



---

CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Dossier consolidé

Projet de loi 5152

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

Date de dépôt : 20-05-2003

Date de l'avis du Conseil d'État : 10-07-2003

Auteur(s) : Monsieur Luc Frieden, Ministre du Trésor et du Budget

## Liste des documents

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
20-05-2003	Déposé	5152/00	<u>3</u>
10-07-2003	Avis du Conseil d'Etat (10.7.2003)	5152/01	<u>14</u>
23-10-2003	Rapport de commission(s) : Commission des Finances et du Budget Rapporteur(s) :	5152/02	<u>19</u>
09-12-2003	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (09-12-2003) Evacué par dispense du second vote (09-12-2003)	5152/03	<u>28</u>
31-12-2003	Publié au Mémorial A n°179 en page 3610	5152,5230	<u>31</u>

5152/00

N° 5152

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

**PROJET DE LOI**

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

\* \* \*

*(Dépôt: le 20.5.2003)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (14.5.2003) .....	1
2) Texte du projet de loi .....	2
3) Exposé des motifs.....	2
4) Commentaire des articles .....	7
5) Plans.....	8

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Trésor et du Budget et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*– Notre Ministre du Trésor et du Budget est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest.

Palais de Luxembourg, le 14 mai 2003

*Le Ministre du Trésor  
et du Budget,*

Luc FRIEDEN

HENRI

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**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:

- 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 occasionnée par cette acquisition ne peut dépasser le montant global de 85 millions d'euros (indice semestriel des prix à la construction octobre 2002: 569.61) sans préjudice de l'incidence des hausses légales pouvant intervenir jusqu'à l'achèvement des travaux de développement.

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

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

### INTRODUCTION

Le Gouvernement a retenu le site de Belval pour l'implantation d'un certain nombre d'équipements régionaux ou nationaux comme la future université de Luxembourg, différents Centres de Recherche public, le centre de musique amplifiée, etc. Par ailleurs il a été décidé d'intégrer certaines installations existantes (hauts fourneaux, hall à soufflantes) dans un centre d'histoire industrielle.

Au total le programme élaboré dans le contexte du Fonds Belval s'élève à environ 430.000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute (SHOB). Cette surface est à comparer avec le total maximal de surfaces constructibles sur la friche compte tenu du plan d'aménagement général dont l'approbation publique est en cours. Le total qui pourra être réalisé sur le site de Belval s'élève à environ 1.300.000 m<sup>2</sup> SHOB. Il en ressort que l'Etat, à condition que la Chambre des Députés avalise les différents projets, occupera à terme plus d'un tiers de la capacité totale du site de Belval.

Lors du dépôt du projet de loi portant création d'un Fonds pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest le 29 janvier 2002, le Gouvernement n'a pas su préciser les emplacements précis et les besoins précis du futur Fonds Belval. Pour cette raison le Conseil d'Etat s'était opposé formellement au texte proposé.

Entre-temps ces points ont pu être précisés.

La loi du 25 juillet 2002 portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest spécifie en effet dans son article 2 que l'Etat met à disposition de l'établissement public, ci-après „Fonds Belval“, les terrains et immeubles requis pour l'accomplissement de sa mission.

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 est important pour le Fonds Belval de pouvoir réserver dès maintenant les terrains requis et partant il est important que l'Etat devienne propriétaire de ces terrains ou anciens équipements industriels, actuellement encore propriété de la société de développement Agora.

Dans le cadre de cet exposé des motifs, il y a lieu de rappeler la mission d'Agora, de préciser les modalités financières des transactions avec leurs conséquences budgétaires entre l'Etat et Agora et de localiser les emplacements des immeubles nécessités par l'Etat.

\*

## 1. MISSION D'AGORA ET ETAT DES TERRAINS

La société de développement Agora a pour mission de viabiliser et de développer les friches industrielles, d'une surface d'environ 650 ha, de l'Arbed situées dans le sud du pays dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel) en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée.

L'Arbed fera progressivement apport à la société de développement de l'ensemble des terrains considérés dans le cadre du GIE-ERSID. Il est entendu que les sites seront à assainir et les démolitions à réaliser préalablement par l'Arbed.

Dans une première phase la société de développement Agora va développer et viabiliser les 112 ha constituant la friche industrielle de Belval-Ouest et dont elle est devenue propriétaire par le biais d'une augmentation du capital.

Il résulte des devis établis que les frais de développement et de viabilisation à Belval-Ouest portent essentiellement sur les éléments suivants:

- frais d'études préalables;
- déplacement de différentes lignes de haute tension (CEGEDEL et Sotel) pour permettre le développement des différentes zones d'habitation;
- déplacement de lignes ferroviaires desservant le site de ProfilArbed pour permettre l'accès au quartier comprenant les hauts fourneaux;
- construction de routes (environ 155.000 m<sup>2</sup>);
- frais de commercialisation du site;
- frais de personnel et d'organisation;
- frais d'aménagement paysager sur 27 ha;
- frais financiers;
- divers.

Agora est chargée de la coordination générale du projet et en particulier de la coordination de toutes les mesures de réalisation des infrastructures sur le site.

Par acte du 13 novembre 2002, il a été procédé à une augmentation du capital d'Agora Sàrl et Cie à concurrence de 25.230.000 € par des apports en nature consistant en les terrains et immeubles du site industriel de Belval-Ouest, de sorte que son capital social s'élève actuellement à 28.240.000 €.

Quatre points méritent une attention particulière:

- les terrains apportés sont grevés de servitudes au profit du site industriel adjacent de ProfilArbed;
- l'apporteur ARBED a obtenu des garanties relatives à l'utilisation future des terrains jouxtant le site industriel de ProfilArbed, utilisation qui doit tenir compte de la proximité de l'activité industrielle en question et ne pas porter préjudice à l'exploitation de ProfilArbed;
- conformément aux accords initiaux, les travaux de remise en état des terrains (décontamination et démolition) restent à la charge d'ARBED, à l'exception du périmètre autour des Hauts Fourneaux comprenant les structures mises sur la liste de l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux. Les décontaminations seront réalisées en accord avec Agora sur la base des directives du concept d'assainissement (No de référence 1/01/0218 du Ministre de l'Environnement du 11.12.2001);
- Agora Sàrl & Cie a repris deux contrats de bail grevant des immeubles apportés au profit de tiers (ProfilArbed et Soteg). Ces deux contrats de bail expirent fin 2003 concernant ProfilArbed (Magasin Central et Vestiaires) et fin 2006 concernant Soteg.

Toutes les servitudes connues et non cachées reprises, à l'exception d'une à savoir celle relative à l'écoulement des eaux pluviales, des eaux de ruisseaux et des eaux épurées dans les étangs de ProfilArbed, sont prévues d'être levées par Agora au fur et à mesure de la réalisation des projets d'investisseurs dans le cadre des aménagements liés à la viabilisation du site.

En fonction de la réutilisation du site le concept d'assainissement prévoit deux mesures correctives principales, à savoir la relocalisation de contaminations sur la déponie des boues de hauts fourneaux restant au nord du site, qui sera recouvert ultérieurement par une couche étanche, et le recouvrement des contaminations non relocalisées par des constructions d'immeubles utilisant le principe de fondation sur sol existant.

Tout investisseur sur une des parcelles contaminées n'aura pas à traiter avec cette pollution, ni d'un point de vue administratif (p. ex. procédure commodo-incommodo), ni d'un point de vue pratique (sondages, analyses, décontaminations) dans la mesure où son projet est conforme aux restrictions imposées par l'arrêté ministériel émis dans le cadre de la cessation d'activités, c.-à-d. ou l'investisseur ne procède pas à des excavations et utilise le principe de fondations sur sol.

Dans le cas contraire, et en analogie avec des terrassements dans des zones non contaminées, l'investisseur devra entreposer les déblais non contaminés à ses frais sur une des décharges officielles au Luxembourg en dehors du site de Belval-Ouest. Les déblais pollués résultant des mêmes travaux devront être entreposés sur la déponie des boues de hauts fourneaux sans frais supplémentaires par rapport à une mise en décharge normale. Cependant il est à noter que le cas contraire nécessite une autorisation dans le contexte de la procédure Commodo-Incommodo, qui sera basée sur des analyses de sol supplémentaires en vue de déterminer les quantités exactes de déblais pollués qui sera comparée à la réserve de dépôt restante sur la déponie des boues de hauts fourneaux.

Afin de maintenir les coûts de préfinancement des infrastructures au niveau le plus bas possible, Agora procédera à la mise en œuvre des aménagements du site par étapes graduelles et successives en fonction des garanties apportées par les contrats conclus dans le cadre des investissements privés et publics. Ainsi, chacune des parcelles sera développée dans un contexte économique et fonctionnel préalablement déterminé et connu. L'annexe 1 présente le phasage prévisionnel des travaux d'aménagement établi par Agora en fonction des surfaces à acquérir par l'Etat.

La sécurité juridique en matière de planification urbaine est garantie par la procédure du PAG en cours d'élaboration et des PAP en préparation. Le développement sera donc assuré sur la base juridique du PAG et des PAP adoptés par les communes concernées.

Les modalités de mise en œuvre des procédures de planification urbaine pour la réalisation des investissements publics et privés seront préparées par étapes par Agora et concertées avec les communes.

\*

## 2. FRAIS DE VIABILISATION DE LA FRICHE DE BELVAL-OUEST

Sur base du PAG envisagé actuellement les 112 ha se répartissent comme suit:

- parc et verdure: 24%
- infrastructure routière, places: 14%
- surfaces destinées à la vente: 62%

Au total les frais en relation avec les prestations mentionnées sous 1 ci-dessus à réaliser par Agora doivent être estimés à environ 200 millions d'euros. L'ensemble de ces frais est à couvrir par les ventes. Afin de réduire les risques financiers importants, il est évident qu'Agora doit essayer de mettre le flux des dépenses en ligne avec le flux de recettes.

Il ressort de ces chiffres qu'en moyenne les frais de développement à supporter par les terrains destinés à la vente s'élèvent à 270 euros par m<sup>2</sup> (base octobre 2002). Ce chiffre très élevé constitue le prix de revient de la reconversion de la friche industrielle de Belval en vue de la mixité des fonctions préconisées.

Un état annuel des coûts et des prévisions financières sera établi chaque année par Agora sur la base du planning de réalisation. Un aperçu global de la situation et de l'évolution des coûts et des recettes sera ainsi disponible en permanence pour les associés et les membres du conseil de gérance d'Agora. L'évaluation des coûts établie sur la base d'un calcul détaillé et précis permettra également d'avoir une vue instantanée sur les risques et la rentabilité de l'opération.

\*

### **3. RAPPEL DES MODALITES GENERALES DES TRANSACTIONS ENTRE L'ETAT ET AGORA**

Le Gouvernement a retenu en mars 2000 certaines décisions relatives aux questions de financement dans l'accord Etat-ARBED. Ces décisions ont été présentées par le Ministre de l'Intérieur à la Chambre des Députés et le Ministre du Trésor et du Budget a remis le document à la Commission des Finances de la Chambre des Députés. Ainsi faut-il rappeler les principes suivants:

- a) La société de développement Agora constituée à 50% entre l'Etat et l'ARBED devient propriétaire de toute la friche industrielle. C'est elle qui viabilise et développe la friche dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel).

Dès la constitution, il est entendu qu'en dehors d'une mise initiale de 50 millions de LUF par chacun des deux associés, le financement et les liquidités proviendront de la mise en vente des terrains, la vente s'effectuant à des privés, à l'Etat ou à des communes.

- b) En tant que partenaire de la société de développement, l'Etat s'est négocié au départ des conditions spéciales correspondant à 3 volets lors des transactions entre Agora et l'Etat:

*1er volet:*

En ce qui concerne la cession des immeubles à restaurer à vocation essentiellement culturelle, elle se fait au prix d'apport de 75.000 LUF/are (1.859,20 euros) majoré de la part proportionnelle au terrain des frais de viabilisation exposés par la société de développement.

*2e volet:*

La société de développement cédera 10 ha de terrains sur l'ensemble des 500 ha pour accueillir des établissements publics à un prix de 15.000.– LUF/are ou 372.– euros/are à l'Etat étant entendu que ce prix sera augmenté de la part proportionnelle au terrain cédé des frais de viabilisation exposés par Agora. Le principe de base est que la société de développement ne fait pas de bénéfice lors des transactions avec l'Etat et est rémunérée sur base de ses frais réels.

*3e volet:*

D'autres transactions entre la société de développement et le secteur public (national ou communal) ou l'ARBED pour usage propre se font suivant les hypothèses retenues dans l'étude AGIPLAN; à savoir les conditions du marché.

\*

### **4. APPLICATION A BELVAL**

Pour répondre aux engagements du Gouvernement dans le cadre du Fonds Belval, l'Etat nécessite plus d'un tiers de la surface constructible à Belval. La nouvelle programmation foncière édictée par le Fonds Belval a été établie en fonction des besoins actualisés et des possibilités offertes par la planification urbaine.

Elle porte sur la maîtrise nécessaire d'un ensemble de 27,34 hectares.

<i>Projet</i>	<i>Emprise</i>	<i>Localisation</i>
Haut Fourneau * (réf. 1a, annexe 2)	16.676 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Réservoir des minerais (réf. 1b, annexe 2)	7.367 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Halle des soufflantes (réf. 2, annexe 2)	14.036 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Vestiaire (réf. 3, annexe 2)	3.857 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Centre de musique amplifiée (réf. 4, annexe 2)	14.277 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Archives nationaux (réf. 5, annexe 2)	11.164 m <sup>2</sup>	Terrasse des Hauts Fourneaux
Internat/Wohnungen	17.900 m <sup>2</sup>	Quartier Belval-Sud
Lycée et installations sportives	80.000 m <sup>2</sup>	Parc Belval
Université, centre de recherche, immeubles administratifs	108.123 m <sup>2</sup>	Terrasse des H-F/Square Mile
<b>Total</b>	<b>273.400 m<sup>2</sup></b>	

\* La surface indiquée ne reprend pas la base du haut fourneau C au sujet de laquelle Agora et le Fonds Belval vont établir une expertise en ce qui concerne l'intégration dans l'urbanisme et les coûts y relatifs.

Les emprises requises pour les différents projets nécessiteront des mesurages cadastraux définitifs. Des différences de 5% par objet et par zone seront acceptables vu l'envergure du projet d'ensemble et la flexibilité requise.

Le total des surfaces à acquérir s'établit comme suit par zone sur le site de Belval-Ouest:

Terrasse des Hauts Fourneaux	155.500 m <sup>2</sup>
Square Mile	20.000 m <sup>2</sup>
Parc Belval	80.000 m <sup>2</sup>
Quartier Belvaux-Sud	<u>17.900 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b>273.400 m<sup>2</sup></b>

En tenant compte d'une marge de l'ordre de 10% pour risques et autres imprévus, une cession de l'ensemble de ces terrains et équipements de la société Agora vers l'Etat au prix d'apport figurant dans le bilan d'Agora, respectivement à 372 euros/are pour 10 ha, augmenté de la part proportionnelle des frais de développement exposés par Agora pour la reconversion du site à l'intérieur du périmètre des 112 ha ne permettra à aucun des associés d'Agora de réaliser un bénéfice.

Au Total:

– apport terrain:	1.734 ares x 1859,2 €	=	3.223.852 €
	1.000 ares x 372 €	=	372.000 €
– apport immeubles:			<u>4.957.870 €</u>
– sous-total:			8.553.722 €
– frais de développement:	273.400 m <sup>2</sup> x 270 €	=	<u>73.818.000 €</u>
			82.371.722 €

Si le projet de loi déposé le 16 janvier 2002 portant création du Fonds Belval avait repris un montant de 75 millions euros alors que ce projet de loi reprend le montant de 85 millions euros, la différence s'explique par l'augmentation de la surface requise tel que constaté par le Fonds Belval qui a pu entamer pleinement ses travaux au cours de 2002.

Il est proposé, vu l'intérêt répété marqué par le Gouvernement, la Chambre des Députés, le Fonds Belval, de reprendre dans un projet de loi l'autorisation d'acquérir l'ensemble de ces terrains pour un montant arrondi à 85 millions d'euros (du fait de différences cadastrales possibles). Ce projet de loi permet:

- la possibilité de procéder à des paiements échelonnés sur les exercices 2003 à 2007 permettant ainsi de réduire l'impact budgétaire annuel pour l'Etat et de procurer à Agora les moyens financiers nécessaires, étant entendu qu'Agora devra procéder à des investissements de développement pendant le même délai;

- le recours à un décompte après 4 ans à présenter par Agora et permettant à l'Inspection générale des Finances de s'assurer du bien-fondé des chiffres en matière de frais de développement;
- le montant relatif aux frais de développement sera adapté à l'évolution de l'indice semestriel des prix à la construction. Ce montant correspond à la valeur 569.61 de l'indice d'octobre 2002, déduction faite des dépenses déjà engagées par la société de développement, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité. Un dépassement éventuel sera à soumettre à l'approbation du législateur.

Un compromis entre l'Etat et la société Agora couvrira l'ensemble des terrains d'une surface totale de 27,34 ha en prévoyant le paiement de quatre tranches annuelles égales de 20 millions d'euros, le paiement du solde et d'intérêts de retard se faisant en 2007 sur la base du décompte mentionné ci-dessus. Les actes pour les différentes emprises seront établis dès réalisation des mesurages cadastraux.

Pour être complet, il y a lieu de noter que l'étude, le développement et la construction des infrastructures routières et ferroviaires nationales ou régionales passant à travers le site ou en marge du site comportant entre autres la modernisation de la gare ferroviaire, les accès secondaires au Nord et au Sud au site, la liaison Micheville sont réalisés par les services du Ministère des Transports ou par l'Administration des Ponts&Chaussées et imputés sur les budgets respectifs.

Il est à rappeler que la cession des emprises requises pour ces infrastructures se fera au prix de 372 euros/are (15.000 LUF/are) et n'est pas comprise dans l'objet du présent projet de loi.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1er*

Comme les mesurages cadastraux ne peuvent être réalisés qu'au fur et à mesure de la réalisation des nouvelles infrastructures, l'autorisation proposée porte sur des parties de lots de la section A d'Esch-Nord de la commune d'Esch-sur-Alzette respectivement de la section C de Belvaux de la commune de Sanem suivant un plan de mesurage dressé par Monsieur Claude Schreiner, ingénieur auprès de l'Administration du Cadastre en date du 21 janvier 2002.

### *Article 2*

Comme le prix d'acquisition proposé de 85 millions euros dépasse la limite prévue à l'article 80(1)b de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat, une autorisation par le législateur est requise. Ce prix d'acquisition se compose de deux éléments, la valeur comptable des terrains et immeubles tel qu'elle figure au bilan de la société de développement Agora s.à r.l. et cie, société en commandite simple, soit 8,5 millions d'euros, et de la part proportionnelle des frais de développement exposés par la société de développement Agora, soit 73,8 millions d'euros.

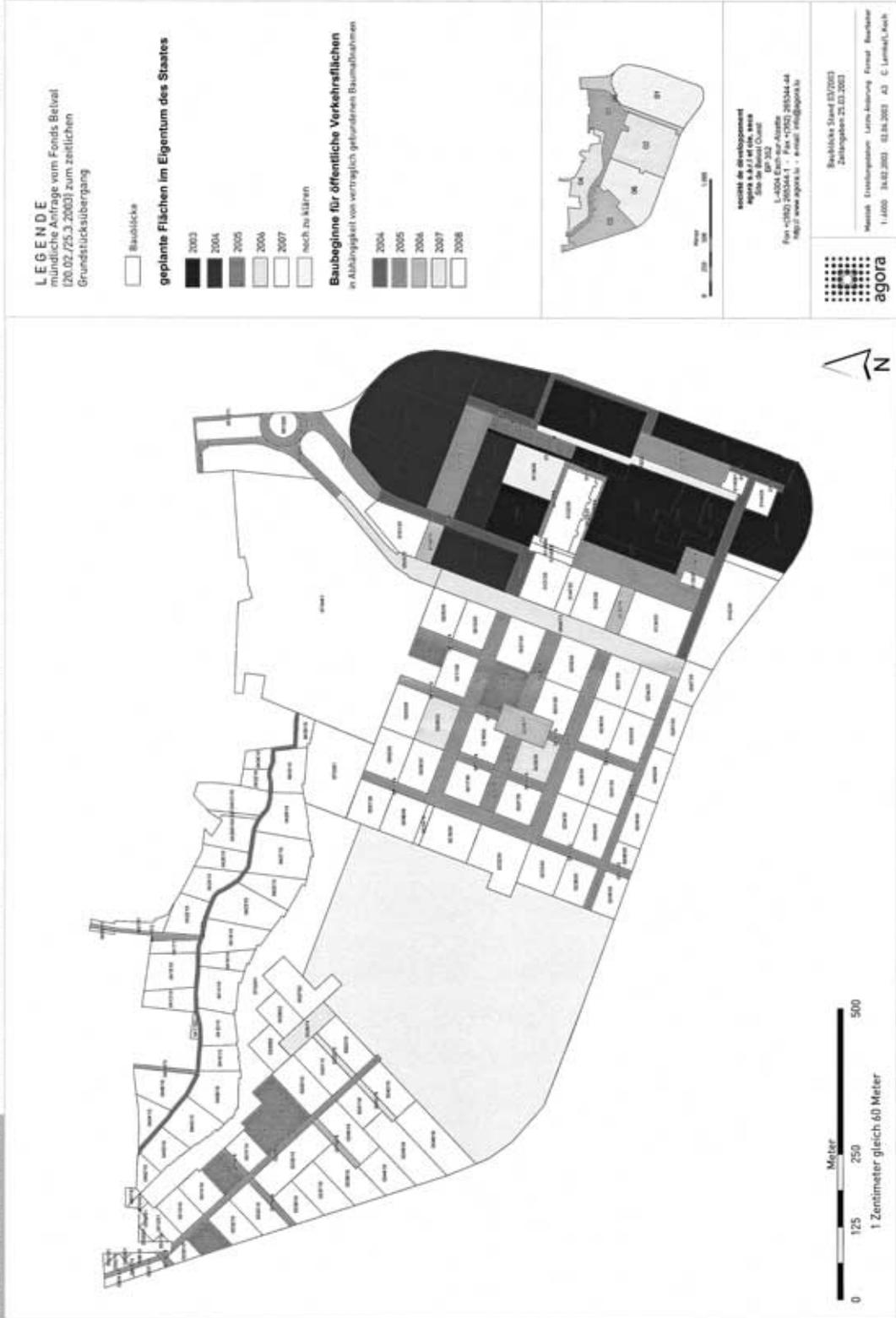
Le montant prévu comme contribution de l'Etat aux frais de développement est sujet à modification suite à l'évolution des coûts de la construction, des matières premières, etc. Le montant a été établi en référence à l'indice semestriel des prix à la construction du mois d'octobre 2002. Ce montant correspond à la valeur 569.61 de l'indice d'octobre 2002, déduction faite des dépenses déjà engagées par la société de développement, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice précité. Un dépassement éventuel sera à soumettre à l'approbation du législateur.

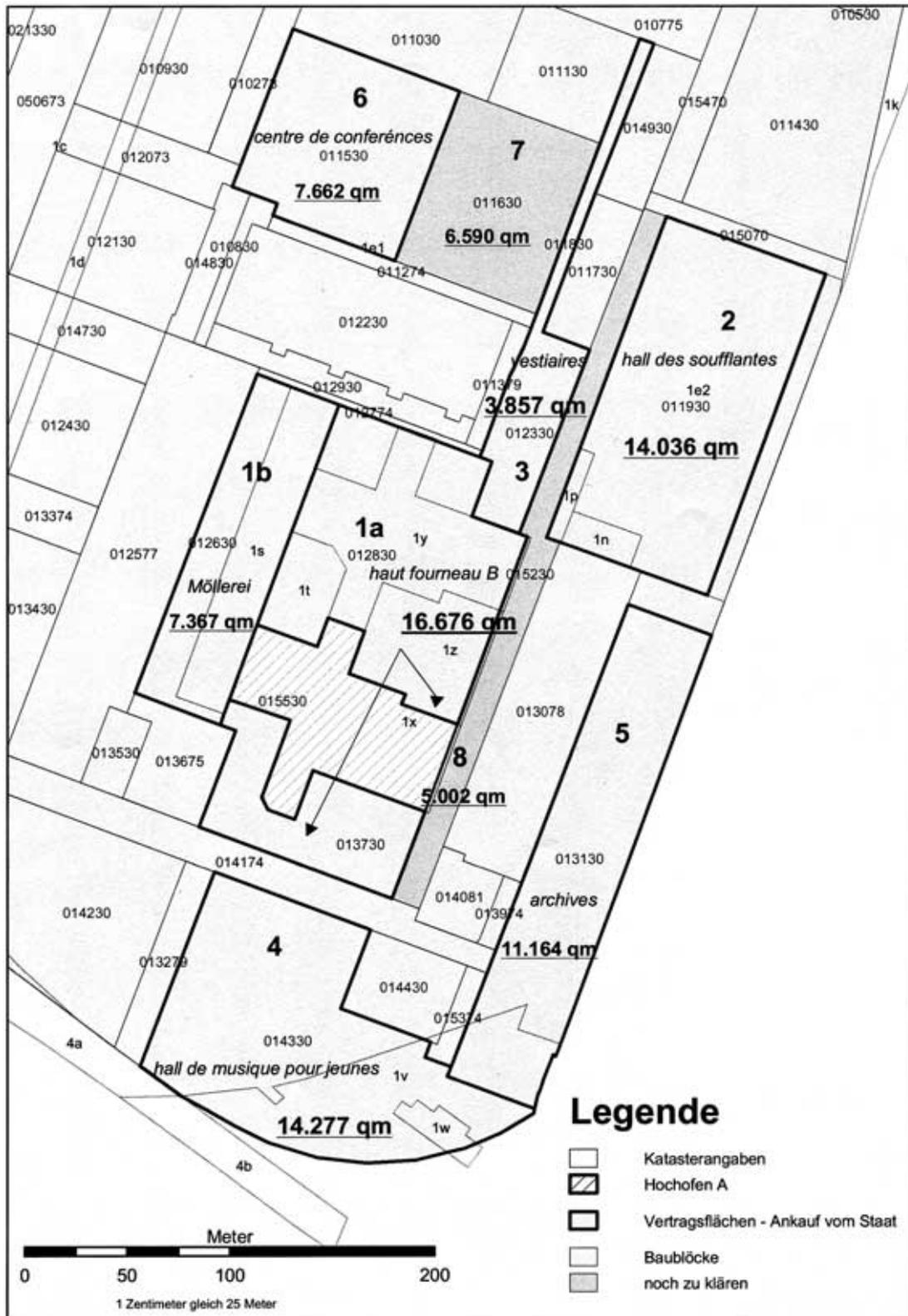
### *Article 3*

La dépense occasionnée en vertu de cette acquisition sera à charge des crédits du Ministère des Finances et répartie à concurrence de 20 millions sur les budgets annuels de 2003 à 2006, le solde étant à charge du budget de 2007 sur la base d'un décompte à présenter par la société de développement Agora et à vérifier par l'Inspection générale des Finances.

Annexe 1

Esch / Belval Ouest | geplante Staatsflächen - geplante Baubeginne für öffentliche Verkehrsflächen





02.04.2003 1:2500 A4

**Belval Ouest - Annexe 2**

(Flächenangaben können sich nach Entwurfsplanung und Vermessung noch ändern!)



Société de développement  
Agora s.à.r.l et Cie, Sacs  
66, route de Luxembourg  
L-4221 Esch-sur-Alzette  
Tel. +352 5313 48 01  
Fax. +352 5313 25 99  
http:// www.agora.lu



Service Central des Imprimés de l'Etat

5152/01

N° 5152<sup>1</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

---

---

**PROJET DE LOI****autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest**

\* \* \*

**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

(10.7.2003)

Par dépêche du 7 mai 2003, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a soumis pour avis au Conseil d'Etat le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Trésor et du Budget.

Le texte était accompagné d'un exposé des motifs ainsi que d'un commentaire des articles.

\*

**CONSIDERATIONS GENERALES**

Le projet de loi sous examen constitue la suite logique de la loi du 25 juillet 2002 portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest qui, sous forme de projet de loi (4899), avait été amputé de son chapitre II portant sur l'acquisition par l'Etat des terrains, immeubles et installations nécessaires aux réalisations dont s'agit. Le Conseil d'Etat avait en effet proposé dans son avis du 16 avril 2002 l'abandon de cette partie du texte et l'élaboration d'un projet de loi à part „autrement documenté que tel n'est le cas dans le projet sous avis. Vu l'absence de données quant aux terrains à acheter et la spécification d'un crédit budgétaire, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au texte proposé (articles 99 et 104 de la Constitution)“.

L'exposé des motifs du projet de loi fournit des informations détaillées sur les travaux d'Agora s.à r.l., qui est la société chargée de la viabilisation et du développement des friches industrielles, sur les frais de viabilisation envisagés pour la friche de Belval-Ouest, ainsi que sur les surfaces et les prix des terrains à acheter par l'Etat. Malgré l'effort louable entrepris par les auteurs du projet de loi, certains éléments du dossier restent à l'ombre. La situation des terrains à acheter reste approximative, ceci à défaut de mesurages cadastraux précis et actuels, les indications du projet de loi se référant à un plan de mesurage dressé au début de l'année 2002 qui doit être complété par un relevé définitif. Par ailleurs, les auteurs du projet de loi admettent „des différences de 5% par objet et par zone“ qu'ils jugent „acceptables vu l'envergure du projet d'ensemble et la flexibilité requise“.

Le Conseil d'Etat pourrait pour sa part accepter lui aussi une certaine incertitude, pourvu qu'elle se maintienne dans des proportions plus limitées et si l'article 2 du projet de loi prévoyait une clause permettant d'adapter le prix d'achat sur le vu du mesurage cadastral définitif qui reste à établir. Il proposera à cet effet un texte adapté, sous le passage afférent de l'examen des articles.

Les hésitations dont il avait fait état dans son avis précité du 16 avril 2002 se voient confirmées par la juxtaposition de certains coûts, ou plutôt de leur estimation en l'état actuel. Ainsi, pour ce qui est du futur Centre national de la culture industrielle (CNCI), le Conseil d'Etat arrive au constat suivant: la surface des terrains nécessaires, estimée à 3,5 hectares dans le projet de loi 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 (*doc. parl. No 5101*), semble s'établir, à la lecture du projet de loi sous examen, à 4,2 hectares (terrasse des hauts fourneaux moins centre de musique amplifiée et archives nationales).

En retenant la projection du projet de loi *No 5101*, le coût du terrain en question s'établirait par are comme suit:

- prix d'achat proprement dit: 372 euros par are, en admettant que toute la surface destinée au CNCI bénéficie du prix de faveur négocié entre l'Etat et Agora pour des établissements publics; (dans l'hypothèse contraire, il faudra partir d'un prix de 1.859,2 euros par are;)
- 27000 euros par are comme frais de développement consentis par Agora;
- prix des immeubles (total de 4.957.870 euros pour l'ensemble, dont le Conseil d'Etat considère que la terrasse des hauts fourneaux et la halle des soufflantes constituent l'essentiel) rapporté à l'are: 14.165,34 euros;
- coût résultant des travaux préparatoires du projet de loi *No 5101*, rapportés à l'are: 39.800 euros.

Le terrain du CNCI aura donc coûté, au moment où commenceront les travaux de réalisation proprement dits, la somme de 81.337,34 euros (soit 3.281.140 LUF) par are! S'y ajouteront les frais de décontamination du terrain du périmètre des hauts fourneaux, que la décision d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments a enlevés au propriétaire initial pour les placer sur les épaules de l'Etat, et dont le coût ne fait l'objet d'aucune évaluation qui soit à la disposition du Conseil d'Etat.

Les frais d'étude, de développement et de construction des infrastructures routières et ferroviaires à caractère national ou régional desservant le site de Belval-Ouest, frais que l'Etat consentira en faveur de l'ensemble des réalisations publiques et privées sur le site des friches industrielles, ne sont pas pris en considération, en tant qu'ils font partie de l'équipement lourd et de l'infrastructure générale du pays.

Un autre doute plane sur le projet sous examen, sinon sur l'ensemble des opérations immobilières relatives au site de Belval-Ouest. L'article 2 du projet de loi établit un prix d'achat fixe, sauf les variations futures dues aux hausses légales pouvant intervenir „jusqu'à l'achèvement des travaux de développement“.

Or, de deux choses l'une:

- ou bien le prix d'achat convenu est fixe, sauf application de la clause bien connue d'autorisation d'adaptations en vertu de l'évolution des prix, et alors ces adaptations ne joueront que pour la période nécessaire à l'évacuation de l'opération, en l'occurrence pour la période de 2003 à 2007, le budget de l'Etat assumant pour les exercices de 2003, 2004, 2005 et 2006 une charge annuelle de 20 millions d'euros, le solde étant répercuté sur le budget de l'exercice 2007; dans cette hypothèse, la participation de l'Etat aux frais de développement consentis par Agora serait constatée une fois pour toutes au moment de la vente et n'évoluerait plus en fonction des efforts de développement ultérieurs d'Agora. C'est cette solution qui résulte des explications du commentaire de l'article 2 (part proportionnelle de l'Etat dans les frais de développement d'Agora fixés à 73,8 millions d'euros, avec adaptation semestrielle en fonction de la variation de l'indice semestriel des prix de la construction);
- ou bien le prix d'achat fixé au moment de la vente est susceptible d'être adapté pendant une période indéterminée, „jusqu'à l'achèvement des travaux“, qui ne peuvent être que les travaux de développement à consentir par Agora dans l'intérêt de l'ensemble du site de 650 hectares sur une période que les auteurs de la loi du 25 juillet 2002 avaient estimée à 15 ans. Si l'on peut effectivement accepter, en principe, l'idée que l'ensemble des frais de développement du site est à répercuter proportionnellement sur l'ensemble des acquéreurs de terrains, pareille démarche ne serait envisageable que si l'entièreté du coût du développement était connue au moment de l'implantation des premiers utilisateurs. Or, Agora vendra les terrains au fur et à mesure du développement de tranches de terrains, de façon à permettre l'implantation rapide des utilisateurs. Il s'agit donc de savoir si les travaux de développement à venir, c'est-à-dire à réaliser après la vente des terrains visés par le projet de loi sous examen, sont intégrés, de façon prospective et forfaitaire, dans la partie du prix d'achat constituée par les 73,8 millions d'euros, 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 concerne. C'est dire l'importance considérable que prend la clé de répartition décidée à cet effet par Agora, et qui ne résulte pas du dossier soumis au Conseil d'Etat.

\*

## EXAMEN DES ARTICLES

### Article 1er

Le Conseil d'Etat constate que le texte de cet article se réfère à un document, le plan de mesurage du 21 janvier 2002, qui n'est pas joint au dossier et qui ne fait partie ni du corps du texte à voter, ni des annexes de ce texte. Par souci du respect des principes élémentaires de légistique, et afin d'apporter à la transaction autorisée par le projet de loi toute la sécurité juridique requise, le Conseil d'Etat recommande fermement, sous peine de ne pas se voir en mesure d'accorder la dispense du second vote constitutionnel, qu'avant le vote du projet de loi le document en question soit joint au texte du projet soumis à la Chambre des députés.

Par voie de conséquence, le texte de l'article 1er, deuxième phrase, serait à compléter par le passage suivant: „... joint en annexe à la présente loi dont il fait partie intégrante:“

### Article 2

Cet article, qui fixe le prix de l'acquisition, tout en introduisant une formule d'adaptation de ce prix en fonction de l'évolution de l'indice des prix de la construction, propose à cet effet une formule qui ne correspond pas à celle retenue par la Commission du contrôle de l'exécution budgétaire de la Chambre des députés sur proposition du Gouvernement et qui a été communiquée au Conseil d'Etat par dépêche du 11 septembre 2002. Le commentaire de l'article, par contre, reproduit la formule consacrée (encore sans l'adapter aux circonstances du projet de loi) qu'il y a lieu, dès lors, d'intégrer dans le texte même du projet de loi.

A première vue, l'acceptation par l'Etat d'un prix d'achat qui n'est pas fixe au moment de la date de la vente, mais qui est susceptible d'adaptations successives ultérieures, paraît surprenante. Le Conseil d'Etat peut cependant se déclarer d'accord avec cette particularité, compte tenu de la considération que l'élément principal du prix du terrain proprement dit (73.818.000 euros) résulte des frais de développement que la société Agora s.à r.l. a avancés. Comme le remboursement (versement du prix d'achat par l'Etat) sera espacé sur cinq exercices budgétaires, la société Agora doit être tenue indemne, du moins approximativement, des charges financières qu'elle supporte de ce fait.

L'article 2 pourrait donc utilement se lire comme suit:

*„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 de 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 de la construction précité.“*

En se référant à l'observation qu'il a présentée sous ses considérations générales, le Conseil d'Etat recommande de compléter l'article 2 par un second alinéa de la teneur suivante:

*„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.“*

### Article 3

Sans observation.

Sous réserve des observations qui précèdent, le Conseil d'Etat peut marquer son accord avec le projet de loi sous examen.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 10 juillet 2003.

Le Secrétaire général,  
Marc BESCH

Le Président,  
Pierre MORES

Service Central des Imprimés de l'Etat

5152/02

N° 5152<sup>2</sup>

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 verdure, 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	<u>p.m</u>
total	15.988.000 €

En ce qui concerne ces estimations, les réviseurs s'empressent 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	=	<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 €/m<sup>2</sup>, 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 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 €/m<sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

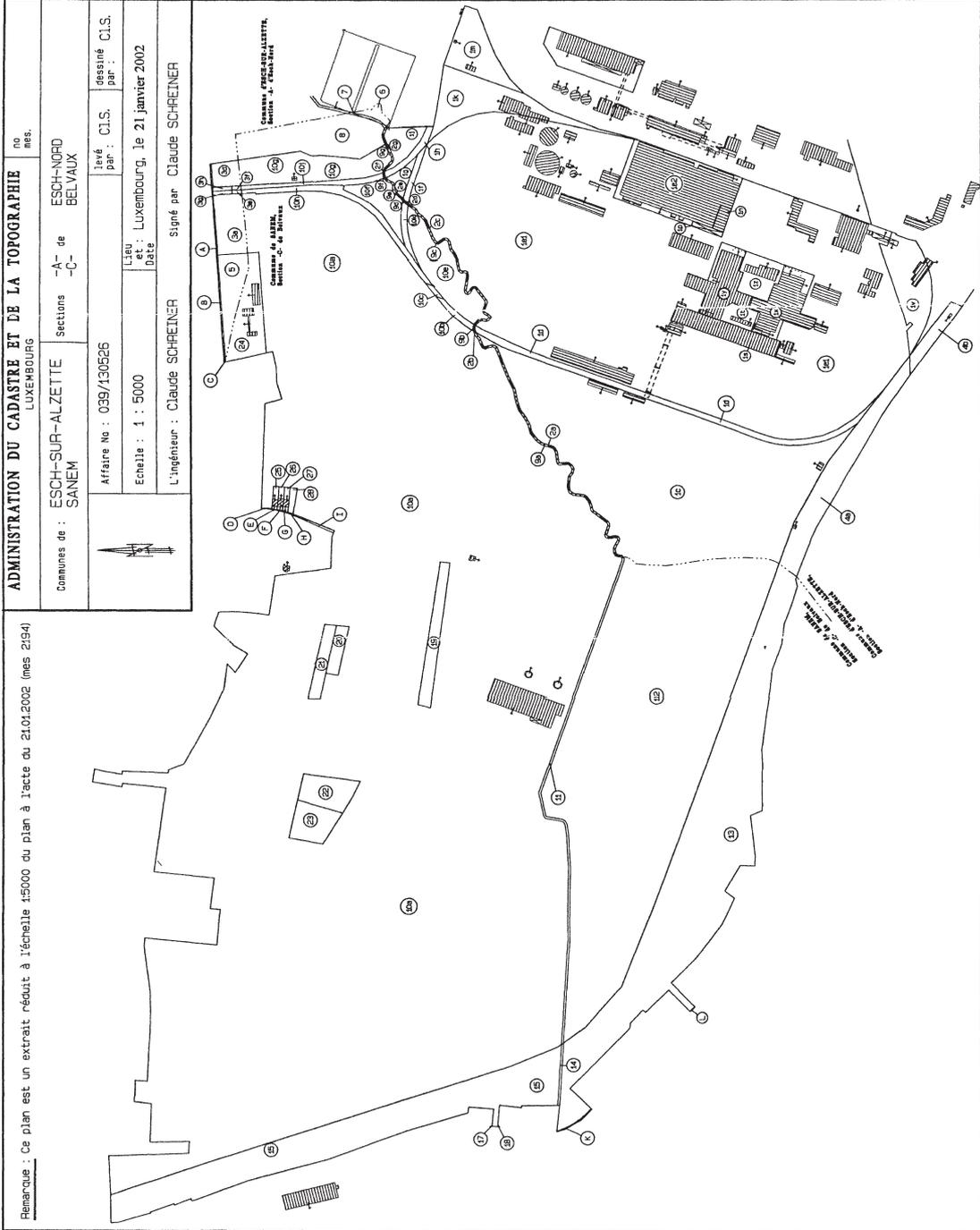
Si le mesurage cadastral définitif fait apparaître par rapport au plan de mesurage du 21 janvier 2002 une différence dépassant 2,5% de la surface constatée par ce dernier plan, le prix fixé à l'alinéa précédent sera adapté proportionnellement.

**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



Service Central des Imprimés de l'Etat

5152/03

N° 5152<sup>3</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2003-2004

---

## PROJET DE LOI

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

\* \* \*

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL  
PAR LE CONSEIL D'ETAT

(9.12.2003)

*Le Conseil d'Etat,*

appelé par dépêche du Premier Ministre, Ministre d'Etat, du 17 novembre 2003 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

**PROJET DE LOI**

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

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 12 novembre 2003 et dispensé du second vote constitutionnel;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'Etat en sa séance du 10 juillet 2003;

*se déclare d'accord*

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique du 9 décembre 2003.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*Le Président,*  
Pierre MORES

Service Central des Imprimés de l'Etat

5152,5230

**MEMORIAL**

Journal Officiel  
du Grand-Duché de  
Luxembourg

**MEMORIAL**

Amtsblatt  
des Großherzogtums  
Luxembourg

---

**RECUEIL DE LEGISLATION**

---

**A — N° 179****16 décembre 2003**

---

**Sommaire**

Loi du 12 décembre 2003 autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest .....	page 3610
Loi du 12 décembre 2003 autorisant l'aliénation, par voie de vente de gré à gré, d'une propriété domaniale située à Luxembourg-Kirchberg .....	3612

**Loi du 12 décembre 2003 autorisant l'Etat à acquérir des immeubles sur le site de Belval-Ouest.**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 12 novembre 2003 et celle du Conseil d'Etat du 9 décembre 2003 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

**Art. 1<sup>er</sup>.** 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 1<sup>er</sup> 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.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre du Trésor et du Budget,*  
**Luc Frieden**

Château de Berg, le 12 décembre 2003  
**Henri**

Doc. parl. No. 5152; sess. ord. 2002-2003 et 2003-2004

