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

Département du logement

L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ET

L'ADMINISTRATION COMMUNALE D'ESCH-SUR-ALZETTE

AVENANT A LA CONVENTION INITIALE DU 6 SEPTEMBRE 2024 RELATIVE AUX PARTICIPATIONS FINANCIÈRES A ESCH-SUR-ALZETTE, NONNEWISEN LOT 6N-A ET 6N-B

ENTRE :

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

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 présent avenant a pour objet la modification de la convention du le 6 septembre 2024 (ci-après la « **Convention** ») conclue entre l'Etat et le Bénéficiaire pour le projet Nonnewisen 6N-A et 6N-B, sis à Esch-sur-Alzette (ci-après le « **Projet** »).

B. La modification vise à inclure 15 emplacements destinés à la location abordable qui sont rattachés au lot 3SE à la convention relative au projet Nonnewisen 6N-A et 6N-B.

C. En vertu de la Convention, le Projet a bénéficié des participations financières (ci-après « **Participation financière** ») au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « **Loi** ») pour la réalisation 45 logements destinés à la vente abordable.

D. 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'État peut favoriser par des participations financières l'initiative d'un promoteur social en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable et à la vente abordable.

E. L'État est disposé à accorder des telles participations financières au Promoteur social sous les conditions prévues dans la présente Convention.

F. L'article 21 de la Loi dispose qu'une convention doit être signée entre le Promoteur social et l'État 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'État.

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

G. 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.

H. Les logements destinés à la location abordable, bénéficiant à travers la présente Convention d'une participation financière, sont destinés à la réalisation d'un service d'intérêt économique général sous la forme de création de logements à finalité sociale et se caractérisent par une modération des loyers.

I. 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 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 service d'intérêt économique général.

J. 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.

Les articles 1er, 3, 4 et 10 sont remplacés comme suit:

Article 1. Description du Projet

1.1. Le Promoteur social s'engage à créer 15 emplacements destinés à la location abordable rattachés au lot 3SE à sis à L-4283 Esch-sur-Alzette, 4-20, rue Blaise et L-4071 Esch-sur-Alzette, 52 – 54R, 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 2775/19600, lieu-dit « Rue Guillaume Capus », place (occupée), d'une contenance cadastrale de 50 ares 44 centiares ,

(ci-après le « **Projet** »).

Parmi les emplacements destinés à la location abordable rattachés au lot 3SE, 15 emplacements sont des emplacements « tous publics » plus amplement décrits à l'Annexe 2 à la présente Convention.

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

Tout changement à ces plans et au devis doit être soumis sans délai à l'État 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'État tout document qui pourra être raisonnablement exigé par ce dernier, et notamment les actes d'acquisition, les devis détaillés de l'infrastructure, 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, afin de permettre à l'État 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 emplacements 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 et réglementaires, notamment 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'État, et de fournir à l'État toutes les pièces justificatives que l'État 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 prémentionnées.

Article 3. Location abordable

3.1. Location abordable

Le Promoteur social s'engage à appliquer aux emplacements 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 emplacements du Projet à des communautés domestiques nécessitant un emplacement abordable, soit conclure un ou plusieurs contrats de location avec un ou plusieurs bailleurs sociaux qui doivent assurer la location des emplacementsdu Projet à des communautés domestiques nécessitant un emplacement abordable.

Si le Promoteur social loue les emplacements du Projet à un bailleur social qui assure la gestion locative des emplacements 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 des emplacements, 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 emplacements 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 accordé expressément par l'État, la liste des emplacements 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 emplacements du Projet est l'Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Article 4. Participation financière et de Compensation de service public

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

- jusqu'à concurrence de 75% des coûts éligibles en vue de la réalisation d'emplacements à la location abordable rattachés au lot 3SE conformément à l'article 14 de la Loi, sans que le montant de la Participation financière ne puisse dépasser le montant de 528.750 €, T.V.A. au taux dû incluse (ML.CESCH005.L003.C01.LO) ;

(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 1.780.536 €, T.V.A. au taux dû incluse. Ce montant se compose par la participation financière octroyée en vertu de la Convention concernant la réalisation des logements destinées à la vente abordable pour un montant de 1.251.786 € ainsi que la participation financière concernant la réalisation des 15 emplacements destinées à la location abordable pour un montant de 528.750 €

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'État agissant à travers la personne du Ministre.

4.3. L'État vérifie, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation financière, que le Promoteur social ait respecté et respecte toutes les obligation 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 Promoteur social accepte expressément que l'État 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'État de toute autre participation financière ou aide, allouée(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 réglementaires, telles qu'applicables au fil du temps.

Le détail de la Compensation de service public est arrêté dans une Annexe 6 à la présente Convention.

Article 10. Durée

10.1. La présente Convention prend effet dès le jour de sa signature. Les parties sont liées pour une durée indéterminée de service d'intérêt économique général commençant à courir, soit le jour de la prise d'effet de la première mise en vente de l'ensemble des logements en vente abordable/en vente à coût modéré du Projet, et/ou soit le jour de la prise d'effet de la première mise en location de l'ensemble des logements locatifs 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.

Le délai prévisionnel de la fin des travaux de construction est le . Le Promoteur social s'engage à communiquer à l'État la date exacte endéans un mois de son achèvement.

La date prévisionnelle de la première mise en location de l'ensemble des logements est le 1er janvier 2027, respectivement de la première mise en vente de logements du Projet est le 1er décembre 2024.

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 2.

Toutes les autres clauses de la convention restent inchangées.

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

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

Christian WEIS, Bourgmestre

L'État

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 du plan cadastral***
- ***Annexe 2 : Description des logements et projet d'exploitation***
- ***Annexe 3 : Plans de construction du Projet***
- ***Annexe 4 : Devis détaillé du Projet***
- ***Annexe 5 : Tableau de calcul de la Participation financière (« aides à la pierre »)***
- ***Annexe 6 : Compensation de service public : Forfait d'exploitation***

Annexe 1

Paraphe Ministre Paraphe Bénéficiaire

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	**EXTRAIT CADASTRAL**
Date d'émission : 21 juin 2024	Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune : **ESCH-SUR-ALZETTE**
Section : **A d'ESCH-NORD**
No cadastral : **2775 / 19600**
Contenance : **50a44ca**

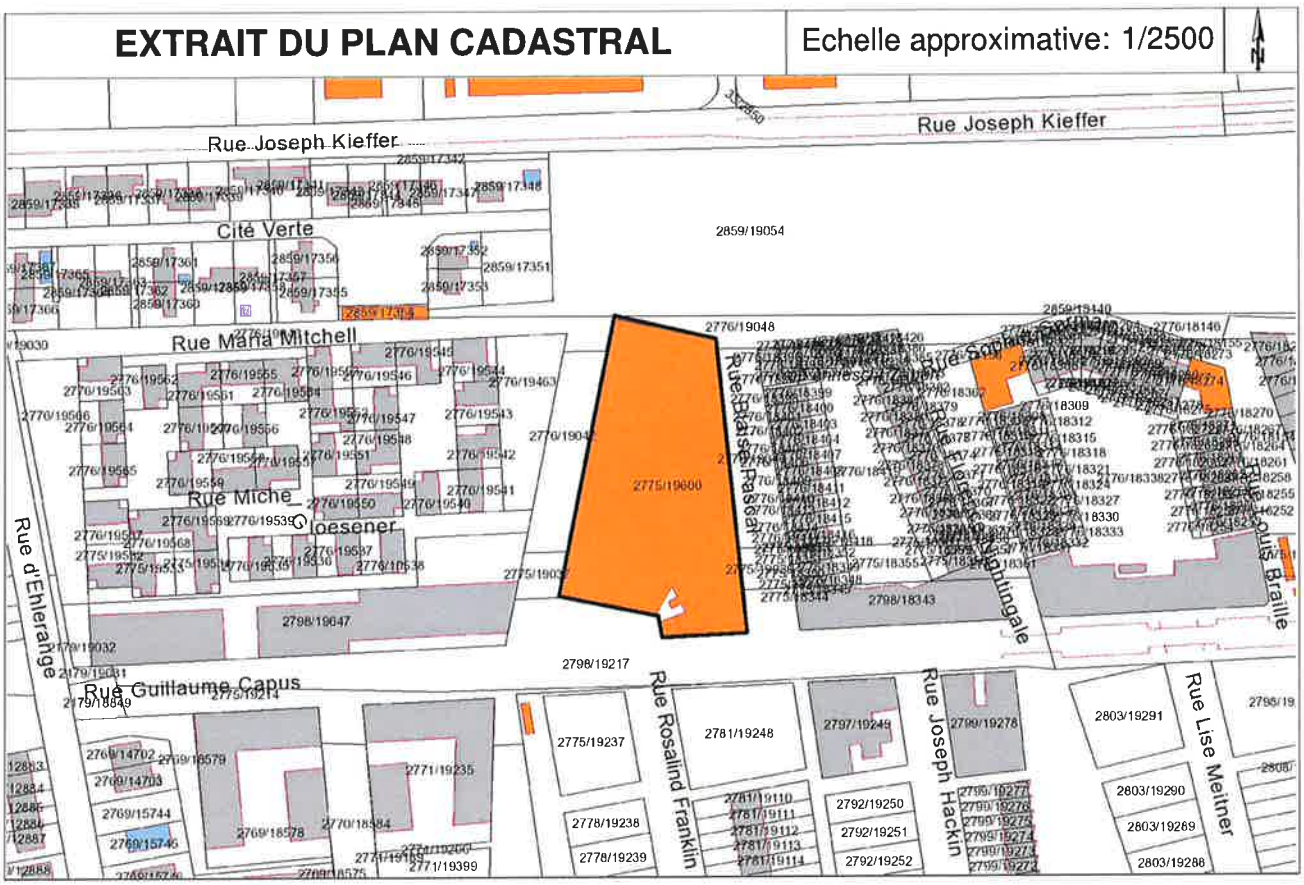
Lieudit : Rue Guillaume Capus
Revenu bâti : **0**
Mesurage(s) : **3366, 3748**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à usage mixte	47.91	0	50a44ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Esch-sur-Alzette, La Ville			

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle approximative: 1/2500



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2024)

PF001

Annexe 2

Paraphe Ministre Paraphe Bénéficiaire

ANNEXE 2 : Description des logements et projet d'exploitation

1. Description des logements

Unités de logements abordables									
1. Emplacement lot 35E	N° identification cadastre vertical	Typologie	Location/Vente	Hébergements	Bailleur social	Catégorie	PMR	N° cadastral Cave	N° cadastral emplacement
034			location	non	AC Esch	tous publics	non		34PA81
035			location	non	AC Esch	tous publics	non		35PA81
036			location	non	AC Esch	tous publics	non		36PA81
037			location	non	AC Esch	tous publics	non		37PA81
038			location	non	AC Esch	tous publics	non		38PA81
039			location	non	AC Esch	tous publics	non		39PA81
040			location	non	AC Esch	tous publics	non		40PA81
057			location	non	AC Esch	tous publics	non		57PA81
058			location	non	AC Esch	tous publics	non		58PA81
059			location	non	AC Esch	tous publics	non		59PA81
060			location	non	AC Esch	tous publics	non		60PA81
061			location	non	AC Esch	tous publics	non		61PA81
062			location	non	AC Esch	tous publics	non		62PA92
063			location	non	AC Esch	tous publics	non		63PA93
124			location	non	AC Esch	tous publics	non		124PA94
2. Autres surfaces									

N° identification :	Numéro d'identification unique du logement (selon cadastre vertical) à compléter suite à l'obtention du permis de bâtir
Typologie :	Typologie du logement selon nombre de chambres à coucher et nombre d'occupants
Catégorie :	logement tous publics ou dédiés et quel type de logement dédié
Bailleur social :	Bailleur social pressenti en charge du logement
PMR :	Logement adapté aux besoins des personnes à mobilité réduite ou non
Hébergement :	Logement mis en location par chambre (h) ou non.
Unités de logement :	Les logements selon définition du cahier des charges
Espaces communs :	Les espaces communes favorisant l'habitat tels qu'une salle polyvalente, une chambre ami, une salle multifonctionnelle, un atelier... mis à disposition des habitants du projet. Ces espaces peuvent être mis à disposition d'autres habitants du quartier ainsi qu'à des acteurs sans but de lucre ayant comme objet le soutien à l'intégration sociale.

2. Concept d'exploitation

Concept d'exploitation non nécessaire, car le projet sous rubrique reprend uniquement

☒ des logements « tous publics »

☒ aucun « espace commun »

☒ bailleur social = promoteur social

Annexe 3

Paraphe Ministre

Paraphe Bénéficiaire

PARKING PRE-CABLE LOGEMENT (19 PLACES)
PARKING PRE-CABLE COMMERCE (00 PLACES)
PARKING PRE-CABLE AUTRE (31 PLACES)
PARKING RESERVE LOT 3SE (15 PLACES)

NIVEAU 81
BLOC F

BALLOIDPITT

Adm. Communale d'Esch/Alzette
Place de l'Hôtel de Ville
L-4002 Esch sur Alzette

Rue Blaise Pascal
L-4140 Esch sur Alzette

Logements

Cadastre Vertical

Plan du Niveau 81

AG91_PA_CV1_GE01 | C

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

DEVIS ESTIMATIF DU COÛT DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ABORDABLES

PROJET	LOT 6N "NONNEWISEN"
date	
OTP_MINLOG	ML.CESCH005.L003.C01.LO ; ML.CESCH005.L003.C01.VE ; ML.CESCH005.T001.T01.TE

Indice des prix de la construction	
devis	1071,67
actuel	1071,67

Proratisation appliqué	100,00%
divers et imprévus	5%
Vente	Non

			DEVIS hTVA	Prorata appliqué	DEVIS hTVA (proratisé)	TVA (17%)	Total	
3.1		Coût de construction						
	3.1.1	**Travaux de gros-oeuvre**	**10.610.379 €**		**602.564 €**	**102.436 €**	**705.000 €**	
	3.1.1.1	Installation de chantier	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.2	Travaux de terrassements	775.761 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.3	Travaux de blindages, parois berlinoises, reprises en sous-oeuvre	5.445 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.4	Travaux de raccordement aux réseaux divers dans le domaine public	51.685 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.5	Travaux de gros-oeuvre portant	8.207.907 €	7,34%	602.564 €	102.436 €	705.000 €	Forfait retenu pour les 15 emplacements rattachés au lot 3SE
	3.1.1.6	Travaux de gros-oeuvre non-portant	1.565.279 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.7	Travaux d'isolation / étanchéité	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.1.8	Autres	4.302 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
		y compris "Travaux de gros-oeuvre" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.2	**Clos et couvert**	**8.320.042 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**	
	3.1.2.1	Travaux de menuiseries extérieures	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.2.2	Travaux de façades isolantes	2.892.311 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.2.3	Travaux de toitures	5.422.441 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.2.4	Travaux d'échaffaudages	5.290 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
		y compris "Clos et couvert" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3	**Techniques spéciales***	**18.703.938 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**	
	3.1.3.1	Travaux d'installation chauffage (centrale, distribution, chauffe)	1.297.614 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3.2	Travaux d'installation ventilation	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3.3	Travaux d'installation sanitaire	1.026.546 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3.4	Travaux d'installation électricité	16.313.760 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3.5	Travaux citerne d'eaux pluviales	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.3.6	Travaux d'installation d'ascenceur	66.018 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
		y compris "Techniques" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
		* les travaux d'installation photovoltaïque sont à exclure						
	3.1.4	**Parachèvements**	**3.312.017 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**	
	3.1.4.1	Travaux de chapes	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.2	Travaux d'enduits / plâtre	1.173.811 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.3	Travaux de faux-plafonds	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.4	Travaux de carrelages / parquet / pierre naturel / faux plancher	389.648 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.5	Travaux de serrurerie / menuiserie intérieure	1.478.789 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.6	Travaux de finition (peintures,...)	269.769 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.7	Fermeture centralisée	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	
	3.1.4.8	Nettoyage final	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	

Annexe 4
Paraphe Ministre
Paraphe Bénéficiaire

		y compris "Parachèvements" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5	**Access et terrasse**	**0 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
	3.1.5.1	Travaux de terrasses au rez de jardin	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.2	Marches d'escalier extérieur et les rampes piétonnes	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.3	Rampes d'accès au niveau souterrain	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.6	**1er Equipements**	**22.382 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
	3.1.5.1	Cuisine intégrée	22.382 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.2	Kichinettes	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.3	Mobilier	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.4	Rideaux	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.5.5	Signalisation	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
		y compris "1er Equipements" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.1.7	**Bien existant**	0 €	0,00%	0 €		**0 €**
		pour divers et imprévus sur POS. 1-6	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
		Total coût de construction	**40.968.758 €**		**602.564 €**	**102.436 €**	**705.000 €**
3.2		**Aménagement de l'espace extérieur**					
	3.2.1	**Aménagements extérieurs**	**139.944 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
	3.2.1.1	Travaux paysagers et plantations	139.944 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.2.1.2	Travaux de serrurerie / menuiseries (garde-corps, abris divers, boîte aux lettres)	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.2.1.3	Carports	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.2.1.4	Clôture / Equipements (aires de jeux)	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
		y compris "Aménagements extérieurs" pour emplacements parking	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
		pour divers et imprévus	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
		Total coût aménagement extérieur	**139.944 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
3.3		**Frais d'études et honoraires**					
	3.3.1	**Honoraires**	**2.200.354 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
	3.3.1.1	Pilotage	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.1.2	Architecte	780.472 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.1.3	Ingénieur Civil	1.368.952 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.1.4	Ingénieur technique Coordinateur Sécurité	50.773 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.1.5	Coordinateur Sécurité	157 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.1.6	Paysagiste	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.2	**Etudes**	**93.113 €**		**0 €**	**0 €**	**0 €**
	3.3.2.1	Analyses / Etudes	30.655 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	3.3.2.2	Autres	62.458 €	0,00%	0 €	0 €	0 €

- o Analyse de sol
- o Test d'étanchéité à l'air (Blower-Door)
- o Mesurage acoustique

	o Mesurage de la qualité de l'air intérieur					
	etc.					
	Total frais d'études et honoraires	2.293.467 €		0 €	0 €	0 €
3.4	Frais relatifs aux autorisations et frais d'assurances					
3.4.1	Frais relatifs aux autorisations de bâtir	0 €		0 €		0 €
3.4.1.1	Autorisations de bâtir	0 €	0,00%	0 €		
3.4.1.2	Autres	0 €	0,00%	0 €		
	Autorisations de voirie					
	etc					
3.4.2	Frais relatifs aux assurances	0 €		0 €	0 €	0 €
3.4.2.1	Garantie Décennale	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
3.4.2.2	TRC - tout risque chantier	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
3.4.2.3	Autres	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
	Total frais autorisations et assurances	0 €		0 €	0 €	0 €
		TOTAL hTVA		TOTAL proratisé hTVA		
	TOTAL (3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4)	43.402.169 €		602.564 €	107.436 €	705.000 €
	Divers et impévus - Construction					
	Divers et imprévus promoteur	0 €		0 €	0 €	0 €
	Divers et imprévus ML (% voir C12)	2.047.319 €		30.128 €	5.122 €	35.250 €
	Divers et imprévus retenus	0 €		0 €	0 €	0 €
	Divers et imprévus - Aménagements extérieurs					
	Divers et imprévus promoteur	0 €		0 €	0 €	0 €
	Divers et imprévus ML (% voir C12)	6.997 €		0 €	0 €	0 €
	Divers et imprévus retenus	0 €		0 €	0 €	0 €
	Montants enlevés du devis du promoteur					Total
	Installation Photovoltaique	0 €		0 €	0 €	0 €
	Mobilier, équipements	0 €		0 €	0 €	0 €
	Xxx	0 €		0 €	0 €	0 €
	Xxx	0 €		0 €	0 €	0 €
	Xxx	0 €		0 €	0 €	0 €
	Xxx	0 €		0 €	0 €	0 €
	Xxx	0 €		0 €	0 €	0 €

Annexe 5

Paraphe Ministre Paraphe Bénéficiaire

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

ANNEXE 5 - Tableau de calcul de la Participation Financière (aide à la pierre)

LOT 6N "NONNEWISEN"				
ML.CESCH005.L003.C01.LO ; ML.CESCH005.L003.C01.VE ; ML.CESCH005.T001.T01.TE				
15 emplacements intérieurs destinés à la location (rattachés au lot 3SE)				
Montant total du projet		50.780.538	€	ttc
Montant en lien avec les logements abordables		705.000	€	ttc
1.	Foncier, y compris viabilisation particulière	-	€	
2.1	Viabilisation ordinaire	-	€	ttc
	y compris parkings centralisés	-	€	ttc
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	-	€	ttc
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	-	€	ttc
2.4	Acquisition terrain viabilisé/ Baulücke/ VEFA	-	€	ttc
2.	Total viabilisation ordinaire	-	€	ttc
3.1	Construction, rénovation, transformation des logements, VEFA	705.000	€	ttc
	dont Biens existants	-	€	ttc
	dont Divers et imprévus	-	€	ttc
3.2	Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif	-	€	ttc
	dont Car-ports	-	€	*ttc*
	dont Divers et imprévus	-	€	*ttc*
3.3	Frais d'études et honoraires	-	€	ttc
3.4	Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances	-	€	ttc
3.	Total construction (y inclus annexes)	705.000	€	ttc
4.1 + 4.2	Cuisines	-	€	ttc
4.3	Mobiliers premier équipement	-	€	ttc
4.	Total equipements	-	€	ttc
Montant éligible pour la participation financière(*)		705.000	€	ttc
1.	Foncier, y compris viabilisation particulière	-	€	
2.1	Viabilisation ordinaire	-	€	ttc
	y compris parkings centralisés	-	€	ttc
2.2	Travaux préparatoires et de stabilisation du sol	-	€	ttc
2.3	Frais d'études et honoraires préliminaires	-	€	ttc
2.4	Acquisition terrain viabilisé/ Baulücke/ VEFA	-	€	ttc
2.	Total viabilisation ordinaire	-	€	ttc
3.1	Construction, rénovation, transformation des logements, VEFA	705.000	€	ttc
	dont Biens existants	-	€	ttc
	dont Divers et imprévus	-	€	ttc
3.2	Aménagement de l'espace extérieur sur le lot privatif	-	€	ttc
	dont Car-ports	-	€	*ttc*
	dont Divers et imprévus	-	€	*ttc*
3.3	Frais d'études et honoraires	-	€	ttc
3.4	Frais relatifs aux autorisations et aux frais d'assurances	-	€	ttc
3.	Total construction (y inclus annexes)	705.000	€	ttc
4.1 + 4.2	Cuisines	-	€	ttc
4.3	Mobiliers premier équipement	-	€	ttc
4.	Total equipements	-	€	ttc
Taux de participation financière		75%		
Montant de la participation financière du MLOGAT		528.750	€	ttc
Déclaration des autres participations financières ou aides publiques				
	Participations financières d'autres Ministères	-	€	
	Retenue de 5% sur la participation financière du MLOGAT (**)	-	€	
Montants de la participation financière				
	Participations financières pour le foncier	-	€	
	Participations financières pour la viabilisation ordinaire/Baulücke	-	€	
	Participations financières pour la construction	528.750	€	
Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable				
Capital investi				
	Part foncier et viabilisation ordinaire	-	€	
	Part construction	176.250	€	
Capital investi par Unité de Logement				
	Part foncier et viabilisation ordinaire	-	€	
	Part construction	11.750	€	

(*) le cas échéant plafonnée par le MME

Si des participations financières seront accordées par INPA et/ou l'Administration de l'Environnement (Klimabonus) ; une retenue de 5% sur la participation financière du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire sera effectuée jusqu'au décompte final des autres participations financières étatiques.

Annexe 6

Paraphe Ministre Paraphe Bénéficiaire

ANNEXE 6[1] : Détail de la Compensation de service public (Loyer du promoteur social)

Projet de Logements destinés à la location abordable	ML.CESCH005.L003.C01.LO

1. Détermination de la Rémunération du capital investi : montant de départ

Date

Index du coût de la vie applicable 944,43 1.9.2023

Capital investi	Montant du capital investi	Taux de rémunération applicable	Montant brut de la rémunération
uniquement la part du promoteur social	plafonné par MME	Selon RGD en vigueur au moment de la signature de la Convention initiale Aide à la Pierre	
Terrain	0	0,00%	0,00
Viabilisation	0	0,00%	0,00
Construction	176.250	0,00%	0,00
Somme			0,00
Nombre de logements			15
Rémunération annuelle par logement			0

Le taux de la rémunération applicable est fixe sur la durée de 40 ans.
Les montants maximaux du capital investi pris en charge pour chaque projet sont déterminés lors de la signature de la Convention.
Le montant définitif du capital investi pris en considération sera arrêté définitivement sur base du décompte final du projet.
Le montant de la « Rémunération annuelle par logement » est actualisé au 1er janvier tous les ans en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la vie.

[1] Cette fiche n'est établie que pour les conventions visant les coûts de constructions de logements destinés à la location abordable. Les capitaux investis au préalable et ayant fait l'objet de conventions pour les coûts fonciers ou de viabilisation en relation avec les logements en question sont réévalués et pris en considération lors de la signature de la convention relative aux coûts de construction.

2. Barème du forfait d'exploitation applicable

Le barème du forfait d'exploitation applicable pour la détermination du loyer, que promoteur peut toucher, est celui arrêté par règlement grand-ducal. Il s'applique de façon spécifique à chaque période de décompte.

3. Le principe de détermination du Loyer annuel actualisé

Le bailleur social paie un loyer au promoteur social seulement à partir du 1er jour du mois qui suit celui au cours duquel il s'est vu remettre les clés, ce qui lui permet de procéder à la mise en location abordable des logements.

Le loyer est déterminé de la façon suivante :

Détermination du Loyer annuel par logement abordable locatif		2024
Rémunération annuelle par logement	0	*Selon point A. ci-dessus*
Echelle mobile des salaires lors de la signature de la Convention	944,43	*EMS du 01/09/2023*
Echelle mobile des salaires au 1er janvier de l'année de fixation du loyer promoteur	944,43	*EMS applicable au moment de la mise en location*
Année de mise en location	1	
Coefficient de préfinancement applicable	1	*Selon RGD en vigueur au moment de la signature de la Convention initiale Aide à la Pierre*
Rémunération annuelle actualisée	0	*Rémunération annuelle de départ * Coeff. De préfinancement * Indice*
Forfait d'exploitation mensuel applicable	0	*Selon RGD en vigueur lors du mois concerné (le RGD est en principe actualisé uniquement au 1er janvier de chaque année)*
Loyer annuel total par logement	**0**	

Année de première mise en location	2025	

Les éléments soulignés en vert sont renseignés à titre illustratif lors de l'établissement de la Convention et sont réévalués au moment de la mise en location en fonction des paramètres applicables à ce moment. Ils évaluent annuellement en fonction des règlements grand-ducaux publiés.

- La **rémunération annuelle actualisée** est déterminée de la façon suivante :

Rémunération annuelle de départ x application de la côte d'indice du coût de la vie au 1er janvier de l'année du loyer dû x application du coefficient de préfinancement (si applicable) pour l'année du loyer dû

- Le **loyer annuel total** est déterminé de la façon suivante :

Rémunération annuelle actualisée + Forfait d'exploitation applicable selon RGD lors du mois concerné x nombre de mois applicables

La première et la dernière année du service public, ce loyer annuel est ramené au nombre de mois effectifs de l'obligation de service public. Ceci est également vrai pour la durée pendant laquelle le promoteur a soustrait le logement à la mise en location, par exemple en raison d'une rénovation profonde.

Annexe 7

Paraphe Ministre Paraphe Bénéficiaire

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

ANNEXE 7 : Conditions particulières liées à la réalisation du Projet

Les conditions à remplir par le Projet sont énumérées dans l'avis de la commission consultative du 27 novembre 2024 que le ministre a fait sien.

Généralités	Le projet « Nonnewisen », sis à Esch-sur-Alzette, est un projet d'envergure dont la réalisation est prévue en plusieurs phases. La Ville d'Esch-sur-Alzette ainsi que le Fonds du Logement, promoteurs publics, sont les initiateurs ainsi que les maîtres d'ouvrage. Afin de régulariser la situation relative aux frais de viabilisation ordinaire et à l'acquisition du foncier, la nouvelle convention annule et remplace la convention du 3 mars 2010 intitulée « convention relative aux aides à la construction d'ensembles ». La note explicative concernant la « Régularisation financière des infrastructures en vue de la demande d'aides à la pierre » établie en date du 24 juin 2024 est jointe au présent avis ainsi qu'à la convention.
☒	**Pièce(s) à fournir avant la liquidation du premier paiement :** ☒ Projet d'acte de vente contenant les informations suivantes : • Droit de rachat selon art.9 • Terrain(s) cédé(s) sous forme d'un droit d'emphytéose selon art.8 • Ventilation du prix de vente selon art.6 • ☐ Le prix de vente à soumettre au ministre pour information selon art.6
Volet foncier	La participation financière de l'Etat pour l'acquisition des terrains sera conventionnée par avenant ultérieurement.
Volet viabilisation ordinaire	**Remarque n°1 : Ratio SCB_logement** Les coûts relatifs à la viabilisation ordinaire ont été proratisés en fonction du ratio SCB_logement. **Remarque n°2 : Ventilation coûts d'infrastructures** Une participation financière de l'Etat d'un montant de 3.338.891 € a déjà été liquidée suivant arrêtés en date du 22 mars 2011 et 17 février 2012. Cette participation financière sera répartie sur les lots éligibles (logements abordables) pour le volet infrastructure ordinaire et acquisition terrains. La participation financière relative au lot 6N est conventionnée par la convention infrastructure du 6 septembre 2024.
Volet construction	**Remarque n°1: Ratio SCB_logement** Les coûts relatifs aux honoraires ont été proratisés en fonction du ratio SCB_logement. **Remarque n°2 : Emplacements intérieurs** 15 emplacements intérieurs sont rattachés au lot 3SE (location abordable).