

**PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »**

**Cahier des charges**

**B.15 Documents relatifs au projet « Grünwald Steichen »**

**Phase I**



## Table de matières

### Logements dédiés salariés :

Note-12024-logements-salariés– précisions du Ministère du Logement

Logements collectifs – précisions du Ministère du Logement

## Logements dédiés salariés :

Note-12024-logements-salariés– précisions du Ministère du Logement



## Logements collectifs – précisions du Ministère du Logement

### Logements collectifs « tous publics » destinés à la location abordable

Les logements collectifs permettent d'élargir la palette des logements abordables donnés en location par les promoteurs sociaux et requièrent des réflexions et des précisions quant à la programmation interne des hébergements privés et des espaces partagés au sein du logement collectif.

### Quelques précisions afin de mieux cerner les terminologies

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

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



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

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

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

**Recommandations et consignes générales à respecter lors de l'élaboration de projets de logements collectifs « tous publics »**

➤ **Hébergement « privé »**

- ✓ Si l'hébergement est destiné à l'accueil de 1 occupant adulte (0.1) :
  - Surface nette minimale de 9m<sup>2</sup> selon les exigences de la Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité,
  - Surface maximale de 15m<sup>2</sup>,
  - **En option** : 1 salle de douche privative, accessible depuis l'hébergement de +/- 4m<sup>2</sup>, incluse dans la surface maximale de 15m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

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

➤ **Recommandations et surfaces maximales :**



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

**Tableau : Typologies des logements collectifs « tous publics »**

Typologie de l'unité de logement	Nombre d'hébergements	Nombre d'occupants	Surface estimative pour le/les séjour cuisine(s) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	Nombre de cuisine(s)	SUH minimale (Salubrité) [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	SUH raisonnable [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]	SUH maximale [m <sup>2</sup> <sub>SUH</sub> ]
					Typologie de base : APPARTEMENT		
					Typologie de base : MAISON UNIFAMILIALE		
<b>2.2 h</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	21	1	55	<b>59</b>	(68)
<b>2.3 h</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	24	1	70	<b>76</b>	(84)
<b>2.4 h</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	27	1	85	<b>92</b>	(100)
<b>3.3 h</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	24	1	74	<b>81</b>	(93)
<b>3.5 h</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	30	1	105	<b>113</b>	(126)
<b>3.6 h</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	33	1	120	<b>130</b>	(142)
<b>4.4 h</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	27	1	94	<b>103</b>	(119)
<b>4.6 h</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	33	1	124	<b>135</b>	(152)
<b>4.8 h</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	39	1	154	<b>167</b>	(184)
<b>5.5 h</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	30	1	113	<b>124</b>	(145)
<b>5.7 h</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	36	1	144	<b>157</b>	(178)
<b>5.9 h</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	54	2	187	<b>202</b>	(223)
<b>6.6 h</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	33	1	133	<b>146</b>	(171)
<b>6.8 h</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	39	1	163	<b>178</b>	(204)
<b>6.10 h</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	57	2	206	<b>224</b>	(249)
<b>7.7 h</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	36	1	152	<b>167</b>	(197)
<b>7.9 h</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	54	2	195	<b>213</b>	(243)
<b>7.11 h</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	60	2	226	<b>245</b>	(275)
<b>8.8 h</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	39	1	172	<b>189</b>	(223)





<b>8.10 h</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	57	2	215	<b>234</b>	(268)
<b>8.12 h</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	63	2	245	<b>267</b>	(301)
<b>9.9 h</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	54	2	204	<b>224</b>	(262)
<b>9.13 h</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	66	2	265	<b>288</b>	(327)
<b>9.15 h</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	72	2	295	<b>321</b>	(359)
<b>10.10 h</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	57	2	224	<b>245</b>	(288)
<b>10.14 h</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	69	2	284	<b>310</b>	(353)
...	...	...	...	...	...	...	...

Pour les biens existants, la programmation interne et des réaménagements éventuels seront à examiner au cas par cas en concertation avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

**Remarque :**

A noter que les logements collectifs, de typologie de base « appartement » sont limités en surface utile d'habitation conformément à la colonne dénommée « SUH raisonnable », reprise dans le tableau ci-dessus.

## Logements collectifs « dédiés » destinés à la location abordable

Il s'avère nécessaire de préciser les spécificités quant à la programmation interne relatives aux différents types de logements « dédiés » tel qu'ils sont stipulés dans la loi modifiée relative au logement abordable du 7 août 2023.

- Dans tous les cas, il s'avère indispensable de définir et cerner exactement le concept d'exploitation du projet envisagé et de fournir à la Commission d'accompagnement des Aides à la Pierre (CaaP) du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire un descriptif détaillé quant au parti architectural et à la programmation du projet. Eviter de prévoir que des maisons unifamiliales
- Prévoir des immeubles collectifs avec un maximum d'unités par immeuble collectif afin d'atteindre une efficience économique
- Pour les localités à dominante rurale/ périurbaine
  - ✓ au moins 6 unités en HAB-1
  - ✓ au moins 8 unités en HAB-2
- Comment « fonctionne » le projet ?
- Quels sont les besoins spécifiques des occupants/ de la population cible du promoteur/ qui est le bailleur social ?
- Quels sont les besoins en espaces partagés au sein d'un logement collectif ou en « espaces communs favorisant l'habitat » au sein d'un immeuble collectif ?
- Est-ce que le projet est conçu de manière à respecter l'économicité générale recherchée pour les logements abordables, ceci au niveau des surfaces utiles d'habitation et au niveau des coûts de réalisation ?
- Le projet bénéficiera-t-il d'autres participations financières de l'Etat ?

## Logements/ hébergements dédiés aux étudiants

Les logements dédiés aux étudiants se caractérisent principalement par un regroupement d'un nombre élevé d'hébergements distincts d'une taille modeste le long d'un couloir de distribution et profitant d'espaces communs répartis aux étages ou regroupés et permettant l'échange et la communication entre étudiants.

➤ **Plans types pour les hébergements dédiés aux étudiants**

<b>Variante pour 1 étudiant :</b>	
Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 19,50 m <sup>2</sup>	Distribution privative     Séjour / Cuisine Chambre     Sanitaire
✓ min. 17 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ Hébergement PMR: max. 30 m <sup>2</sup>
✓ max. 20 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ min. 9 m <sup>2</sup> surface nette pour l'espace chambre
✓ Sdd privative incluse dans la surface nette	

Variante pour 2 étudiants :	
Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 28,50 m <sup>2</sup>	Surface utile d'habitation SUH_log_exemple : 30 m <sup>2</sup>
Distribution privative     Séjour / Cuisine     Chambre     Sanitaire	
✓ min. 25 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ min. 9 m <sup>2</sup> surface nette par espace chambre
✓ max. 30 m <sup>2</sup> surface nette totale	✓ 2 hébergements -> 2 forfaits d'exploitation
✓ Sdd privative incluse dans la surface nette	

➤ Le module standard d'un hébergement ne dispose pas de kitchenette. Si le promoteur social souhaite équiper les hébergements avec une kitchenette, celles-ci sont inclus dans le forfait maximal éligible pour la fourniture et l'installation du mobilier premier



équipement. Quant aux repas, il est à noter que les étudiants recherchent plutôt la communauté et l'échange entre étudiants au sein des espaces communs. Toutefois, la possibilité d'installation d'un micro-onde dans l'hébergement privé peut s'avérer utile.

- Un forfait maximal éligible pour la fourniture et l'installation du mobilier premier équipement par hébergement est de 4.000 EUR h TVA. Sont visés les mobiliers suivants :
  - Lit avec matelas,
  - Table avec chaise,
  - Armoire avec penderie,
  - Bureau et chaise bureau, étagère.
- Pour le dimensionnement des espaces communs (cuisines communes, espaces séjour) la surface nette à considérer est de 2 m<sup>2</sup> SUH/ étudiant.
- Par multiple de 8 étudiants un forfait maximal « cuisine » de 6.500 EUR h TVA est éligible. A noter que le besoin en modules de rangement et de fours micro-ondes est prédominant.
- Il est à prévoir 1 emplacement vélo par étudiant (intérieur ou extérieur)
- Il est à prévoir une cave privative type « box » par hébergement. Une surface nette supplémentaire, hors hébergement, de 0.8 m<sup>2</sup> SUH/ étudiant peut être prévue
- Il est à prévoir un petit local pour les ustensiles de nettoyage
- Pour rappel : max. 0,2 emplacement voiture par « hébergement » (emplacement clos)
- **Les hébergements peuvent également être regroupés au sein d'un appartement ou d'une maison**
  - Renvoi aux typologies des logements « tous publics »

#### **Logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché**

##### **Selon la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable :**

*Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement (social) rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la loi.*

**Selon le commentaire des articles :**

*L'accompagnement des locataires et des membres de leur communauté domestique assuré par le bailleur social et axé exclusivement sur le savoir-vivre dans le logement n'est pas à confondre avec les tâches de suivi d'un office social ou d'un service de suivi social dont l'objet est plutôt une amélioration de l'intégration sociale et de l'autonomie d'action des familles ou personnes seules qui sont confrontées à des détresses multiples que ce soit au niveau social, médical ou autre. Dans le contexte des logements abordables, les deux sont complémentaires.*

**Accord de coalition 2023 – 2028**

- **Chapitre « Logement » - Logements à destination de populations spécifiques, p. 48 :**

*Le Gouvernement continuera ses efforts en faveur de la création de logements à loyer modéré en vue d'offrir un hébergement à des personnes fragilisées et en précarité. Le Gouvernement veillera à régionaliser ces structures à taille humaine qui s'intègrent dans le contexte local. Le Gouvernement incitera les communes et les promoteurs publics à intégrer le concept du « Housing first » dans le cadre de leurs projets de construction abordables.*

- **Chapitre « Famille et solidarité - Personnes à besoins spécifiques » - Logements pour les personnes à besoins spécifiques », page 80 :**

*Chaque personne devra pouvoir choisir librement la façon dont elle souhaite vivre. Le Gouvernement augmentera l'offre de résidences autonomes et semi-autonomes. La création de logements et résidences inclusifs sera encouragée, par exemple dans le cadre de grands projets d'habitation publics et privés.*

---

En général, la loi modifiée du 7 août 2023 vise la création de logements abordables pour des occupants vivant de manière autonome et de manière indépendante, mais qui peuvent, selon les cas, avoir un besoin d'accompagnement et de soutien individuel dans les domaines physique, psychique ou social.

- Les logements peuvent être équipés d'un système d'appel d'urgence.
- Les personnes vivant de manière autonome et indépendante disposent d'un contrat de bail conclu avec leur bailleur social dans le cadre du logement abordable,



contrairement aux contrats de location/ de mise à disposition qui sont établis dans le cadre de foyers d'accueil (hébergement collectif pour le domaine des personnes âgées ou centre d'accueil pour le domaine des jeunes en détresse) et des services d'hébergement du secteur des personnes en situation de handicap.

Sont visés en principe les publics cibles suivants : personnes en situation de handicap, seniors, jeunes et/ ou adultes en détresse, jeunes adultes profitant d'une mesure SLEMO (Service Logement En Milieu Ouvert), personnes présentant des problèmes de santé/psychothérapeutiques, femmes/familles en détresse.

Le concept d'exploitation du bailleur social ne doit pas imposer de prestations facturées de manière forfaitaire aux occupants telles que des services d'hôtellerie (repas, conciergerie), d'animations diverses, ni de services de présence de personnel soignant et/ou d'éducateur sur place 24/24h.

Sont éligibles aux participations financières, des logements et des espaces communs au sein de l'immeuble collectif qui se caractérisent par une organisation interne et un dimensionnement général raisonnables.

Ainsi le présent cahier des charges définit les lignes directrices suivantes :

- En fonction du public cible nécessitant un accompagnement individuel et afin de permettre le bon fonctionnement de ces logements, des infrastructures supplémentaires sont éligibles aux participations financières, sous condition qu'au moins 12 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables.

Les conditions suivantes relatives aux infrastructures supplémentaires s'appliquent :

- Le projet de logements abordables peut être équipé d'une salle polyvalente commune sous condition de :
  - Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande,
  - La salle polyvalente doit être accessible par les parties communes,
  - Elle est à équiper de toilettes, à nombre raisonnable,
  - Elle peut être équipée d'un coin cuisine,
  - Elle doit être accessible aux personnes à mobilité réduite,



- Elle doit disposer des ouvertures vers l'extérieur,
- La surface nette maximale est de 36 m<sup>2</sup> (3 m<sup>2</sup> surface nette/ unité de logement), majorée de 1,5 m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire. La surface de la cuisine est incluse, la surface relative aux sanitaires est en complément.  
  
Sur demande dûment justifiée, le ratio peut être augmenté à max 5 m<sup>2</sup> surface nette/ unité de logement, majorée de 2 m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire.
- Le projet de logements abordables peut être équipé d'un bureau destiné au personnel d'encadrement; un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande.
- Les logements peuvent être de type maison/ appartement ou de type logement collectif -> renvoi aux typologies des logements « tous publics ».
- Pour un projet de logements abordables PMR, la largeur des couloirs maximale est de 1,2m.
- Les infrastructures suivantes ne sont pas éligibles à une participation financière :
  - Une chambre à coucher/ niche de nuit. Ce besoin n'est pas en relation avec la typologie des logements sous rubrique.
  - Tout espace accueillant des soins médicaux (infirmierie, bureau médical et de consultation).
- En ce qui concerne les logements abordables pour un public cible en situation de handicap mental, sont éligibles aux participations financières les éléments suivants, sous condition qu'au moins 8 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables :
  - Le projet de logements abordables peut être complété par 1 bureau destiné au personnel d'encadrement :
    - Le bureau doit être accessible par les parties communes,
    - La surface nette maximale est de 12 m<sup>2</sup>,
    - 1 WC séparé peut être prévu en complément.
  - Le projet peut être complété par 1 chambre à coucher/ niche de nuit avec salle de douche privative de max. 15 m<sup>2</sup> surface nette.
    - Cette chambre à coucher est destinée au personnel d'encadrement assurant la permanence pendant la nuit.





A noter que pour l'évaluation de projets de logements abordables visant un public cible en situation de handicap, la Commission consultative d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP) se consulte avec la division « Personnes handicapées » du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil.

### Logements dédiés aux jeunes

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ». Dans le cadre de logements pour jeunes, vivant seul, sont à prévoir des logements de typologies 0.1 ou 1.1. ou des hébergements pour 1 occupant dans des logements collectifs.

Si le concept d'exploitation du bailleur social prévoit un public cible accueillant des couples ou des jeune(s) avec enfant(s) alors d'autres typologies sont éligibles en fonction du besoin du bailleur social.

➤ Les infrastructures suivantes ne sont pas éligibles à une participation financière :

- Bureau destiné au personnel d'encadrement
- Une chambre à coucher/ niche de nuit. Ce besoin n'est pas en relation avec la typologie des logements sous rubrique.

Si les jeunes bénéficient d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la loi, alors ces logements sont à considérer comme des « logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché ».

Remarque relative aux logements « jeunes » qui rentrent dans le programme du Service national de la jeunesse (SNJ) :

Un projet de logements abordables peut être équipé d'un bureau destiné au personnel d'encadrement sous condition qu'au moins 12 unités de logement sont regroupées dans le projet de logements abordables :

➤ Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande



➤ Le projet de logements abordables peut être complété par 1 bureau destiné au personnel d'encadrement :

- Le bureau doit être accessible par les parties communes,
- La surface nette maximale est de 12 m<sup>2</sup>,
- 1 WC séparé peut être prévu en complément.

A noter que pour l'évaluation de ces projets de logements abordables la Commission consultative d'accompagnement des Aides à la pierre (CaaP) se consulte avec le « Service national de la jeunesse » du Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse.

### Logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus

En ce qui concerne la programmation interne des logements pour personnes âgées il est renvoyé au texte de la **Loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées** et plus précisément le Chapitre 8 - Logement vendu ou loué sous une dénomination visant des personnes âgées, article 93 - Définitions et article 94 - Obligations.

L'article 94 prévoit le renvoi à la **Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs**. Ces prescriptions sont à respecter.

Le concept d'exploitation du bailleur social ne doit pas imposer de prestations facturées de manière forfaitaire aux occupants telles que des services d'hôtellerie (repas, conciergerie), d'animations diverses, ni de services de présence de personnel soignant et/ou d'éducateur sur place 24/24h.

Sont éligibles aux participations financières les logements abordables, dont la programmation interne des logements et des espaces communs (« éléments favorisant l'habitat ») au sein de l'immeuble se caractérisent par une organisation interne et un dimensionnement général raisonnables. Les doubles hauteurs sont à éviter. Si toutefois, il s'avère impossible de l'éviter, uniquement les m<sup>2</sup> au sol sont pris en compte afin de déterminer les m<sup>2</sup> bruts éligibles à la participation financière.

➤ Ces projets de logements abordables sont susceptibles d'englober des surfaces auxiliaires aux logements privatifs. Il est renvoyé au chapitre du présent cahier des charges « Éléments favorisant l'habitat ». Sont visés principalement une salle polyvalente et un séjour commun :

- Un concept d'exploitation doit être à l'appui de la demande,
- Toutefois la surface maximale de 30 m<sup>2</sup> surface nette pour 12 unités de logement est augmentée à 36 m<sup>2</sup>, c.à.d. 3/m<sup>2</sup> de surface nette par unité de logement, majorée de 1,5 m<sup>2</sup> pour tout logement supplémentaire
- Sauf dans un cas dûment justifié, des « espaces de rencontre » aux niveaux des couloirs (distribution horizontale) ou au niveau des espaces de circulation devant les ascenseurs ne sont pas visés parmi les « Eléments favorisant l'habitat ».

➤ Sont éligibles les typologies d'appartements 1.1 et 1.2 :

- Tous les logements peuvent être conçus PMR/ « Design for all » ; à noter que ces logements doivent être attribués prioritairement à des personnes PMR.
- La surface utile d'habitation minimale du logement doit correspondre au seuil inférieur de la fourchette indiquée dans le présent cahier des charges afin d'offrir une qualité de vie satisfaisante. Ne sont pas visés des hébergements d'une structure type maison de retraite. Les espaces doivent être conçus afin de pouvoir installer un lit, un petit séjour ainsi qu'une petite table à manger ; les canapés-lits ne sont pas fonctionnels.
- Selon la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs, la largeur nécessaire pour les circulations horizontales est de 1,20 m avec des aires de manœuvre.
- Les surfaces suivantes par unité de logement PMR s'avèrent raisonnables :

	en surface nette par logement (m <sup>2</sup> )
Cave privative	+/- 6 m <sup>2</sup>
Buanderie commune (si non prévue à l'intérieur du logement)	+/- 3 m <sup>2</sup>
Local vélos (1m <sup>2</sup> /chambre/vélo)	N/A
Local commun pour dépôt déambulateur et/ou chaise roulante	+/- 3 m <sup>2</sup>

Si nécessaire : Emplacement privé « adapté » à l'intérieur du bâtiment	Emplacement de 2,3 x 5,0 m + aire de transfert de 1,2 m
1 emplacement/ unité de logement	(Renvoi pour les détails à la Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.)

➤ Dans des cas dûment justifiés, des appartements de typologie 2.2 peuvent être éligibles sous condition qu'au moins 12 unités de logements sont regroupées dans le projet de logements abordables:

- Max 10% des logements peuvent présenter une typologie 2.2.
- Dans ce cas, ces logements doivent être PMR et les 2 chambres sont des chambres pour 1 occupant chacune (lits médicalisés).
- En ce qui concerne la SUH max. des logements pour personnes âgées, il est renvoyé aux appartements « tous publics ».
- La SUH max. des appartements PMR peut être majorée de 10%.

Pour tous les logements PMR, les plans doivent reprendre de façon graphique les espaces de manœuvres certifiant le respect des exigences d'accessibilité prévu par la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

#### Logements dédiés aux membres d'une société coopérative

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».

#### Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire

Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».



### Logements dédiés dits de réserve

Ces logements sont destinés à accueillir momentanément des locataires se trouvant face à une situation de détresse ne tolérant aucun délai à l'attribution du logement. En règle générale, ces logements sont conçus par des communes qui doivent reloger des personnes en cas d'insalubrité d'un logement et par des associations qui accueillent des personnes et des familles en détresse extrême.

- Au niveau de la programmation interne de ces logements, il est renvoyé aux logements « tous publics ».
- Il s'avère indispensable de définir la typologie et la surface utile d'habitation conformément aux exigences des logements « tous publics ».
- Ne sont pas éligibles des logements à « plan libre » aménagés et réaménagés au cas par cas.