



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

ET

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

CONVENTION RELATIVE A LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

ANNEE 2020

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, immatriculé au registre de commerce et des sociétés sous le numéro :

représenté pour les besoins de la présente par :

son collègue des bourgmestre et échevins, demeurant professionnellement à Place de l'Hôtel de Ville L-4138 Esch-sur-Alzette ,

(ci-après le "**Bénéficiaire** "),

Il a été convenu ce qui suit:

Observations préliminaires:

- A. Le Bénéficiaire souhaite louer des logements appartenant à des propriétaires privés à un prix inférieur à celui du marché locatif privé. Le Bénéficiaire souhaite assurer certaines tâches de gestion pour ces propriétaires privés et mettre les logements à disposition à coût abordable pour des ménages 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 ménages est essentiel pour assurer concrètement que les personnes qui se trouvent réellement dans ces conditions ne soient pas privées de ce dispositif parce que d'autres en bénéficieraient indûment.
- C. Le Bénéficiaire a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une participation à ses frais de gestion.
- D. L'article 66-3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « Loi ») prévoit les conditions sous lesquelles l'Etat 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'Etat 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

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à louer de propriétaires privés et à mettre à disposition à des ménages respectant certaines conditions socio-économiques des logements, (ci-après le « **Projet** »).
- 1.2. Les logements du Projet devront à tout moment correspondre aux conditions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps.

Les logements du Projet devra également 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, agissant par l'intermédiaire du Ministre ayant le logement dans ses attributions, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives que l'Etat 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

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'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 évitera de créer l'impression que l'Etat a une quelconque implication ou responsabilité dans le Projet, à l'exception du fait que l'Etat a accepté d'accorder la Participation Financière au Bénéficiaire sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

Article 3

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 ménages 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 ménages sont établies conformément à l'Annexe 3.

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.

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. Une copie de ces contrats de mise à disposition sera remise à l'État.

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, 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'Etat aura le droit de s'adresser directement aux ménages occupant les logements du Projet, pour obtenir une copie du contrat de mise à disposition qui aura été signé entre ce ménage et le Bénéficiaire, et pour être informé du montant de l'indemnité de mise à disposition et des charges applicables.

Article 4

- 4.1. Sous condition que le Bénéficiaire respecte toutes ces obligations légales, réglementaires et conventionnelles, l'Etat participera aux frais de gestion du Bénéficiaire à raison d'un forfait de 100.- € (CENT 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'Etat est basée sur un autre titre.
- 4.2. La Participation Financière est liquidée trimestriellement, semestriellement ou annuellement sur base d'un décompte soumis par le Bénéficiaire à l'Etat 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.
- 4.3. L'Etat vérifiera, avant de procéder à la liquidation de la Participation Financière, que le Bénéficiaire a respecté et respecte toutes les obligations légales, réglementaires 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'Etat 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'Etat 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

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner la Participation Financière de l'Etat 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 du Ministère du Logement 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'Etat 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'Etat aux fins d'information et d'archivage.

Article 6

6.1 La présente convention est conclue pour l'année 2020.

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'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 7

En cas de violation des stipulations de la présente Convention, le Bénéficiaire s'engage à rembourser sur première demande de l'Etat, et sans autre formalité, la Participation Financière qui lui a été payée par l'Etat, 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'Etat, et sans autre formalité, dix pour cent de la Participation Financière qui lui a été payée par l'Etat, à titre de dommages-intérêts.

Article 8

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

Article 9

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.

Article 10

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

L'Etat
Henri KOX
Ministre du Logement

Le Bénéficiaire
Georges MISCHO
Bourgmestre

Le Bénéficiaire
Martin KOX
Échevin

Le Bénéficiaire
André ZWALLY
Échevin

Le Bénéficiaire
Pierre-Marc KNAFF
Échevin

Le Bénéficiaire
Mandy RAGNI
Échevin

Liste des annexes

- ***Annexe 1***
- ***Annexe 2***
- ***Annexe 3***

Annexe 1

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 triple 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 toutes les charges et dépenses (endettement, frais de garde, pensions alimentaires...) du ménage demandeur**

Annexe 2 – 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 :

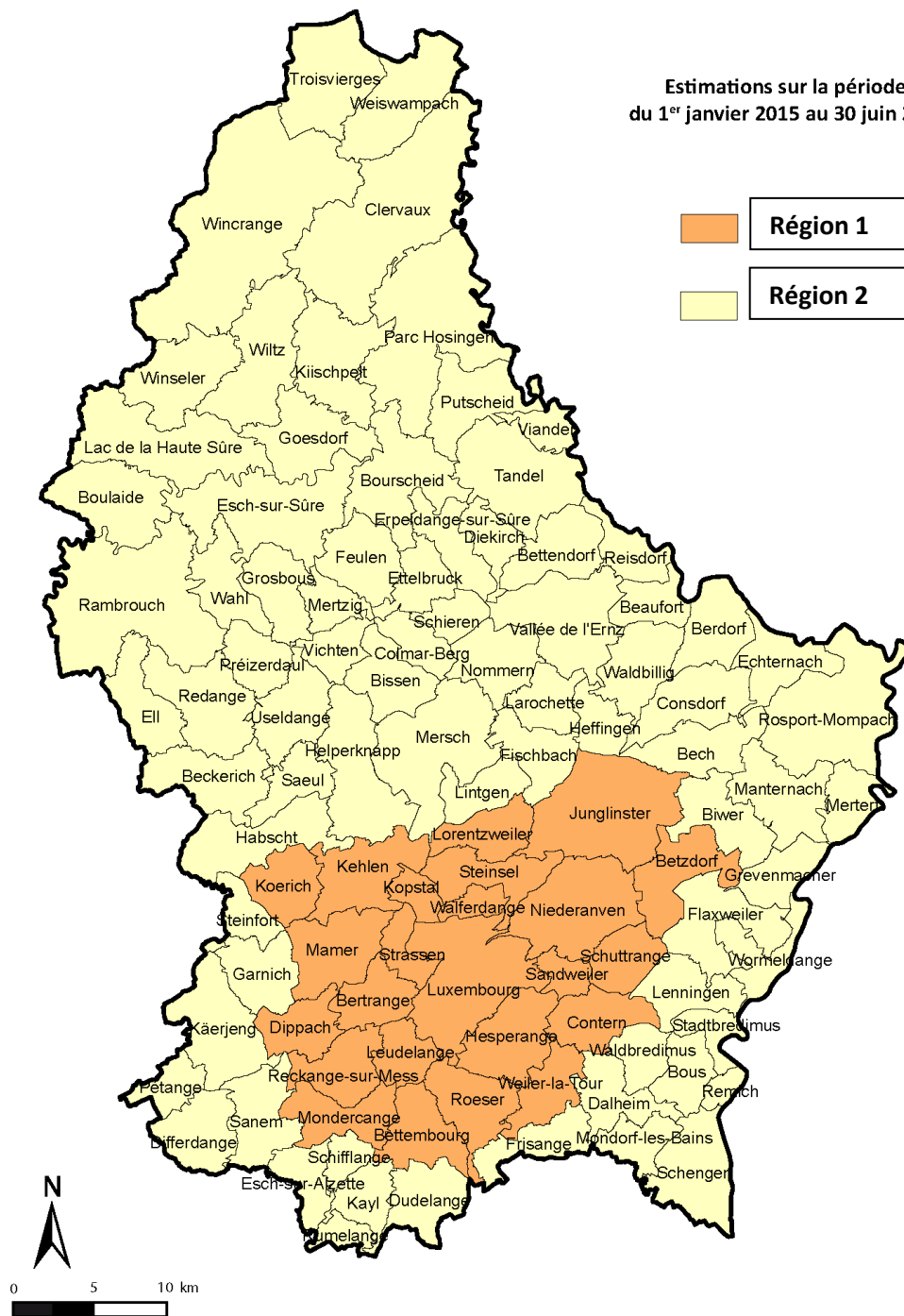
- pour les communes de la région 1

- 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

Estimations sur la période
du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2019



Annexe 3

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.*