



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



**L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**

**ET**

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE D'ESCH-SUR-ALZETTE**

---

**CONVENTION RELATIVE A LA GESTION LOCATIVE SOCIALE**

**ANNÉE 2025**

---

**ENTRE:**

L'État 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'"État"),

**ET**

L'Administration communale d'Esch-sur-Alzette, représenté pour les besoins de la présente par :

son collègue des bourgmestre et échevins, demeurant professionnellement à Place de l'Hôtel de Ville L-4002 Esch-sur-Alzette,

(ci-après le " **Bénéficiaire** "),

Il a été convenu ce qui suit :

**Observations préliminaires :**

- A. Le Bénéficiaire souhaite louer des logements à un prix inférieur à celui du marché locatif privé. Le Bénéficiaire souhaite assurer certaines tâches de gestion pour les propriétaires et mettre les logements à disposition à des communautés domestiques à faible revenu, respectant certaines conditions socio-économiques à l'attribution du logement et/ou durant toute la durée de la mise à disposition.
- B. Le respect de ces conditions socio-économiques par les communautés domestiques revête une importance essentielle afin que le dispositif vienne prioritairement en aide aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin.
- C. Le Bénéficiaire a approché l'État afin de pouvoir bénéficier d'une participation à ses frais de gestion.
- D. L'article 49 de la loi relative au logement abordable (ci-après la « Loi ») prévoit les conditions sous lesquelles l'État peut accorder des participations financières aux organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale. Etant soucieux de lutter contre la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale liées aux difficultés de trouver un logement abordable, l'État est disposé à accorder une telle participation financière au Bénéficiaire sous les conditions prévues dans la présente Convention.

Il a dès lors été convenu ce qui suit :

**Article 1. Objet du contrat et obligations du Bénéficiaire**

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à louer un ou plusieurs logements et à le/les mettre à disposition à des communautés domestiques respectant certaines conditions socio-économiques, (ci-après le « **Projet** »).

- 1.2. Le Bénéficiaire s'engage à assurer la gestion locative sociale, comprenant notamment :
  - La sélection des occupants selon le Projet et les critères correspondant à son objet social ;
  - Le suivi des occupants pendant la durée de la mise à disposition ;
  - Le respect des obligations des locataires en matière d'entretien et de réparations locatives.
- 1.3. Le Bénéficiaire s'engage à désigner, parmi les membres de son personnel, au moins une personne spécifiquement affectée à la gestion locative sociale et indiquée à l'Annexe 5 de la présente convention qui s'occupe notamment de la sélection et du suivi des occupants selon le Projet et du respect des obligations en tant que locataire en matière d'entretien et de réparations locatives. En cas de changement de cette personne, le Bénéficiaire devra en informer l'État sans délai.
- 1.4. La convention ne pourra être conclue que si le Bénéficiaire dispose, dans son parc immobilier, d'au moins un logement mis à disposition conformément aux exigences en vigueur.
- 1.5. Le Bénéficiaire devra fournir les documents suivants au moment de la conclusion de la présente convention :
  - Un relevé d'identité bancaire, permettant de vérifier les coordonnées bancaires de l'organisme,
  - Le numéro d'immatriculation au Registre de commerce et des sociétés (RCS),
  - Le numéro d'identification national luxembourgeois (numéro de matricule),
  - Une copie des statuts.
- 1.6. Avant la liquidation de la participation financière de l'État sur base d'un décompte prévu à l'article 4 de la présente convention pour chaque trimestre, le Bénéficiaire doit fournir à l'État une copie des contrats de location entre le Bénéficiaire et les propriétaires des logements mis à disposition. Chaque contrat de location doit préciser s'il comprend un ou plusieurs logements mis à disposition.
- 1.7. Le Bénéficiaire s'engage à informer l'État de toute modification relative aux documents et informations requis.
- 1.8. Les logements du Projet devront à tout moment correspondre aux conditions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps, et à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité, ainsi qu'aux critères énergétiques.
- 1.9. 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'État, agissant par l'intermédiaire du Ministre ayant le logement dans ses attributions, et de fournir à l'État toutes les pièces justificatives que l'État pourra exiger pour vérifier le respect de ces conditions.

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

## **Article 2. Responsabilité du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire sera seul et exclusivement en charge de la gestion du Projet que ce soit sur le plan technique, administratif ou financier, et l'État 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 évitera de créer l'impression que l'État a une quelconque implication ou responsabilité dans le Projet, à l'exception du fait que l'État a accepté d'accorder la Participation Financière au Bénéficiaire sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

## **Article 3. Loyer et indemnité d'occupation**

Le Bénéficiaire s'engage à prendre en location les logements du Projet à un prix inférieur à celui du marché locatif privé, et à mettre ces logements à disposition de communautés domestiques respectant certaines conditions socio-économiques énumérées à l'Annexe 1. L'indemnité d'occupation tient compte de leur profil et de leur taux d'effort pour payer cette indemnité d'occupation par rapport à leur revenu net disponible.

Les loyers payés par le Bénéficiaire aux propriétaires sont établis conformément à l'Annexe 2.

Le mode de calcul de l'ensemble des composantes des indemnités de mise à disposition et des charges touchées par le Bénéficiaire des communautés domestiques sont établies conformément à l'Annexe 3.

Le Bénéficiaire s'engage à ce que l'indemnité d'occupation lui payée par une communauté domestique pour un logement n'est pas supérieure au loyer qu'il paye lui-même au propriétaire pour le même logement pour la même période, abstraction faite d'éventuelles déductions pour des prestations réalisées par le Bénéficiaire pour le propriétaire.

Les contrats de location prévus au présent article 3 devront à tout moment être conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Les contrats de mise à disposition prévus au présent article 3 devront à tout moment être conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables. L'État aura le droit de demander à tout moment, et ce, sans délai, la remise d'une copie des contrats de mise à disposition.

Le Bénéficiaire 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, indemnités d'occupation et charges sont conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables, ainsi qu'aux stipulations de la présente Convention.

Le Bénéficiaire accepte dans ce contexte expressément que l'État aura le droit de s'adresser directement aux communautés domestiques occupant les logements du Projet, pour obtenir une copie du contrat de mise à disposition qui aura été signé entre cette communauté domestique et le Bénéficiaire, et pour être informé du montant de l'indemnité de mise à disposition et des charges applicables.

#### **Article 4. Rémunération du Bénéficiaire**

- 4.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ces obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'État participera aux frais de gestion du Bénéficiaire à raison d'un forfait de 140.- € (CENT QUARANTE EURO) par mois et par logement géré (ci-après la "Participation Financière"), à l'exclusion des logements dont une prise en charge des frais de gestion par l'État est basée sur un autre titre. Ce plafond est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.
- 4.2. La Participation Financière sera liquidée trimestriellement sur base d'un décompte que le Bénéficiaire devra soumettre sous forme électronique durant la dernière semaine de chaque trimestre à l'État sur base du modèle repris à l'Annexe 4 et contenant au moins :
- les adresses des logements loués et mis à disposition ;
  - les dates de début, et le cas échéant de fin, des contrats de location et des contrats de mise à disposition ;
  - les loyers payés, ainsi que les indemnités de mise à disposition et les charges touchées pour chaque logement ;
  - le nom de la commune sur laquelle le logement est situé ;
  - pour les logements occupés par plusieurs communautés domestiques : le nombre de contrat de mise à disposition par mois ;
  - copie des contrats de location entre le Bénéficiaire et les propriétaires des logements mis à disposition. Chaque contrat de location doit préciser s'il comprend un ou plusieurs logements mis à disposition.
- 4.3. L'État vérifiera, avant de procéder à la liquidation de la Participation Financière, que le Bénéficiaire a respecté et respecte toutes les obligations légales, règlementaires et conventionnelles applicables, 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'État aura le droit de reporter le paiement 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'État de toute autre participation financière ou aide, alloué(e)(s) par une entité publique ou privée, dont il bénéficie au titre du Projet.

#### **Article 5. Dispositions diverses**

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner la Participation Financière de l'État au Projet dans tous documents ou diffusions destinés à la communication au public (notamment dans les communiqués de presse, les conférences de presse, les séances d'information du public, etc.), ainsi que de reproduire le logo de la gestion locative sociale et 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 (notamment sur les communiqués de presse, etc.), accompagné de la mention : « avec le soutien financier de ».

Le Bénéficiaire s'engage également de soumettre à l'État tout support portant le logo de celui-ci avant production pour validation. Concernant les supports imprimés (communiqués ou dossiers de presse, brochures, dépliants, etc.), le Bénéficiaire remettra des justificatifs à l'État aux fins d'information et d'archivage.

#### **Article 6. Durée du contrat**

6.1. La présente convention est conclue pour la durée de l'année civile 2025, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025. Elle prend effet rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, bien que la signature de la convention soit effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2025.

Elle sera résiliable à tout moment de part et d'autre. La notification de la résiliation sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis de trois mois.

6.2. Le Bénéficiaire 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 7. Conséquences en cas de violation du contrat**

En cas de violation des stipulations de la présente Convention, le Bénéficiaire s'engage à rembourser sur première demande de l'État, et sans autre formalité, la Participation Financière qui lui a été payée par l'État, augmentée des intérêts légaux courus à partir des dates de paiement respectives de la Participation Financière et le Bénéficiaire n'aura plus droit à la Participation Financière.

En cas de violation des stipulations du présent article, le Bénéficiaire s'engage en outre à payer sur première demande à l'État, et sans autre formalité, dix pour cent de la Participation Financière qui lui a été payée par l'État, à titre de dommages-intérêts.

#### **Article 8. Clause d'intégration des Annexes**

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

#### **Article 9. Modification du contrat**

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'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.

### **Article 10. Traitement et protection des données personnelles**

Le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de respecter le Règlement (UE) du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données). En cas de transmission de documents ou informations relatifs aux contrats de location et contrats de mise à disposition à l'État à des fins de contrôle, le Bénéficiaire vérifie que le consentement des personnes concernées soit exprimé de manière explicite.

### **Article 11 : Droit applicable et juridiction compétente**

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

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

Christian WEIS, Bourgmestre

---

**L'État**

---

**Le Bénéficiaire**

Pierre-Marc KNAFF, 1<sup>er</sup> Échevin

---

**Le Bénéficiaire**

André ZWALLY, Échevin

---

**Le Bénéficiaire**

Meris SEHOVIC, Député-Échevin

---

**Le Bénéficiaire**

Bruno CAVALEIRO, Échevin

---

**Le Bénéficiaire**

**Liste des Annexes :**

- **Annexe 1 : Conditions socio-économiques**
- **Annexe 2 : Détermination du Loyer**
- **Annexe 3 : Détermination de l'indemnité et des charges**
- **Annexe 4 : Relevé des logements**
- **Annexe 5 : Désignation de la/les personne(s) spécifiquement affectée(s) à la gestion locative sociale**





## ANNEXE 1 : CONDITIONS SOCIO-ECONOMIQUE

---

Le Service Logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette met à disposition les logements qui tombent sous la convention de la « Gestion locative sociale » aux ménages respectant certaines conditions socio-économique qui sont :

Par exemple :

**a) le niveau de revenu**

- le revenu du ménage ne peut être inférieur au tiers du montant du loyer
- la situation socio-économique réelle déterminée après enquête sociale sera prise en compte (voir point c)

**b) urgence sociale**

- déguerpissement de bonne foi
- autre urgence sociale à déterminer suite à la réalisation d'une enquête sociale approfondie

**c) situation socio-économique**

- respect de la situation socio-économique réelle, déduction faite de totues les charges et dépenses (endettement, frais de garde, pensions alimentaires...) du ménage demandeur



## ANNEXE 2 : DETERMINATION DU LOYER

---

### 1. Détermination du Loyer à payer aux propriétaires – Approche retenue

Le Service Logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette utilise la formule suivante pour la fixation des loyers à payer aux propriétaires dans le cadre de son projet de gestion locative sociale :

#### Exemple

*Considérant la surface habitable du logement en question ;*

*considérant le nombre de chambres du logement en question ;*

*estimant ainsi la taille d'un ménage potentiel pouvant habiter dans ce logement ;*

*calculant le revenu minimum du ménage en se basant sur les barèmes officiels du revenu minimum garanti et des allocations familiales par enfant en vigueur ;*

*divisant ce revenu potentiel par trois, équivalent à un taux d'effort de 33 % ;*

*avec le montant ainsi déterminé, servant de base de négociation avec le propriétaire ;*

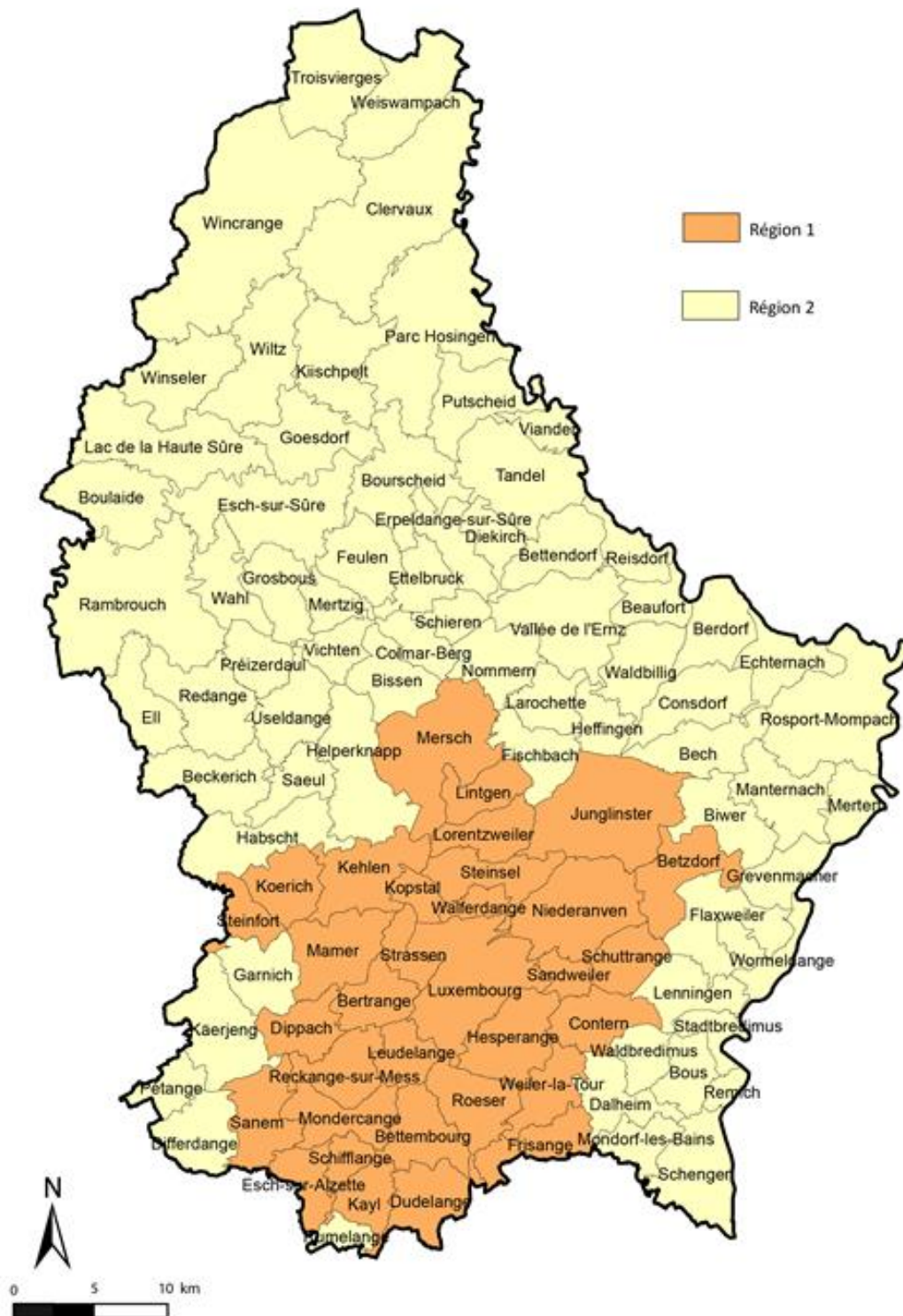
*le loyer négocié pouvant varier en fonction de l'état des lieux et de la situation géographique du logement en question ;*

### 2. Plafond applicable du Loyer à payer aux propriétaires

Ce plafond du loyer maximal est fixé par le Ministère et ne doit en aucun cas être dépassé. Il est de la responsabilité du gestionnaire de négocier ce loyer dans l'intérêt des futurs occupants.

#### Le loyer maximal négocié ne peut en aucun cas dépasser :

- pour les communes de la région 1
  - pour un studio 600 EUR max
  - pour un appartement 1 chambre 800 EUR max
  - tous les autres appartement > à 65 m2 12 EUR/m2 max
  
- pour les communes de la région 2
  - pour un studio 550 EUR max
  - pour un appartement 1 chambre 670 EUR max
  - tous les autres appartement > à 65 m2 10 EUR/m2 max



Auteur : J. Licheron, LISER, Janvier 2022  
Fonds de carte : ACT, LISER, 2018



## ANNEXE 3 : DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ ET DES CHARGES

---

**Le Service Logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette détermine l'indemnité de mise à disposition et les charges à payer par le ménage comme suit :**

### **L'indemnité de mise à disposition :**

- Le Bénéficiaire s'engage à ce que l'indemnité d'occupation lui payée par un ménage pour un logement n'est pas supérieure au loyer qu'il paye lui-même au propriétaire pour le même logement pour la même période, abstraction faite d'éventuelles déductions pour des prestations réalisées par le Bénéficiaire pour le propriétaire.

### **Calcul des charges à payer par le ménage :**

- S'il s'agit de la location d'une maison unifamiliale les locataires prennent à leur compte l'ensemble des compteurs (gaz, électricité, poubelles ...)
- S'il s'agit d'un appartement dans un immeuble les charges seront refacturées selon le décompte réalisé par le syndic de l'immeuble en question. Aucun supplément ne sera demandé au locataire.



ANNEXE 4 : RELEVÉ DES LOGEMENTS GLS

Nom de votre organisme

**Relevé des logements tombant sous la convention relative à la gestion locative sociale 2024**

**Période du ... au ... 2025**

Compte bancaire : IBAN LU.....

| Adresse du logement | Début du contrat | Fin du contrat | Surface approx | Loyer | N° de mois à facturer | Commune du Logement |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|-------|-----------------------|---------------------|
|---------------------|------------------|----------------|----------------|-------|-----------------------|---------------------|

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18



ANNEXE 4 : RELEVÉ DES LOGEMENTS GLS

Nom de votre organisme

**Relevé des logements occupés par plusieurs ménages tombant sous la convention relative à la gestion locative sociale 2024**

Période du ... au ... 2025

Compte bancaire : IBAN LU.....

| 1 | Adresse du logement | Début du contrat | Fin du contrat | Surface approx | Loyer | N° de mois à facturer | Commune du Logement |
|---|---------------------|------------------|----------------|----------------|-------|-----------------------|---------------------|
|   |                     |                  |                |                |       |                       |                     |

| Contrat de mise à disposition <b>supplémentaire au 1er contrat</b> |         | Mois      | Nombre | Supplément à payer |
|--|---------|-----------|--------|--------------------|
|  |         | Janvier   |        | - €                |
|  |         | Février   |        | - €                |
| Montant supplémentaire par contrat 1+X                             | 20,00 € | Mars      |        | - €                |
|  |         | Avril     |        | - €                |
|  |         | Mai       |        | - €                |
|  |         | Juin      |        | - €                |
|  |         | Juillet   |        | - €                |
|  |         | Août      |        | - €                |
|  |         | Septembre |        | - €                |
|  |         | Octobre   |        | - €                |
|  |         | Novembre  |        | - €                |
|  |         | Décembre  |        | - €                |



## ANNEXE 5 : DÉSIGNATION DE LA PERSONNE SPÉCIFIQUEMENT AFFECTÉE À LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Le Service Logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette détermine, parmi les membres de son personnel, au moins une personne affectée<sup>1</sup> à la gestion locative sociale :

### Coordonnées du responsable

|                           |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|
| Nom :                     | SPEZZACATENA                             |  |  |
| Prénom:                   | Nadia                                    |  |  |
| Qualification:            |  |  |  |
| Fonction:                 | Chef de service                          |  |  |
| Rue et numéro du service: | B.P. 145                                 |  |  |
| Code postal : L-4002      | Localité : Esch-sur-Alzette              |  |  |
| Téléphone : 2754-5242     | E-mail : Nadia.spezzacatena@villeesch.lu |  |  |

Christian WEIS, Bourgmestre

\_\_\_\_\_  
Le Bénéficiaire

<sup>1</sup> Tableau "coordonnées du responsable" à reproduire selon le nombre de personnes affectées.