N°2602
Entrée le 12.08.2025
Chambre des Députés

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Réponse du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Claude Meisch, à la question parlementaire n°2602 de l'honorable Député Meris Sehovic au sujet de la "Stratégie gouvernementale face au logement abordable".

1. **En cas d'exercice du droit de préemption par l'État à l'issue du contrat de bail, le prix d'acquisition du bien correspondra-t-il à sa valeur de marché au moment de l'exercice de ce droit ?**

Le mécanisme convenu avec le propriétaire au moment de la signature du bail repose d'abord sur un engagement contractuel par lequel celui-ci s'oblige, s'il décide de céder son immeuble, à présenter en priorité son offre de vente à l'État et au Fonds du Logement. Une telle priorité constitue ce que la pratique qualifie de « droit de préférence » : le bénéficiaire de ce « droit de préférence » est invité à négocier avec le propriétaire avant toute recherche d'un tiers acquéreur par le propriétaire. Si le « droit de préférence » est exercé, la vente se réalise aux conditions et au prix négociés entre parties, lesquels sont présumés refléter la valeur de marché au moment de la transaction.

Ce « droit de préférence » n'annule ni ne remplace le droit de préemption légal prévu par le titre 2 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat. À noter que l'État demande l'insertion d'un droit de préemption conventionnel dans le contrat de bail signé entre le Fonds du Logement et le propriétaire du bien.

En combinant ces deux instruments, il est assuré que l'État dispose d'abord d'une possibilité prioritaire d'achat, puis, le cas échéant, de facultés de préemption. Dans les deux cas, le prix de vente touché par le propriétaire reste aligné sur le prix qu'il entendrait retirer d'une cession à un investisseur privé.

2. **Monsieur le Ministre peut-il confirmer que, dans le cadre de ce nouveau modèle, l'État intervient à deux reprises : d'une part, en compensant pendant vingt années un éventuel écart entre le loyer versé au propriétaire et celui perçu par le bailleur social, et d'autre part, en procédant, le cas échéant, à l'acquisition du bien au terme du contrat à l'issue des vingt années ?**

Dans le cadre du nouveau modèle de Partenariat Locatif Public-Privé, il est exact que l'État prévoit une implication à double niveau, mais il convient d'apporter des précisions quant à la nature et aux objectifs de ces interventions.

Premièrement, afin de garantir la viabilité économique du modèle tout en maintenant un niveau de loyer abordable pour les ménages éligibles, l'État s'engage à verser au Fonds du Logement une compensation de service public. Celle-ci vise à couvrir l'écart entre le loyer payé par le bailleur social (i.e. le Fonds du Logement) au propriétaire de l'immeuble et le loyer abordable effectivement perçu auprès des locataires. Ce mécanisme est prévu pour une durée de 20 ans, qui correspond à la durée minimale du bail à conclure entre le Fonds du Logement et le propriétaire.

Deuxièmement, en ce qui concerne la perspective d'une acquisition du bien au terme du contrat de bail, il ne s'agit pas d'un engagement automatique d'achat de la part de l'État. En revanche, le modèle prévoit que le propriétaire confère à l'État et au Fonds du Logement un droit de préemption, à exercer le cas échéant, s'il envisage de céder le bien. Ce droit constitue une faculté et non une obligation, permettant à l'Etat ou au Fonds

du Logement d'intervenir dans le but de préserver l'offre de logements abordables, dans une logique de continuité de la mission d'intérêt général.

L'intervention de l'État s'inscrit dans un cadre équilibré et ciblé, visant à renforcer l'offre de logements abordables, tout en mobilisant les capacités du secteur privé et en préservant les principes de bonne gestion des deniers publics.

3. **Dans l'affirmative, Monsieur le Ministre estime-t-il que ce modèle pourrait nuire à l'attractivité du mécanisme VEFA, dans lequel les promoteurs ne perçoivent que le montant convenu à la livraison de l'immeuble ?**

Il importe de rappeler que ces deux instruments poursuivent des finalités complémentaires, et que le nouveau dispositif n'est en aucun cas de nature à fragiliser l'attractivité du « mécanisme VEFA ». Bien au contraire, il s'agit ici d'enrichir l'éventail des leviers pour répondre aux enjeux structurels du logement abordable.

Le Partenariat Locatif Public-Privé ne remet nullement en cause le principe fondamental du « mécanisme VEFA », selon lequel le promoteur cède le bien à l'État à un prix fixé contractuellement, en amont de la construction. Le modèle PLPP crée une nouvelle opportunité de valorisation des projets immobiliers.

4. **Monsieur le Ministre peut-il également détailler les avantages attendus de ce nouveau dispositif par rapport au modèle VEFA, dans lequel les pouvoirs publics deviennent immédiatement et durablement propriétaires du bien, garantissant une augmentation durable du parc de logements publics à loyers abordables ?**

Le modèle de Partenariat Locatif Public-Privé (PLPP) complète le dispositif VEFA en apportant plusieurs avantages distincts.

D'abord, il permet de mobiliser rapidement du foncier privé sans grever immédiatement les finances publiques, grâce à un contrat de location d'une durée minimale de 20 ans, allant de pair avec une compensation de service public pour le bailleur social. Cette approche différée allège l'investissement initial tout en garantissant la mise à disposition de logements abordables dès la livraison du projet immobiliers.

Ensuite, le PLPP comporte un droit de préférence et un droit de préemption, offrant à l'État ou au Fonds du Logement la possibilité — et non l'obligation — de pérenniser les logements visés dans le parc public de logements abordables. Cette souplesse permet une gestion plus dynamique du patrimoine public.

Enfin, le PLPP ouvre de nouvelles perspectives de collaboration avec le secteur privé, sans compromettre les projets VEFA. Il permet de diversifier les outils d'intervention publique et d'accélérer la réponse à la crise du logement abordable.

Luxembourg, le 12 août 2025

Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

(s.) Claude Meisch