



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ET

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ESCH-SUR-ALZETTE

**CONVENTION RELATIVE AUX AIDES À LA CONSTRUCTION
D'ENSEMBLES
A ESCH-SUR-ALZETTE, ROUT LËNS, LOT 29A (LOCATION)**

ENTRE:

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté pour les besoins de la présente par son Ministre du Logement, établi à L-1499 Luxembourg, 4, Place de l'Europe (ci-après l'« **Etat** »),

ET

L'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 0000 5132 045 99, avec siège à L-4002 Esch-sur-Alzette, Hôtel de Ville, représentée pour les besoins de la présente par :

Georges MISCHO, Bourgmestre, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Luxembourg, Hôtel de Ville,

Martin KOX, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Luxembourg, Hôtel de Ville

André ZWALLY, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Luxembourg, Hôtel de Ville,

Pierre-Marc KNAFF, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Luxembourg, Hôtel de Ville,

Christian WEIS, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Luxembourg, Hôtel de Ville,

(ci-après le « **Bénéficiaire** »),

Il a été convenu ce qui suit:

Observations préliminaires:

- A. Le Bénéficiaire a décidé de créer 43 logements locatifs et a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une aide à la pierre.
- B. Le chapitre 3, intitulé « aides à la construction d'ensembles », de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « **Loi** ») prévoit expressément les conditions sous lesquelles l'Etat peut favoriser par des participations financières l'initiative d'un promoteur en vue de la réalisation de logements à coût modéré destinés à la location.
- C. L'Etat est disposé à accorder une telle aide à la construction d'ensembles au Bénéficiaire sous les conditions prévues dans la présente Convention.
- D. Les articles 5 et 8 du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat (ci-après le « **Règlement Grand-Ducal** »), disposent qu'une convention doit être signée entre le Bénéficiaire et le ministre compétent décrivant l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour les projets éligibles, tout comme les droits et les obligations principales du Bénéficiaire, ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.
- E. La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement prévoit les missions de ce Fonds et notamment sa participation financière à la constructions d'ensemble de logements au sens de la Loi.

- F. Les logements, bénéficiant à travers la présente Convention d'une aide à la construction d'ensembles, sont destinés à la réalisation d'un service d'intérêt économique général sous la forme de création de logements à finalité sociale et se caractérisant par une modération des loyers.
- G. La présente Convention s'inscrit dans le cadre de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Article 1. Description du Projet

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à créer 43 logements locatifs sis à Esch-sur-Alzette, Rout Lëns, lot 29A, sur la parcelle, indiquée sur le plan de situation en Annexe 1, inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ESCH-SUR-ALZETTE, section C d'ESCH-SUD

Numéro 660/5246, lieu-dit « Rue d'Audun », place, d'une contenance cadastrale de 13 ares 37 centiares,

(ci-après le « **Projet** »).

Le Projet doit être réalisé conformément aux plans joints en tant qu'Annexe 2 à la présente Convention et en accord avec le devis détaillé joint en tant qu'Annexe 3 à la présente Convention.

Tout changement à ces plans et au devis doit être soumis sans délai à l'Etat afin de permettre de vérifier que les nouveaux plans et devis correspondent aux conditions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

Préalablement à la réalisation du Projet, le Bénéficiaire s'engage de plus à soumettre à l'Etat tout document qui pourra être raisonnablement exigé par ce dernier, et notamment les actes d'acquisition, les devis détaillés de l'infrastructure et des logements, les devis des honoraires d'architectes et d'ingénieurs et autres hommes de l'art impliqués dans le Projet, le plan d'aménagement particulier, les plans et l'état descriptif des logements concernés, afin de permettre à l'Etat agissant par l'intermédiaire du Ministre ayant le logement dans ses attributions (ci-après le « **Ministre** ») de vérifier que les coûts en relation avec le Projet et le Projet lui-même correspondent aux critères légaux, réglementaires, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

- 1.2. Les logements qui sont créés par le Bénéficiaire doivent à tout moment correspondre aux conditions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps, et telles qu'elles sont notamment prévues, et sans que cette liste soit exhaustive, par la Loi et le Règlement Grand-Ducal.

Le Projet doit à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité, ainsi qu'aux critères énergétiques.

Le Bénéficiaire s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui pourraient lui être présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces

justificatives que l'Etat pourra exiger pour vérifier le respect de ces conditions, et notamment les conditions prévues au présent article.

Il est de convention expresse entre parties que le Bénéficiaire a uniquement le droit à la Participation Financière, telle que définie ci-après à l'article 4, pour autant et aussi longtemps qu'il respecte les conditions pré-mentionnées.

Article 2. Mise en œuvre du Projet

Le Bénéficiaire est seul et exclusivement en charge de la gestion du Projet que ce soit sur le plan technique, administratif ou financier, et l'Etat ne souscrit aucune obligation et aucune responsabilité en relation avec le Projet que ce soit à l'égard du Bénéficiaire ou à l'égard de tiers. Le Bénéficiaire évite de créer l'impression que l'Etat a une quelconque implication ou responsabilité dans le Projet, à l'exception du fait que l'Etat ait accepté d'accorder la Participation Financière au Bénéficiaire sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

Article 3. Location des logements

Le Bénéficiaire s'engage à appliquer aux logements locatifs créés dans le cadre du Projet un régime de location à coût modéré se caractérisant par une modération des loyers pendant 40 ans, conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps. Au jour de la signature de la présente Convention, il s'agit du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Bénéficiaire peut soit louer lui-même les logements du Projet à des ménages nécessitant un logement à coût modéré, soit conclure un ou plusieurs contrats de location avec un ou plusieurs organismes tiers qui doivent assurer la location des logements du Projet à des ménages nécessitant un logement à coût modéré.

La mise en location de logements, que ce soit directement par le Bénéficiaire ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers, doit se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements à coût modéré bénéficiant d'une participation financière de l'Etat.

Le Bénéficiaire s'engage à soumettre sur demande et sans délai à l'Etat toutes les informations nécessaires afin de permettre à l'Etat de vérifier que les loyers et charges sont conformes aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

Le Bénéficiaire accepte dans ce contexte expressément que l'Etat a le droit de s'adresser directement au locataire des logements du Projet, pour obtenir une copie du contrat de bail qu'il aura signé, pour être informé du montant du loyer et des charges applicables.

Article 4. Participation Financière

4.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'Etat participe,

- jusqu'à concurrence de 75 % du prix d'acquisition terrain de logements locatifs, sans que ce montant ne puisse dépasser le montant de 4.652.614€, T.V.A. au taux dû incluse,

jusqu'à concurrence de 75 % du prix d'acquisition en vue de la réalisation de logements locatifs, sans que ce montant ne puisse dépasser le montant de 15.881.299€, T.V.A. au taux dû incluse

(ci-après la « **Participation Financière** ») conformément au tableau annexé en tant qu'Annexe 4 à la présente Convention, et sans que le montant total de la Participation Financière ne puisse dépasser le montant de 20.533.913€, T.V.A. au taux dû incluse.

4.2. Il est de convention expresse entre parties que les tranches de la Participation Financière ne sont liquidées que sur base d'une copie des factures détaillées, avec preuves de paiement qui doivent être transmises par le Bénéficiaire à l'Etat agissant à travers la personne du Ministre.

Le Bénéficiaire accepte expressément qu'une demande pour une tranche de la Participation Financière ne pourra être introduite auprès de l'Etat au-delà d'un délai de 2 ans après la réception définitive de l'immeuble ou des immeubles, objet du Projet.

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, une demande pour une tranche de la Participation Financière pourra être introduite après ce délai, à condition que le Bénéficiaire ait sollicité, par courrier recommandé, la prorogation du délai avant son écoulement.

4.3. L'Etat vérifie, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation Financière, que le Bénéficiaire ait respecté et respecte toutes les obligations légales, réglementaires et conventionnelles, telles qu'applicables au fil du temps, sans préjudice de toute demande de remboursement de la Participation Financière pour violation d'une stipulation de la présente Convention.

4.4. Le Bénéficiaire accepte expressément que l'Etat ait le droit de reporter le paiement d'une tranche de la Participation Financière sur l'année budgétaire suivante si pour une année donnée des moyens budgétaires suffisants ne sont pas disponibles.

4.5. Le Bénéficiaire s'engage à informer sans délai l'Etat de toute autre participation financière ou aide, alloué(e)(s) par une entité publique, dont il bénéficie au titre du Projet. Si les montants effectifs de ces autres participations financières ou aides ne sont pas encore connus au moment de la liquidation des tranches de la Participation Financière, une retenue provisoire de 20% est appliquée sur ladite Participation Financière dans l'attente du décompte final.

Article 5. Participation financière à la rénovation

5.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'Etat peut participer, jusqu'à concurrence de 75 % aux frais de rénovation et d'assainissement du Projet (ci-après la « **Participation Financière à la Rénovation** »).

5.2. La demande de Participation Financière à la Rénovation ne pourra être introduite auprès de l'Etat au plus tôt 10 ans après la réception définitive de l'immeuble ou des immeubles, objet du Projet.

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, la demande de Participation Financière à la Rénovation pourra être introduite avant ce délai.

- 5.3. Il est de convention expresse entre parties que la Participation Financière à la Rénovation ne sera liquidée qu'après signature d'un avenant à la présente Convention et sur base de copies de factures détaillées, avec preuves de paiement qui devront être transmises par le Bénéficiaire à l'Etat.
- 5.4. Le Bénéficiaire s'engage à informer sans délai l'Etat de toute autre participation financière ou aide, alloué(e)(s) par une entité publique, dont il bénéficie au titre de la rénovation de son Projet, en vue de sa prise en considération lors du calcul de la Participation Financière à la Rénovation.

Article 6. Cession

Le Bénéficiaire ayant l'obligation que les logements locatifs créés dans le cadre du Projet restent affectés pendant 40 ans à la location conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements à coût modéré bénéficiant d'une participation financière de l'Etat, une cession sous quelque forme que ce soit, de l'immeuble ou des immeubles, objet du Projet, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etat. Le cessionnaire et ses ayant cause sont tenus par les dispositions de la présente Convention.

L'Etat bénéficie en tout état de cause d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le Bénéficiaire. A cette fin, le Bénéficiaire doit notifier le projet de cession à l'Etat en indiquant le prix qu'il demande.

L'Etat dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification du projet de cession pour notifier au Bénéficiaire qu'il entend exercer son droit de préemption. Une aliénation ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

En cas d'accord, le prix à payer par l'Etat correspond au prix convenu, déduction faite de la valeur résiduelle de la Participation Financière calculée conformément à la formule précisée à l'Annexe 5.

En cas de désaccord, le prix est fixé par un expert qui est désigné soit d'un commun accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, soit, à défaut d'accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, par le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sur demande de la partie la plus diligente. Les frais de l'expert sont supportés à parts égales par l'Etat et le Bénéficiaire.

L'expert fixe le prix en tenant compte de la valeur vénale de l'objet.

Du prix fixé par l'expert est déduite la valeur résiduelle de la Participation Financière calculée conformément à la formule précisée à l'Annexe 5.

Il est de convention expresse entre les parties que l'Etat peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public au sens de l'article 16 de la Loi.

Dans l'hypothèse où l'Etat décide de ne pas exercer son droit de préemption, mais a donné son accord au projet de cession, la cession doit être réalisée dans les 12 mois de l'accord donné par l'Etat à la cession. Tout projet de cession ultérieur doit à nouveau être notifié à l'Etat.

En cas de violation des stipulations du présent article, sauf dispense accordée par l'Etat sur demande dûment motivée du Bénéficiaire, le Bénéficiaire s'engage à rembourser sur première demande de l'Etat, et sans autre formalité, l'intégralité de la Participation Financière et la Participation Financière à la Rénovation qui lui ont été payées par l'Etat, augmentées des intérêts légaux courus à partir des

dates de paiement respectives des tranches de la Participation Financière et de la Participation Financière à la Rénovation et le Bénéficiaire n'y aura plus droit.

Le cas échéant, ce formulaire peut regrouper les données de l'ensemble des projets pour lesquels le Bénéficiaire touche des participations financières au sens de la Loi.

Article 7. Comptes

Le Bénéficiaire s'engage à communiquer pour au plus tard le 30 juin de chaque année, sauf prorogation du délai accordée expressément par l'Etat, et aussi longtemps qu'il bénéficie ou sera en droit de bénéficier de la Participation Financière ou de la Participation Financière à la Rénovation, ou d'une quote-part de celles-ci, le formulaire dûment rempli joint à l'Annexe 6.

Le cas échéant, ce formulaire peut regrouper les données de l'ensemble des projets pour lesquels le Bénéficiaire touche des participations financières au sens de la Loi.

Article 8. Surplus de recettes

8.1 Un surplus de recettes au sens de l'article 30 de la Loi est réalisé si le solde des recettes de loyers payées par les ménages déduction faite des frais de gestion des logements du Projet et le cas échéant d'une compensation pour le service d'intérêt économique général accompli est positif dans le chef du Bénéficiaire.

La compensation pour le service d'intérêt économique général se comprend comme une rémunération de l'apport propre du Bénéficiaire dans la réalisation du projet. L'apport propre couvre la quote-part du Projet non couverte par la Participation Financière de l'Etat.

8.2 Le Bénéficiaire s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui lui sont présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives que l'Etat pourra exiger pour vérifier le respect des conditions d'octroi et le montant de la Participation Financière ou de la Participation Financière à la Rénovation. L'Etat peut procéder à tout moment, et au moins tous les trois ans pendant la durée de la présente Convention, ainsi qu'à son terme, à toutes mesures de contrôle.

Article 9. Communication

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner la Participation Financière et la Participation Financière à la Rénovation de l'Etat au Projet dans tout document ou toute diffusion destinés à la communication au public en relation avec le Projet (notamment dans les communiqués de presse, les conférences de presse, les séances d'information du public, etc.), ainsi que de reproduire le logo du Ministère du Logement à côté du sien sur tous les supports destinés à l'information du public en relation avec le Projet (notamment sur les panneaux de chantier, les communiqués de presse, etc.), accompagné de la mention : « avec le soutien financier de ».

Article 10. Hypothèque légale

L'Etat inscrit une hypothèque légale sur l'immeuble ou les immeubles, objet du Projet, conformément à l'article 30^{quater} de la Loi. L'hypothèque légale est renouvelée en cas de besoin, afin de couvrir la période entière pendant laquelle courent les obligations conventionnelles du Bénéficiaire.

Article 11. Durée

11.1 La présente Convention prend effet dès le jour de sa signature, sous réserve d'approbation par le conseil communal. Les parties sont liées pour une durée de 40 ans commençant à courir le jour de la prise d'effet de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet.

L'obligation de service public du service d'intérêt économique général confié au Bénéficiaire par la présente Convention commence à courir dès le jour de sa signature.

Le délai prévisionnel des travaux de construction du Projet est de 36 mois. La date prévisionnelle de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet est le 30 juin 2026. Le Bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat la date exacte endéans un mois de son avènement.

11.2 Le Bénéficiaire accepte expressément que l'Etat se réserve le droit d'utiliser les informations obtenues dans le cadre de la présente Convention pour répondre à des exigences légales en matière de publication.

Article 12. Résiliation anticipée

Dans des cas exceptionnels, l'Etat peut, sur demande dûment motivée du Bénéficiaire, accepter une résiliation anticipée de la présente Convention.

Article 13. Annexes

Toutes les annexes jointes à la présente Convention font partie intégrante de cette dernière.

Article 14. Convention

Dans l'hypothèse où certaines stipulations de la présente Convention s'avèreraient nulles, caduques, irréalisables ou sans effet, cette nullité, cette caducité, cette irréalisabilité ou absence d'effet n'affecte pas les autres stipulations de la Convention.

Les parties s'engagent à remplacer dans cette hypothèse la stipulation nulle, caduque, irréalisable ou sans effet, par une stipulation qui se rapproche le plus de la volonté exprimée par les parties dans la présente Convention.

La présente Convention est à appliquer conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements à coût modéré bénéficiant d'une participation financière de l'Etat et en faveur des ménages nécessitant un logement à coût modéré.

Article 15. Juridiction

La présente Convention est exclusivement régie par le droit luxembourgeois.

En cas de litige, notamment relatif à la formation, l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, les juridictions de Luxembourg-Ville auront compétence exclusive.

Fait à Luxembourg en deux originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu un original, le

Henri KOX, Ministre du Logement

Georges MISCHO, Bourgmestre

L'Etat

Le Bénéficiaire

Martin KOX, Echevin

Le Bénéficiaire

André ZWALLY, Echevin

Le Bénéficiaire

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

Le Bénéficiaire

Christian WEIS, Echevin

Le Bénéficiaire

Liste des annexes

- **Annexe 1 : plan de situation du Projet**
- **Annexe 2 : plans de construction du Projet**
- **Annexe 3 : devis détaillé du Projet**
- **Annexe 4 : Modèle de clause de vente successifs**
- **Annexe 5 : tableau de calcul de la Participation Financière**
- **Annexe 6 : Formulaire concernant les comptes annuels**