



Luxembourg, le 24 mars 2021

Objet : Circulaire n. : 2021/02 aux promoteurs sociaux concernant l'application d'un cahier des charges pour le développement de logements subventionnés dans le cadre du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Mesdames,
Messieurs,

Par la présente, je vous fais parvenir une circulaire, référencée sous le numéro 2021-02 concernant l'application d'un « cahier des charges pour le développement de logements subventionnés ».

Le cahier des charges annexé à la présente, décrit les recommandations du Ministère du Logement en matière d'urbanisation et d'élaboration de projets de logements **subventionnés**. Ces recommandations peuvent également servir lors de la réalisation des logements abordables prévus par l'art 29 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 ZPH du Plan sectoriel logement.

Conformément au chapitre 3 relatif aux aides à la pierre de la loi modifiée du 25 février 1979, l'État peut participer financièrement à la réalisation de logements abordables. Afin de permettre une plus grande sécurité en matière de planification aux acteurs concernés, mes services ont élaboré un « cahier des charges pour le développement de logements subventionnés » applicable lors de la détermination par mes services de la participation étatique.

Par conséquent, je tiens à vous signaler qu'à partir du 1^{er} juillet 2021 toute nouvelle demande de participation financière sera analysée sur base des montants maximaux éligibles (MME) et des recommandations prévues par le cahier des charges mentionné ci-dessus. Une exception peut être faite, sur demande motivée, pour les projets qui au 1^{er} juillet 2021 sont déjà au-delà de la phase d'un avant-projet sommaire.

Dès lors il est recommandé d'appliquer dorénavant les recommandations reprises au cahier des charges pour la planification de vos projets.

Le cahier des charge est également consultable sur le site du ministère : www.logement.lu. Veuillez noter en outre que des modifications ponctuelles à ce cahier des charges pourront se faire dans le futur. Je vous invite à consulter régulièrement le lien <https://logement.public.lu/fr/professionnels.html> afin de garantir que les planifications sont faites selon la version actuelle du cahier des charges.

Si vous avez encore des questions, veuillez-vous adresser à aidesalapierre@ml.etat.lu.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Henri KOX



CAHIER DES CHARGES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES

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

- la réalisation projets de logements subventionnés tels que prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- 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

Les recommandations ainsi que les montants éligibles à la participation financière étatique reprises dans le présent cahier des charges, s'appliqueront dès le 1^{er} juillet 2021.

Elles sont destinées à l'attention des ministères et administrations, des décideurs communaux, des promoteurs publics et privés, des bureaux d'études ainsi que de tout maître d'œuvre à qui a été confié une mission de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un projet de logements bénéficiant des Aides à la pierre du Ministère du Logement.

Contents

OBJECTIF	4
RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	4
BASES LEGALES	4
DEFINITIONS	5
L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS.....	7
1. EVALUATION DE LA CHARGE FONCIERE.....	8
1.1. Prix de cession du terrain non viabilisé et méthodologie pour déterminer le montant maximal éligible à la participation financière étatique (MME)	8
1.2. Prix de viabilisation particulière.....	10
1.3. Tableau récapitulatif	10
2. EVALUATION DU COÛT DU TERRAIN VIABILISE	12
2.1. Viabilisation ordinaire.....	12
2.2. Travaux préparatoires et de stabilisation du sol.....	13
2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires	14
2.4. Détermination du MME lors de l'acquisition d'un terrain viabilisé (PAP-QE et PAP-NQ) « Baulücke » et VEFA	15
2.5. Tableau récapitulatif	16
3. EVALUATION DU COÛT DE CONSTRUCTION DU PROJET	17
3.1. Prix de construction/ de rénovation initiale/ VEFA.....	17
3.2. Aménagement de l'espace extérieur commun (immeuble collectif) ou privé (MU)	23
3.3. Etudes et honoraires relatifs à la construction ou à la rénovation/ transformation	24
3.4. Tableau récapitulatif	24
RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES.....	25
1. UTILISATION RATIONNELLE DU TERRAIN A BÂTIR	25
1.1. Densité de logements [DL] et coefficient d'utilisation du sol [CUS]	25
2. DENSIFICATION HORIZONTALE ET VERTICALE	27
2.1. Les immeubles collectifs	27
2.2. Les maisons unifamiliales.....	27
3. MOBILITE ET STATIONNEMENT	27
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	29
1. CRITERES GENERAUX	29
1.1. Qualité architecturale et aspects extérieurs.....	29
1.2. Qualité écologique	29
1.3. Percements et ouvertures de façades	30
1.4. Façades.....	30
1.5. Eléments favorisant l'habitat	30
2. LOGEMENTS DANS IMMEUBLE COLLECTIF.....	31
2.1. Typologies des logements dans les immeubles collectifs	31
2.2. Prescriptions de surface	31
2.3. Programmation interne	32
3. MAISONS UNIFAMILIALES	34
3.1. Tailles des maisons.....	34
3.2. Programmation interne par maison.....	35
4. EQUIPEMENTS	36
4.1. Pièces d'eau	36
4.2. Cuisines pour les logements locatifs	36
4.3. Mobiliers premier équipement.....	37

4.4.	Equipements électriques	37
4.5.	Parachèvements.....	37
4.6.	Installations techniques	38
4.7.	Installations photovoltaïques.....	38
4.8.	Ascenseurs	38
5.	TRAVAUX DE RÉPARATION ET DE REMISES EN ÉTAT DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES.....	39
5.1.	Logements visés	39
5.2.	Répartition des charges	39
5.3.	Travaux de remise en état/ de maintien.....	39
5.4.	Travaux de rénovation profonde	39

OBJECTIF

Le présent cahier des charges décrit des recommandations du Ministère du Logement en matière d'urbanisation et d'élaboration de projets de logements subventionnés. Ces recommandations valent également pour la réalisation des logements abordables prévus par l'art bis 29 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 coûts modérés subventionnés.

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 modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement** et la **loi 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 subventionnés destinés à la vente ou à la location abordables.

D'autres aides financières étatiques 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 étatique 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.

DEFINITIONS

Logement abordable	Par logement abordable, on entend les logements à coût modéré dont les promoteurs publics, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ou l'Etat assurent l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs, conformément aux dispositions de la loi précitée du 25 février 1979.
Viabilisation particulière	Les coûts de viabilisations particulières représentent l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débiter les travaux d'infrastructures et de construction. ⇒ terrain pré-viabilisé
Viabilisation ordinaire	Les travaux relatifs à la viabilisation ordinaire permettent d'aménager un terrain brut pré-viabilisé et de le munir des équipements nécessaires pour construire des logements. Un terrain viabilisé est muni d'infrastructures publiques ¹ telles que les voiries et réseaux divers. ⇒ terrain viabilisé
Viabilisation du terrain net	Afin de rendre un terrain net constructible suite à la présence de bâtiments avoisinants et d'autres constructions sur la limite de la/ des parcelles à bâtir, des travaux de viabilisation de nature préparatoire et de stabilisation (horizontale et verticale) peuvent s'avérer nécessaires. ⇒ terrain constructible
Surface construite brute [SCB]	Telle que 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> . On entend par surface construite brute la surface <u>hors œuvre</u> d'un bâtiment (hauteur sous plafond > 1.80m) et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Est considéré comme aménageable (hauteur sous plafond > 1.80 m) tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salle de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs. Est à considérer une surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement. Pour la rénovation : Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

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

Surface non aménageable [SNA]	<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>Les surfaces des emplacements, des garages souterrains etc. figurent dans la SNA</p>
Surface éligible à la participation financière	<p>Dans le cadre du volet « 3.1 Prix de construction / de rénovation » et des aides financières prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Ministère du Logement se base sur la <i>surface construite brute</i> [SCB] et la <i>surface non aménageable</i> [SNA] telles que publiés au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017 tout en ne considérant que les m² dédiés aux logements et ses surfaces inhérentes</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ SCB_log (réelle) ○ SNA_log (réelle) <p>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.</p> <p>Les surfaces « communes » et indissociables entre la fonction « logement » et les « surfaces à but lucratif » doivent être proratisées.</p>
Surface utile d'habitation	<p>Telle que prévue par 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 modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, tel que modifié :</p> <p>Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m². Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m².</p>

L'EFFICIENCE ECONOMIQUE EN TROIS TEMPS

Le Ministère du Logement et les acteurs intervenant à la création de logements abordables subventionnés 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 m² de surface constructible brute [SCB]**.

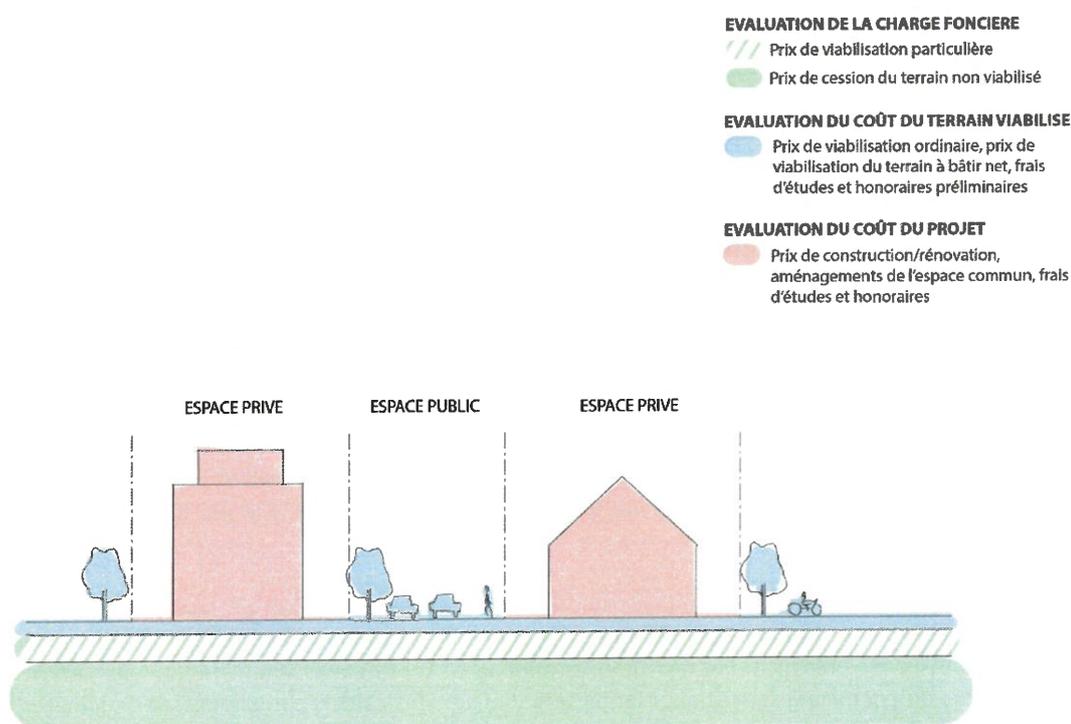
Une évaluation de ces coûts à un stade suffisamment précoce est nécessaire afin d'éviter des coûts cachés.

Il convient dans ce sens de se donner des outils afin de suivre le prix au m²-SCB à partir du moment où un terrain est offert pour acquisition ou affectation, jusqu'au moment de mise en vente ou en location.

Les différents moments-clés pour l'évaluation sont les suivants :

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

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 [€/ m²-SCB_log] 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 étatique (MME)

Pour toute demande de participation financière pour l'acquisition d'un terrain, le Ministère du Logement établira un MME à la participation financière étatique à un taux défini par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce montant sera exprimé en [€/ m²-SCB_log] 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 ».

I.] Sécurité de planification

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, non viabilisé dans le périmètre urbanisable, sans ZAD, sans PAP approuvé**, 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 [€/ m²_{SCB_log}].

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 ».

II.] Taille des logements

Il convient de subventionner davantage les terrains avec un [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 étatique) 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)

$$\text{Taille moyenne des logements : } \frac{\text{CUS} * 10.000 \text{ m}^2}{\text{DL}}$$

à pondérer avec le % de logements prescrits pour la zone PAG

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

Zone PAG	MU	APP	Réf_taille_log
HAB1	50 %	50 %	143 m ² _{SCB_log}
HAB-2	30 %	70 %	127 m ² _{SCB_log}
MIX-villageoise	15 %	85 %	116 m ² _{SCB_log}
MIX-urbaine	/	100 %	104 m ² _{SCB_log}

$$\text{Réf_taille_MU} = 140 \text{ m}^2_{\text{SUH}}; \\ = 182 \text{ m}^2_{\text{SCB}}$$

$$\text{Réf_taille_APP} = 80 \text{ m}^2_{\text{SUH}}; \\ = 104 \text{ m}^2_{\text{SCB}}$$

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 :

La charge foncière déterminée selon le stade de développement du terrain I.] est mise en relation avec le critère de la taille des logements II.]

² 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 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 coûts de viabilisation particulière dans le cadre de la **loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement**.

Dans le cadre de projets mixtes, la prise en charge des coûts de viabilisation particulière est ventilée en fonction du prorata de la [SCB] des logements subventionnés destinés à la vente ou à la location abordable.

Le Ministère du Logement peut prendre en charge les frais de viabilisation particulière jusqu'au plafond déterminé pour la charge foncière du terrain sous 1.1], y compris l'acquisition du terrain.

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

D'autres aides financières étatiques 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 étatique 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.

1.3. Tableau récapitulatif

1. Charge foncière	Echelonnage du <u>montant maximal éligible (MME)</u> à la participation financière étatique ³ en fonction de la méthodologie décrite au chapitre 1	
1.1 Prix de cession du terrain non viabilisé	A]	Cf. résumé p.11
1.2 Prix de viabilisation particulière	B]	estimations/ références
Total pour acquisition de terrain non viabilisé avec estimation pour viabilisation particulière incluse	(A + B) = C	

³ Taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Développement long terme

(TRES LONG TERME)

Terrain en Zone verte / Zone agricole

Les terrains en zone verte sont éligibles à la participation financière étatique (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, car la présente méthodologie n'est pas applicable par manque des coefficients CUS et DL

(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, car la présente méthodologie n'est pas applicable par manque des coefficients CUS et DL

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

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)

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 taux de prise en charge du MME est défini par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Le MME est indexé par rapport à l'index des prix à la construction.

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 ⁴. Afin de déterminer le « Coût du terrain viabilisé » (cf. « G » Tableau récapitulatif), il convient d'ajouter au coût du terrain pré-viabilisé les éléments de coûts suivants :

- 2.1 Prix de viabilisation ordinaire ⁵
- 2.2 Prix des travaux préparatoires et de stabilisation du sol
- 2.3 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 subventionnés 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.

(*) Le Ministère du Logement demande de ventiler les frais liés à l'aménagement de places de jeux et d'espaces verts, puisque selon la finalité des logements (vente ou location), le taux de prise en charge peut différer. (art. 23 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement)

^{4 + 6} Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain _Chapitre 5 – Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général _Art. 23. Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan

[...] Ces travaux comprennent l'aménagement des réseaux de circulation, des conduites d'approvisionnement, des réseaux d'évacuation, ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.

D'autres aides financières étatiques 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 étatique 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.

Parkings centralisés

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 stipulés ci-dessus.

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 :**

- 350 €/m²_{SCB_log} h TVA, indexé pour les maisons unifamiliales
- 250 €/m²_{SCB_log} h TVA, indexé pour les appartements

En ce qui concerne les **emplacements publics dans des parkings centralisés** le montant maximal éligible (MME) est de 30.000 €/ emplacement h TVA, indexé.

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Les coûts liés à la viabilisation ordinaire, y compris les coûts relatifs aux sous-structures inhérentes, sont repris sous « D » dans le Tableau récapitulatif.

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 parcelles 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 ponctuelle⁶ de sol médiocre et/ ou pollué et remblaiement.

⁶ Si ce type de travaux s'avère nécessaire pour l'entièreté d'un site/ PAP alors renvoi au chapitre 1.2

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) de :**

150 €/ m²_SCB_log h TVA, indexé

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Les coûts liés aux travaux préparatoires et de stabilisation du sol sont repris sous « E » dans le Tableau récapitulatif.

2.3. Frais d'études et honoraires préliminaires

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

Sont visés notamment :

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

Le Ministère du Logement définit un montant maximal éligible (MME) pour les frais d'études et d'honoraires. Ce MME est défini selon 2 cas de figures :

Cas de figure 1 : Projets sans viabilisation particulière :

Le montant maximal éligible (MME) ne pourra dépasser **15%** par rapport à la somme des coûts suivants :

- Coûts de viabilisation ordinaire « D »,
- Coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol « E ».

Cas de figure 2 : Projets avec viabilisation particulière :

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

- Coûts de viabilisation particulière « B »,
- Coûts de viabilisation ordinaire « D »,
- Coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol « E ».

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 modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

2.4. Détermination du MME lors de l'acquisition d'un terrain viabilisé (PAP-QE et PAP-NQ) « Baulücke » et VEFA

Afin de déterminer un MME à la participation financière étatique 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 (2.1 + 2.2 + 2.3).

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 de

$$1.100 \text{ €/ m}^2_{\text{SCB}_{\text{log}}} \text{ h TVA, indexé}$$

Le taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

REMARQUE IMPORTANTE

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 terrains sans la valeur du/ des biens existants et le prix d'acquisition du/des biens existants (*).

(*) 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 biens 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

2. Coût du terrain viabilisé		<u>Montant maximal éligible (MME) à la participation financière étatique⁷</u>
2.1 Prix de viabilisation ordinaire	D]	<p>Maison unifamiliale: 350 €/ m²_{SCB_log} h TVA, indexé</p> <p>Appartement: 250 €/ m²_{SCB_log} h TVA, indexé</p> <p>Avec ventilation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements publics : Si emplacement public dans un parking centralisé : MME = 30.000 €/ emplacement h TVA, indexé. - Aménagements de places de jeux et d'espaces verts
2.2 Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	E]	150 €/ m ² _{SCB_log} h TVA, indexé
2.3 Frais d'études et honoraires préliminaires	F]	<p>Cas de figure 1 : 15 % de (D + E)</p> <p>Cas de figure 2 : 18 % de (B + D + E)</p>
Total viabilisation	D + E + F	
<p>Acquisition de terrain viabilisé (Baulücke) et VEFA</p> <ul style="list-style-type: none"> • PAP-QE avec PAP approuvé • PAP-NQ avec PAP approuvé 		<p>C + (D + E + F) = G</p> <p>1.100 €/m²_{SCB_log} h TVA, indexé</p>

⁷ Taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

3. EVALUATION DU COÛT DE CONSTRUCTION DU PROJET

Le Ministère du Logement a pour objectif d'évaluer les différents frais par m² [SCB_log] et [SNA_log], afin de pouvoir garantir des projets de logements abordables qui ne dépassent pas un budget rationnel et de pouvoir anticiper les frais encourus et/ou le cas échéant, de retravailler le projet dans un esprit d'économicité et d'efficacité.

Le coût du projet comprend l'ensemble des coûts relatifs à la construction / rénovation de logements. Pour obtenir le coût du projet par m² [SCB_log et/ou SNA_log], il faut ajouter les coûts suivants :

- 3.1 Prix de construction / de rénovation initiale / VEFA
- 3.2 Les aménagements de l'espace extérieur commun (immeuble collectif) ou privé (MU)
- 3.3 Frais d'études et honoraires

3.1. Prix de construction/ de rénovation initiale/ VEFA

Sont visés les logements nouvellement construits, la rénovation et transformation initiale de biens existants à des fins d'habitation et les logements en construction VEFA.

Le gouvernement attache une priorité particulière à la réalisation d'un nombre important de logements locatifs, publics, abordables et durables et il s'avère essentiel de planifier les projets de manière raisonnable et en vue de prix de construction abordables et modérés.

Sont compris tous les travaux de raccordements aux réseaux divers dans le domaine public.

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.

Dorénavant 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 m² dédiés aux logements et leurs surfaces inhérentes.

Sont exclues des participations financières étatiques 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.

QUELQUES PRECISIONS à titre indicatif pour les immeubles collectifs		SNA	SCB
Sous-sol	Locaux poubelles, jardinage, nettoyage (avec ou sans WC) = dépôt	x	
	Ventilation, chaufferie, électricité = locaux techniques	x	
	Ascenseur, cage d'escalier, couloir = circulation	x	
	Caves (si pas d'ouverture sur extérieur)	x	
	Stationnement, vélos, poussettes = garages	x	
	Buanderie, bricolage, salle de jeux = locaux avec activité		x

Sous comble, dernier étage	Cage d'escalier, ascenseur	x	
Sous toiture (t2)	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
Sous toiture (t1)	Surfaces < 1.80 m	x	
	Surfaces > 1.80 m		x
Niveau en retrait	Si toiture plate	N/A	x
	Si toiture (t2) ou (t1) idem ci-dessus		

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

RENOI 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 subventionnés, 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 ».
- 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].

3.1.1 L'efficacité économique des logements locatifs

En plus des participations financières du foncier et des infrastructures, l'Etat intervient dans le financement de la construction des logements locatifs abordables à un taux défini par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le montant de la participation étatique inclut tout élément constructif et de programmation interne nécessaire afin de réaliser un projet de logements selon les règles de l'art et conforme aux législations en vigueur.

Le montant maximal du coût de construction éligible MME à la participation financière étatique (MME) est de :

Jusqu'à 2.650 €/m²_{SCB_log} h TVA, indexé

Jusqu'à 1.800 €/m²_{SNA_log} h TVA, indexé

Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des **projets exceptionnels** et le plafond de 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 pour ces logements sont à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement dans le cadre de l'élaboration du projet.

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi 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.

Afin de respecter le principe de l'efficacité économique relative aux logements locatifs, une étude d'efficacité économique⁸ est à faire sur base du Coût de revient total (« K » cf. Tableau récapitulatif) et des revenus locatifs à percevoir.

Pour les estimations des coûts de construction au stade de planification PAP - 3^e moment clé -

le Ministère du Logement estime un ratio de 20 % en SNA par m²_{SCB_log}

DONC: 1 m²_{SCB_log} -> SCB +20% SNA = 3.010 €/m²_{SCB_log (SNA inclus)} h TVA, indexé

Les revenus locatifs doivent permettre de financer la partie non prise en charge par le Ministère de Logement et les rénovations potentielles (Renvoi au Chapitre 5), sur un horizon de 40 ans. En ce qui concerne les promoteurs publics, visés par l'art 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et qui sont obligés de respecter le **Règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie**, il s'avère indispensable de veiller à l'efficacité économique des projets de logements tout en sachant que les loyers perçus sont très modestes.

MEMO :

Pour la [SCB_log], ceci correspond au plafond actuel qui comprenait le coût de construction + les honoraires (TTC):

2.500 €/m² TTC (à 70%)
= 3.571 €/m² TTC (à 100%)
= 3.052 €/m² h TVA (à 100%)

dont une enveloppe maximale de 15% pour les honoraires = 397 €
alors le prix de construction h TVA (100%) est de 3.052 – 397 = +/- 2.650 €/m²

⁸ L'étude d'efficacité économique visée peut être faite en interne par le promoteur

3.1.2 Les prix de vente en relation avec le taux d'effort de l'acquéreur

Pour le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, toute vente d'un logement est soumise à un droit d'emphytéose (99 ans) et au droit de rachat pendant 99 ans par le promoteur public. Il en résulte que les bénéficiaires des logements ne feront que des plus-values minimales. Toutefois, toute spéculation financière est évitée.

Le Ministère du Logement insiste sur le droit au logement et cherche à éviter l'absorption de logements subventionnés par le marché. Ainsi, **le Ministère du Logement suggère aux communes** bénéficiant éventuellement d'aides dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement **de s'aligner aux lignes indiquées ci-dessus.**

Il importe de veiller aux prix de construction des logements dès les premières esquisses au niveau PAP car la capacité de financement des ménages cibles étant limitée. Le taux d'effort⁹ des ménages cibles ne devra être supérieur à +/- 30%.

Le Ministère du Logement insiste de planifier tout projet de logements en fonction des capacités de financement des ménages cibles.

Au moins 60% des acquéreurs doivent toucher une prime d'acquisition de la part du Ministère du Logement. Jusqu'à 40% des lots peuvent être vendus à d'autres ménages. **Il est fortement conseillé de prévoir des critères d'éligibilité et des plafonds de revenu des futurs acquéreurs pour la vente des 40% (logements non-subventionnés) restants.**

Affichage des prix de vente

Le Ministère du Logement suggère d'afficher les prix de vente des logements avec 17% TVA.

Au prix de vente affiché (17% TTC) s'ajoutent des frais auxiliaires tel que les frais d'enregistrement, les frais de notaires, les frais d'équipements auxiliaires, ... déduction du crédit d'impôt (Bëllegen Akt), TVA réduite, primes énergétiques, ...

Les prix de vente sont affichés comme suit :

Les prix de vente sont indiqués en tenant compte de la surface utile d'habitation (SUH), calculée d'après les dispositions de l'article 7 (3) du règlement grand-ducal modifié 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 modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Ministère du Logement demande d'afficher le coût de construction (hors terrain viabilisé), en €/m²_{SUH} tout en considérant que :

- MME m²_{SUH} correspond à 1,3 MME m²_{SCB_log}⁽¹⁰⁾ + 0,2 MME m²_{SNA_log} + 15% honoraires

⁹ Le **taux d'effort des ménages** mesure le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. La définition utilisée est celle d'EUROSTAT : **Taux d'effort = (coût du logement – aides au logement) / (revenu disponible – aides au logement)**

¹⁰ Les 30% correspondent aux surfaces occupées par les murs extérieurs, les surfaces sous 2,0 m de hauteur libre, ainsi que les circulations communes dans les immeubles collectifs.

3.1.3 La rénovation et transformation initiale de biens existants à des fins d'habitation

Sont visés des immeubles de logements existants ou des bâtiments à rénover à des fins d'habitation. Ce type de rénovation peut englober des travaux de très grande envergure englobant des travaux de gros-œuvre, de second œuvre et de parachèvements ainsi que des travaux de rénovation plus douce. Toutefois, ces travaux font objet d'une nouvelle convention avec le Ministère du Logement similaire à celle établie dans le cadre d'une toute nouvelle construction.

A noter que le volet de la rénovation est subdivisé en deux parties:

1. **Nouveaux projets de rénovation avec nouvelle convention avec le Ministère du Logement sur 40 ans** (acquisition d'un bien existant et sa rénovation/ transformation à des fins d'habitation)
2. **Projets ayant fait objet d'une convention avec le Ministère du Logement et éligibles au plus tôt après 10 ans**, à compter de la réception définitive. Une enveloppe est à disposition pour des travaux de rénovation profonde pendant les 30 années suivantes (cf. Chapitre 5).

Toute convention relative à la rénovation et la transformation de logements ou bâtiments existants à des fins d'habitation prévoit que la rénovation de l'enveloppe thermique des logements ainsi que les nouvelles installations techniques doivent correspondre aux exigences formulées dans le cadre de la Prime HOUSE du Ministère de l'Environnement.

Au vu des situations existantes et dans les limites des règlements communaux des bâtisses, il s'avère que ces exigences ne pourront pas toujours être respectées. Elles sont susceptibles d'une dispense ministérielle suivant la complexité et le degré de faisabilité en la matière et sur base d'un rapport dûment argumenté.

Le montant maximal du coût de rénovation et de transformation éligible à la participation financière étatique est de :

Jusqu'à 2.650 €/m²_{SCB_log} h TVA, indexé

Jusqu'à 1.800 €/m²_{SNA_log} h TVA, indexé

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**. 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 construction/de rénovation pour ces logements sont à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement dans le cadre de l'élaboration du projet.

Le taux de prise en charge est défini par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi 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.

3.1.4 Les emplacements privés pour voitures

Sont visés les emplacements privés pour voitures relatifs aux logements expressément demandés dans le cadre des PAG/ PAP.

Les surfaces y relatives sont à catégoriser en fonction de la définition SCB/ SNA telle que publiée au Mémorial A – 321 du 23 mars 2017. Les montants de la participation financière correspondent aux montants définis ci-dessus [SCB_log/ SNA_log] et le taux de la participation étatique est défini par la loi en vigueur.

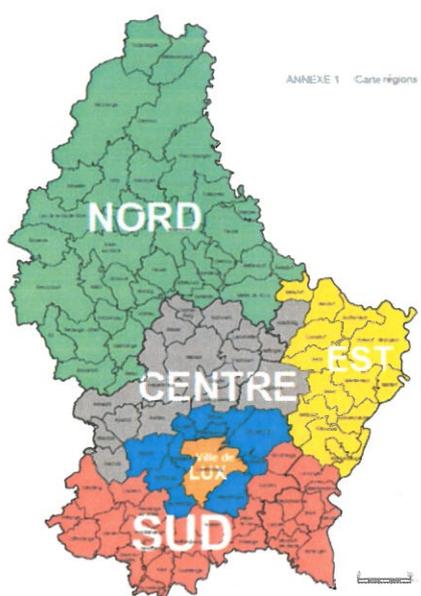
Le Ministère du Logement demande de ventiler les frais relatifs aux emplacements privés dans les coûts de construction/ de rénovation [SCB_log/ SNA_log] et évaluera au fur et à mesure les participations étatiques quant aux surfaces destinées aux emplacements privés relatifs aux unités de logements.

PARTICULARITE pour les logements abordables :

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 l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

Le calcul du loyer des emplacements liés aux logements locatifs abordables fait actuellement défaut dans le Règlement grand-ducal du 16 novembre 1998. Toutefois la construction des emplacements génère des frais de +/- 25.000 euros h TVA /emplacement. Afin de générer un rendement minimal régionalisé (Nord, Centre, Est, Ville, Périphérie Ville et Sud, cf Annexe 1), les maximums suivants (à indice xxx) pour les loyers des emplacements sont à appliquer :

	NORD	CENTRE	EST	SUD	VDL	PERIPHERIE VDL
Extérieur/Carport	65	75	65	80	140	100
Sous-sol/Parklift/Garage individuel	90	100	90	120	160	120



3.2. Aménagement de l'espace extérieur commun (immeuble collectif) ou privé (MU)

Dans le cadre de projets mixtes, la prise en charge des espaces communs est gérée en fonction du prorata de la [SCB_log]. Le Ministère du Logement recommande fortement de les concevoir dans un esprit d'économicité et d'efficacité, et surtout facile d'entretien, afin d'éviter des charges mensuelles d'entretien élevées.

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

- Les aménagements extérieurs devront au maximum respecter le site naturel. Pour les terrains en pente, retravailler les courbes de niveaux afin de prévoir au moins un plat intermédiaire de taille adaptée et destiné à recevoir des activités (jeu, barbecue, terrasse, assises, ...)
- Les surfaces imperméabilisées devront être limitées à un strict minimum. Pour les chemins, les surfaces consolidées et les voies d'accès il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables. Les alentours seront réservés aux plantations.

Travaux et postes pour lesquels le Ministère du Logement peut prendre en charge les coûts de construction engendrés à des taux définis. Sont éligibles notamment :

- Bancs extérieurs,
- Balançoire et toboggan,
- Potagers communs/ surélevés,
- Surfaces consolidées communes type barbecue,
- Emplacements consolidés pour voitures,
- Emplacements pour vélos,
- Locaux poubelles,
- Abris de jardin,
- Surfaces consolidées types chemins,
- Murets, plantations, clôtures, éclairages,

Le MME des coûts de construction relatifs à l'aménagement de l'espace extérieur **varie en fonction de la typologie de logement à savoir les immeubles collectifs ou maison unifamiliale :**

Immeuble collectif 80 €/m²-SCB_log h TVA, indexé
Maison unifamiliale 40 €/m²-SCB_log h TVA, indexé

Le Ministère du Logement peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis.

Les **structures de car-port** sont à concevoir selon la définition retenue 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).

Les coûts de construction relatifs aux car-ports sont à stipuler séparément parmi les coûts relatifs à l'aménagement de l'espace extérieur. Le MME pour les car-ports, y compris travaux de fondation, est de :

Car-port simple: 12.000 € h TVA
Car-port double: 20.000 € h TVA

Le Ministère du Logement peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis.

3.3. Etudes et honoraires relatifs à la construction ou à la rénovation/transformation

Le Ministère du Logement prend à charge, à des taux définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les frais d'études et d'honoraires incombant lors de la planification et de l'exécution du projet de logements. Le montant maximal et la prise en charge des frais d'études et d'honoraires est défini en deux étapes :

Le **montant maximal éligible** est défini par rapport au **coût de la construction** du projet de logements. Le montant maximal éligible, ci-après « plafond » ne pourra dépasser **15%** du coût de construction, de rénovation ou de transformation du projet de logements. (« H » [Tableau récapitulatif](#))

DONC : hors Coûts de viabilisation du terrain à bâtir net « E » et hors Coûts de construction des aménagements de l'espace extérieur privé « I ».

Sont visés les frais d'honoraires en relation avec la construction, la rénovation ou la transformation du projet de logements et peuvent être pris en charge à des taux définis :

- Honoraires de mission de maître d'ouvrage/ de maîtrise d'œuvre
- Honoraires d'architecte, d'urbanistes et d'ingénieurs - conseils
- Etudes de qualité *in situ* tels que par exemple :
 - 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.

3.4. Tableau récapitulatif

3. Coût de construction du projet		Montants maximaux éligibles (MME) à la participation financière étatique ¹¹ différenciés en fonction des surfaces SCB et SNA
3.1 Prix de construction / de rénovation initiale/ VEFA	H]	2.650 €/m ² _{SCB_log} h TVA, indexé 1.800 €/m ² _{SNA_log} h TVA, indexé -> calcul d'une enveloppe du MME sur base des surfaces SCB et SNA indiquées
<ul style="list-style-type: none"> • avec ventilation des emplacements privés 		
3.2 Aménagement de l'espace extérieur commun (immeuble collectif) ou privé (MU)	I]	Immeuble collectif 80 €/m ² _{SCB_log} h TVA, indexé Maison unifamiliale 40 €/m ² _{SCB_log} h TVA, indexé
<ul style="list-style-type: none"> • avec ventilation des car-ports 		<ul style="list-style-type: none"> • Car-port simple: 12.000 € h TVA • Car-port double: 20.000 € h TVA
3.3 Etudes et honoraires construction	J]	maximum 15% de H
Total construction/ de rénovation		(H + I + J)

¹¹ Taux de prise en charge définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

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 ménages 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'efficience.

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

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

Dans le cadre des logements abordables, le Ministère du Logement 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.**

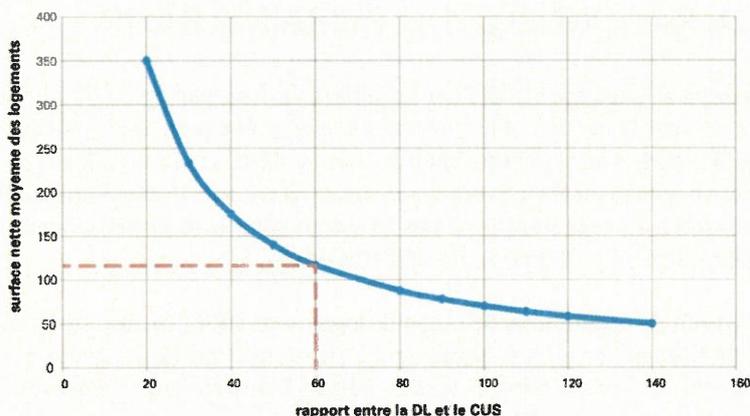
- La densité de logement [DL] reflète le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.
- Le coefficient d'utilisation du sol [CUS] reflète le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

De manière générale, un CUS relativement élevé par rapport à un 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, subventionnés dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, **les promoteurs publics sont contraints à respecter des surfaces utiles d'habitation maximales; à savoir 140 m² nets pour les maisons unifamiliales et 120 m² 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 m²



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 modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 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 être subventionnés 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'infrastructures au m²-Logement plus élevé. De même, la charge foncière des logements subventionnés 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(*) suivants, telles que reprises 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 étatique :

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 subventionnés dans les cas de figure suivants :

- La réalisation projets de logements subventionnés tel que prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- 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'économie 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'économie et d'efficacité, les planificateurs devront s'orienter lors de l'élaboration des PAG/PAP vers des largeurs de parcelles y adaptées. **La largeur des terrains à bâtir est à dimensionner afin de pouvoir construire des logements avec des surfaces utiles d'habitation (SUH) éligibles à être subventionnés par le Ministère du Logement et la contenance totale de terrain par maison est à dimensionner au stricte minimum nécessaire.**

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

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

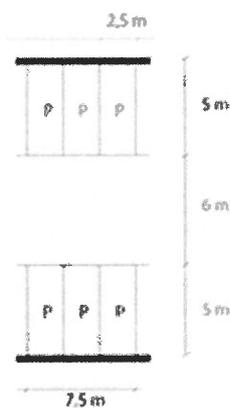
3. MOBILITE ET STATIONNEMENT

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

Dans le cadre des projets de logements 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. La construction d'emplacements privés provoque des coûts importants et augmente fortement le coût final des logements. Afin de contrecarrer ce constat, le Ministère du Logement suggère :

- De prévoir une clé de stationnement dans les quartiers HAB-1 et HAB-2 de maximum 1 emplacement par logement abordable subventionné ; pour les autres zones et en milieu urbain, la clé de stationnement peut être inférieure à 1.
- D'éviter la construction d'emplacements non utilisées *in fine* par les locataires,
- De 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,
- D'intégrer, dès l'élaboration des premières esquisses, les notions d'économie circulaire et de réaffectations ultérieures,
- De ne pas sous-estimer les frais de gestion, les frais d'entretien et leurs relatives charges mensuelles,
- De toujours veiller à l'économicité de la solution envisagée.

La limitation des emplacements privés en sous-sols permet de réduire les frais de construction et de réduire l'empreinte écologique des excavations de sol tout en réduisant les dépôts de déchets.



Pour les unités destinées à la location subventionnée, le Ministère du Logement conseille fortement de ne prévoir que maximum 1 emplacement privé par unité de logement.

Si des emplacements privés devront être créés, le Ministère du Logement conseille fortement une planification rationnelle et préconise le ratio suivant :

6 emplacements/ 7,5 m1 x 16 m1 avec un drive partagé

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. 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.

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 écologique

Dans le cadre de la nouvelle construction, le Ministère du Logement suggère fortement l'obtention de la Prime House (régime actuel = sélection de 46 Critères LENOZ) promouvant la durabilité des projets de logements. Une dispense ministérielle peut être attribuée pour des cas exceptionnels sur base d'un rapport dûment argumenté.

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, générant de « projets iceberg¹² » au strict minimum.

1.3. Percements et ouvertures de façades

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 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]

1.5. 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 interne de l'immeuble d'habitation collectif.

- Un immeuble d'habitation collectif d'au moins 12 logements **peut** être équipé d'une salle polyvalente commune située dans les parties communes¹³. Si tel est le cas:
 - cette salle est à équiper de toilettes et d'un coin cuisine et doit être accessible aux personnes à mobilité réduite
 - elle doit disposer d'une ouverture vers l'extérieur
 - la surface minimale est de 30 m², majorée de 1m² pour tout logement supplémentaire
- 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.

¹² Immeuble avec sous-sols importants

¹³ Conformément à l'art.68 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites_2018

2. LOGEMENTS DANS IMMEUBLE COLLECTIF

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 (voir quote-part du nombre total d'appartements). **Ces typologies sont actuellement applicables pour la vente et le Ministère du Logement suggère fortement de les appliquer également pour 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 »).**

Type de logement	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires (tableau 2)	Surface utile d'habitation [m2]	Quote-part du nombre total d'appartements
0.1	0	1	SDD_1	min.45	+/- 15%
1.1	1	1	SDD_1	45-50	
1.2	1	2	(SDD_1 ou SDB_1)	50-60	
2.2	2	2	(SDD_1 ou SDB_1)	60-70	+/- 35%
2.3	2	3	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_1	70-80	
2.4	2	4	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_1	80-85	
3.4	3	4	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_1	95-100	+/- 35%
3.5	3	5	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_2	100-110	
3.6	3	6	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_2	115	
4.5	4	5	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_1	120	+/- 10%
4.6	4	6	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2	125	
5.7	5	7	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2	130	< 5%

Un type de logement est défini par le nombre de chambres à coucher, le nombre d'occupants possibles et la surface utile d'habitation (SUH) maximale.

Remarque :

Dans le cadre de logements pour familles nombreuses, de logements collectifs ou de logements à programmation spécifique (p.ex. logements pour étudiants) d'autres typologies que celles reprises dans le tableau ci-dessus sont envisageables.

Pour des logements à nombre de chambre croissant, l'augmentation de la SUH n'est pas forcément linéaire, car outre les chambres à coucher qui se rajoutent, les pièces de séjour sont à dimensionner de manière à pouvoir accueillir décemment le nombre d'occupants présents dans le logement.

Ces types de logements sont à convenir au cas par cas avec le Ministère du Logement.

2.2. Prescriptions de surface

Aux prescriptions prévues par les règlements des bâtisses communales en vigueur, s'ajoutent les prescriptions suivantes :

- La surface utile d'habitation pour un logement dans un immeuble collectif est de minimum 45 m² et maximum 120 m² (logements destinés à la vente).

Toutefois, dans des cas à caractère social, le ministre peut dispenser de la condition de surface utile d'habitation minimale.

Ces surfaces sont augmentées:

- de 20 m² pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du troisième;
- de 20 m² pour tout ascendant au 1er degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5^e personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.

- Dans un esprit d'économicité, la surface de circulation des parties communes doit être réduite afin de privilégier les surfaces habitables des logements. Le ratio suivant est suggéré:

$\Sigma \text{ m}^2$ de « Surface utile d'habitation » des unités de logements \geq 75% - 80% de la [SCB_log]

2.3. 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
- Prévoir des installations techniques de chauffage et de ventilation mécanique économiquement raisonnable et facile d'entretien. La ventilation mécanique doit être centralisée par logement ; donc décentralisée par immeuble.
- Des obscurations/ stores seront à prévoir pour toutes les fenêtres de la surface utile d'habitation
- Prévoir des parachèvements durables et faciles d'entretien
- 1 espace extérieur type balcon ou loggia de dimension utile permettant d'installer une table à manger et le nombre de chaises respectifs au type de logement (au moins 4 m² pour un studio).

Par cage d'escalier

- La **présence d'un ascenseur**¹⁴ induit des charges mensuelles considérables¹⁵ pour les ménages 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 commun¹⁶ pour au moins 4 logements :
 - Avoir une superficie minimale de 8 m², majoré de 1m² par logement supplémentaire
 - 1 emplacement pour 1 lave-linge et 1 sèche-linge superposés par appartement
 - Espace de 2m² par logement pour sécher le linge
- 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 2m² pour l'emplacement de la station de tri (SDK) dans le local poubelle

¹⁴ 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.

¹⁵ Par ascenseur : +/-3000 euros par an

¹⁶ 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.
- 1 local poussette, au rez-de-chaussée, facilement accessible. Ce local doit avoir une superficie minimale de 1m²/ appartement. Le local poussette et le local vélo peuvent être combinés.
- 1 local débarras/ local de rangement supplémentaire privatif (-> cave) de 5 à 6m² 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 prévu¹⁷ :
 - Avoir une superficie minimale de 3 m²
 - Comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement à l'égout
 - Comporter un WC
- Les locaux sanitaires et les cuisines et donc les gaines techniques seront à grouper, respectivement à superposer.
- Réduction des emplacements privés pour les voitures.

¹⁷ Conformément à l'art.66 du règlement-type sur les bâtisses, les Voiries et les Sites_2018

3. 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.**

Pour une maison unifamiliale (vente), la surface utile d'habitation doit être de 65 m² au moins et ne doit pas dépasser 140 m².

Ces surfaces sont augmentées:

- de 20 m² pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du troisième;
- de 20 m² pour tout ascendant au 1er degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5^e personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.

Maison en bande	Nombre de chambres à coucher	Nombre d'occupants	Equipements sanitaires (table2)	Surface utile d'habitation [m ²]	Quote-part du nombre total des maisons
3.4	3	4	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_1	125	/
3.5	3	5	(SDD_1 ou SDB_1) + WC_2		
4.5	4	5	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_1	140	/
4.6	4	6	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2		
4.7	4	7	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2		
5.7	5	7	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2	155	/
6.7	6	6	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2	183	
7.10	7	10	(SDD_2 ou SDB_2) + WC_2	216	

Particularité pour les maisons unifamiliales destinées à la vente (< 140m²) 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 étatiques. 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.

Remarque :

Dans le cadre de logements pour familles nombreuses d'autres typologies variant entre le 6.7 et le 7.10 sont envisageables. L'augmentation de la SUH n'est pas forcément linéaire, car outre les chambres à coucher qui se rajoutent, les pièces de séjour sont à dimensionner de manière à pouvoir accueillir décemment le nombre d'occupants présents dans le logement.

3.2. Programmation interne par maison

- **Chaque maison en rangée ou de coin doit disposer de murs mitoyens privatifs entre les différentes unités de logements afin de garantir une meilleure qualité acoustique et une sécurité juridique.**
- Chaque maison doit disposer d'un local de rangement/stockage de taille adaptée.
Ce local peut être prévu dans une construction indépendante type abris de jardin. Ceci est privilégié à une cave traditionnelle. Dans un esprit d'économicité et de rationalité, prévoir ces constructions de type simple et/ou préfabriqués et de taille raisonnable.
- La salle de bain ou/et la salle de douche et/ ou le WC séparé doivent être accessibles indépendamment des chambres à coucher.
- Des obscurations seront à prévoir pour toutes les fenêtres de la surface utile d'habitation.
- Prévoir des installations techniques de chauffage et de ventilation mécanique centralisée économiquement raisonnable et facile d'entretien.
- **1 emplacement vélo par chambre.**

4. EQUIPEMENTS

4.1. Pièces d'eau

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

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

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

code		WC	lave-mains	lavabo	douche	baignoire
WC_1	WC séparé	1	1			
WC_2	WC séparé	1		1		
SDD_1	salle de douche type 1	1		1	1	
SDD_2	salle de douche type 2	1		2	1	
SDB_1	salle de bain type 1	1		1		1
SDB_2	salle de bain type 2	1		2		1

4.2. 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 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 ménages cibles, une niche cuisine type « kitchenette » comprenant une plaque de cuisson 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 h TVA est à respecter. Le Ministère du Logement peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis.

4.3. 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 ménages 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 h TVA est à respecter. Le Ministère du Logement peut prendre en charge les frais engendrés à des taux définis par loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

4.4. Equipements électriques

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

Les exigences minimales y relatives formulées dans l'Avant-projet de règlement grand-ducal 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, doivent être garanties pour les logements destinés à la location et à la vente abordable.

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

- 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.

Les frais y relatifs sont inclus dans le Coût de de construction « H » (Tableau récapitulatif).

4.5. Parachèvements

Les logements et les parties communes sont à équiper par des parachèvements durables et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Les frais y relatifs sont inclus dans le Coût de construction « H » (Tableau récapitulatif).

4.6. Installations techniques

En général, dans le cadre des nouvelles constructions de logements et de rénovations de logements existants, le Ministère du Logement ne subventionne que les installations techniques éligibles dans le cadre de la PRIME HOUSE 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 aides étatiques ne pourra dépasser le montant maximal de participation financière prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le décompte final ne pourra être fait qu'après le paiement de la Prime House.

4.7. Installations photovoltaïques

Les installations photovoltaïques peuvent être mises en place, mais **elles sont exclues des participations financières dans le cadre des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

Toutefois les aides de la PRIME House 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.

4.8. Ascenseurs

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

Le Ministère du Logement souhaite rendre attentif les acteurs intervenant dans l'élaboration de projets de logements subventionnés au Projet de loi suivant :

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.

Voici les points essentiels du projet de loi sous rubrique, pour toute information supplémentaire et en vue du respect de la (future) loi, le Ministère du Logement renvoie au texte intégral y afférent. La (future) loi prévoit des

- **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 90cm 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.
 - « Unité de vie » sur un seul niveau avec cuisine (ou partie du studio aménagée en cuisine), séjour, chambre (ou partie du studio aménagée en chambre), toilette, salle d'eau
 - Caractéristiques dimensionnelles (voir détails dans le texte législatif en vigueur)
- Pour les logements destinés à être cédés ou loués par un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, **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).**

5. TRAVAUX DE RÉPARATION ET DE REMISES EN ÉTAT DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES

5.1. Logements visés

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.

5.2. Répartition des charges

Dans le cadre des logements locatifs subventionnés, 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).**

5.3. 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).

5.4. 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.

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 ne subventionne que celles qui sont éligibles dans le cadre de la PRIME House (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 étatique est de :

Jusqu'à 880 €/m²_{SCB_log_rén.} h TVA, indexé
Jusqu'à 540 €/m²_{SNA_log_rén.} h TVA, indexé

Le Ministère du Logement peut prendre en charge les coûts des travaux de rénovation profonde engendrés à des taux définis selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

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 ou aide, 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.