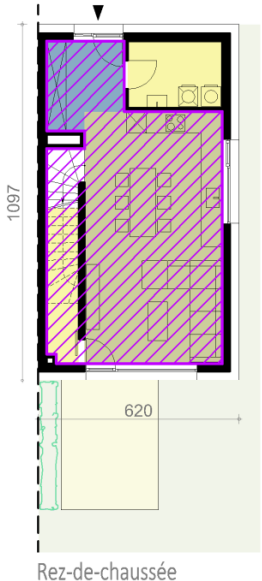


EXEMPLE

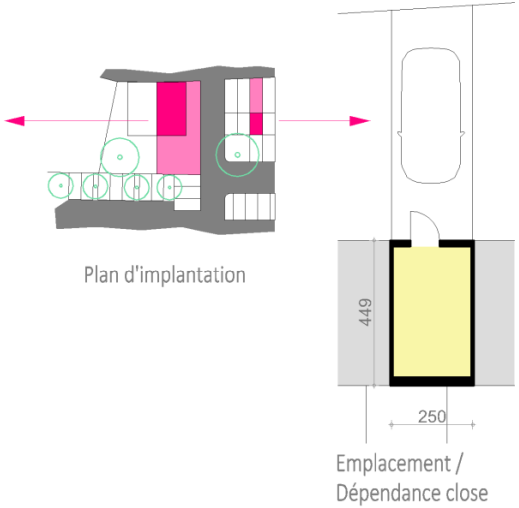
MAISON UNIFAMILIALE

- 3 chambres à coucher
5 occupants
- 2 Salles d'eau (a)
- 1 emplacement extérieur
avec dépendance close
- jardin avec terrasse

SUH selon CDC: 125 - 140 m²
SUH_log_projet: 128 m²



Rez-de-chaussée



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



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



4 chambres à coucher
5 occupants



WC séparé (a)
Salle d'eau (b)



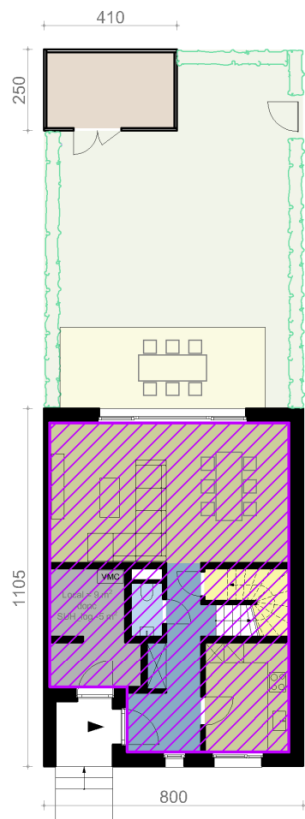
1 emplacement
dans parking centralisé



jardin avec terrasse
et abris de jardin



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



Rez-de-chaussée



Etage +1



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



EXEMPLE



MAISON UNIFAMILIALE



4 chambres à coucher
6 occupants



WC séparé (b)
Salle d'eau (b)



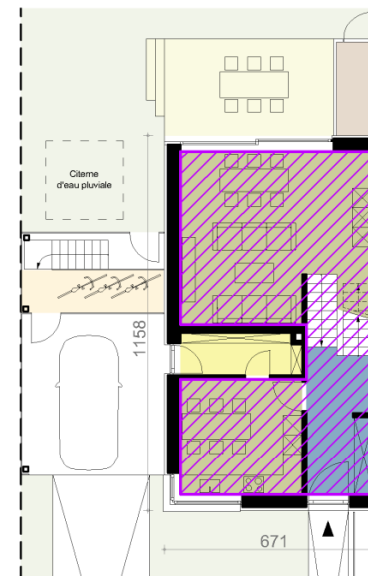
1 emplacement car-port



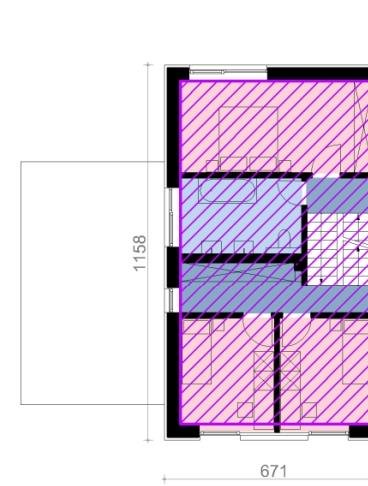
jardin avec terrasse
et abris de jardin



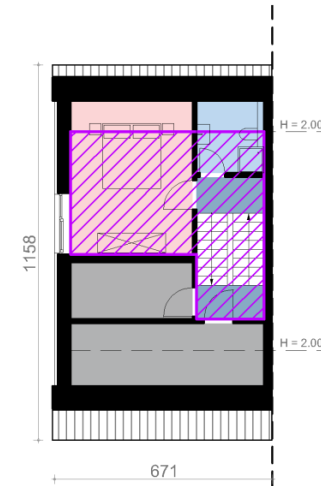
SUH selon CDC: 140 - 145 m²
SUH_log_projet: 145 m²



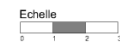
Rez-de-chaussée



Etage +1



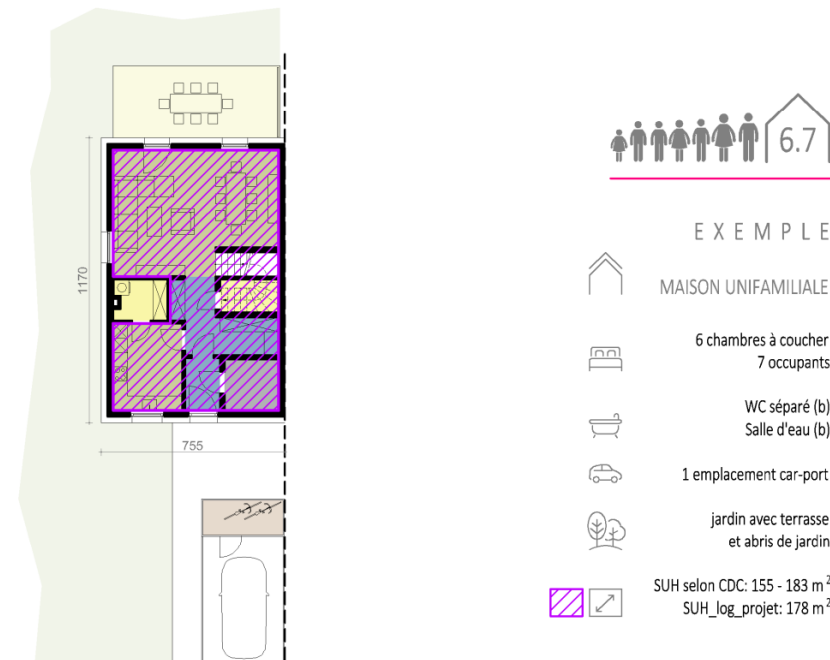
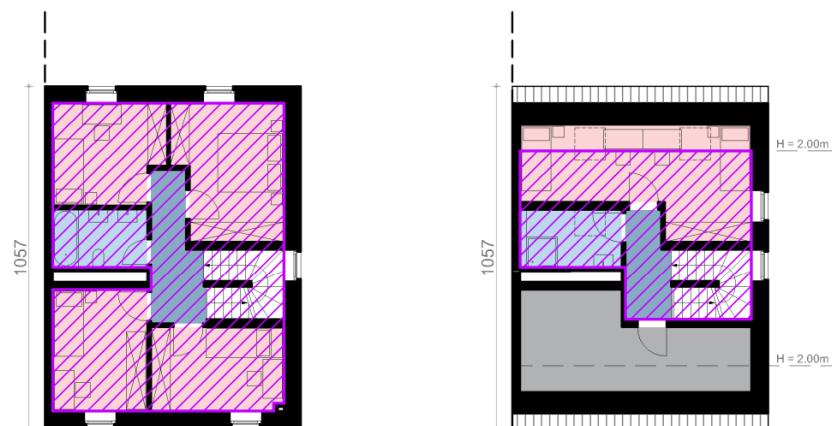
Etage +2 / Combles



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



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée

Echelle 1/200



ANNEXE 2

Plans types selon type de bien et typologie de logements

2.3 Typologies de logements collectifs





La présente présentation peut être téléchargée sur:

www.logement.lu

Vous pouvez adresser vos questions à:

aidesalapierre@ml.etat.lu





Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire