**Projet de loi 6631 portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs en vue de leur location et de leur rachat**

Le projet de loi vise une opération d’émission d’un sukuk luxembourgeois, l’équivalent en finance islamique à un financement obligataire. Ainsi, le Luxembourg mettra en place comme premier pays du monde un sukuk libellé en euros. En effet, la finance islamique est un secteur en pleine expansion, de sorte que des places financières telles que Londres ou Paris ont d’ores et déjà pris des mesures visant à attirer les grandes fortunes intéressées.

D’une manière générale, un sukuk se définit comme un produit financier à échéance fixe adossé à un actif tangible. Les investisseurs institutionnels percevront non pas des intérêts, mais une partie du profit qui est attaché au rendement de l’actif sous-jacent. Il est à noter que c’est par cette caractéristique qu’il s’agit d’un instrument financier respectueux des principes de la finance islamique.

Plus précisément, dans le cadre du projet de loi sous rubrique, l’actif sous-jacent est constitué par trois immeubles administratifs, à savoir les Portes de l’Europe au Kirchberg (deux immeubles inscrits au cadastre de la commune de Luxembourg, comme suit:

* Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, Tour A, section ED de Neudorf, n° 515/4955, lieu-dit „Place de l’Europe“, ayant une contenance de 0 ha, 24 a et 65 ca (vente de la pleine propriété),
* Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, Tour B, section EC de Weimerskirch, n° 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, ayant une contenance de 0 ha, 44 a et 39 ca (vente de l’immeuble et cession du droit de superficie),

et le bâtiment Gutenberg situé à Strassen, 1 rue des Primeurs et inscrit au cadastre de la commune de Strassen comme suit:

* section B des Bois de Strassen, n° 37/3801, d’une contenance de 36 ares 47 ca (vente de la pleine propriété).

Dans une première phase, les trois immeubles décrits seront vendus par l’Etat au prix fixe de 200 millions d’euros à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois. Il s’agira d’une entité du type SPV *(« special purpose vehicle »* ou *« véhicule de structuration »)*, restant à créer. Le capital social de ce véhicule sera entièrement souscrit par l’Etat luxembourgeois qui deviendra l’unique actionnaire de cette société. Le produit de vente sera porté en recette au budget de l’Etat. Ce dernier émet des garanties visant la bonne fin de la transaction. Le produit de la vente sera affecté à des projets d’investissement d’intérêt public tels que par exemple le Fonds des routes ou le Fonds des rails.

En parallèle, la société SPV émettra des certificats d’une durée de 5 ans équivalant en valeur au prix d’achat des immeubles. L’émission sukuk sera placée par un syndicat bancaire auprès des investisseurs, à l’instar des émissions obligataires dites classiques. En effet, les aspects pratiques liés à la levée de capitaux sous forme de sukuk pour financer l’achat des immeubles ne sont pas réglés par la loi en projet. Ils s’apparentent aux modalités relatives aux émissions obligataires classiques.

Dans une seconde étape, l’entité SPV donnera les immeubles en location à l’Etat alors que ce dernier continuera à les sous-louer aux locataires actuels. C’est par la suite qu’une partie du loyer sera reversée aux souscripteurs des certificats qui percevront par conséquent une part du profit attaché au rendement de l’actif sous-jacent, comme prévu par les règles de la sharia. La rémunération sera fonction de la performance des actifs toutefois en étant plafonnée. L’autre partie des loyers servira à la couverture des frais encourus par le véhicule.

Après une durée maximale de 5 ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles (Tour A et bâtiment Gutenberg), ainsi que le droit de superficie ensemble avec la propriété de la Tour B à l’Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d’euros (ou son équivalent en dollars américains). L’expiration de la période de 5 ans commence à courir à partir de la date d’acquisition des 3 immeubles par l’entité SPV. La société anonyme unipersonnelle ne sera donc propriétaire que pour une durée de 5 ans. Par la suite, et comme précisé par la fiche financière jointe au texte du projet de loi, ce dernier ne comporte pas de dispositions dont l’application serait susceptible d’avoir un impact sur le budget de l’Etat.

Conformément à l’article 99 de la Constitution, la vente des trois immeubles appartenant à l’Etat doit être autorisée par une loi spéciale. C’est précisément l’objet du projet de loi sous rubrique comme l’indique notamment son intitulé.