



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 8154

Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Date de dépôt : 15-02-2023

Date de l'avis du Conseil d'État : 20-06-2023

Auteur(s) : Madame Yuriko Backes, Ministre des Finances

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
15-02-2023	Déposé	8154/00	<u>5</u>
20-06-2023	Avis du Conseil d'État (20.6.2023)	8154/01	<u>22</u>
22-06-2023	Avis de la Chambre de Commerce (20.6.2023)	8154/02	<u>25</u>
26-06-2023	Rapport de commission(s) : Commission des Finances et du Budget Rapporteur(s) : Monsieur Guy Arendt	8154/03	<u>28</u>
05-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°60 Une demande de dispense du second vote a été introduite	8154	<u>33</u>
05-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°60 Une demande de dispense du second vote a été introduite	8154	<u>35</u>
14-07-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (14-07-2023) Evacué par dispense du second vote (14-07-2023)	8154/04	<u>38</u>
26-06-2023	Commission des Finances et du Budget Procès verbal (46) de la reunion du 26 juin 2023	46	<u>41</u>
08-06-2023	Commission des Finances et du Budget Procès verbal (44) de la reunion du 8 juin 2023	44	<u>44</u>
08-06-2023	Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire Procès verbal (19) de la reunion du 8 juin 2023	19	<u>56</u>
06-03-2023	Commission des Finances et du Budget Procès verbal (25) de la reunion du 6 mars 2023	25	<u>68</u>
06-03-2023	Commission de la Mobilité et des Travaux publics Procès verbal (14) de la reunion du 6 mars 2023	14	<u>74</u>
24-07-2023	Publié au Mémorial A n°440 en page 1	8154	<u>80</u>

Résumé

Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Le projet de loi sous rubrique a pour objet d'autoriser l'acquisition par l'État pour un montant de 273 500 000 euros de la moitié d'un immeuble en construction nommé K22 sis 12 Avenue J-F. Kennedy dans le quartier Kirchberg à Luxembourg.

Dans l'optique de maintenir sa présence au Grand-Duché de Luxembourg, ArcelorMittal construit un bâtiment qui servira de siège social mondial pour la société.

La construction de l'immeuble est confiée à la société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r. l., qui a obtenu, pour le compte de l'indivision, l'autorisation de bâtir et les autorisations d'exploitations nécessaires.

L'acquisition de la moitié du Bâtiment K22 et de la moitié du droit de superficie se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert, sans marge pour ArcelorMittal Kirchberg Real Estate.

Il est prévu que l'immeuble s'étende sur 21 niveaux avec un total de 60 700 m² de surface constructible brute (SCB), surface à laquelle s'ajoutent 18 000 m² en sous-sol. La hauteur de l'immeuble est de 79 mètres.

S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel d'environ 273 500 000 euros comporte une réserve de 10% pour imprévus. Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.

8154/00

N° 8154

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 15.2.2023

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Article unique. – Notre Ministre des Finances est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg.

Paris, le 13 février 2023

Pour la Ministre des Finances,

Lex DELLES

Ministre

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi a pour objet d'acquérir la moitié d'un immeuble en cours de construction sis 12 Avenue J-F. Kennedy dans le Quartier Européen Sud du plateau du Kirchberg à Luxembourg, immeuble dénommé K22.

L'immeuble en question est construit sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/5378, lieu dit «Rue Galileo Galilei», place contenant 72 a 86 ca.

Sur ce terrain un droit de superficie sur 75 ans a été concédé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg en indivision à ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S. à r.l., Aperam Real Estate S.à r.l., une filiale à 100% d'Aperam S.A. et Kennedy 2020 SAS, une filiale à 100% d'ArcelorMittal.

ArcelorMittal, souhaite pérenniser sa présence au Grand-Duché de Luxembourg en faisant construire sur ce site un bâtiment emblématique et innovant destiné à accueillir son siège social mondial.

La société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l. est chargée de la construction de l'immeuble. Elle a obtenu pour le compte de l'indivision l'autorisation de bâtir et les autorisations d'exploitations nécessaires à la construction et à l'exploitation du Bâtiment K22 et a entamé de manière substantielle les travaux, notamment d'excavation et de terrassement.

ArcelorMittal, n'ayant pas prévu d'occuper la totalité de l'immeuble, a mandaté ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l. pour rechercher un investisseur. ArcelorMittal a aussi proposé à l'État une option d'achat permettant l'acquisition en copropriété de 50% du Bâtiment K22. Cette option d'achat permet à l'Etat d'acquérir 50% du Bâtiment K22 (y compris 50% dans le droit de superficie) aux coûts de construction réels à livre ouvert, sans marge pour ArcelorMittal Kirchberg Real Estate.

Programme de construction :

Il est prévu de construire un immeuble de 21 niveaux de 60.700 m² de surface constructible brute (SCB), surface à laquelle il y a lieu d'ajouter 18.000 m² en sous-sol. La hauteur de l'immeuble est de 79 m.

Il est constitué de :

- 15 niveaux de bureaux en superstructure et des locaux techniques sur le toit,
- Un rez-de-chaussée avec un hall d'accueil mutualisé, un hall secondaire et 3 locaux multifonctionnels,
- Un socle semi-enterrés occupant la totalité du terrain avec :
 - 2 niveaux de services (RIE, auditorium...) et des bureaux,
 - 3 niveaux de parkings enterrés,
 - Les locaux techniques et locaux d'archives

Le programme de construction du bâtiment K22 prévoit les éléments suivants :

Zones de bureaux

- 36.250 m² de surfaces nettes de bureaux incluant les archives vivantes et les salles de réunion.

Locaux spécifiques assimilés aux zones de bureaux

- Salles de réunion
- Locaux de stockage – archives vivantes

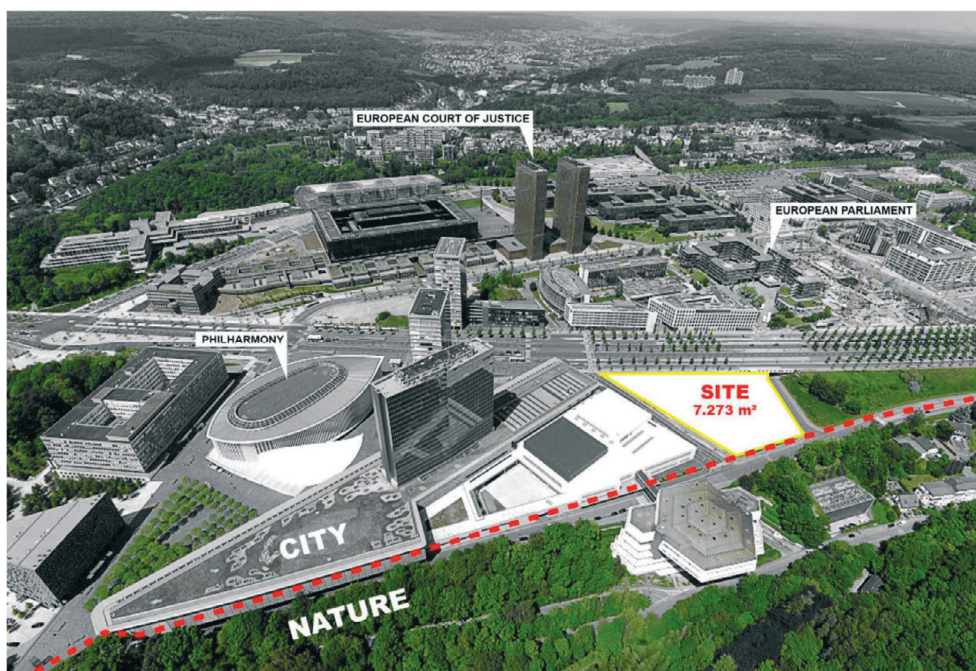
Locaux divers assimilés aux zones de bureaux

- Sanitaires communs
- Kitchenettes
- Locaux d'entretien
- Locaux bureautiques
- Locaux informatiques
- Locaux techniques divers
- Locaux d'archives mortes

Espaces spécifiques

- 3 Commerces accessibles au public en rez-de-chaussée
- 2 Halls d'accueil
- Jardins en atrium ou en terrasses
- Auditorium de 200 places avec salles de commission
- Restauration
- PC de sécurité-sûreté
- Quai de livraison
- Parkings voitures (375), parking motos (50) et parking vélos (156)
- Locaux divers

*

1. PARTIE TECHNIQUE**1.1. Partie urbanistique****a) Implantation***Vue aérienne du site*

Le projet K22 est implanté au nord-est de la Ville de Luxembourg dans le Quartier Européen Sud du plateau du Kirchberg à Luxembourg. Ce quartier constitue un site urbain de 360 hectares dont l'urbanisation a été entreprise dans les années 1960, d'abord pour l'installation des Institutions européennes. Depuis 1961, son développement est coordonné par le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg. Il regroupe aujourd'hui des bâtiments à usage financier, commercial, culturel, sportif, ainsi que des logements.

Le terrain de 7.286 m² est encadré par l'avenue J. F. Kennedy, la rue Galilei Galileo, la rue du Fort Thüngen et l'ouvrage Wendeplatte.

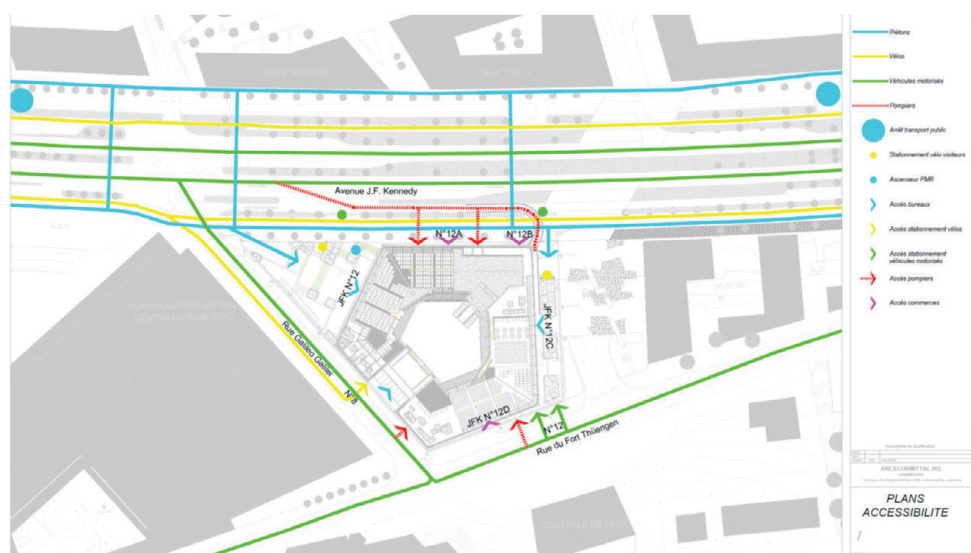
b) Accessibilité

L'immeuble K22 est de plain-pied avec l'avenue J. F. Kennedy. Un vaste parvis à l'angle de Kennedy et Galileo permet une mise en scène de l'accès. Un cheminement extérieur piéton, ouvert au public en journée, permet de faire le tour de l'immeuble, en surplombant les rues Galilei Galileo et du Fort Thüngen.

Profitant de la déclivité de la rue Galilei Galileo, un second accès est créé en contrebas au n°12 de la rue du Fort Thüngen pour les parkings souterrains, le quai de livraison et les accès de services. Seul un accès pour les vélos est créé dans la rue Galilei Galileo.

Le site étant encadré par deux stations de tramway, l'accès des personnes arrivant en transport public se fait uniquement depuis l'avenue J. F. Kennedy. Enfin, la piste cyclable passant au pied de l'immeuble, deux parkings à vélos de 12 places chacun sont installés devant chaque hall d'accueil pour les visiteurs. Les espaces extérieurs permettent également aux véhicules des services d'urgence d'approcher l'immeuble.

Plan d'accessibilité



1.2. Partie architecturale

Le K22 est un immeuble de bureaux au plan de forme pentagonale, aux façades évasées, avec un atrium central, posé sur un socle semi-enterré de services et de parkings. Le design, réalisé par le cabinet Wilmotte & Associés est principalement en acier et en verre.

a) Conception urbanistique

Occupant la totalité de l'îlot, l'immeuble K22 est constitué de deux volumes, un volume servant de socle qui s'intègre dans la topographie du terrain et un volume pentagonal élancé, se finissant en spirale ascendante, posé sur ce socle. Ces deux volumes sont détachés horizontalement l'un de l'autre par un joint creux – le niveau du rez-de-chaussée – qui se positionne en retrait par rapport à l'empreinte du volume supérieur.

Ce volume supérieur offre cinq faces différentes à la ville. Une volumétrie interrompue en façade Sud-Ouest par la création d'une faille végétalisée tournée vers le centre-ville historique de Luxembourg. Cette ouverture à la ville donne un visuel élancé qui permet d'affiner la silhouette et de donner une nouvelle échelle à la Skyline du plateau du Kirchberg. L'éclipse progressive de l'élévation de la structure sur le dernier niveau crée pour chaque façade une expression architecturale dynamique, accentuée par la présence de la végétation des 4 terrasses en toiture.

Le bâtiment est intégré à la ville, le rez-de-chaussée est largement vitré dévoilant l'atrium central et le jardin. Le niveau haut du socle, le rez-de-chaussée, offre un espace public ouvert sur la ville, le parvis. Il permet une continuité urbaine entre les différents espaces publics bordant le projet et offre des percées visuelles vers le grand paysage. Le rez-de-chaussée est actif, il donne accès aux programmes publics et partagés du bâtiment. Il donne à voir et permet des transparences vers l'atrium central et son jardin. La façade du rez-de-chaussée, de six mètres de haut est décalée sur l'ensemble des côtés de la parcelle, ce qui permet d'étirer l'espace public de l'avenue Kennedy tout autour du rez-de-chaussée, ouvert et transparent, en une coursive couverte par le bâtiment.

Elle invite les passants à l'emprunter pour déambuler vers les espaces publics tels les halls d'accueil, des restaurants et/ou un fitness. Cette allée permet d'ouvrir le site au public côté ville au nord – l'avenue Kennedy – et côté grand paysage au sud formant un belvédère sur la nature.

La forme trapézoïdale du terrain et sa déclivité permettent de créer un vaste parvis à l'angle de Kennedy et Galileo avec un léger emmarchement connectant le rez-de-chaussée et l'avenue. Le retrait par rapport à la limite de la parcelle permet d'intégrer cette pente. Le parvis et la coursive donnent accès aux deux halls d'accueil et aux commerces.

b) Conception architecturale

Le concept architectural peut se résumer en quatre points :

- Bâtiment monolithe, entièrement vitré, avec sa faille végétalisée et son toit avec terrasses plantées et revêtu de panneaux photovoltaïques.
- Atrium et faille avec passerelles aériennes.
- Un mécano de 4 éléments structurels réalisés à base d'acier.
- Plateaux de bureaux de 18 m de largeur libre de tout appui.

ArcelorMittal a souhaité implanter son siège administratif et opérationnel dans un bâtiment emblématique qui mette en valeur les nombreux avantages de l'acier comparativement à d'autres matériaux de construction, tout en soulignant la capacité d'utilisation de l'acier dans des bâtiments plus « verts » et plus durables, afin de mettre en évidence le savoir-faire du groupe.

Cela est matérialisé par un exosquelette, trame métallique visible en façades de la superstructure pentagonale, véritable signature du projet. De plus, les façades sont inclinées (3 m de porte à faux au sommet de l'immeuble). La façade principale extérieure est une façade double peau mince, faiblement ventilée et largement vitrée dont la face avant est en retrait de la structure de l'exosquelette en acier. La faille en vitrages extra-clairs permet de voir les végétaux cheminant entre les passerelles de circulation.

La verrière de l'atrium est composée d'une structure métallique couverte par des coussins transparents.

La façade du rez-de-chaussée de 5,50 m de hauteur est située en retrait. Elle est de type mur rideau transparent constitué de grands modules de double vitrage rigidifiés par des montants en acier. La protection solaire de toutes les façades est assurée par des stores motorisés à commande centralisée disposés dans l'interstice de la double peau.

Le socle semi-enterré est relativement opaque, massif et ses façades suivent la trame du volume supérieur qui découpe de larges baies vitrées en retrait du nu extérieur de cette façade. Les parties opaques verticales, toutes au même nu, sont recouvertes d'un parement en plaques d'acier brut. Une protection solaire des baies vitrées est assurée par des brise soleil positionnés dans la partie supérieure des baies. Ils sont en acier brut alignés sur le nu extérieur de la façade du socle.

Vues de l'immeuble K22



Au centre de l'immeuble, l'atrium est protégé par une verrière.

Les espaces extérieurs de l'immeuble et le parvis sont revêtus d'un sol minéral avec incrustations métalliques y compris les marches. Les jardinières et les bancs sont en acier, en bois et en béton teinté dans la masse. Le parvis est agrémenté d'une fontaine et de bassins permettant de récupérer et stocker les eaux pluviales.

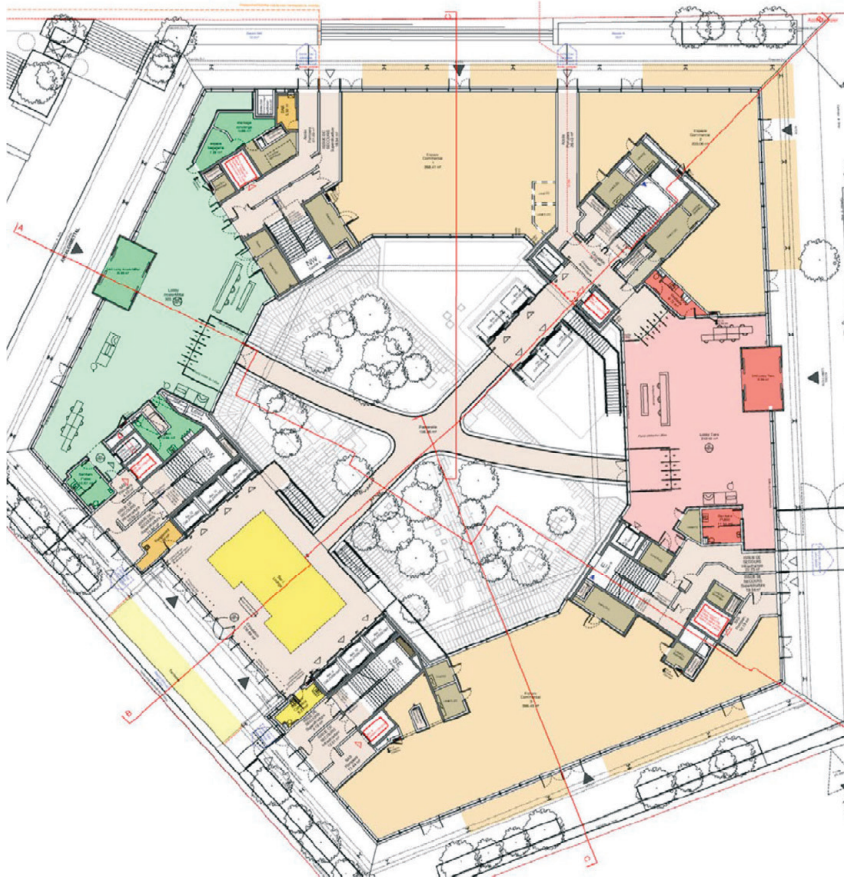
Le projet est construit en une seule phase.

c) Conception fonctionnelle

Au rez-de-chaussée, depuis le parvis, les occupants de l'immeuble et les visiteurs accèdent au hall d'accueil principal mutualisé entre tous les utilisateurs. Un hall d'accueil secondaire est situé du côté opposé pour les occupants arrivant par les transports en commun. Chaque hall est connecté aux parkings par un ascenseur direct et est doté d'un système de contrôle d'accès. Le hall principal comprend : banque d'accueil, espaces d'attente, sanitaires visiteurs, sanitaires et vestiaires pour le personnel d'accueil.

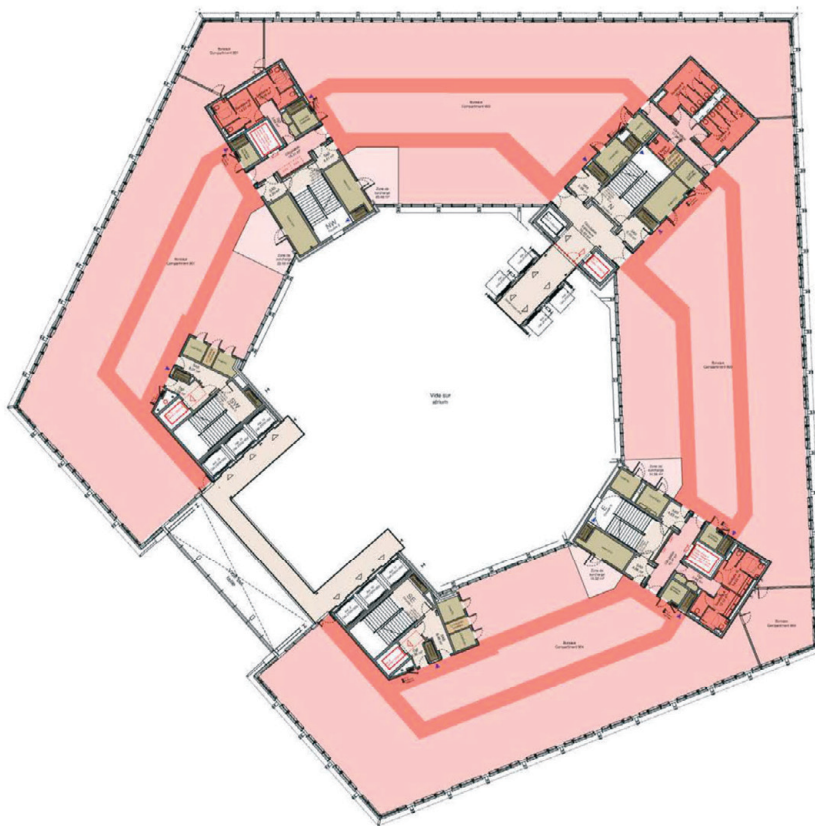
Chaque hall donne accès à la passerelle en forme de « X » permettant de rejoindre les deux noyaux de circulations verticales Nord et Sud, chacun équipé de six ascenseurs. Ceux-ci font la liaison à la fois avec les étages du socle et ceux en superstructure pour desservir les bureaux et les services communs, mais pas les parkings. Pour des raisons de sûreté et de contrôle d'accès, les parkings ne sont accessibles que par les halls d'accueil.

Une cafétéria ouverte également aux visiteurs est située à ce niveau du rez-de-chaussée en façade Sud avec un accès à une terrasse extérieure.

Vue en plan du rez-de-chaussée avec l'atrium et la passerelle

La **superstructure** de forme pentagonale est structurée autour de cinq noyaux de circulations verticales. Chaque noyau comprend : un escalier avec sas, un ascenseur pour les pompiers, des gaines techniques, et un palier d'accès à deux plateaux de bureaux avec contrôle d'accès par badge. Deux des cinq ascenseurs pompiers sont des ascenseurs de charges de grande capacité, utilisables pour les travaux ou les déménagements. Trois des cinq noyaux disposent de sanitaires et de locaux d'entretien.

La partie en superstructure de l'immeuble se développe sur 15 étages. Les bureaux occupent la totalité des étages des niveaux 01 à 15. Le plan d'un étage standard en superstructure comprend 4 plateaux de bureaux; le cinquième côté étant occupé par la faille vitrée et les passerelles de liaison. Chaque plateau est directement accessible depuis les circulations verticales et peut être, soit directement connecté aux autres plateaux contigus depuis les paliers, soit rendu indépendant par la condamnation des accès par badge. Chaque plateau dispose de locaux techniques courants forts et faibles. Ces dispositions permettent une très grande modularité dans l'implantation des occupants.

Plan d'un étage type

La façade étant tramée à 1,35 m, les plateaux de bureaux peuvent être utilisés soit en bureaux pay-sagers, soit en bureaux fermés de 14 ou 21 m² (2 ou 3 trames sur une profondeur de 5,20 m).

En partie supérieure du bâtiment, des terrasses accessibles à tous sont situées aux niveaux 12 et 16. Des terrasses privatives ne sont accessibles qu'aux occupants des niveaux 14 et 15. Celle du niveau 14 possède un potager. Des locaux techniques sont regroupés aux niveaux 12 et 16.

Constituant la base de la construction, le socle comprend cinq niveaux, deux semi-enterrés pour les services et des bureaux et trois niveaux de parkings et locaux techniques.

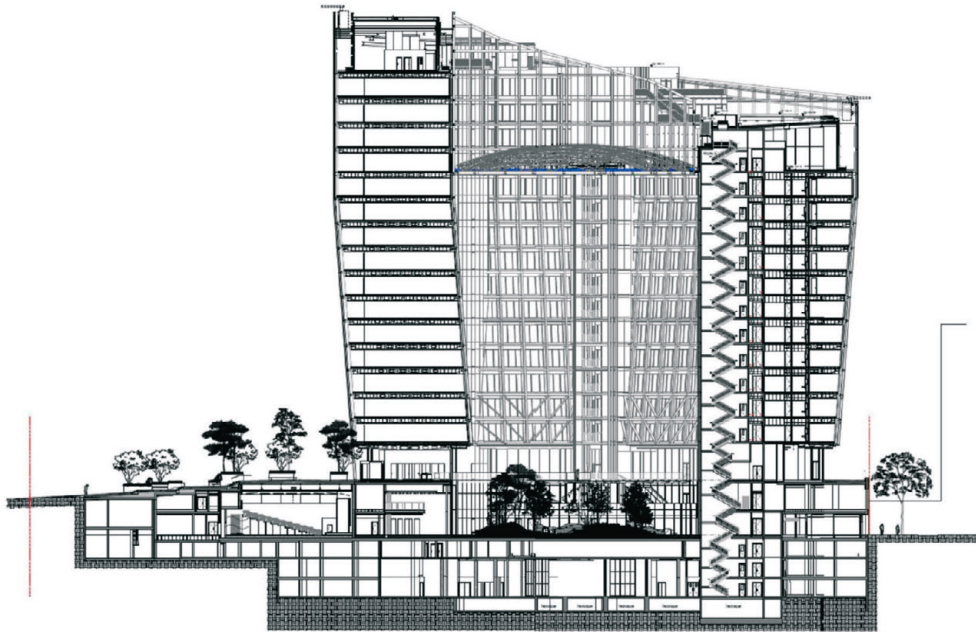
Le niveau (-1) comprend : le PC de sécurité-sûreté directement accessible depuis l'avenue Kennedy ; le restaurant d'une capacité de 420 places assises avec cuisine et locaux techniques ; des bureaux pour 40 postes de travail environ ; des locaux techniques et des locaux de services pour le personnel de maintenance.

Au niveau (-2), le jardin de l'atrium (1 800 m² environ) permet de distribuer : un auditorium de 200 places avec 5 salles de commission ; des bureaux pour 85 postes de travail environ ; le quai de livraison et ses locaux annexes ; l'accès au parking ; le local vélos ; des locaux techniques et des locaux de services pour le personnel de maintenance.

Le niveau (-3) est dédié : aux archives, au parking motos et voitures.

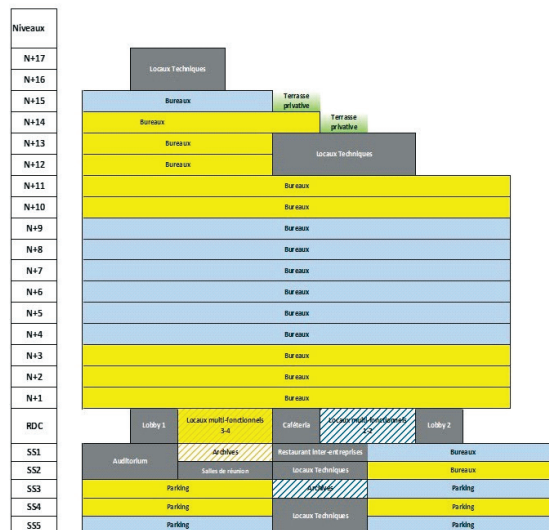
Les niveaux (-4) et (-5) sont occupés par des parkings voitures et des locaux techniques.

Coupe générale



d) Répartition des surfaces

Les surfaces sont réparties à 50/50 entre les deux copropriétaires (A) ArcelorMittal et (B) Etat selon le schéma suivant :



Légendes :

Propriétaire A	Propriétaire B	Parties communes
----------------	----------------	------------------

1.3. Partie constructive

a) *Fondation*

L'ouvrage reposera sur la roche et sera fondé sur des points d'appuis isolés pour reprendre les charges de la charpente métallique et des radiers béton pour les noyaux.

b) *Structure*

La structure portante de l'immeuble est constituée de 5 noyaux en béton et d'une charpente métallique supportant les dalles de plancher et les façades. La descente des charges est assurée par les poteaux métalliques et par les voiles en béton armé selon les zones et les portées. La charpente métallique est du type exosquelette (structure devant les façades) sans appuis intermédiaires. Les plateaux de bureaux sont caractérisés par l'absence de poteaux à l'intérieur du bâtiment, offrant un espace libre de 18,30 m de façade à façade.

L'exosquelette est tramé à 4,05 m, soit la hauteur d'un niveau. La hauteur libre des étages de bureaux est de 2,90 m sous poutres et 3,40 m sous dalle. La hauteur libre peut être augmentée entre les poutres.

Les parois des noyaux et les voiles périphériques du socle sont réalisés en béton armé. Les planchers sont en béton armé sur bacs acier. Les surcharges sont définies par typologie de locaux pour toutes les dalles. Tous les niveaux comprennent des faux-planchers dont le plénum varie entre 15 cm en superstructure et 35 cm pour les étages (-1) et (-2) du sous-sol.

c) *Façades*

Le rythme structurel de la charpente de 4,05 m est décomposé en modules de façades de 1,35 m de largeur. Le bâtiment dispose d'une façade à double peau mince faiblement ventilée à profilés en aluminium. La partie vitrée est constituée d'un triple vitrage en partie intérieure et d'un vitrage feuilleté en partie extérieure. Entre les deux se trouve une lame d'air dans laquelle sont intégrés les stores orientables, manœuvrés automatiquement pour limiter les apports solaires et préserver le confort. Les parties opaques sont constituées de panneaux sandwich avec une tôle aluminium ou acier en peau extérieure avec comme isolant de la laine minérale sur la partie intérieure. Un manchon isolant protège la pénétration de la structure à travers la façade pour se garantir des ponts thermiques. Les façades des bureaux en superstructure ne sont pas munis d'ouvrants

1.4. Concept énergétique et développement durable

Le bâtiment est conçu pour limiter les dépenses énergétiques. La double façade à triple vitrages sur l'extérieur mais aussi l'atrium sur l'intérieur permettent de limiter les déperditions calorifiques tout en offrant un confort d'été et d'hiver haut de gamme.

L'immeuble bénéficie d'une classe d'efficacité énergétique A et d'une classe d'isolation thermique C.

La conception technique et architecturale de l'immeuble permet une économie en énergie primaire de plus de 40% par rapport au bâtiment de référence (Energiepass).

Le projet K22 vise une performance environnementale très élevée. Les 4 certifications et labels suivants sont mis en œuvre :

- Pour la reconnaissance de la performance environnementale globale, par les certifications britannique et allemande de référence :
 - BREEAM International New Construction 2016, niveau OUTSTANDING
 - DGNB International Core 14, niveau PLATINUM

Enfin une attention toute particulière est apportée au choix des matériaux qui sont, lorsque cela est possible, issus du recyclage comme par exemple l'acier issu de la filière électrique qui utilise des ferrailles recyclées.

a) *L'enveloppe du bâtiment*

Le concept à la base a donc eu une incidence directe sur la conception des façades et plus particulièrement sur l'enveloppe globale du projet qui répond à des critères exigeants d'isolation thermique, d'acoustique et de confort visuel.

La demande énergétique du bâtiment sera fortement limitée grâce à l'enveloppe performante, l'exploitation de l'énergie solaire passive, l'éclairage naturel des lieux de travail, la récupération de la chaleur, la mise en place de techniques peu énergivores et l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'exposition de la construction au soleil a été évaluée, pour élaborer un concept de protections solaires efficaces capables d'assurer une gestion optimale des gains solaires pour les maximiser en hiver et les limiter en période estivale. L'éclairage naturel a été évalué pour les différentes configurations de bureaux pour garantir un facteur de lumière du jour au niveau des places de travail minimisant ainsi le recours à l'éclairage artificiel.

b) La ventilation

Pour garantir un climat intérieur et une qualité d'air hygiénique, les bureaux et autres espaces occupés seront ventilés mécaniquement. Le renouvellement d'air contrôlé est fourni par des centrales de traitement d'air à double flux avec récupération de chaleur. L'air climatisé est distribué en plafond des bureaux. Les salles de réunion sont pré-équipées de registres motorisés asservis à une sonde CO₂.

c) Système de chauffage, climatisation, ventilation

L'immeuble est raccordé aux réseaux urbains de froid et de chaleur. Les locaux techniques HVAC sont situés principalement aux R-5, R+12 et R+16. Les fluides sont produits et distribués jusqu'aux équipements terminaux en faux-plancher ou en faux-plafond. L'ensemble des équipements techniques et de sécurité sont contrôlés par une GTC et une supervision, installées au PC Sécurité.

Des locaux techniques d'étage sont prévus pour chaque compartiment dans les noyaux avec les arrivées de fluides et d'air frais.

Les installations et équipements de HVAC se présentent comme suit :

- En superstructure par un faux plafond rayonnant réversible en bacs perforés acoustiques qui couvre la totalité du plateau à l'exception des zones de circulation associé à un dispositif de renouvellement d'air hygiénique fixe pour les zones de bureaux et à débit variable s'adaptant à l'occupation des espaces, pour les zones aménageables en salle de réunion.
- Pour le socle, les bureaux sont équipés de ventilo-convecteurs placés côté façade et alimentés en eau chaude et glacée.

Le plénum du faux-plafond est occupé par les gaines de ventilations et les réseaux de fluides, électriques et sprinkler. Ce faux-plafond comprend les luminaires encastrés pour l'éclairage de base, avec leur alimentation électrique. Tous les dispositifs de sécurité relatifs à une configuration de bureaux type paysager sont installés : sprinkler, détecteurs, et peuvent être complétés en fonction du cloisonnement.

d) Les énergies renouvelables

En tenant compte des profils de demande de l'immeuble et des coûts pour réduire les émissions de CO₂, l'étude sur les différentes technologies exploitant des énergies renouvelables a mené à se décider pour l'installation de 1 400 m² de panneaux photovoltaïques en toiture présentant un réel intérêt économique et environnemental pour produire une partie de la demande électrique des occupants.

1.5. Installations techniques

En plus des installations déjà décrites dans le chapitre précédent, le bâtiment est équipé des installations techniques suivantes :

L'immeuble est alimenté en énergie électrique, via 3 postes de transformation Moyenne Tension/ Basse Tension développant chacun une puissance de 1600KVA. Ils sont disposés au sous-sol, au plus près des charges à alimenter afin de limiter les pertes énergétiques.

Parallèlement, il est prévu d'alimenter le réseau électrique interne à partir de panneaux photovoltaïques disposés en toiture du bâtiment.

En cas de panne de courant du réseau électrique normal, un groupe électrogène de 1 400 KVA assure automatiquement l'alimentation électrique des installations de sécurité pour les personnes et pour le bâtiment, dans un délai de quelques secondes.

Concernant l'éclairage artificiel, il est prévu entièrement en LEDs.

Les systèmes de gestion des installations techniques (éclairage, stores, chauffage et climatisation), sont de technologie BUS. Ils permettent d'avoir une vision globale et aisée du fonctionnement du bâtiment. Ces systèmes permettent de faciliter les opérations d'entretien et de maintenance. Ils permettent également de surveiller les consommations d'énergie et d'optimiser en exploitation les paramètres de gestion.

Un ensemble de systèmes de sécurité est prévu dans le respect des normes en vigueur tels que notamment: installations d'éclairage de sécurité, paratonnerre et protections contre les surtensions, installations automatiques de détection et d'alarme incendie, installations de sprinkler, etc.

Les appareils d'éclairage de sécurité sont équipés de LEDs. Ils sont associés à un réseau de surveillance permanente à distance.

En plus des installations de sécurité et de protection contre l'incendie, les systèmes de surveillance électronique suivants sont prévus : contrôle d'accès, détection intrusion, vidéo-surveillance, parlophones. Tous ces systèmes communiqueront entre eux en temps réel via un réseau informatique spécialement dédié et sécurisé.

En ce qui concerne les installations sanitaires, la mise en place d'une démarche de gestion de l'eau permet de limiter les consommations d'eau en intégrant les principes suivants :

- Minimisation de la consommation d'eau potable, en choisissant des équipements économes
- Surveillance des différents types de consommateurs, par intégration de compteurs judicieusement répartis
- Récupération de l'eau de pluie et réutilisation de celle-ci pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des abords.

Les ascenseurs desservent l'ensemble des niveaux de bureaux et des parkings avec 21 ascenseurs au total dont :

- 12 ascenseurs avec manœuvre à prédestination pour accès aux niveaux de bureaux depuis le rez-de-chaussée,
- 2 ascenseurs dédiés aux liaisons entre les parkings et le rez-de-chaussée,
- 4 ascenseurs pompiers dont 2 sont des monte-charges de 2 500 kg avec des portes de 2,80 m de hauteur,
- 2 monte-charges entre le quai de livraison et le restaurant,
- 1 élévateur pour personnes à mobilité réduite entre le trottoir de l'Avenue J.F. Kennedy et le parvis.

*

2. ETAT DE LIVRAISON

Tous les locaux sont livrés bruts de béton, fluides en attente. Les plateaux de bureaux sont livrés avec faux-plancher sans son revêtement, faux-plafond avec le système de ventilation et de chauffage intégré et avec l'éclairage de base. Les murs en béton des noyaux seront livrés bruts de béton, seules les menuiseries (portes des circulations, portes d'accès aux locaux techniques ...) seront mises en place.

L'occupant s'occupera de l'aménagement intérieur complet de ses locaux.

*

BUDGET PREVISIONNEL DU PROJET

En vertu de l'option d'achat accordé par ArcelorMittal à l'Etat, l'acquisition de 50% du Bâtiment K22 (y compris 50% dans le droit de superficie) peut se réaliser aux coûts de construction réels à livre ouvert.

Les prévisions budgétaires ci-dessous tablent sur des prix correspondant à l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment d'avril 2022.

<i>Libellé du corps de métier</i>	<i>€ hTVA</i>
Gros-œuvre	55.094.681
Charpente	52.531.000
Façades	60.564.000
Electricité	20.504.493
Chauffage-ventilation-climatisation	27.757.180
Plomberie sanitaires-Sprinkler	6.989.987
Installation d'ascenseurs	3.964.128
Parachèvement	31.524.638
Aménagements extérieurs	5.194.485
Mobilier	841.700
Frais divers (base vie, taxes, concours, assurances ...)	8.329.035
Réserve pour imprévus	16.100.000
Honoraires	48.394.915
(i) Les coûts: de terrassement, de l'ensemble des travaux de construction et des honoraires	337.790.242
TVA :	57.424.341
(i) TOTAL CONSTRUCTION ET HONORAIRES (TVA incluse)	395.214.583
(ii) Frais réels internes à ArcelorMittal (TVA incluse)	5.200.000
(iii) Redevance au titre de l'Acte de superficie et loyer pour l'occupation du domaine public	96.700.000
Budget prévisionnel (TVA incluse)	497.114.583
Prix d'exercice de l'option d'achat par l'Etat = 50 % du Budget prévisionnel	248.557.292
Montant des Dépenses Autorisées = 1,10 X Prix d'Exercice (€ TVA incluse)	273.413.021
Montant arrondi des Dépenses Autorisées (indice avril 2022)	273.500.000

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Article unique. Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 a 86 ca. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

*

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique autorise le Gouvernement à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros la moitié de l'immeuble dénommé K22 à Luxembourg - Kirchberg sis sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378. L'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert. L'immeuble est plus amplement décrit ci-dessus à l'exposé des motifs.

*

FICHE FINANCIERE

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget,
la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

Le coût budgétaire estimé pour l'acquisition de la moitié des parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg est de 273.500.000 d'euros sur trois ans.

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet immobilier K22 au Kirchberg d'Arcelor Mittal – Acquisition par l'Etat de 50% de l'immeuble K22
Ministère initiateur :	Ministère d'Etat – Ministère de la Mobilité et des Travaux publics – Ministère des Finances
Auteur(s) :	Jean-Luc Kamphaus – Félicie Weycker – Frank Genot
Téléphone :	247-82712
Courriel :	jean-luc.kamphaus@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Projet immobilier K22 au Kirchberg d'Arcelor Mittal – Acquisition par l'Etat de 50% de l'immeuble K22: projet de loi autorisant la levée de l'option d'achat.
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	
Date :	18/01/2023

Mieux légiférer

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
Si oui, laquelle/lesquelles :
Remarques/Observations :
- Destinataires du projet :
 - Entreprises/Professions libérales : Oui Non
 - Citoyens : Oui Non
 - Administrations : Oui Non
- Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
Remarques/Observations :
- Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non
Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non
Remarques/Observations :

¹ N.a. : non applicable.

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non
Remarques/Observations : N.a.
6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non
Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
N.a.
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
– une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
– des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
– le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.
Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.
Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non
Remarques/Observations : N.a.
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui Non N.a.

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui Non
Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
Si oui, lequel ?
Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
Si oui, expliquez de quelle manière :
N.a.
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
Si oui, expliquez pourquoi :
N.a.
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
Si oui, expliquez de quelle manière :
N.a.
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.
Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.
Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

8154/01

N° 8154¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(20.6.2023)

Par dépêche du 20 février 2023, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par la ministre des Finances.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire de l'article unique, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'une fiche financière.

Les avis des chambres professionnelles, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis porte sur l'acquisition par l'État d'une moitié de l'immeuble K22 à construire par la société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l., et dont la seconde moitié est destinée au siège social mondial d'ArcelorMittal.

En vertu de la loi en projet, l'enveloppe budgétaire à accorder pour le financement dudit projet ne peut pas dépasser le montant de 273 500 000 euros.

L'autorisation du législateur pour procéder à l'acquisition précitée est requise en vertu de l'article 99, cinquième phrase, de la Constitution, étant donné que le montant de la dépense d'investissement en question dépasse le seuil de 40 000 000 euros prévu par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Le texte du projet de loi sous avis n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Article unique

En ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable, en omettant le terme « d' » précédant le terme « euros », pour écrire « 273 500 000 euros ».

Il y a lieu d'écrire les termes « ares » et « centiares » en toutes lettres.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 20 juin 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8154/02

N° 8154²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.6.2023)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser le Gouvernement à acquérir 50% de la copropriété d'un immeuble en construction sur le plateau du Kirchberg. Cet immeuble de 60.700 m², baptisé « K22 », est construit par le groupe ArcelorMittal qui souhaite y installer son siège mondial.

En bref

- La Chambre de Commerce se réjouit de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

Présentation du projet

ArcelorMittal souhaite pérenniser sa présence au Luxembourg en y construisant un immeuble emblématique pour y implanter son siège mondial. L'entreprise a donc obtenu la concession d'une parcelle de 7.286 m² sur le plateau du Kirchberg et a confié le projet architectural au cabinet français Wilmotte & Associés, à qui l'on doit notamment plusieurs réalisations notoires, comme l'Allianz-Riviera de Nice, le Grand Palais éphémère à Paris ou le Centre des congrès à Metz.

Selon l'exposé des motifs, ArcelorMittal a demandé à l'architecte d'imaginer un bâtiment iconique pour le Kirchberg. D'une hauteur de 79 mètres sur 21 niveaux, l'immeuble « K22 », avec sa charpente métallique de forme pentagonale, a aussi vocation à devenir une vitrine pour le producteur d'acier. Il doit mettre en valeur les avantages comparatifs de ce matériau de construction et démontrer les qualités de l'acier pour la réalisation de bâtiments plus respectueux de l'environnement. La conception technique et architecturale du « K22 » permet en effet une économie d'énergie primaire de plus de 40%. Il bénéficie d'une classe d'efficacité énergétique A et d'une classe d'isolation thermique C.

Le bâtiment sera aussi doté d'un atrium avec un jardin de 1.800 m², de panneaux photovoltaïques sur sa toiture, d'un auditorium de 200 places, d'une cafétéria et de boutiques.

Le groupe ArcelorMittal n'ayant pas vocation à utiliser l'ensemble des 60.700 m² de surface constructible brute ainsi que les 18.000 m² en sous-sol, il s'est mis à la recherche d'un co-investisseur. Le Gouvernement luxembourgeois a exprimé son intérêt. Il projette d'acheter 50% de ce nouvel ensemble immobilier afin d'y installer certains de ses services. Les surfaces seraient réparties à 50/50 et l'État occuperait sept étages de bureaux et la moitié du parking. Le montant de l'acquisition s'élève à 273.500.000 €. Il est susceptible d'être adapté en fonction de l'évolution de l'indice semestriel des prix de la construction. Selon l'exposé des motifs, l'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert, c'est-à-dire sans marge pour ArcelorMittal

L'objet du Projet est d'autoriser le Gouvernement à procéder à cette acquisition.

Considérations générales

La Chambre de Commerce ne peut que se réjouir de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg et de la matérialiser en construisant un bâtiment emblématique et particulièrement performant d'un point de vue énergétique. En s'associant à ce projet, le Gouvernement montre son attachement à l'industrie, ce qui constitue un signal très positif pour le secteur.

Eu égard aux sommes très importantes engagées, la Chambre de Commerce aurait aimé trouver des éléments d'information sur la stratégie immobilière de l'État.

Fiche financière

Le montant total de l'acquisition est de 273.500.00 €. Il correspond à 50% des coûts de construction réels à livre ouvert. L'État aura donc accès à l'intégralité des documents financiers concernant le chantier. Le prix est assez nettement supérieur à ce qui observé sur le marché. Cela s'explique, selon la fiche financière, par la très grande qualité architecturale du projet.

La Chambre de Commerce regrette qu'une évaluation des futures charges de copropriété ne soit pas annexée à la fiche financière.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

8154/03

N° 8154³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

(26.6.2023)

La Commission se compose de : M. André BAULER, Président, M. Guy ARENDT, Rapporteur ; MM. Gilles BAUM, François BENOY, Dan BIANCALANA, Sven CLEMENT, Yves CRUCHTEN, Mme Martine HANSEN, MM. Fernand KARTHEISER, Dan KERSCH, Mme Josée LORSCHÉ, MM. Laurent MOSAR, Gilles ROTH, Claude WISELER et Michel WOLTER, Membres

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8154 a été déposé par la Ministre des Finances le 15 février 2023.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) du 6 mars 2023, Monsieur Guy Arendt a été désigné rapporteur du projet de loi sous rubrique. Au cours de la même réunion, le projet de loi a été présenté à la COFIBU.

L'avis de la Chambre de commerce porte la date du 20 juin 2023.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 20 juin 2023.

La Commission a examiné cet avis le 26 juin 2023.

L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la même réunion.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique a pour objet d'autoriser l'acquisition par l'État pour un montant de 273 500 000 euros de la moitié d'un immeuble en construction nommé K22 sis 12 Avenue J-F. Kennedy dans le quartier Kirchberg à Luxembourg.

Considérations générales

Dans l'optique de maintenir sa présence au Grand-Duché de Luxembourg, ArcelorMittal construit un bâtiment qui servira de siège social mondial pour la société.

L'immeuble, qui est en construction lors du dépôt du projet de loi, est construit sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/5378, lieu dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 a 86 ca.

Le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg a concédé un droit de superficie sur 75 ans en indivision à ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l., Aperam Real Estate S.à r.l., une filiale à 100% d'Aperam S.A. et Kennedy 2020 SAS, une filiale à 100% d'ArcelorMittal.

La construction de l'immeuble est confiée à la société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l., qui a obtenu, pour le compte de l'indivision, l'autorisation de bâtir et les autorisations d'exploitations nécessaires.

L'acquisition de la moitié du Bâtiment K22 et de la moitié du droit de superficie se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert, sans marge pour ArcelorMittal Kirchberg Real Estate.

Il est prévu que l'immeuble s'étende sur 21 niveaux avec un total de 60 700 m² de surface constructible brute (SCB), surface à laquelle s'ajoutent 18 000 m² en sous-sol. La hauteur de l'immeuble est de 79 mètres.

S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel d'environ 273 500 000 euros comporte une réserve de 10% pour imprévus. Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.

Pour tout détail complémentaire il est renvoyé à l'exposé des motifs fourni par les auteurs de la présente loi en projet.

*

3. LES AVIS

Le Conseil d'État indique dans son avis que le texte du projet de loi sous rubrique n'appelle pas d'observation de sa part quant au fond. Pour tout détail complémentaire, il est renvoyé à l'avis du Conseil d'État.

La Chambre de Commerce approuve le présent projet de loi et se réjouit de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg. Elle regrette qu'une évaluation des futures charges de copropriété n'ait pas été annexée à la fiche financière.

*

4. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique autorise le Gouvernement à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros la moitié de l'immeuble dénommé K22 à Luxembourg - Kirchberg sis sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378. L'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert. L'immeuble est plus amplement décrit ci-dessus à l'exposé des motifs.

Le texte du projet de loi sous avis n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

D'un point de vue légistique, le Conseil d'État signale qu'en ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable, en omettant le terme « d' » précédant le terme « euros », pour écrire « 273 500 000 euros ».

Selon lui, il y a lieu d'écrire les termes « ares » et « centiares » en toutes lettres.

La Commission des Finances et du Budget reprend ces modifications d'ordre légistique.

*

5. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et du Budget recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8154 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273 500 000 euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 ares 86 centiares. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

Luxembourg, le 26 juin 2023

Le Président,
André BAULER

Le Rapporteur,
Guy ARENDT

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8154



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N° 8154

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à
Luxembourg - Kirchberg**

*

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273 500 000 euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 ares 86 centiares. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 5 juillet 2023

Pour le Secrétaire général,

Le Président,

s. Isabelle Barra
Secrétaire générale adjointe

s. Fernand Etgen

8154

Date: 05/07/2023 16:59:52

Scrutin: 4

Président: M. Etgen Fernand

Vote: PL 8154 - Immeuble K22

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8154

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	29	0	25	54
Procurations:	3	0	2	5
Total:	32	0	27	59

Nom du député	Vote (Procuration)	Nom du député	Vote (Procuration)
---------------	--------------------	---------------	--------------------

DP

Agostino Barbara	Oui	Arendt Guy	Oui
Bauler André	Oui	Baum Gilles	Oui
Beissel Simone	Oui	Colabianchi Frank	Oui
Etgen Fernand	Oui	Graas Gusty	Oui
Hartmann Carole	Oui (Bauler André)	Knaff Pim	Oui
Lamberty Claude	Oui	Polfer Lydie	Oui (Lamberty Claude)

LSAP

Asselborn-Bintz Simone	Oui	Biancalana Dan	Oui
Burton Tess	Oui	Closener Francine	Oui
Cruchten Yves	Oui	Di Bartolomeo Mars	Oui
Hemmen Cécile	Oui	Kersch Dan	Oui
Mutsch Lydia	Oui (Cruchten Yves)	Weber Carlo	Oui

déi gréng

Ahmedova Semiray	Oui	Benoy François	Oui
Bernard Djuna	Oui	Empain Stéphanie	Oui
Gary Chantal	Oui	Hansen Marc	Oui
Lorsché Josée	Oui	Margue Charles	Oui
Thill Jessie	Oui		

CSV

Adehm Diane	Non	Arendt épouse Kemp Nancy	Non (Mosar Laurent)
Eicher Emile	Non	Eischen Félix	Non
Galles Paul	Non	Halsdorf Jean-Marie	Non
Hansen Martine	Non	Hengel Max	Non
Kaes Aly	Non	Lies Marc	Non
Margue Elisabeth	Non (Halsdorf Jean-Marie)	Mischo Georges	Non
Modert Octavie	Non	Mosar Laurent	Non
Roth Gilles	Non	Schaaf Jean-Paul	Non
Spautz Marc	Non	Wilmes Serge	Non
Wiseler Claude	Non	Wolter Michel	Non

ADR

Engelen Jeff	Non	Kartheiser Fernand	Non
Keup Fred	Non		

DÉI LÉNK

Cecchetti Myriam	Non	Oberweis Nathalie	Non
------------------	-----	-------------------	-----

Date: 05/07/2023 16:59:52

Scrutin: 4

Président: M. Etgen Fernand

Vote: PL 8154 - Immeuble K22

Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

Description: Projet de loi N°8154

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	29	0	25	54
Procurations:	3	0	2	5
Total:	32	0	27	59

Nom du député	Vote (Procuration)	Nom du député	Vote (Procuration)
---------------	--------------------	---------------	--------------------

Piraten

Clement Sven	Non	Goergen Marc	Non
--------------	-----	--------------	-----

Indépendant

Reding Roy	Oui		
------------	-----	--	--

n'ont pas participé au vote:

Nom du député

Nom du député

CSV

Gloden Léon	
-------------	--

Le Président:

Le Secrétaire Général:

8154/04

N° 8154⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg – Kirchberg**

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(14.7.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 5 juillet 2023 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg – Kirchberg**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 5 juillet 2023 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 20 juin 2023 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 19 votants, le 14 juillet 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

46



Commission des Finances et du Budget

Procès-verbal de la réunion du 26 juin 2023

(*visio*)

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 22 mars 2023, du 17 avril 2023 et du 5 juin 2023
2. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg
 - Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. 8214 Projet de loi relatif à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble « Twist » à Belvaux
 - Rapporteur : Monsieur André Bauler
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
4. 8226 Projet de loi portant approbation du deuxième Avenant, fait à Bruxelles, le 6 décembre 2022, en vue de modifier la Convention entre le Grand-Duché de Luxembourg et la Roumanie tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, signée à Luxembourg, le 14 décembre 1993, telle que modifiée par l'Avenant et le Protocole additionnel, signés à Luxembourg, le 4 octobre 2011
 - Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
 - Examen de l'avis du Conseil d'État
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. François Benoy, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, Mme Martine Hansen, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, Mme Octavie Modert remplaçant M. Claude Wiseler, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding

M. Jean-Luc Kamphaus, du Ministère des Finances (pour les points 2 et 3)

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Claude Wiseler

*

Présidence : M. André Bauler, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 22 mars 2023, du 17 avril 2023 et du 5 juin 2023

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

2. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Le rapporteur présente rapidement l'avis du Conseil d'État et le contenu de son projet de rapport.

Le projet de rapport est initialement adopté par 11 voix pour et une abstention (M. Sven Clement), puis, Madame Modert ayant rectifié son vote (ayant pensé qu'il s'agissait du projet de loi suivant) et M. Mosar ayant rejoint la réunion après le vote, par 10 voix pour, 2 voix contre (Mme Modert, M. Mosar) et une abstention (M. Sven Clement).

La Commission choisit le modèle de base pour les débats en séance plénière.

3. 8214 Projet de loi relatif à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble « Twist » à Belvaux

Le rapporteur présente rapidement l'avis du Conseil d'État et le contenu de son projet de rapport.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

La Commission choisit le modèle de base pour les débats en séance plénière.

4. 8226 Projet de loi portant approbation du deuxième Avenant, fait à Bruxelles, le 6 décembre 2022, en vue de modifier la Convention entre le Grand-Duché de Luxembourg et la Roumanie tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, signée à Luxembourg, le 14 décembre 1993, telle que modifiée par l'Avenant et le Protocole additionnel, signés à Luxembourg, le 4 octobre 2011

Le rapporteur présente rapidement l'avis du Conseil d'État et le contenu de son projet de rapport.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

La Commission choisit le modèle de base pour les débats en séance plénière.

Luxembourg, le 26 juin 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

44



Commission des Finances et du Budget
Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Procès-verbal de la réunion du 8 juin 2023

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 24 avril 2023
2. Échange de vues avec Madame la Ministre des Finances et Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics au sujet de la nécessité d'adopter une nouvelle loi relative à l'aménagement du contournement routier de Bascharage au regard de l'article 99 de la Constitution (demande du groupe parlementaire CSV du 2 mai 2023)
3. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:
8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
- Réponse à une question soulevée au cours de la réunion du 6 mars 2023

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, M. Yves Cruchten, M. Marc Goergen (remplaçant M. Sven Clement), Mme Martine Hansen, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, M. Claude Wiseler, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Diane Adehm, Mme Semiray Ahmedova, M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Marc Goergen (remplaçant M. Sven Clement), M. Jean-Marie Halsdorf, Mme Martine Hansen, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Octavie Modert, M. Gilles Roth, M. Carlo Weber, membres de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Mme Yuriko Backes, Ministre des Finances
M. François Bausch, Ministre de la Mobilité et des Travaux publics
Mme Félicie Weycker, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics
M. Bob Kieffer, Directeur du Trésor, Ministère des Finances
M. Nima Ahmadzadeh, Directeur de l'Inspection générale des finances

M. Jean-Luc Kamphaus, Directeur de l'Administration et des Domaines,
Ministère des Finances

Mme Caroline Guezennec, Mme Cristel Sousa, de l'Administration
parlementaire
Mme Monique Faber, de l'Administration parlementaire (Service des
Relations publiques)

*

Présidence : Mme Diane Adehm, Présidente de la Commission du Contrôle de l'exécution
budgétaire
M. André Bauler, Président de la Commission des Finances et du Budget
M. Yves Cruchten, Vice-président de la Commission des Finances et du
Budget

*

**1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 24 avril
2023**

Les deux commissions parlementaires approuvent le projet de procès-verbal de la réunion
jointe du 24 avril 2023.

**2. Échange de vues avec Madame la Ministre des Finances et Monsieur le
Ministre de la Mobilité et des Travaux publics au sujet de la nécessité
d'adopter une nouvelle loi relative à l'aménagement du contournement
routier de Bascharage au regard de l'article 99 de la Constitution
(demande du groupe parlementaire CSV du 2 mai 2023)**

Madame la Députée Diane Adehm (CSV) prend la parole pour exposer les raisons à la base
de la demande de son parti politique. En référence à la réunion en commission parlementaire
du 4 mai 2023¹, elle souligne que l'avis de la cellule scientifique a manqué d'aborder le sujet
relatif au « changement de programme » dans toute sa globalité. En se basant sur ses propres
recherches, l'oratrice a notamment découvert que la Commission du Contrôle de l'exécution
budgétaire (ci-après « COMEXBU ») avait déjà en 2005 abordé ce sujet² et a même élaboré
une procédure qui pourrait être suivie par la Chambre des Députés lorsque celle-ci se verrait
confrontée par une telle problématique. Cette procédure n'a toutefois jamais été intégrée dans
le Règlement de la Chambre des Députés. Dans ce contexte, le secrétaire général adjoint de
la Chambre a lui-même élaboré une note juridique en 2015 se rapportant à des discussions
qui ont été menées au sein de la COMEXBU au sujet du changement de programme dont a
fait objet le Laboratoire national de Santé³.

À l'instar des différents avis qui ont été réalisés à ce sujet, le parti politique CSV a voulu
entendre Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics (ci-après « le Ministre »)
et Madame la Ministre des Finances (ci-après « la Ministre ») sur la question de savoir s'il y a
lieu de déposer un nouveau projet de loi relatif au contournement routier de Bascharage. Alors
qu'une réunion a déjà eu lieu avec le Ministre en date du 4 mai 2023, lors de laquelle il avait
fait part de sa volonté de déposer un nouveau projet de loi spéciale de financement si le projet
ferait l'objet de remaniements significatifs, le CSV a estimé qu'il soit également important de

¹ Voir procès-verbal de la réunion du 4 mai 2023 entre la Commission de la Mobilité et des Travaux publics, la
Commission des Finances et du Budget et la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

² Réunion du 3 octobre 2005 de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

³ Voir procès-verbal de la réunion du 20 juillet 2015 de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

connaître l'avis de la Ministre sur la problématique relative au contournement routier de Bascharage au vu de ses compétences en matière financière et budgétaire de l'État. Est-ce qu'un Ministre peut lancer des nouvelles études sur un projet ayant déjà fait l'objet d'une loi et prendre ainsi, à titre discrétionnaire, la décision de ne plus exécuter l'autorisation qui lui a été accordée par le législateur ?

En sus de la question spécifique relative au contournement de Bascharage, l'oratrice souhaite mener une discussion plus générale sur la manière comment la Chambre des Députés devrait aborder à l'avenir des changements de programmes importants.

Le Ministre intervient pour souligner en premier lieu que les discussions qui ont été menées au sein de la COMEXBU en date du 2015 ne sont pas comparables au cas d'espèce. En effet, les discussions datant de 2015 concernaient le Laboratoire national de Santé, où, suite à l'adoption d'un plan d'intervention d'urgence en cas d'accident nucléaire, il avait été décidé de ne plus loger la division de la radioprotection à l'intérieur du rayon d'évacuation de la centrale nucléaire de Cattenom. À cette époque, le Ministre était venu en commission parlementaire pour justement demander l'accord de la Chambre pour ce remaniement du projet.

Le Ministre réfute l'affirmation de Madame Aehm selon laquelle il n'aurait pas l'intention d'exécuter la loi du 21 août 2018 relative à l'aménagement du contournement routier de Bascharage et portant modification de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes (ci-après « loi du 21 août 2018 »). Dans ce contexte, il incombe de mettre en évidence que la non-exécution de lois a déjà eu lieu par le passé. L'orateur cite à titre d'exemple les années 2009-2014 où l'exécution d'un grand nombre de lois a dû être mise en suspens en raison de l'émergence de la crise financière en 2008.

L'orateur indique qu'à son estime le gouvernement est dans son droit de remettre en question la manière comment il entend exécuter une loi et la Chambre a tout à fait le droit de remettre en question une telle action dans le cadre de son contrôle permanent du gouvernement. Elle peut notamment enjoindre le gouvernement à exécuter une loi par la voie de motion, si une telle motion rencontrerait l'assentiment d'une majorité.

Ceci étant dit, le Ministre souligne qu'il est évident que si le contournement de Bascharage faisait l'objet d'un changement important de programme, un nouveau projet de loi spéciale de financement devrait être déposé. Ceci est d'autant plus vrai, que des nouvelles variantes du projet seraient susceptibles de générer un dépassement budgétaire. Ce point a notamment été relevé dans le cadre de l'avis de la cellule scientifique et le Ministre n'a pas l'intention d'y déroger. Dans le cas précis du contournement de Bascharage, il échet de noter qu'un changement significatif de programme pourrait voir le jour avec l'adjonction d'éléments qui n'étaient pas prévus dans le projet initial et engendrant des coûts supplémentaires. Toutefois, si les changements concernent uniquement quelques ouvrages d'art dans le tracé qui n'auraient qu'une faible répercussion financière, alors le gouvernement est dans son droit de lancer ces remaniements sans passer par la voie du législateur puisque de tels changements ne constituent pas un changement significatif de programme.

Alors que la Chambre des Députés est souveraine dans ses prérogatives, le Ministre appelle à la prudence si celle-ci serait amenée à modifier ses procédures en matière de contrôle des projets d'infrastructure. Il importe, dans cette matière, à se laisser une marge de manœuvre pour la mise en œuvre des ouvrages, ceci bien entendu dans la limite de l'enveloppe budgétaire retenue dans la loi. Des règles trop restrictives peuvent constituer une véritable entrave à la construction de projets d'infrastructure.

En référence au projet du contournement de Bascharage, le Ministre indique que le tracé présenté dans l'exposé des motifs de la loi du 21 août 2018 (entre le P.K. 14.250 sur la N5 et

sa jonction avec l'A13) reste d'actualité. L'orateur exprime toutefois ses réserves quant à l'exécution du projet en l'état, au vu des conclusions dressées dans un avis juridique qu'il avait mandaté. En référence à sa responsabilité ministérielle en la matière, le Ministre souligne qu'il va de soi qu'il devra clarifier ces problèmes juridiques avant d'entamer la construction du contournement et d'exécuter la loi. Partant, des études sont actuellement en cours pour voir comment le tracé de ce contournement pourrait être optimisé. Une nouvelle proposition sera présentée à la Chambre des Députés encore avant les vacances estivales.

L'orateur tient à ajouter que l'idée est toujours de construire un contournement à Bascharage, la Chambre étant quasi unanime sur la nécessité de lancer un tel projet. Le Ministre précise néanmoins qu'au vu des considérations juridiques mises en avance dans l'avis juridique, il est clair que les motivations à la base de la construction de ce contournement devront être davantage étoffées.

La Ministre prend ensuite la parole pour se rallier aux propos du Ministre. Elle indique ne pas remettre l'avis de la cellule scientifique de la Chambre des Députés en question, où elle confirme que la loi du 21 août 2018 est bel et bien une loi spéciale de financement, tel que fixé à l'article 99 de la Constitution, en ce qu'elle fixe une enveloppe budgétaire pour un objet précis. La loi ne spécifie pas le détail technique (par exemple le tracé et les mesures compensatoires) et l'exposé des motifs n'a pas de portée normative. Aujourd'hui, force est de constater que - de par le Règlement de la Chambre des Députés - seul un dépassement de l'enveloppe budgétaire de l'ordre de plus de 5% oblige le Gouvernement à déposer une nouvelle loi spéciale de financement. La Ministre prend note des réserves d'ordre juridique du Ministre ainsi que de ses démarches visant à optimiser le tracé. Alors que le coût de ces modifications n'est aujourd'hui pas déterminé, il va de soi qu'en cas d'un dépassement de l'enveloppe budgétaire autorisée par la loi spéciale de financement précitée, ce projet devrait faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Madame Adehm intervient pour exprimer son étonnement à l'égard des affirmations du Ministre, selon lesquelles l'intervention de la Chambre constituerait une entrave pour la construction de projets d'infrastructure. Elle ne peut que constater que d'autres projets dans le pays relatifs à des contournements n'ont pas encore fait l'objet d'une loi, mais que leur conception prend du retard en raison de diverses études qui sont mandatées par le gouvernement. Si pour le contournement de Bascharage une loi existe bel et bien, sa mise en œuvre est aujourd'hui retardée par des études qui ont été mandatées par le gouvernement a posteriori. De ce fait, elle refuse d'accepter l'allégation selon laquelle les entraves que connaissent les projets d'infrastructure sont dues aux procédures mises en place au niveau de la Chambre.

L'oratrice se demande pourquoi le Ministre a mandaté des études supplémentaires postérieurement au vote d'une loi et de la signature ministérielle conjointe des deux ministres ayant les travaux publics et les finances dans leurs ressorts. Est-ce qu'il faut conclure que le projet de loi a été déposé lorsque le projet du contournement n'était qu'à un stade de conception sommaire ? Force est de constater que la loi a été votée en 2018 et que cinq ans après, elle n'est toujours pas exécutée. Une telle démarche rend l'autorisation de la Chambre des Députés tout à fait superflue et constitue la preuve que la variante que la Chambre s'est vue saisie en 2018 n'était pas la plus optimale. La députée estime que si le gouvernement saisie la Chambre d'un projet de loi relatif à la construction d'un projet d'infrastructure, celle-ci devrait pouvoir partir du principe que le projet présenté lors des discussions en commission parlementaire constitue la meilleure option au vu des diverses études menées au préalable.

Elle souhaite à ce titre rappeler la rénovation du Pont Adolphe⁴ qui avait également fait l'objet d'un changement de programme par l'adjonction d'une piste cyclable et où la Chambre a été

⁴ Loi du 26 décembre 2012 portant réhabilitation du Pont Adolphe à Luxembourg

saisie à temps de cette information. Cette adjonction a été acceptée sans discussion au sein de la Chambre étant donné qu'elle n'engendrait pas de dépassement budgétaire. Au vu de ce précédent, l'oratrice déplore le fait que la Chambre a dû prendre connaissance des nouvelles intentions du Ministre relatives au contournement de Bascharage par l'intermédiaire de la presse.

Le Ministre souligne qu'il est important de veiller à ne pas faire d'amalgame entre les projets. En passant en revue la construction des projets d'infrastructure des 30 dernières années, il échet de constater que nombreux projets d'infrastructure ont connu des imprévus qui ont engendré des changements de programmes ou des dépassements budgétaires exorbitants. Monsieur Bausch cite quelques exemples :

- La construction de la transversale de Clervaux⁵ qui sera ouverte cette année : Ce projet a coûté en tout 77 millions d'euros alors qu'au départ seul un budget de 17 millions d'euros, donc même en dessous du seuil fixé à l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat, était prévu ;
- La construction de la route vers le nord, où les plans préliminaires ont fortement dévié de ceux qui ont finalement été retenus pour la construction.

L'orateur précise ne pas vouloir faire de reproches aux ministres en charge des projets cités ci-avant. Ces exemples montrent tout simplement qu'il est normal que les projets d'infrastructure connaissent des changements plus ou moins importants en cours de route. Le ministère de la Mobilité et des Travaux publics fait régulièrement le point sur les projets d'infrastructure en cours, de sorte à limiter dans la mesure des possibles des imprévus substantiels. La Chambre est toujours informée de ces imprévus dans le cadre des suivis semestriels au niveau de la COMEXBU.

Pour ce qui concerne le projet de Bascharage, l'orateur précise que ce dernier a été mal mené dès le début de sa conception. Alors que le Ministre n'a que pris ses fonctions au sein du gouvernement depuis 2013, les discussions y relatives ont commencé dans les années 90. Les premières conceptions plus précises du projet datent des années 2004-2009. Le problème fondamental de ce projet est qu'il est prévu d'être construit dans une zone protégée d'intérêt communautaire, aussi appelée zone Natura 2000, conformément à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles « ci-après loi du 18 juillet 2018 »). Le classement de cette zone a eu lieu par arrêté ministériel en novembre 2009, soit au moment où des discussions ont débuté au sujet de la construction d'un contournement.

Les problèmes rencontrés aujourd'hui au niveau du projet du contournement remontent tous à la décision relative au classement de l'espace en question en tant que zone Natura 2000. Tout projet d'infrastructure devant être construit dans une telle zone est soumis à une procédure stricte. Une erreur de conception à ce niveau peut être cruciale et remettre en question l'entièreté du projet.

Le Ministre se dit prêt à mener un débat dans la Chambre des Députés sur ce projet, dans le cadre duquel il tâcherait d'exposer l'historique dans son entièreté et les différentes problématiques qui se posent aujourd'hui. Il réitère que, s'il s'avère que ce projet fasse l'objet d'un changement significatif de programme et que le budget serait dépassé, qu'il déposera un nouveau projet de loi spécial de financement. L'orateur se dit toutefois confiant qu'une solution à la problématique sera trouvée.

Monsieur le Député Michel Wolter (CSV) prend la parole pour ramener les discussions autour de la question de savoir 1) ce que constitue un « changement important de programme » et 2) à partir de quand ce n'est pas que le dépassement de l'enveloppe budgétaire, mais bel et bien

⁵ Loi du 7 septembre 2018 relative à l'aménagement de la transversale de Clervaux (N18 - CR340 - N7)

le seul changement de programme qui est déterminant pour le dépôt d'une nouvelle loi spéciale. L'avis de la cellule scientifique n'est pas concluant à cet égard.

En reprenant l'exemple du contournement de Bascharage, l'orateur estime que l'adjonction ou la suppression de simples ouvrages (un pont, un rond-point etc.) ne remettent pas en cause l'objet même du projet et ne constitueraient donc en principe pas un changement fondamental de programme. Par contre, s'il est de l'intention du gouvernement de modifier le tracé dans son entièreté, cela constitue à ses yeux un changement important de programme.

En référence à une lettre datée du 21 mars 2023 où le Ministre a indiqué qu'il était dans sa responsabilité d'exécuter la loi du 21 août 2018 et que les informations accessoires à la loi se rapportant aux détails techniques n'étaient à considérer qu'à titre indicatif, Monsieur Wolter exprime son ferme désaccord à l'égard d'une telle logique pour deux raisons. Non seulement l'État doit prendre en compte, dans l'exécution de la loi, les informations qui ont été transmises à la Chambre dans le cadre de la procédure législative, mais il doit également respecter la procédure qui a été menée en 2016 sur base de la loi du 18 juillet 2018. En effet, la variante qui a été présentée avec le dépôt du projet de loi en 2018 et pour laquelle la Chambre a donné son assentiment, est également celle qui a été retenue comme étant la meilleure parmi quatre autres variantes lors d'une consultation publique menée en 2016. Au vu de ce qui précède, est-ce qu'un Ministre peut dans ces conditions remettre en question le projet de son plein gré ?

L'orateur retient des explications du Ministre que le tracé présenté à la Chambre – avec le même point de départ et le même point de sortie – reste d'actualité. Dans la mesure où des études sont menées pour optimiser le tracé par des changements mineurs visant à diminuer l'empreinte environnementale du tracé, l'orateur se dit ne pas s'y opposer. Par contre, Monsieur Wolter est d'avis que le Ministre dévierait substantiellement de la volonté du législateur s'il envisageait - comme cela est à relever des articles de presse - la construction d'un tout nouveau tracé avec une autre physionomie.

En fonction de ce que le Conseil de gouvernement décidera au final au sujet de Bascharage, la Chambre devra en être saisie en tout état de cause. Mais il est d'une grande importance que la Chambre des Députés se dote d'une définition et d'une procédure claire et transparente, à fixer dans son Règlement, lui permettant de trancher sur une telle problématique.

Le Ministre se rallie aux propos de Monsieur Wolter et affirme que la question clé pour la Chambre est de trouver une procédure adéquate lui permettant de trancher sur les changements importants de programme. L'exercice est délicat puisqu'il faut trouver une définition qui soit le plus précis possible sans que cela puisse constituer une entrave significative dans la construction des projets d'infrastructure.

En référence au projet du contournement de Bascharage et de l'idée d'y intégrer la construction d'un tunnel, le Ministre explique que cette idée a justement le mérite d'éviter de tomber sous la procédure « Natura 2000 ». Dans la mesure où une telle variante serait retenue, il va de soi qu'un nouveau projet de loi devrait être déposé à la Chambre. La construction d'un tunnel constituerait déjà de par son envergure financière et le dépassement budgétaire y résultant argument suffisant pour déposer un nouveau projet de loi.

Monsieur Wolter propose de retenir la nécessité pour la Chambre de se saisir de la problématique générale relative à l'interprétation à donner aux changements de programme, soit en mandatant la cellule scientifique avec un avis, soit en se basant sur les discussions postérieurement menées au sein de la COMEXBU.

Monsieur le Député André Bauler (DP) indique que la Chambre des Députés doit déterminer la voie institutionnelle la plus adéquate pour régler la question. Ce sujet touche en première

ligne les compétences de la COMEXBU et de la Commission du Règlement. Une autre piste serait de saisir dans une première étape le Bureau de la Chambre.

Madame Adehm indique que la procédure qui a été discutée au sein de la COMEXBU constitue d'ores et déjà une base sur laquelle l'approche à retenir par la Chambre pourrait reposer.

Monsieur le Député Marc Goergen (Piraten) intervient pour affirmer que, dans le cadre des votes des projets de loi, le contexte dans lequel s'inscrivent ces projets et les informations à ce moment communiquées par le gouvernement à la Chambre sont déterminantes pour les députés dans leurs délibérations. Alors que ces informations sont certes accessoires au texte législatif, il est évident qu'elles constituent un élément clé pour le positionnement des partis en séance plénière. Les délibérations de la Chambre n'ont plus de valeur si au final un Ministre aurait la possibilité de modifier les projets comme bon lui semble sous prétexte de remplir le seul critère budgétaire.

Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) reprend la présidence de la réunion. Il indique qu'il salue la présente discussion qui a apporté un certain nombre d'informations précieuses permettant d'entamer l'élaboration d'une procédure relative aux changements de programme. Au vu de ce qui précède, il propose de saisir le Bureau de la Chambre des Députés qui, de son côté, pourra mandater la cellule scientifique avec l'élaboration d'une proposition. Cette proposition pourra ensuite être présentée et discutée dans les commissions compétentes.

Les deux commissions parlementaires décident de procéder comme proposé par Monsieur Cruchten.

Le Ministre précise encore que les changements de programmes sont beaucoup plus flagrants dans les constructions routières (« Tiefbau ») que dans la construction de bâtiments (« Hochbau »). En effet, dans la construction de bâtiments, à moins que l'on décide de construire un tout nouvel objet ayant une autre affectation, il est moins fréquent d'être confronté à un radical changement de programme. La situation est différente et plus complexe pour les projets routiers. Pour le contournement de Bascharage en l'occurrence, l'article 5 de la loi du 21 août 2018 fixe le point d'entrée et le point de sortie du tracé. Une telle précision dans la loi tire son origine des informations communiquées dans les marchés publics qui sont menés par le Fonds des routes. Au vu de ce qui précède, la définition retenue par la Chambre pour les changements importants de programmes doit faire, en tout état de cause, une distinction claire entre les constructions routières et les constructions de bâtiments.

Le Ministre réitère que l'avis juridique qu'il avait mandaté a soulevé un certain nombre de questions fondamentales qui remettent en question le projet relatif au contournement de Bascharage, tel qu'il a été voté par la Chambre. L'avis juridique a notamment relevé que la motivation relative à l'intérêt public majeur dudit contournement n'est pas suffisamment étoffée. Si ces questions ne sont pas résolues, le projet ne reposera pas sur une base juridique solide au risque de voir le projet être contesté devant les juridictions administratives. Partant, il échet de veiller à remplir au mieux le critère d'intérêt public majeur en envisageant des optimisations du tracé. Cela étant dit, la variante du tunnel est à ses yeux la solution plus optimale dans le sens où elle aurait le mérite d'éviter de tomber sous la procédure « Natura 2000 » et de devoir motiver l'intérêt public majeur du projet.

3. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) prend la parole pour exposer les raisons ayant amené son parti politique à demander une entrevue avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics (ci-après « Ministre ») au sujet du projet de loi 8154. Des discussions qui ont déjà eu à ce sujet en commission parlementaire l'orateur a retenu que le bâtiment K22 est devenu trop grand pour les besoins d'ArcelorMittal et que, pour cette raison, l'État s'est porté volontaire pour racheter la moitié du bâtiment pour un prix d'à peu près 274 millions d'euros.

Monsieur Mosar se doit de constater qu'entretemps les prix de l'immobilier ont substantiellement baissé et que l'économie se trouve confronté à une crise immobilière.

L'orateur mentionne une interview du Ministre dans le cadre de laquelle il avait affirmé que le gouvernement a obtenu ce qu'il voulait, à savoir le maintien du siège au Luxembourg du plus grand producteur sidérurgique à échelle mondiale. Cela dit, Monsieur Mosar se rappelle que, dans le cadre des discussions à l'époque sur la fusion d'ArcelorMittal, un des engagements pris par le groupe dans le contexte de cette fusion était justement de maintenir son siège au Luxembourg. Monsieur Mosar s'étonne ainsi des affirmations de Monsieur Bausch dans son interview puisqu'elles sous-entendent une éventuelle causalité entre la transaction relative au bâtiment K22 et le maintien du siège d'ArcelorMittal au Luxembourg. Partant, Monsieur Mosar aimerait savoir ce qu'il en advient des conditions qui ont été posées à l'époque par l'État au groupe ArcelorMittal dans le cadre de sa fusion. Est-ce que l'achat de la copropriété de l'immeuble K22 est à voir comme une nouvelle condition pour le maintien du siège ?

L'orateur rappelle qu'ArcelorMittal avait déjà vendu à l'État, pour un prix relativement important, son ancien siège situé Place des Martyrs. L'État s'est, à l'époque, porté volontaire pour reprendre le bâtiment en question en raison de l'absence d'autres acquéreurs intéressés. S'y ajoute le fait que, des discussions qui ont eu lieu au sujet du K22 en commission parlementaire, Monsieur Mosar a retenu qu'une vente de gré à gré a été organisée pour l'achat du terrain au Kirchberg par ArcelorMittal, ceci à des conditions plutôt préférentielles.

En résumé, il échet de constater qu'ArcelorMittal a tiré à plusieurs reprises profit de l'État dans la mesure où, premièrement, le groupe a vendu à l'État son ancien siège à la Place des Martyrs, deuxièmement, il a acquis le terrain pour construire son nouveau siège dans le cadre d'une vente de gré à gré à des conditions favorables et, troisièmement, il a fixé avec l'État un prix de vente exorbitant pour la vente de la copropriété du K22. Au vu de ce qui précède, l'orateur aimerait connaître la position du Ministre à l'égard de ces constats.

Enfin, l'orateur relève que l'État est en train de construire un projet à Wiltz (« Wunnen mat der Woltz ») avec 1 085 logements pour 2 500 personnes pour un montant de 286 millions d'euros. En comparant l'envergure du projet à Wiltz avec l'achat de la moitié du bâtiment K22 pour un montant total de 274 millions d'euros, Monsieur Mosar ne peut qu'exprimer ses doutes quant au bienfondé de la transaction. La Ville de Luxembourg mène des projets immobiliers à vocation administrative au sein de la capitale et les prix au m² restent largement en-dessous de ce qui a été fixé par l'État dans le contexte du K22. Ceci dit, eu égard à la situation actuelle relative à l'immobilier, Monsieur Mosar est fermement d'avis que le prix fixé avec ArcelorMittal devrait être renégo-cié.

Le Ministre prend la parole pour expliquer que la tendance baissière des prix de l'immobilier ne s'est pas encore répercutée sur les prix de construction. Ces coûts se sont, au contraire, accrus lors des derniers mois. Le prix convenu avec ArcelorMittal pour la moitié de la propriété

du K22 reste tout à fait dans les parages des coûts de construction actuels du marché. Il a été convenu avec ArcelorMittal que le prix ne saurait inclure une marge au profit du groupe.

Le prix par m2 brut du bâtiment K22 s'élève à 4 369 euros. En comparant ce prix avec d'autres bâtiments et en prenant en considération l'augmentation des coûts de construction, il échet de noter que le prix fixé avec ArcelorMittal n'est pas exorbitant. En l'occurrence, le prix du m2 brut pour le bâtiment administratif au Belval s'élève à 3 700 euros, pour la troisième tour de la Cour de justice de l'Union européenne et pour le bâtiment Jean-Monnet le prix est supérieur à 3 200 euros par m2 brut.

En référence à son interview, l'orateur indique que ses affirmations s'inscrivent dans le cadre de la politique de siège menée par le gouvernement. De par cette affirmation, le Ministre a exprimé le souhait du gouvernement de maintenir le siège d'ArcelorMittal au Luxembourg et n'a en aucun cas voulu faire allusion à une quelconque condition imposée par ArcelorMittal.

La volonté d'ArcelorMittal était de maintenir son siège à Luxembourg-Ville. La place pour un tel siège étant limitée, la décision est finalement tombée sur un site au Kirchberg. Alors que le terrain en question sur le boulevard J-F. Kennedy était de toute façon prévu pour y construire un bâtiment administratif, le ministère d'État, qui a mené les discussions avec ArcelorMittal, a pris l'initiative de proposer audit groupe de construire son siège sur ce terrain. De par la loi réglant le Fonds du Kirchberg, la vente des terrains au Kirchberg doit faire l'objet d'un appel public, sauf décision prise par le Conseil de gouvernement de conclure un marché de gré à gré. Une telle décision ayant donc été prise par le gouvernement lors de la dernière législature, ArcelorMittal s'est engagé à verser un loyer total de 92 millions d'euros à l'État, le temps que le bâtiment soit construit.

L'orateur appelle à la prudence dans la comparaison de dossiers immobiliers touchant aux domaines publics, surtout s'ils diffèrent dans leur emplacement (nord versus capitale) et leur affectation (logements versus bureaux). À cela s'ajoute le fait que le bâtiment K22 est un bâtiment de prestige.

Le Ministre indique qu'au départ, il n'était pas prévu de loger des services de l'État dans le bâtiment K22. L'idée était qu'ArcelorMittal essayerait de louer voire vendre la moitié du bâtiment à une partie intéressée. Les contrats qui ont été conclus à l'époque avec ArcelorMittal prévoyaient même des dispositions fixant la répartition des plus-values entre le groupe et le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après « FUAK ») dans le cas d'une telle opération. À l'instar de la crise immobilière actuelle, ArcelorMittal a effectivement rencontré des soucis pour revendre ou sous-louer une partie du bâtiment sur le marché ; il a donc approché l'État pour reprendre une partie du bâtiment. L'État a accepté la transaction au vu des besoins qu'il a en termes de bureaux. Ce ne sera, par ailleurs, pas la dernière transaction que l'État mènera pour acquérir des biens immobiliers au Kirchberg pour ses propres besoins. Un projet est en cours pour migrer certains services au Kirchberg, dont notamment l'Administration des contributions directes et, de manière générale, de loger les ministères au Kirchberg afin de raviver le centre de la ville. La construction du K22 est prévu de s'achever fin 2025/début 2026, ce qui permettra notamment d'y loger assez rapidement l'Administration des bâtiments publics pour ensuite libérer le bâtiment dans lequel ladite administration se trouve pour répondre ainsi aux besoins des tribunaux.

Au vu de ce qui précède, l'orateur doute de la faculté de l'État pour renégocier le prix convenu avec ArcelorMittal pour sa part dans le K22. Si la Chambre des Députés n'est pas satisfaite du bienfondé de cette transaction et de la politique de siège du gouvernement, chaque député est bien entendu libre de délibérer comme bon lui semble en séance plénière.

Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) souhaite mettre au clair qu'il n'a jamais été question pour son parti de remettre en cause le siège mondial d'ArcelorMittal à Luxembourg. L'orateur

ne s'oppose pas non plus au loyer que le FUAK perçoit par ArcelorMittal pendant la période de construction du K22. L'orateur précise qu'il ne peut pas adhérer aux raisons à la base de la décision de l'État de reprendre la moitié de la propriété du bâtiment, à savoir l'impossibilité par ArcelorMittal de trouver un acquéreur intéressé. Ceci est d'autant plus surprenant en tenant compte du fait qu'avant la construction du K22, l'État était déjà intervenu à deux reprises au profit d'ArcelorMittal, comme déjà mentionné au début de la discussion. Au vu de ce qui précède, Monsieur Mosar se doit de réitérer la question de savoir si l'État aurait décidé de ne pas reprendre une partie du K22, le siège dudit groupe au Luxembourg aurait été en jeu ?

Monsieur Mosar relève que le bâtiment est prestigieux et il n'entend pas remettre en question la volonté d'un groupe international à vouloir loger son siège dans un tel bâtiment. Toutefois, la décision d'y construire un bâtiment prestigieux est justement un facteur clé ayant conduit à un prix aussi important. Ceci dit, l'orateur s'interroge sur l'opportunité pour l'État de loger certains de ses services dans un tel bâtiment, dont la conception est manifestement disproportionnée par rapport aux réels besoins.

Le Ministre précise que les m² qu'ArcelorMittal avait au départ envisagé pour son siège étaient moins importants que ceux retenus au final. Ils étaient, en effet, au départ intéressés à construire un bâtiment d'une envergure de 25 000 à 30 000 m². Or, force est de constater que c'était l'État qui avait poussé en faveur de la construction d'un bâtiment plus important et d'exploiter au maximum la capacité du site en question. En parallèle, l'État a – dans ses relations contractuelles avec ArcelorMittal – accordé la possibilité à ce dernier de revendre ou louer une partie du bâtiment tout en fixant un partage des plus-values.

Entretemps, le besoin en m² pour le siège d'ArcelorMittal a de nouveau baissé en raison d'une décision de réduire le personnel travaillant au siège, de sorte à ce que l'État s'est vu proposer plus d'espaces au sein du K22. Si la conception du bâtiment est prestigieuse, il échet toutefois de relever qu'il est construit selon une vision d'économie circulaire. C'est un des premiers bâtiments construits en verre et en acier qui répondent à des hauts standards énergétiques. Le Ministre est d'avis qu'il est de l'intérêt du pays de supporter ce type de projet phare qui contribue fortement au rayonnement du Luxembourg vers l'extérieur.

De savoir si l'État a besoin de loger ses services dans un bâtiment prestigieux, le Ministre ne peut qu'appeler la Chambre à faire usage de ses prérogatives en tant que législateur pour trancher cette question de façon démocratique.

Aux explications de Monsieur Bausch, Madame la Ministre des Finances (ci-après « la Ministre ») ajoute encore que l'État est prêt à verser un montant d'environ 274 millions d'euros pour sa copropriété dans le bâtiment K22. Ce montant représente les coûts de construction à livre ouvert et sans marge. ArcelorMittal est un acteur clé de l'économie luxembourgeoise et le gouvernement se réjouit de voir que le groupe pérennise sa présence et consolide son siège dans le pays avec la construction d'un bâtiment de prestige au Kirchberg. La qualité du bâtiment est unique et iconique et n'est donc pas à comparer, en ce qui concerne le prix de construction, avec des bureaux usuels. D'ailleurs, en ce qui concerne le prix au m², il convient de prendre en compte que la surface totale du bâtiment est de 60 700 m², auxquels s'ajoutent encore 18 000 m² de sous-sol.

En référence à la vente à la Banque et Caisse d'Épargne de l'État du siège d'ArcelorMittal situé Place des Martyrs, la Ministre affirme que la banque a acheté ce siège selon les règles de l'art et dans le respect des obligations qui lui incombent en tant que banque systémique.

Suite aux explications des ministres, Monsieur Mosar se dit insatisfait par les arguments avancés par ces derniers et annonce l'intention de son parti de voter contre le projet de loi 8154 pour deux raisons, à savoir 1) qu'une telle acquisition est démesurée par rapport aux besoins réels de l'État et 2) qu'il n'est pas du devoir de l'État de venir en aide à un grand

groupe international qui rencontre des difficultés à vendre une partie d'un bâtiment de prestige. L'orateur relève que l'État devrait faire usage de sa position pour renégocier le prix pour la copropriété du K22, étant donné les divers changements qu'a connu le marché immobilier ces derniers mois. L'État est, à son estime, en position de remettre en question les coûts de construction du bâtiment.

Le Ministre précise que la situation du K22 est très spécifique dans la mesure où le terrain est assujéti à un bail emphytéotique. Dans ces conditions, il s'avère en effet difficile pour ArcelorMittal de trouver un acquéreur privé qui soit prêt à acheter un bâtiment construit sur un terrain qui ne lui appartiendra jamais.

Luxembourg, le 5 juillet 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Commission des Finances et du Budget
Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Procès-verbal de la réunion du 8 juin 2023

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 24 avril 2023
2. Échange de vues avec Madame la Ministre des Finances et Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics au sujet de la nécessité d'adopter une nouvelle loi relative à l'aménagement du contournement routier de Bascharage au regard de l'article 99 de la Constitution (demande du groupe parlementaire CSV du 2 mai 2023)
3. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:
8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
- Réponse à une question soulevée au cours de la réunion du 6 mars 2023

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Gilles Baum, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, M. Yves Cruchten, M. Marc Goergen (remplaçant M. Sven Clement), Mme Martine Hansen, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, M. Claude Wiseler, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Diane Adehm, Mme Semiray Ahmedova, M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Marc Goergen (remplaçant M. Sven Clement), M. Jean-Marie Halsdorf, Mme Martine Hansen, M. Fernand Kartheiser, M. Dan Kersch, Mme Octavie Modert, M. Gilles Roth, M. Carlo Weber, membres de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Mme Yuriko Backes, Ministre des Finances
M. François Bausch, Ministre de la Mobilité et des Travaux publics
Mme Félicie Weycker, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics
M. Bob Kieffer, Directeur du Trésor, Ministère des Finances
M. Nima Ahmadzadeh, Directeur de l'Inspection générale des finances

M. Jean-Luc Kamphaus, Directeur de l'Administration et des Domaines,
Ministère des Finances

Mme Caroline Guezennec, Mme Cristel Sousa, de l'Administration
parlementaire
Mme Monique Faber, de l'Administration parlementaire (Service des
Relations publiques)

*

Présidence : Mme Diane Adehm, Présidente de la Commission du Contrôle de l'exécution
budgétaire
M. André Bauler, Président de la Commission des Finances et du Budget
M. Yves Cruchten, Vice-président de la Commission des Finances et du
Budget

*

**1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion jointe du 24 avril
2023**

Les deux commissions parlementaires approuvent le projet de procès-verbal de la réunion
jointe du 24 avril 2023.

**2. Échange de vues avec Madame la Ministre des Finances et Monsieur le
Ministre de la Mobilité et des Travaux publics au sujet de la nécessité
d'adopter une nouvelle loi relative à l'aménagement du contournement
routier de Bascharage au regard de l'article 99 de la Constitution
(demande du groupe parlementaire CSV du 2 mai 2023)**

Madame la Députée Diane Adehm (CSV) prend la parole pour exposer les raisons à la base
de la demande de son parti politique. En référence à la réunion en commission parlementaire
du 4 mai 2023¹, elle souligne que l'avis de la cellule scientifique a manqué d'aborder le sujet
relatif au « changement de programme » dans toute sa globalité. En se basant sur ses propres
recherches, l'oratrice a notamment découvert que la Commission du Contrôle de l'exécution
budgétaire (ci-après « COMEXBU ») avait déjà en 2005 abordé ce sujet² et a même élaboré
une procédure qui pourrait être suivie par la Chambre des Députés lorsque celle-ci se verrait
confrontée par une telle problématique. Cette procédure n'a toutefois jamais été intégrée dans
le Règlement de la Chambre des Députés. Dans ce contexte, le secrétaire général adjoint de
la Chambre a lui-même élaboré une note juridique en 2015 se rapportant à des discussions
qui ont été menées au sein de la COMEXBU au sujet du changement de programme dont a
fait objet le Laboratoire national de Santé³.

À l'instar des différents avis qui ont été réalisés à ce sujet, le parti politique CSV a voulu
entendre Monsieur le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics (ci-après « le Ministre »)
et Madame la Ministre des Finances (ci-après « la Ministre ») sur la question de savoir s'il y a
lieu de déposer un nouveau projet de loi relatif au contournement routier de Bascharage. Alors
qu'une réunion a déjà eu lieu avec le Ministre en date du 4 mai 2023, lors de laquelle il avait
fait part de sa volonté de déposer un nouveau projet de loi spéciale de financement si le projet
ferait l'objet de remaniements significatifs, le CSV a estimé qu'il soit également important de

¹ Voir procès-verbal de la réunion du 4 mai 2023 entre la Commission de la Mobilité et des Travaux publics, la
Commission des Finances et du Budget et la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

² Réunion du 3 octobre 2005 de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

³ Voir procès-verbal de la réunion du 20 juillet 2015 de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

connaître l'avis de la Ministre sur la problématique relative au contournement routier de Bascharage au vu de ses compétences en matière financière et budgétaire de l'État. Est-ce qu'un Ministre peut lancer des nouvelles études sur un projet ayant déjà fait l'objet d'une loi et prendre ainsi, à titre discrétionnaire, la décision de ne plus exécuter l'autorisation qui lui a été accordée par le législateur ?

En sus de la question spécifique relative au contournement de Bascharage, l'oratrice souhaite mener une discussion plus générale sur la manière comment la Chambre des Députés devrait aborder à l'avenir des changements de programmes importants.

Le Ministre intervient pour souligner en premier lieu que les discussions qui ont été menées au sein de la COMEXBU en date du 2015 ne sont pas comparables au cas d'espèce. En effet, les discussions datant de 2015 concernaient le Laboratoire national de Santé, où, suite à l'adoption d'un plan d'intervention d'urgence en cas d'accident nucléaire, il avait été décidé de ne plus loger la division de la radioprotection à l'intérieur du rayon d'évacuation de la centrale nucléaire de Cattenom. À cette époque, le Ministre était venu en commission parlementaire pour justement demander l'accord de la Chambre pour ce remaniement du projet.

Le Ministre réfute l'affirmation de Madame Aehm selon laquelle il n'aurait pas l'intention d'exécuter la loi du 21 août 2018 relative à l'aménagement du contournement routier de Bascharage et portant modification de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes (ci-après « loi du 21 août 2018 »). Dans ce contexte, il incombe de mettre en évidence que la non-exécution de lois a déjà eu lieu par le passé. L'orateur cite à titre d'exemple les années 2009-2014 où l'exécution d'un grand nombre de lois a dû être mise en suspens en raison de l'émergence de la crise financière en 2008.

L'orateur indique qu'à son estime le gouvernement est dans son droit de remettre en question la manière comment il entend exécuter une loi et la Chambre a tout à fait le droit de remettre en question une telle action dans le cadre de son contrôle permanent du gouvernement. Elle peut notamment enjoindre le gouvernement à exécuter une loi par la voie de motion, si une telle motion rencontrerait l'assentiment d'une majorité.

Ceci étant dit, le Ministre souligne qu'il est évident que si le contournement de Bascharage faisait l'objet d'un changement important de programme, un nouveau projet de loi spéciale de financement devrait être déposé. Ceci est d'autant plus vrai, que des nouvelles variantes du projet seraient susceptibles de générer un dépassement budgétaire. Ce point a notamment été relevé dans le cadre de l'avis de la cellule scientifique et le Ministre n'a pas l'intention d'y déroger. Dans le cas précis du contournement de Bascharage, il échet de noter qu'un changement significatif de programme pourrait voir le jour avec l'adjonction d'éléments qui n'étaient pas prévus dans le projet initial et engendrant des coûts supplémentaires. Toutefois, si les changements concernent uniquement quelques ouvrages d'art dans le tracé qui n'auraient qu'une faible répercussion financière, alors le gouvernement est dans son droit de lancer ces remaniements sans passer par la voie du législateur puisque de tels changements ne constituent pas un changement significatif de programme.

Alors que la Chambre des Députés est souveraine dans ses prérogatives, le Ministre appelle à la prudence si celle-ci serait amenée à modifier ses procédures en matière de contrôle des projets d'infrastructure. Il importe, dans cette matière, à se laisser une marge de manœuvre pour la mise en œuvre des ouvrages, ceci bien entendu dans la limite de l'enveloppe budgétaire retenue dans la loi. Des règles trop restrictives peuvent constituer une véritable entrave à la construction de projets d'infrastructure.

En référence au projet du contournement de Bascharage, le Ministre indique que le tracé présenté dans l'exposé des motifs de la loi du 21 août 2018 (entre le P.K. 14.250 sur la N5 et

sa jonction avec l'A13) reste d'actualité. L'orateur exprime toutefois ses réserves quant à l'exécution du projet en l'état, au vu des conclusions dressées dans un avis juridique qu'il avait mandaté. En référence à sa responsabilité ministérielle en la matière, le Ministre souligne qu'il va de soi qu'il devra clarifier ces problèmes juridiques avant d'entamer la construction du contournement et d'exécuter la loi. Partant, des études sont actuellement en cours pour voir comment le tracé de ce contournement pourrait être optimisé. Une nouvelle proposition sera présentée à la Chambre des Députés encore avant les vacances estivales.

L'orateur tient à ajouter que l'idée est toujours de construire un contournement à Bascharage, la Chambre étant quasi unanime sur la nécessité de lancer un tel projet. Le Ministre précise néanmoins qu'au vu des considérations juridiques mises en avance dans l'avis juridique, il est clair que les motivations à la base de la construction de ce contournement devront être davantage étoffées.

La Ministre prend ensuite la parole pour se rallier aux propos du Ministre. Elle indique ne pas remettre l'avis de la cellule scientifique de la Chambre des Députés en question, où elle confirme que la loi du 21 août 2018 est bel et bien une loi spéciale de financement, tel que fixé à l'article 99 de la Constitution, en ce qu'elle fixe une enveloppe budgétaire pour un objet précis. La loi ne spécifie pas le détail technique (par exemple le tracé et les mesures compensatoires) et l'exposé des motifs n'a pas de portée normative. Aujourd'hui, force est de constater que - de par le Règlement de la Chambre des Députés - seul un dépassement de l'enveloppe budgétaire de l'ordre de plus de 5% oblige le Gouvernement à déposer une nouvelle loi spéciale de financement. La Ministre prend note des réserves d'ordre juridique du Ministre ainsi que de ses démarches visant à optimiser le tracé. Alors que le coût de ces modifications n'est aujourd'hui pas déterminé, il va de soi qu'en cas d'un dépassement de l'enveloppe budgétaire autorisée par la loi spéciale de financement précitée, ce projet devrait faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Madame Adehm intervient pour exprimer son étonnement à l'égard des affirmations du Ministre, selon lesquelles l'intervention de la Chambre constituerait une entrave pour la construction de projets d'infrastructure. Elle ne peut que constater que d'autres projets dans le pays relatifs à des contournements n'ont pas encore fait l'objet d'une loi, mais que leur conception prend du retard en raison de diverses études qui sont mandatées par le gouvernement. Si pour le contournement de Bascharage une loi existe bel et bien, sa mise en œuvre est aujourd'hui retardée par des études qui ont été mandatées par le gouvernement a posteriori. De ce fait, elle refuse d'accepter l'allégation selon laquelle les entraves que connaissent les projets d'infrastructure sont dues aux procédures mises en place au niveau de la Chambre.

L'oratrice se demande pourquoi le Ministre a mandaté des études supplémentaires postérieurement au vote d'une loi et de la signature ministérielle conjointe des deux ministres ayant les travaux publics et les finances dans leurs ressorts. Est-ce qu'il faut conclure que le projet de loi a été déposé lorsque le projet du contournement n'était qu'à un stade de conception sommaire ? Force est de constater que la loi a été votée en 2018 et que cinq ans après, elle n'est toujours pas exécutée. Une telle démarche rend l'autorisation de la Chambre des Députés tout à fait superflue et constitue la preuve que la variante que la Chambre s'est vue saisie en 2018 n'était pas la plus optimale. La députée estime que si le gouvernement saisie la Chambre d'un projet de loi relatif à la construction d'un projet d'infrastructure, celle-ci devrait pouvoir partir du principe que le projet présenté lors des discussions en commission parlementaire constitue la meilleure option au vu des diverses études menées au préalable.

Elle souhaite à ce titre rappeler la rénovation du Pont Adolphe⁴ qui avait également fait l'objet d'un changement de programme par l'adjonction d'une piste cyclable et où la Chambre a été

⁴ Loi du 26 décembre 2012 portant réhabilitation du Pont Adolphe à Luxembourg

saisie à temps de cette information. Cette adjonction a été acceptée sans discussion au sein de la Chambre étant donné qu'elle n'engendrait pas de dépassement budgétaire. Au vu de ce précédent, l'oratrice déplore le fait que la Chambre a dû prendre connaissance des nouvelles intentions du Ministre relatives au contournement de Bascharage par l'intermédiaire de la presse.

Le Ministre souligne qu'il est important de veiller à ne pas faire d'amalgame entre les projets. En passant en revue la construction des projets d'infrastructure des 30 dernières années, il échet de constater que nombreux projets d'infrastructure ont connu des imprévus qui ont engendré des changements de programmes ou des dépassements budgétaires exorbitants. Monsieur Bausch cite quelques exemples :

- La construction de la transversale de Clervaux⁵ qui sera ouverte cette année : Ce projet a coûté en tout 77 millions d'euros alors qu'au départ seul un budget de 17 millions d'euros, donc même en dessous du seuil fixé à l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat, était prévu ;
- La construction de la route vers le nord, où les plans préliminaires ont fortement dévié de ceux qui ont finalement été retenus pour la construction.

L'orateur précise ne pas vouloir faire de reproches aux ministres en charge des projets cités ci-avant. Ces exemples montrent tout simplement qu'il est normal que les projets d'infrastructure connaissent des changements plus ou moins importants en cours de route. Le ministère de la Mobilité et des Travaux publics fait régulièrement le point sur les projets d'infrastructure en cours, de sorte à limiter dans la mesure des possibles des imprévus substantiels. La Chambre est toujours informée de ces imprévus dans le cadre des suivis semestriels au niveau de la COMEXBU.

Pour ce qui concerne le projet de Bascharage, l'orateur précise que ce dernier a été mal mené dès le début de sa conception. Alors que le Ministre n'a que pris ses fonctions au sein du gouvernement depuis 2013, les discussions y relatives ont commencé dans les années 90. Les premières conceptions plus précises du projet datent des années 2004-2009. Le problème fondamental de ce projet est qu'il est prévu d'être construit dans une zone protégée d'intérêt communautaire, aussi appelée zone Natura 2000, conformément à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles « ci-après loi du 18 juillet 2018 »). Le classement de cette zone a eu lieu par arrêté ministériel en novembre 2009, soit au moment où des discussions ont débuté au sujet de la construction d'un contournement.

Les problèmes rencontrés aujourd'hui au niveau du projet du contournement remontent tous à la décision relative au classement de l'espace en question en tant que zone Natura 2000. Tout projet d'infrastructure devant être construit dans une telle zone est soumis à une procédure stricte. Une erreur de conception à ce niveau peut être cruciale et remettre en question l'entièreté du projet.

Le Ministre se dit prêt à mener un débat dans la Chambre des Députés sur ce projet, dans le cadre duquel il tâcherait d'exposer l'historique dans son entièreté et les différentes problématiques qui se posent aujourd'hui. Il réitère que, s'il s'avère que ce projet fasse l'objet d'un changement significatif de programme et que le budget serait dépassé, qu'il déposera un nouveau projet de loi spécial de financement. L'orateur se dit toutefois confiant qu'une solution à la problématique sera trouvée.

Monsieur le Député Michel Wolter (CSV) prend la parole pour ramener les discussions autour de la question de savoir 1) ce que constitue un « changement important de programme » et 2) à partir de quand ce n'est pas que le dépassement de l'enveloppe budgétaire, mais bel et bien

⁵ Loi du 7 septembre 2018 relative à l'aménagement de la transversale de Clervaux (N18 - CR340 - N7)

le seul changement de programme qui est déterminant pour le dépôt d'une nouvelle loi spéciale. L'avis de la cellule scientifique n'est pas concluant à cet égard.

En reprenant l'exemple du contournement de Bascharage, l'orateur estime que l'adjonction ou la suppression de simples ouvrages (un pont, un rond-point etc.) ne remettent pas en cause l'objet même du projet et ne constitueraient donc en principe pas un changement fondamental de programme. Par contre, s'il est de l'intention du gouvernement de modifier le tracé dans son entièreté, cela constitue à ses yeux un changement important de programme.

En référence à une lettre datée du 21 mars 2023 où le Ministre a indiqué qu'il était dans sa responsabilité d'exécuter la loi du 21 août 2018 et que les informations accessoires à la loi se rapportant aux détails techniques n'étaient à considérer qu'à titre indicatif, Monsieur Wolter exprime son ferme désaccord à l'égard d'une telle logique pour deux raisons. Non seulement l'État doit prendre en compte, dans l'exécution de la loi, les informations qui ont été transmises à la Chambre dans le cadre de la procédure législative, mais il doit également respecter la procédure qui a été menée en 2016 sur base de la loi du 18 juillet 2018. En effet, la variante qui a été présentée avec le dépôt du projet de loi en 2018 et pour laquelle la Chambre a donné son assentiment, est également celle qui a été retenue comme étant la meilleure parmi quatre autres variantes lors d'une consultation publique menée en 2016. Au vu de ce qui précède, est-ce qu'un Ministre peut dans ces conditions remettre en question le projet de son plein gré ?

L'orateur retient des explications du Ministre que le tracé présenté à la Chambre – avec le même point de départ et le même point de sortie – reste d'actualité. Dans la mesure où des études sont menées pour optimiser le tracé par des changements mineurs visant à diminuer l'empreinte environnementale du tracé, l'orateur se dit ne pas s'y opposer. Par contre, Monsieur Wolter est d'avis que le Ministre dévierait substantiellement de la volonté du législateur s'il envisageait - comme cela est à relever des articles de presse - la construction d'un tout nouveau tracé avec une autre physionomie.

En fonction de ce que le Conseil de gouvernement décidera au final au sujet de Bascharage, la Chambre devra en être saisie en tout état de cause. Mais il est d'une grande importance que la Chambre des Députés se dote d'une définition et d'une procédure claire et transparente, à fixer dans son Règlement, lui permettant de trancher sur une telle problématique.

Le Ministre se rallie aux propos de Monsieur Wolter et affirme que la question clé pour la Chambre est de trouver une procédure adéquate lui permettant de trancher sur les changements importants de programme. L'exercice est délicat puisqu'il faut trouver une définition qui soit le plus précis possible sans que cela puisse constituer une entrave significative dans la construction des projets d'infrastructure.

En référence au projet du contournement de Bascharage et de l'idée d'y intégrer la construction d'un tunnel, le Ministre explique que cette idée a justement le mérite d'éviter de tomber sous la procédure « Natura 2000 ». Dans la mesure où une telle variante serait retenue, il va de soi qu'un nouveau projet de loi devrait être déposé à la Chambre. La construction d'un tunnel constituerait déjà de par son envergure financière et le dépassement budgétaire y résultant argument suffisant pour déposer un nouveau projet de loi.

Monsieur Wolter propose de retenir la nécessité pour la Chambre de se saisir de la problématique générale relative à l'interprétation à donner aux changements de programme, soit en mandatant la cellule scientifique avec un avis, soit en se basant sur les discussions postérieurement menées au sein de la COMEXBU.

Monsieur le Député André Bauler (DP) indique que la Chambre des Députés doit déterminer la voie institutionnelle la plus adéquate pour régler la question. Ce sujet touche en première

ligne les compétences de la COMEXBU et de la Commission du Règlement. Une autre piste serait de saisir dans une première étape le Bureau de la Chambre.

Madame Adehm indique que la procédure qui a été discutée au sein de la COMEXBU constitue d'ores et déjà une base sur laquelle l'approche à retenir par la Chambre pourrait reposer.

Monsieur le Député Marc Goergen (Piraten) intervient pour affirmer que, dans le cadre des votes des projets de loi, le contexte dans lequel s'inscrivent ces projets et les informations à ce moment communiquées par le gouvernement à la Chambre sont déterminantes pour les députés dans leurs délibérations. Alors que ces informations sont certes accessoires au texte législatif, il est évident qu'elles constituent un élément clé pour le positionnement des partis en séance plénière. Les délibérations de la Chambre n'ont plus de valeur si au final un Ministre aurait la possibilité de modifier les projets comme bon lui semble sous prétexte de remplir le seul critère budgétaire.

Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) reprend la présidence de la réunion. Il indique qu'il salue la présente discussion qui a apporté un certain nombre d'informations précieuses permettant d'entamer l'élaboration d'une procédure relative aux changements de programme. Au vu de ce qui précède, il propose de saisir le Bureau de la Chambre des Députés qui, de son côté, pourra mandater la cellule scientifique avec l'élaboration d'une proposition. Cette proposition pourra ensuite être présentée et discutée dans les commissions compétentes.

Les deux commissions parlementaires décident de procéder comme proposé par Monsieur Cruchten.

Le Ministre précise encore que les changements de programmes sont beaucoup plus flagrants dans les constructions routières (« Tiefbau ») que dans la construction de bâtiments (« Hochbau »). En effet, dans la construction de bâtiments, à moins que l'on décide de construire un tout nouvel objet ayant une autre affectation, il est moins fréquent d'être confronté à un radical changement de programme. La situation est différente et plus complexe pour les projets routiers. Pour le contournement de Bascharage en l'occurrence, l'article 5 de la loi du 21 août 2018 fixe le point d'entrée et le point de sortie du tracé. Une telle précision dans la loi tire son origine des informations communiquées dans les marchés publics qui sont menés par le Fonds des routes. Au vu de ce qui précède, la définition retenue par la Chambre pour les changements importants de programmes doit faire, en tout état de cause, une distinction claire entre les constructions routières et les constructions de bâtiments.

Le Ministre réitère que l'avis juridique qu'il avait mandaté a soulevé un certain nombre de questions fondamentales qui remettent en question le projet relatif au contournement de Bascharage, tel qu'il a été voté par la Chambre. L'avis juridique a notamment relevé que la motivation relative à l'intérêt public majeur dudit contournement n'est pas suffisamment étoffée. Si ces questions ne sont pas résolues, le projet ne reposera pas sur une base juridique solide au risque de voir le projet être contesté devant les juridictions administratives. Partant, il échet de veiller à remplir au mieux le critère d'intérêt public majeur en envisageant des optimisations du tracé. Cela étant dit, la variante du tunnel est à ses yeux la solution plus optimale dans le sens où elle aurait le mérite d'éviter de tomber sous la procédure « Natura 2000 » et de devoir motiver l'intérêt public majeur du projet.

3. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) prend la parole pour exposer les raisons ayant amené son parti politique à demander une entrevue avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics (ci-après « Ministre ») au sujet du projet de loi 8154. Des discussions qui ont déjà eu à ce sujet en commission parlementaire l'orateur a retenu que le bâtiment K22 est devenu trop grand pour les besoins d'ArcelorMittal et que, pour cette raison, l'État s'est porté volontaire pour racheter la moitié du bâtiment pour un prix d'à peu près 274 millions d'euros.

Monsieur Mosar se doit de constater qu'entretemps les prix de l'immobilier ont substantiellement baissé et que l'économie se trouve confronté à une crise immobilière.

L'orateur mentionne une interview du Ministre dans le cadre de laquelle il avait affirmé que le gouvernement a obtenu ce qu'il voulait, à savoir le maintien du siège au Luxembourg du plus grand producteur sidérurgique à échelle mondiale. Cela dit, Monsieur Mosar se rappelle que, dans le cadre des discussions à l'époque sur la fusion d'ArcelorMittal, un des engagements pris par le groupe dans le contexte de cette fusion était justement de maintenir son siège au Luxembourg. Monsieur Mosar s'étonne ainsi des affirmations de Monsieur Bausch dans son interview puisqu'elles sous-entendent une éventuelle causalité entre la transaction relative au bâtiment K22 et le maintien du siège d'ArcelorMittal au Luxembourg. Partant, Monsieur Mosar aimerait savoir ce qu'il en advient des conditions qui ont été posées à l'époque par l'État au groupe ArcelorMittal dans le cadre de sa fusion. Est-ce que l'achat de la copropriété de l'immeuble K22 est à voir comme une nouvelle condition pour le maintien du siège ?

L'orateur rappelle qu'ArcelorMittal avait déjà vendu à l'État, pour un prix relativement important, son ancien siège situé Place des Martyrs. L'État s'est, à l'époque, porté volontaire pour reprendre le bâtiment en question en raison de l'absence d'autres acquéreurs intéressés. S'y ajoute le fait que, des discussions qui ont eu lieu au sujet du K22 en commission parlementaire, Monsieur Mosar a retenu qu'une vente de gré à gré a été organisée pour l'achat du terrain au Kirchberg par ArcelorMittal, ceci à des conditions plutôt préférentielles.

En résumé, il échet de constater qu'ArcelorMittal a tiré à plusieurs reprises profit de l'État dans la mesure où, premièrement, le groupe a vendu à l'État son ancien siège à la Place des Martyrs, deuxièmement, il a acquis le terrain pour construire son nouveau siège dans le cadre d'une vente de gré à gré à des conditions favorables et, troisièmement, il a fixé avec l'État un prix de vente exorbitant pour la vente de la copropriété du K22. Au vu de ce qui précède, l'orateur aimerait connaître la position du Ministre à l'égard de ces constats.

Enfin, l'orateur relève que l'État est en train de construire un projet à Wiltz (« Wunnen mat der Woltz ») avec 1 085 logements pour 2 500 personnes pour un montant de 286 millions d'euros. En comparant l'envergure du projet à Wiltz avec l'achat de la moitié du bâtiment K22 pour un montant total de 274 millions d'euros, Monsieur Mosar ne peut qu'exprimer ses doutes quant au bienfondé de la transaction. La Ville de Luxembourg mène des projets immobiliers à vocation administrative au sein de la capitale et les prix au m² restent largement en-dessous de ce qui a été fixé par l'État dans le contexte du K22. Ceci dit, eu égard à la situation actuelle relative à l'immobilier, Monsieur Mosar est fermement d'avis que le prix fixé avec ArcelorMittal devrait être renégo-cié.

Le Ministre prend la parole pour expliquer que la tendance baissière des prix de l'immobilier ne s'est pas encore répercutée sur les prix de construction. Ces coûts se sont, au contraire, accrus lors des derniers mois. Le prix convenu avec ArcelorMittal pour la moitié de la propriété

du K22 reste tout à fait dans les parages des coûts de construction actuels du marché. Il a été convenu avec ArcelorMittal que le prix ne saurait inclure une marge au profit du groupe.

Le prix par m² brut du bâtiment K22 s'élève à 4 369 euros. En comparant ce prix avec d'autres bâtiments et en prenant en considération l'augmentation des coûts de construction, il échet de noter que le prix fixé avec ArcelorMittal n'est pas exorbitant. En l'occurrence, le prix du m² brut pour le bâtiment administratif au Belval s'élève à 3 700 euros, pour la troisième tour de la Cour de justice de l'Union européenne et pour le bâtiment Jean-Monnet le prix est supérieur à 3 200 euros par m² brut.

En référence à son interview, l'orateur indique que ses affirmations s'inscrivent dans le cadre de la politique de siège menée par le gouvernement. De par cette affirmation, le Ministre a exprimé le souhait du gouvernement de maintenir le siège d'ArcelorMittal au Luxembourg et n'a en aucun cas voulu faire allusion à une quelconque condition imposée par ArcelorMittal.

La volonté d'ArcelorMittal était de maintenir son siège à Luxembourg-Ville. La place pour un tel siège étant limitée, la décision est finalement tombée sur un site au Kirchberg. Alors que le terrain en question sur le boulevard J-F. Kennedy était de toute façon prévu pour y construire un bâtiment administratif, le ministère d'État, qui a mené les discussions avec ArcelorMittal, a pris l'initiative de proposer audit groupe de construire son siège sur ce terrain. De par la loi réglant le Fonds du Kirchberg, la vente des terrains au Kirchberg doit faire l'objet d'un appel public, sauf décision prise par le Conseil de gouvernement de conclure un marché de gré à gré. Une telle décision ayant donc été prise par le gouvernement lors de la dernière législature, ArcelorMittal s'est engagé à verser un loyer total de 92 millions d'euros à l'État, le temps que le bâtiment soit construit.

L'orateur appelle à la prudence dans la comparaison de dossiers immobiliers touchant aux domaines publics, surtout s'ils diffèrent dans leur emplacement (nord versus capitale) et leur affectation (logements versus bureaux). À cela s'ajoute le fait que le bâtiment K22 est un bâtiment de prestige.

Le Ministre indique qu'au départ, il n'était pas prévu de loger des services de l'État dans le bâtiment K22. L'idée était qu'ArcelorMittal essayerait de louer voire vendre la moitié du bâtiment à une partie intéressée. Les contrats qui ont été conclus à l'époque avec ArcelorMittal prévoyaient même des dispositions fixant la répartition des plus-values entre le groupe et le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (ci-après « FUAK ») dans le cas d'une telle opération. À l'instar de la crise immobilière actuelle, ArcelorMittal a effectivement rencontré des soucis pour revendre ou sous-louer une partie du bâtiment sur le marché ; il a donc approché l'État pour reprendre une partie du bâtiment. L'État a accepté la transaction au vu des besoins qu'il a en termes de bureaux. Ce ne sera, par ailleurs, pas la dernière transaction que l'État mènera pour acquérir des biens immobiliers au Kirchberg pour ses propres besoins. Un projet est en cours pour migrer certains services au Kirchberg, dont notamment l'Administration des contributions directes et, de manière générale, de loger les ministères au Kirchberg afin de raviver le centre de la ville. La construction du K22 est prévu de s'achever fin 2025/début 2026, ce qui permettra notamment d'y loger assez rapidement l'Administration des bâtiments publics pour ensuite libérer le bâtiment dans lequel ladite administration se trouve pour répondre ainsi aux besoins des tribunaux.

Au vu de ce qui précède, l'orateur doute de la faculté de l'État pour renégocier le prix convenu avec ArcelorMittal pour sa part dans le K22. Si la Chambre des Députés n'est pas satisfaite du bienfondé de cette transaction et de la politique de siège du gouvernement, chaque député est bien entendu libre de délibérer comme bon lui semble en séance plénière.

Monsieur le Député Laurent Mosar (CSV) souhaite mettre au clair qu'il n'a jamais été question pour son parti de remettre en cause le siège mondial d'ArcelorMittal à Luxembourg. L'orateur

ne s'oppose pas non plus au loyer que le FUAK perçoit par ArcelorMittal pendant la période de construction du K22. L'orateur précise qu'il ne peut pas adhérer aux raisons à la base de la décision de l'État de reprendre la moitié de la propriété du bâtiment, à savoir l'impossibilité par ArcelorMittal de trouver un acquéreur intéressé. Ceci est d'autant plus surprenant en tenant compte du fait qu'avant la construction du K22, l'État était déjà intervenu à deux reprises au profit d'ArcelorMittal, comme déjà mentionné au début de la discussion. Au vu de ce qui précède, Monsieur Mosar se doit de réitérer la question de savoir si l'État aurait décidé de ne pas reprendre une partie du K22, le siège dudit groupe au Luxembourg aurait été en jeu ?

Monsieur Mosar relève que le bâtiment est prestigieux et il n'entend pas remettre en question la volonté d'un groupe international à vouloir loger son siège dans un tel bâtiment. Toutefois, la décision d'y construire un bâtiment prestigieux est justement un facteur clé ayant conduit à un prix aussi important. Ceci dit, l'orateur s'interroge sur l'opportunité pour l'État de loger certains de ses services dans un tel bâtiment, dont la conception est manifestement disproportionnée par rapport aux réels besoins.

Le Ministre précise que les m² qu'ArcelorMittal avait au départ envisagé pour son siège étaient moins importants que ceux retenus au final. Ils étaient, en effet, au départ intéressés à construire un bâtiment d'une envergure de 25 000 à 30 000 m². Or, force est de constater que c'était l'État qui avait poussé en faveur de la construction d'un bâtiment plus important et d'exploiter au maximum la capacité du site en question. En parallèle, l'État a – dans ses relations contractuelles avec ArcelorMittal – accordé la possibilité à ce dernier de revendre ou louer une partie du bâtiment tout en fixant un partage des plus-values.

Entretemps, le besoin en m² pour le siège d'ArcelorMittal a de nouveau baissé en raison d'une décision de réduire le personnel travaillant au siège, de sorte à ce que l'État s'est vu proposer plus d'espaces au sein du K22. Si la conception du bâtiment est prestigieuse, il échet toutefois de relever qu'il est construit selon une vision d'économie circulaire. C'est un des premiers bâtiments construits en verre et en acier qui répondent à des hauts standards énergétiques. Le Ministre est d'avis qu'il est de l'intérêt du pays de supporter ce type de projet phare qui contribue fortement au rayonnement du Luxembourg vers l'extérieur.

De savoir si l'État a besoin de loger ses services dans un bâtiment prestigieux, le Ministre ne peut qu'appeler la Chambre à faire usage de ses prérogatives en tant que législateur pour trancher cette question de façon démocratique.

Aux explications de Monsieur Bausch, Madame la Ministre des Finances (ci-après « la Ministre ») ajoute encore que l'État est prêt à verser un montant d'environ 274 millions d'euros pour sa copropriété dans le bâtiment K22. Ce montant représente les coûts de construction à livre ouvert et sans marge. ArcelorMittal est un acteur clé de l'économie luxembourgeoise et le gouvernement se réjouit de voir que le groupe pérennise sa présence et consolide son siège dans le pays avec la construction d'un bâtiment de prestige au Kirchberg. La qualité du bâtiment est unique et iconique et n'est donc pas à comparer, en ce qui concerne le prix de construction, avec des bureaux usuels. D'ailleurs, en ce qui concerne le prix au m², il convient de prendre en compte que la surface totale du bâtiment est de 60 700 m², auxquels s'ajoutent encore 18 000 m² de sous-sol.

En référence à la vente à la Banque et Caisse d'Épargne de l'État du siège d'ArcelorMittal situé Place des Martyrs, la Ministre affirme que la banque a acheté ce siège selon les règles de l'art et dans le respect des obligations qui lui incombent en tant que banque systémique.

Suite aux explications des ministres, Monsieur Mosar se dit insatisfait par les arguments avancés par ces derniers et annonce l'intention de son parti de voter contre le projet de loi 8154 pour deux raisons, à savoir 1) qu'une telle acquisition est démesurée par rapport aux besoins réels de l'État et 2) qu'il n'est pas du devoir de l'État de venir en aide à un grand

groupe international qui rencontre des difficultés à vendre une partie d'un bâtiment de prestige. L'orateur relève que l'État devrait faire usage de sa position pour renégocier le prix pour la copropriété du K22, étant donné les divers changements qu'a connu le marché immobilier ces derniers mois. L'État est, à son estime, en position de remettre en question les coûts de construction du bâtiment.

Le Ministre précise que la situation du K22 est très spécifique dans la mesure où le terrain est assujéti à un bail emphytéotique. Dans ces conditions, il s'avère en effet difficile pour ArcelorMittal de trouver un acquéreur privé qui soit prêt à acheter un bâtiment construit sur un terrain qui ne lui appartiendra jamais.

Luxembourg, le 5 juillet 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

25



Commission des Finances et du Budget
Commission de la Mobilité et des Travaux publics

Procès-verbal de la réunion du 06 mars 2023

(*visio*)

Ordre du jour :

1. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
2. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

 Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023
3. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Dan Biancalana, Mme Tess Burton remplaçant M. Dan Kersch, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Semiray Ahmedova, M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Jeff Engelen, Mme Chantal Gary, M. Marc Goergen, M. Max Hahn, Mme Cécile Hemmen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, Mme Jessie Thill, M. Carlo Weber, membres de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

M. Gilles Baum, observateur

M. Jean-Luc Kamphaus, du Ministère des Finances
Mme Félicie Weycker, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics et du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK)

M. Pitt Sietzen, du groupe parlementaire DP

Mme Caroline Guezennec, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Dan Kersch, membres de la Commission des Finances et du Budget

M. Marc Hansen, membre de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

*

Présidence : M. André Bauler, Président de la Commission des Finances et du Budget

*

1. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

M. Guy Arendt est nommé rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le représentant du ministère des Finances présente l'objet et les détails techniques du projet de loi tels qu'ils sont détaillés dans le document parlementaire n°8154.

Il apporte les informations supplémentaires suivantes :

- L'Etat apprécie l'emplacement avantageux de l'immeuble à construire et la rapidité de construction prévue. De plus, son acquisition permettra à l'Etat d'y installer nombreux services pour lesquels il doit payer des loyers à l'heure actuelle.
- S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel (arrondi à 273,5 millions d'euros) comporte une réserve de 10% pour imprévus (cf. page 14 du document parlementaire n°8154). Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.
- La « redevance au titre de l'acte de superficie et loyer pour l'occupation du domaine public » (92 millions d'euros), figurant dans le budget prévisionnel, reviendra indirectement à l'Etat puisqu'elle sera versée au FUAK (Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg). Il en sera de même pour la TVA.
- L'Etat paie l'acquisition par tranches semestrielles et sur base des frais réellement exposés, sans marge, à livre ouvert.
- La fin des travaux est prévue pour 2025, éventuellement 2026.
- Le prix du mètre carré est moins élevé que celui publié dans la presse, puisque le calcul doit tenir compte de la totalité des mètres carrés et non uniquement d'une partie d'entre eux.

La représentante du FUAK apporte les précisions suivantes :

- Il a été décidé de vendre de gré à gré le terrain sur lequel sera construit l'immeuble à ArcelorMittal en 2016. Un acte a entériné cette vente en 2019. En devenant copropriétaire de l'immeuble, l'Etat deviendra également copropriétaire du droit de superficie.

Echange de vues :

- En réponse à une question de M. André Bauler, le représentant du ministère des Finances déclare ne pas disposer d'un montant de loyers que l'Etat économisera suite au « relogement » de fonctionnaires/employés de l'Etat dans des bureaux appartenant à l'Etat, mais plutôt d'une liste de services à reloger.

M. Bauler rappelle la tenue de discussions, au cours des dernières années, au sujet de la décentralisation des administrations de l'Etat en raison de la difficulté de trouver des terrains/bâtiments dans le centre du pays et constate que le présent projet va de nouveau vers davantage de centralisation. Le représentant du ministère des Finances signale cependant que les services concernés se situent déjà sur le territoire de la capitale à présent. Il ajoute que d'autres projets d'acquisition de bureaux par l'Etat, dont certains se situent en dehors de la ville, sont en préparation.

- M. Laurent Mosar revient en premier lieu sur le contexte dans lequel a lieu l'opération d'acquisition d'une partie de l'immeuble K22 par l'Etat. Il se souvient qu'au moment de la fusion entre Arcelor et Mittal, le nouvel actionnaire s'était engagé à maintenir le siège du groupe au Luxembourg. L'ancien siège du groupe, situé au Rousegäertchen, a ensuite été vendu à la Banque et Caisse d'Épargne de l'État Luxembourg (BCEE) en 2014 à des conditions avantageuses et le groupe a procédé à la recherche d'un nouvel emplacement central pour son siège. En 2016, il a acquis par vente de gré à gré par le biais du FUAK le droit de superficie du terrain sur lequel sera bâti l'immeuble K22.

M. Mosar déclare avoir entendu le ministre de la Mobilité et des Travaux publics déclarer en public que la présence du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg sera pérennisée en contrepartie de l'acquisition de la moitié de l'immeuble K22. Il en déduit que le maintien du siège du groupe ArcelorMittal au Luxembourg était conditionné à cette acquisition et souhaite en avoir confirmation. Pour lui, le maintien du siège du groupe au Luxembourg aurait déjà été garanti dans le passé et encore davantage au moment de l'achat du terrain par ArcelorMittal. Les fonctionnaires présents ne disposant pas de cette information d'ordre politique, il souhaiterait une réponse de la part du ministre de la Mobilité et des Travaux publics.

- Selon les informations de M. Mosar, le groupe ArcelorMittal aurait bénéficié de conditions d'achat de gré à gré du droit de superficie au Kirchberg extrêmement avantageuses. Il souhaite connaître le détail de ces conditions.

La représentante du FUAK confirme les conditions avantageuses offertes à ArcelorMittal lors de la vente du droit de superficie ; elles étaient avantageuses dans le sens que le FUAK avait, une dizaine d'années auparavant, décidé de ne plus se séparer de terrains par le biais de vente de gré à gré, mais uniquement en passant par des appels de candidature publiés et qu'il a été fait exception à ce principe sur demande du gouvernement pour ArcelorMittal. Ceci afin de s'assurer, à l'époque, du maintien du siège d'ArcelorMittal au Luxembourg. La redevance au titre de l'acte de superficie s'est élevée à 92 millions d'euros. La représentante du FUAK souligne encore que, par la présente opération, l'Etat récupère la moitié du terrain cédé.

- M. Mosar qualifie ensuite le coût de l'immeuble K22 d'exorbitant. Selon ses calculs, le prix du mètre carré se situerait entre 13.000 et 15.000 euros, ce prix dépassant de très loin les prix les plus fous atteints pour des bureaux en ville jusqu'à présent. Il fait état d'un prix du mètre carré variant entre 3.000 et 6.000 euros pour des bureaux construits par la Ville de Luxembourg (coût de construction pur).

Le représentant du ministère des Finances attire l'attention sur le fait qu'il y a lieu d'inclure la majorité des mètres carrés de l'immeuble (soit les quelque 60.000 m² de surface constructible brute (SCB)) dans le calcul du prix du mètre carré qui s'élève ainsi à 9.000 euros, prix toujours élevé concède-t-il.

M. Mosar revient au fait que l'immeuble K22 comportera environ 36.000 m² de surface de bureau ; selon lui, les terrasses, commerces et autres surfaces ne sont pas à comptabiliser dans le prix du mètre carré.

Le représentant du ministère des Finances signale que la surface constructible brute (SCB) bureaux compte 51.205 m². Le chiffre retenu par M. Mosar représente une surface de bureaux nette, donc sans couloirs et autres espaces associés aux bureaux. En prenant en compte la superficie de 51.205 m², le prix du mètre carré atteint 10.679 euros. Il y a tout de même lieu de tenir également compte de la présence de places de parking, d'un auditoire et d'autres commodités.

La représentante du FUAK rappelle que le FUAK a, au moment du lancement du concours d'architectes, revendiqué la construction d'un immeuble prestigieux par des architectes renommés à l'international, ce qui a évidemment aussi eu un impact non négligeable sur son coût.

- M. Mosar revient à la future affectation des bureaux par l'Etat et demande si ce dernier n'a pas cherché d'autres bureaux moins coûteux aux alentours de la capitale.

Le représentant du ministère des Finances affirme que si : les besoins de l'Etat sont importants et la recherche de locaux/bureaux appropriés est permanente.

- M. Mosar apprécie que la présente acquisition prenne la forme d'une copropriété et non d'un « share deal », mais souhaite savoir si l'Etat partagera la copropriété avec ArcelorMittal Kirchberg Real Estate Sàrl et comment seront répartis les millièmes entre les propriétaires. S'il s'agit d'un partage 50/50, il se demande comment seront prises les décisions en cas de désaccord et comment seront évités d'éventuels blocages.

Le représentant du ministère des Finances signale que ces points seront arrêtés dans le règlement de copropriété qui n'a cependant pas encore été élaboré. Jusqu'à présent, les échanges avec les représentants d'ArcelorMittal se sont avérés excellents.

Les membres de la Commission décident de demander au ministre de la Mobilité et des Travaux publics de venir répondre à la question de M. Mosar portant sur le maintien du siège du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg et les conditions y liées.

2. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

3. Divers

Le Président de la Commission évoque l'invitation à une conférence du Réseau parlementaire de la Banque mondiale et du FMI prévue les 10 et 11 avril 2023 à Washington (invitation envoyée par email aux membres de la Commission le matin-même). Le Bureau de la Chambre des Députés a autorisé le déplacement d'un membre de la majorité et d'un membre de l'opposition de la Commission des Finances et du Budget. M. Sven Clement s'est déjà montré intéressé à une participation à la conférence. D'autres intéressés sont priés de se manifester auprès du secrétariat de la Commission ou du Service des Relations internationales.

Luxembourg, le 20 mars 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Commission des Finances et du Budget
Commission de la Mobilité et des Travaux publics

Procès-verbal de la réunion du 06 mars 2023

(*visio*)

Ordre du jour :

1. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du projet de loi
2. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023
3. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Dan Biancalana, Mme Tess Burton remplaçant M. Dan Kersch, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Semiray Ahmedova, M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Jeff Engelen, Mme Chantal Gary, M. Marc Goergen, M. Max Hahn, Mme Cécile Hemmen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, Mme Jessie Thill, M. Carlo Weber, membres de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

M. Gilles Baum, observateur

M. Jean-Luc Kamphaus, du Ministère des Finances
Mme Félicie Weycker, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics et du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK)

M. Pitt Sietzen, du groupe parlementaire DP

Mme Caroline Guezennec, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Dan Kersch, membres de la Commission des Finances et du Budget

M. Marc Hansen, membre de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

*

Présidence : M. André Bauler, Président de la Commission des Finances et du Budget

*

1. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

M. Guy Arendt est nommé rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le représentant du ministère des Finances présente l'objet et les détails techniques du projet de loi tels qu'ils sont détaillés dans le document parlementaire n°8154.

Il apporte les informations supplémentaires suivantes :

- L'Etat apprécie l'emplacement avantageux de l'immeuble à construire et la rapidité de construction prévue. De plus, son acquisition permettra à l'Etat d'y installer nombreux services pour lesquels il doit payer des loyers à l'heure actuelle.
- S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel (arrondi à 273,5 millions d'euros) comporte une réserve de 10% pour imprévus (cf. page 14 du document parlementaire n°8154). Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.
- La « redevance au titre de l'acte de superficie et loyer pour l'occupation du domaine public » (92 millions d'euros), figurant dans le budget prévisionnel, reviendra indirectement à l'Etat puisqu'elle sera versée au FUAK (Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg). Il en sera de même pour la TVA.
- L'Etat paie l'acquisition par tranches semestrielles et sur base des frais réellement exposés, sans marge, à livre ouvert.
- La fin des travaux est prévue pour 2025, éventuellement 2026.
- Le prix du mètre carré est moins élevé que celui publié dans la presse, puisque le calcul doit tenir compte de la totalité des mètres carrés et non uniquement d'une partie d'entre eux.

La représentante du FUAK apporte les précisions suivantes :

- Il a été décidé de vendre de gré à gré le terrain sur lequel sera construit l'immeuble à ArcelorMittal en 2016. Un acte a entériné cette vente en 2019. En devenant copropriétaire de l'immeuble, l'Etat deviendra également copropriétaire du droit de superficie.

Echange de vues :

- En réponse à une question de M. André Bauler, le représentant du ministère des Finances déclare ne pas disposer d'un montant de loyers que l'Etat économisera suite au « relogement » de fonctionnaires/employés de l'Etat dans des bureaux appartenant à l'Etat, mais plutôt d'une liste de services à reloger.

M. Bauler rappelle la tenue de discussions, au cours des dernières années, au sujet de la décentralisation des administrations de l'Etat en raison de la difficulté de trouver des terrains/bâtiments dans le centre du pays et constate que le présent projet va de nouveau vers davantage de centralisation. Le représentant du ministère des Finances signale cependant que les services concernés se situent déjà sur le territoire de la capitale à présent. Il ajoute que d'autres projets d'acquisition de bureaux par l'Etat, dont certains se situent en dehors de la ville, sont en préparation.

- M. Laurent Mosar revient en premier lieu sur le contexte dans lequel a lieu l'opération d'acquisition d'une partie de l'immeuble K22 par l'Etat. Il se souvient qu'au moment de la fusion entre Arcelor et Mittal, le nouvel actionnaire s'était engagé à maintenir le siège du groupe au Luxembourg. L'ancien siège du groupe, situé au Rousegäertchen, a ensuite été vendu à la Banque et Caisse d'Épargne de l'État Luxembourg (BCEE) en 2014 à des conditions avantageuses et le groupe a procédé à la recherche d'un nouvel emplacement central pour son siège. En 2016, il a acquis par vente de gré à gré par le biais du FUAK le droit de superficie du terrain sur lequel sera bâti l'immeuble K22.

M. Mosar déclare avoir entendu le ministre de la Mobilité et des Travaux publics déclarer en public que la présence du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg sera pérennisée en contrepartie de l'acquisition de la moitié de l'immeuble K22. Il en déduit que le maintien du siège du groupe ArcelorMittal au Luxembourg était conditionné à cette acquisition et souhaite en avoir confirmation. Pour lui, le maintien du siège du groupe au Luxembourg aurait déjà été garanti dans le passé et encore davantage au moment de l'achat du terrain par ArcelorMittal. Les fonctionnaires présents ne disposant pas de cette information d'ordre politique, il souhaiterait une réponse de la part du ministre de la Mobilité et des Travaux publics.

- Selon les informations de M. Mosar, le groupe ArcelorMittal aurait bénéficié de conditions d'achat de gré à gré du droit de superficie au Kirchberg extrêmement avantageuses. Il souhaite connaître le détail de ces conditions.

La représentante du FUAK confirme les conditions avantageuses offertes à ArcelorMittal lors de la vente du droit de superficie ; elles étaient avantageuses dans le sens que le FUAK avait, une dizaine d'années auparavant, décidé de ne plus se séparer de terrains par le biais de vente de gré à gré, mais uniquement en passant par des appels de candidature publiés et qu'il a été fait exception à ce principe sur demande du gouvernement pour ArcelorMittal. Ceci afin de s'assurer, à l'époque, du maintien du siège d'ArcelorMittal au Luxembourg. La redevance au titre de l'acte de superficie s'est élevée à 92 millions d'euros. La représentante du FUAK souligne encore que, par la présente opération, l'Etat récupère la moitié du terrain cédé.

- M. Mosar qualifie ensuite le coût de l'immeuble K22 d'exorbitant. Selon ses calculs, le prix du mètre carré se situerait entre 13.000 et 15.000 euros, ce prix dépassant de très loin les prix les plus fous atteints pour des bureaux en ville jusqu'à présent. Il fait état d'un prix du mètre carré variant entre 3.000 et 6.000 euros pour des bureaux construits par la Ville de Luxembourg (coût de construction pur).

Le représentant du ministère des Finances attire l'attention sur le fait qu'il y a lieu d'inclure la majorité des mètres carrés de l'immeuble (soit les quelque 60.000 m² de surface constructible brute (SCB)) dans le calcul du prix du mètre carré qui s'élève ainsi à 9.000 euros, prix toujours élevé concède-t-il.

M. Mosar revient au fait que l'immeuble K22 comportera environ 36.000 m² de surface de bureau ; selon lui, les terrasses, commerces et autres surfaces ne sont pas à comptabiliser dans le prix du mètre carré.

Le représentant du ministère des Finances signale que la surface constructible brute (SCB) bureaux compte 51.205 m². Le chiffre retenu par M. Mosar représente une surface de bureaux nette, donc sans couloirs et autres espaces associés aux bureaux. En prenant en compte la superficie de 51.205 m², le prix du mètre carré atteint 10.679 euros. Il y a tout de même lieu de tenir également compte de la présence de places de parking, d'un auditoire et d'autres commodités.

La représentante du FUAK rappelle que le FUAK a, au moment du lancement du concours d'architectes, revendiqué la construction d'un immeuble prestigieux par des architectes renommés à l'international, ce qui a évidemment aussi eu un impact non négligeable sur son coût.

- M. Mosar revient à la future affectation des bureaux par l'Etat et demande si ce dernier n'a pas cherché d'autres bureaux moins coûteux aux alentours de la capitale.

Le représentant du ministère des Finances affirme que si : les besoins de l'Etat sont importants et la recherche de locaux/bureaux appropriés est permanente.

- M. Mosar apprécie que la présente acquisition prenne la forme d'une copropriété et non d'un « share deal », mais souhaite savoir si l'Etat partagera la copropriété avec ArcelorMittal Kirchberg Real Estate Sàrl et comment seront répartis les millièmes entre les propriétaires. S'il s'agit d'un partage 50/50, il se demande comment seront prises les décisions en cas de désaccord et comment seront évités d'éventuels blocages.

Le représentant du ministère des Finances signale que ces points seront arrêtés dans le règlement de copropriété qui n'a cependant pas encore été élaboré. Jusqu'à présent, les échanges avec les représentants d'ArcelorMittal se sont avérés excellents.

Les membres de la Commission décident de demander au ministre de la Mobilité et des Travaux publics de venir répondre à la question de M. Mosar portant sur le maintien du siège du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg et les conditions y liées.

2. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:

Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

3. Divers

Le Président de la Commission évoque l'invitation à une conférence du Réseau parlementaire de la Banque mondiale et du FMI prévue les 10 et 11 avril 2023 à Washington (invitation envoyée par email aux membres de la Commission le matin-même). Le Bureau de la Chambre des Députés a autorisé le déplacement d'un membre de la majorité et d'un membre de l'opposition de la Commission des Finances et du Budget. M. Sven Clement s'est déjà montré intéressé à une participation à la conférence. D'autres intéressés sont priés de se manifester auprès du secrétariat de la Commission ou du Service des Relations internationales.

Luxembourg, le 20 mars 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

8154



Loi du 21 juillet 2023 relative à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg.

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

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 5 juillet 2023 et celle du Conseil d'État du 14 juillet 2023 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273 500 000 euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 ares 86 centiares. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

La Ministre des Finances,
Yuriko Backes

Cabasson, le 21 juillet 2023.
Henri

Doc. parl. 8154 ; sess. ord. 2022-2023.

