

Concerne : ordre du jour du Conseil Communal du 28 avril 2023 - Transactions immobilières

Par la présente et suite à vos décisions, je vous sou mets le dossier suivant à mettre à l'ordre du jour du prochain Conseil Communal.

En effet, le dossier est constitué de différents points à voter :

1. Convention de coopération « public-public » entre la Ville et le Fonds du Logement

La Ville et le Fonds du Logement souhaitent établir une coopération étroite, afin d'assurer en commun leur mission de service public de promotion du logement abordable. Cette opération doit, d'une part permettre à la Ville de trouver des acquéreurs répondant aux conditions légales pour l'accès à ces logements, et de disposer de cette fin des services et du savoir-faire du Fonds du Logement. Cette coopération doit, d'autre part, permettre au Fonds du Logement de répondre aux nombreuses demandes dont il est saisi chaque jour de candidats acquéreurs.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la Ville et le Fonds du Logement, dans le but d'exercer en commun l'activité d'intérêt général de promotion du logement abordable par cession desdits logements et conclusion de baux emphytéotiques pour la quote-part de terrain afférente. Ces cessions et baux emphytéotiques seront à conclure entre la Ville et les candidats acquéreurs répondant aux critères fixés par la réglementation relative aux aides aux logements.

Les logements abordables dont la cession est envisagée correspondent aux 36 unités comprises dans le lot 7NB, aux 19 unités comprises dans le lot 6NA et 26 unités dans le lot 6NB du quartier Nonnewisen développé par la Ville, soit un total de 81 unités de logements.

Pour assurer une coordination et une organisation optimale des services de la Ville et du Fonds du Logement dans le cadre de la mise en vente, les lots 6N et 7N seront vendus en deux phases distinctes et consécutives :

7N : lancement de la mise en vente au 2^{ième} trimestre 2023

6N : lancement de la mise en vente au 4^{ième} trimestre 2023

Afin de compenser la mobilisation des services du Fonds du Logement, la Ville lui verse une somme de 135.000.-€, destinée exclusivement à couvrir les frais engagés par le Fonds du Logement pour assurer la mise en vente des logements.

2. Instruction des dossiers des candidats acquéreurs (critères d'attribution)

Le Fonds du Logement a proposé d'appliquer sa procédure d'attribution des logements qui diffère des critères d'attribution tels que présentés en séance du Conseil Communal du 22 octobre 2021.

Compte tenu des formulaires proposés pour les candidats lors de la mise en vente, le Fonds du Logement répartit les candidatures comme suit :

- Le montant de la prime de construction/d'acquisition ;
- La composition du ménage indiquée sur le formulaire d'intérêt ;
- La date de réception du dossier complet.

Le Fonds du Logement dispose d'une répartition des potentiels candidats en 5 groupes en fonction des primes d'acquisition, elles-mêmes fixées sur base des revenus et de la composition des ménages, à savoir :

- **Groupe 1** : Primes entre 3.300 et 9.700 € pour composition de ménage en rapport, ce qui correspond à un revenu annuel (indice 100) entre 2.250 et 4.000 €.
- **Groupe 2** : Primes entre 1.250 et 9.700 € pour composition de ménage en rapport, ce qui correspond à un revenu annuel (indice 100) entre 4.250 et 6.000 €.
- **Groupe 3** : Primes entre 250 et 6.700 € pour composition de ménage en rapport, ce qui correspond à un revenu (indice 100) entre 6.250 et 8.000 €.
- **Groupe 4** : Primes entre 250 et 3.800 € pour composition de ménage en rapport, ce qui correspond à un revenu annuel (indice 100) entre 8.250 et 10.000 €.
- **Groupe 5** : Primes entre 250 et 750 € pour composition de ménage en rapport, ce qui correspond à un revenu annuel (indice 100) entre 10.250 et 12.750 €.

L'attribution des logements est ensuite assurée en cascade suivant la méthode suivante :

- 1er candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 1 ;
- 2e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 2 ;
- 3e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 3 ;
- 4e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 4 ;
- 5e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 5 ;
- 6e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la deuxième prime la plus élevée dans le Groupe 1, et ainsi de suite de groupe en groupe...
- Dans le cas d'un groupe vide, c'est dans le groupe suivant que le candidat est sélectionné.

Enfin, dans le cadre de l'instruction des dossiers, le Fonds du Logement a proposé une adaptation de ses critères habituels, en ajoutant une étape préalable au classement des candidatures en 5 groupes, en présélectionnant les candidats suivant les catégories suivantes :

- **Catégorie 1** : candidats ayant leur lieu de travail à Esch-sur-Alzette (au moins un des demandeurs du ménage) ;
- **Catégorie 2** : candidats ayant leur domicile à Esch-sur-Alzette (au moins un des demandeurs du ménage) ;
- **Catégorie 3** : candidats ayant le domicile d'au moins un de leurs parents au premier degré à Esch-sur-Alzette depuis au moins 3 ans ;
- **Catégorie 4** : candidats ne répondant à aucune des trois catégories précitées.

En conclusion, compte tenu du développement commun du projet Nonnewisen, l'uniformisation du traitement des candidatures des projets mis en vente subventionné sur le site, permet d'assurer un équilibre et une égalité de traitement des futurs acquéreurs subventionnés, proposées par les promoteurs publics, à savoir le Fonds du Logement et la Ville, dans le cadre de la réalisation de logement abordable.

3. Prix de vente lot 7N - 36 maison

Vu la mise en vente des lots 7N et 6N en deux phases distinctes, vous trouverez ci-joint dans un premier temps, les prix de vente subventionnés du lot 7N. Les prix de vente subventionnés du lot 6N seront présentés ultérieurement.

Compte tenu de l'achèvement récent des travaux des maisons du lot 7N, les coûts de construction, y compris honoraires, ont été révisés en fonction des décomptes réels de fin de travaux. Par rapport aux prix de vente projetés et présentés en séance du Conseil Communal du 22 octobre 2021, les coûts de construction et les coûts honoraires ont donc été définitivement arrêtés compte tenu :

- Des décomptes « travaux » des entreprises effectués récemment en fin de travaux ;
- Des ajustements des prix en fonction de l'indice du coût de construction ;
- De la réserve de 6% qui a été provisionnée pour couvrir les frais connexes, divers et administratifs.

Sur l'ensemble des maisons les travaux de parachèvements seront à réaliser par les futurs acquéreurs. Seules les deux maisons témoins sont entièrement achevées et les coûts de ces travaux supplémentaires ont été intégrés aux prix de vente subventionnée.

4. Prix de vente lot 6N - emplacement de stationnement

Le lot 6N dispose de 132 emplacements en surplus des emplacements à prévoir pour les logements du lot 6N. Au Conseil Communal du 22 octobre 2021, le prix de vente des emplacements de parking du lot 6N a été fixé à 40.000 € TTC. Aujourd'hui, le prix de vente a été réévalué à 48.000 € TTC.

La location d'un emplacement de stationnement à toute personne interne ou externe à la résidence 6N est fixé à 125 €/mois.

5. Convention relative aux aides à la construction d'ensemble

Compte tenu de la vente subventionnée, les prix de vente du lot 7N, intègrent les subsides à déduire conformément aux articles 21 à 24 de la loi du 25 Février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation financière de l'Etat, respectivement du Ministère du Logement, a été calculée sur base des coûts relatifs aux honoraires du projet. Elle est à déduire du prix de vente au bénéfice des futurs acquéreurs. La Ville participe à hauteur de 1/3 de la participation de l'Etat au bénéfice des futurs acquéreurs.

6. Compromis de vente-type

Un délai imparti de deux mois est accordé aux candidats pour remettre leurs dossiers de candidatures. Une fois la date limite de dépôt passée, le processus d'attribution commencera sur base des dossiers reçus. Ceux qui se verront attribuer un logement, seront invités à signer le compromis de vente que vous trouverez ci-joint. La signature de l'acte de vente aura lieu au plus tard 6 mois après.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Melissa Lima et Rebecca Fagot