



CONVENTION DE COOPERATION
« PUBLIC - PUBLIC »

ENTRE :

L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, N° d'identité national 0000 5132 045, établie à L – 4138 ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville représentée par son Collège des Bourgmestre et Échevins actuellement en fonctions, à savoir

Monsieur Georges MISCHO, bourgmestre ;
Monsieur Martin KOX, 1er échevin ;
Monsieur André ZWALLY, échevin ;
Monsieur Pierre-Marc KNAFF, échevin ;
Monsieur Christian WEIS ; échevin

d'une part, dénommée ci-après « la Ville »

Et,

Le Fonds du Logement, établi à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du logement », représenté à la présente par son directeur et un directeur-adjoint,

d'autre part, dénommé ci-après « le Fonds du Logement »,

Ensemble dénommés « les Parties »

il est arrêté et convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La Ville et le Fonds du Logement assurent depuis 2003, en étroite collaboration notamment par la signature de la convention annexée à la présente (**Annexe 1 : Convention Ville d'Esch et Fonds du Logement de 2003**), la maîtrise d'ouvrage d'une opération de travaux portant sur la construction de logements abordables sur le quartier dit « Nonnewisen » sis sur le territoire de la Ville.

Dans ce cadre, la Ville a assuré l'achèvement de 81 unités de logements, qu'elle souhaite à présent mettre à disposition d'acquéreurs répondant aux conditions fixées par la réglementation sur l'aide au logement.

Le Fonds du Logement assure quant à lui, dans le cadre de ses attributions, la cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la réglementation précitée. Dans le cadre de cette activité, le Fonds du Logement est saisi d'un très grand nombre de demandes, et dispose ainsi d'un grand nombre de candidats susceptibles d'être intéressés par l'acquisition des logements de la Ville.

Compte tenu de cette situation, 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 coopération doit, d'une part permettre à la Ville de trouver des acquéreurs répondant aux conditions légales pour l'accès à ses logements, et de disposer à 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.

Ceci étant précisé, les Parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

1. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat 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 des candidats acquéreurs répondant aux critères fixés par la réglementation relative aux aides aux logement.

Les logements abordables dont la cession est envisagée correspondent aux 36 unités comprises dans le lot 7NB du PAP 3A approuvé le 22 avril 2013, aux 19 unités comprises dans le lot 6NA et 26 unités dans le lot 6NB du PAP 2A approuvé le 26 mars 2013 du quartier Nonnewisen développé par la Ville, soit un total de 81 unités de logements plus précisément désignés en annexe aux présentes (**Annexe 2, désignation des logements**). La Ville déclare expressément que ces 81 unités de logements répondent aux conditions d'octroi des aides à la construction d'ensemble visées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les Parties déclarent expressément envisager le lancement du processus de commercialisation des 36 logements du lot 7N au mois de mai 2023, ainsi que des 45 logements du lot 6N au mois d'octobre 2023.

La commercialisation des logements est conditionnée à la réception définitive des travaux et des documents afférents à la constitution des dossiers de commercialisation tels que visés à l'article 2.2. dernier alinéa des présentes.

2. MODALITÉS DE LA COOPÉRATION

2.1. Constitution d'un comité commun entre la Ville et le Fonds du Logement

Aux fins d'assurer leur coopération efficace et conjointe, la Ville et le Fonds du Logement mettent en place un Comité constitué de 3 représentants de la Ville, et de 3 représentants du Fonds du Logement.

Ce Comité se réunira au lancement de la coopération afin de définir, pour chaque unité de logement concernée :

- le prix de vente envisagé, ce dernier étant conforme à la réglementation relative aux aides aux logements ;
- les délais prévisionnels dans lesquels la cession sera réalisée ;

Plus généralement, le Comité se réunira ou se concertera régulièrement pour assurer le suivi de la cession des logements sur le marché, et trouver toutes solutions à des difficultés quelles qu'elles soient susceptibles de survenir au cours de la collaboration. En cas de divergence, le différend sera soumis aux signataires du présent contrat en vue d'une médiation préalable.

Le Comité pourra faire intervenir toute personne tierce dont l'intervention est utile au traitement des points fixés à l'ordre du jour.

2.2. Etablissement des dossiers de commercialisation

Pour chaque lot à vendre, le Fonds du Logement établira :

- un dossier de commercialisation (brochure)
- un modèle de formulaire de candidature, destiné à être annexé au dossier de commercialisation. Ce formulaire indiquera notamment le délai validé en Comité dans lequel les dossiers de candidatures seront à retourner au Fonds du Logement Il dressera également la liste des pièces que chaque candidat devra transmettre aux fins de se voir proposer un logement, à savoir :
 - un formulaire d'intérêt indiquant la composition familiale dûment rempli et signé ;
 - un certificat médical attestant d'une grossesse en cours(dans le cas où cela doit justifier la composition par rapport au type de logement);
 - une copie d'un document d'identité en cours de validité (+ titre de séjour si non-UE ou attestation d'enregistrement pour les ressortissants de l'UE) ;
 - une lettre d'accord pour l'octroi d'une prime de construction/d'acquisition, délivrée par le service des Aides au Logement ;
 - un accord de financement ou une lettre de garantie bancaire, délivré par un établissement financier;
 - une attestation sur l'honneur concernant la propriété d'un bien, dûment remplie et signée. En effet, les personnes propriétaires d'un bien s'engageront à revendre celui-ci endéans 6 mois à compter de la signature de l'acte.

Dans ce formulaire, il sera également demandé aux candidats de choisir entre différentes typologies de logements, en respectant les règles suivantes en fonction de la composition familiale :

- un ménage sans enfant peut candidater pour un studio, ou un logement avec 1 ou 2 chambres maximum ;
- un ménage avec au moins 1 enfant peut candidater pour un logement avec 3 chambres ou plus.
- seuls les ménages avec 3 enfants ou plus peuvent candidater pour les 18 appartements du lot 6NB dont la surface est comprise entre 120 m² et 140 m² ;

Afin de permettre la préparation des dossiers dont il est question, la Ville fera parvenir au Fonds du Logement les documents nécessaires à la mise en commercialisation, listés ci-dessous :

NR	DOCUMENT
1.	Attestation par le service des Aides au Logement des surfaces subventionnées
2.	Tableau reprenant la liste des logements comprenant : adresse, n° de lots, n° parcelle, nombre de chambres et les différentes surfaces (habitable/jardin/terrasses/caves/débarras/parking(s)... ainsi que les prix totaux-subsides déduits-subsides récupérables-prix à payer par l'acquéreur
3.	Certificats de Performance Energétique
4.	Plans détaillés + plan type cuisine (électrique)
5.	Plans simplifiés pour la brochure (2 côtes par pièce)

6.	Photos et/ou images de synthèse pour la vente
7.	Descriptif technique avec le détail des travaux restant à charge de l'acquéreur + simulation des coûts engendrés/ proposition de devis d'entreprises partenaires
8.	Conditions générales et particulières de vente (avec le détail concernant droit d'emphytéose, droit de préemption, hypothèques, obligation d'habitation...etc) ou compromis de vente type
9.	Liste des servitudes (le cas échéant)
10.	Carnets de maintenance
11.	Liste des entreprises et intervenants avec date de réception des travaux
12.	Référence de l'assurance biennale et décennale

2.3. Diffusion des dossiers de commercialisation

Lorsque les dossiers de commercialisation et formulaires de candidatures auront été établis, le Fonds du Logement en assurera la diffusion aux candidats acquéreurs enregistrés dans ses bases de données (prospects inscrits à la Newsletter du Fonds du Logement).

La Ville disposera également de la possibilité de diffuser les documents dont il est question aux candidats acquéreurs enregistrés dans ses propres bases de données.

Les Parties s'engagent également à informer chaque destinataire des conditions de traitement de leurs données personnelles (ci-après RGPD), et notamment de la mise en commun desdites données entre le Fonds du Logement et la Ville. A cet effet, le Fonds du Logement et la Ville seront considérés comme des responsables du traitement, de sorte que chacune des Parties assume ses propres obligations en la matière. Les Parties pourront à cet effet rédiger ensemble et valider en Comité la clause d'information RGPD qui sera diffusée avec les dossiers de commercialisation.

Il est d'ores et déjà retenu que chaque Partie s'engage à respecter scrupuleusement la législation applicable en matière de protection des données à caractère personnel et d'informer son cocontractant de l'identité de son délégué à la protection des données. Toute violation de ces obligations doit faire l'objet d'une déclaration à la Commission nationale pour la protection des données, dans les formes et délais prévus dans la législation en vigueur. Chaque Partie s'engage à informer son cocontractant des risques de violation préalablement à la notification à la Commission nationale pour la protection des données.

2.4. Information des candidats acquéreurs

Au cours du délai imparti aux destinataires des dossiers de commercialisation pour préparer leurs dossiers de candidatures, soit 2 mois (une prorogation de 15 jours pourra être accordée dans les cas dûment justifiés), le Fonds du Logement et la Ville assureront l'information générale de toutes les personnes intéressées quant aux caractéristiques des logements mis en vente et aux modalités de candidature. A cet effet, la Ville pourra renvoyer lesdites personnes vers les services du Fonds du Logement pour toute information nécessaire.

Deux après-midis de Portes-ouvertes par lot seront organisées par le Fonds du Logement sur site, à des dates validées en Comité. Ces séances se dérouleront en présence de représentants du Fonds du Logement et de la Ville. Le Comité aura préalablement arrêté les modalités concrètes d'organisation desdites portes-ouvertes.

2.5. Réception des dossiers des candidats acquéreurs

A l'issue du délai imparti aux personnes intéressées pour présenter leurs candidatures, le Fonds du Logement accuse réception des dossiers qui lui auront été adressés par les personnes consultées, ainsi que les éventuels dossiers reçus via la Commune. Le Formulaire d'intérêt précisera aux candidats le délai pour remettre un dossier complet. Une fois la date limite de dépôt passée, le processus d'attribution commencera sur base des dossiers reçus.

Lors du contrôle des dossiers de candidatures, le Fonds du Logement se conforme à ses obligations, notamment de vigilance, en vertu de la législation en vigueur concernant la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

Le Fonds du Logement contrôlera la complétude desdits dossiers. Un dossier est considéré comme complet lorsque l'ensemble des pièces mentionnées dans le dossier de commercialisation aura été remis par le candidat concerné.

Lorsqu'un dossier est considéré comme incomplet, le Fonds du Logement adressera une demande de complément au candidat acquéreur.

Les dossiers considérés comme complets seront mis en commun par les Parties pour instruction en Comité.

2.6. Instruction des dossiers des candidats acquéreurs

Les dossiers des candidats acquéreurs considérés comme complets sont soumis au processus de sélection suivant, destiné à assurer une mixité sociale au sein du quartier Nonnewisen :

- Les candidats acquéreurs sont classés en quatre catégories dont le caractère prioritaire est fonction de leur ordre d'énumération, à savoir :
 - **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 ;
 - **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

- Afin de favoriser la mixité, au sein de chacune des quatre catégories précitées, les candidats acquéreurs sont classés en groupes, en fonction de la prime d'acquisition/de construction perçue, de la composition du ménage et du niveau de revenus, ainsi que la date de réception de leur dossier de candidature complet, comme suit :
 - **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 € ;
- Au sein de la catégorie 1, les candidats sont sélectionnés comme suit :
- Le 1er candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 1 ;
 - Le 2e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 2 ;
 - Le 3e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 3 ;
 - Le 4e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 4 ;
 - Le 5e candidat sélectionné est celui qui a obtenu la prime la plus élevée dans le Groupe 5 ;
 - Le 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.

Si un groupe est vide, il est passé immédiatement au groupe suivant,

Le Fonds du Logement propose aux candidats sélectionnés, dans l'ordre précité, de choisir un logement parmi la typologie de logement qu'il a sélectionnée en préférence dans le formulaire de candidature.

Dans l'hypothèse d'une égalité entre deux candidats, celui d'entre eux qui aura remis un dossier complet le plus rapidement aura la priorité.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de ce processus, des logements resteraient disponibles, la même procédure sera appliquée aux candidats de la catégorie 2, puis successivement aux candidats des catégories 3 puis 4.

Le classement final ainsi opéré donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal d'attribution, qui sera validé par le Comité. Les dossiers de candidatures seront transmis à la Ville d'Esch.

Le Fonds du Logement assurera la visite du logement attribué aux candidats acquéreurs après l'établissement du procès-verbal d'attribution et avant la signature du compromis. Des courriers d'attribution seront adressés par le Fonds du Logement aux candidats acquéreurs. Lesdits courriers préciseront le nom et les coordonnées d'une personne de contact au sein de la Ville, qui organisera la signature des compromis. Le notaire, mandaté par la Ville, sera chargé d'établir les actes authentiques subséquents ainsi que les actes de base et un règlement de copropriété, le cas échéant. Lors de la préparation des compromis de vente, la Ville veillera au respect de la législation en vigueur concernant la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

A chaque signature de compromis, la Ville en informera immédiatement le Fonds du Logement. La Ville organisera, avec l'acquéreur, avant la signature du compromis, une visite du logement pour procéder aux relevés des compteurs.

Dans l'hypothèse où, à la fin de ce processus d'attribution par sélection de candidatures, des logements resteraient vacants, ceux-ci seraient remis en vente de gré à gré pendant une période maximale de 10 mois par lot. Par vente de gré à gré, les Parties entendent la mise en vente des logements excédants au premier intéressé qui répond à la condition d'octroi d'une prime de construction auprès du service des aides au Logement. Pour tout logement qui resterait vacant à l'issue de ce délai, la Ville reprendra seule la charge de leur commercialisation.

3. RESPONSABILITÉS

Il est précisé que, dans la mesure où la vente des unités de logements et la conclusions des droits d'emphytéose interviendront directement entre la Ville et les candidats acquéreurs, le Fonds du Logement ne supportera en aucun cas les garanties légales et/ou contractuelles liées auxdites ventes, et ne saurait être inquiété à ce sujet.

4. MODALITÉS DE FINANCEMENT

Afin de compenser la mobilisation des services du Fonds du Logement, la Ville lui versera une somme de 135.000,00 €, destinée exclusivement à couvrir les frais engagés par le Fonds du Logement pour assurer la mise en vente des logements, et comprenant :

- le salaire de 5 salariés du Fonds du Logement mobilisés pour assurer la mise en vente et le suivi de la procédure de vente. Le coût horaire de ces salaires s'élevant à hauteur de 36€/heure à 80€ / heure ;
- une estimation de 33,62 heures de travail par logement mis en vente;
- un coefficient d'entreprise destiné à couvrir les frais généraux du Fonds du Logement de 11%, appliqué sur le total du produit des postes précédents ;

Ledit montant sera à régler par la Ville au Fonds du Logement en 4 échéances semestrielles, la première échéance survenant le 31 mai 2023.

Il est précisé que dans la mesure où, par la présente convention, chacune des Parties met en œuvre ses obligations de service public par collaboration entre elles, et qu'aucune prestation de service ne peut être considérée comme accomplie par l'une des parties au bénéfice de l'autre, le montant précité n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Ce montant correspond à un simple remboursement des montants exposés par le Fonds du Logement. Toute interprétation divergente de l'Administration de l'enregistrement et des domaines conduira les Parties à se réunir.

5. ENTRÉE EN VIGUEUR ET APPROBATIONS

La présente Convention est conclue au jour de sa signature et entrera en vigueur à compter de son approbation par le Conseil communal, et, selon le cas applicable, de sa transmission électronique à ou approbation par l'autorité supérieure.

Du côté du Fonds du Logement, la présente convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du ...

6. CESSIION DU CONTRAT

Les Parties conviennent que le présent contrat ne sera pas cessible par l'une des parties sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie.

7. JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE

Tout litige entre Parties ayant trait à la conclusion, la validité, l'interprétation et l'exécution du présent contrat, et pour lequel les parties ne seraient pas parvenues à trouver une solution à l'amiable, sera soumis à la compétence du tribunal de et à Luxembourg.

Le présent contrat est exclusivement régi par le droit luxembourgeois et la correspondance y afférente se fera en français.

En cas de litige, les Parties s'engagent à tenter de trouver une solution amiable avant toute procédure judiciaire.

8. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

En application du Règlement UE 2016/679 du Parlement Européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, les Parties déclarent chacune disposer du statut de responsable de traitement au sens de ladite réglementation, en ce qu'elles participent toutes à la définition des moyens et des finalités du traitement réalisé.

A cet effet, les Parties déclarent expressément que la collecte de données à caractère personnel, notamment relatives aux signataires du présent acte, aux candidats acquéreurs, ainsi qu'aux divers intervenants dans le processus de mise en vente des logements, est nécessaire et destinée à la mise en œuvre du présent acte suivant les dispositions légales et réglementaires applicables.

Ces données personnelles sont susceptibles de porter sur les noms, prénoms, adresses, fonctions, numéros de téléphones, e-mails, professions, statut marital. Hormis les agents de la Ville et les salariés du Fonds du Logement qui interviendront dans le processus de vente, les membres du Conseil d'administration du Fonds du Logement, du Conseils communal, du collège des Bourgmestres et échevins, les membres de toute autorité ministérielle amenée à intervenir dans ce processus de vente, les notaires ou autres prestataires amenés à intervenir dans la mise en vente des logements, ces données ne seront pas été communiquées à des tiers et seront archivées pendant une durée de 30 ans.

Les Parties déclarent par ailleurs être informées qu'elles ont le droit de demander l'accès aux données à caractère personnel, de demander leur rectification (sans que cela ne puisse remettre en cause les données figurant à l'acte si elles sont correctes au moment de sa signature) et leur effacement sous réserve de toute obligation légale contraire.

9. **ANNEXES**

- Convention Ville d'Esch-sur-Alzette et Fonds du Logement de 2003 portant sur la réalisation du projet Nonnewisen
- Désignation des logements ;

Etabli en double exemplaire à Esch-sur-Alzette, le _____ ,

La Ville

Georges MISCHO
Bourgmestre

Martin KOX
1^{er} Echevin

André ZWALLY
Echevin

Pierre-Marc KNAFF
Echevin

Christian WEIS
Echevin

Le Fonds du Logement

Jacques VANDIVINIT
Directeur

Jérôme DIERICKX
Directeur-adjoint