



Conférence de presse

29 septembre 2017

**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.



Rue de Luxembourg

Rond-point : rue de Luxembourg-Kahlenberg





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

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

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.



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.

