



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire
Département du logement

**L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
ET
LE BAILLEUR SOCIAL**

**CONVENTION RELATIVE A
LA COMPENSATION DE SERVICE PUBLIC**

ENTRE:

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté pour les besoins de la présente par son Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, établi à L-1499 Luxembourg, 4, Place de l'Europe (ci-après l'« **Etat** »),

ET

L'établissement XXX, avec siège social à XXX, inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro XXX, titulaire de l'agrément numéro #, représenté par :

- Madame , présidente du conseil d'administration, demeurant professionnellement à Luxembourg, et

- Monsieur , membre du conseil d'administration, demeurant professionnellement à Luxembourg ;

habilités à engager XXX par leur signature conjointe,

(ci-après le « **Bailleur social** »),

il a été convenu de ce qui suit:

Observations préliminaires:

- A. A la date de la signature de la présente Convention, le Bailleur social assure la mise en location et la gestion des logements destinés à la location abordable figurant à l'Annexe 1 et a approché l'Etat afin de pouvoir bénéficier d'une compensation de service public à ce titre.
- B. Le chapitre 3, intitulé « bailleur social », de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « **Loi** ») prévoit expressément les conditions sous lesquelles l'Etat peut accorder une compensation de service public au Bailleur social pour la mise en location et la gestion des logements destinés à la location abordable.
- C. L'Etat est disposé à accorder une telle compensation de service public au Bailleur social sous les conditions prévues dans la présente Convention.
- D. L'article 43 de la Loi dispose qu'une convention doit être signée entre le Bailleur social et l'Etat décrivant l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.
- E. Les logements, bénéficiant à travers la présente Convention d'une compensation de service public, sont destinés à la réalisation d'un service d'intérêt économique général sous la forme de création de logements à finalité sociale et se caractérisant par une modération des loyers.

- F. La présente Convention s'inscrit dans le cadre de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.
- G. Le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location fixe les montants forfaitaires de la couverture des frais d'exploitation et de gestion du Promoteur social et du Bailleur social.

Article 1. Affectation et catégorie des logements

- 1.1. Les logements du Bailleur social couvert par la présente Convention sont affectés à la location abordable au sens de Loi.

Les adresses des logements et leurs catégories et sous-catégories sont énumérées à l'Annexe 1.

Le Bailleur social s'engage à communiquer à l'Etat une copie du contrat de bail de chaque logement signé avec un promoteur social pour que l'Etat soit informé du montant du loyer et des autres clauses du contrat.

- 1.2. Les logements qui sont gérés par le Bailleur social doivent à tout moment correspondre aux conditions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps, et telles qu'elles sont notamment prévues, et sans que cette liste soit exhaustive, par la Loi.

Les logements doivent à tout moment répondre à tous les critères légaux et réglementaires de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité, de sécurité, ainsi qu'aux critères énergétiques.

Le Bailleur social s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui pourraient lui être présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives qu'il pourra exiger pour vérifier le respect de ces conditions, et notamment les conditions prévues au présent article.

Il est de convention expresse entre parties que le Bailleur social a uniquement droit à la compensation de service public, telle que définie ci-après à l'article 6, pour autant et aussi longtemps qu'il respecte les conditions pré-mentionnées. Les logements à prendre en considération pour déterminer la compensation de service public ont bénéficié d'une aide à la pierre ou ont été soumis aux dispositions du bail abordable. Sont exclus de la compensation octroyée dans le cadre de la présente convention, les logements tombant dans le cadre de la gestion locative sociale régie par le chapitre 4 de la Loi.

Article 2. Mise en œuvre de la gestion des logements

Le Bailleur social est seul et exclusivement en charge de la gestion des logements que ce soit sur le plan technique, administratif ou financier et l'Etat ne souscrit aucune obligation et aucune responsabilité en relation avec la gestion des logements que ce soit à l'égard du Promoteur social, du

Bailleur social ou à l'égard de tiers. Le Bailleur social évite de créer l'impression que l'Etat a une quelconque implication ou responsabilité dans la gestion des logements, à l'exception du fait que l'Etat ait accepté d'accorder une compensation de service public au Bailleur social sous les conditions et termes prévus dans la présente Convention.

Article 3. Conditions d'octroi de la compensation de service public

Le Bailleur social introduit sa demande de compensation de service public conformément à l'article 41 de la Loi. Le rapport d'activités fait partie intégrante de la demande de compensation.

Article 4. Droits et obligations du Bailleur social

Le Bailleur social remplit ses missions et effectue l'attribution des logements conformément à la Loi, et plus particulièrement aux articles 30 à 33, et 57 à 59. Il remplit les conditions d'agrément selon les articles 34 à 39.

Le Bailleur social documente à l'aide du rapport d'activités de quelle façon il effectue les missions de Bailleur social figurant aux articles 30 à 33, dont notamment la mission prévue au point 6 de l'art 30 de la Loi. L'accomplissement de la mission d'accompagnement social du locataire, la gestion des locataires et la gestion et l'entretien des logements sont dûment documentés dans le rapport d'activités annuel.

Conformément à l'article 31 de la Loi, le Bailleur social nomme une commission consultative donnant des avis relatifs aux attributions d'un logement ou d'un relogement. Le règlement d'ordre interne est établi selon les dispositions du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable et adressé à l'Etat dans le cadre de la présente convention.

Article 5. Droits de contrôle de l'Etat

L'Etat bénéficie des droits de contrôle relatifs à la présente convention conformément à l'article 44 de la Loi.

Article 6. Montant de la compensation de service public

La compensation totale accordée annuellement au Bailleur social se compose d'un côté de la compensation couvrant un déficit relatif au loyer versé au Promoteur et le loyer à percevoir du locataire et de l'autre côté du forfait relatif aux frais de gestion. Ce forfait, dû par logement/hébergement loué à une communauté domestique, est déterminé par règlement grand-ducal et fixé au 31 décembre de l'année précédant l'exercice suivant.

Aux termes de l'article 45 de la Loi, la compensation totale est liquidée sur base d'une demande justifiée introduite conformément à la procédure de demande prévue par l'article 41 de la Loi.

Les composantes du forfait de gestion sont énumérées à l'Annexe 2.

Article 7. Paiement d'acomptes

Selon l'article 45, l'Etat est en mesure de verser des acomptes au Bailleur social afin de couvrir ses frais en matière de gestion des logements abordables locatifs. Le Bailleur social gérant des logements ayant bénéficié d'une aide à la pierre et dont le loyer abordable a été calculé selon les dispositions de la Loi, est en mesure de demander l'attribution de forfaits d'exploitation et de gestion en guise d'acompte sur la compensation totale accordée selon l'article 40 de la Loi.

Article 8. Surplus de recettes

Le remboursement d'un surplus de recettes est prévu par l'article 47 de la Loi.

Le Bailleur social s'engage à répondre à tout moment, et sans délai, à toutes les demandes qui lui sont présentées à ce sujet par l'Etat, et de fournir à l'Etat toutes les pièces justificatives qu'il pourra exiger pour vérifier le respect des conditions d'octroi et le montant de la compensation de service public. L'Etat peut procéder à tout moment, à toutes mesures de contrôle.

Article 9. Perte du bénéfice de la compensation de service public et remboursement

Conformément à l'article 46 de la Loi, la compensation de service public est perdue lorsque le Bailleur social ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation et aux dispositions prévues par la Loi et par la présente Convention.

Le Bailleur social est alors obligé conformément à l'article 46 de la Loi de rembourser à la trésorerie de l'Etat le montant de la compensation versée, augmentée des intérêts légaux.

Article 10. Suspension temporaire de la location du logement

Pendant le temps de non-occupation d'un logement pour changement de locataire et/ou de rénovation légère du logement, le loyer à payer au Promoteur social est dû. La compensation de service public à laquelle le Bailleur social peut prétendre reste acquise pendant 4 mois. Au-delà d'une non-occupation d'un logement abordable de plus de 4 mois, l'Etat est à informer de la raison de la prolongation de la non-occupation. A défaut, le paiement de la compensation de service public est suspendu.

En cas de rénovation substantielle d'un logement et de non-occupation du logement de plus de 4 mois, les conditions de paiement de la compensation de service public sont à définir au préalable entre parties.

Article 11. Communication

Le Bailleur social s'engage à mentionner la compensation de service public de l'Etat lors de la communication au grand public en relation avec les logements gérés (notamment dans les communiqués de presse, les conférences de presse, les séances d'information du public, etc.), ainsi que de reproduire le logo du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire à côté du sien sur tous les supports destinés à l'information du public en relation avec les logements gérés, accompagné de la mention : « avec le soutien financier de ».

Le Bailleur social accepte expressément que l'Etat se réserve le droit d'utiliser les informations obtenues dans le cadre de la présente Convention pour répondre à des exigences légales en matière de publication.

Article 12. Durée

La présente Convention prend effet dès le jour de sa signature. Elle prend fin au plus tard à la fin de l'agrément du Bailleur social.

Article 13. Annexes

Toutes les annexes jointes à la présente Convention font partie intégrante de cette dernière.

Article 14. Changement de stipulations

Dans l'hypothèse où certaines stipulations de la présente Convention s'avéreraient nulles, caduques, irréalisables ou sans effet, cette nullité, cette caducité, cette irréalisabilité ou absence d'effet n'affectera pas les autres stipulations de la Convention.

Les parties s'engagent à remplacer dans cette hypothèse la stipulation nulle, caduque, irréalisable ou sans effet, par une stipulation qui se rapproche le plus de la volonté exprimée par les parties dans la présente Convention.

La présente Convention est à appliquer conformément aux dispositions légales et réglementaires telles qu'applicables au fil du temps, relatives aux logements abordables bénéficiant d'une compensation de service public.

Article 15. Juridiction

La présente Convention est exclusivement régie par le droit luxembourgeois.

En cas de litige, les juridictions administratives auront compétence.

Fait à Luxembourg en deux originaux en date du _____, chaque partie reconnaissant avoir reçu un original.

Le ministre du Logement

, Présidente

L'Etat

Le Bailleur social

, Membre du Conseil
d'Administration

Le Bailleur social

DRAFT

Liste des annexes

Annexe 1 – énumération des logements par catégories et sous-catégories

Nom du bailleur social : Date d'effet :

LOGEMENT	Adresse du logement	Type de logement (maison ou appartement ou chambre)	Typologie	Colocation	Nom Promoteur	Logement dédié	Catégorie "dédié"	Loyer dû au promoteur	Loyer abordable à payer par le locataire

Nom de la banque :

Numéro de compte du bailleur social :

Représentant(s) légal(aux) :

Annexe 2 - Répartition des frais éligibles inclus dans le forfait de gestion

		Mode de compensation			
# PCN	Charges (classification selon le plan comptable luxembourgeois 2020)	Forfaits couvrant les frais de gestion	A refacturer aux locataires	A refacturer au promoteur	Frais non pris en charge
60	Consommation de marchandises, de matières premières et consommables				
601	Achats de matières premières	n.a.	n.a.	n.a.	✓
603	Achats de matières et fournitures consommables				
	• Combustibles, gaz, eau et électricité				
	î Destinés aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Destinés aux logements mis en location abordable	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	✓ (selon les cas)	n.a.	n.a.
	• Produits d'entretien				
	î Destinés aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Destinés aux logements mis en location abordable	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	✓ (selon les cas)	✓ (selon les cas)	n.a.
	• Fournitures et petit équipement				
	î Destinés aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Destinés aux logements mis en location abordable	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	✓ (selon les cas)	✓ (selon les cas)	n.a.
	• Vêtements professionnels	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Fournitures administratives et de bureau	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Carburants	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Lubrifiants	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Autres fournitures consommables	✓	n.a.	n.a.	n.a.
604	Achats d'emballages	n.a.	n.a.	n.a.	✓

606	Achats de marchandises et biens destinés à la revente	n.a.	n.a.	n.a.	✓
607	Variation de stocks	n.a.	n.a.	n.a.	✓
608	Achats incorporés aux ouvrages et produits	n.a.	n.a.	n.a.	✓
609	Rabais, remises et ristournes (RRR) obtenus et non directement déduits des achats	✓ (si relatifs à des charges couvertes par les forfaits)	n.a.	n.a.	n.a.
61	Autres charges externes				
611	Loyers et charges locatives				
	• Locations et leasing opérationnel / financier immobiliers				
	î Relatives aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relatives aux logements mis en location abordable	n.a.	✓	n.a.	n.a.
	• Locations et leasing opérationnel / financier mobiliers	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Charges locatives et de copropriété				
	î Relatives aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relatives aux logements mis en location abordable	n.a.	✓	n.a.	n.a.
612	Sous-traitance, entretiens, réparations et maintenance				
	î Relatifs aux actifs immobilisés de l'organisme utilisés dans le cadre de son activité	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relatifs aux logements mis en location abordable	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	✓ (selon les cas)	✓ (selon les cas)	n.a.
613	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	✓	n.a.	n.a.	n.a.
614	Primes d'assurance				
	• Assurance sur biens de l'actif				
	î En général	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relative aux logements mis en location abordable	n.a.	✓ (selon les cas)	✓ (selon les cas)	n.a.
615	Frais de marketing et de communication	✓	n.a.	n.a.	n.a.
616	Transports de biens et transports collectifs du personnel				
	• Transports sur achats	n.a.	n.a.	n.a.	✓

	• Transports sur ventes	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	• Autres transports	✓	n.a.	n.a.	n.a.
617	Personnel extérieur à l'entreprise	✓	n.a.	n.a.	n.a.
618	Charges externes diverses	✓	n.a.	n.a.	n.a.
619	Rabais, remises et ristournes (RRR) obtenus et non directement déduits des charges externes	✓ (si relatifs à des charges couvertes par les forfaits)	n.a.	n.a.	n.a.
62	Frais de personnel	✓	n.a.		n.a.
63	Dotations aux corrections de valeur ("DCV")				
631	DCV sur frais d'établissement et frais assimilés	✓	n.a.	n.a.	n.a.
632	DCV sur immobilisations incorporelles				
	• DCV sur frais de développement	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• DCV sur concessions, brevets, licences	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• DCV sur fonds de commerce acquis à titre onéreux	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	• DCV sur acomptes versés et immobilisations en cours	✓	n.a.	n.a.	n.a.
633	DCV sur immobilisations corporelles				
	• DCV sur terrains, aménagements et constructions				
	î Relatives aux locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relatives aux logements mis en location abordable	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	• DCV sur installations techniques et machines				
	î Situées dans les locaux de l'organisme	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Situées dans les logements mis en location abordable	n.a.	n.a.	n.a.	✓
634	DCV sur stocks	n.a.	n.a.	n.a.	✓
635	DCV sur créances de l'actif circulant	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	n.a.	n.a.	✓
64	Autres charges d'exploitation				
641	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, droits et valeurs similaires	✓	n.a.	n.a.	n.a.
642	Indemnités, dommages et intérêts	✓	n.a.	n.a.	n.a.

643	Jetons de présence, tantièmes et rémunérations assimilées	✓	n.a.	n.a.	n.a.
644	Moins-values de cession d'immobilisations				
	• Moins-values de cession d'immobilisations incorporelles				
	î Relatives aux locaux de l'organisme	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	î Relatives aux logements mis en location abordable	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	• Moins-values de cession d'immobilisations corporelles				
	î Situées dans les locaux de l'organisme	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	î Situées dans les logements mis en location abordable	n.a.	n.a.	n.a.	✓
645	Pertes sur créances irrécouvrables	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	n.a.	n.a.	✓
646	Impôts, taxes et versements assimilés				
	î Relatifs aux locaux de l'organisme ou à son activité de bailleur social	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	î Relatifs aux logements mis en location abordable	n.a.	n.a.	n.a.	✓
647	Dotations aux plus-values immunisées	n.a.	n.a.	n.a.	✓
648	Autres charges d'exploitation	✓	n.a.	n.a.	n.a.
649	Dotations aux provisions				
	• Aux provisions pour impôts	n.a.	n.a.	n.a.	✓
	• Aux provisions d'exploitation	✓	n.a.	n.a.	n.a.
65	Charges financières				
651	DCV sur immobilisations financières	n.a.	n.a.	n.a.	✓
652	Charges et moins-values de cession d'immobilisations financières	n.a.	n.a.	n.a.	✓
653	DCV sur valeurs mobilières	n.a.	n.a.	n.a.	✓
654	Moins-value de cession				
	• De créances de l'actif circulant	✓ (impayés, doivent être documentés par le bailleur)	n.a.	n.a.	✓
	• De créances de valeurs mobilières	n.a.	n.a.	n.a.	✓

655	Intérêts et escomptes				
	• Permettant de financer l'activité de l'organisme (par ex. décalage temporaire entre les revenus / compensations et les coûts supportés)	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	• Autres situations	n.a.	n.a.	n.a.	✓
656	Pertes de change	n.a.	n.a.	n.a.	✓
657	Quote-part dans la perte des entreprises mises en équivalence	n.a.	n.a.	n.a.	✓
658	Autres charges financières	✓	n.a.	n.a.	n.a.
659	Dotations aux provisions financières	n.a.	n.a.	n.a.	✓
67	Impôts sur le résultat	n.a.	n.a.	n.a.	✓
68	Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	n.a.	n.a.	n.a.	✓

DRAFT