

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

**ET**

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE #**

---

**CONVENTION RELATIVE AUX AIDES À LA  
CONSTRUCTION D'ENSEMBLES**

---

**ENTRE:**

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

**ET**

L'administration communale de #

(ci-après le « **Bénéficiaire** »).

Il a été convenu ce qui suit :

**Observations préliminaires :**

- A. Le Bénéficiaire a décidé de créer # unités de logements locatifs, ainsi que # unités de logements destinés à la vente. Il a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une aide à la construction d'ensembles.
- B. Le chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « **Loi** ») prévoit expressément les conditions sous lesquelles l'Etat peut favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains, ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.
- C. L'Etat est disposé à accorder une telle aide à la construction d'ensembles au Bénéficiaire sous les conditions prévues dans la présente Convention.
- D. L'article 5 du règlement grand-ducal du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations de l'Etat (ci-après le « **Règlement Grand-Ducal** »), dispose qu'une convention devra être signée entre le promoteur public et le ministre compétent décrivant l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour les projets éligibles, tout comme les droits et les obligations principales du Bénéficiaire, ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.
- E. Les logements, bénéficiant à travers la présente Convention d'une aide à la construction d'ensembles, sont destinés à la réalisation d'un service d'intérêt économique général sous la forme de création de logements à finalité sociale et se caractérisant, en ce qui concerne les logements locatifs, par une modération des loyers.

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 (ci-après la « **Décision de la Commission européenne** »).

Il a dès lors été convenu ce qui suit :

## Article 1

- 1.1. Le Bénéficiaire s'engage à créer # unités de logements locatifs et # unités de logements destinés à la vente sis à #, sur la/les parcelle s#, indiquée(s) # sur le plan de situation en Annexe 1, inscrite(s) # au cadastre comme suit :

Commune de #, section # de #

Numéro #/#, lieu-dit « # », place #, d'une contenance cadastrale de # ares # centiares, (ci-après le « **Projet** »).

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

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

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

- 1.2. Les logements qui seront créés par le Bénéficiaire devront 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, les règlements grand-ducaux arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations de l'Etat, ainsi que le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre, ainsi qu'aux immeubles cédés sur base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Projet devra à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité.

Le Projet devra à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires énergétiques.

Le Bénéficiaire s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui pourraient lui être présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives que l'Etat pourra exiger pour vérifier le respect de ces conditions, et notamment les conditions prévues au présent article.

Il est de convention expresse entre parties que le Bénéficiaire 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**

3.1 Le Bénéficiaire s'engage à donner les logements locatifs développés dans le cadre du Projet en location pendant au moins 40 ans.

Le Bénéficiaire s'engage à ne pas procéder à une cession, sous quelque forme que ce soit, de ces logements, durant toute la période de 40 ans.

Une cession sous quelque forme que ce soit, des logements locatifs développés dans le cadre du Projet, ne sera possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etat.

L'Etat bénéficiera en tout état de cause d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le Bénéficiaire. A cette fin, le Bénéficiaire devra notifier le projet de cession à l'Etat en indiquant l'identité du cessionnaire, le prix offert par le cessionnaire, la description de l'opération aux termes de laquelle la cession sera réalisée, ainsi que toute autre condition.

L'Etat disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification du projet de transfert pour notifier au Bénéficiaire qu'il entend exercer son droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, le prix à payer par l'Etat pour les logements locatifs développés dans le cadre du Projet, correspondra au prix convenu de bonne foi entre le Bénéficiaire et le cessionnaire, déduction faite de la Participation Financière ou de la quote-part de la Participation Financière payée par l'Etat augmentée des intérêts légaux courus à partir des dates de paiement respectives des tranches de la Participation Financière.

Dans l'hypothèse où ce prix est contesté par l'Etat, le prix sera fixé par un expert qui sera soit désigné d'un commun accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, soit, à défaut d'accord entre l'Etat et le Bénéficiaire, par un expert qui sera désigné par le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sur demande de la partie la plus diligente. Les frais de l'expert seront supportés à parts égales par l'Etat et le Bénéficiaire.

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

Dans l'hypothèse où l'Etat décide de ne pas exercer son droit de préemption, mais a donné son accord au projet de cession, la cession devra être réalisée dans les 90 jours de l'accord donné par l'Etat à la cession.

3.2 Le Bénéficiaire s'engage, conformément à l'article 4 du Règlement grand-ducal, à vendre les logements destinés à la vente développés dans le cadre du Projet au prix de revient, déduction faite de la Participation Financière.

Le Bénéficiaire s'engage, conformément à l'article 17 de la Loi, à vendre les logements destinés à la vente développés dans le cadre du Projet à des acquéreurs dont au moins 60% répondent aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre une liste des acquéreurs à l'Etat.

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.

En cas de violation des stipulations du présent article ou en cas d'accord donné par l'Etat au projet de cession des logements locatifs développés dans le cadre du Projet à un tiers, 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 des tranches de la Participation Financière et le Bénéficiaire n'aura plus droit à la Participation Financière ou à une quote-part de 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 4**

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

à raison de 70/75 % aux frais de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement des logements locatifs (ci-après la « **Participation financière** »),

à raison de 50 % aux frais de réalisation des infrastructures ainsi que des frais d'études et honoraires des hommes de l'art pour les logements destinés à la vente, (ci-après la « **Participation financière** »),

et à raison de 70%/75% des charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement résultant de l'aménagement de terrains et de la construction des logements destinés à la vente pendant une période maximale de 24 mois,

conformément au tableau annexé en tant qu'Annexe 4 à la présente Convention, et sans que le montant de la Participation Financière ne puisse dépasser le montant de # €, T.V.A. au taux de 17 % incluse.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire pourra bénéficier en ce qui concerne les Frais d'Aménagement de l'application du taux de T.V.A. réduit de 3 %, le montant de la Participation Financière sera réduit en conséquence.

La Participation financière sera liquidée en # une/plusieurs tranches.

4.2. Il est cependant de convention expresse entre parties que les tranches de la Participation financière ne seront liquidées que sur base d'une copie des factures détaillées, avec preuves

de paiement qui devront être transmises par le Bénéficiaire à l'Etat agissant à travers la personne du Ministre.

- 4.3. L'Etat vérifiera, avant de procéder à la liquidation de la tranche de la Participation financière, que le Bénéficiaire a respecté et respecte toutes les obligations légales, réglementaires et conventionnelles applicables.
- 4.4. Enfin, le Bénéficiaire accepte expressément que l'Etat aura 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.

#### **Article 5**

Dans le choix de ses règles de comptabilisation, d'évaluation et de présentation, le Bénéficiaire veillera à tenir compte de la réalité économique à long terme des contrats de location des logements locatifs développés dans le cadre du Projet, plus particulièrement en évaluant le montant des recettes escomptées sur 40 ans de façon à réduire toutes incertitudes y relatives.

Le système comptable du Bénéficiaire doit permettre d'assurer une reddition des comptes distincte pour l'activité relative aux logements subventionnés, d'une part, et, le cas échéant, pour ses autres activités, d'autre part.

#### **Article 6**

- 6.1 Si le Bénéficiaire a réalisé un surplus de recettes provenant de la vente ou de la location des logements subventionnés au sens de l'article 30 de la Loi, les éventuels excédents de Participation financière doivent être restitués par le Bénéficiaire. À l'expiration de la présente Convention, le Bénéficiaire s'engage à restituer tout excédent à l'Etat dans un délai d'un an à compter de la date d'expiration de la présente Convention.
- 6.2 Le Bénéficiaire s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui pourraient lui être présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives que l'Etat pourra exiger pour vérifier le respect des conditions d'octroi et le montant de la Participation financière. L'Etat peut procéder à tout moment, et au moins tous les trois ans pendant la durée de la présente Convention, ainsi qu'à son terme, à toutes mesures de contrôle.

#### **Article 7**

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 panneaux de chantier, 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 8**

Les logements doivent être équipés d'une ventilation mécanique contrôlée et que les éléments constitutifs de l'enveloppe thermique des logements doivent atteindre au moins le standard de performance énergétique IV au sens de l'article 2 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables

## **Article 9**

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

## **Article 10**

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

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

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

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

## **Article 11**

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

## **Article 12**

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 13**

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**

---

**Le Bénéficiaire**

***Liste des annexes***

- ***Annexe 1***
- ***Annexe 2***
- ***Annexe 3***
- ***Annexe 4***