



Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

- I. Exposé des motifs
- II. Texte du projet de loi
- III. Commentaire de l'article
- IV. Fiche financière
- V. Texte coordonné
- VI. Fiche d'évaluation d'impact

I. Exposé des motifs

Le présent projet de loi vise à augmenter le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat.

II. Texte du projet de loi

Art. 1^{er}. A l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », les termes « cent trente-cinq » sont remplacés par « deux cent cinquante ».

III. Commentaire de l'article

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », ci-après le « Fonds », le plafond des prêts que le Fonds peut contracter sous la garantie de l'Etat est actuellement de 135 millions d'euros.

1. Evolution historique du besoin de fonds de roulement

Au 31 décembre 2022, le Fonds a bénéficié de sept ouvertures/lignes de crédit (4 ouvertures de crédit de respectivement 13.000.000,00 euros, 5.500.000,00 euros, 5.000.000,00 euros, 3.500.000,00 euros et trois lignes de crédit de 1.000.000,00 euros chacune) destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente. Le Fonds bénéficie en sus de 6 crédits supplémentaires de respectivement 1.800.000,00 euros sous forme d'un crédit hypothécaire en 10 ans destiné à financer une opération immobilière destinée à la location « non



subventionnée », de 15.000.000,00 euros, 10.000.000,00 euros et 5.000.000,00 euros sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de 40.000.000,00 euros et 5.000.000,00 euros sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition de terrains. L'Etat se porte garant pour les crédits auprès des établissements bancaires. Le solde au 31 décembre 2022 s'élève à 72.729.990,02 euros (source : Note 11 du rapport annuel 2022). Il y a actuellement en tout un engagement en garantie d'Etat à hauteur de 105.000.000 euros sur un maximum légal de 135.000.000 euros.

Depuis 2019, l'approche budgétaire et le management du cash-flow ont été perfectionnés davantage et permettent aujourd'hui de disposer d'un historique relationnel entre les dépenses en investissement réelles (acquisitions foncières et projets, construction et projets de grande envergure) et les crédits de financement auprès des établissements bancaires engagés assez précis. Cette rétrospective permet par la suite une projection fondée, sinon du moins, sur les 5 prochaines années, en se basant sur le PCP (Plan de construction pluriannuel) du Fonds, tout en tenant compte du coefficient de réalisations effectifs (coefficient de réductions).

Basé sur l'approche historique réelle des 5 dernières années, le Fonds constate que les montants après coefficient sont en corrélation quasi constante avec les lignes de crédits utilisées. Ce ratio reflète une importante dépendance financière envers les banques de la place.

Un constat additionnel doit être fait au niveau de la croissance du besoin du fonds de roulement (BFR) depuis 2019. Il ne fait qu'augmenter chaque année, et ceci à hauteur de 169% en 5 ans (2019-2023). En même temps, l'engagement de la garantie d'Etat face aux engagements auprès des établissements de crédits augmente depuis la dernière adaptation du plafond à 135 millions d'euros en 2021. Ce taux est en train de grimper depuis 5 ans de 24.69% en 2019 à 57.78% en 2023.

2. Augmentation de la garantie d'Etat

Sur base du PCP du Fonds, des projections en matière d'acquisition du foncier (VEFA prévisible inclus) et du programme projeté des rénovations du patrimoine pour les 5 prochaines années (2024-2028), tout en respectant un coefficient de réduction prévisionnel, les dépenses vont grimper à nouveau à +192% endéans les 3 prochaines années à hauteurs de 141 millions d'euros à 228 millions d'euros par an. Le BFR y respectif a été calculé avec un ratio stable conservateur de liquidité/dépenses à hauteur de 85%. Il s'ensuit que le BFR annuel sur les 5 prochaines années varie entre 120.005.966,46 euros en 2024 à 194.630.693,27 euros en 2026 avant de descendre graduellement à 171.596.304,89 euros jusqu'en 2028.

Face à une garantie étatique actuel de 135 millions d'euros, les ressources financières accessibles auprès des établissements de crédits seront insuffisantes à partir de 2025 au plus tard. Si en plus des projections, le Fonds allait être amené à acquérir davantage des projets en VEFA ou investir dans d'autres projets pour soutenir la politique du logement abordable, les problèmes de trésorerie s'appliqueraient déjà pour l'année en cours (2024).



Partant, il est proposé d'augmenter le plafond des prêts que le peut contracter le Fonds sous la garantie de l'Etat à 250 millions d'euros, afin de pouvoir garantir un ratio de couverture qui n'ira pas au-delà de 75% dans les prochaines années.

IV. Fiche financière

Le présent projet de loi n'a pas de répercussions sur le budget de l'Etat.

V. Texte coordonné

Art. 24.

Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement en conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas ~~cent trente-cinq~~ deux cent cinquante millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union européenne.

VI. Fiche d'évaluation d'impact



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé "Fonds du Logement"
Ministère initiateur :	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Andrée Gindt
Téléphone :	247-84813
Courriel :	andree.gindt@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Augmentation du plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'Etat
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	Ministère des Finances
Date :	29/02/2024



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

Oui Non

- Citoyens :

Oui Non

- Administrations :

Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :



6

Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

15

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

16

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

17

Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

18

Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)