



LUXEMBOURG

# Logements à coût modéré

-

## La Commune en tant que maître d'ouvrage



*3<sup>e</sup> Journée des communes*

WORKSHOP



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

Luxembourg, le 19 octobre 2018

# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN

## OBJECTIFS & INFORMATIONS CLÉS



# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN

## OBJECTIFS DU PROJET



- **Optimisation de la gestion du patrimoine communal;**
- Création de **logements à coût modéré, prioritairement** pour les besoins de la population locale, moyennant **critères de sélection spécifiques;**
- **Projet 100% communal** exécuté en régie propre;
- Autonomie communale : **Implication des responsables communaux à tous les niveaux de la procédure** : définition des besoins, conceptualisation, planification, attribution du marché et des logements, suivi de l'exécution des travaux, etc.;
- **Minimalisation de la charge de travail;**
- **Optimisation de l'utilisation du denier public** : sélection de « l'offre économiquement la plus avantageuse »;
- **Gestion des risques économiques et financiers** de la commune moyennant définition d'un **budget maximal non révisable.**

# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN ÉVOLUTION



**Situation initiale 2015**



**Conceptualisation 2016**



**Résultat final 2018**

# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN

## CHIFFRES CLÉS



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



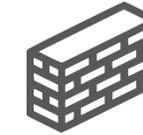
→ **Procédure ouverte** avec **cahier des charges fonctionnel et technique** et **prix maximal non révisable** à destination d'une **entreprise générale** (projet « clés en main »);

→ **Soutenu par le Ministère du Logement** (loi modifiée du 25 février 1979) :

- 50% Terrain
- 50% Frais d'études
- 50% Démolition & Infrastructures



9 x appartements



Brique POROTON®



Emphytéose  
99 ans



SUH 75 - 120 m<sup>2</sup>



9 x parking (SSOL)



A-B  
Géothermie



2.200 € / m<sup>2</sup> SUH

# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN VISUEL 3D



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN INAUGURATION SEPTEMBRE 2018



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

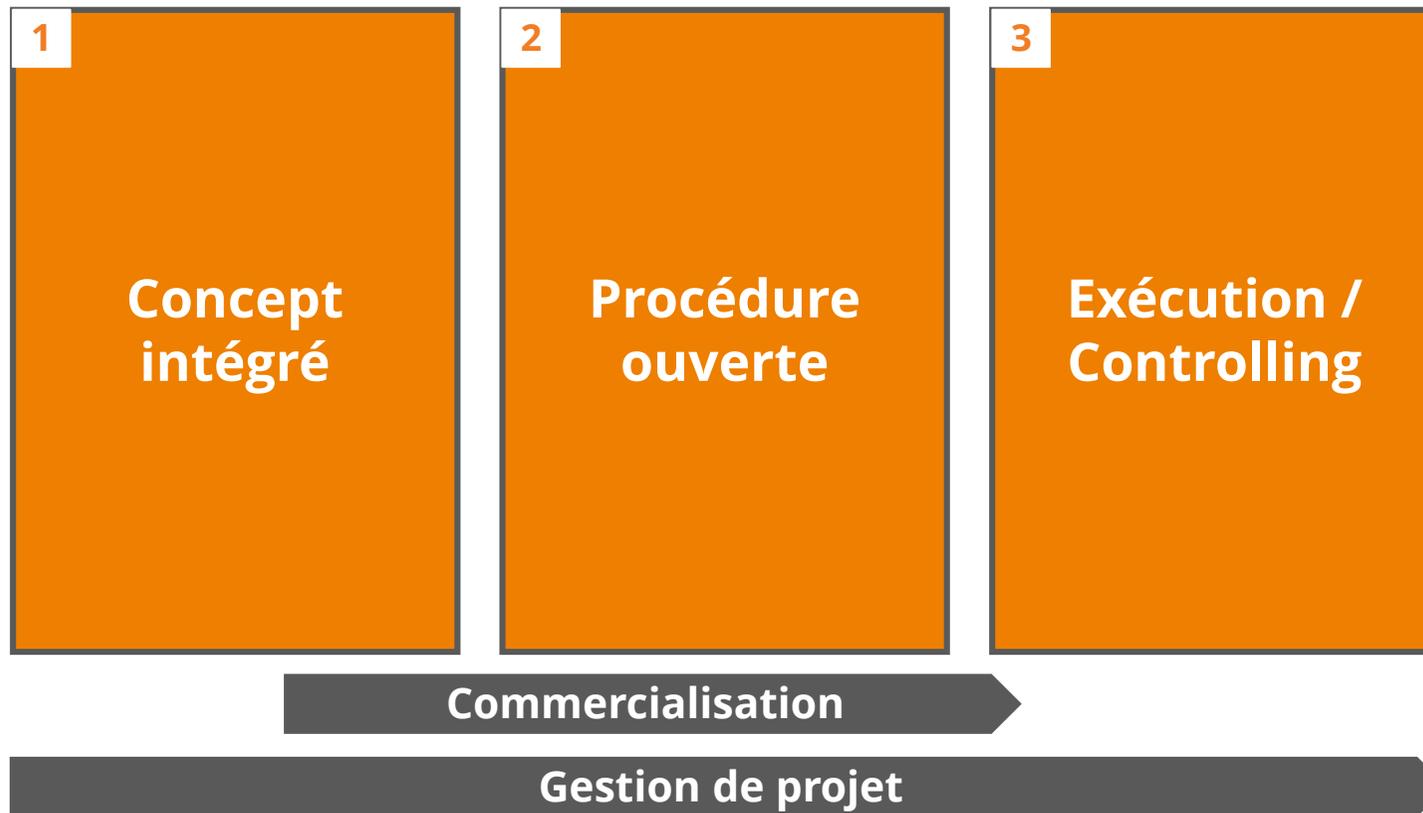


# RÉSIDENCE « A JANG » À MUNSHAUSEN

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE



## Procédure de mise en concurrence : Conception & Exécution<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics

*Convention*



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



*Maître d'ouvrage*



*Gestion de projet*

**Volet  
économique  
financier &  
procédural**



**Volet  
technique &  
énergétique**



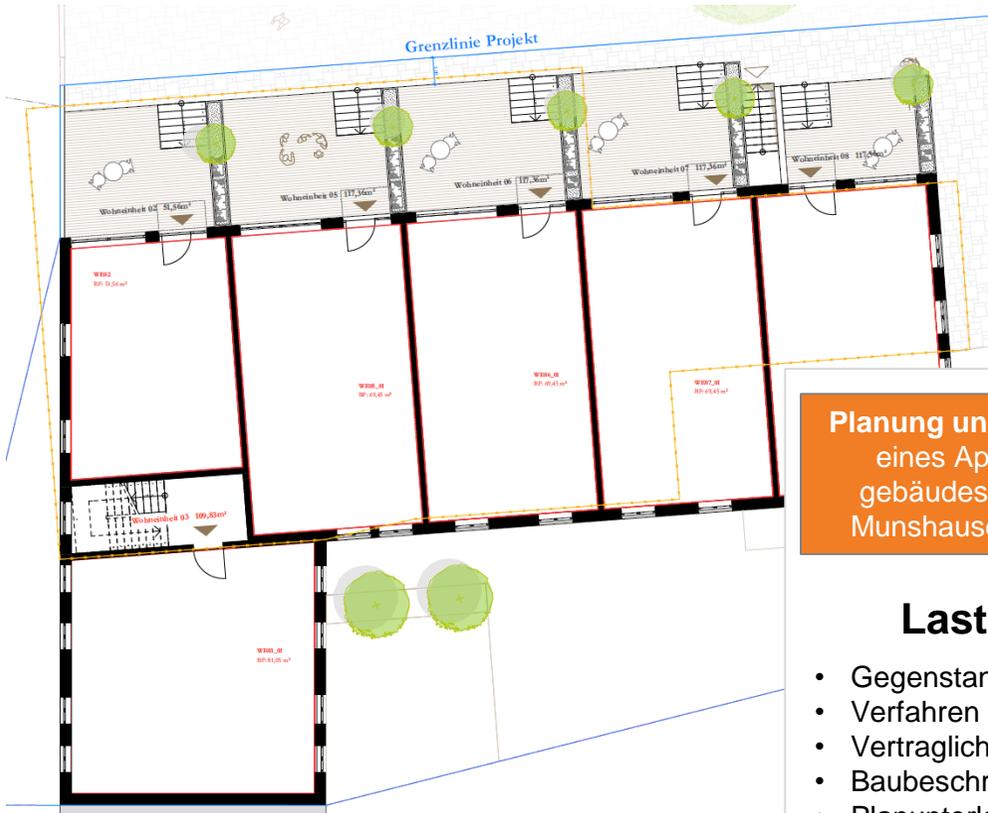
**Volet  
architectural &  
urbaniste**



**Volet  
juridique**



## → Conception AC Clervaux



Planung und Ausführung  
eines Apartment-  
gebäudes (Neubau) in  
Munshausen / Clervaux

### Lastenheft

- Gegenstand des Auftrags
- Verfahren
- Vertragliche Bedingungen
- Baubeschreibung
- Planunterlagen





### → Conception / Exécution Entreprise Générale





## LA COMMUNE DE CLERVAUX CONSTRUIT



**9 APPARTEMENTS A/B  
à Munshausen**

1-2 chambres de 52 à 117 m<sup>2</sup>  
110.000 à 251.000 € (TVA 3%)

[www.clervaux.lu](http://www.clervaux.lu) / Sekretariat 27800-211





**A VENDRE**



Hiver / Winter 2015 / 2016  
**DE CLIÄRRWER REIDER**






**AUM IN MUNSHAUSEN**

Les dépenses annoncées, l'achat de la ferme Stelmes" en face de l'église à Munshausen, consistant en neuf logements,

pour donner aux citoyens intéressés la possibilité de participer au projet "Ferme Stelmes" au château Clerf par leur candidature par le formulaire d'inscription. Une décision définitive de l'administration communale sera prise sur la base des propositions reçues dans un délai de 30 jours à compter de la date de publication de la présente annonce.

Les personnes qui souhaitent participer au projet, quelle qu'en soit l'étendue, doivent respecter les conditions de participation énoncées ci-dessous, qui sont soumises à l'approbation de l'administration communale.

Les personnes qui souhaitent participer au projet, quelle qu'en soit l'étendue, doivent respecter les conditions de participation énoncées ci-dessous, qui sont soumises à l'approbation de l'administration communale.

Les personnes qui souhaitent participer au projet, quelle qu'en soit l'étendue, doivent respecter les conditions de participation énoncées ci-dessous, qui sont soumises à l'approbation de l'administration communale.

Le projet "Ferme Stelmes" est au secrétariat de la commune de Clervaux.

## LA COMMUNE DE CLERVAUX CONSTRUIT



**9 APPARTEMENTS A/B  
à Munshausen**

1-2 chambres de 52 à 117 m<sup>2</sup>  
110.000 à 251.000 € (TVA 3%)



### → Attribution prioritaire selon les conditions et critères suivants :

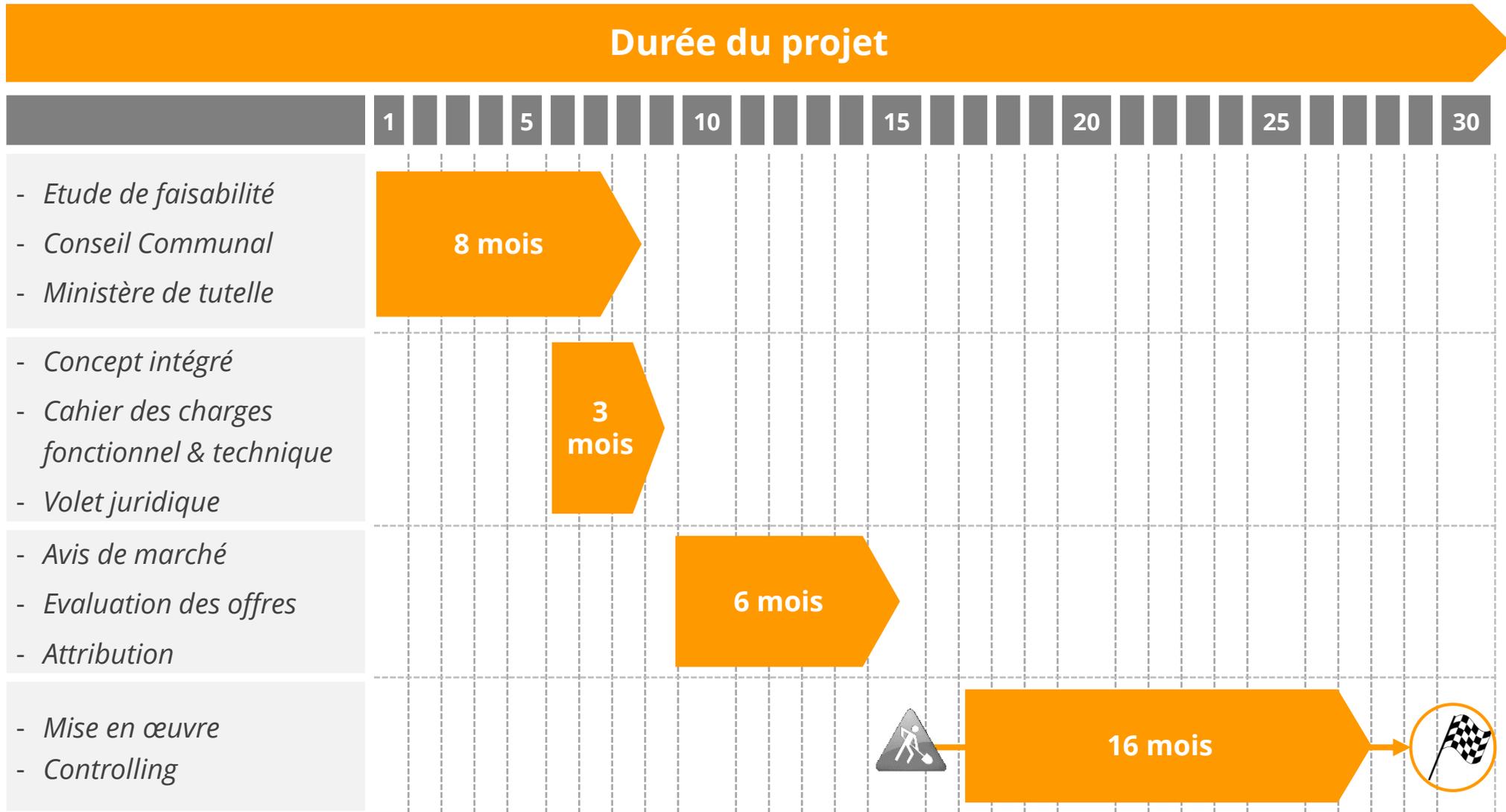
CONDITION <sup>1</sup>	DÉTAIL	POINTS
<b>Âge du/des candidat(s) acquéreur(s) le jour de la demande</b> (moyenne en cas de couple)	Avantage aux candidats les plus jeunes (<30 ans)	2 à 10 points
<b>Enfants</b> (<18 ans le jour de la demande) <b>faisant partie du ménage</b>	Avantage aux candidats ayant des enfants	0 à 9 points
<b>Domicile du/des candidat(s) acquéreur(s)</b> (situation la plus favorable prise en compte)	Avantage aux candidats justifiant une période de résidence prolongée dans la commune (> 10 ans)	0 à 8 points
<b>Revenu pondéré du/des candidat(s) acquéreur(s)</b> (pondération en fonction du nombre de personnes faisant partie du ménage)	Avantage aux candidats à faible revenu brut annuel (< 35.000 €) <i>Formule : Revenu brut annuel du ménage (RBA) / unités de consommation (UC<sup>2</sup>)</i>	0 à 6 points
<b>Lieu de travail du/des candidat(s) acquéreur(s)</b>	Avantage aux candidats travaillant sur le territoire communal	0 à 4 points

<sup>1</sup> Appréciation de toutes les conditions « au jour de la demande »

<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> adulte : 1,0 UC; cohabitant(s) adulte(s) : 0,7 UC (par adulte); enfant(s) à charge : 0,4 UC (par enfant)

# APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

## PLANNING TYPE<sup>1</sup>



<sup>1</sup>hors cadastre vertical



## BENCHMARK DES PRIX PRATIQUÉS<sup>1,2</sup>

<b>Projet « A JANG » Munshausen - VEFA<sup>3</sup></b>	<b>2.200 € / m<sup>2</sup></b>
Ø Clervaux - VEFA	3.700€ / m <sup>2</sup>
Ø nationale - VEFA	5.200€ / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2015), avec la collaboration de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

<sup>2</sup>Prix au m<sup>2</sup> de surface utile

<sup>3</sup>Vente en état futur d'achèvement



**Contact :**

**Andy Anen**

22, rue des champs

L-7521 Mersch

**[andy.anen@mcluxembourg.lu](mailto:andy.anen@mcluxembourg.lu) / +352 260022-391**

[www.MCluxembourg.lu](http://www.MCluxembourg.lu)