



Luxembourg, le 19 février 2021

Objet : Circulaire n. : 2021/01 aux promoteurs publics concernant l'Application du droit d'emphytéose et du droit de rachat applicable aux logements bénéficiant d'une aide à la construction d'ensembles (l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement)

Mesdames,
Messieurs,

Par la présente, je vous fais parvenir une circulaire, référencée sous le numéro 2021-01 concernant l'application du droit d'emphytéose et du droit de rachat concernant les logements bénéficiant d'une aide à la construction d'ensembles et étant destinés à la vente.

Conformément au chapitre 3 relatif aux aides à la construction d'ensembles de la loi précitée, l'État peut participer financièrement à l'acquisition de terrains, aux honoraires, aux frais d'infrastructures et à la construction de logements destinés à la vente si le promoteur est une commune, un syndicat de commune, la SNHBM ou le Fonds du Logement. Cette participation financière est soumise à la condition que les droits des acquéreurs des logements soient constitués sur la base d'un droit d'emphytéose, en ce qui concerne le terrain (ou la quote-part terrain), et d'un droit de rachat en ce qui concerne le logement.

Ces conditions sont dorénavant précisées dans les conventions relatives aux aides à la construction d'ensembles et le promoteur est obligé de les faire insérer dans les actes authentiques de vente aux futurs acquéreurs des logements. Les clauses afférentes doivent prévoir notamment la méthode de détermination du prix de rachat permettant de garantir le prix abordable des logements pendant toute la durée de la prédite emphytéose. Le prix de rachat doit être égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public à l'acquéreur, dont notamment les subventions de l'Etat au titre des aides à la pierre ou d'aides énergétiques. Ce prix doit être majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC) et minoré (1) de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, calculée généralement au taux entre 0,5% et 1,5% l'an des frais de construction, (2) ainsi que de

toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

A titre indicatif, un modèle de clause à insérer dans les actes authentiques de vente successifs est proposé à l'Annexe 4 de la Convention relative aux aides à la construction d'ensembles, annexe qui est également reprise dans la présente circulaire.

Je tiens à préciser à cet égard, que le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public au sens de l'article 16 de la loi précitée.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement



Henri KOX