

N° 5152²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2003-2004

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
ET DU BUDGET**

(23.10.2003)

La Commission se compose de: M. Lucien WEILER, Président; M. Norbert HAUPERT, Rapporteur; MM. François BAUSCH, Alex BODRY, Emile CALMES, Lucien CLEMENT, Gast GIBERYEN, Gusty GRAAS, Jeannot KRECKE, Jean-Paul RIPPINGER, Serge URBANY et Claude WISELER, Membres.

*

1. ANTECEDENTS

Le 20 mai 2003 le Ministre du Trésor et du Budget a déposé le projet de loi No 5152 dont l'objet est d'autoriser l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest. Le Conseil d'Etat a émis son avis le 10 juillet 2003. Dans la réunion du 13 octobre 2003, la Commission des Finances et du Budget a désigné unanimement M. Norbert Hauptert comme rapporteur. Dans cette même réunion, la Commission a procédé à l'examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'Etat, tandis que le présent rapport fut adopté en sa réunion du 23 octobre 2003.

*

2. HISTORIQUE

C'est au milieu des années quatre-vingt-dix que le Gouvernement eut l'idée de reconvertir les terrains des friches industrielles abandonnés par la réorientation du procédé de production des usines de l'ARBED et de mettre ces terrains à profit d'une réorientation profonde de l'utilisation du sol dans le Sud du pays. En 1996, le Gouvernement et l'ARBED créèrent le groupement d'intérêt économique GIE-ERSID chargé de l'étude de la reconversion des friches. En 1997, ce groupement soumit au Gouvernement son rapport connu sous le nom d'AGIPLAN.

En mai 2000, le ministre de l'Aménagement du Territoire présenta un premier rapport à la Chambre dans lequel il affirma la volonté du Gouvernement „de développer à partir d'un projet ambitieux et fédérateur une dynamique qui entraînera également le secteur privé et qui permettra de lancer à partir de Belval-Ouest la renaissance de la région du Sud“. En février 2001, le ministre présenta un second rapport essentiellement consacré au site de Belval-Ouest.

Par la loi du 1er août 2001, le Gouvernement fut autorisé à prendre une participation dans le capital de la société de développement AGORA qui a pour mission de viabiliser et de développer les friches sidérurgiques dans le sens de leur intégration dans le plan d'aménagement de la région Sud. Ceci dans l'intérêt économique, social, écologique et culturel de tout le pays et tout en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée. Il avait été retenu que l'ARBED ferait progressivement apport à la société AGORA de l'ensemble des terrains considérés dans le cadre du GIE-ERSID, après avoir réalisé au préalable leur assainissement et avoir procédé aux démolitions qui s'imposent.

Par la loi du 25 juillet 2002 fut créé l'établissement public „Fonds Belval“, ayant pour objet la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest. Le Fonds a pour mission de réaliser pour le compte de l'Etat sur les terrains situés sur le site et appartenant à l'Etat:

1. la planification et la réalisation des nouvelles constructions en vue de la concrétisation de la Cité des sciences;
2. la sécurisation, la mise en valeur et la restructuration des constructions à préserver;
3. l'élaboration d'études, la réalisation de constructions, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles destinés à un usage public;
4. l'aménagement des alentours.

Il en résulte pour l'Etat l'obligation de mettre à la disposition du Fonds les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de sa mission.

*

3. OBJET DU PROJET DE LOI

Le „Fonds Belval“ est donc chargé de réaliser sur le site Belval-Ouest les équipements prévus par l'Etat, à savoir la Cité des sciences comprenant le département des sciences de l'Université de Luxembourg avec des Centres de Recherche, ainsi que des logements pour étudiants, un lycée technique avec des installations sportives, le Centre d'animation et de culture industrielle, le Centre de musique amplifiée („Rockhal“), un Centre de Conférences, les Archives de l'Etat et d'autres administrations à prévoir dans le cadre de la politique de décentralisation du Gouvernement. *„Afin de placer les différents équipements publics envisagés de façon cohérente entre eux et dans le cadre du plan d'aménagement général sur le site“*, il a paru important au Gouvernement de réserver dès maintenant, avant que les terrains ne soient éparpillés entre différents propriétaires, les surfaces nécessaires à la réalisation de la mission du Fonds.

3.1. Situation des terrains faisant l'objet de la transaction

La friche de Belval-Ouest a une superficie de quelque 112 ha dont 24% sont destinés à des parc et verdures, 14% à des infrastructures routières et 62% à la vente. Pour répondre aux engagements du Gouvernement dans le cadre du Fonds Belval, l'Etat aura besoin de 27,34 ha, qui représentent à peu près 40% de la surface constructible du site. Les surfaces à acquérir se répartissent comme suit sur les différentes zones du site:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| – Terrasse des hauts-fourneaux | 15,55 ha |
| – Square Mile | 2,00 ha |
| – Parc Belval | 8,00 ha |
| – Quartier Belval-Sud | <u>1,79 ha</u> |
| surface totale: | 27,34 ha |

La destination envisagée des terrains sera dans les grands traits la suivante:

| | |
|---|----------------|
| – Centre National de la Culture Industrielle | 350,00 a |
| – Centre de musique amplifiée | 142,77 a |
| – Archives nationaux | 111,64 a |
| – Logements pour étudiants | 179,00 a |
| – Lycée et installations sportives | 800,00 a |
| – Université, Centre de recherche et immeubles administratifs | 1.081,23 a |
| – Autres | <u>69,36 a</u> |
| total: | 2.734,00 a |

3.2. Coût de la transaction

Il importe de rappeler qu'au moment de la constitution d'AGORA, l'apport par l'ARBED du site de Belval a conduit à une libération du capital de la société de 27.818.610 € dont 22.860.740 € représentent le prix du terrain et 4.957.870 € représentent le prix des bâtiments et constructions. L'évaluation des apports avait été réalisée par des réviseurs d'entreprises et estimée à 1.858,82 € l'are (LUF 75.000) pour les terrains et à 15.988.000 € pour les bâtiments et constructions. La valeur résiduelle des différents bâtiments et constructions avait été estimée comme suit:

| | |
|--------------------------------|--------------|
| – Hall des soufflantes | 1.898.000 € |
| – Magasins | 151.000 € |
| – Bâtiment administratif | 295.000 € |
| – Douches | 5.000 € |
| – Vestiaires | 1.203.000 € |
| – „Möllerei“ | 10.302.000 € |
| – Réservoir de minerai | 2.134.000 € |
| – Hauts-fourneaux et cheminées | p.m |
| total | 15.988.000 € |

En ce qui concerne ces estimations, les réviseurs s'empresent de préciser dans leur rapport: „Die vorstehend ermittelten Restwerte sind notwendigerweise pauschal und tragen den jeweiligen Nutzungswerten eines jeden Gebäudes nur bedingt Rechnung. Dies gilt insbesondere für die Möllerei. Immerhin ergeben sie insgesamt betrachtet einen Wert, der mindestens dem von den Gesellschaften festgesetzten Wert der Sacheinlage sämtlicher Gebäude von 4.957.870 € entspricht.“

En ce qui concerne la cession de terrains par AGORA à l'Etat, il avait été convenu ce qui suit:

- „– la restauration de la partie à vocation essentiellement culturelle du site de Belval se fait dans le cadre d'une convention à dresser entre le Ministre de la Culture et la société de développement; la société de développement cédera à l'Etat, suivant les besoins de celui-ci au prix d'apport majoré de la part proportionnelle au terrain des frais de viabilisation exposés par la société de développement, tout ou partie de ces terrains et/ou bâtiments;
- la société de développement s'engage à céder à l'Etat en vue de la création de plusieurs zones d'activité économiques nationales des terrains non aménagés d'une surface brute de 50 ha sur l'ensemble des 500 ha au prix de 75.000 LUF/are (1.859 €). La localisation de ces terrains à réserver à cette fin sera cohérente avec les besoins de l'aménagement du territoire et les principes d'une gestion économique de la société de développement;
- la société de développement réservera pour l'Etat 10 ha de terrains sur l'ensemble des 500 ha, pour accueillir des établissements publics et cédera à un prix de 15.000 LUF/are (372 €) ces terrains à l'Etat, ce prix sera augmenté de la part proportionnelle au terrain cédé des frais de viabilisation exposés par la société de développement;
- la cession des terrains requis pour les infrastructures nationales telles que prévues dans l'étude AGIPLAN se fera au prix de 15.000 LUF/are (372 €).“

Les frais de viabilisation et de développement des friches comprennent essentiellement

- des frais d'études préalables;
- des frais de déplacement de lignes de haute tension;
- des frais de déplacement des lignes ferroviaires desservant le site ProfilARBED;
- des frais de construction de routes;
- des frais de commercialisation du site;
- des frais d'organisation et de personnel;
- des frais d'aménagement paysager;
- des frais financiers.

Ces frais ont été évalués à 270 €/m² sur base des chiffres d'octobre 2002.

Compte tenu de toutes ces considérations, le coût de la transaction prévue par le projet se compose comme suit:

| | | |
|---|---|---------------------|
| – prix du terrain: 1.000 ares au prix préférentiel de 372 € | = | 372.000 € |
| 1.734 ares au prix d'apport de 1.859,2 € | = | 3.223.852,8 € |
| – prix des immeubles: au prix d'apport | | 4.957.870 € |
| – frais de développement: au prix de 270 €/m ² | = | <u>73.818.000 €</u> |
| total: | | 82.371.722 € |

Il s'agit de noter que, dans cette transaction, la société AGORA subit une perte de 1.487.200 € résultant de la différence entre le prix d'apport et le prix de cession des 10 ha de terrains cédés à l'Etat destinés à accueillir des établissements publics. Cette transaction permet cependant à la société de se créer des liquidités qui lui faisaient défaut jusqu'à maintenant et qui lui permettent de commencer à valoriser les friches.

3.3. Financement de la transaction

Le projet de loi prévoit une enveloppe globale de maximum 85 millions €, légèrement supérieure au prix évalué afin d'anticiper sur une augmentation éventuelle du coût due à une possible différence cadastrale des surfaces achetées. Le projet permet de procéder à des paiements échelonnés à étendre sur les exercices budgétaires 2003 à 2007. Le montant des frais de développement sera adapté à l'évolution de l'indice semestriel des prix à la construction.

La société AGORA est tenue de présenter, après quatre années, un décompte des frais de développement permettant au Gouvernement de s'assurer du bien-fondé (réalisation et prévision) des chiffres facturés par la société. Au cas où ce décompte révélera un chiffre dépassant le prix facturé de 270 €/m², le dépassement en résultant, qui sera facturé aux acquéreurs de tous les terrains, donc aussi à l'Etat, devra faire l'objet d'un nouveau projet de loi.

*

4. L'ANALYSE DE L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis, la Haute Corporation soulève trois problèmes:

- celui de la situation approximative des terrains à acquérir;
- celui de l'adaptation des frais de développement;
- celui du prix du terrain destiné au Centre National de la Culture Industrielle.

Pour ce qui est de la situation des terrains à acquérir, le Conseil d'Etat propose, sous peine de ne pas se voir en mesure d'accorder la dispense du second vote constitutionnel, de joindre le plan de mesurage en annexe du projet et de préciser dans la seconde phrase de l'article 1er que ce plan fera partie intégrante de la loi à voter. Par ailleurs, le Conseil d'Etat est d'avis que les prix devront être adaptés du moment que les mesurages définitifs font apparaître une différence par rapport au plan de mesurage de janvier 2002 de 2,5% et non de 5% comme il a été proposé dans le commentaire des articles du projet. La Haute Corporation fait des propositions de texte relatives à ses remarques auxquelles se rallie la Commission des Finances et du Budget.

En ce qui concerne les frais de développement, le Conseil d'Etat se pose la question si les travaux de développement à réaliser après la vente des terrains visés par le projet de loi sont intégrés, de façon prospective et forfaitaire dans le prix d'achat constitué par les 73,8 millions €, ou si l'Etat et les autres acheteurs n'interviendront que dans les frais de développement réalisés jusqu'au moment de la cession des terrains qui les concernent. Or, il résulte des développements ci-avant que les frais de viabilisation et de développement, dont le montant constitue d'ailleurs la part la plus importante du prix d'acquisition des terrains (plus de 95%), ont été évalués dans leur intégralité et ont été intégrés de façon prospective dans le prix du terrain. Etant donné qu'il s'agit d'une évaluation prospective, la société AGORA est tenue de présenter après quatre années un décompte des frais de développement engagés jusqu'alors, afin que le Gouvernement puisse se faire une idée du bien-fondé des chiffres qui lui ont été facturés. Au cas où le décompte, surtout dans sa partie prospective, révélera un dépassement du chiffre facturé de 270 €/m²

pour finaliser les travaux de développement du site, la différence devra faire l'objet d'une concertation entre la société de développement et l'Etat pour réduire ses frais au minimum. La différence éventuelle subsistant devra faire l'objet d'un projet de loi à part.

Pour ce qui est du prix du terrain destiné à la réalisation du Centre National de la Culture Industrielle, il résulte des développements ci-avant que le prix d'acquisition est bien le prix d'apport de 1.859,2 €/are et non le prix de faveur de 372 € qui n'a été négocié que pour les surfaces destinées à accueillir des établissements publics et limitées à une superficie de 10 ha. Par contre, il n'est pas logique d'intégrer dans le prix du terrain le prix d'acquisition des bâtiments et autres constructions. Ces constructions seront, pour la plupart, intégrées dans le Centre National de la Culture Industrielle et constituent donc des valeurs réelles qui réduiront le coût de la construction dudit Centre. Le coût du terrain destiné à la réalisation du Centre sera donc de 1859,2 €/are augmenté des frais de développement de 270 €/m² ou 27.000 €/are donc un prix total de 28.859,2 € l'are ou l'équivalent de 1.164.000 LUF/are. Notons qu'à ce prix la société AGORA ne réalisera aucun bénéfice sur la transaction.

La Commission a des difficultés de suivre le raisonnement de la Haute Corporation qui ajoute à ce prix le coût des travaux préparatoires du projet de loi 5101 relatif aux études et travaux préparatoires en vue de la réalisation d'un centre national de la culture industrielle sur le site des hauts-fourneaux à Belval-Ouest et rapporte ensuite ce prix global à l'are. Cette approche n'est pas concluante dans le cas d'un immeuble à destination culturelle, alors que, même dans le cas d'un immeuble administratif, la donnée intéressante concerne le coût total (coût du foncier et coût de construction) par m² de surface plancher utile.

*

5. COMMENTAIRE DES ARTICLES

ad article 1:

Cet article autorise le Gouvernement à procéder à l'acquisition des parties de lots de la section A d'Esch-Nord de la commune d'Esch-sur-Alzette et de la section C de Belvaux de la commune de Sanem. Vu que le plan de mesurage du 21 janvier 2002 faisait défaut au projet gouvernemental et que le Conseil d'Etat y voit une insécurité juridique, ce dernier sous peine de faire opposition formelle au projet propose que ce plan soit annexé au projet et en fasse partie intégrante. La Commission s'est ralliée à la position du Conseil d'Etat et a par conséquent modifié le texte de cet article en y ajoutant une référence au plan à la fin de la deuxième phrase.

ad article 2:

Cet article fixe le prix d'acquisition pour les immeubles sur le site de Belval-Ouest à 85 millions € au maximum, tout en introduisant une formule d'adaptation de ce prix en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la construction, étant donné qu'il résulte essentiellement des frais de développement avancés par AGORA et qui varient nécessairement avec l'évolution des prix à la construction.

Le Conseil d'Etat souhaite que le texte reprenne la formule d'adaptation telle qu'elle figure dans le commentaire des articles du texte gouvernemental. A cet effet, il suggère une autre formulation de l'article 2 à laquelle la Commission des Finances et du Budget s'est ralliée.

Vu que des mesurages cadastraux définitifs pour les emprises des différents projets restent à établir, les auteurs du projet de texte ont jugé que des différences de 5% par objet et par zone pourraient être acceptées pour déterminer le prix d'acquisition définitif de la transaction. Le Conseil d'Etat a consenti au fait qu'il y a une certaine incertitude à considérer, mais a recommandé des proportions plus limitées. La Commission partage cet avis et a modifié le projet gouvernemental selon la proposition du Conseil d'Etat en ajoutant un deuxième alinéa à l'article 2 du projet.

ad article 3:

L'article 3 stipule que la dépense liée à l'acquisition prévue par ce projet est à charge des crédits du Ministère des Finances. Vu qu'il n'y a pas eu d'observations, le texte gouvernemental est maintenu.

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest

Art. 1.– Le Gouvernement est autorisé à acquérir des terrains, bâtiments, constructions et ouvrages sis à Esch-sur-Alzette, au site industriel désaffecté d'Esch/Belval-Ouest, d'une superficie totale de 27 ha 34 ares. Ces immeubles sont inscrits au cadastre comme suit sur base d'un plan de mesurage du 21 janvier 2002 joint en annexe à la présente loi dont il fait partie intégrante:

A) Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, parties des lots suivants:

1c, 1d, 1e1, 1e2, 1f, 1g, 1n, 1p, 1s, 1t, 1v, 1w, 1y, 1z, 3a, 3e, 3g, A

B) Commune de Sanem, section C de Belvaux, parties des lots suivants:

10a, 10b, 10c, 10e, 10f, 10h, 10k, 12, D, I

Art. 2.– La dépense engagée par cette acquisition ne peut dépasser le montant de 85 millions d'euros. Ce montant correspond à la valeur 569,61 de l'indice semestriel des prix à la construction au 1er octobre 2002. Déduction faite des versements annuels à charge du budget de l'Etat, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix à la construction précité.

Si le mesurage cadastral définitif fait apparaître par rapport au plan de mesurage du 21 janvier 2002 une différence dépassant 2,5% de la surface constatée par ce dernier plan, le prix fixé à l'alinéa précédent sera adapté proportionnellement.

Art. 3.– La dépense occasionnée en vertu de l'article précédent est à charge des crédits du Ministère des Finances.

Luxembourg, le 23 octobre 2003

Le Rapporteur,
Norbert HAUPERT

Le Président,
Lucien WEILER



