



## Commission des Finances et du Budget

### Commission du Logement

#### Procès-verbal de la réunion du 28 juillet 2023

(visio)

#### Ordre du jour :

Échange avec le ministre du Logement et la ministre des Finances au sujet de l'acquisition de deux projets immobiliers (demande de mise à l'ordre du jour du groupe parlementaire CSV du 5 juin 2023)

\*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. Dan Biancalana, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, Mme Chantal Gary remplaçant M. François Benoy, Mme Martine Hansen, M. Aly Kaes remplaçant M. Claude Wiseler, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Yves Cruchten, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Lydie Polfer, M. Marc Spautz remplaçant M. Félix Eischen, Mme Jessie Thill, membres de la Commission du Logement  
M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Yuriko Backes, Ministre des Finances  
M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Caroline Guezennec, M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Claude Wiseler, membres de la Commission des Finances et du Budget

M. Félix Eischen, M. Max Hengel, membres de la Commission du Logement

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

\*

Par courrier électronique n°295212, réceptionné le 6 juin 2023, le groupe parlementaire CSV a introduit une demande de convocation d'une réunion jointe de la Commission des Finances et du Budget et de la Commission du Logement au sujet de l'acquisition de deux projets immobiliers privés d'environ 90 unités à Luxembourg-Ville et dans le sud du pays à hauteur de 55 millions d'euros. Il a semblé important que les responsables politiques viennent présenter aux membres des commissions concernées le détail de cette transaction immobilière et de procéder par la même occasion à un échange avec Madame la Ministre des Finances et Monsieur le Ministre du Logement sur l'enveloppe financière.

En effet, le 1<sup>er</sup> juin 2023, Monsieur le Ministre du Logement a annoncé qu'alors que l'investissement privé dans la construction de logements est freiné par la hausse des taux d'intérêt, le ministère du Logement, en collaboration avec le ministère des Finances, va racheter des projets privés. Le renforcement du rôle de l'État sur le marché du logement constitue ainsi un soutien au secteur de la construction et à l'artisanat.

Le gouvernement luxembourgeois va mettre la main sur des chantiers qui, faute d'investisseurs, risquent de mettre en péril des entreprises du secteur de la construction.

Dans ce contexte, Monsieur le Député Marc Lies (CSV) renvoie à sa question parlementaire n°8058, concernant le même sujet, et dans laquelle il a posé les questions suivantes au Ministre du Logement :

Est-ce que les logements sont destinés exclusivement à la location, ou également à la vente ?

Qui sera en charge de la gestion des logements destinés à la location ?

Quels sont les critères que les propriétaires ou locataires doivent remplir ?

Est-ce que les travaux de construction ont déjà commencé ?

Quand les travaux se termineront-ils ?

Quel est le prix par m<sup>2</sup> de surface construite ?

Quel est le prix par m<sup>2</sup> espace de vie ?

Est-ce que les frais d'enregistrement s'appliquent pour ces transactions ou est-ce que des exceptions sont faites en l'occurrence ?

À titre liminaire, Monsieur le Ministre du Logement explique que par la vente en l'état futur d'achèvement (ci-après VEFA), il y a lieu d'entendre qu'il s'agit d'un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

L'orateur rappelle qu'il vient de proposer au Gouvernement d'acquérir des projets de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), et ce après avoir annoncé en février, lors des Assises nationales du logement, que plusieurs amendements allaient être proposés à des projets de loi qui ont entamé leur parcours législatif.

Ce projet poursuit plusieurs buts : assurer une continuité de l'activité de la construction, maintenir des emplois du secteur et, par la même occasion, augmenter le nombre de logements abordables en propriété publique. En effet, si autant de logements sont en main publique, cela aura un effet global positif sur les prix de tous les logements. La pression sur le marché sera relâchée et facilitera le droit au logement pour toutes les classes de revenu.

Plus particulièrement pour ce qui est des conditions, Monsieur le Ministre du Logement renvoie au cahier des charges pour le développement de logements abordables qui sera mis à disposition en l'occurrence. Il est envisagé de promouvoir une mixité sociale. Pour ce qui est de la priorisation des offres, l'accent sera mis sur la location. Une diversité des promoteurs sera garantie. Les projets ne seront pas tous identiques quant à la constellation (p.ex. la possibilité d'acquérir une place de stationnement). Le comité s'est réuni jusqu'à présent 11 fois, 72 projets

ont été déposés, dont 30 dossiers ne sont pas encore complets, 11 dossiers ont dû être refusés d'office (des dossiers non adaptés au projet), 12 dossiers sont en train d'être analysés par le service du logement (analyse quant à la conformité), 8 dossiers se trouvent actuellement pour analyse dans la commission concernée, et 3 projets se trouvent au Fonds du Logement, 8 dossiers sont renvoyés avec avis préalable positif pour négociation, dont une offre est concrète et en voie de finalisation. Ledit projet sera signé le 30 août 2023 dans le cadre d'un Conseil de Gouvernement.

Madame la Ministre des Finances souligne que ceci s'inscrit dans le grand paquet des mesures pour aider le secteur de la construction. Il sera dans ce contexte également proposé d'augmenter le plafond de 40 millions à 60 millions d'euros que le Gouvernement peut investir dans des projets immobiliers publics sans devoir recourir au vote d'une loi ; seuil en dessous duquel une autorisation spéciale de la Chambre n'est pas requise (via une loi de financement). Un règlement grand-ducal dans ce sens sera pris en septembre 2023. Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) se dit surpris que l'adaptation du seuil se fasse par simple règlement grand-ducal.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir ce qui suit :

Monsieur le Député Marc Lies (CSV) souhaite recevoir plus de détails concernant le projet qui a déjà pu être retenu jusqu'à présent, notamment quant à son envergure.

Monsieur le Député Dan Kersch (LSAP) se rallie à la question de l'orateur précédent.

Monsieur le Ministre du Logement renvoie dans ce contexte à la clause de confidentialité, raison pour laquelle il ne lui est malheureusement pas possible de donner plus de détails relatifs au projet en question aussi longtemps qu'un contrat n'aura été signé entre parties.

Monsieur le Député Marc Lies (CSV) souhaite encore savoir s'il s'agit d'un bâtiment ou si les logements sont dispersés. Est-ce que la gestion sera confiée au Fonds du Logement ou à la SNHBM ?

Monsieur le Député Dan Kersch (LSAP), tout en estimant que la clause de confidentialité ne risque point d'être violée, aimerait connaître le prix par m<sup>2</sup>.

Monsieur le Ministre informe que le prix exact par m<sup>2</sup> n'a pas encore été fixé, raison pour laquelle il n'est pas en mesure de fournir cette information. Il précise que le coût total ne dépassera pas 110 millions d'euros pour 180 logements (dont 14 maisons unifamiliales). Il n'existe pas de prix unitaire fixe par logement. Le représentant du Ministère ajoute qu'il s'agit entre-temps de deux offres concrètes qui sont en voie de finalisation.

Monsieur le Député Marc Lies (CSV) aimerait encore savoir si une partie des projets seront mis en vente, notamment pour maintenir l'équilibre budgétaire. Est-ce que d'autres projets s'y ajouteront ?

Monsieur le Ministre, tout en relevant qu'il n'est pas exclu que des logements soient mis en vente, informe qu'il s'agira dans ce cas de figure de ventes emphytéotiques. Le représentant du Ministère précise que la gestion locative est répartie entre le Fonds du Logement et la SNHBM. En ce qui concerne plus particulièrement le volet de la vente locative : la vente est une option qui est toujours analysée dans ces dossiers, notamment pour des raisons budgétaires. Il est encore confirmé que d'autres projets viendront s'y ajouter.

Monsieur le Député Dan Kersch (LSAP) se montre sceptique face à la possibilité d'une vente éventuelle des objets, notamment en rapport avec l'objectif visé de la mixité sociale.

Monsieur le Ministre du Logement rappelle l'intention du Gouvernement de promouvoir de manière générale la location de logements abordables, même si cet élan se trouve parfois freiné au niveau local.

Monsieur le Député André Bauler (DP), Président de la Commission des Finances et du Budget souhaite savoir s'il est possible de prévoir une réunion jointe en septembre 2023 afin de recevoir plus de détails quant auxdits projets.

Cette demande est soutenue par Madame la Présidente de la Commission du Logement.

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**