LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ET

L'ADMINISTRATION COMMUNALE D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONVENTION RELATIVE AUX AIDES À LA PIERRE
ESCH-SUR-ALZETTE, NONNEWISEN LOT 3SE

ENTRE:

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté pour les besoins de la présente par son Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, 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 :

Christian WEIS, Bourgmestre, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Esch-sur-Alzette, Hôtel de Ville,

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

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

Meris SEHOVIC, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Esch-sur-Alzette, Hôtel de Ville,

Bruno CAVALEIRO, Echevin, demeurant pour les besoins de la présente à L-4002 Esch-sur-Alzette, Hôtel de Ville,

(ci-après le « **Promoteur social** »),

Il a été convenu ce qui suit:

Observations préliminaires:

A. Le Promoteur social a décidé de réaliser 30 logements destinés à la location abordable et a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une participation financière pour la réalisation de logements abordables (« aides à la pierre »). Le projet comporte 15 emplacements intérieurs situés dans le lot 6N rattachés à ces logements, dont la participation financière est attribuée par un avenant.

   Les coûts relatifs aux infrastructures ordinaires sont conventionnés par avenant à la convention « Nonnewisen – PAP – infrastructures » du 6 septembre 2024.

B. Le chapitre 2, intitulé « promoteur social », de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « **Loi** ») prévoit expressément les conditions sous lesquelles l'Etat peut favoriser par des participations financières l'initiative d'un promoteur social en vue de la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

C. L'Etat est disposé à accorder une telle participation financière au Promoteur social sous les conditions prévues dans la présente Convention.

D. L'article 21 de la Loi dispose qu'une convention doit être signée entre le Promoteur social et l'Etat décrivant l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation financière pour les projets éligibles, tout comme les droits et les obligations principales du Promoteur social, ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

La compensation de service public visée par l'article 13 de la Loi est également prévue par cette convention.

E. La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable prévoit les missions de ce Fonds et notamment sa participation financière à la réalisation de logements abordables au sens de la Loi.

F. 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.

G. La réalisation des logements, bénéficiant à travers de la présente Convention d'une participation financière, se fait conformément aux dispositions de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, et aux dispositions légales et réglementaires en matière de marchés publics telles qu'applicables au fil du temps.

H. La réalisation des logements, bénéficiant à travers de la présente Convention d'une participation financière, se fait conformément aux dispositions de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics, et aux dispositions légales et réglementaires en matière de marchés publics telles qu'applicables au fil du temps.

Article 1. Description du Projet

1.1. Le Promoteur social s'engage à créer 30 logements destinés à la location abordable sis à L-4071 Esch-sur-Alzette, 25, Rue Guillaume Capus, sur la parcelle, indiquée sur l'extrait cadastral en Annexe 1, inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ESCH-SUR-ALZETTE, section A d'ESCH-NORD

Numéro 2856/19327, lieu-dit « Rue Albert Einstein », place (occupée), d'une contenance cadastrale de 11 ares 53 centiares,

(ci-après le « **Projet** »).

Les logements destinés à la location abordable sont des logements « tous publics » plus amplement décrits à l'Annexe 2 à la présente Convention.

Le Projet doit être réalisé conformément aux plans joints en tant qu'Annexe 3 à la présente Convention et en accord avec le devis détaillé joint en tant qu'Annexe 4 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 Promoteur social 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 Promoteur social 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.

Le Projet doit à tout moment répondre à tous les critères légaux ainsi qu'aux critères énergétiques.

Le Promoteur social 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 Promoteur social 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 Promoteur social 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 Promoteur social ou à l'égard de tiers. Le Promoteur social 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 Promoteur social sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

Article 3. Location des logements

Le promoteur social s'engage à appliquer aux logements destinés à la location abordable créés dans le cadre du Projet un régime de location abordable se caractérisant par une modération des loyers pendant toute leur durée d'existence, conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps.

Le Promoteur social, en sa qualité de bailleur social, peut soit louer lui-même les logements du Projet à des communautés domestiques nécessitant un logement abordable, soit conclure un ou plusieurs contrats de location avec un ou plusieurs bailleurs sociaux qui doivent assurer la location des logements du Projet à des communautés domestiques nécessitant un logement abordable.

Si le Promoteur social loue les logements du Projet à un bailleur social qui assure la gestion locative des logements conformément aux dispositions de la Loi, le montant perçu par le Promoteur social du bailleur social est déterminé conformément aux dispositions réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, et lui est communiqué annuellement par l'État. Le Promoteur social s'engage à ne pas demander au bailleur social un loyer ou autre supérieur à ce montant.

La mise en location de logements, que ce soit directement par le Promoteur social, en sa qualité de bailleur social, ou par l'intermédiaire d'un bailleur social tiers, doit se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements abordables bénéficiant d'une participation financière de l'État. Au jour de la signature de la présente Convention, il s'agit des principes de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Le Promoteur social s'engage à soumettre sur demande et sans délai à l'État toutes les informations nécessaires afin de permettre à l'État 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 Promoteur social accepte dans ce contexte expressément que l'État a le droit de s'adresser directement aux locataires des logements du Projet, pour obtenir une copie du contrat de bail qu'ils auront signé, pour être informé du montant du loyer et des charges applicables.

Le Promoteur social s'engage à communiquer pour au plus tard le 30 juin de chaque année, sauf prorogation du délai accordée expressément par l'État, la liste des logements loués par l'intermédiaire d'un bailleur social tiers et la désignation du bailleur social tiers.

Au moment de la signature de la présente Convention, le bailleur social des logements du Projet est l'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Article 4. Participation financière

4.1. Sous condition que le Promoteur social respecte toutes ses obligations légales, réglementaires et conventionnelles, et plus particulièrement les conditions énumérées à l'Annexe 7 à la présente Convention, l'Etat participe,

- jusqu'à concurrence de 75% des coûts éligibles en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable conformément à l'article 14 de la Loi, sans que le montant de la Participation financière ne puisse dépasser le montant de 10.945.940 €, T.V.A. au taux dû incluse,

  (ci-après la « **Participation financière** ») conformément au tableau annexé en tant qu'Annexe 5 à la présente Convention, et sans que le montant total de la Participation financière ne puisse dépasser le montant de 10.945.940 €, 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 Promoteur social à l'Etat agissant à travers la personne du Ministre.

4.3. L'Etat vérifie, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation financière, que le Promoteur social ait respecté et respecte toutes les obligations légales, règlementaires 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 Promoteur social 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 Promoteur social 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.

4.6. Pour la réalisation de ce Projet, le Promoteur social a droit, sur demande, à une Compensation de service public conformément à l'article 13 de la Loi.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation par mois par logement donné en location est déterminé en fonction des dispositions règlementaires, telles qu'applicables au fil du temps.

Le détail de la Compensation de service public est arrêté à l'annexe 6 à la présente Convention.

Article 5. Droit de préemption de l'État et restriction de cession

Le Promoteur social ayant l'obligation que les logements destinés à la location abordable créés dans le cadre du Projet restent affectés pendant toute leur durée d'existence à la location abordable conformément aux dispositions légales et réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements abordable bénéficiant d'une participation financière de l'État, 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'État conformément à l'article 23 de la Loi. Le cessionnaire et ses ayant cause sont tenus par les dispositions de la présente Convention.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le Promoteur social. A cette fin, le Promoteur social doit notifier le projet de cession à l'État en indiquant le prix qu'il demande.

L'État dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification du projet de cession pour notifier au Promoteur social 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'État correspond au prix convenu, déduction faite de la valeur résiduelle de la Participation financière calculées conformément à la formule précisée à l'Annexe 8.

En cas de désaccord, le prix est fixé par un expert qui est désigné soit d'un commun accord entre l'État et le Promoteur social, soit, à défaut d'accord entre l'État et le Promoteur social, 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'État et le Promoteur social.

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 8.

Dans l'hypothèse où l'État 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'État à la cession. Tout projet de cession ultérieur doit à nouveau être notifié à l'État et l'État bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

En cas de violation des stipulations du présent article, sauf dispense accordée par l'État sur demande dûment motivée du Promoteur social, le Promoteur social s'engage à rembourser sur première demande de l'État, et sans autre formalité, l'intégralité de la Participation financière qui lui a été payée par l'État, augmentées des intérêts légaux courus à partir des dates de paiement respectives des tranches de la Participation financière et le Promoteur social n'y aura plus droit.

Article 6. Perte du bénéfice de la Participation financière et de la Compensation de service public

Outre les autres cas prévus par la Loi et par la présente Convention, la Participation financière est perdue conformément à l'article 26 de la Loi, de même que la Compensation de service public, lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le Promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la Participation financière ou de la Compensation de service public et aux dispositions prévues par la Loi et par la présente Convention.

Le Promoteur social est alors obligé de rembourser le montant de la Participation financière de la Compensation de service public versées, augmenté des intérêts légaux applicables.

Article 7. Surplus de recettes

7.1. Le remboursement d'un surplus de recettes est prévu par l'article 27 de la Loi.

7.2. Le Promoteur social s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui lui sont présentées à ce sujet par l'État, et de fournir à l'État toutes les pièces justificatives que l'État pourra exiger pour vérifier le respect des conditions d'octroi et le montant de la Participation financière.

Article 8. Communication

Le Promoteur social s'engage à mentionner la Participation financière de l'État 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 et de l'Aménagement du territoire 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 9. Hypothèque légale

L'État inscrit une hypothèque légale sur l'immeuble ou les immeubles, objet du Projet, conformément à l'article 29 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 Promoteur social.

Article 10. Durée

10.1. La présente Convention prend effet dès le jour de sa signature. Les parties sont liées pour une durée de 40 ans de service d'intérêt économique général commençant à courir le jour de la prise d'effet de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet.

En outre, l'obligation de service public du service d'intérêt économique général confié au Promoteur social par la présente Convention commence à courir dès le jour de sa signature.

La date prévisionnelle de la première mise en location de l'ensemble des logements du Projet est le 1er janvier 2027. Le Promoteur social s'engage à communiquer à l'État la date exacte endéans un mois de son achèvement.

Pendant la durée de la convention, tout changement projeté à l'immeuble ou aux immeubles objets du Projet doit être signalé à l'État.

10.2. Le Promoteur social accepte expressément que l'État 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 11. Annexes

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

Article 12. Convention

Dans l'hypothèse où certaines stipulations de la présente Convention s'avéreraient nulles, caduques, irréalisables ou sans effet, cette nullité, cette caducité, cette irréalisabilité ou absence d'effet n'affectera 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 abordables bénéficiant d'une Participation financière de l'État et en faveur des communautés domestiques nécessitant un logement abordable.

Article 13. Juridiction

La présente Convention est exclusivement régie par le droit luxembourgeois.

En cas de litige, les juridictions administratives auront compétence.

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

Claude MEISCH, Ministre du Logement et d l'Aménagement du territoire

Christian WEIS, Bourgmestre

_____

L'Etat

_____

Le Promoteur social

Pierre-Marc KNAFF, Echevin

_____

Le Promoteur social

André ZWALLY, Echevin

_____

Le Promoteur social

Meris SEHOVIC, Echevin

_____

Le Promoteur social

Bruno CAVALEIRO, Echevin

_____

Le Promoteur social

Liste des annexes

- ***Annexe 1 : Extrait cadastral***
- ***Annexe 2 : Description des logements***
- ***Annexe 3 : Plans de construction du Projet***
- ***Annexe 4 : Devis détaillé du Projet***
- ***Annexe 5 : Tableau de calcul de la Participation financière***
- ***Annexe 6 : Compensation de service public : volet forfait d'exploitation***
- ***Annexe 7 : Conditions particulières liées à la réalisation du Projet***
- ***Annexe 8 : Méthode de calcul du prix à payer par l'Etat lors de l'exercice du droit de préemption***