



Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 29 septembre 2017

Ordre du jour :

1. Présentation par Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement, et Monsieur Romain Schneider, Ministre de la Sécurité sociale, d'une opportunité d'un investissement par le Fonds de compensation commun au régime général dans le contexte d'un projet pilote pour la construction de logements à coût modéré
2. Divers

*

Présents : M. Marc Baum, Mme Taina Bofferding, M. Georges Engel, M. Jean-Marie Halsdorf, M. Aly Kaes, M. Alexander Krieps, M. Claude Lamberty, Mme Josée Lorsché, M. Paul-Henri Meyers, M. Marc Spautz, membres de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale

Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marcel Oberweis remplaçant M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement

M. Marc Hansen, Ministre du Logement
M. Romain Schneider, Ministre de la Sécurité sociale

M. Abilio Fernandes, du Ministère de la Sécurité sociale
M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

M. Joé Spier, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Arndt, M. Edy Mertens, M. Serge Wilmes, membres de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale

Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, membres de la Commission du Logement

*

Présidence : M. Georges Engel, Président de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale
M. Max Hahn, Président de la Commission du Logement

*

1. **Présentation par Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement, et Monsieur Romain Schneider, Ministre de la Sécurité sociale, d'une opportunité d'un investissement par le Fonds de compensation commun au régime général dans le contexte d'un projet pilote pour la construction de logements à coût modéré**

Monsieur le Président de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale constate que les discussions relatives à la politique d'investissement du Fonds de Compensation (FdC) datent depuis sa mise en place et que l'idée de soutenir le logement par le biais des investissements du fonds a fait son chemin.

De la présentation de Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale et de Monsieur le Ministre du Logement il convient de retenir succinctement les éléments suivants¹ :

Stratégie d'investissement du FdC en matière immobilière

En ce qui concerne la stratégie d'investissement du Fonds de Compensation, il faut noter que le FdC définit une quote-part de 5 % du total de ses actifs qui peut être investie dans l'immobilier au Luxembourg. Cette approche s'inscrit dans la stratégie générale qui consiste à diversifier les investissements en vue de réduire ainsi les risques. Le bilan 2016 du FdC montre que quelque 410 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier, et ceci tant dans des surfaces de bureaux (environ 120.000 mètres carré) que dans des immeubles destinés à l'habitation.

Plusieurs grands projets se trouvent en planification ou en phase de réalisation. Un projet au Kirchberg, d'une envergure de 22.000 mètres carrés, loué à la BEI ; l'immeuble administratif assaini du Carrefour, situé au Boulevard Royal à Luxembourg, d'une surface de 12.000 mètres carrés qui sont également destinés à la location et ensuite la Cité de la sécurité sociale, qui est en planification au quartier Gare à Luxembourg. Ce dernier projet comprendra des bâtiments d'une surface totale d'environ 55.000 mètres carrés, un premier volet étant prévu pour l'année 2021. Dès que les premiers déménagements de l'Office des assurances sociales à partir de l'actuel site à la route d'Esch à Hollerich auront eu lieu, l'ancien bâtiment de la route d'Esch (superficie de 46.000 mètres carrés) pourra être remplacé par de nouvelles constructions. Ces projets s'ajoutent aux investissements du FdC dans l'immobilier au Luxembourg.

En ce qui concerne la stratégie d'investissement du Fonds de Compensation dans l'immobilier, le FdC a entrepris la démarche de cibler une partie des investissements immobiliers pour soutenir la construction de logements à coût modéré. Ainsi, il convient de noter que le Fonds de Compensation, qui est actionnaire de longue date de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), a participé en 2016 à une augmentation de capital de la société. Le FdC en est le deuxième actionnaire parmi sept, l'État étant l'actionnaire le plus important.

Au-delà de cette participation, le FdC développe des coopérations plus étroites avec les acteurs clés pour investir davantage dans des projets de logement à coût modéré et le logement locatif à vocation sociale. Dans cette logique s'inscrit un projet de construction à Grevenmacher, d'une valeur d'environ 8,5 millions d'euros, qui constitue l'objet de la présentation sous rubrique.

¹ Une présentation du projet pilote de la part du ministère de la Sécurité sociale et du ministère du Logement a été distribuée séance tenante et se trouve annexée au présent procès-verbal.

Contexte du projet pilote

Afin de parer à une pénurie de logements locatifs financièrement abordables, l'État subventionne les activités des promoteurs publics et privés, moyennant des aides à la construction d'ensembles sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les logements réalisés par les promoteurs publics sont loués, selon le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à des ménages correspondant à des critères bien définis. Ce mécanisme est communément appelé « logement social », alors qu'il conviendrait plutôt de parler d'un logement subventionné. Un objectif est d'assurer une certaine mixité sociale. Les concours fixent un certain pourcentage de mixité entre le social et le privé.

Par ailleurs, des organismes sociaux conventionnés avec le ministère du Logement, comme l'Agence Immobilière Sociale (AIS), mettent à disposition des logements à des loyers plus élevés que ceux définis par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 mentionné ci-dessus, mais toujours plus modérés que les loyers du marché (entre 30 et 40 pour cent en dessous du loyer du marché). Les organismes concernés louent actuellement la plupart de leurs logements sur le marché privé et les mettent à disposition de leur clientèle nécessiteuse. Il convient de parler ici du logement à coût modéré. Or, vu la demande accrue de logements locatifs à coût modéré, le ministère du Logement envisage de mettre en place un modèle de coopération favorisant le développement de cet échelon intermédiaire entre le loyer social et le marché privé en impliquant des investisseurs (institutionnels), tels que le FdC, qui acquerraient des projets définis et réalisés sur le marché privé. L'investisseur resterait propriétaire de l'immeuble qui serait loué en bloc à un organisme social conventionné.

Le projet pilote de Grevenmacher a un caractère modèle, l'objectif étant de multiplier des projets similaires.

Points angulaires du projet pilote

Le Fonds du Logement construira une résidence de 23 appartements à Grevenmacher. Le terrain appartient au Fonds du Logement. Celui-ci vend ensuite tel quel le terrain ainsi que les appartements au Fonds de Compensation. En même temps il est établie une convention entre le FdC et un organisme social conventionné, en l'occurrence l'AIS. Selon les dispositions de cette convention, le FdC loue pendant une durée de 20 ans à l'AIS les appartements. L'AIS pour sa part agit dans le cadre de ses missions et met les appartements à la disposition de ses locataires. Les appartements sont mis en location à un prix de 30 pour cent inférieur aux loyers pratiqués sur le marché. L'AIS garantit au FdC le paiement des loyers.

La mission de l'organisme social conventionné est donc de mettre à disposition les lots individuels à un loyer modéré. Dans le cadre du conventionnement avec le ministère du Logement, il existe une obligation d'offrir les logements visés à un loyer qui ne dépasse pas 10 euros le mètre carré. En réalité le projet pilote arrive à un loyer plus bas encore, à savoir à plus de 40 pour cent en-dessous du prix de marché usuel à Grevenmacher. L'organisme social conventionné a encore comme missions d'assurer un suivi social du locataire, de prendre en charge de menus ouvrages dans le cadre de la location, d'assurer la gestion administrative et technique de l'immeuble et de garantir le paiement du loyer et un rendement fixe mais modéré à l'investisseur.

En l'occurrence, le risque financier encouru par le FdC dans le cadre du projet pilote envisagé est quasiment nul puisque l'AIS se situe en tant qu'intermédiaire conventionné entre le locataire et le FdC.

Le rendement auquel peut s'attendre le FdC sera de 2,5 pour cent par an. À cela s'ajoute la capitalisation du terrain et du bâtiment, c'est-à-dire que le Fonds de Compensation, après 20 ans, peut décider en tant que propriétaire de l'affectation future du terrain et du bâtiment.

L'objectif qui préside au recours à un tel projet pilote est de s'avancer avec prudence tout en gardant la possibilité de multiplier de tels projets. À ce titre, il convient de noter que le Fonds du Logement réalise des projets à Dudelange et à Wiltz qui pourraient s'approprier à entrer dans le système esquissé.

État d'avancement du projet pilote

Il existe à l'heure actuelle un accord de principe de la part de la commission immobilière du FdC ainsi que de la part du Fonds du Logement. Les détails du projet pilote (comme les coûts, la durée, le rendement) restent à être finalisés dans le cadre de la convention avec l'organisme social conventionné, l'AIS. La décision d'investissement reviendra au conseil d'administration du FdC, auquel le projet sera prochainement soumis. L'accord de principe de la commission immobilière du FdC ayant été donné, ce fut le moment approprié d'en informer les commissions parlementaires compétentes.

Échange de vues

Un membre du groupe politique DP fait plusieurs remarques. Il s'enquiert sur une éventuelle option d'achat dont pourraient bénéficier les locataires concernés lorsque leur situation financière viendrait à s'améliorer. L'orateur donne à considérer que la mixité sociale est difficile à assurer en pratique et il cite à ce propos la situation conflictuelle qui peut naître entre les propriétaires, d'une part, et les locataires, d'autre part, d'un immeuble. L'orateur fait encore remarquer que la durée de 20 années lui semble courte lorsqu'on considère que les locataires bénéficiaires du système sont en général des gens à revenus modestes. Le membre du groupe politique DP donne encore à considérer qu'à l'heure actuelle, la demande de logements se concentre plutôt sur des petites unités, à une ou deux chambres, plutôt que sur de grands appartements à trois ou quatre chambres. Finalement, l'orateur exprime son doute qu'un promoteur ou investisseur puisse longtemps se satisfaire d'un rendement d'environ 2,5 pour cent, notamment lorsque l'on considère que les taux d'intérêts vont augmenter à l'avenir.

Monsieur le Ministre du Logement souligne que le système envisagé par le projet pilote, situé entre le logement social et le marché privé, s'approprie particulièrement pour aider les bénéficiaires à améliorer leur situation et pour leur permettre, dans le meilleur des cas, de rejoindre le marché privé. L'AIS assure un suivi social des locataires en question et, en pratique, l'agence donne une opportunité de location sur trois années, un éventuel prolongement étant possible. Monsieur le Ministre du Logement informe encore sur une tendance observable auprès de propriétaires privés, qui, de plus en plus s'intéressent à collaborer avec l'AIS et qui sont satisfaits d'un rendement sûr de 2 à 2,5 pour cent. Pour sa part, Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale souligne encore que le Fonds de Compensation, en tant que propriétaire d'un immeuble, est également intéressé à ce qu'un suivi social et un accompagnement de locataires

soient assurés par un organisme social.

Un membre du groupe politique LSAP estime qu'il s'agit d'un projet pilote intéressant. Il demande de savoir de quelle manière et selon quelles lignes sera évaluée et développée davantage cette expérience. Monsieur le Ministre du Logement souhaite que l'évaluation de ce projet se fasse rapidement, c'est-à-dire dès la première année de la mise en œuvre. Il estime que ce sera faisable, étant donné l'envergure du projet pilote qui, de par sa petite taille, permettra quasiment un suivi et une évaluation immédiats. Il sera également possible de répondre rapidement à d'éventuelles questions juridiques et procédurales qui seraient encore en suspens, tout en observant le formalisme qui s'impose. Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale estime également que l'évaluation puisse se faire rapidement. Il estime qu'une évaluation rapide du projet-pilote puisse permettre aux instances compétentes du FdC d'avancer dans la logique d'investissement que constitue le nouveau système, étant donné qu'une telle évaluation permettra de mieux cerner les conditions à la base du système, notamment la durée, le rendement etc. Monsieur le Ministre souligne qu'il s'agit bien, dans le chef du FdC, d'un nouveau modèle d'investissement.

Un membre du groupe parlementaire « déi Gréng » insiste que les locataires gérés par l' AIS n'ont pas tous besoin d'un suivi social. L'orateur évoque un projet communal à Niedercorn réalisé avec un promoteur privé qui permet une mise en location de logements à un prix qui ne dépasse pas les 10 euros le mètre carré. L'orateur met en exergue un problème important qui est celui de trouver des terrains adéquats pour ce genre de projets. Dès que l'on dispose d'un terrain, il est possible de trouver des promoteurs intéressés, estime l'orateur.

Un autre membre du groupe politique « déi Gréng » demande des explications au sujet des critères d'attribution des logements visés, notamment en ce qui concerne la possibilité pour les communes de privilégier leurs ressortissants.

Monsieur le Ministre du Logement confirme que la réglementation en la matière est fondée sur une liste au niveau national. La réglementation prévoit des critères qui lient le Fonds du Logement et qui ne permettent pas que celui-ci attribue des logements selon un critère de provenance locale ou régionale. Les critères d'attribution des logements s'orientent selon l'état de nécessité des demandeurs. Par contre, le nouveau système qui vient d'être esquissé et qui prévoit notamment l'intervention de l' AIS s'avère plus flexible. Il serait dès lors possible de tenir compte dans un tel système des intérêts exprimés par les communes. Étant donné que l' AIS garantit au propriétaire, donc au FdC, le loyer, l' AIS est en mesure de définir ses propres critères d'attribution. À cet égard, Monsieur le Ministre du Logement rend attentif au fait que d'autres organismes, similaires à l' AIS, oeuvrant sur un plan régional, pourraient agir d'une manière analogue.

Un membre du groupe politique CSV constate que le projet pilote s'inscrit dans la lignée de la politique suivie jadis par la Caisse de pension des employés privés qui accordait des prêts hypothécaires aux particuliers. L'orateur demande d'abord de savoir, si ce système existe encore et quelle est à cet égard la politique générale du FdC. Il considère que le système esquissé pourrait en l'occurrence devenir une bonne compensation pour les prêts jadis accordés par l'ancienne caisse de pension. L'orateur souhaite que le projet pilote et l'évaluation qui en sera faite vont permettre de passer rapidement à une vitesse supérieure et permettre au FdC d'investir à plus grande échelle dans ce genre de logements. L'orateur estime de plus que le rendement esquissé est valable, ceci d'autant plus que le FdC peut bénéficier d'un effet de capitalisation de son investissement qui va au-delà d'une recette en loyers. L'orateur

trouve cependant que les 20 années visées pour le projet sont assez courtes. L'orateur demande également de savoir si l'État a augmenté son capital détenu à la SNHBM dans la même mesure que le FdC. Finalement, l'orateur du CSV s'enquiert sur l'appréciation des deux ministres présents en ce qui concerne le besoin en capital de la SNHBM pour financer au cours des prochaines années les projets que l'on envisage de réaliser. L'orateur ajoute encore qu'il souhaite que plus de communes soient encouragées à devenir actionnaire à la SNHBM, même si leurs participations respectives seraient relativement modestes et il s'enquiert sur la disponibilité de l'État d'intervenir en ce sens auprès des communes.

Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale informe que le système des prêts hypothécaires aux assurés particuliers existe encore dans le cadre du FdC, mais qu'il s'agit d'un modèle qui s'essouffle. En principe, il est appelé à être remplacé par les deux nouveaux modèles, à savoir la participation du FdC à la SNHBM et le modèle qui vient d'être présenté. Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale souligne que ce nouveau modèle constitue un important changement de paradigme dans le chef du FdC, de son conseil d'administration et de la commission immobilière du Fonds. Monsieur le Ministre souligne l'accueil favorable réservé au nouveau système et décrit encore une fois la volonté de voir augmenter le volume de ce genre d'investissements. Il concède qu'un des problèmes subsistants reste la disponibilité de terrains de construction adéquats. Monsieur le Ministre estime, à la suite de discussions menées avec les responsables du FdC, que le rendement d'environ 2,5 pour cent pourra donner satisfaction au Fonds, alors que celui-ci arrive à dégager en général, suivant les années, un rendement d'environ 4,7 à 5 pour cent. Monsieur le Ministre rappelle qu'aux 2,5 pour cent de rendement s'ajoute, le cas échéant, la valeur du capital investi. Dès la clarification de certains détails, il sera possible, selon Monsieur le Ministre, de passer à une vitesse supérieure et d'élargir la base de ce genre d'investissements.

Monsieur le Ministre du Logement explique que la durée visée dans la convention avec l'AIS, qui est de 20 années, est celle fixée dans un premier temps. Il sera, le cas échéant, possible de la prolonger. Il sera également possible de retenir dans d'autres projets une approche adaptée aux conclusions dégagées dans le cadre du présent projet pilote. Monsieur le Ministre précise encore que le capital de la SNHBM a été augmenté de 56 à 66 millions d'euros et que la participation de l'État (part étatique de 51 pour cent), comme celle de tous les autres actionnaires, a augmenté proportionnellement. Monsieur le Ministre rappelle que le Fonds du Logement reçoit directement ses moyens au travers de la loi, mais l'activité de la SNHB est pour la plus importante part portée par son activité, donc par les subsides étatiques. Les projets directement réalisés en coopération avec une commune sont rares. Il y en a, certes, mais l'État y est toujours lié par la législation sur la construction d'ensembles, c'est-à-dire l'aide à la pierre qui constitue la base du subventionnement.

Monsieur le Ministre du Logement insiste sur l'importance d'avoir procédé à une augmentation proportionnelle des participations à la SNHBM afin d'éviter qu'un actionnaire ne se retrouve dilué dans le capital à la suite d'augmentations des participations des autres actionnaires.

Un représentant de la sensibilité politique « Déi Lénk » constate que les discussions au sujet de la politique d'investissement du Fonds de Compensation datent depuis sa création où l'on réfléchissait déjà sur la possibilité d'investir selon d'autres critères que suivant le seul critère du rendement maximal. L'orateur exprime par ailleurs sa déception quant à l'envergure de l'investissement de seulement 8,5 millions d'euros dans le cadre du nouveau système, ceci d'autant plus lorsque l'on compare cet investissement aux sommes engagées par le FdC dans d'autres projets immobiliers, notamment ceux qui concernent la location de bureaux. L'orateur rappelle encore

l'intention exprimée par la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale d'organiser un débat d'orientation au sujet de la politique d'investissement du FdC afin de discuter au sujet des objectifs poursuivis et d'évaluer si, au besoin, des adaptations législatives s'imposent. L'orateur demande à savoir si les membres de cette commission ont encore la volonté d'organiser un tel débat d'orientation.

Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale informe qu'en 2016 le FdC a investi quelque 2,67 pour cent de ses actifs dans l'immobilier au Luxembourg. Donc, par rapport à la quote-part de 5 pour cent définie dans la stratégie d'investissement du Fonds, il y a encore un bout de chemin à parcourir. Concernant le nouveau système d'investissement esquissé, le gouvernement et Monsieur le Ministre ont la volonté de poursuivre dans cette voie, mais en procédant pas par pas. Le débat d'orientation évoqué par l'orateur précédant devait aller plus loin que le système incarné par le présent projet pilote. Selon l'entendement de Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale, il s'agirait de considérer la politique d'investissement du FdC dans son ensemble et d'analyser la gestion et le contrôle des fonds. Monsieur le Ministre est disposé de mener un tel débat au sein de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale.

Monsieur le Ministre du Logement rappelle qu'il est prévu d'étendre le projet pilote rapidement vers d'autres projets. L'envergure deviendra donc nettement plus importante. Le souci étant de situer au départ la démarche dans un contexte bien défini et clarifié, de concert avec les partenaires. Le projet pilote envisagé à Grevenmacher devrait entrer dans la phase de construction vers la fin de l'année 2017.

Monsieur le Président de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale informe que le débat mentionné sera préparé au sein de ladite commission et que, probablement, le débat pourra ensuite avoir lieu dans le cadre de la Chambre des Députés dans son ensemble. Monsieur le Président estime que la préparation au sein de la commission est importante pour assurer que le débat porte des fruits.

Un membre du groupe politique DP fait plusieurs remarques : l'orateur salue l'investissement par le FdC dans le logement à coût modéré qu'il préfère à des investissements dans des mines antipersonnel. L'orateur donne encore à considérer l'augmentation de la population qui a eu lieu au cours des dernières années et dont il ne s'agit pas toujours de gens riches. Ensuite, l'orateur salue l'idée d'un membre du groupe politique CSV, d'associer davantage les communes à la SNHBM, car certaines communes disposent encore de terrains constructibles. Concernant le périmètre de construction, l'orateur met en garde devant la création de ghettos, il met en garde devant des projets de construction en hauteur à l'instar de ce qui fut le cas dans certains pays limitrophes. L'orateur souhaite que l'aménagement du territoire se saisisse de ces considérations.

Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale tient à préciser en réponse à une remarque de l'orateur précédent que le FdC n'investit pas dans des mines antipersonnel. Le FdC n'investit pas dans des fonds ou participations qui sont dénoncés par des conventions internationales auxquelles le Luxembourg fait partie.

Monsieur le Président de la Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale ouvre un calcul. 5 pour cent d'un avoir de 18 milliards d'euros du FdC équivalent à 900 millions d'euros qui peuvent être investis dans l'immobilier au Luxembourg. Le projet pilote représente une part infime de ce potentiel. Monsieur le Président exprime le souhait de voir rapidement et de façon conséquente augmenter le

volume des investissements dans le cadre du nouveau modèle.

Un membre du groupe politique CSV fait la suggestion que chacune des communes au Grand-Duché lance un projet dans le cadre du modèle présenté.

Monsieur le Ministre de la Sécurité sociale précise qu'il convient de considérer encore les projets immobiliers en cours du FdC (tel que par exemple la Cité de la sécurité sociale). Ce qui fait que le volume des investissements dans l'immobilier à considérer atteint déjà une somme non loin de 900 millions d'euros. Il estime que pour réaliser des projets selon le nouveau modèle, environ 100 millions d'euros peuvent être disponibles pour ces investissements, étant entendu que l'on maintient la barre des 5 pour cent de quote-part des actifs du Fonds destinés à être investis dans l'immobilier au Luxembourg.

Monsieur le Ministre du Logement constate qu'au sein des deux commissions réunies, il existe un large consensus politique au sujet du modèle présenté. De sorte que les discussions qui restent à être menées ne devraient plus rencontrer d'obstacles. Monsieur le Ministre se sent réconforté pour avancer dans la lignée et pour mettre en œuvre un plus grand nombre de projets de ce genre, ceci dans le respect d'une politique d'investissement prudente et diversifiée à mener par le FdC.

2. Divers

Il n'y a aucune observation à faire sous le point « divers ».

Luxembourg, le 29 septembre 2017

Le Secrétaire-Administrateur,
Joé Spier

Le Président de la Commission du Travail,
de l'Emploi et de la Sécurité sociale,
Georges Engel

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

Annexe :

Présentation d'une opportunité d'investissement pour le Fonds de Compensation –
Documentation distribuée séance tenante.

Commission du Travail, de l'Emploi et de la Sécurité sociale

Commission du Logement

Réunion jointe du 29 septembre 2017

Présentation d'une opportunité d'investissement pour le Fonds de Compensation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Sécurité sociale



L'investissement dans l'immobilier au Luxembourg constitue une des **priorités du Fonds de Compensation** et fait partie intégrante de sa stratégie d'investissement qui s'inscrit aussi dans la démarche de diversification des investissements prévue par la législation.

La stratégie d'investissement du Fonds de Compensation retient une **quote-part de 5%** du total des fonds disponibles destinée à l'investissement dans l'immobilier.

Répondant à un besoin croissant en matière de logements à coût modéré, et s'inscrivant aussi dans la **stratégie globale du Gouvernement** en la matière, le Fonds de Compensation a entrepris la démarche de cibler une partie de ces investissements pour **soutenir la construction de logements à coût modéré**.

Ainsi, le Fonds de Compensation a participé en 2016 à l'augmentation en capital de la SNHBM, dont le Fonds de Compensation était déjà actionnaire depuis de longues années.

Aujourd'hui, le Fonds de Compensation développe des **coopérations plus étroites** avec les acteurs clés pour investir davantage dans des projets de logements à coût modéré.



Afin de parer à une pénurie de logements locatifs financièrement abordables, l'Etat subventionne les activités des promoteurs publics et privés, moyennant des **aides à la construction d'ensembles** sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les logements réalisés par les promoteurs publics sont loués, selon le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à des ménages correspondant à des critères bien définis.

Par ailleurs, des **organismes sociaux conventionnés** avec le ministère du Logement, comme l'Agence Immobilière Sociale (AIS), mettent à disposition des logements à des loyers plus élevés que ceux définis par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 pré-mentionné, mais toujours plus modérés que les loyers du marché (entre 30 et 40% en dessous du loyer du marché). Les organismes concernés louent actuellement la plupart de leurs logements sur le marché privé et les mettent à disposition de leur clientèle nécessiteuse.



Vu la demande accrue de logements locatifs à coût modéré, le ministère du Logement envisage de mettre en place un **modèle de coopération** favorisant le développement de cet échelon intermédiaire entre le loyer social et marché privé en impliquant des investisseurs (institutionnels), tels que le Fonds de Compensation, qui acquerraient des projets définis et réalisés sur le marché privé. L'investisseur resterait propriétaire de l'immeuble qui serait loué en bloc à un organisme social conventionné.

Mission de l'organisme social conventionné est de:

- mettre à disposition les lots individuels à un loyer modéré,
- assurer le suivi social du locataire,
- prendre en charge de menus ouvrages dans le cadre de la location,
- assurer la gestion administrative et technique de l'immeuble,
- garantir le paiement du loyer et un rendement fixe mais modéré à l'investisseur.

Ce modèle vise à subvenir aux besoins d'une clientèle – en croissance constante – ne pouvant pas bénéficier d'un logement locatif social en raison d'un revenu trop élevé et ne pouvant pas se payer une location sur le marché privé.

L'investisseur assure un rôle passif après l'achat de l'immeuble en pleine propriété, dès l'achèvement par le promoteur en le louant au jour de l'acquisition – en bloc et à longue durée – à l'organisme conventionné qui assure le rôle de l'exploitant. Un même investisseur pourrait ainsi multiplier les objets d'investissement.



Un premier projet pilote, exposé ci-après et proposé au Fonds de Compensation (FdC), pourrait être une résidence prochainement en construction à Grevenmacher par le Fonds du Logement. Cet immeuble pourrait être vendu en bloc et en pleine propriété au Fonds de Compensation, dès son achèvement.

Le retour économique pour le Fonds de Compensation se ferait par le biais d'un loyer garanti de la part de l'organisme conventionné de type AIS, le futur exploitant. Les logements seraient attribués aux occupants par les soins de l'organisme qui se charge également de la gestion de l'immeuble. Le rôle de l'investisseur est donc purement passif.

A l'expiration du contrat de bail long terme entre le FdC et l'organisme, les parties peuvent convenir d'un nouveau bail, respectivement le FdC peut louer l'immeuble sur le marché libre ou revendre l'immeuble en bloc ou par unités.

L'immeuble de ce projet pilote est construit selon un cahier de charge du Fonds du Logement qui est déjà adapté aux besoins de la clientèle spécifique.

Le conseil d'administration du Fonds du Logement a déjà donné son accord de principe pour la transaction en question. L'organisme pourrait être l'AIS qui est favorable à assurer l'exploitation de l'immeuble. Après un premier accord de principe du comité immobilier du Fonds de Compensation, le projet sera prochainement soumis au conseil d'administration.

Perspectives

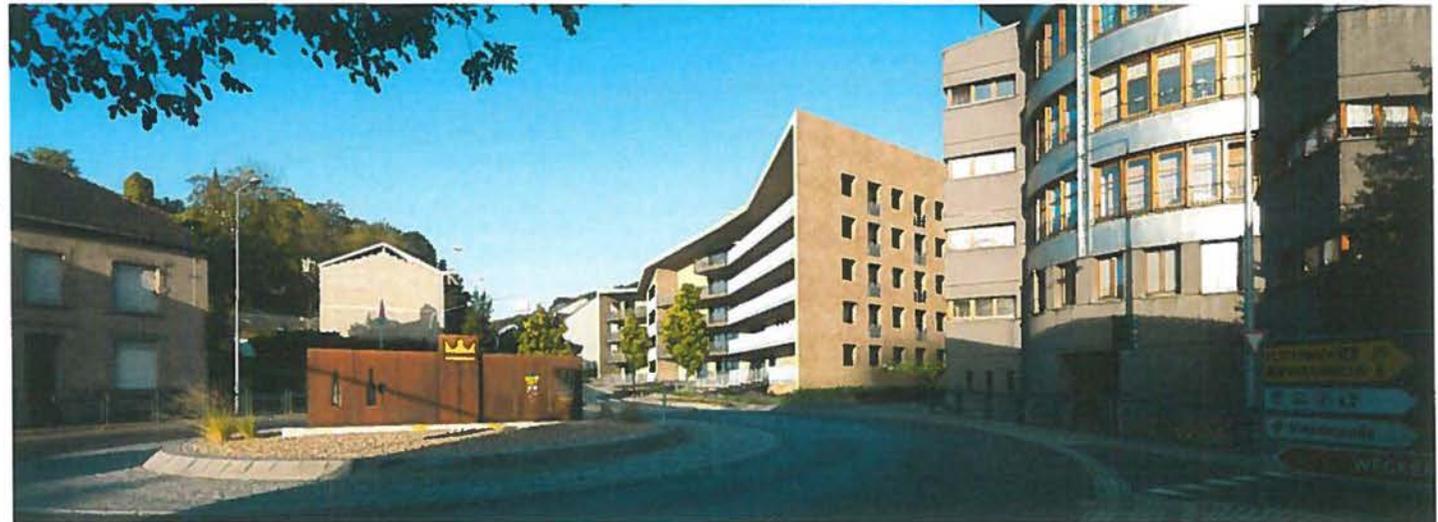


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Rue de Luxembourg

Rond-point : rue de Luxembourg-Kahlenberg



Localisation et informations cadastrales



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le terrain est situé à Grevenmacher, rue de Luxembourg, au rond-point entre les rues Kummert et Kahlenberg.

Le projet se trouve sur 3 parcelles (1954/9463, 1954/9678 et 1958/7508) et se trouve à côté de la résidence existante du Fonds du Logements.



Vue aérienne de Grevenmacher

1954/9678

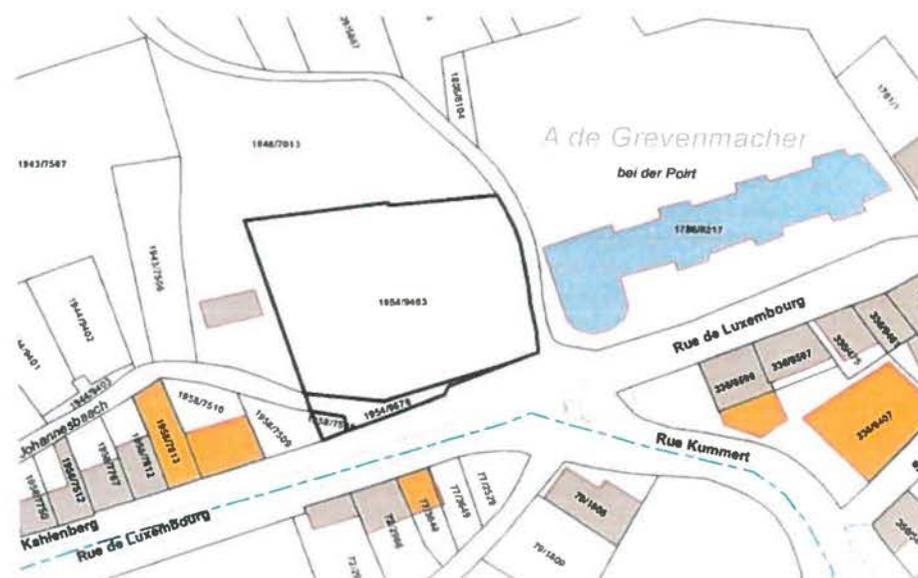
Commune : GREVENMACHER
Section : A de GREVENMACHER
Numéro cadastral : 1954/9678
Contenance : 0ha 01a 23ca
Lieu-dit : Rue de Luxembourg
Nature : place
Dernier mesurage : 1167

1958/7508

Commune : GREVENMACHER
Section : A de GREVENMACHER
Numéro cadastral : 1958/7508
Contenance : 0ha 00a 34ca
Lieu-dit : Kahlenberg
Nature : pâture
Dernier mesurage : 1167

1954/9463

Commune : GREVENMACHER
Section : A de GREVENMACHER
Numéro cadastral : 1954/9463
Contenance : 0ha 19a 91ca
Lieu-dit : Rue de Luxembourg
Nature : place
Dernier mesurage : 1167



Extrait du plan cadastral



Surfaces habitables par appartement et typologie

Surfaces habitables			
Etage	no.	type	surface
RDC	N°1	2.3 *	93,4 m ²
	N°2	2.4	82,5 m ²
	N°3	2.4	82,6 m ²
	N°4	2.3	64,6 m ²
	N°5	3.4	86,8 m ²
1er étage	N°6	2.4	93,7 m ²
	N°7	2.4	82,5 m ²
	N°8	3.4	89,5 m ²
	N°9	2.3	71,0 m ²
	N°10	3.4	86,8 m ²
2ème étage	N°11	2.4	93,7 m ²
	N°12	2.4	82,5 m ²
	N°13	3.4	89,5 m ²
	N°14	2.3	71,0 m ²
	N°15	3.4	86,8 m ²
3ème étage	N°16	2.4	93,7 m ²
	N°17	2.4	82,5 m ²
	N°18	3.4	89,5 m ²
	N°19	2.3	71,0 m ²
	N°20	3.4	86,8 m ²
4ème étage	N°21	3.4	89,5 m ²
	N°22	2.3	71,0 m ²
	N°23	3.4	86,8 m ²
TOTAL			1.927,7 m²

Nombres d'emplacements de parking

L'immeuble compte un total de 35 emplacements de parking intérieurs.

Surfaces brutes

Surfaces brutes	
TOTAL	3730 m²

Le projet prévoit un total de 23 appartements. Tous les appartements de la résidence ont une double orientation. Cela garantira des pièces de vie et des pièces de nuit éclairées et ensoleillées de manière différenciée et selon les besoins.

Le projet prévoit un accès aux personnes à mobilité réduite par une rampe au niveau de la cage d'escalier ouest (entrée 1). Un appartement équipé selon les normes pour handicapés sera à disposition au niveau du rez-de-chaussée.

* Explication types : 2.3 = 2 chambres à coucher pour 3 personnes
3.4 = 3 chambres à coucher pour 4 personnes



Selon les estimations actuelles, l'investissement global pour l'investisseur correspond à **± 8,5 mio. EUR** pour l'acquisition de la pleine propriété de l'exemple concret.

Selon la grille des loyers de l' AIS et la typologie des logements, le loyer qui serait payé par cet organisme conventionné permettrait au Fonds de Compensation d'atteindre un rendement d'environ 2,5% net par an sur son investissement initial.

