

Accord-cadre sur la réalisation de logements abordables dans le PAP ... à ...

Entre

la commune de, représentée par son collège de bourgmestre et échevins, à savoir :

- Monsieur / Madame, bourgmestre
- Monsieur / Madame, échevin
- Monsieur / Madame, échevin
- Monsieur / Madame, échevin

ci-après « la Commune »

et

la société établie et ayant son siège social à inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonction / son conseil d'administration actuellement en fonction

- Monsieur / Madame demeurant à
- Monsieur / Madame demeurant à

ci-après « l'initiateur du projet »

et

le promoteur public « », société anonyme/établissement public, enregistrée, dont le siège social est sis à, L-....Luxembourg, représenté par son directeur, Monsieur Guy ENTRINGER/ Jacques VANDIVINIT,

ci-après dénommée « le Promoteur public »

et

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par son Ministre du Logement

ci-après dénommé « l'Etat »

il est convenu ce qui suit :

I. Préambule

Le présent accord a pour objet de cadrer les relations entre la commune, l'Etat et les différents acteurs publics et privés qui sont amenés à concourir à la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après la « loi ACDU »). Il vise à mettre en place, en amont de l'élaboration du plan d'aménagement particulier, une collaboration étroite entre ces acteurs afin d'assurer dès un niveau précoce une planification optimale, notamment en vue de la cession du foncier destiné à accueillir les logements abordables.

Par la même occasion, cette collaboration facilite en temps utile une prise en considération des instruments offerts par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. En effet, les logements abordables seront à réaliser de sorte à être éligibles aux aides à la pierre, conformément au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée, et devront être conformes au cahier des charges pour le développement des logements abordables du Ministère du logement.

II. Objet

Les dispositions du présent accord portent sur la cession du foncier destiné à la construction de logements abordables ainsi que sur la cession des logements abordables construits - y compris leur part foncière - dans la zone soumise à l'établissement du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ... à ...

Compte tenu des dispositions du plan d'aménagement général de la commune ainsi que de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité, le projet couvrant une surface totale de xxxxx ha, prévoit la réalisation d'environ :

- Xxx m² de surface construite brute (« SCB ») totale [pour un CUS de xyz] ;
- dont xx % de scb dédiée au logement, correspondant à un minimum de Xxx m² de SCB ;
- dont 10/15/20/30 % de scb de logement abordable correspondant au minimum à xxxx m² de SCB.

Il est souligné que ces valeurs demeurent au présent stade précoce purement indicatives et visent uniquement à orienter les échanges entre les parties, sans préjudice quant aux valeurs plus exactes et définitives à fixer lors de l'adoption et de l'approbation du plan d'aménagement particulier.

III. Obligations des parties contractantes

Les parties s'engagent à collaborer loyalement afin d'entamer la planification du plan d'aménagement particulier et des logements abordables énoncés au point II du présent accord.

Chaque partie déclare notifier tout changement d'intention à ses cocontractants endéans un mois par voie de courrier recommandé avec accusé de réception.

Les parties déclarent, sans préjudice quant aux positions qu'ils adopteront dans le cadre des procédures d'adoption du plan d'aménagement particulier, que :¹

[Options (une seule option sera retenue in fine)]

¹ Il convient d'indiquer clairement le choix effectué et de supprimer toutes les autres options.

Option 1a : La Commune accepte la cession à la fois des fonds et des logements abordables en vente en état futur d'achèvement (ci-après la « VEFA »).

Option 1b : La Commune accepte la cession uniquement pour les fonds réservés aux logements abordables et procédera elle-même à la réalisation de ces logements abordables.

Option 1c : La Commune accepte la cession uniquement pour les fonds réservés aux logements abordables et confère un droit d'emphytéose au Promoteur public FdL/SNHBM, qui procédera à la réalisation des logements abordables.

Option 2a : La Commune renonce à toute cession. L'Etat se fait substituer par le Promoteur public FdL/SNHBM, qui accepte la cession des logements abordables en VEFA avec les fonds correspondants.

Option 2b : La Commune renonce à toute cession. L'Etat accepte la cession des fonds réservés aux logements abordables et confère un droit d'emphytéose au Promoteur Public FdL/SNHBM, qui procédera à la réalisation des logements abordables.

Option 2c : La Commune renonce à toute cession. L'Etat se fait substituer par le Promoteur public FdL/SNHBM, qui accepte la cession des fonds réservés aux logements abordables et procédera à la réalisation des logements abordables.

IV. Clause suspensive

La présente ne sort ses effets qu'à partir de son approbation par le conseil communal. A défaut, le présent accord sera considéré comme caduc et résolu de plein droit sans qu'aucune des parties ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

V. Tutelles

Les parties soulignent que le présent accord ne préjudicie en aucune mesure l'appréciation souveraine des autorités de tutelle amenées à approuver les différents actes à intervenir dans le cadre de l'adoption du plan d'aménagement particulier et de la réalisation des logements abordables.²

VI. Durée de validité

La validité du présent accord prend fin au moment de la signature de la convention prévoyant la cession des logements abordables, respectivement des fonds réservés aux logements abordables, prévue par les paragraphes 6 et 7 de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité.

VII. Droit applicable

Le présent accord-cadre est soumis au droit luxembourgeois. Il est de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

² L'accord-cadre n'est pas soumis, en tant que tel, à l'approbation tutélaire du ministre de l'Intérieur. En effet, l'accord-cadre ne renseigne ni le prix de la cession ni les modalités de cession nécessaires pour pouvoir qualifier le présent accord de transaction immobilière.

Fait en quatre exemplaires à, le

Le Promoteur public,
Monsieur Le Directeur

Le collège de bourgmestre et échevins
Madame/Monsieur la/le Bourgmestre

Le Ministre du Logement,
Monsieur Henri KOX

L'initiateur du projet,
Représenté par
M./Mme XYZ