**Fiche d’information**

**pour les Conventions entourant l’application de l’article 29*bis***

**dans le cadre de l’exécution d’un PAP « nouveau quartier »**

 **I. Rappel des principes de l’article 29*bis* :**

Suite à l’adoption de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d’augmenter l’offre de logements abordables et durables, un nouvel article 29*bis* a été introduit dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain (« la loi ACDU »).

Cet article poursuit l’objectif de favoriser dans le cadre de l’exécution des plans d’aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») la constitution d’un parc de logements abordables au bénéfice des promoteurs publics (à savoir : communes, Fonds du Logement, Société Nationale des Habitations à Bon Marché).

A cet effet, l’article 29*bis* précitéprévoit de réserver 10% à 20% de la surface construite brute dédiée par le PAP NQ à la réalisation de logements abordables.

Dans l’optique de constitution de ce parc, les exécutants des PAP NQ sont amenés à céder aux promoteurs publics :

* soit uniquement les fonds réservés aux logements abordables, auquel cas il appartient au promoteur public de faire lui-même réaliser ultérieurement ces logements par un constructeur tiers,
* soit à la fois les fonds réservés aux logements abordables et les logements abordables eux-mêmes, auquel cas les logements sont construits par l’exécutant du PAP NQ lui-même-

La cession des logements abordables est effectuée au prix de réalisation estimé lors de l’élaboration du projet architectural, tandis que la cession des fonds est opérée sans contrepartie pécuniaire, mais en échange d’une augmentation du potentiel constructible à concurrence de 10% pour les surfaces réservées exclusivement au logement dans le PAP en question.

Il est rappelé à cet égard qu’il existe un cas de figure particulier, dans lequel les taux de réservation pour les logements abordables ainsi que la contrepartie divergent des chiffres précités. Ainsi, lorsqu’un PAP NQ comportant plus de 25 logements est situé dans l’emprise du Plan directeur sectoriel « Logement », les surfaces à réserver à la réalisation de logements abordables sont augmentées à 30% de la surface construite brute (au lieu des 10% à 20% précités), en application de l’article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire. La loi prévoit dans ce contexte la possibilité de fixer une contrepartie complémentaire visant à compenser les obligations accrues imposées à l’exécutant d’un tel PAP NQ.

Dans toutes les hypothèses, les cessions tant des logements que des fonds en question sont constituées par voie de conventions à signer entre les différents acteurs.

A cet égard, il y a lieu de souligner qu’il est primordial à ce qu’une concertation étroite ait lieu dès les stades précoces du projet entre les différents acteurs, à savoir entre l’exécutant du PAP et entre le promoteur public.

Ainsi, il est fortement recommandé à ce que ces acteurs déterminent de manière anticipée le promoteur public destinataire de la cession des fonds, respectivement des logements abordables, afin que l’exécutant du PAP puisse, le cas échéant, identifier son interlocuteur pour la conception des logements abordables.

Un modèle pour un tel accord-cadre figure sous le lien suivant :

* ***Accord-cadre***

 **II. Pour les PAP NQ situés dans l’emprise du PS « Logement » :**

Dans le cas de figure où le PAP NQ se situe dans le champ d’application du PS « Logement », les acteurs sont vivement invités à conclure, en parallèle à l’accord-cadre précité, une deuxième convention préliminaire.

Il est rappelé dans ce contexte que l’application du PS « Logement » peut, le cas échéant, engendrer des taux de réservation spécifiques, qui appellent à leur tour une contrepartie spécifique. Afin d’assurer une bonne planification de projet, il y a dès lors lieu de conclure dès ce stade une convention déterminant cette contrepartie complémentaire.

Celle-ci se conçoit soit sous forme pécuniaire ou bien sous forme d’une augmentation supplémentaire du potentiel constructible, qui se rajoute à l’augmentation de 10% résultant de l’application de l’article 29*bis.*

Une convention-type pour les PAP NQ situés dans le PS « Logement » est proposée sous le lien suivant pour chacune de ces deux hypothèses, étant précisé que ces modèles sont également modulés en fonction de l’identité du promoteur public octroyant la contrepartie complémentaire :

Contrepartie pécuniaire :

* ***Convention sur la contrepartie complémentaire PSL (contrepartie pécuniaire par l’administration communale)***
* ***Convention sur la contrepartie complémentaire PSL (contrepartie pécuniaire par le FDL/la SNHBM)***

Contrepartie sous forme de potentiel constructible :

* ***Convention sur la contrepartie complémentaire PSL (contrepartie potentiel constructible***

 **III. Pour tous les PAP NQ (y compris ceux situés dans le PS « Logement ») :**

Que le PAP NQ soit situé ou non dans le champ d’application du PS « Logement », il convient ensuite de régler la cession à opérer au bénéfice du promoteur public.

Deux grands cas de figure sont à distinguer dans ce contexte, en fonction de l’envergure de la cession.

III.1. Cession uniquement des fonds

Dans ce cas de figure, l’exécutant du PAP se limite à céder au promoteur public les fonds réservés aux logements abordables, sans construire les logements abordables. La réalisation de ceux-ci incombe dès lors au promoteur public.

La loi prévoit qu’une convention doit être signée entre les acteurs afin de régler les modalités de la cession des fonds. Cette convention s’apparente à un compromis de vente pour un terrain, sauf que la contrepartie à la cession n’est pas fixée par les parties, mais par la loi, sous forme d’une augmentation du potentiel constructible au bénéfice de l’exécutant du PAP NQ.

Il est précisé dans ce contexte que la conclusion de la convention portant sur la cession des fonds peut facultativement être intégrée dans la convention d’exécution prévue par l’article 36 de la loi ACDU.

Il est rappelé que la convention portant sur la cession des fonds doit obligatoirement avoir fait l’objet d’une transmission au ministre de l’Intérieur avant qu’une autorisation de construire portant sur un quelconque logement prévu par le PAP NQ ne puisse être délivrée, conformément à l’article 29*bis*, paragraphe 8.

Suite à la conclusion de la convention, la cession des fonds est actée sous forme notariée.

Il est encore relevé que les aides à la pierre susceptibles d’être versées par le ministère du Logement en faveur du projet sont liées aux respect d’un certain nombre de conditions. Ces conditions font l’objet d’un cahier des charges ainsi que d’une note descriptive mis à disposition par le ministère du Logement, dont il y a lieu de tenir compte lors de la planification du projet afin que celui-ci soit subventionnable.

Les modèles pour les conventions portant sur la cession des fonds mentionnées figurent sous les liens suivants :

* ***Convention 29*bis *– Cession à la commune des seuls fonds***
* ***Convention 29*bis – *Cession au FDL des seuls fonds***
* ***Convention 29*bis *– Cession à la SNHBM des seuls fonds***

III.2. Cession des fonds et des logements abordables

Dans ce cas de figure, l’exécutant du PAP cède les fonds ensemble avec les logements abordables en voie de construction.

La loi prévoit qu’une convention doit être signée entre les acteurs afin de régler les modalités de cette cession. Cette convention prend la forme d’un compromis en vue d’une vente en état futur d’achèvement ou, le cas échéant, d’une vente à terme, au sens des articles 1601-1 et suivants du Code civil.

Il est précisé dans ce contexte que la conclusion de la convention portant sur la cession des logements abordables et des fonds peut facultativement être intégrée dans la convention d’exécution prévue par l’article 36 de la loi ACDU, pour autant que la planification des logements abordables soit suffisamment avancée lors de la conclusion de la convention d’exécution.

Il est rappelé qu’à défaut d’accord des parties au sujet du prix de cession des logements abordables, la loi ACDU prévoit en son article 29*bis*, paragraphe 6, alinéas 3 et 4, une procédure de nomination d’un expert impartial par le biais du président du tribunal d’arrondissement du lieu des fonds concernés.

Il est également rappelé que la convention doit obligatoirement avoir fait l’objet d’une approbation ministérielle avant qu’une autorisation de construire portant sur un quelconque logement prévu par le PAP NQ ne puisse être délivrée, conformément à l’article 29*bis*, paragraphe 8.

L’obtention de l’autorisation de construire permet de franchir ensuite la prochaine étape, consistant en la conclusion de l’acte notarié opérant la cession des fonds et des logements, étant rappelé qu’en vertu de l’article 1601-5 du Code civil, aucun acte notarié portant une vente en état futur d’achèvement ou une vente à terme ne peut être conclu à défaut d’autorisation de construire.

Il est encore relevé que les aides à la pierre susceptibles d’être versées par le ministère du Logement en faveur du projet sont liées aux respect d’un certain nombre de conditions. Ces conditions font l’objet d’un cahier des charges ainsi que d’une note descriptive mis à disposition par le ministère du Logement, dont il y a lieu de tenir compte lors de la planification du projet afin que celui-ci soit subventionnable.

Les modèles pour les conventions portant sur la cession des logements abordables et des fonds figurent sous les liens suivants :

* ***Convention 29*bis *– Cession à la commune des logements abordables et des fonds***
* ***Convention 29*bis – *Cession au FDL des logements abordables et des fonds***
* ***Convention 29*bis *– Cession à la SNHBM des logements abordables et des fonds***

Finalement, de manière générale, il est souligné que les conventions-types proposées ne constituent qu’un modèle nécessitant, le cas échéant, des adaptations au cas par cas.