

Communiqué de presse

version française

Luxembourg, le 8 juillet 2024

Le véhicule de soutien au logement Prolog S.A. désormais opérationnel

Face à la crise du logement, cinq banques luxembourgeoises ont créé un mécanisme de soutien pour le secteur de l'immobilier résidentiel en vue d'augmenter l'offre de logements achevés. Annoncé lors d'une conférence de presse le 22 mai 2024, en présence de M. le Ministre des Finances, Gilles Roth, ce mécanisme, un Special Purpose Véhicule (SPV) sous forme de société anonyme nommé Prolog S.A., est désormais opérationnel. Cette démarche complète les mesures gouvernementales pour relancer le logement.

L'importance de redynamiser le secteur du logement

« Depuis le début de cette année, nos membres actifs sur le marché du financement du logement résidentiel constatent un certain regain d'intérêt pour des prêts hypothécaires », analyse Jerry Grbic, CEO de l'Association des Banques et Banquiers (ABBL). « Cet intérêt se concentre néanmoins sur des logements existants et non sur des projets en état futur d'achèvement (VEFA) et la relance du marché est encore trop faible pour faire face au défi national qu'est le logement ». En effet, il en va, en premier lieu, de l'accès au logement, mais également de la capacité du pays à accueillir les talents nécessaires à son économie, et enfin, de la pérennisation des emplois dans un secteur dont dépendent des milliers de ménages : celui de la construction.

Apporter un surplus de sérénité

L'idée du SPV Prolog S.A. a été lancée lors de la réunion nationale du logement qui s'est tenue le 22 février au château de Senningen. Il a été créé par les quatre banques fondatrices Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen et la Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) auxquelles s'est désormais adjointe la Banque de Luxembourg. Son objectif est de débloquer la situation de biens dont la construction a démarré, mais qui n'arrivent pas à être mis sur le marché faute de préventes suffisantes. « La promesse d'achat que Prolog S.A. fournit permet d'apporter de la prévisibilité : Pour les acquéreurs qui ont déjà investi dans le projet. Pour les promoteurs qui souhaitent mener à bien leur construction. Pour les corps de métier qui ont été mandatés. Et finalement pour les potentiels acheteurs. Tous sauront que le projet sera réalisé », souligne Jerry Grbic.

Un processus en 7 phases

Phase 1 : Le promoteur dispose des autorisations nécessaires et commercialise les unités de son projet résidentiel.

Phase 2 : Une partie des unités est vendue en état futur d'achèvement (VEFA), mais leur nombre insuffisant ne permet pas au promoteur d'obtenir les financements nécessaires auprès de sa banque. La construction ne peut pas démarrer.

Phase 3 : Le promoteur peut soumettre son projet via une des banques participantes à Prolog S.A afin, que celle-ci s'engage à acheter (via une option) les biens non-vendus moyennant une décote (à définir au cas par cas).

Phase 4 : Le comité d'investissement de Prolog S.A analyse le projet. Les conditions à remplir sont notamment les suivantes :

- le projet présenté doit être viable et répondre aux besoins du marché (p.ex. appartements de luxe exclus).
- un seuil de prévente de 50% du programme est déjà atteint.

Phase 5 : Grâce à l'engagement de Prolog S.A., le promoteur pourra obtenir le financement souhaité auprès de sa banque en vue de l'achèvement du projet.

Phase 6 : La construction peut commencer. En parallèle, le promoteur continue de vendre librement les unités non-vendues sur le marché.

Phase 7 : Si des unités restent invendues au moment de l'achèvement de l'immeuble, le promoteur demande à Prolog S.A. de les acquérir dans l'optique que le SPV les revende par la suite.



Association des Banques et Banquiers, Luxembourg
The Luxembourg Bankers' Association
Luxemburger Bankenvereinigung

Une mobilisation générale

L'enveloppe mobilisée par les cinq banques actionnaires de Prolog S.A. s'élève à EUR 250 millions, ce qui permettra, en cas d'utilisation maximale du mécanisme, la mise sur le marché d'environ 800-1300 logements. Des initiatives sont en cours au sein des institutions concernées afin de former leur personnel commercial à ce nouveau dispositif. L'ABBL quant à elle s'associera à la Chambre de Commerce, à la Chambre des Métiers et à la Chambre Immobilière pour organiser le 5 septembre prochain une séance d'information dédiée aux professionnels de l'immobilier résidentiel.

Il convient de rappeler que le véhicule est limité dans le temps, mais reste ouvert à d'autres banques intéressées. Cette initiative du secteur bancaire vient compléter un ensemble de mesures prises ces dernières semaines par le gouvernement pour relancer le secteur de la construction et la création de logements, ainsi que les annonces du Comité du Risque Systémique (CdRS) et de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) en matière d'assouplissement des conditions d'octroi de crédits hypothécaires.

« Nous sommes convaincus que l'effet combiné de la stabilisation et maintenant de la baisse des taux d'intérêts, et des efforts concertés de toutes les parties-prenantes, qu'elles soient du secteur public ou du secteur financier, ramèneront de la confiance sur le marché de l'immobilier résidentiel et contribueront à sa relance », conclut Jerry Grbic.

A propos de l'ABBL

La mission de l'ABBL est de promouvoir le développement durable de services bancaires réglementés, innovants et responsables. L'ABBL est la plus grande et la plus ancienne association professionnelle du secteur financier. Elle représente le secteur bancaire au sens large, à savoir la majorité des banques établies au Luxembourg, ainsi que les intermédiaires financiers réglementés et autres du secteur y compris les cabinets d'avocats, les cabinets de conseil, les auditeurs, les infrastructures de marché, la monnaie électronique et les établissements de paiement.

L'ABBL fournit à ses membres les informations, les ressources et les services dont ils ont besoin pour opérer sur un marché financier dynamique et dans un environnement réglementaire de plus en plus complexe. Elle est une plateforme ouverte pour discuter des problématiques clés de l'industrie et pour définir des positions communes à l'ensemble du secteur.

Le rapport d'activité de l'ABBL peut être téléchargé ici : <https://www.abbl.lu/en/abbl-annual-report-2023-regulated-innovative-responsible>

Contact presse : Paul Wilwertz, +352 46 36 60-322, paul.wilwertz@abbl.lu

Pressemitteilung deutsche Fassung

Luxemburg, den 8. Juli 2024

Prolog S.A. Vehikel zur Unterstützung des Wohnungsbaus jetzt einsatzbereit.

Als Reaktion auf die Wohnungskrise haben fünf luxemburgische Banken einen Unterstützungsmechanismus für den Wohnimmobiliensektor geschaffen, um das Angebot an fertig gestellten Wohnungen zu erhöhen. Dieser Mechanismus, ein Special Purpose Vehicle (SPV) in Form einer Aktiengesellschaft mit dem Namen Prolog S.A., der auf einer Pressekonferenz am 22. Mai 2024 in Anwesenheit von Finanzminister Gilles Roth angekündigt wurde, ist nun einsatzbereit. Dieser Schritt ergänzt die Maßnahmen der Regierung zur Ankurbelung des Wohnungsbaus.

Die Notwendigkeit der Wiederbelebung des Wohnungssektors

"Seit Anfang dieses Jahres stellen unsere Mitglieder, die auf dem Markt für Wohnimmobilienfinanzierung tätig sind, ein gewisses Wiederaufleben des Interesses an Hypothekenkrediten fest", analysiert Jerry Grbic, CEO der Association of Banks and Bankers (ABBL). "Dieses Interesse konzentriert sich jedoch auf bestehende Wohnungen und nicht auf Projekte im Zustand der zukünftigen Fertigstellung (VEFA), und die Erholung des Marktes ist noch zu schwach, um die nationale Herausforderung des Wohnungsbaus zu bewältigen". In der Tat geht es in erster Linie um den Zugang zu Wohnraum, aber auch um die Fähigkeit des Landes, die für seine Wirtschaft notwendigen Talente aufzunehmen, und schließlich um den Erhalt von Arbeitsplätzen in einem Sektor, von dem Tausende von Haushalten abhängen: dem Baugewerbe.

Zuversicht schaffen

Die Idee der SPV Prolog S.A. wurde auf dem nationalen Treffen für Wohnungsbau am 22. Februar im Schloss Senningen geboren. Sie wurde von den vier Gründerbanken Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen und Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) ins Leben gerufen, denen sich nun auch die Banque de Luxembourg angeschlossen hat. Ihr Ziel ist es, die Situation von Immobilien, deren Bau begonnen hat, die aber nicht auf den Markt kommen, weil es nicht genügend Vorverkäufe gibt, zu entriegeln. *"Das Kaufversprechen, das Prolog S.A. liefert, ermöglicht Vorhersehbarkeit: Für die Käufer, die bereits in das Projekt investiert haben. Für Bauträger, die ihren Bau erfolgreich abschließen wollen. Für die Handwerker, die beauftragt wurden. Und schließlich für die potenziellen Käufer. Alle werden wissen, dass das Projekt fertiggestellt wird",* betont Jerry Grbic.

Ein Prozess in 7 Phasen

Phase 1: Der Bauträger verfügt über die erforderlichen Genehmigungen und vermarktet die Einheiten seines Wohnprojekts.

Phase 2: Ein Teil der Einheiten wird in einem zukünftigen Zustand der Fertigstellung (VEFA) verkauft. Aufgrund ihrer zu geringen Anzahl kann der Bauträger jedoch nicht die erforderliche Finanzierung von seiner Bank erhalten. Der Bau kann nicht beginnen.

Phase 3: Der Bauträger kann sein Projekt über eine der teilnehmenden Banken bei Prolog S.A. einreichen, damit diese sich verpflichtet, die nicht verkauften Immobilien (über eine Option) mit einem Abschlag (der von Fall zu Fall festgelegt wird) zu kaufen.

Phase 4: Der Investitionsausschuss von Prolog S.A. prüft das Projekt. Dabei sind insbesondere folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Das vorgestellte Projekt muss rentabel sein und den Bedürfnissen des Marktes entsprechen (z. B. Luxuswohnungen ausgeschlossen).
- Eine Vorverkaufsschwelle von 50 % des Programms ist bereits erreicht.

Phase 5: Dank des Engagements von Prolog S.A. kann der Bauträger die gewünschte Finanzierung bei seiner Bank für die Fertigstellung des Projekts erhalten.

Phase 6: Der Bau kann beginnen. Parallel dazu verkauft der Bauträger die nicht verkauften Einheiten weiterhin frei auf dem Markt.

Phase 7: Sollten bei Fertigstellung des Gebäudes noch Einheiten unverkauft sein, beantragt der Bauträger bei der Prolog S.A. den Erwerb dieser Einheiten mit der Aussicht, dass das SPV sie später weiterverkauft.



Eine allgemeine Mobilisierung

Der von den fünf Banken, die Anteilseigner von Prolog S.A. sind, mobilisierte Betrag beläuft sich auf 250 Mio. EUR, womit bei maximaler Nutzung des Mechanismus etwa 800-1300 Wohnungen auf den Markt gebracht werden können. Die betroffenen Institutionen haben bereits Initiativen ergriffen, um ihr Verkaufspersonal in diesem neuen Mechanismus zu schulen. Die ABBL wird gemeinsam mit der Handelskammer, der Handwerkskammer und der Immobilienkammer am 5. September eine Informationsveranstaltung für Fachleute aus dem Wohnimmobiliensektor organisieren.

Es sei daran erinnert, dass das Vehikel zeitlich begrenzt ist, aber für andere interessierte Banken offen bleibt. Diese Initiative des Bankensektors ergänzt eine Reihe von Maßnahmen, die die Regierung in den letzten Wochen ergriffen hat, um den Bausektor und die Schaffung von Wohnraum anzukurbeln, sowie die Ankündigungen des Comité du Risque Systémique (CdRS) und der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) hinsichtlich einer Lockerung der Bedingungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten.

"Wir sind überzeugt, dass die Kombination aus stabilisierten und nun sinkenden Zinssätzen und den konzertierten Bemühungen aller Beteiligten, ob aus dem öffentlichen Sektor oder dem Finanzsektor, das Vertrauen in den Wohnimmobilienmarkt zurückbringen und zu seiner Erholung beitragen wird", so Grbic abschließend.

Über die ABBL

Die Aufgabe der ABBL besteht darin, die nachhaltige Entwicklung von regulierten, innovativen und verantwortungsvollen Bankdienstleistungen zu fördern. Die ABBL ist der größte und älteste Berufsverband des Finanzsektors. Sie vertritt den Bankensektor im weiteren Sinne, d. h. die Mehrheit der in Luxemburg ansässigen Banken, sowie regulierte und andere Finanzintermediäre der Branche, einschließlich Anwaltskanzleien, Beratungsfirmen, Wirtschaftsprüfer, Marktinfrastrukturen, E-Geld und Zahlungsinstitute.

Die ABBL stellt ihren Mitgliedern die Informationen, Ressourcen und Dienstleistungen zur Verfügung, die sie benötigen, um auf einem dynamischen Finanzmarkt und in einem zunehmend komplexen regulatorischen Umfeld tätig zu sein. Sie ist eine offene Plattform, auf der die Schlüsselprobleme der Branche diskutiert und gemeinsame Positionen für die gesamte Branche festgelegt werden.

Der ABBL-Tätigkeitsbericht kann hier heruntergeladen werden: <https://www.abbl.lu/en/abbl-annual-report-2023-regulated-innovative-responsible>.

Pressekontakt: Paul Wilwertz, +352 46 36 60-322, paul.wilwertz@abbl.lu



Press release
English version

8 July 2024

Housing support vehicle Prolog S.A. now operational

In response to the housing crisis, five Luxembourg banks have created a support mechanism for the residential property sector with a view to increasing the supply of completed homes. Announced at a press conference on 22 May 2024 in the presence of Finance Minister Gilles Roth, this mechanism, a Special Purpose Vehicle (SPV) in the form of a limited company called Prolog S.A., is now operational. This approach complements the government's measures to boost housing.

The importance of revitalising the housing sector

"Since the beginning of this year, our members active in the residential housing finance market have seen a certain revival of interest in mortgage loans," says Jerry Grbic, CEO of the Association des Banques et Banquiers (ABBL). *"However, this interest is concentrated on existing homes and not on VEFA (VEFA future state of completion) projects, and the recovery in the market is still too weak to meet the national housing challenge".* What is at stake here is, first and foremost, access to housing, but also the country's ability to attract the talent it needs for its economy, and lastly, the future of jobs in a sector on which thousands of households depend: the construction industry.

Bringing added peace of mind

The idea for the SPV Prolog S.A. was launched at the national housing meeting held on 22 February at the Château de Senningen. It was created by the four founding banks, Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen and Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI), now joined by Banque de Luxembourg. Its aim is to unblock the situation of properties where construction has started but which cannot be put on the market due to a lack of sufficient pre-sales. *"The promise to purchase that Prolog S.A. provides provides predictability: for buyers who have already invested in the project. For developers who wish to complete their construction. For the tradesmen who have been appointed. And finally, for potential buyers. Everyone will know that the project is going to be completed,"* emphasises Jerry Grbic.

A 7-phase process

Phase 1: The developer obtains the necessary permits and markets the units in its residential development.

Phase 2: Some of the units are sold on a VEFA (VEFA future state of completion) basis, but because the number of units sold is insufficient, the developer is unable to obtain the necessary financing from its bank. Construction cannot begin.

Phase 3: The developer can submit his project to Prolog S.A. via one of the participating banks, so that Prolog S.A. can commit to buying (via an option) the unsold properties at a discount (to be defined on a case-by-case basis).

Phase 4: Prolog S.A.'s Investment Committee analyses the project. The conditions to be met include the following

- the project presented must be viable and meet market needs (e.g. luxury flats excluded).
- a pre-sales threshold of 50% of the programme has already been reached.

Phase 5: Thanks to Prolog S.A.'s commitment, the developer will be able to obtain the financing he needs from his bank to complete the project.

Phase 6: Construction can begin. At the same time, the developer continues to sell unsold units freely on the market.

Phase 7: If any units remain unsold at the time of completion, the developer asks Prolog S.A. to acquire them with a view to their subsequent resale by the SPV.



General mobilisation

The five banks that are shareholders in Prolog S.A. have pledged a total of EUR 250 million, which, if the mechanism is used to the full, will enable around 800-1300 homes to be put on the market. Initiatives are underway within the institutions concerned to train their sales staff in this new mechanism. The ABBL will be joining forces with the Chamber of Commerce, the Chamber of Trades and the Real Estate Chamber to organise an information session for residential property professionals on 5 September.

It should be remembered that the vehicle is limited in time but remains open to other interested banks. This initiative by the banking sector complements a series of measures taken by the government in recent weeks to boost the construction sector and the creation of new homes, as well as the announcements by the Comité du Risque Systémique (CdRS) and the Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) regarding the easing of mortgage lending conditions.

"We are convinced that the combined effect of the stabilisation and now fall in interest rates, and the concerted efforts of all stakeholders, whether in the public sector or the financial sector, will restore confidence in the housing market and contribute to its recovery," concludes Jerry Grbic.

About the ABBL

The ABBL's mission is to promote the sustainable development of regulated, innovative and responsible banking services. The ABBL is the largest and oldest professional association in the financial sector. It represents the banking sector in the broadest sense, i.e. the majority of banks established in Luxembourg, as well as regulated financial intermediaries and others in the sector including law firms, consultancies, auditors, market infrastructures, e-money and payment institutions.

The ABBL provides its members with the information, resources and services they need to operate in a dynamic financial market and an increasingly complex regulatory environment. It is an open platform for discussing key industry issues and developing common positions across the sector.

The ABBL activity report can be downloaded here: <https://www.abbl.lu/en/abbl-annual-report-2023-regulated-innovative-responsible>.

Press contact: Paul Wilwertz, +352 46 36 60-322, paul.wilwertz@abbl.lu