

CONVENTION PACTE LOGEMENT Rétroactivité

Entre

l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par son ministre ayant le Logement dans ses attributions, Monsieur Fernand BODEN, et son ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, Monsieur Jean-Marie HALSDORF, ci-après dénommé « Etat »,

et

l'Administration communale de -----, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, composé de:

Monsieur -----, bourgmestre,

Monsieur -----, échevin et

Monsieur -----, échevin,

ci-après dénommée «Commune»,

il a été convenu, sous réserve d'approbation du conseil communal de la Commune, ce qui suit:

Préambule

Dans la déclaration gouvernementale présentée le 2 mai 2006 à la Chambre des Députés, le Premier Ministre a annoncé les mesures envisagées par le Gouvernement pour affronter ensemble avec les communes les problèmes qui se posent sur le marché du logement.

La présente convention, dénommée « pacte logement », s'inscrit dans le cadre des mesures préconisées. Par la signature de ce pacte, l'Etat et la Commune s'engagent à unir leurs efforts pour augmenter l'offre de logements et pour réduire le coût du foncier et de l'habitat par la mise en œuvre de différentes mesures plus amplement spécifiées ci-après. En effet, l'Etat et les communes ont une responsabilité partagée dans la réalisation d'un logement convenable pour chaque citoyen.

Le programme national d'action en matière de logement vise principalement une augmentation de l'offre de logements, afin d'aboutir à une maîtrise des prix. Cette action est menée en étroite collaboration avec les différentes administrations communales du pays.

L'endiguement des prix du marché immobilier constitue actuellement le défi le plus important de la politique du logement. Il sera poursuivi avec détermination par l'Etat et les communes.

(Prière de remplir l'annexe «Informations générales»).

Article 1: Projets de logements

1.1. Dans le cadre de la présente convention, la Commune s'engage à contribuer à la création de nouveaux logements sur son territoire destinés tant à l'accession à la propriété qu'à la location, dans la perspective d'augmenter par ce fait sa population d'au moins 15% sur une période de 10 ans et à participer activement aux efforts et mesures de l'Etat tendant, dans l'intérêt de l'ensemble de la population, à réduire le coût du foncier, à assurer une certaine mixité sociale de sa population et à viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée.

La Commune a connu une croissance démographique supérieure à 7,5% au cours des 5 dernières années et elle demande à ce que la période d'engagement de 10 ans soit calculée à partir de l'an 2003.

1.2. En vue d'atteindre cet accroissement de la population, la réalisation des projets de construction de logements mentionnés dans l'annexe «Projets de logements» est prévue.

(Prière de remplir l'annexe «Projets de logements»).

Article 2: Contribution financière

2.1. Conformément à l'article 1er de la loi du 22 octobre 2008 promouvant l'habitat et créant un pacte logement avec les communes (ci-après dénommée la « Loi »), l'Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.

Par équipements collectifs, il y a lieu d'entendre les équipements collectifs visés par l'article 24, paragraphe (2), de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

2.2. L'Etat accorde à la Commune une contribution financière de 4.500 euros, calculée et liquidée chaque année, pour tout nouvel habitant dépassant la croissance de 1 % de la population. Cependant, le seuil minimum de croissance se situe à 30 habitants par an en chiffres absolus.

Le nombre d'habitants est calculé sur base du registre officiel de la population de la commune.

Comme la Commune a connu une croissance démographique supérieure à 7,5% au cours des 5 dernières années, la période d'engagement de 10 ans sera calculée à partir de l'an 2003.

Le nombre d'habitants pour la Commune est de _____ au 1.1.2003, de _____ au 1.1.2004, de _____ au 1.1.2005, de _____ au 1.1.2006, de _____ au 1.1.2007 et de _____ au 1.1.2008.

La contribution financière est payable à charge du budget du ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elle est calculée et accordée chaque année sur base du constat de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année écoulée avec un minimum de croissance de 30 habitants/an. Le calcul se fait par comparaison des inscriptions au registre de la population des deux années consécutives concernées.

Elle est payable pour la première fois en 2008.

La contribution étatique n'est pas indexée.

A partir de 2017, elle sera diminuée de 900 euros par an, pour être payée une dernière fois au courant de l'année 2021.

2.3. Cette contribution financière est autonome par rapport aux aides qui sont normalement accordées aux communes.

Article 3: Equipements collectifs

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 1 et 2, la Commune prévoit la réalisation des projets d'équipements collectifs mentionnés dans l'annexe «Equipements collectifs» de la présente convention.

(Prière de remplir l'annexe «Equipements collectifs»).

Article 4: Viabilisation et utilisation plus rationnelle du foncier

Afin de pouvoir respecter les termes du présent pacte, et dans le but d'accélérer la réalisation des projets décrits à l'article 1.2 et de réduire le coût du foncier, la Commune met en œuvre de façon appropriée les mesures que la loi met à sa disposition et notamment celles prévues aux points 4.1 et 4.2 ci-après.

(Prière d'inscrire les mesures envisagées dans l'annexe «Projets de logements».)

4.1 Dans le cadre de l'exécution de son plan d'aménagement général (PAG) aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004, la Commune favorise la viabilisation et l'utilisation plus rationnelle du foncier par:

- la réalisation, en tant que promoteur public, de projets dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (et bénéficiant des aides étatiques prévues par cette même loi);
- la mise sur le marché de terrains communaux en faveur de promoteurs privés moyennant un cahier des charges à approuver par les deux ministres ayant signé la présente convention;
- la mise à disposition de terrains communaux à un promoteur public visé par l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979. La Commune peut bénéficier d'une participation étatique à raison de 50% du prix d'acquisition des terrains dans le cadre de la formule du bail emphytéotique et du droit de superficie.
- l'application de la mesure dénommée «obligation de construire» (articles 103 et 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain);
- la création de zones de développement et de zones à restructurer, la réalisation de remembrements urbains, rectification de limites (titre 6 de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain);
- l'application de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (*pour autant que le lotissement réalisé dépasse une surface de 1 hectare, il sera réservé 10 % de la surface totale nette ou 10 % des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré*);
- le soutien à l'élaboration de PAP initiés par des promoteurs privés;
- l'utilisation plus rationnelle du bâti et des terrains.

- 4.2.** La Commune favorise et accélère l'occupation et la création de logements par:
- le recours à la taxe spécifique d'occupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles (chapitre 1er du titre 4 de la Loi);
 - l'application des dispositions relatives au changement d'affectation d'un immeuble destiné à l'habitation (chapitre VI de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil);
 - l'introduction de l'impôt foncier B6 applicable aux terrains à bâtir à des fins d'habitation (art. 33 de la Loi).

Article 5: Nouvelles réserves foncières

Dans le cadre de la maîtrise durable du foncier, la Commune s'engage à mener une politique active de création de réserves foncières au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

(Prière de remplir l'annexe «Réserves foncières»).

Article 6: Finances

6.1. La contribution financière de l'Etat est portée sur un fonds de réserve pour contribuer au financement des équipements collectifs visés à l'article 3 du présent pacte et le cas échéant, pour subvenir aux obligations financières découlant de la création de nouveaux logements.

6.2. Au cas où la commune n'atteint pas l'objectif d'une augmentation d'au moins 15% de sa population sur une période de 10 ans ou ne réalise pas l'ensemble des projets d'équipements collectifs auxquels elle s'est engagée par la signature de la présente convention, elle doit restituer à l'Etat soit totalement, soit partiellement la contribution financière.

La contribution financière doit être restituée intégralement au cas où l'accroissement de la population n'a pas atteint le seuil de 10% ou au cas où la commune n'a réalisé aucun des projets d'équipements collectifs prévus à l'article 3 de la présente convention.

Au cas où l'accroissement de la population se situe entre 10% et 15% ou au cas où la commune n'a réalisé qu'une partie des projets d'équipements collectifs, le montant de la restitution est calculé au prorata du nombre d'habitants manquants pour atteindre le seuil de 15% ou des projets non-réalisés.

6.3. Au cas où la contribution financière ne serait pas entièrement consommée, après la réalisation des projets prévus à l'article 3 du présent pacte et le financement des frais liés à la création de nouveaux logements, l'Administration communale s'engage à utiliser le montant restant soit pour réduire ses emprunts, soit pour investir dans d'autres projets immobiliers, sous réserve de l'accord préalable de l'Etat.

6.4. L'Etat peut renoncer totalement ou partiellement à la restitution de sa contribution financière lorsque l'inobservation des conditions d'attribution est la conséquence de circonstances exceptionnelles constatées par une décision conjointe du ministre du Logement et du ministre de l'Intérieur. Dans ce cas, la participation étatique devra être utilisée en tout ou en partie pour rembourser la dette communale antérieurement contractée dans le cadre de l'article 3.

Article 7: Modifications

Toute modification de la présente convention nécessite un avenant écrit, dûment signé pour acceptation par chacune des parties au contrat. Tout avenant est soumis à l'approbation du conseil communal.

Une révision de la liste des projets de logements, d'équipements collectifs et de réserves foncières prévus aux articles 1, 3 et 5 sera faite en principe tous les trois ans.

Article 8: Echéances

La présente convention est conclue pour une durée se terminant au 31 décembre 2021, sauf résiliation anticipée de l'accord des parties.

En cas de non-respect par une des parties de ses obligations découlant de la présente, l'autre partie pourra mettre unilatéralement fin à la convention avec effet au 31 décembre de l'année en cours moyennant lettre recommandée adressée avant le 1er octobre de l'année en question. La Commune conserve son droit à percevoir la contribution financière relative à l'année écoulée.

Article 9: Droit applicable

La présente convention est soumise au droit luxembourgeois ainsi qu'à la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement de Luxembourg.

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente convention:

- Annexe «Informations générales»
- Annexe «Projets de logements» (Art. 1^{er} et Art. 4)
- Annexe «Equipements collectifs» (Art. 3)
- Annexe «Réserves foncières» (Art. 5)

Faite en 3 exemplaires à Luxembourg, le ----- 2008

Pour l'Etat

Pour la Commune