



Appel à projets „Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung“

1. Introduction et description de l'appel à projets

1.1 Contexte et objectifs de l'appel à projets

Dans le cadre de sa politique visant le soutien des personnes en situation de handicap vers leur autonomie, le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil (MFSVA), conjointement avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (MLOGAT), lance un appel à candidature pour des projets de logements dédiés avec accompagnement social rapproché et plus précisément aux personnes en situation de handicap.

La transition de structures d'hébergement ou du domicile familial vers une vie autonome constitue un défi croissant pour beaucoup de personnes en situation de handicap, notamment dans un marché de logement marqué par une offre restreinte et des coûts élevés.

Les deux ministères souhaitent relever ce défi en créant de nouvelles structures à travers ce projet de logements abordables pour personnes en situation de handicap. Il convient de distinguer les logements accessibles, relevant des obligations prévues par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs, des logements abordables spécifiquement dédiés aux personnes en situation de handicap dans le cadre du présent appel à projets « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung ».

Le présent dispositif vise la création de logements abordables spécifiquement destinés à des personnes en situation de handicap, qui bénéficient d'un service d'assistance assuré par un bailleur social agréé.

Ce service, proposé à proximité ou au sein d'un même du bâtiment, permet d'offrir un accompagnement personnalisé favorisant une vie autonome, inclusive et durable.

Dans ce contexte, les Ministères recherchent de nouveaux projets afin de réaliser la mission suivante :

- Augmenter la capacité d'accueil par l'acquisition, la construction ou la rénovation de logements abordables : Proposer un projet d'acquisition, de construction d'un nouveau logement ou de rénovation d'un logement existant, entrant dans le cadre des dispositions du logement abordable (Aides à la pierre) pour le mettre à disposition des personnes en situation de handicap



1.2 Le dispositif « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung »

Une structure de logements pour personnes en situation de handicap, dans le contexte du dispositif « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung », se réfère aux logements abordables pour personnes en situation de handicap adultes souhaitant quitter leur domicile actuel, ayant un projet de vie, mais rencontrant des difficultés à trouver un logement abordable. Ces projets de logements abordables offrent des chambres ou des studios à des prix abordables et sont gérés par des bailleurs sociaux qui assurent la gestion des logements et soutiennent les personnes en situation de handicap dans la réalisation de leur projet de vie et dans leur autonomie.

Les objectifs du logement abordable dans le cadre de « l'Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » se résument ainsi :

- Gestion des logements : Assurer les responsabilités prévues à l'article 30 à 33 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.
- Point de contact :
 - o Être un point de contact pour les personnes en situation de handicap afin de répondre à leurs questions ou de prodiguer des conseils ;
 - o Assumer un rôle de facilitateur,
 - o Établir des liens avec les ressources et les organismes existants ;
 - o Encourager à la vie en communauté.
- Assistance à la vie autonome : Offrir une assistance adaptée afin de favoriser la continuité et la réussite du projet de vie de la personne en situation de handicap, en adoptant une approche flexible qui tient compte de ses besoins, tout ceci comme prévu dans la Convention relative aux droits des personnes handicapées et le règlement grand-ducal modifié du 23 avril 2004 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour personnes handicapées et portant exécution de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

1.3 Critères d'admission et processus de sélection

Les critères d'admission à remplir par le candidat-locataire d'un logement « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » sont les suivants :

- Être éligible selon art.55 « Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire » de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
 - o Être majeur ;
 - o Ne pas être propriétaire d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;



- Avoir un revenu mensuel inférieur ou égal au plafond d'éligibilité conformément à l'annexe III de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- Être en possession d'un titre de séjour valable d'au moins 3 mois au moment de la demande.
- Être en situation de handicap ;
- Être en mesure de payer le loyer demandé (selon les critères du logement abordable) ;
- Avoir un projet de vie ;
- Être capable de gérer son quotidien avec assistance par les services agréés ;
- Accepter une assistance à la vie autonome dans le cadre du suivi de son projet de vie ;
- S'engager à vivre en communauté avec les autres occupants ;
- S'engager à respecter les clauses du contrat de bail ;
- Fournir les documents nécessaires à la demande d'obtention du logement.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

Les candidats, ainsi que les logements « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » disponibles, sont répertoriés dans le Registre national des logements abordables, communément appelé RENLA. Le RENLA constitue une liste d'attente nationale des personnes cherchant à louer un logement à prix abordable (guichet unique), et permet également de disposer d'une vue d'ensemble du nombre de logements abordables, selon leur typologie, leur répartition géographique et leur taux d'occupation.

Le processus de sélection inclut généralement les étapes suivantes :

- **Étape 1 - Dépôt de candidature** : La personne en situation de handicap dépose son dossier de candidature comprenant tous les documents requis auprès du bailleur social de son choix. L'éligibilité du candidat est vérifiée.
- **Étape 2 - Le bailleur social inscrit le candidat dans le RENLA.**
- **Étape 3 - Entretien** : Les candidats présélectionnés sont invités à un entretien avec le bailleur social pour mieux évaluer leur motivation et leur capacité à s'intégrer dans la vie communautaire et à suivre leur projet de vie.
- **Étape 4 - Évaluation des dossiers en commission consultative** : Cette commission examine les dossiers pour vérifier que les critères d'admission sont remplis et pour déterminer un ordre de priorité de la demande.
- **Étape 5 - Décision** : Le choix du candidat revient au bailleur social en fonction de l'évaluation des dossiers et des entretiens, ainsi qu'aux avis formulés par la commission consultative



1.4 Organisme éligible à l'appel à projets

L'organisme déposant le dossier dans le cadre du présent appel à projets est le bailleur social. Le bailleur social doit s'associer à un promoteur social afin de répondre à cet appel à projets et notamment pour réaliser les demandes de participations financières dites « Aides à la pierre ». Un organisme peut assumer les deux fonctions (promoteur social et bailleur social) en son sein.

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion des logements destinés à la location abordable, donne en location un logement à des personnes en situation de handicap et propose une assistance à la vie autonome aux personnes en situation de handicap.

Le bailleur social peut être :

- Une association sans but lucratif (ASBL) ;
- Une fondation ;
- Société d'impact sociétal (SIS).

Le promoteur social (public et sans but de lucre) est responsable de la réalisation de logements abordables. En plus de choisir les terrains et les projets adaptés, il gère le financement, la planification et la mise en œuvre des projets. Dans ce contexte, le promoteur s'occupe également de la demande de participations financières au MLOGAT.

Le promoteur social peut être :

- Le Fonds du Logement ;
- La Société nationale des Habitations à Bon Marché ;
- Une commune ou un syndicat de commune ;
- Une ASBL, une fondation, un Fonds de gestion des édifices religieux, une communauté religieuse ayant conclu une convention avec l'État, un hospice civil, une société d'impact sociétal ou un office social.

Le promoteur social de logements destinés à la location abordable se concerte étroitement avec le futur bailleur social en vue de la planification du projet. Ce projet doit répondre à la fois aux dispositions du règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier de charges pour le développement de logements abordables établi par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et aux missions du bailleur social relatifs à l'encadrement lié au logement et à l'assistance à la vie autonome des personnes en situation de handicap en question.



1.5 Les obligations des parties prenantes

1.5.1. Les obligations du bailleur social

Les obligations du bailleur social dans le cadre du « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » se résument ainsi :

ENVERS L'ÉTAT :

- Agréments des deux Ministères : Un agrément doit être accordé par le MLOGAT. Pour autant que le projet soit complété par un local de l'encadrement, un agrément comme service d'assistance à domicile doit être accordé au gestionnaire par le MFSVA. Les agréments doivent être obtenus au moment de la première location.
- Création d'une commission consultative et établissement d'un ROI ayant pour mission de donner un avis au bailleur social avant l'attribution d'un logement. Chaque bailleur social crée sa propre commission consultative.
- Deux conventions à conclure, l'une avec le MLOGAT et l'autre avec le MFSVA : Le bailleur social doit conclure deux conventions avec l'État précisant les services à fournir, les modalités d'intervention, ainsi que les obligations réciproques des parties. Ces conventions ne sont pas un prérequis pour participer à cet appel à projets et pourront être conclues dans une seconde phase avant le démarrage des activités.
- Qualité des services : Le bailleur social doit garantir la qualité des services rendus, même si le local de l'encadrement se trouve dans un autre bâtiment, notamment à travers la mise en place d'outils d'assurance de la qualité tels que stipulé par le règlement grand-ducal modifié du 23 avril 2004 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour personnes handicapées et portant exécution de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, notamment la définition d'un concept pédagogique et d'un concept de fonctionnement, la mise en place d'heures de formation continue pour le personnel, la réalisation d'évaluations internes et l'acceptation de contrôles et évaluations externes.
- Gestion financière : Le bailleur social doit gérer ses finances de manière transparente et économe. Il doit tenir une comptabilité correcte et soumettre ses comptes à l'approbation des ministères concernés.
- Statistiques opérationnelles et financières : Le bailleur social est tenu de fournir des rapports réguliers sur ses activités et ses finances aux ministères. Ces rapports



permettent de vérifier que les subventions et autres financements publics sont utilisés conformément aux objectifs établis.

- Personnel qualifié : Le bailleur social doit employer un personnel qualifié et en nombre suffisant pour garantir la qualité des prestations. Cela inclut des formations régulières pour le personnel afin de maintenir et d'améliorer leurs compétences.
- RENLA : Le bailleur social doit mettre à jour le RENLA (registre national des logements abordables) tant au niveau des informations liées aux logements, aux locataires, ainsi qu'aux candidats-locataires.

ENVERS LES CANDIDATS ET LOCATAIRES :

- Respect des droits des bénéficiaires : Les bailleurs sociaux doivent respecter les droits des bénéficiaires, y compris le droit à la dignité, à la non-discrimination, à la confidentialité et à une assistance adaptée à leurs besoins.
- Assurer ses missions telles que prévues par le dispositif « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » et la loi relative au logement abordable : Le bailleur social doit assurer un service d'information et de conseil aux personnes en situation de handicap recherchant un logement abordable, louer les logements moyennant un bail abordable, informer les locataires quant à leurs obligations de locataires, les aider à les respecter et d'assistance à la vie autonome dans leur projet de vie.

ENVERS LE PROMOTEUR :

- Gestion du bâtiment : Le bailleur social doit réaliser l'entretien des logements à charge des locataires et faire des petites réparations qui ne sont pas prises en charge par le propriétaire ;
- Paiement du loyer : Le bailleur social doit assurer le paiement du loyer au promoteur.

Ces obligations visent à garantir que les bailleurs sociaux d'un logement « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » fournissent des services de qualité tout en garantissant une gestion transparente et efficiente des ressources publiques.

1.5.2. Les obligations du promoteur social

Afin de répondre à cet appel à projets, le bailleur social doit se concerter étroitement avec un promoteur social. Les obligations du promoteur social dans le cadre du « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » se résument ainsi :



- Choix des terrains : Il sélectionne les emplacements et les projets qui répondent aux besoins de logements abordables.
- Gestion du financement : le promoteur social s'occupe de trouver et de gérer les fonds nécessaires à la réalisation des projets. Il s'occupe également de solliciter des participations financières du MLOGAT pour soutenir les projets.
- Planification du projet : Il planifie toutes les étapes du projet et supervise sa mise en œuvre jusqu'à son achèvement.
- Concertation avec le bailleur social : Il collabore étroitement avec le futur bailleur social pour planifier le projet en détail.
- Concertation au préalable avec le MLOGAT afin d'aligner le projet de logements abordables au cahier des charges pour le développement de logements abordables.

1.6 Les critères du logement

Les critères du logement pour le « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnung » sont établis pour assurer qu'ils répondent aux besoins des personnes en situation de handicap et favorisent la réalisation de leur projet de vie.

En fonction du nombre et de la répartition des pièces, il peut s'agir soit d'un grand immeuble, soit d'une maison traditionnelle. Dans tous les cas, le logement doit respecter les critères du Règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables, et de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Pour un projet de logements abordables PMR, la largeur des couloirs maximale est de 1,2m.



Les éléments suivants doivent notamment être respectés :

- **Logement type Appartement/Studio**

- Dans le cadre de l'appel à projet sous rubrique « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » les typologies éligibles sont des studios 0.1 ou des appartements 1.1/ 1.2/ 2.2/ 2.3
- Proximité : Le logement doit être situé à proximité des transports en commun et des services essentiels.
- Accessibilité : Le logement doit être conforme à la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.
- Durabilité et environnement : Le logement doit être construit ou rénové dans le respect des normes de durabilité pour minimiser l'impact environnemental. L'utilisation de matériaux écologiques et l'efficacité énergétique sont fortement encouragées.
- Surface utile d'habitation : La surface utile d'habitation relative à un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de + 10%. Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévues par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

- **Logement collectif**

- Espace privatif : La personne en situation de handicap doit disposer d'une unité d'hébergement individuelle.
 - Si l'unité d'hébergement est destinée à l'accueil d'1 occupant adulte :
 - Surface nette minimale de 9m² ;
 - Surface nette maximale de 15m² ;
 - Avec 1 salle de bain partagée au maximum pour 3 personnes ou 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m², incluse dans la surface maximale de 15m².
- Espaces partagés : En cas de logement collectif, les logements doivent inclure des espaces communautaires partagés, tels qu'un séjour et une cuisine pour encourager la socialisation et les activités en groupe.
- En présence d'au moins 2 hébergements privatifs, l'espace commun cuisine équipée – le séjour est d'au moins 8m². Cette surface est augmentée à au moins 13 m² si le



logement collectif compte plus que 5 occupants. Pour toute occupant supplémentaire, la surface est augmentée de 1,5 m².

- En présence d'un séjour séparé de la cuisine et à partir de 5 occupants adultes, la taille minimale à prévoir est de 10m², augmenté de 1,5m² par occupant supplémentaire. Afin de promouvoir la convivialité, le MLOGAT recommande de prévoir 1 place à table assise par occupant et 1 place canapé par occupant.
- Proximité : Le logement doit être situé à proximité des transports en commun et des services essentiels.
- Accessibilité : Le logement doit être conforme à la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.
 - Surface utile d'habitation : La surface utile d'habitation relative à un logement abordable destiné à une communauté domestique PMR peut être majorée de + 10%. Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévues par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.
- Durabilité et environnement : Le logement doit être construit ou rénové dans le respect des normes de durabilité pour minimiser l'impact environnemental. L'utilisation de matériaux écologiques et l'efficacité énergétique sont fortement encouragées.

Le MLOGAT définit les autres recommandations et surfaces maximales suivantes :

- 1 cuisine commune par multiple de 8 occupants ;
- Chaque logement collectif doit être muni d'un 1 espace extérieur privatif accessible par un espace partagé. Les espaces extérieurs accessibles via un hébergement privatif sont à éviter ;
- Si un local buanderie est prévu, 1 emplacement machine à laver et sèche-linges superposés par multiple de 5 hébergements privatifs est à prévoir ;
- En option, 1 WC séparé si le projet prévoit plus de 5 « hébergements » ;
- Débarras (+/- 2m² par occupant) /stockage/cave de taille utile et permettant d'installer un rangement d'1 module de 60 cm par occupant ;



• Local de l'encadrement

Un local ou un bureau pour le personnel encadrant peut être disponible à partir de 12 unités de logements (hébergements ou studios/appartements).

- Le bureau doit être accessible par les parties communes (hors du logement abordable),
- La surface nette maximale est de 12 m²,
- 1 WC séparé peut être prévu en complément.

A partir de 8 unités de logements/ hébergements (handicap mental), le projet peut être complété par 1 bureau pour le personnel encadrant et par 1 chambre à coucher/ niche de nuit avec salle de douche privative de max 15m². Elle est destinée au personnel d'encadrement assurant la permanence pendant la nuit. Toutefois, cette disposition fait office d'une évaluation du besoin par les 2 Ministères.

Le bureau et la chambre à coucher/niche de nuit seront agréées comme services d'assistance à domicile au sens de l'article 3.2 du règlement grand-ducal modifié du 23 avril 2004 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour personnes handicapées et portant exécution de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique et devront être conformes aux dispositions du chapitre 3 : Les infrastructures.

2. Les conditions générales

2.1 Le cadre légal

Le projet tombe, entre autres, sous le champ d'application des lois et règlements grand-ducaux suivants :

- Loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- Loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable ;
- Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable. ;
- Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable. ;
- Règlement ministériel du 5 mai 2025 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables. ;



- Règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location ;
- Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
- Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs ;
- Loi modifiée et rectifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique (ASFT) ;
- Règlement grand-ducal modifié du 23 avril 2004 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour personnes handicapées et portant exécution de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique

2.2 Le cadre de financement

Le MLOGAT et le MFSVA mettent à disposition les soutiens financiers suivants :

2.2.1 Acquisition / construction / rénovation

Les Aides à la pierre sont des participations financières accordées aux promoteurs sociaux (publics et sans but de lucre) pour la construction ou la rénovation de logements abordables, conformément à la loi modifiée du 7 août 2023.

Dans le cadre du développement d'un projet de logements pour personnes en situation de handicap, le MLOGAT prend en charge le financement partiel relatif à la construction ou la rénovation d'un logement abordable.

Concernant la rénovation de bâtiments existants, celle-ci peut englober des travaux de rénovation ou de transformation de très grande envergure comprenant des travaux de gros-œuvre, de second œuvre et de parachèvements ainsi que des travaux de rénovation plus douce.

Les promoteurs sociaux peuvent recevoir jusqu'à 75 % des coûts éligibles pour des logements destinés à la location abordable.

Ces aides sont conditionnées à une affectation des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but lucratif et pour toute la durée de vie des logements pour les promoteurs publics.



Pour assister les promoteurs sociaux à l'introduction d'une demande d'Aides à la pierre lors de l'élaboration d'un projet de logements abordables, le MLOGAT met à disposition le cahier des charges pour le développement de logements abordables.

2.2.2 Premier équipement mobilier du local d'encadrement

Les frais de premier équipement, de renouvellement et d'acquisition d'équipements peuvent être pris en charge par le MFSVA.

La demande de prise en charge doit être introduite par le bailleur social, en sa qualité de gestionnaire de service d'assistance à domicile, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2.2.3 Frais de gestion

La compensation totale accordée annuellement par le MLOGAT au bailleur social se compose :

- d'un côté de la compensation couvrant un déficit relatif au loyer versé au promoteur social et au loyer à percevoir du locataire ;
- de l'autre côté du forfait relatif aux frais de gestion relevant de l'exercice d'encadrement lié au logement. Ce forfait, dû par unité d'hébergement, est fixé à 340 € par mois. Les frais éligibles inclus dans le forfait de gestion font partie intégrante de la convention État-bailleur et peuvent être consultés sur www.logement.lu. Une comptabilité distincte doit être faite pour le forfait versé par le MLOGAT et pour la convention par couverture de déficit avec le MFSVA.

2.2.4 Frais d'encadrement

La particularité d'un logement « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnerung » est son objectif d'assistance à la vie autonome de la personne en situation de handicap.

Afin d'atteindre ces objectifs, le bailleur social met à disposition des personnes en situation de handicap, des assistants qui ont les missions prévues à l'article 3.2 du règlement grand-ducal modifié du 23 avril 2004 concernant l'agrément gouvernemental à accorder aux gestionnaires de services pour personnes handicapées et portant exécution de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

Le MFSVA prend en charge les frais de personnel et les frais de fonctionnement liés à cette assistance, notamment sur base du modèle de financement d'une convention par couverture de déficit pour un service d'assistance à domicile en vigueur (sous réserve de budget disponible).



2.2.5 Loyer du locataire

Le loyer abordable du locataire est calculé en fonction du ou des revenus de la personne en situation de handicap, respectivement de la communauté domestique pour les ménages monoparentaux ou les couples. Sont pris en compte pour ce calcul, les revenus de toutes les personnes qui vivent dans la communauté domestique. Les revenus pris en considération sont les revenus nets (sans cotisations sociales et sans impôts), les rentes alimentaires perçues, les rentes accident, les allocations familiales et les revenus pour heures supplémentaires.

À partir de ces revenus, le loyer abordable net pour le logement (sans charges) se situe entre 10% et 35% du total des revenus.

Si le revenu net disponible du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu (1623,88 €/mois (indice 1.5.25)), le bailleur social, sur avis de la commission consultative, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de la personne en situation de handicap.

Si les revenus du locataire augmentent en cours de location, c'est-à-dire s'ils sont supérieurs aux revenus pris en compte pour l'attribution d'un logement, le locataire ne perd pas le logement mais le loyer est adapté aux revenus.

2.2.6 Loyer du bailleur social au promoteur social

Le loyer du bailleur social payé au promoteur social se compose de deux parties :

- D'une part la rémunération du capital investi (déterminée par le MLOGAT dans le cadre de la convention « Aides à la pierre ») ;
- D'autre part le forfait d'exploitation : Ce forfait dû au promoteur par le bailleur social est fixé à 150 € par mois par unité d'hébergement. Ce montant correspond à la couverture des frais d'exploitation du promoteur social comme compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.
- Les communes et les syndicats de communes sont momentanément exclus de la rémunération du capital investi. Le loyer à demander au bailleur social, se limite donc au forfait d'exploitation, qui s'élève à 150 € par mois par logement.



2.3 Critères de sélection

La sélection du porteur de projet sera réalisée sur base des critères suivants :

1. Degré de réponse aux objectifs précisés dans cet appel à projets ;
2. Expérience du bailleur social dans le domaine du travail avec les personnes en situation de handicap ;
3. Garanties de continuité : le bailleur social doit être dans une situation financière stable et être capable de garantir un service continu. Dans cette perspective, la capacité économique et financière du soumissionnaire devra être justifiée ;
4. Capacité à répondre aux conditions des 2 agréments (MLOGAT et MFSVA) ;
5. Respect du cahier des charges du MLOGAT relatif à la construction/ rénovation d'un logement
6. Respect des conditions de convention conclues avec les 2 Ministères ;
7. Le lancement de l'activité « Autonomt Wunne fir Mënsche mat enger Behënnung » interviendra sous réserve de la mise à disposition des crédits budgétaires nécessaires.

2.4 Planning de l'appel à projets

1. Lancement de l'appel à projets par une conférence
2. Organisation d'une session de questions – réponses
3. Période de soumission des candidatures
4. Premières évaluations et sélection des projets
5. Communication des résultats aux candidats



3. Dossier de candidature et contact

3.1. Chaque dossier est évalué par le MLOGAT en consultation avec le MFSVA.

Le dossier de candidature doit être composé des éléments suivants :

1. Candidature : la fiche de candidature dûment complétée (Annexe I)
2. Aides à la pierre : les documents suivants sont requis :
 - Description du projet
 - o Population cible
 - o Concept de fonctionnement du service d'assistance à domicile
 - o Personnel prévu pour le service d'assistance à domicile
 - Plan de situation/ extrait du plan cadastral
 - Plans sommaires 1/100 (plans, coupes, élévations) et indication des surfaces SUH, SCB et SNA (renvoi au cahier des charges pour le développement de logements abordables) ;
 - Devis sommaire ;
 - Fiche architecturale (Annexe II).
3. Documents démontrant la capacité du bailleur social à assurer la continuité du service : p.ex. le bilan des 3 dernières années du bailleur social/ promoteur social, conventions existantes,

3.2. Le dossier de candidature est à envoyer au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, par courrier postal ou électronique :

- Par courriel : bailleursocial@ml.etat.lu
- Par courrier :
Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Service Logement abordable
Adresse postale : L-2916 Luxembourg

Vous pouvez vous inscrire au workshop Questions-réponses jusqu'au 8 décembre 2025 et introduire vos questions jusqu'au 2 décembre 2025 via l'adresse-mail : info@fm.etat.lu