



Date de l'annonce
publique de la séance:
14.11.2025

Date de la convocation
des conseillers:
14.11.2025

Point de l'ordre du jour:
No.: 07.a)

Délibération du Conseil Communal de Mondercange

Séance publique du 21 novembre 2025

Présents:

M. FÜRPASS, bourgmestre
M. SCHRAMER, Mme BAUSTERT-BERENS,
échevins
Mme BASTIAN ép. JUCHEM, M. CLEMES, M.
GASPAR, M. MARTINS, Mme SABATINI, M.
SCHWARZ, Mme SCHWEICH, M. VAN RIJSWIJCK,
Mme WEISGERBER, conseillers
M. ROSEN, secrétaire communal

Absent(s) et excusé(s) : M. CURFS, conseiller

**Objet: Refonte du Règlement communal concernant la
réattribution des terrains et constructions du lotissement
à caractère social "Wunnen am Park" à Mondercange**

Le Conseil Communal,

Revu sa délibération du 9 juillet 2021 portant approbation du règlement communal concernant la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social "Wunnen am Park" à Mondercange;

Revu sa délibération du 20 mai 2022 portant approbation du règlement communal modifié concernant la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social "Wunnen am Park" à Mondercange ;

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une refonte complète dudit règlement suite aux problématiques rencontrées lors des réattributions des maisons et en tenant compte des différentes typologies de maisons ;

Vu le nouveau règlement communal concernant le rachat et la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social « Wunnen am Park » à Mondercange ayant pour objet de définir les conditions de rachat par la Commune de Mondercange des maisons d'habitation du lotissement « Wunnen am Park » ainsi que les critères et conditions applicables à leur revente ;

Considérant que ledit règlement prévoit la distinction des typologies de maisons, l'adaptation et la modernisation des critères de classement et l'abolition de la liste d'attente permanente en vue de l'attribution des maisons ;

Entendu les explications de Mme Nadine BRACONNIER, coordinateur général ;

Vu l'avis favorable de la Commission des règlements émis en date du 13 novembre 2025;

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988;

Après délibération;

décide
à l'unanimité des membres présents

d'adopter le règlement communal modifié concernant le rachat et la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social « Wunnen am Park » à Mondercange tel qu'annexé à la présente délibération.

Ainsi décidé à Mondercange, date qu'en tête.
Pour expédition conforme
Mondercange, le 21 novembre 2025

le secrétaire communal



Guy ROSEN

le bourgmestre



Jeannot FURPASS

Règlement communal concernant le rachat et la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social « Wunnen am Park » à Mondercange

Table des matières

Préambule	2
Art. 1 : Objet.....	2
Art. 2 : Définitions	2
Art. 3 : Typologies de maisons	2
Article 4 : Conditions préalables pour l'acquisition d'une maison d'habitation	3
Article 5 : Détermination du classement du demandeur par un système de points	3
a) Résidence et ancrage familial du demandeur.....	3
b) Nombre d'enfants à charge du demandeur.....	4
c) Situation personnelle du demandeur	4
d) Liens du demandeur avec la Commune	4
e) Situation de logement actuelle du demandeur	5
Article 6 : Conditions et obligations du futur acquéreur.....	5
Article 7 : Candidature	5
Article 8 : Attribution	6
Article 9 : Droit de préemption	6
Article 10 : Mode de calcul du prix de rachat	6
a) Prix de base	6
b) Prix ajusté.....	6
Article 11 : Priorité de rachat	7
Article 12 : Processus de rachat et de revente.....	7
Article 13 : Dispositions finales	8

Préambule

En date du 3 octobre 2014, le Conseil communal a adopté un 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 d'habitation.

Suite aux premières ventes desdites maisons et au droit de préemption réservé à la Commune, le Conseil communal a adopté, en sa séance du 9 juin 2021, un nouveau règlement définissant les conditions de rachat par la Commune ainsi que les critères de réattribution pour la revente. Ledit règlement a été modifié par le Conseil communal en sa séance du 20 juin 2022.

Afin de répondre aux problématiques rencontrées lors des réattributions et en tenant compte des différentes typologies de maisons, le présent règlement fait l'objet d'une refonte complète, approuvée par le Conseil communal en sa séance du 21 novembre 2025.

Art. 1 : Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions de rachat par la Commune des maisons d'habitation du lotissement « Wunnen am Park » ainsi que les critères et conditions applicables à leur revente.

Art. 2 : Définitions

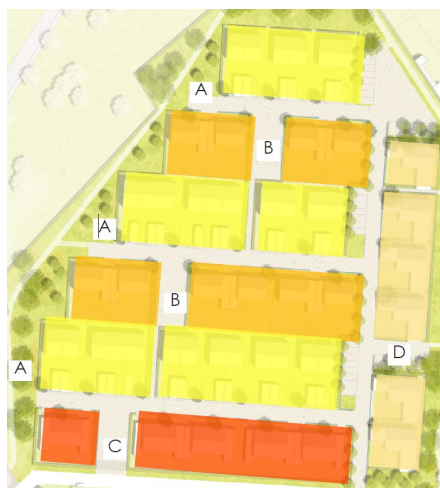
Par « **maison d'habitation** », il y a lieu d'entendre tout bien immobilier situé dans le lotissement à caractère social « Wunnen am Park », sis « bei der Kazebaach » à Mondercange, composé d'un terrain et de la construction y implantée, quelle que soit sa typologie.

Par « **demandeur** », il y a lieu d'entendre la personne présentant une demande pour l'acquisition d'une maison d'habitation du lotissement. L'attribution d'une maison d'habitation est individuelle et personnelle et ne peut porter que sur une seule personne.

Par « **typologie de maison** », il y a lieu d'entendre la catégorie technique et architecturale dans laquelle la maison d'habitation est classée, selon la répartition définie par la Commune dans le cadre du projet « Wunnen am Park ».

Art. 3 : Typologies de maisons

Le lotissement à caractère social « Wunnen am Park » se compose de maisons d'habitation développées suivant 4 typologies différentes :



Typologies développées :

- Typologie A: 29 maisons
- Typologie B: 10 maisons
- Typologie C: 10 maisons
- Typologie D: 6 maisons

Article 4 : Conditions préalables pour l'acquisition d'une maison d'habitation

Afin d'être éligible pour l'acquisition d'une maison d'habitation relevant des typologies A et C, 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. La nue-propriété d'un bien immobilier n'entre pas dans le champ de cette interdiction.
- Être en possession d'un certificat d'éligibilité pour un logement abordable/à coût modéré émis par le Guichet unique des aides au logement.

Afin d'être éligible pour l'acquisition d'une maison d'habitation relevant des typologies B et D, 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. La nue-propriété d'un bien immobilier n'entre pas dans le champ de cette interdiction.

Article 5 : Détermination du classement du demandeur par un système de points

L'attribution d'une maison d'habitation s'effectue sur la base d'un système de points permettant d'établir un classement de priorité entre les demandeurs.

Pour les maisons d'habitations relevant des typologies B et D, la priorité est accordée aux demandeurs titulaires d'un certificat d'éligibilité à un logement abordable ou à coût modéré.

Le classement résulte du total des points obtenus selon les critères suivants :

- Résidence et ancrage familial
- Nombre d'enfants à charge
- Situation personnelle
- Liens avec la Commune
- Situation de logement actuelle

Ces critères s'appliquent uniquement au demandeur.

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

a) Résidence et ancrage familial du demandeur

Durée de résidence cumulée sur le territoire de la Commune de Mondercange	POINTS
Moins de 2 ans	5 points
2 à 5 ans	10 points
6 à 10 ans	15 points

11 à 20 ans	20 points
Plus de 20 ans	25 points

Outre de la durée de résidence, les critères suivants sont pris en compte :

SITUATION	POINTS
Résidant actuel	5 points
Parent(s) de 1er degré (père, mère) actuellement domicilié(s) dans la Commune	5 points

b) Nombre d'enfants à charge du demandeur

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

SITUATION	POINTS
Marié/en partenariat légal	10 points
Monoparental	10 points
Célibataire avec enfants à charge	10 points
Célibataire sans enfants	5 points

d) Liens du demandeur avec la Commune

SITUATION	POINTS
Membre actif affilié dans une association locale > 5 ans avant la demande *	5 points
Engagement bénévole dans une association locale > 5 ans avant la demande *	5 points

Activité professionnelle exercée sur le territoire de la Commune	5 points
--	----------

* Une attestation de l'association concernée doit être jointe à la demande

e) Situation de logement actuelle du demandeur

SITUATION	POINTS
Locataire d'un logement	10 points
Propriétaire d'un logement	5 points

Article 6 : 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 la maison d'habitation avec interdiction de la laisser libre d'occupation ou d'aliénation pendant toute la durée du droit de préemption stipulée dans l'article 9 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 la maison d'habitation pendant toute la durée du droit de préemption stipulée dans l'article 9 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 de la maison d'habitation si le propriétaire ne revient pas y habiter lui-même, respectivement s'il ne respecte pas ses engagements.

Article 7 : Candidature

En cas de libération d'une maison d'habitation, la Commune procède à un appel à candidatures. Le demandeur doit remplir le formulaire officiel disponible gratuitement à la maison communale ou téléchargeable sur le site internet de la Commune.

La candidature est individuelle et personnelle et doit être déposée dans le délai fixé par le Collège des Bourgmestre et Échevins, indiqué dans l'avis public.

Les candidatures sont évaluées conformément à l'article 5 du présent règlement. Le classement final est arrêté par la Commission communale compétente en présence d'un huissier de justice.

Article 8 : Attribution

Au cas où la commune exerce son droit de préemption, tel que défini à l'article 9 du présent règlement, il est procédé à des visites des lieux selon l'ordre du classement établi conformément à l'article 5.

A chaque désistement, la liste est reprise au début.

Article 9 : Droit de préemption

En cas d'aliénation d'une maison d'habitation, l'acte de vente réserve à la Commune de Mondercange 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 10 : Mode de calcul du prix de rachat

Le prix de rachat de la maison d'habitation par la Commune pendant toute la durée du droit de préemption stipulée à l'article 9 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
- toutes les moins-values anormales dues à la faute ou négligence des occupants de la maison d'habitation, 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 amortis à 10% par an à partir de la date de la facture.

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

- toutes dépenses liées à l'équipement ménager ou de loisir dont notamment les équipements de cuisine, de salle de bains, ainsi que les équipements électroménagers ;
- toutes dépenses liées à l'équipement énergétique, notamment les bornes de recharge et les panneaux photovoltaïques ;
- toutes dépenses liées à l'acquisition de mobilier encastré.

Chaque demande relative à un supplément à caractère non durable doit être justifiée par une facture. Seules sont prises en compte les sommes effectivement supportées par le demandeur. Les aides ou subsides alloués par l'État ou par la Commune pour ces suppléments non durables sont défalqués du montant retenu.

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

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

Article 11 : 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 4 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 12 : 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'une maison d'habitation 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 10 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 11 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 de la maison d'habitation. La Commune se réserve toutefois le droit de ne pas procéder à une nouvelle attribution si elle estime opportun de conserver le bien pour des besoins communaux spécifiques.

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.

Article 13 : Dispositions finales

Le présent règlement remplace l'ensemble de la réglementation communale antérieure sur la même matière.

Le présent règlement entrera en vigueur 3 jours après sa publication.

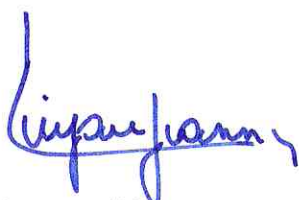
AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public que le conseil communal dans sa séance du 21 novembre 2025 a approuvé le nouveau règlement communal concernant le rachat et la réattribution des terrains et constructions du lotissement à caractère social « Wunnen am Park » à Mondercange.

Ce règlement communal est déposé à la Mairie au secrétariat communal conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Mondercange, le 27 novembre 2025

pour le collège des bourgmestre et échevins,



Jeannot Fürpass
bourgmestre



Guy ROSEN
secrétaire communal