



commune de
walferdange

***Eng Wuninkooperativ
fir Walfer!***

Une coopérative d'habitation pour Walferdange !

Dossier d'appel à candidatures du concours

Mentions légales

Éditeur

Commune de Walferdange

Textes

Eist Neit Wunnen Agence S.I.S. pour le compte de la Commune de Walferdange

Photos et droits d'image

Couverture : © LUCA 2025, Pancake ! Photographie

Photo p. 4 : © Commune de Walferdange

Vue aérienne p. 8-10 : © Google Earth 2026

Graphisme et mise en page

Eist Neit Wunnen Agence S.I.S., d'après le design d'Exutoire pour l'exposition « Our New Housing – An Invitation to Cooperate » ainsi que pour la plateforme « For Future Members Only »

© Commune de Walferdange, septembre 2026
All rights reserved

Sommaire

Préface (4)

Introduction (5)

01. Qu'est-ce qu'une Wunnkooperativ, au juste ? (6)

6 bonnes raisons de choisir une Wunnkooperativ

02. Où et comment allez-vous habiter ? (8)

Comment vit-on à Walferdange ?

À quoi ressemble votre futur voisinage ?

Que pouvons-nous construire sur le terrain ?

03. Comment fonctionne une Wunnkooperative, au juste ? (11)

Forme juridique

Droits de vote et d'habitation

Statuts

Règlement locatif et charte

Organes

Propriété

Financement

Logements subventionnés

Logements à financement libre

Bail emphytéotique

04. Comment pouvons-nous poser notre candidature ? (19)

Qu'est-ce qui est mis au concours ?

Qui peut poser sa candidature ?

Que faut-il remettre ?

Comment la procédure se déroule-t-elle ?

Remise de la candidature

Constitution du groupe

Séance d'information

Atelier

Les principales dates en un coup d'œil

Critères d'évaluation

Liens utiles

Préface

Collège des bourgmestre et échevins de Walferdange

Walferdange offre une grande qualité de vie : à proximité immédiate de la ville de Luxembourg, la commune allie courtes distances et environnement proche de la nature. Les forêts et l'Alzette marquent le paysage local et invitent à la détente et aux activités de plein air ; en même temps, une grande diversité de commerces, de services ainsi que d'offres sportives, culturelles et de loisirs assure une vie locale animée. Afin que Walferdange reste un lieu de vie attrayant pour des ménages variés, malgré la pénurie de logements et le manque de logements abordables, la commune s'engage intensément depuis plusieurs années en faveur du développement de nouveaux projets de logement. Une analyse des terrains communaux a montré où de tels projets sont possibles et comment les développer de manière judicieuse. Il est apparu clairement que les ménages diffèrent par leur taille, leur situation de vie et leurs besoins, et qu'une stratégie du logement moderne doit rendre justice à cette diversité.

C'est pourquoi la commune poursuit une approche large. Aujourd'hui déjà, elle loue neuf maisons – dont une maison avec des chambres meublées en colocation et une maison bifamiliale – ainsi que deux appartements. Deux

autres maisons sont actuellement en cours de rénovation, dont l'une servira à l'avenir au projet « Jugendwunnen » ; neuf tiny houses et une maison communautaire sont en construction et seront achevées dans un avenir proche.

Un autre élément central de cette stratégie est le développement d'une Wunnkooperativ (coopérative d'habitation). Avec ce modèle, un nouveau groupe d'habitantes et d'habitants doit avoir la possibilité de se créer ensemble un logement abordable – de manière durable, solidaire et indépendante des mécanismes spéculatifs du marché. La Wunnkooperativ complète ainsi les initiatives existantes de la commune et ouvre une voie supplémentaire pour créer, à long terme, une offre de logements stable et abordable.

Ce dossier présente le concept de la Wunnkooperativ, explique son fonctionnement, décrit le terrain mis au concours et expose la procédure de candidature. Il vise à donner aux futures personnes intéressées une vue d'ensemble claire et à les aider à décider si elles souhaitent faire partie de ce nouveau projet de logement à Walferdange.



Collège des bourgmestre et échevins de Walferdange

François SAUBER,
bourgmestre

Jessie THILL,
1^{re} échevine

Alex DONNERSBACH,
2^e échevin

Introduction

La crise du logement est depuis des années l'un des plus grands défis du pays. Les Wunnkooperativs (coopérative d'habitation) offrent une alternative et, en même temps, une possibilité d'agir pour toutes celles et ceux qui cherchent un logement abordable. Ici, ce sont les futurs habitants et habitantes eux-mêmes qui se créent leur propre logement abordable.

Le modèle de la Wunnkooperativ existe et fonctionne depuis plus d'un siècle dans plusieurs pays. De nombreux exemples à l'étranger ont déjà prouvé à quel point elles sont adaptées comme fournisseurs de logements abordables et qu'elles peuvent contribuer de manière substantielle à résoudre les crises du logement. Au Luxembourg, on a malheureusement tardé à mettre ce modèle en œuvre. Un premier projet pilote voit le jour depuis octobre 2025 dans le nouveau quartier « Belvie », le nouveau quartier résidentiel de Belval, sur un terrain de l'Agora. Un groupe d'environ 15 ménages nommé « CO-OP 01 » travaille ici ensemble, depuis la victoire de son concours, à la réalisation de son immeuble d'habitation.

Avec le présent appel à candidatures, la commune de Walferdange offre désormais à un tout nouveau groupe la chance de bâtir sa propre Wunnkooperativ. La commune fait ainsi preuve d'un esprit pionnier et donne à une future coopérative (peut-être la vôtre ?) la possibilité unique de réaliser son propre projet de logement et de s'assurer un chez-soi abordable au cœur du Luxembourg.

Dans ce dossier, vous découvrirez sur quel terrain vous pourriez habiter à l'avenir, ce qu'est exactement une Wunnkooperativ, comment elle fonctionne, comment elle se finance et comment vous pouvez poser votre candidature.

Une Wunnkooperativ est un excellent modèle pour créer des logements abordables, mais malheureusement aussi un modèle très compliqué. Beaucoup hésitent devant ce modèle, nouveau (pour le Luxembourg), car il semble à première vue très complexe et soulève de nombreuses questions. C'est pourquoi celles et ceux qui veulent s'informer trouveront dans ce dossier des explications détaillées sur le fonctionnement précis des Wunnkooperativs (→ Q3. Comment fonctionne une Wunnkooperativ, au juste ?).

Mais pas d'inquiétude : tant pour celles et ceux qui auraient encore des questions après la lecture que pour celles et ceux qui ne souhaitent pas lire tout le dossier, il y a une bonne nouvelle : le 12.10.2026, la commune de Walferdange organise un événement public pour répondre aux questions plus générales. Suivront ensuite trois ateliers, au cours desquels vous pourrez poser vos questions spécifiques, avoir un premier aperçu du fonctionnement d'une Wunnkooperativ dans la pratique et déjà peaufiner votre candidature (→ Q4. Comment la procédure se déroule-t-elle ?).

01. Qu'est-ce qu'une Wunnkooperativ, au juste ?

Une Wunnkooperativ (appelée aussi coopérative d'habitation ou coopérative de construction dans l'espace francophone) est une entreprise qui construit des logements et les loue à ses membres à des prix abordables. Contrairement aux sociétés publiques de construction de logements telles que le Fonds du Logement ou la SNHBM, ce sont toutefois ici les futurs habitants et habitantes qui s'associent pour planifier et construire eux-mêmes leur logement. C'est pourquoi on parle souvent ici d'un modèle d'entraide : des personnes différentes cherchent un logement abordable et qui leur convient, et s'unissent en groupe pour construire elles-mêmes ces logements. Elles s'aident donc elles-mêmes et mutuellement. Cela présente plusieurs avantages. Les futurs habitants et habitantes peuvent par exemple décider ensemble de la manière dont ils souhaitent réellement habiter et planifier leurs bâtiments en conséquence.

Les logements construits par la Wunnkooperativ n'appartiennent pas aux habitants et habitantes pris individuellement, mais à la coopérative en tant qu'entreprise. Celui ou celle qui habite dans une Wunnkooperativ en est toujours aussi membre et détenteur ou détentrice de parts de l'entreprise. L'immeuble d'habitation est ainsi la propriété d'une société qui, à son tour, appartient collectivement à tous les habitants et habitantes. On peut donc dire que celui ou celle qui habite dans une coopérative est « locataire » de sa propre maison.

Même si cela semble un modèle compliqué, cette forme de « propriété collective » joue un rôle important. Comme les logements ne peuvent jamais être « privatisés », les décisions sont toujours prises en fonction de ce qui est le mieux pour l'ensemble de la coopérative, et non de ce qui avantage des individus. Et ce qui est le mieux pour l'ensemble de la coopérative, ce

sont les habitants et habitantes qui le décident ensemble. Cela explique par exemple pourquoi les Wunnkooperativs n'intègrent aucun profit dans le calcul de leurs loyers. En effet, pourquoi les habitants et habitantes décideraient-ils d'augmenter leurs propres loyers ?

Au Luxembourg comme à l'étranger, les Wunnkooperativs d'utilité publique sont en outre soumises à des règles strictes concernant le traitement des bénéfices. Il n'est pas possible, au Luxembourg, que d'éventuels profits soient versés aux différents membres d'une Wunnkooperativ. Lorsque la coopérative encaisse à un moment donné plus d'argent qu'elle dépense (par exemple une fois les crédits bancaires remboursés), elle construit d'autres projets. Il en résulte que les coopératives démarrent certes petites, mais deviennent au fil des années des fournisseurs de logements importants, qui mettent des logements abordables à la disposition d'un nombre croissant de personnes.

Dans une Wunnkooperativ, il ne s'agit pas de gagner un jour de l'argent avec le logement, mais de se construire, avec d'autres, un chez-soi abordable et adapté, dans lequel on peut rester aussi longtemps qu'on le souhaite. En d'autres termes : dans une Wunnkooperativ, il s'agit uniquement de ce qui devrait nous importer en matière de logement : bien habiter.

6 bonnes raisons de choisir une Wunnkooperativ

1

Dans une Wunnkooperativ, vous payez moins de loyer !

Une Wunnkooperativ n'intègre aucun bénéfice dans son loyer, mais seulement les coûts réellement encourus. Il est également possible d'habiter dans un logement subventionné (→ 03. Financement). Dans tous les cas, vous payez moins pour vous loger dans une coopérative.

2

Dans une Wunnkooperativ, on ne peut pas si facilement vous résilier votre bail !

Dans la coopérative, chaque membre dispose d'un droit d'habitation à vie qui (selon les statuts) peut aussi être transmis par héritage. Le bail ne peut être résilié que dans des conditions très précises (par exemple en cas de non-paiement répété du loyer). Contrairement à un logement locatif privé, vous bénéficiez donc dans une Wunnkooperativ d'une sécurité du logement nettement plus grande.

3

Dans une Wunnkooperativ, vous pouvez toutes et tous codécider démocratiquement !

Tous les membres ont le même droit de parole. Les décisions importantes sont prises lors de l'assemblée générale, où chaque membre dispose d'une seule voix. D'autres décisions peuvent être prises par le conseil d'administration. Le conseil d'administration est élu par tous les membres lors de l'assemblée générale.

4

Dans une Wunnkooperativ, vous pouvez partager ce que vous voulez (si vous le voulez) !

Les Wunnkooperativs offrent la possibilité de prévoir des espaces communs. Comme l'ensemble du bâtiment appartient à la coopérative, c'est nettement plus facile à réaliser qu'en propriété privée. Les espaces communs, les jardins partagés ou d'autres usages partagés ne sont toutefois pas une obligation. C'est à vous de le décider ensemble.

5

Dans une Wunnkooperativ, c'est vous qui décidez de l'aspect de vos logements !

Une Wunnkooperativ n'est pas une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Avec les autres membres, vous déterminez l'architecture du bâtiment et des différents logements. Les coopératives prévoient d'ailleurs souvent des plans flexibles, qui peuvent s'adapter aux besoins de leurs habitants et habitantes lorsque ceux-ci évoluent.

6

En tant que Wunnkooperativ, vous agissez contre la crise du logement !

Une Wunnkooperativ ne rapporte pas d'argent. Cela signifie non seulement que les loyers n'augmentent pas et qu'un logement est de nouveau attribué à un prix abordable à quelqu'un d'autre lorsque l'un d'entre vous déménage. Cela signifie aussi que les excédents servent à construire d'autres logements abordables. En tant que Wunnkooperativ, vous luttez donc activement contre la crise du logement.

02. Où et comment allez-vous habiter ?

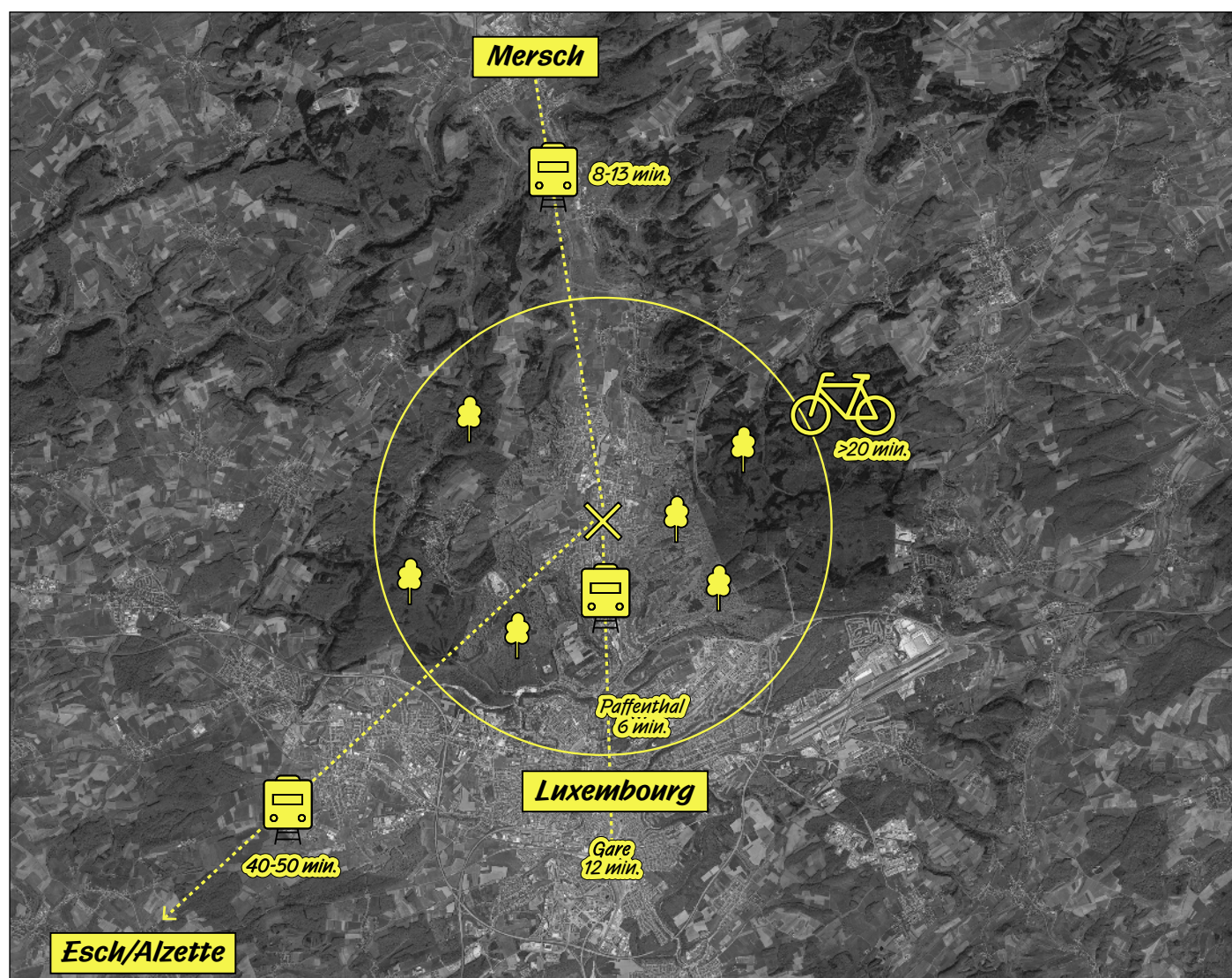
Avec cet appel à candidatures, un terrain à Walferdange est expressément attribué à une future Wunnkooperativ. Le terrain appartient à la commune et sera mis à la disposition de la future Wunnkooperativ en bail emphytéotique (→ 03. Financement).

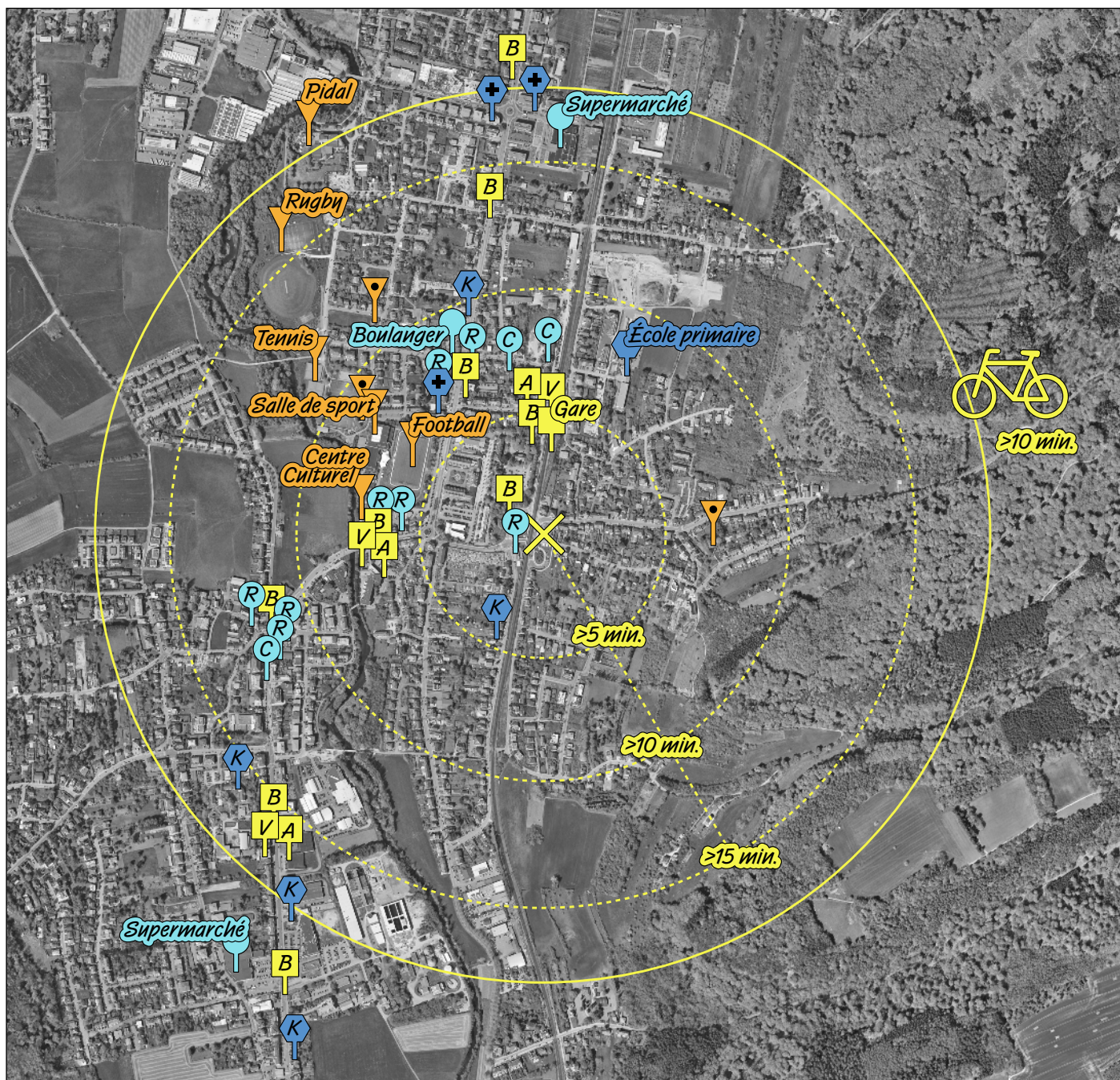
Comment vit-on à Walferdange ?

Habiter à Walferdange, c'est vivre avec un pied en ville et l'autre dans la nature.

Il faut environ 20 minutes à vélo pour rejoindre Luxembourg-Ville. Pour celles et ceux qui préfèrent les transports en commun, le train permet d'être à la gare de Pfaffenthal en 6 minutes et à la gare centrale de Luxembourg-Ville en 12 minutes. Mais d'autres villes du pays sont aussi rapidement accessibles en train : selon la liaison, il faut environ 10 minutes jusqu'à Mersch

et trois quarts d'heure jusqu'à Esch-sur-Alzette. Les forêts environnantes permettent de se ressourcer en pleine nature. Walferdange est encadrée de forêts de part et d'autre : au nord-est se trouvent le « Gréngewald » et la réserve naturelle « Sonnebiert », tandis que du côté sud-ouest, les forêts « Kimmerchen » et « Roudbëschen » jouxtent la commune. De nombreux sentiers de randonnée commencent ainsi pratiquement devant la porte de chez soi.





Legende

 Mobilité	 Éducation et santé
 Arrêt de bus	 Cabinet médical ou pharmacie
 Station Velo'h	 Crèche
 Station Car Sharing	 Restauration
 Loisirs	 Restaurant
 Aires de jeux	 Café

À quoi ressemble votre futur voisinage ?

Le terrain mis au concours se situe au cœur de Walferdange. Tout ce dont on a besoin au quotidien est facilement accessible d'ici, à pied ou à vélo. La gare se trouve à moins de cinq minutes à pied du terrain. Dans un rayon d'une promenade de dix minutes se trouvent plusieurs restaurants et cafés, ainsi que deux aires de jeux, la salle de sport et le centre culturel. À vélo, on atteint en 10 minutes le supermarché le plus proche et (presque) le spa de Walferdange « Pidal ».

Que pouvons-nous construire sur le terrain ?

Le terrain mis au concours à Walferdange (2, rue Prince Henri) a une superficie totale d'environ 11 ares, soit environ 1 100 m².

Il est prévu pour environ 10 unités de logement¹ pour environ 20 habitants et habitantes, enfants compris. **Aucun nombre fixe de logements n'est imposé**, car il dépend fortement du concept de la future Wunnkooperativ. Si votre coopérative accueille surtout des ménages plus petits, davantage d'unités de logement pourront être créées sur la même surface. En revanche, si plusieurs grands ménages avec enfants ou des unités de logement à usage collectif sont prévus, il y en aura en conséquence moins (→ 04. Qui peut poser sa candidature).

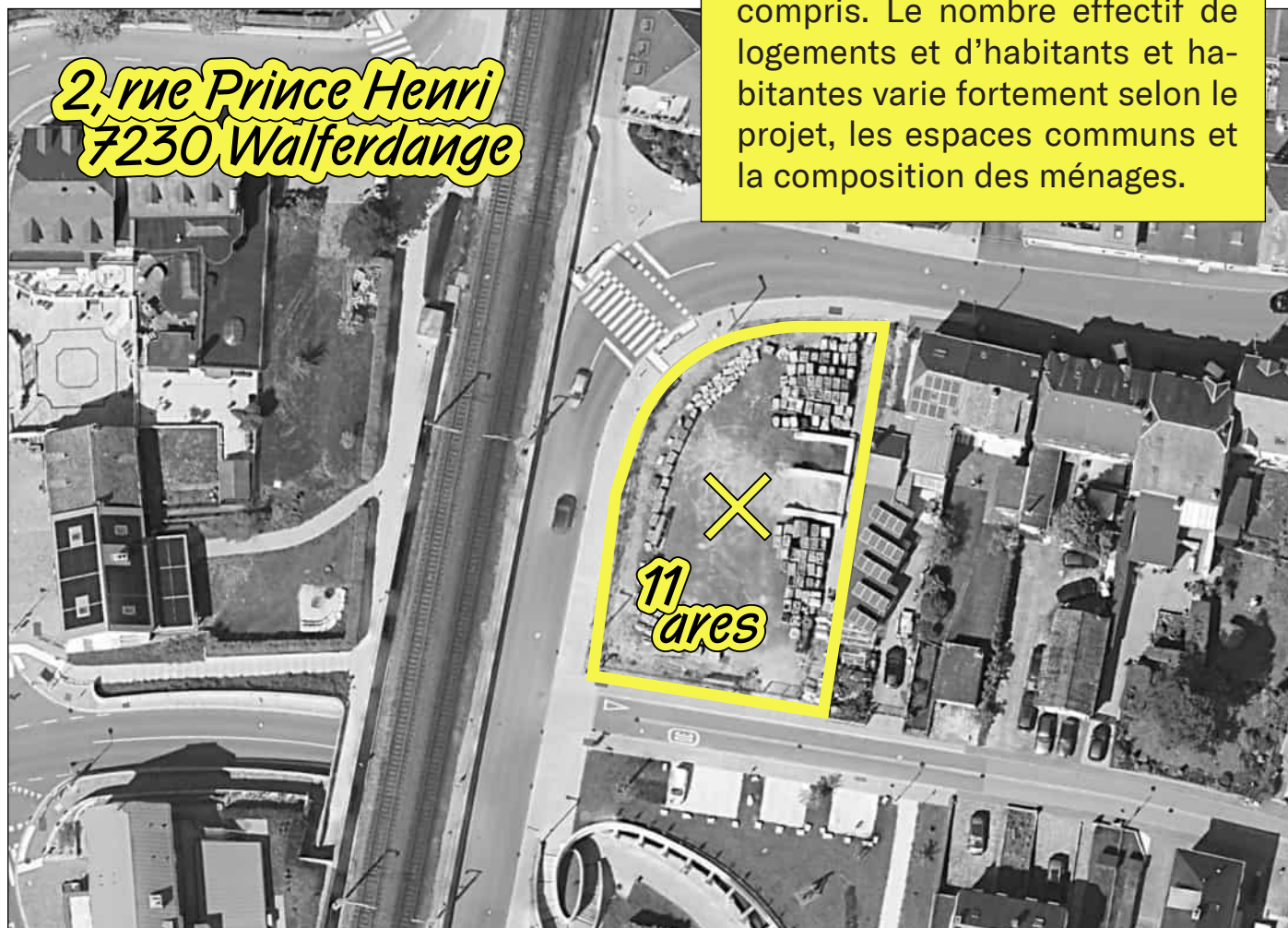
Le nombre de logements n'est donc pas un critère d'évaluation de votre candidature. La **valeur indicative d'environ 20 habitants et habitantes devrait toutefois être à peu près atteinte**, afin que, d'une part, le plus grand nombre possible de personnes puissent habiter à un prix abor-

dable au cœur de Walferdange et que, d'autre part, le projet reste clair et économiquement viable.

La commune a déjà fait **élaborer un avant-projet pour le terrain**. Il comprend 11 unités de logement avec des surfaces habitables d'environ 75 à 125 m². Le groupe sélectionné peut reprendre cet avant-projet s'il correspond à son concept. Il n'y a aucune obligation de le reprendre.

¹ D'après la version actuelle du PAG (qui est encore en cours de procédure), un nombre plus faible d'unités de logement est autorisé sur le terrain. Si le projet du groupe sélectionné l'exige, la commune de Walferdange a l'intention d'adapter le PAG de manière à permettre la réalisation de jusqu'à 12 unités de logement. Les indications relatives au nombre d'unités de logement figurant dans le présent appel à candidatures sont soumises à la réserve de cette adaptation. Si celle-ci n'a pas lieu ou n'a lieu que partiellement, le projet sera adapté en conséquence avec le groupe sélectionné.

Le terrain mis au concours offre de la place pour environ 10 logements et pour environ 20 habitants et habitantes, enfants compris. Le nombre effectif de logements et d'habitants et habitantes varie fortement selon le projet, les espaces communs et la composition des ménages.



03. Comment exactement fonctionne une Wunnkooperativ ?

Comme déjà décrit dans l'introduction de ce dossier, le modèle de la Wunnkooperativ² peut sembler très compliqué à première vue. Dans cette partie du dossier, vous trouverez des explications détaillées sur son fonctionnement théorique. Vous n'avez pas à lire ces explications en entier, et surtout pas à les comprendre dans les moindres détails. Les ateliers et événements publics (→ 04. Comment la procédure se déroule-t-elle ?) vous donnent la possibilité de poser des questions. De nombreux aspects de la Wunnkooperativ se comprennent d'ailleurs peu à peu. Les ateliers organisés avec le groupe sélectionné pour l'accompagner jusqu'à la fondation de sa coopérative y contribuent également (→ 04. Soutien avec la fondation).

² Les Wunnkooperativs existent dans le monde entier sous les formes les plus diverses. Tant leur fonctionnement que leur capacité d'action sont fortement influencés par la forme juridique concernée, par la législation nationale et/ou régionale, ainsi que par le cadre et le mode de financement. En Suisse, les coopératives sont par exemple soumises depuis le début du XXe siècle au « droit des obligations » (« Obligationenrecht »), qui prescrit notamment par la loi comment le « loyer à prix coûtant » (« Kostenmiete ») doit être calculé. Le modèle a ainsi pu garantir, au fil du siècle, des loyers bas et une expansion constante du parc de logements coopératifs.

À New York, de grandes parties du parc immobilier du quartier de Manhattan sont gérées par

des coopératives. Dans leur cas, le modèle est plutôt utilisé pour préserver une certaine exclusivité : celui ou celle qui n'est pas membre de la coopérative se voit refuser l'accès à ces logements. La forme juridique coopérative n'est alors pas utilisée pour obtenir un découplage de la logique de spéculation ou de génération de profit, mais pour provoquer un effet contraire : en excluant délibérément des groupes entiers de la demande de ce logement, une hausse des prix peut être générée.

Dans le présent dossier, le terme « Wunnkooperativ » désigne un modèle coopératif d'intérêt général et sans but lucratif.

Forme juridique

Au Luxembourg, une Wunnkooperativ fonctionne sous la forme sociétale de la SCOP (« société coopérative »). Cette forme juridique se distingue à plusieurs égards de la forme plus courante de la SARL (« société à responsabilité limitée »). Par exemple, les parts d'une SCOP sont variables. Cela signifie que celui ou celle qui quitte la coopérative n'a pas à vendre ses parts à quelqu'un d'autre ; le capital social diminue simplement.

Pour qu'une Wunnkooperativ soit reconnue d'utilité publique, elle doit en outre obtenir le statut d'une « société d'impact sociétal ». Pour cela, elle doit faire une demande auprès du ministère du Travail afin d'obtenir ce que l'on appelle le statut de SIS.

La loi SIS régit le cadre applicable aux sociétés d'impact sociétal. Pour une société d'impact sociétal dont 100 % des parts sont sans but lucratif, il s'agit notamment des points suivants :

1. Les modifications des statuts doivent être approuvées par le ministère compétent.
2. Le versement de dividendes aux détenteurs et détentrices de parts est exclu.

3. Un plafond salarial s'applique si l'entreprise souhaite embaucher des collaborateurs et collaboratrices.

4. Les détenteurs et détentrices de parts ne peuvent pas prêter d'argent à l'entreprise. Ils peuvent uniquement acheter des parts, qui sont remboursées à leur valeur nominale (c'est-à-dire sans bénéfice) en cas de retrait de l'entreprise.

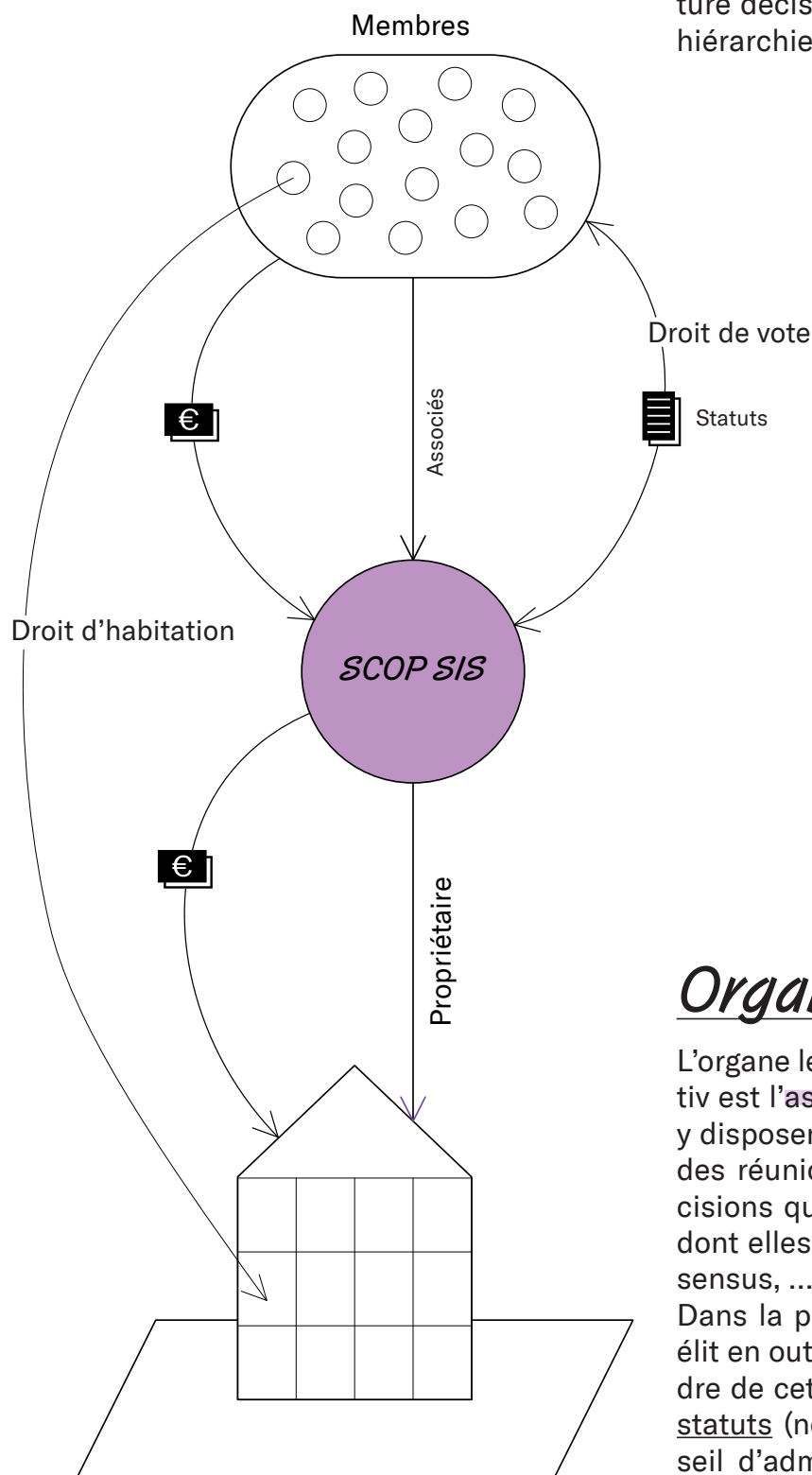
5. En cas de dissolution de l'entreprise, les éventuels excédents (après remboursement de toutes les dettes et des parts) doivent être transférés, à titre de donation, à une SIS, à une fondation ou à une ASBL ayant un objet social similaire.

Le terrain faisant l'objet de cet appel à candidatures ne peut être attribué qu'à une *SCOP SIS dont 100 % des parts sont sans but lucratif*, c'est-à-dire à une Wunnkooperativ d'utilité publique.

Droits de vote et d'habitation

Dans une Wunnkooperativ, toute personne majeure qui y habite détient en règle générale au moins une part de la coopérative. Cette part confère aux détenteurs et détentrices de parts, c'est-à-dire aux membres de la Wunnkooperativ, aussi bien un droit d'habitation dans le bâti-

ment qu'un droit de vote à l'assemblée générale (→ Organes). Contrairement à d'autres entreprises, le droit de vote dans une Wunnkooperativ n'est pas lié au nombre de parts. Celui ou celle qui détient plus de parts n'a donc pas plus de voix. Chaque membre n'a qu'une seule voix. C'est pourquoi on parle souvent, pour la structure décisionnelle des Wunnkooperativs, d'une hiérarchie horizontale.



Organes

L'organe le plus important d'une Wunnkooperativ est l'assemblée générale. Tous les membres y disposent d'un → droit de vote. La fréquence des réunions de l'assemblée générale, les décisions qui y sont prises et surtout la manière dont elles le sont (décisions à la majorité, consensus, ...) sont fixées dans les statuts.

Dans la plupart des cas, l'assemblée générale élit en outre un conseil d'administration. Le cadre de cet organe est lui aussi fixé dans les → statuts (nombre minimal de membres du conseil d'administration, rôles, pouvoirs de décision, ...).

Statuts

Les statuts sont rédigés (dans le cadre des exigences légales) par les **membres de la Wunnkooperativ eux-mêmes**. Ils peuvent par exemple prévoir des règles en cas de décès d'un membre et fixer à l'avance si les parts sont transmises par héritage aux enfants du membre ou si les héritiers sont indemnisés. Les statuts précisent également dans quelles conditions un membre peut être contraint de quitter la coopérative et ainsi perdre son → droit de vote et d'habitation. Ils définissent en outre la gestion et l'organisation de la coopérative. Les membres peuvent ainsi décider eux-mêmes du degré de pouvoir de décision qu'ils souhaitent donner aux dif-

férents organes (assemblée générale, conseil d'administration, ...).

Les statuts doivent être déposés **auprès du ministère du Travail** pour demander le statut de SIS (→ Forme juridique). Si les statuts sont agréés, toutes les futures modifications des statuts doivent être approuvées par le ministère compétent.

Charte et règlement locatif

Certaines coopératives décident de rédiger, en plus des statuts, une charte ou un règlement locatif. Ce dernier peut consigner **des règles de vie en commun**, par exemple quels objets peuvent rester dans les espaces à usage collectif, si et à quelles heures le calme nocturne s'applique et doit être respecté par les habitants et habitantes, ou à quelle fréquence les couloirs communs doivent être nettoyés.

Dans la charte, les membres consignent souvent **des valeurs et des concepts fondamentaux**. Si, par exemple, la solidarité est particulièrement importante dans une Wunnkooperativ, elle sera le plus souvent inscrite dans la charte. Dans la

Le groupe lauréat de cet appel à candidatures est accompagné lors de *la rédaction de ses statuts, de sa charte et de son règlement locatif* (→ 04. Soutien avec la fondation).

plupart des cas, il ne s'agit pas d'un document juridiquement contraignant, mais elle peut être invoquée lorsque d'autres paragraphes des statuts y renvoient. Dans certaines Wunnkooperativs, une infraction répétée à la charte est par exemple **un motif pour voter sur le départ forcé d'un membre**.

Tout comme les statuts, ces documents sont adoptés collectivement et démocratiquement par tous les membres de la coopérative (→ Droit de vote et d'habitation).

Propriété

Les biens immobiliers d'habitation d'une Wunnkooperativ appartiennent à l'entreprise et non aux différents membres. Dans une SCOP SIS (→ Forme juridique), **il n'est pas possible de vendre ces biens avec profit ni de les privatiser**. Pour les logements subventionnés et pour les bâtiments d'habitation construits sur des terrains en bail emphytéotique (→ Financement), il existe à chaque fois d'autres mécanismes de

protection, qui garantissent que **les logements d'une Wunnkooperativ restent découplés des logiques et mécanismes du marché privé** du logement et qui empêchent le transfert de ces logements vers l'économie privée.

Financement

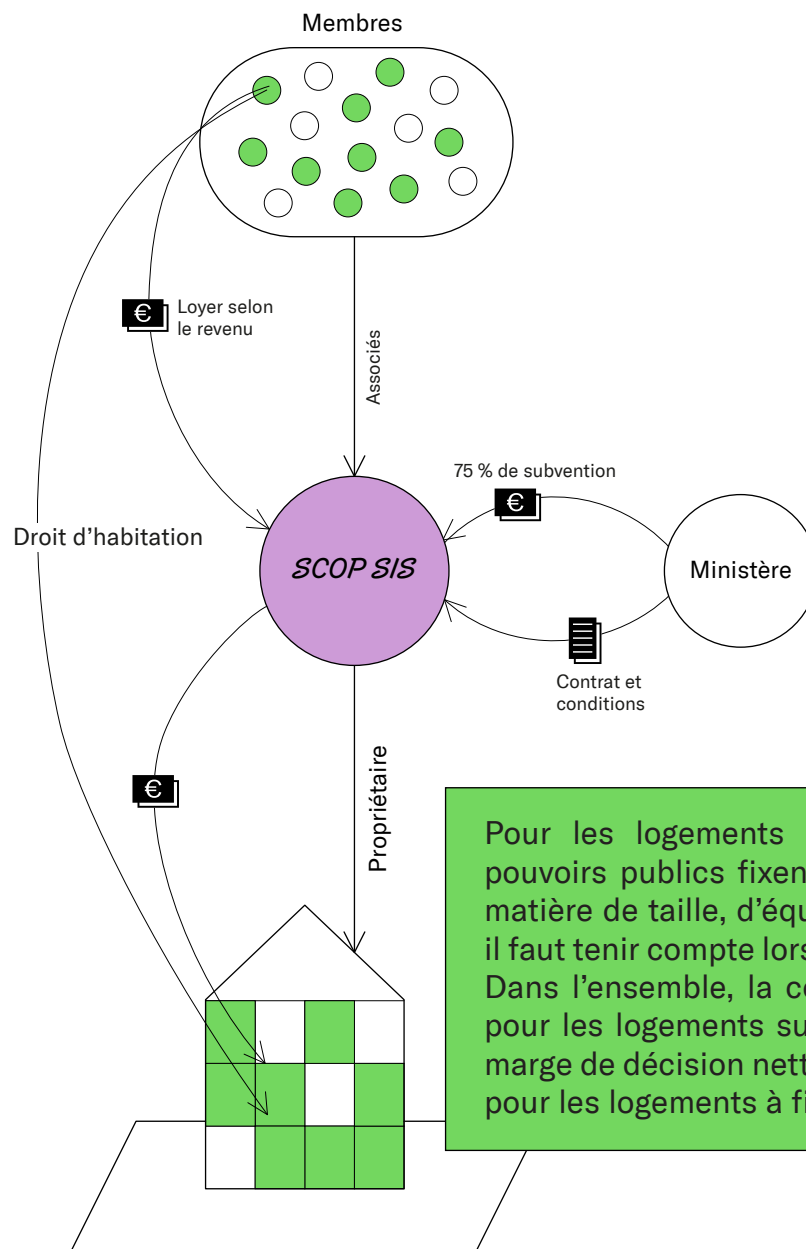
Au Luxembourg, il existe deux manières de financer un projet de logement coopératif : par des → logements à financement libre et par des → logements subventionnés. Les deux modèles peuvent être combinés au sein d'un même bâtiment. Un projet peut donc comprendre à la fois des unités à financement libre et des unités subventionnées. Une telle combinaison renforce non seulement la viabilité économique du projet, mais favorise aussi une mixité sociale dont bénéficient tant les habitants et habitantes que le voisinage.

Logements subventionnés

Les Wunnkooperativs d'utilité publique (SCOP SIS) ont au Luxembourg, en tant que « promoteurs sociaux », droit à la subvention étatique « Aides à la pierre ». Jusqu'à 75 % des coûts de réalisation du projet (frais de construction et de planification, etc.) sont alors pris en charge par les pouvoirs publics.

Les loyers de ces logements sont fixés par le

ministère du Logement dans le cadre de la « location abordable ». Ils s'élèvent à entre 10 et 35 % au maximum du revenu mensuel du ménage. Les membres peuvent en principe rester durablement dans le logement ; le loyer est toutefois adapté chaque année aux éventuelles variations de revenu.



Critères

Ces logements ne peuvent être occupés que par des ménages/membres qui **remplissent les critères des pouvoirs publics pour la « location abordable »**.

Ces critères sont les suivants :

1. Être majeur
2. Ne pas être propriétaire (au Luxembourg ou à l'étranger)
3. Disposer d'un revenu net mensuel ne dépassant pas les plafonds de revenu prévus

Les plafonds de revenu varient selon la composition du ménage :

Ménage : Plafond de revenu annuel (net)

1 adulte : 46.992,49 €

2 adultes : 70.488,73 €

1 ou 2 adultes + 1 enfant : 89.281,76 €

1 ou 2 adultes + 2 enfants : 108.084,70 €

1 ou 2 adultes + 3 enfants : 126.877,73 €

Par enfant supplémentaire : +14.099,73 €

Par adulte supplémentaire : +18.793,03 €

Coûts

Pour un logement subventionné, les montants suivants sont dus :

1. Un versement unique d'au moins une part sociale de la Wunnkooperativ (le montant est fixé par les membres fondateurs et varie selon les conditions de financement)
2. Des charges mensuelles (chauffage, électricité, internet, etc.)
3. Un loyer mensuel hors charges (entre 10 et 35 % du revenu du ménage)

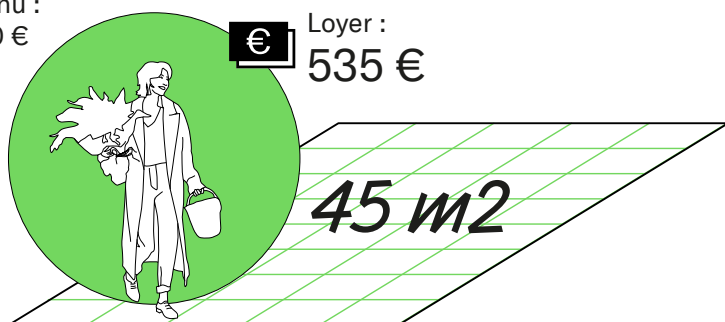
Deux exemples :

Une personne célibataire vivant seule dans un logement d'environ 45 m² et disposant d'un revenu net mensuel de 2 700 € paie un loyer hors charges d'environ 535 €.

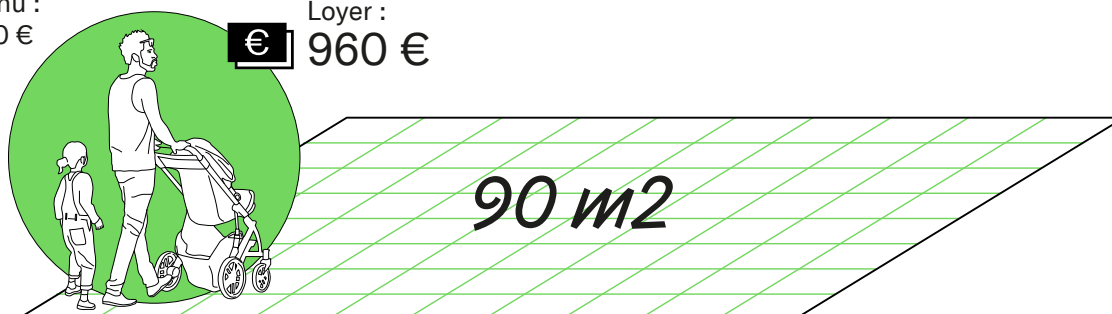
Un parent isolé avec deux enfants, vivant dans un logement d'environ 90 m² et disposant d'un revenu net mensuel de 5 000 €, paie un loyer hors charges d'environ 960 €.

Un calculateur permettant de calculer le « loyer abordable » est disponible en téléchargement sur le site du ministère du Logement (→ [Liens utiles](#)).

Revenu :
2.700 €



Revenu :
5.000 €



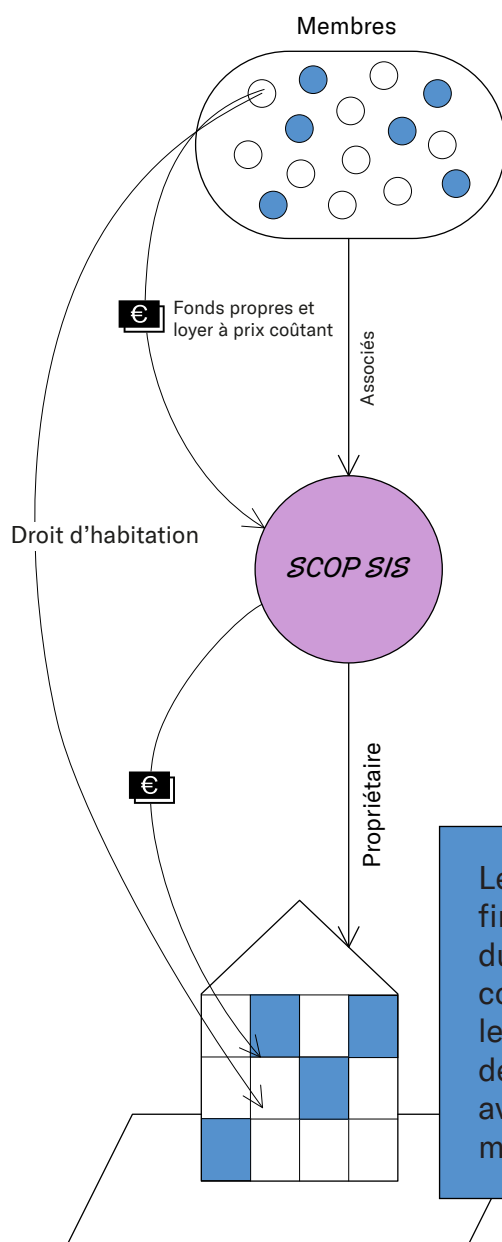
Logements à financement libre

Pour les logements à financement libre, la Wunnkooperativ finance seule l'intégralité des coûts de planification et de construction. Elle peut pour cela, par exemple, contracter des crédits bancaires ou recourir à des prêts privés. En tant qu'entreprise d'utilité publique, elle peut en outre demander des subventions à des fondations telles que l'Oeuvre Nationale et recourir à des dons.

Dans la plupart des cas, les membres apportent au départ des fonds propres à la Wunnkooperativ afin qu'elle puisse demander un crédit bancaire. Lorsque des membres quittent plus tard la coopérative, ces fonds propres apportés leur sont remboursés. Les coûts restants du bâtiment (remboursement

du crédit, gestion, assurance, etc.) sont pris en compte dans ce que l'on appelle les « loyers à prix coûtant » (« Kostenmiete ») des logements. Ils portent ce nom parce qu'ils reflètent exclusivement les coûts réels du logement. Aucun profit supplémentaire n'y est intégré.

En principe, l'économie coopérative offre à une Wunnkooperativ plus de marge de manœuvre en matière de financement. Ainsi, les fonds propres nécessaires des membres à faible revenu peuvent par exemple être financés de manière croisée par des membres à revenu plus élevé. Des modèles de financement alternatifs se mettent également bien en œuvre au sein d'une Wunnkooperativ.



Le loyer à prix coûtant des logements à financement libre est fixe et indépendant du revenu. Comme il n'augmente pas, contrairement aux loyers du marché, les logements d'une Wunnkooperativ deviennent avec le temps de plus en plus avantageux par rapport aux logements du marché.

Coûts

Pour un logement à financement libre, les contributions suivantes sont dues :

1. Des fonds propres sous forme de parts sociales (le montant dépend de la taille du logement)
2. Des charges mensuelles (chauffage, électricité, internet, etc.)
3. Un loyer mensuel à prix coûtant (calculé selon la taille du logement)

Le montant du loyer à prix coûtant et des fonds propres requis dépend fortement des coûts de réalisation (frais de construction et de planification, ...). Comme les Wunnkooperativs construisent pour leurs propres membres et sont également planifiées par eux, il en résulte souvent des projets de logement particulièrement économiques mais, en même temps, de meilleure qualité. On veille aussi souvent à des standards énergétiques élevés, car les coûts énergétiques ne sont pas supportés par des locataires externes, mais par les membres eux-mêmes.

Un autre facteur décisif pour l'abordabilité des projets est le coût du terrain. Des baux emphytéotiques à des conditions avantageuses peuvent réduire considérablement tant les fonds propres nécessaires que le loyer à prix coûtant. Le présent appel à candidatures

représente donc une grande chance pour les Wunnkooperativs.

Deux exemples :

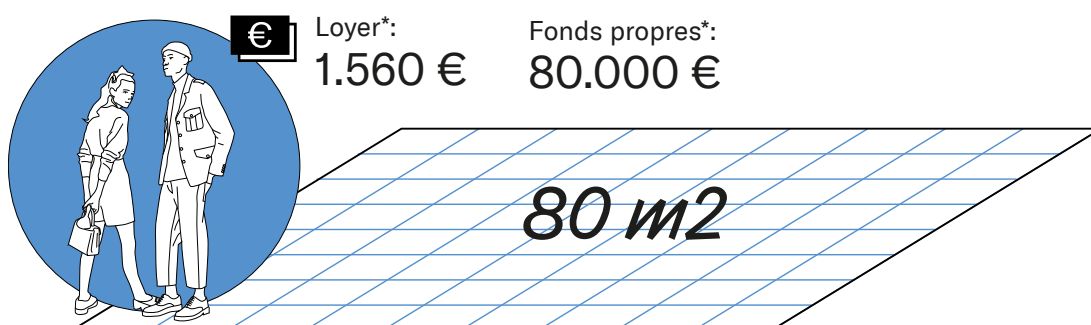
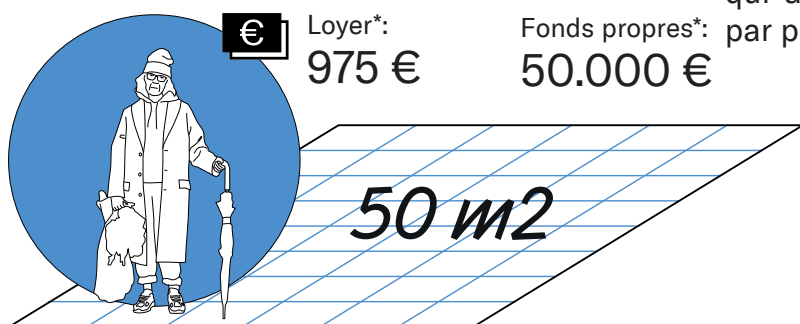
Selon les coûts de construction et de planification, le loyer à prix coûtant et les fonds propres nécessaires pour un logement de la Wunnkooperativ de Walferdange pourraient se présenter comme suit :

Pour un logement de 50 m², le loyer mensuel à prix coûtant s'élèverait à environ 975 €, et les fonds propres requis à environ 50 000 €.

Pour un logement de 80 m², le loyer mensuel à prix coûtant s'élèverait à environ 1 560 €, et les fonds propres requis à environ 80 000 €.

* Les montants indiqués sont des estimations et peuvent varier selon les coûts de réalisation effectifs.

Aucune exigence publique en matière d'occupation ne s'applique aux logements à financement libre. En théorie, une personne seule pourrait donc aussi vivre dans un logement de 100 m². De nombreuses Wunnkooperativs élaborent toutefois leurs propres règles pour éviter la sous-occupation (par exemple par des mécanismes fixés dans les statuts, tels qu'un loyer à prix coûtant échelonné par mètre carré, qui augmente à partir d'une certaine surface par personne).



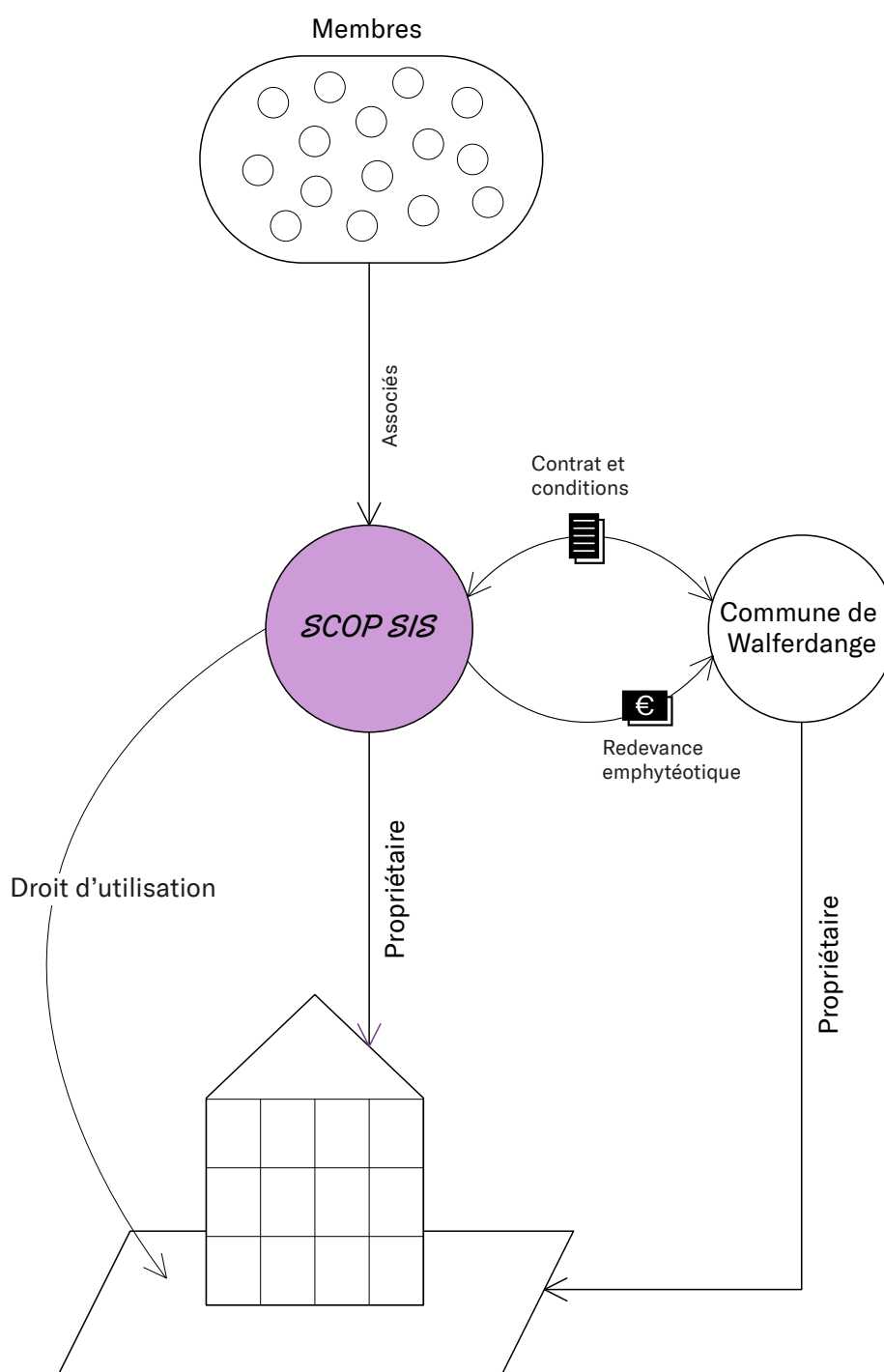
Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un **modèle de propriété en deux parties** : le terrain reste la propriété d'une partie, tandis que le bâtiment qui y est construit appartient à une autre personne.

Un contrat de bail emphytéotique prévoit que le propriétaire du (futur) bâtiment peut utiliser le terrain pendant une durée déterminée (en règle générale 99 ans). Pour ce droit d'utilisation, il verse chaque année une redevance emphytéotique au propriétaire du terrain.

Le contrat fixe en outre d'autres conditions, comme par exemple un droit de préemption. La séparation entre la propriété du sol et celle du bâtiment s'oppose à la spéculation et réduit en même temps considérablement les coûts du projet.

Dans ce projet, la **commune de Walferdange** est et reste propriétaire du sol, tandis que la SCOP SIS devient maître d'ouvrage et future propriétaire du bâtiment.



04. Comment pouvons-nous poser notre candidature ?

Qu'est-ce qui est mis au concours ?

Dans le cadre de cet appel à candidatures, la commune de Walferdange met à la disposition de la Wunnkooperativ un terrain à bâtir en bail emphytéotique ainsi qu'un soutien technique.

Terrain à bâtir abordable

Cet appel à candidatures offre à une future Wunnkooperativ la possibilité d'obtenir un terrain dans la commune de Walferdange (→ 02. Que pouvons-nous construire sur le terrain ?). Le terrain est attribué en bail emphytéotique. Cela signifie que **la Wunnkooperativ peut l'utiliser et y construire sans acheter le terrain**. Les coûts élevés du terrain sont ainsi supprimés, ce qui réduit les coûts globaux du projet et contribue à un loyer abordable sur le long terme (→ 03. Financement).

Soutien avec la fondation

La commune de Walferdange met à la **disposition du groupe sélectionné un conseil technique et le soutient ainsi activement dans la fondation de sa Wunnkooperativ**.

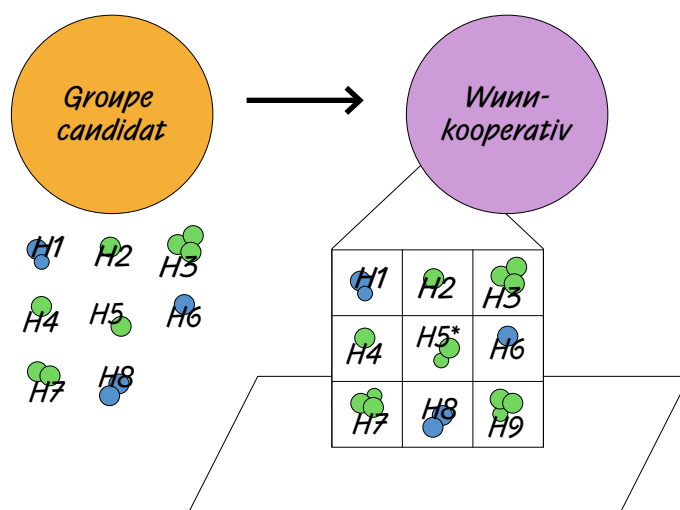
Après la sélection commence pour le groupe lauréat ce que l'on appelle la phase 0. Au cours de cette phase, il apprend et élabore tout ce dont il a besoin pour fonder sa Wunnkooperativ. Une série d'ateliers est prévue à cet effet. Le groupe élaborera notamment **des idées communes sur l'architecture du bâtiment et sur l'organisation au sein de la coopérative**, et rédigera ses **statuts**. Il sera également accompagné lors des premiers rendez-vous avec les ministères compétents.

L'accompagnement et le conseil techniques sont assurés par l'« Eist Neit Wunnen Agence S.I.S. » (en abrégé : ENWA), qui a déjà acquis de l'expérience dans ce processus en accompagnant la Wunnkooperativ déjà fondée « CO-OP 01 » pour le projet de l'Agora dans le nouveau quartier Belvie.

Qui peut poser sa candidature ?

Peuvent participer à l'appel à candidatures des **groupes d'au moins 8 ménages**. Le groupe peut comprendre aussi bien **des ménages qui habiteront plus tard dans un logement subventionné que des ménages qui occuperont un logement à financement libre** (→ 03. Financement). Le rapport prévu entre logements à financement libre et logements subventionnés doit être indiqué dans la candidature (→ Que faut-il remettre ?). Même si le terrain offre de la place pour environ 10 logements (→ 02. Que pouvons-nous construire sur le terrain ?), tous les ménages n'ont pas besoin d'être présents dès le départ. **La fluctuation est normale pour une Wunnkooperativ**, et il est naturel que des personnes rejoignent le projet ou le quittent en cours de route.

Un exemple : un groupe de 8 ménages (H1 à H8) comptant au total 13 personnes dépose une candidature. Avant le début de la planification, 1 autre ménage de 3 personnes les rejoint. L'étudiante du ménage H5, qui pensait encore rester au Luxembourg lors de la candidature, quitte le projet en raison d'une offre d'emploi à l'étranger. Un père célibataire avec sa fille prend sa place (H5*). De plus, le couple du ménage H7 accueille un enfant. Au début de la planification, la Wunnkooperativ compte ainsi 9 ménages et 18 futurs habitants et habitantes.



Que faut-il remettre ?

Vos dossiers de candidature doivent parvenir au plus tard le 07.12.2026 à 16h00 au secrétariat de la commune de Walferdange (adresse : Place de la Mairie, B.P. 1, L-7201 Walferdange). Ils doivent être remis en version numérique (clé USB) et en version imprimée. Pour les envois postaux, le cachet de la poste fait foi.

Les dossiers de candidature peuvent être rédigés en allemand, en français ou en anglais.

Les groupes doivent remettre les documents suivants :

1

Concept de votre Wunnkooperativ

(max. 2 pages A4 de texte, illustrations sommaires supplémentaires possibles)

- Quel est le nom de votre Wunnkooperativ ?
- Quels principes et valeurs doivent la guider ?
- Comment imaginez-vous le quotidien dans votre Wunnkooperativ ?
- Quels espaces doivent être partagés (par ex. cuisine, atelier, salle commune, jardin, ...) ?

2

Motivation pour habiter à Walferdange

(max. 2 pages A4 de texte, illustrations sommaires supplémentaires possibles)

- Pourquoi le groupe est-il intéressé par la réalisation de votre projet à Walferdange ?
- Quelle contribution prévoyez-vous d'apporter, en tant que Wunnkooperativ, à la commune et au voisinage ?
- Avez-vous des idées ou des visions spécifiques sur la manière dont vous souhaitez contribuer activement, en tant que Wunnkooperativ, au développement de la communauté locale ?

3

Présentation des ménages

(max. 1 page A4 par ménage)

- Brève présentation des ménages, y compris le nombre d'habitants et habitantes (enfants et adultes) par ménage.
- Prénoms et noms des adultes et leur motivation à faire partie d'une Wunnkooperativ.
- Le cas échéant : brève description de la relation du ménage ou des différentes personnes avec la commune de Walferdange (par ex. lieu de résidence ou de travail, activité bénévole dans une association locale, ...).
- Le cas échéant : expertises particulières ou parcours professionnels des différentes personnes qui pourraient être pertinents pour la réalisation du projet, par ex. dans l'architecture, le génie civil, la gestion de projet, la finance, le droit ou la construction durable.

4

Premières idées de financement

- Combien de logements à financement libre et combien de logements subventionnés prévoyez-vous ? (→ [03. Financement](#))
- Facultatif : comment les logements à financement libre doivent-ils être financés (par ex. crédits bancaires, prêts privés, cotisations des membres, ...) ?
- Facultatif : quelles sources de financement alternatives sont visées pour rendre le projet viable sur le long terme ?

5

Formulaire récapitulatif

- Disponible en téléchargement



6

Liste de contrôle des documents de candidature

- Disponible en téléchargement

Comment la procédure se déroule-t-elle ?

Comme déjà mentionné à plusieurs reprises dans ce dossier, vous n'êtes pas seuls pour votre candidature. Dans cette section, vous apprendrez ce qui peut vous aider à constituer votre groupe et comment la procédure se déroule.

Remise de la candidature

Vos dossiers de candidature doivent **parvenir au plus tard le 07.12.2026 à 16h00** au secrétariat de la commune de Walferdange (adresse : Place de la Mairie, B.P. 1, L-7201 Walferdange). Ils doivent être remis en version numérique (clé USB) et en version imprimée. Pour les envois postaux, le cachet de la poste fait foi.

Constitution du groupe

Celles et ceux qui souhaitent poser leur candidature mais **ne font pas encore partie d'un groupe** répondant aux exigences (→ Qui peut poser sa candidature ?) ont plusieurs possibilités pour trouver des co-candidats et co-candidates. Vous pouvez assister **à la séance d'information et à l'un des ateliers** et y échanger avec d'autres personnes intéressées.

La plateforme « **For Future Members Only** » (→ Liens utiles) offre une aide supplémentaire. Elle permet aux personnes qui souhaitent habiter ou s'impliquer dans une Wunnkooperativ au Luxembourg de s'inscrire et de se mettre en réseau. Grâce au filtre de lieu de résidence souhaité, il est possible de trouver de manière ciblée, dans le registre des futurs membres, des personnes qui peuvent s'imaginer vivre dans le canton de Luxembourg. À la date de cet appel à candidatures, plus de 60 personnes y sont inscrites.

Infoveranstaltung

La séance d'information publique a lieu le **12.10.2026 de 18h30 à 20h00 au Centre Culturel Prince Henri**. Elle présente de manière introductive l'appel à candidatures et le modèle de la Wunnkooperativ, et vous pourrez y poser vos premières questions. Que vous souhaitiez poser votre candidature, que vous soyez un citoyen ou une citoyenne intéressé(e) ou que vous souhaitiez simplement en savoir plus sur le projet, vous êtes les bienvenus. Une inscription à la séance d'information n'est pas nécessaire.

Atelier

En outre, des ateliers sont proposés à trois dates, au cours desquels vous obtenez un aperçu plus approfondi du modèle d'habitat, pouvez poser des questions concrètes et travailler déjà sur votre candidature. Une simulation est au centre de l'atelier : avec les autres participants et participantes, vous vous exercez à planifier et à décider ensemble dans une Wunnkooperativ. L'objectif est que **vous découvriez le modèle par votre propre expérience et puissiez ensuite juger par vous-mêmes s'il vous convient**.

Vous pouvez volontiers participer avec des personnes que vous connaissez déjà et avec lesquelles vous souhaitez poser votre candidature en commun. Vous pouvez tout aussi bien y faire la connaissance de nouvelles personnes avec lesquelles vous pourriez imaginer une candidature commune.

Les ateliers ne font pas partie de la procédure de sélection et ne sont pas pris en compte dans l'évaluation des candidatures. La participation à un atelier n'est pas une condition obligatoire pour poser sa candidature.

Les ateliers ont lieu chaque fois **un samedi, de 10h00 à 14h00, au Centre culturel Prince Henri** :

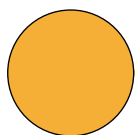
- **24.10.2026** (langue principale : allemand/luxembourgeois)
- **14.11.2026** (langue principale : anglais)
- **28.11.2026** (langue principale : français)

Les **trois dates ont le même contenu**. Il n'est donc pas nécessaire de participer plusieurs fois. Le **nombre de participants est limité à 12 personnes par date** ; les places sont attribuées dans l'ordre de réception des inscriptions.

Vous pouvez vous inscrire aux ateliers par e-mail à secretariat@walfer.lu, au plus tard une semaine avant la date à laquelle vous souhaitez participer !

Les principales dates en un coup d'œil

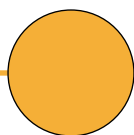
25.09.2026



Publication de l'appel à candidatures

12.10.2026

18h30

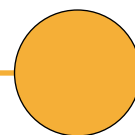


Séance d'information publique

Lieu : Centre culturel
Prince Henri
Langue principale : LU
Traduction en direct : FR, EN

24.10.2026

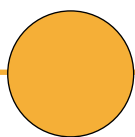
10h00-14h00



Atelier

Lieu : Centre culturel
Prince Henri
Langue principale : LU/DE
Inscription obligatoire !

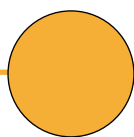
14.11.2026
10h00-14h00



Atelier

Lieu : Centre culturel
Prince Henri
Langue principale : EN
Inscription obligatoire !

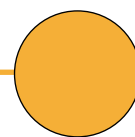
28.11.2026
10h00-14h00



Atelier

Lieu : Centre culturel
Prince Henri
Langue principale : FR
Inscription obligatoire !

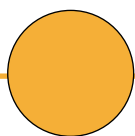
07.12.2026
jusqu'à 16h00



Remise de la candidature

À remettre à :
Place de la Mairie, B.P. 1,
L-7201 Walferdange

au plus tard le
15.01.2027



Annonce du groupe
lauréat

Accompagnement du groupe
jusqu'à la fondation de sa
Wunnkooperativ

**Eng Wunnkooperativ
fir Walfer!**

Critères d'évaluation

Si plusieurs groupes posent leur candidature, la sélection se fait sur la base des critères suivants. Vous pouvez obtenir au total jusqu'à **100 points**.

max. 20 P

Qualité conceptuelle du projet

- Viabilité, cohérence et originalité du concept du groupe
- Qualité des approches communautaires

max. 15 P

Lien des différents ménages ou personnes avec la commune de Walferdange

- Durée et qualité de la relation avec la commune en tant que lieu de résidence ou de travail, ou sous forme d'activité bénévole dans une association locale ou similaire

max. 15 P

Contribution au quartier et à la commune

- Contribution prévue à la communauté locale et à la commune, ainsi qu'idées pour l'aménagement du voisinage

max. 15 P

Durabilité du concept

- Prise en compte des aspects de durabilité aux trois niveaux : écologique, social et économique

max. 10 P

Diversité des futurs habitants et habitantes

- Diversité sociale, démographique et culturelle au sein du groupe

max. 10 P

Motivation des différents ménages

- Qualité et intelligibilité des motivations personnelles des différents ménages à vivre dans une Wunnkooperativ et dans la commune de Walferdange

max. 10 P

Expérience et expertise au sein du groupe

- Compétences liées au projet (par ex. architecture, construction, financement, travail social)

max. 5 P

Complétude du dossier de candidature

Liens utiles

Trouvez des membres pour votre groupe



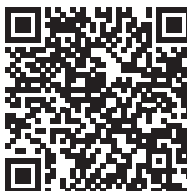
For Future Members Only est une plateforme sur laquelle peuvent s'inscrire les personnes qui aimeraient habiter dans une Wunnkooperativ au Luxembourg. Vous pouvez vous y inscrire vous-mêmes et ainsi entrer en contact avec d'autres personnes afin de constituer votre groupe.

Calculateur de loyer pour les logements subventionnés



Vous trouverez ici des informations sur le loyer des logements subventionnés. En bas de la page, vous pouvez télécharger, sous le lien « Calculatrice RND et loyer abordable », un calculateur de loyer sous forme de document Excel. Pour celles et ceux qui ont besoin d'aide pour le remplir, il existe une possibilité de le faire pendant les ateliers (→ [04. Événements](#)).

Subvention « Aides à la pierre »



Pour plus d'informations sur la subvention « Aides à la pierre » et des explications sur la terminologie de la part du ministère du Logement.

Forme juridique



Pour plus d'informations sur la forme sociale des entreprises sociales « S.I.S. » sur [guichet.lu](#).

Inspiration venue de l'étranger

Projet: La Borda
Lieu: Barcelone, ES
Wunnkooperativ: La Borda



Projet: San Riemo
Lieu: Munich, DE
Wunnkooperativ:
Kooperative Grossstadt

Projet: Zwicky Süd
Lieu: Zurich, CH
Wunnkooperativ: kraftwerk 1



Projet: De Warren
Lieu: Amsterdam, NL
Wunnkooperativ:
De Warren

Projet: Abakus
Lieu: Bâle, CH
Wunnkooperativ:
Mietshäuser Syndikat Basel



Projet: Hunziger Areal
Lieu: Zurich, CH
Wunnkooperativ:
Mehr als Wohnen