

Règlement communal concernant la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social « Wunnen am Park » à Mondercange (logements subventionnés)

Par décision du **20 mai 2022** le conseil communal a modifié le règlement communal approuvé par le conseil communal en sa séance du 9 juillet 2021:

Table des matières

Préambule	1
Objet	2
Définitions	2
Article 1: Conditions préalables pour l'acquisition de logements subventionnés	2
Article 2: Détermination du rang sur la liste d'attente permanente	2
a) Condition de résidence	2
b) Nombre d'enfants à charge du demandeur	3
c) Situation personnelle du demandeur	3
d) Temps d'inscription sur la liste d'attente permanente	3
Article 3: Conditions et obligations du futur acquéreur	3
Article 4: Inscription sur la liste d'attente	4
Article 5: Attribution des logements subventionnés	4
Article 6: Droit de préemption	4
Article 7: Mode de calcul du prix de rachat en cas d'exercice du droit de préemption par la commune	4
a) Prix de base	5
b) Prix ajusté	5
Article 9: Priorité de rachat	6
Article 10: Processus de rachat et de revente	6

Préambule

Le présent règlement a pour vocation de compléter le règlement communal, concernant la réalisation du projet de lotissement à caractère social « Wunnen am Park » et définissant la procédure d'attribution et les conditions de vente des 55 maisons à habitation familiale, adopté en date du 3 octobre 2014.

Il a également pour vocation de faire correspondre les conditions et critères communaux avec les conditions fixées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Objet

Le présent règlement a pour objet de modifier et de redéfinir les conditions et critères devant être remplis par un acheteur pour pouvoir acquérir un logement subventionné sur le territoire communal et plus précisément dans le lotissement à caractère social « *Wunnen am Park* ».

Définitions

Par « *logement subventionné* », il y a lieu d'entendre un terrain ainsi que la construction y implantée dans le projet de lotissement à caractère social « *Wunnen am Park* », sis « *bei der Kazebaach* » à Mondercange.

Par « *demandeur* » il y a lieu d'entendre la personne présentant sa demande pour l'acquisition d'un logement subventionné. L'attribution desdits logements est individuelle et personnelle et ne peut porter que sur une seule personne.

Article 1: Conditions préalables pour l'acquisition de logements subventionnés

Afin d'être éligible pour l'acquisition d'un logement subventionné, les conditions suivantes sont à remplir dans le chef du demandeur :

- Ne pas être propriétaire ni usufruitier d'un logement au G-D de Luxembourg ou dans un autre pays. Lorsque le demandeur ne remplit pas cette condition, il devra s'engager formellement à vendre son logement actuel au plus tard 6 mois après la remise des clés.
- Être bénéficiaire de la prime d'acquisition de l'Etat.

Article 2: Détermination du rang sur la liste d'attente permanente

L'attribution de logements subventionnés se fait selon un système à points mis en place pour déterminer l'ordre de priorité sur la liste d'attente permanente. Les facteurs suivants sont pris en considération :

- Conditions de résidence
- Nombre d'enfants à charge du demandeur
- Situation personnelle du demandeur
- Temps d'inscription sur la liste d'attente permanente

Ces facteurs s'appliquent uniquement au demandeur du logement subventionné.

En cas d'égalité de points, les demandeurs seront départagés par tirage au sort en présence d'un huissier de justice.

a) Condition de résidence

Maximum de points pouvant être obtenus: 30

1 point est attribué par année de résidence dans la Commune de Mondercange. Si le demandeur réside depuis sa naissance dans la commune de Mondercange, le maximum de 30 points est attribué d'office.

Le fait de non-résidence dans la Commune de Mondercange depuis plus de 5 ans entraîne, à partir de la 6^{ième} année, le retrait de 1 point par an.

Seule la condition de résidence du demandeur est prise en compte.

Durée de résidence	POINTS
1 AN	1 point
30 ANS et plus	30 points
Résidant dans la commune de Mondercange depuis la naissance	30 points
Non résidant de la commune de Mondercange depuis plus de 5 ans	-1 point par an à partir de la sixième année de non résidence

b) Nombre d'enfants à charge du demandeur

Maximum de points pouvant être obtenus: 20

Maximum d'enfants pris en considération : 2

NOMBRE D'ENFANTS	POINTS
1 enfant	10 points
2 enfants ou plus	20 points

Les enfants qui ne bénéficient plus d'allocations familiales mais qui sont co-affiliés à l'assurance-maladie du demandeur sont également considérés comme enfants à charge jusqu'à l'âge de 27 ans. Seuls les enfants à charge du demandeur sont pris en compte.

c) Situation personnelle du demandeur

Maximum de points pouvant être obtenus: 30

SITUATION	POINTS
Marié/en partenariat légal	30 points
Monoparental	20 points
Célibataire sans enfants	10 points
Lieu de travail dans la Commune	5 points

d) Temps d'inscription sur la liste d'attente permanente

Maximum de points pouvant être obtenus: 10

1 point est attribué par année d'inscription sur la liste d'attente permanente.

Article 3: Conditions et obligations du futur acquéreur

Préalablement à l'acte notarié, le demandeur doit s'engager à respecter les conditions et obligations suivantes:

- L'habitation personnelle continue dans le logement subventionné avec interdiction de le laisser libre d'occupation ou d'aliénation pendant toute la durée du droit de préemption stipulée dans l'article 6 du présent règlement.
- L'inscription de l'acquéreur au registre de la population de la Commune de Mondercange à l'adresse réservée par l'Administration communale pour l'habitation respective au plus tard 2 mois après la signature de l'acte notarié.
- L'interdiction de mettre en location le logement subventionné pendant toute la durée du droit de préemption stipulée dans l'article 6 du présent règlement. Le cas échéant, l'autorité communale peut poursuivre en justice l'annulation du bail et forcer le déguerpissement des locataires, même avec dommages et intérêts. Le cas échéant, l'autorité communale peut également poursuivre le rachat forcé du logement subventionné si le propriétaire ne revient pas y habiter lui-même, respectivement s'il ne respecte pas ses engagements.

Article 4: Inscription sur la liste d'attente

En vue de son inscription sur la liste d'attente permanente, le demandeur devra remplir un formulaire préimprimé qui est gratuitement délivré par la Commune ou téléchargeable sur le site internet de la Commune de Mondercange. L'inscription est individuelle et personnelle et ne peut porter que sur une seule personne. Les inscriptions peuvent être déposées à tout moment et doivent être confirmées chaque année. L'absence de confirmation entraîne l'annulation de la demande.

Les demandes introduites en vue de l'acquisition d'un logement subventionné feront l'objet d'une évaluation de la part de la Commune telle que définie à l'article 2 du présent règlement afin de déterminer leurs classements dans la liste d'attente permanente.

Article 5: Attribution des logements subventionnés

Au cas où la commune exerce son droit de préemption, tel que défini à l'article 6 du présent règlement, il est procédé à des visites des lieux, organisées par observation du rang des demandeurs résultant de la liste d'attente permanente. A chaque désistement, la liste est reprise au début.

Article 6: Droit de préemption

En cas d'aliénation d'un logement subventionné, l'acte de vente avec l'attributaire d'un logement subventionné réservera au profit de l'administration communale un droit de préemption absolu sur le terrain et la construction

- jusqu'au 1^{er} janvier 2040,
- au-delà du 1^{er} janvier 2040 si la signature de l'acte de vente date de moins de 15 ans à cette même date.

Article 7: Mode de calcul du prix de rachat en cas d'exercice du droit de préemption par la commune

Le prix de rachat du logement subventionné par la Commune pendant toute la durée du droit de préemption stipulée à l'article 6 du présent règlement est fixé selon les modalités suivantes:

a) Prix de base

Le prix de base se compose:

- 1) du prix que le propriétaire a initialement payé, et
- 2) des dépenses effectivement réalisées par le propriétaire et liées aux suppléments durables.

Sont considérés comme suppléments durables:

- toutes dépenses liées à la construction et notamment un agrandissement, l'ajout d'une pièce, l'installation de velux,
- toutes dépenses liées à la rénovation de la construction due à une usure normale de l'habitation.

Chaque demande de supplément à caractère durable doit être justifiée par une facture acquittée.

b) Prix ajusté

Le prix de base sera majoré, en ce qui concerne la construction, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques (STATEC).

Les plus-values du terrain ne sont pas prises en considération. Sont déduites du prix majoré comme indiqué ci-avant la moins-value normale résultant de l'usure normale de l'immeuble vendu, calculée au taux de 1% par an des frais de construction, et ce à partir de l'année de la remise des clés au propriétaire, ainsi que toutes les moins-values anormales dues à la faute ou négligence des occupants du logement subventionné, le cas échéant dûment constatées et chiffrées par un expert indépendant.

Du prix ainsi obtenu sont défalquées toutes sommes généralement quelconques dues par le propriétaire à la Commune ainsi que toutes sommes dont la Commune serait débitrice envers des tiers pour le compte du propriétaire. Sont notamment visées par la présente disposition les primes, bonifications et autres aides conventionnelles qui auraient été allouées par l'Etat et la Commune au propriétaire en raison de l'occupation de l'immeuble au titre d'habitation principale et permanente.

A ce prix calculé s'ajoutent les suppléments considérés comme non durables. Ceux-ci sont amorti à 10% par an à partir de la date de la facture.

Sont notamment considérés comme suppléments non durables, sans être exhaustif :

- toutes dépenses liées à l'équipement ménager ou de loisir dont notamment les équipements de cuisine, de salle de bains, ainsi que les équipements électroménager,
- toutes dépenses liées à l'acquisition de mobilier encastré.

Chaque demande de supplément à caractère non durable doit être justifiée par une facture.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination du prix de rachat les éléments considérés comme suppléments:

- tout élément décoratif,
- tout élément de luxe et notamment une piscine.

Article 8: Priorité de rachat

L'acte de vente stipulera également qu'une priorité de rachat est accordée au conjoint/partenaire ou parent d'enfants communs du propriétaire. Dans ce cas, la condition liée à l'obtention de la prime d'acquisition de l'Etat, consignée à l'article 1 du présent règlement, s'applique uniquement si 40% des logements sont déjà attribués à des demandeurs qui ne remplissent pas les critères sociaux définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Article 9: Processus de rachat et de revente

L'acte de vente à signer prévoira une clause stipulant les règles et le processus de revente à suivre par le propriétaire d'un logement subventionné tels que précisés ci-dessous.

Ledit propriétaire souhaitant démarrer le processus de vente s'adressera à la commune en vue de l'établissement du calcul de rachat, tel que défini à l'article 8 du présent règlement.

Le propriétaire qui souhaite démarrer ledit processus de revente avant le 1er janvier 2040 sera en tout état de cause redevable d'une redevance auprès de l'autorité communale. Les modalités y relatives sont consignées dans un règlement séparé.

Lorsque le propriétaire acquiesce à la vente au prix ainsi obtenu, il sera procédé à la signature d'un compromis de vente, liant le propriétaire et la Commune et établi en bonne et due forme par la Commune, à l'exception des cas où l'application du droit de priorité de rachat, telle que définie à l'article 9 du présent règlement est constatée.

Après la signature de l'acte de vente y relatif, la Commune se chargera de déterminer un nouvel acquéreur, conformément aux conditions du présent règlement, afin de procéder à la revente du logement subventionné.

Le prix de revente, à payer par le nouvel acquéreur déterminé, correspond au prix de rachat, majoré de 1% afin de couvrir les frais de notaire et frais de dossier avancés par la Commune.