



Communiqué de presse

CONFERENCE DE PRESSE du 29 septembre 2017

Création de logements locatifs à coût modéré – une opportunité d'investissement pour le Fonds de Compensation

En date du 29 septembre 2017, Marc Hansen, ministre du Logement, et Romain Schneider, ministre de la Sécurité sociale, ont présenté un projet de collaboration qui pourrait, appliqué à grande échelle, constituer une opportunité d'investissement intéressante pour le Fonds de Compensation et, en même temps, promouvoir la création de logements locatifs à coût modéré.

Contexte

Afin de parer à la pénurie de logements locatifs financièrement abordables, l'Etat subventionne, entre autre, les activités des promoteurs publics et privés, moyennant des aides à la construction d'ensembles. Les logements réalisés par les promoteurs publics sont loués à des ménages correspondant à des critères bien définis. Par ailleurs, des organismes sociaux conventionnés avec le ministère du Logement, comme p.ex. l'Agence Immobilière Sociale (AIS), mettent à disposition des logements à des loyers plus élevés que le loyer social, mais plus modérés que les loyers du marché (entre 30 et 40% en dessous du loyer du marché). Actuellement, les organismes concernés louent la plupart de leurs logements sur le marché privé.

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 l'échelon intermédiaire entre le loyer social et marché privé, en impliquant des investisseurs institutionnels, tels que le Fonds de Compensation (FdC), qui acquerraient des projets définis et réalisés sur le marché privé.

La stratégie d'investissement du Fonds de Compensation dans l'immobilier

L'investissement dans l'immobilier au Luxembourg constitue une des priorités du FdC et fait partie intégrante de sa stratégie d'investissement. Celle-ci définit un quota de 5% du total des actifs du FdC qui peut être investi dans l'immobilier au Luxembourg. Le FdC gère actuellement un patrimoine immobilier d'environ 410 millions d'euros, constitué tant de bureaux que d'immeubles destinés à l'habitation. Cette stratégie d'investissement immobilière s'inscrit dans une démarche de diversification des investissements prévue par la législation.

Répondant à un besoin croissant en matière de logements à coût modéré, le FdC a entrepris la démarche de soutenir davantage la construction de logements à coût modéré. C'est ainsi qu'il a participé en 2016 à l'augmentation en capital de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), dont le FdC est actionnaire de longue date.

Aujourd'hui, le FdC développe des coopérations plus étroites avec les principaux acteurs institutionnels pour soutenir davantage les projets de logements à coût modéré et le logement locatif à vocation sociale. Cette démarche s'inscrit dans la stratégie globale du gouvernement en la matière.



L'opportunité d'investissement

Dans le cas de figure projeté, l'investisseur assurerait un rôle passif après l'achat de l'immeuble en pleine propriété, en le louant en bloc et à longue durée à un organisme conventionné avec le ministère du Logement, qui assurerait le rôle de l'exploitant.

Les missions de l'organisme social conventionné seraient :

- Mise à disposition des lots individuels à un loyer modéré
- Suivi social du locataire
- Prise en charge de menus ouvrages dans le cadre de la location
- Gestion administrative et technique de l'immeuble
- Paiement du loyer qui assure donc 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.

Un même investisseur pourrait ainsi multiplier les objets d'investissement, en fonction de sa stratégie d'investissement et de sa liquidité.

Projet pilote à l'étude: Kräizbiërg Grevenmacher

Un projet pilote idéal dans ce contexte pourrait être la résidence à 23 appartements prochainement en construction à Grevenmacher, rue de Luxembourg, par le Fonds du Logement : dès achèvement, l'immeuble pourrait être cédé en pleine propriété au Fonds de Compensation qui le louerait en bloc à un organisme conventionné.

Le retour économique pour le FdC se ferait par le biais du loyer garanti et s'élèverait à environ 2,5% net par an sur son investissement initial, qui correspondrait à ± 8,5 mio. EUR.

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

Le conseil d'administration du Fonds du Logement a déjà donné son accord de principe pour la transaction en question. L'organisme locataire pourrait être l'Agence Immobilière Sociale, qui est favorable à collaborer dans ce type de projet. Après un premier accord de principe de la Commission immobilière du FdC, le projet sera prochainement soumis au conseil d'administration.

Contact presse

Christina SCHUERR

Mail : christina.schuerr@ml.etat.lu

Tél : (+352) 621 202 752

Abílio FERNANDES

Mail : abilio.fernandes@mss.etat.lu

Tél : (+352) 247 86 366