



Monsieur Mars di Bartolomeo
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 23 janvier 2016

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que conformément à l'article 81 du Règlement de la Chambre des Députés, je souhaiterais poser une question parlementaire à Monsieur le Ministre du Logement concernant le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat.

La loi autorise le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat à vendre 40% des ses logements dans des ventes aux enchères publiques sans tenir compte de critères sociaux. Dans ce contexte, le Fonds a mis en vente un appartement à Luxembourg-Cents par soumission cachetée au plus offrant.

Dans ce contexte, je souhaiterais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre du Logement :

- Pour quelles raisons le Fonds du Logement fait-il recours à la procédure de la vente par soumission cachetée ?
- Combien de logements ont été respectivement vont à l'avenir être vendus par soumission cachetée ?
- Pour ces ventes, est ce-que le Fonds du Logement se réserve un droit de préemption ?
- Monsieur le Ministre ne craint-il pas que cette procédure risque de provoquer des abus ?

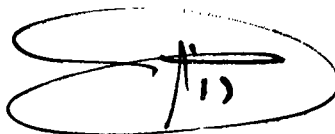
Le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat vient de publier son rapport d'activité 2015 sur son site internet. A la page 61 au point «*Note 12. Charges Exceptionnelles*» il est question d'une «*indemnité CLE*» à hauteur de 400.000 euros. Selon les informations parues dans l'hebdomadaire «*d'Lëtzebuurger Land*», il s'agit d'une indemnité que le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat aurait payée à la Compagnie Luxembourgeoise d'Entreprise. Toujours selon la même source, la présidente du Fonds du Logement aurait expliqué que le nouveau comité directeur se serait décidé pour «*un arrangement à l'amiable*» afin d' «*éviter un procès coûteux*».

Dans un souci de transparence et d'une utilisation responsable des deniers publics, j'aimerais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre du Logement :

Le caractère urgent de la question n'a pas été reconnu (23.01.2017)

- Pour quelles raisons le comité directeur du Fonds du logement a-t-il décidé de payer une indemnité à hauteur de 400.000 euros à la société CDL ?
- De quelle affaire s'agit-il ?
- Quelles sont les raisons ayant amené le Fonds du Logement à accepter cet accord à l'amiable ?
- Quelle est la position du gouvernement concernant l'arrangement conclu ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.



Marc Lies
Député



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Luxembourg, le - 1 MARS 2017

Monsieur Fernand ETGEN
Ministre aux Relations avec le
Parlement
Service Central de Législation
43, bd. F.-D. Roosevelt



L-2450 Luxembourg

Ntr.réf.: 2017-2693-lettre-trans-RepMin_SCL-CHD_27-02-2017.doc/2017-JK

**Concerne: Question parlementaire n° 2693 du 23 janvier 2017 de Monsieur le
Député Marc LIES concernant le Fonds du logement.**

Monsieur le Ministre,

En réponse à votre courrier électronique du 24 janvier 2017 en relation avec l'objet sous rubrique, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe à la présente la réponse du Ministre du Logement à ladite question parlementaire.

Je vous saurais gré de bien vouloir la transmettre au Président de la Chambre des Députés.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Ministre du Logement

Marc HANSEN

Réponse du Ministre du Logement à la question parlementaire n°2693 du 23 janvier 2017, posée par l'Honorable Député Marc LIES concernant le Fonds du logement.

L'Honorable Député demande des renseignements sur une procédure de vente par soumission cachetée, publiée par le Fonds du Logement fin janvier 2017. Dans ce contexte, il est d'abord nécessaire de rectifier deux affirmations soulevées dans la question parlementaire. L'auteur de la question parlementaire argumente - comme pour justifier les pratiques du passé - que la loi autoriserait le Fonds du Logement à vendre « 40% de ses logements dans des ventes aux enchères publiques sans tenir compte de critères sociaux ».

A la lecture de l'article 17, point 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'on constate quand même que le texte de la loi prévoit que « la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs ». Il s'ensuit que le solde d'un maximum de 40% peut être vendu sur le marché libre, sans nécessairement devoir recourir à une vente aux enchères et sans que cette sorte d'outil de vente soit expressément mentionnée par la disposition légale à laquelle l'auteur de la question parlementaire semble faire référence.

En outre l'Honorable Député affirme que « le Fonds a mis en vente un appartement à Luxembourg-Cents par soumission cachetée au plus offrant ». A la lecture du document 'conditions d'acceptation de l'offre', faisant explicitement partie des documents de ladite vente cachetée, l'Honorable Député aurait pu apprendre que l'offre à sélectionner est celle, se situant le plus proche possible de la moyenne des offres remises, et non pas celle affichant le prix le plus élevé. On peut même lire dans le document cité que dans le cas de figure où il n'y aurait que deux offres, celle spécifiant le prix le moins élevé serait retenue.

La procédure de soumission cachetée est un outil que le Fonds du Logement peut légitimement utiliser pour la vente de biens sur le marché libre qu'il a, comme dans cet exemple particulier, repris via son droit de préemption. Il s'agit en effet d'une nouvelle méthode de vente que le comité directeur a voulu explorer pour l'un ou l'autre cas. Il est actuellement prévu de procéder à quelques ventes selon cette procédure en 2017 pour ensuite évaluer les expériences faites.

Bien que cet appartement soit vendu sur le marché libre, le Fonds du Logement a intégré plusieurs critères sociaux dans les conditions générales (à relire dans les documents téléchargeables), à savoir qu'en cas d'ex-aequo de deux offres, le candidat avec le revenu le plus bas aura l'attribution, que le bien doit rester l'habitation principale de l'acquéreur pour au moins 10 ans et que le Fonds bénéficiera à nouveau d'un droit de préemption en cas de vente anticipée du bien. Avec cette forme de vente, le Fonds reste tout à fait en phase avec l'accomplissement de sa mission sociale.

L'Honorable Député m'interroge ensuite sur une position dans le bilan 2015 du Fonds du Logement dans laquelle il est question d'un paiement d'une indemnité à une entreprise de construction. Il s'agit en effet d'une somme payée par le Fonds du Logement dans le cadre d'une convention touchant non seulement une affaire mais plusieurs différends et litiges entre les deux parties. Sans pouvoir être exhaustif et sans pouvoir résumer en quelques lignes la complexité juridique des différends et litiges, on peut dire qu'il s'agit entre autres de problèmes en relation avec des marchés publics nationaux et européens, ainsi que d'obligations contractuelles et que l'ensemble de ces faits a pris son origine avant mars 2015. Certains de ces litiges avaient déjà donné lieu à des ordonnances de référé au détriment du Fonds du Logement.

Ces différends et litiges auraient risqué, selon l'avis des conseils juridiques de l'établissement public, de causer d'une part des retards substantiels dans la réalisation d'un nombre élevé de logements sociaux et d'autre part des charges financières très lourdes à l'encontre du Fonds du Logement.

La décision de procéder par une transaction a été prise - sur avis fondé des conseils juridiques - à l'unanimité par le comité directeur du Fonds de Logement dont les membres - juristes et autres experts - savent de leur responsabilité et peuvent faire la part des choses. Les membres du comité directeur ont déploré de se trouver dans une telle situation et ont décidé, après analyse profonde des risques, de trouver un accord avec la partie adverse. A part cette décision, ils ont par après, pour ne plus se retrouver ultérieurement dans une telle impasse, changé les anciennes pratiques dans la préparation, la supervision et la gestion des chantiers du Fonds du Logement.

Vous vous enquérez encore quelle est la position du Gouvernement concernant cet arrangement conclu. Pourtant, vous n'êtes pas sans savoir que la loi régissant le Fonds du Logement prévoit dans certains cas l'approbation du Ministre du Logement. La transaction qui est le sujet de votre question tombe sous ce champ d'application et le comité directeur a soumis à Madame la Ministre ladite transaction à cette fin. Au vu des analyses juridiques effectuées par les services du Ministère du Logement et au vu de la décision unanime du comité directeur, l'approbation a été donnée. A part ce volet plutôt formel de la position gouvernementale, je ne peux en guise de conclusion, que déplorer la situation qui a mené le Fonds du Logement à devoir conclure un arrangement de cette sorte pour enfin clôturer ces anciens dossiers.

J'espère, qu'avec la nouvelle ligne de conduite que s'est donnée le comité directeur actuellement en place, des différends de ce style pourront être évités dans l'avenir ce qui permettra au Fonds du Logement de se concentrer sur sa mission principale qui est la construction de logements sociaux.