



Monsieur Mars Di Bartolomeo
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 12 septembre 2016

Par la présente, nous avons l'honneur de vous informer que conformément à l'article 80 du règlement de la Chambre des Députés, nous souhaiterions poser une série de questions à Monsieur le Ministre de l'Économie et du Commerce extérieur concernant le droit de superficie.

Dans les zones d'activités économiques à caractère communal ou régional, les parcelles de terrains sont cédées contre paiement d'une contribution financière aux entreprises éligibles sous forme de contrats de concession d'un droit de superficie d'une durée de 30 années. Le terrain appartient au propriétaire tandis que les constructions appartiennent au superficiaire jusqu'à l'expiration du droit de superficie. A l'expiration du droit de superficie au terme des 30 ans, le droit de superficie peut être renouvelé expressément suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire. Or la loi du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie ne précise pas si le superficiaire est tenu ou non de payer une nouvelle contribution financière en cas de prolongation du droit de superficie.

Au vu du fait que de nombreux droits de superficie vont arriver à échéance dans les prochaines années, nous aimerions poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre de l'Économie et du Commerce extérieur :

- Monsieur le Ministre est-il au courant de cette problématique ?
- Dans l'affirmative, Monsieur le Ministre peut-il nous informer si le superficiaire est tenu ou non de payer une nouvelle contribution financière en cas de renouvellement du droit de superficie ?
- Quel est le nombre d'entreprises pour lesquelles les contrats de droit de superficie vont arriver à échéance dans les cinq prochaines années ?

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre parfaite considération.

Laurent Mosar

Françoise Hetto

Députés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

Le Ministre

Luxembourg, le 13 octobre 2016

CHAMBRE DES DÉPUTÉS
Entrée le:
13 OCT. 2016

Le Ministre de l'Économie
à
Monsieur le Ministre aux
Relations avec le Parlement

L-2450 LUXEMBOURG

Réf. : Co/QP2370-02/JM-dm

Objet: Question parlementaire N° 2370 du 12 septembre 2016 des honorables députés
Madame Françoise Hetto-Gasch et Monsieur Laurent Mosar

J'ai l'honneur de vous communiquer en annexe la réponse de Monsieur le Ministre de l'Économie à la question parlementaire sous objet, avec prière de bien vouloir en assurer la transmission à Monsieur le Président de la Chambre des Députés.

Étienne Schneider

Dossier suivi par : Judith Meyers, tél : 247-84349 ; email : judith.meyers@eco.etat.lu

**Réponse de Monsieur le Vice-Premier ministre, ministre de l'Économie, Etienne Schneider, à
la question parlementaire n°2370 du 12 septembre 2016 des honorables députés
Madame Françoise Hetto-Gasch et Monsieur Laurent Mosar**

La loi du 22 octobre 2008 dite « Pacte Logement » stipule en son article 14-1. que le droit de superficie est conféré moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre le propriétaire et le superficiaire. Selon l'article 14-3. de la même loi, le droit de superficie peut être renouvelé expressément suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire. Cependant elle n'apporte pas davantage de précisions quant aux conditions de fixation de cette contribution financière, ni pour les nouveaux droits de superficie, ni en cas de renouvellement de droits de superficie.

En effet, il est d'usage dans les zones d'activités économiques de fixer une contribution financière servant à couvrir aussi bien les coûts d'aménagement de la zone que les coûts de fonctionnement. Cette contribution n'inclut cependant pas les éventuels coûts relatifs à des gros travaux de réparation des infrastructures communes d'envergure ou à des mises en conformité aux normes de ces installations en raison de législations ou réglementations nouvelles, coûts qui sont par ailleurs difficiles à évaluer d'avance.

Ces coûts pourraient cependant, le cas échéant, être couverts par les contributions financières dont devront s'acquitter les entreprises en cas de renouvellement du droit de superficie.

Les zones d'activités économiques communales sont gérées ou bien par des communes ou bien par des promoteurs privés et relèvent donc uniquement de leur autorité. Partant, le ministère de l'Économie ne dispose pas d'informations quant au nombre de droits de superficie qui viendront à échéance au cours des prochaines années. Par ailleurs, les modalités de renouvellement des droits de superficie leur incombent également.

Pour ce qui est des zones d'activités économiques régionales, un certain nombre de droits de superficie viendront à échéance au cours des prochaines années. Ces zones sont gérées par des syndicats intercommunaux qui disposent des données relatives aux échéances des différents droits de superficie qu'ils ont concédés.

Le ministère de l'Économie assiste les syndicats intercommunaux dans la mise en œuvre et la gestion des zones d'activités économiques régionales et dispose d'un droit de regard en ce qui concerne les activités éligibles. Afin de trouver une solution cohérente pour l'ensemble des zones d'activités économiques régionales, les services du ministère de l'Économie sont en train d'élaborer un modèle de calcul pour déterminer les contributions financières à payer par les entreprises en cas de renouvellement du droit de superficie. Ce modèle qui tiendra compte, dans la mesure du possible, des coûts réels à charge des syndicats, sera présenté au préalable aux syndicats au cours de l'année 2017. Si le souhait en est formulé, les communes et les promoteurs privés pourront s'inspirer de ce modèle pour les zones d'activités économiques communales.