

N° 6631²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session extraordinaire 2013-2014

PROJET DE LOI

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendement parlementaire adopté par la Commission des Finances et du Budget</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (19.6.2014).....	1
2) Texte coordonné.....	5

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(19.6.2014)

Monsieur le Président,

Me référant à l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, j'ai l'honneur de vous faire parvenir 1 amendement au projet de loi mentionné sous rubrique que la Commission des Finances et du Budget a adopté lors de sa réunion du 19 juin 2014.

Au-delà des amendements proprement dits, j'ajoute également, à titre d'information, les prises de position développées par la Commission des Finances et du Budget par rapport aux observations du Conseil d'Etat.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi, qui reprend l'amendement parlementaire proposé (figurant en caractères gras).

Amendement concernant l'article 2:

La Commission propose de modifier l'article 2 comme suit:

„**Art. 2.**– Le Gouvernement est autorisé à donner des garanties pour défendre, indemniser, et protéger la société anonyme unipersonnelle et les autres intervenants, ~~y compris leurs administrateurs, dirigeants et employés~~ contre toute perte, tout frais, tout dommage, tout coût, y compris les droits d'enregistrement, toute dépense, y compris les frais judiciaires, ou toute exposition à un risque qui découlerait de la cession, de la propriété, de la location, de la sous-location ou du rachat ou, de manière générale, des modalités de cession, de l'usage ou de la location d'un ou plusieurs des immeubles visés par la présente loi. ~~du bail, du compromis de vente, de la convention de cession, de la convention de rachat ou, de manière générale, de l'usage et de la location des immeubles~~“.

Motivation de l'amendement:

Dans son avis, le Conseil d'Etat réserve la dispense du second vote constitutionnel, en l'occurrence sur base de l'article 10bis de la Constitution, pour ce qui est de la garantie accordée aux „administrateurs, dirigeants et employés“.

La Commission des Finances et du Budget propose de supprimer, à l'article 2, le passage „, y compris leurs administrateurs, dirigeants et employés“ afin de rendre le texte conforme à l'article 10bis de la Constitution et partant de répondre aux préoccupations du Conseil d'Etat. Cette suppression implique que le régime de responsabilité des administrateurs, dirigeants et employés sera régi par le droit commun, y inclus la loi du 25 juillet 1990 concernant le statut des administrateurs représentant l'Etat ou une personne morale de droit public dans une société anonyme.

La Commission propose en outre de mieux circonscrire la garantie en s'inspirant du libellé proposé par le Conseil d'Etat pour définir la notion d'„événements“. Elle considère qu'il n'est pas possible de circonscrire dans la loi le montant de la garantie de l'Etat pour des raisons liées aux règles de la sharia. Il convient toutefois de garder à l'esprit que, d'un point de vue économique, l'Etat se trouve dans la même situation, que l'opération sukuk ait lieu ou non.

La Commission attire plus particulièrement l'attention du Conseil d'Etat dans ce contexte sur les observations formulées ci-dessous au sujet de la garantie étatique.

Prises de position de la Commission des Finances et du Budget par rapport aux observations du Conseil d'Etat

Comme le Conseil d'Etat l'a remarqué à juste titre, l'émission d'un sukuk adossée à trois immeubles appartenant à l'Etat luxembourgeois s'inscrit dans la stratégie du Gouvernement de positionner la place financière de Luxembourg sur le créneau de la finance islamique. 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 à faire des investissements/placements en conformité avec les règles de la sharia.

L'opération envisagée fera du Luxembourg le premier Etat souverain – en dehors des pays musulmans – à émettre et à commercialiser un sukuk libellé en euros. Le Luxembourg répond ainsi non seulement aux demandes d'une catégorie croissante de clients désireux de faire des investissements/placements dans le respect des principes de la finance islamique, mais démontre également ses capacités de satisfaire aux besoins d'une clientèle de plus en plus sophistiquée, de développer des produits novateurs et de s'adapter aux développements des marchés.

L'opération dite sukuk implique le recours à un véhicule de structuration de droit luxembourgeois. L'Etat luxembourgeois vendra les trois immeubles visés à un véhicule luxembourgeois, en l'occurrence une société anonyme unipersonnelle. Le capital social de ce véhicule sera entièrement souscrit par l'Etat luxembourgeois qui deviendra l'unique actionnaire du véhicule. L'acquisition des 3 immeubles par le véhicule sera financée via l'émission sukuk d'un montant de 200 millions dans le chef de ce véhicule. L'émission sukuk sera placée par un syndicat bancaire auprès des investisseurs, à l'instar des émissions obligataires dites classiques. L'Etat a l'obligation légale de racheter les 3 immeubles à un prix égal au prix d'acquisition, à l'expiration de la période de 5 ans qui commence à courir à partir de la date d'acquisition des 3 immeubles par le véhicule. Les investisseurs seront rémunérés au moyen d'une partie des loyers payés par l'Etat en tant que locataire des immeubles visés. L'autre partie des loyers sert à la couverture des frais encourus par le véhicule. 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.

Les aspects pratiques liés à la levée de capitaux sous forme de sukuk pour financer l'achat des immeubles ne sont pas réglés dans la loi. Ils s'apparentent aux modalités relatives aux émissions obligataires classiques.

Ad sukuk vs véhicule classique de droit luxembourgeois

Le Conseil d'Etat juge utile, s'agissant de la première occurrence du sukuk en droit luxembourgeois, d'avoir une explication convaincante en quoi ce type de financement convient mieux qu'un véhicule classique de droit luxembourgeois.

L'opération de vente des immeubles administratifs en vue de leur location et de leur rachat se fera par le biais d'une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois. L'Etat financera l'opération via une émission sukuk plutôt que via une émission obligataire classique aux fins de diversifier la place financière et de promouvoir le Luxembourg comme centre d'excellence de la finance islamique en Europe. Le sukuk constitue un moyen de financement alternatif suppléant la panoplie traditionnelle d'instruments de financement à disposition de l'Etat. L'Etat se réserve le droit de recourir à nouveau

à une émission sukuk pour subvenir à ses besoins de financement en fonction de l'expérience tirée de la présente opération et de la demande pour ce type de produit.

Ad coût du sukuk

Le Conseil d'Etat fait remarquer que de nombreux experts soutiendraient que, par principe, un financement via sukuk est plus coûteux pour l'émetteur qu'un financement obligataire classique, notamment en raison de l'obligation de mettre en place un „sharia committee“.

Il n'est pas exclu que le coût lié à l'émission sukuk dépasse celui d'une émission obligataire classique en termes financiers, si l'on considère l'opération de manière isolée. Toutefois, il convient de regarder au-delà des considérations se limitant uniquement à cette opération isolée pour tenir compte des retombées économiques positives que la finance islamique peut engendrer pour l'économie luxembourgeoise. La demande pour des produits conformes aux règles de la sharia évolue à la hausse. L'opération sukuk sous rubrique offre au Luxembourg l'opportunité d'attirer l'attention des investisseurs intéressés sur notre place financière, de renforcer les liens économiques avec les pays du Golfe et d'autres pays musulmans et de se positionner sur le créneau prometteur de la finance islamique. Elle offre dès lors le potentiel d'attirer de nouveaux capitaux et de nouveaux investisseurs, ce qui bénéficiera aux finances publiques et à l'économie luxembourgeoise dans son ensemble. S'il est évident que ces retombées positives sont difficiles à chiffrer, il n'en reste pas moins qu'une analyse approfondie des coûts liés à l'émission sukuk devrait en tenir compte. Au vu de ce qui précède, les coûts liés à l'émission sukuk sous rubrique peuvent paraître justifiés au regard des intérêts économiques en jeu pour notre pays.

Ad absence de recours à un réviseur d'entreprises agréé

Le Conseil d'Etat constate que le projet de loi ne mentionne pas le rapport qu'un réviseur d'entreprises agréé doit établir, conformément à l'article 26-1, paragraphe 2 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, préalablement à la constitution d'une société en cas d'apports autres qu'en numéraire.

La disposition en question ne s'applique pas dans le cas d'espèces étant donné que le capital social de la société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer sera financé par un apport en numéraire de la part de l'Etat. Le véhicule financera par la suite l'acquisition des trois immeubles via l'émission sukuk, qui peut être assimilée à plusieurs égards à un emprunt obligataire classique. Les trois immeubles ne constituent dès lors pas un apport en nature au véhicule.

Ad mode de placement des sukuk et investisseurs-cibles

Le Conseil d'Etat souligne que le projet de loi reste muet sur le mode de placement des sukuk et les investisseurs-cibles, tout en reconnaissant que les réponses à ces questions ne sont pas absolument essentielles pour la régularité du projet de loi.

Le mode de placement du sukuk ne se distingue pas de celui d'un emprunt obligataire classique; il sera fait appel à un syndicat de banques. Pour ce qui est du public cible, le sukuk est susceptible d'intéresser avant tout, mais pas exclusivement, une clientèle des pays du Golfe et d'autres pays musulmans, sans pour autant se limiter à cette clientèle, le prospectus d'émission du sukuk apportant les précisions nécessaires.

Ad couverture d'assurance et garantie étatique

Le Conseil d'Etat s'interroge sur les conséquences sur le patrimoine de la société anonyme unipersonnelle et donc de l'Etat (sur base de la fiction qu'il s'agit du seul et même patrimoine) si un ou plusieurs des immeubles en venaient à périr, partiellement ou totalement, par exemple par voie d'un incendie, d'un accident ou d'une attaque terroriste. Il recommande vivement de se procurer une couverture d'assurance intégrale pour ce type d'événement.

Les risques évoqués par le Conseil d'Etat à titre d'exemple sont les risques que doit supporter tout propriétaire d'immeuble. C'est ainsi que l'Etat luxembourgeois aurait dû supporter les risques évoqués par le Conseil d'Etat, s'il était resté propriétaire des immeubles. Le fait que l'Etat procédera à une vente suivie d'un rachat des immeubles via une opération sukuk n'exposera pas l'Etat à de nouveaux risques en sus de ceux qu'il aurait dû supporter s'il était resté propriétaire des immeubles.

La garantie étatique n'est pas une garantie illimitée, mais s'inscrit dans le cadre d'une opération qui est elle-même plafonnée et limitée à 5 ans. Elle se raccroche à une convention particulière et il ne peut

dès lors être question d'une multiplication de garanties. D'un point de vue économique et financier, les certificats sukuk confèrent aux investisseurs un droit au remboursement de leur mise initiale et un rendement sous forme de loyers. La garantie de l'Etat luxembourgeois a pour unique objet de mettre les investisseurs dans les certificats sukuk dans la même position que des créanciers „classiques“ en les protégeant contre les risques qui sont encourus par les propriétaires d'immeubles. Elle ne vise pas à mettre les investisseurs dans une situation plus favorable que des investisseurs dans des obligations „traditionnelles“. Ces explications montrent que la garantie de l'Etat est plafonnée d'un point de vue économique, même s'il ne s'avère pas possible, pour des raisons liées aux règles de la sharia, de plafonner la garantie dans la loi.

Par ailleurs, il est envisagé que la société anonyme contracte une assurance pour les risques encourus.

Ad traitement fiscal du sukuk

Le Conseil d'Etat constate que le projet de loi est muet sur le traitement fiscal du sukuk.

Le projet de loi ne définit pas le régime fiscal applicable au sukuk, la circulaire du directeur des Contributions L.G.-A n° 55 du 12 janvier 2010 apportant les précisions nécessaires à ce sujet. La qualification fiscale des revenus générés diffère selon le traitement fiscal de chaque investisseur. A l'instar de tout autre produit bancaire il appartient au bénéficiaire final de déterminer le traitement fiscal lui applicable et de s'acquitter de ses obligations financières en la matière, tant *rationae loci* que *rationae materiae*.

Le traitement fiscal du SPV sera celui d'une société commerciale.

*

Vu l'urgence de l'adoption de ce projet de loi avant les vacances d'été, je vous saurais gré de bien vouloir considérer cet amendement au cours de votre séance du **1er juillet 2014**.

Copie de la présente est envoyée pour information à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Monsieur Pierre Gramegna, Ministre des Finances, et à Monsieur Fernand Etgen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Mars DI BARTOLOMEO

*

TEXTE COORDONNE

PROJET DE LOI

portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs en vue de leur location et de leur rachat

Art. 1er.– Le Gouvernement est autorisé à céder à titre onéreux à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer, dont l'Etat sera l'actionnaire unique, tous ses droits et parts dans les trois immeubles désignés ci-après, en vue de leur location, de leur sous-location et de leur rachat après cinq ans par l'Etat, à savoir:

- a) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour A“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/4955, lieu-dit „Place de l'Europe“, contenant 24 ares et 65 centiares;
- b) le droit de superficie sur l'immeuble, y compris la propriété du bâtiment, sis à Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour B“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, numéro 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, contenant 44 ares et 39 centiares;
- c) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Strassen, 1, rue des Primeurs, dénommé „Gutenberg“, inscrit au cadastre de la commune de Strassen, section B des Bois, numéro 37/3801, lieu-dit „Rue des Primeurs“, contenant 36 ares et 47 centiares.

Au terme de cinq ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles ainsi que le droit de superficie de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros ou son équivalent en dollars américains.

Pendant toute la durée de la transaction, les immeubles sont la propriété de la société anonyme unipersonnelle à créer dont l'Etat est l'actionnaire unique.

~~Le Gouvernement est autorisé à céder à titre onéreux, à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer dont l'Etat sera l'actionnaire unique, la pleine propriété ou, le cas échéant, le droit de superficie de trois immeubles administratifs appartenant à l'Etat, en vue de leur location, leur sous-location et de leur rachat ultérieur au prix d'achat après 5 ans.~~

~~Deux des immeubles sont situés au Kirchberg, Place de l'Europe, et 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);~~

~~Le troisième immeuble, l'immeuble „Gutenberg“ est situé à Strassen, 1 rue des Primeurs et est 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 centiares (vente de la pleine propriété).~~

Art. 2.– Le Gouvernement est autorisé à donner des garanties pour défendre, indemniser, et protéger la société anonyme unipersonnelle et les autres intervenants, **y compris leurs administrateurs, dirigeants et employés** contre toute perte, tout frais, tout dommage, tout coût, y compris les droits d'enregistrement, toute dépense, y compris les frais judiciaires, ou toute exposition à un risque qui découlerait de la cession, de la propriété, de la location, de la sous-location ou du rachat ou, de manière générale, des modalités de cession, de l'usage ou de la location d'un ou plusieurs des immeubles visés par la présente loi. ~~du bail, du compromis de vente, de la convention de cession, de la convention de rachat ou, de manière générale, de l'usage et de la location des immeubles.~~

Art. 3.– ~~Le Ministre du Trésor ministre ayant la Trésorerie de l'Etat dans ses attributions est autorisé à émettre, en une ou plusieurs tranches, un emprunt de type sukuk libellé en euros ou en dollars américains, ne dépassant pas le montant de 200 millions d'euros au moment de l'émission.~~

