Article x. Réalisation des logements à coût modéré, dits « logements abordables »

[choisir l'hypothèse a. ou b. qui convient s'il s'agit d'un site PSL (b.) ou non (a.)]

(1) a. Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le pourcentage total à consacrer à la réalisation de logements abordables s'élève à … % de la surface construite brute totale (ci-après la « SCB ») dédiée au logement, ce qui équivaut en l'espèce à … m² de SCB, étant donné qu'une SCB totale de … m² est dédiée au logement sur l'ensemble du PAP.

b. Conformément à l'application combinée de l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de l'article 11, paragraphe 2, point 9°, a), de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le pourcentage total à consacrer à la réalisation de logements abordables s'élève à … % de la surface construite brute totale (ci-après la « SCB ») dédiée au logement, ce qui équivaut en l'espèce à … m² de SCB, étant donné qu'une SCB totale de … m² est dédiée au logement sur l'ensemble du PAP.

(2) Les surfaces utiles d'habitation (ci-après les « SUH ») telles que définies dans le *Cahier des charges pour le développement de logements abordables* doivent correspondre à au moins 75 % des surfaces construite brutes pour les logements.

Les lots réservés à ces …m² de SCB correspondant à … de logements sont les suivants :

Lot PAP	SCB	Nombre d'unités minimales	Nombre d'unités maximales	Date prév. Démarrage travaux	Date prév. Livraison
Lot 1	xxx m²	xx unités	xx unités	20xx	
Lot 2	xxx m²	xx unité	xx unité	20xx	
Lot 3	xxx m²	xx unités	xx unités	20xx	
Lot 4	xxx m²	xx unités	xx unités	20xx	
Lot 5	xxx m²	xx unité	xx unité	20xx	

(3) Le prix de ces logements est fixé d'un commun accord des parties à …€/m² TTC par m² SUH, y inclus un emplacement de parking couvert et toutes les surfaces annexes potentielles qui seront créées lors de l'élaboration des APS et APD et se décompose comme suit :
- Quote part Terrain : … € TTC / m² SUH (terrain net)
- Quote part Construction : … € TTC / m² SUH (TVA 17%)

(4) La quote-part *Construction* uniquement sera indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC. L'indice de base est celui arrêté au moment de la signature de la présente convention et correspond à ….
L'indice applicable sera, pour tous les logements abordables d'un même immeuble, l'indice en vigueur au moment de l'établissement de chaque facture en relation avec les coûts de construction.
La TVA applicable sera celle en vigueur au moment de l'établissement de la facture correspondant

aux travaux facturés.
La quote-part Terrain reste fixe à ... € TTC / m² SUH et n'est pas indexée en fonction de la variation de l'indice semestriel correspondant au coût de la construction publiée par le STATEC.

Il est expressément convenu que le prix fixé reste invariable, à l'exception de l'indexation, quel que soit la quantité de surfaces annexes réalisées, comme notamment les espaces verts privés définis dans le PAP, les surfaces ou espaces de circulation, les caves, les locaux techniques, les locaux poussettes, les locaux vélos, les locaux de dépôts, les locaux poubelles, les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, et de manière générale toutes les surfaces non aménageables nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement des bâtiments.

(5) Sur base d'un avant-projet sommaire tenant compte du *Cahier des charges pour le développement de logements abordables* du Ministère du logement et d'une notice descriptive sommaire des logements précisant les typologies, surfaces de logements, finitions et équipements de ces logements, réalisé au moins 18 mois avant le démarrage prévu des travaux, pour les lots ..., l'initiateur du projet propose à l'acquisition les logements abordables dans l'ordre de priorité décrit ci-dessous :

a. La Commune dispose de 60 jours calendriers pour lever l'option d'acquisition des logements abordables du lot concerné, aux fins de mise en location ou de cession à des personnes répondant aux conditions prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, aux conditions et prix établis dans la présente convention. La Commune informe de sa décision l'Initiateur du projet et l'État, représenté par son ministre ayant le Logement dans ses attributions, par courrier recommandé.

b. Si la Commune renonce à l'acquisition de tout ou d'une partie des logements abordables du lot concerné, l'acquisition des logements abordables restants du lot concerné est proposée par l'Initiateur du projet par lettre recommandée à l'État, qui a 60 jours calendriers pour manifester son intérêt, aux conditions et prix établis dans la présente convention. Il est expressément convenu que l'État peut se faire substituer par un promoteur public ou un établissement public de son choix pour ces acquisitions.

c. Si la Commune et l'Etat renoncent à l'acquisition des logements abordables du lot concerné, l'Initiateur du projet s'engage à réserver les logements abordables de celui-ci, aux conditions et prix fixés ci-avant dans la présente convention, à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

[choisir l'hypothèse qui convient, s'il s'agit d'un promoteur public (6) ou d'un acquèreur conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 (7)]

(6) Si l'acquéreur est un promoteur public et compte tenu des procédures en vigueur pour la demande d'une Aide à la Pierre (ci-après « APD ») auprès du Ministère du logement, l'Initiateur du projet s'engage à fournir à l'acquéreur l'ensemble des données et caractéristiques architecturales, des surfaces détaillées et de coûts estimatifs de construction, pour chacun des lots dédiés au logement abordable. Ces dossiers sont à présenter lors de l'élaboration des dossiers APD et avant la demande d'autorisation de bâtir.

(7) Si les acquéreurs sont des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de

construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les conditions suivantes sont applicables :

a. Pour chaque logement abordable, l'Initiateur du projet est libéré de ses engagements dès notification à la Commune d'une copie de l'acte de vente concernant ledit logement et démontrant le respect de ses obligations.

b. Tout acte translatif de propriété ou de droits réels relatifs à un logement des lots dédiés au logement abordable non conforme aux clauses et conditions exposées dans la présente convention, l'initiateur devra payer à la Commune, pour chaque acte non-conforme à la présente convention, une indemnité d'un montant obtenu sur base de la surface utile du (des) logement(s) en question, laquelle surface utile est multipliée par la différence entre le PRIX OBSERVATOIRE et le PRIX DE REFERENCE. Le PRIX OBSERVATOIRE est à considérer à la date de de l'acte non conforme. Le PRIX DE REFERENCE est à considérer à la date de la délivrance de l'autorisation de bâtir du(des) logement(s) concerné(s). L'indemnité, permettant à la Commune de réaliser des investissements dans le cadre du logement abordable, sera à payer à la Commune sur première invitation écrite de sa part, comportant fixation de l'indemnité conformément à ce qui précède. La prédite indemnité est également redevable par l'initiateur à la Commune dans le cas où il mettrait à disposition tout ou partie d'un logement des lots dédiés au logement abordable sous une forme non prévue par la présente convention ou ses avenants.

c. Les ventes des logements abordables sont soumis à un droit de préemption conventionnel au profit de la Commune, pendant une durée de quarante (40) ans prenant cours à la date de la signature de l'acte notarié respectif et avec les conditions suivantes qui sont à reprendre en intégralité dans chaque acte notarié :

« L'acquéreur a l'obligation d'habiter personnellement l'immeuble objet du présent acte pendant une période de quarante (40) ans prenant cours à la signature de l'acte notarié. Il doit l'habiter à titre personnel et principal pendant cette période, toute location étant strictement interdite, sauf en cas de force majeure.

Au cas où l'acquéreur souhaiterait procéder à l'aliénation à quelque titre que ce soit de l'immeuble/des éléments immobiliers faisant l'objet des présentes pendant la durée du droit de préemption conventionnel, l'acquéreur doit en notifier préalablement la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Cette obligation incombe également aux ayant droits de l'acquéreur dans l'hypothèse où l'acquéreur viendrait à décéder avant le terme de cette période.

A compter de la réception de cette demande, la Commune dispose d'un délai de trois (3) mois pour signifier à l'acquéreur sa décision quant à l'exercice du droit de préemption conventionnel.

En cas de renonciation à son droit de préemption conventionnel par la Commune ou en cas de défaut de réponse dans le délai de trois (3) mois, l'acquéreur de l'immeuble/des éléments immobiliers est libre de le/les vendre.

En cas d'exercice du droit de préemption conventionnel, le prix que la Commune doit payer à l'acquéreur est basé sur le prix principal que l'acquéreur a payé au promoteur privé ou dont il lui est redevable, quel

que soit par ailleurs le prix du marché ou le prix offert par un tiers amateur.

[La proposition de clause suivante vaut pour les ventes en état futur d'achèvement (vefa) seulement.]

Est déduit du prix principal le montant de la TVA remboursé à l'acquéreur par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et que celui-ci avait dû avancer au titre du prix des constructions achevées lors de la signature du présent acte. Cette déduction n'a cependant pas lieu si ce même montant de la TVA a déjà dû être remboursé par l'acquéreur à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

Sont déduites du prix principal les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur privé à l'acquéreur, dont notamment les subventions de l'Etat au titre des Aides à la Pierre ou d'aides énergétiques (PRIME HOUSE).
L'acquéreur n'a pas droit à des intérêts de la part de la Commune depuis l'encaissement du prix de vente par celui-ci.

Le montant ainsi obtenu est majoré, à compter de la date du présent acte, par l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC) au taux applicable à la date de la signification à l'acquéreur par la Commune de sa décision d'exercer son droit de préemption conventionnel.

Sont déduites du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de l'usure de l'immeuble vendu/des éléments immobiliers vendus, calculée au taux de x%[1] l'an du prix des constructions indiqué au présent acte, et ce à partir de la date d'achèvement de l'immeuble vendu/des immeubles vendus / [logement achevé à l'acte] du présent acte, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires de l'ensemble d'habitation dont fait partie l'immeuble vendu/ les éléments immobiliers vendus dues à la faute ou à la négligence de l'acquéreur ou des personnes occupant l'immeuble vendu/les éléments immobiliers avec lui. La valeur du terrain n'est pas prise en considération lors de la détermination de cette moins-value.

Au montant ainsi obtenu est rajouté la valeur des travaux d'amélioration et de rénovation derniers en date sur base de factures dûment acquittées, ainsi que la valeur résiduelle des immeubles par destination (comme la cuisine et le mobilier encastré) sur base de factures dûment acquittées. Les immeubles par destination[2] sont considérés comme étant amortis linéairement sur dix (10) ans.

Les travaux de peinture et les installations de luxe ne sont pas pris en considération.

Le logement devra être vendu libre de tout encombrant et de tout meuble. A défaut, les frais d'enlèvement seront déduits du prix de rachat.

Le droit de préemption conventionnel perd tous ses effets dans l'éventualité d'une aliénation des susdits biens par adjudication publique forcée, tenue à la requête d'un établissement de crédit conformément aux dispositions de l'article 879 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

---

[1] Le taux appliqué est généralement entre 0,5% et 1,5%.
[2] Un immeuble par destination est un bien meuble rattaché à l'immeuble de manière fixe et dont la séparation de l'immeuble nécessite un descellement, un démontage, une dénaturation des lieux. Il s'agit notamment des cuisines équipées.

Au cas où il serait procédé au transfert de propriété de l'immeuble vendu/des éléments immobiliers vendus avant leur achèvement, la Commune bénéficie également d'un droit de préemption conventionnel qu'elle exerce dans les mêmes conditions que celles visées aux paragraphes précédents.

Le prix que la Commune aura à verser sera égal au prix que l'acquéreur aura payé et quel que soit par ailleurs le prix offert par un tiers amateur.

Il est entendu que la Commune peut se faire substituer par l'Etat ou un autre promoteur public dans l'exercice du droit de préemption conventionnel.
»

(8) La TVA applicable est celle en vigueur au moment de la signature de la cession des lots en vente en l'état de futur achèvement.

Le paiement de la quote-part terrain et des frais d'études se fait à l'acte. La quote-part constructions est facturée suivant l'avancement du chantier.

Annexe :

A titre d'indication pour le service technique des différentes administrations, en vue des négociations pour l'acquisition des unités de logements, à ne pas intégrer dans l'article de la convention !!!!

Le prix de cession devrait être soumis à un double plafond:

- Prix au m^2 SUH = max. 80% des prix de vente annoncés par commune (Observatoire de l'habitat) https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/prix-de-vente/prix-de-vente-des-logements.html
- Dans les zones à haute pression foncière, le prix au m^c SUH - y compris un emplacement de stationnement et tous les locaux annexes - devrait en outre être plafonné[1] :
- **MME pour une maison de type unifamilial :**
  Part foncier : jusqu'à 1.430 €/m2_SUH pour le terrain net
  Part construction : jusqu'à 4.820 €/m2_SUH TVA 17% incluse
- **MME pour un immeuble collectif :**
  Part foncier : jusqu'à 1.430 €/m2_SUH pour le terrain net
  Part construction : jusqu'à 5.370 €/m2_SUH TVA 17% incluse
- **MME pour un appartement isolé dans un immeuble collectif :**
  Part foncier et construction : jusqu'à 6.800 €/m2_SUH TTC

[1] Indice 845,51