

N° 4883¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI**autorisant l'acquisition en état futur d'achèvement de
trois immeubles administratifs situés à Luxembourg-Kirchberg**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(30.4.2002)

Par dépêche du 26 février 2002, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a saisi le Conseil d'Etat du projet de loi susmentionné.

Le projet, élaboré par le ministre du Trésor et du Budget, était accompagné d'un exposé des motifs.

L'autorisation demandée est exigée en conformité avec l'article 99 de la Constitution.

Le projet de loi se propose d'autoriser le Gouvernement à acquérir en état futur d'achèvement trois immeubles administratifs situés à Luxembourg-Kirchberg, l'ensemble portant sur un ordre de grandeur de 9.000 m² de surfaces.

L'opération doit permettre à l'Etat de procéder à une concentration de ses propres services dans la capitale, répartis à la fin de l'année 2000 sur 115 adresses différentes.

Si le Conseil d'Etat peut se déclarer d'accord avec le principe de l'opération projetée, il voudrait cependant soulever les observations suivantes:

a) L'occupation par les services administratifs de l'Etat de trois grandes surfaces situées à proximité l'une de l'autre contribuera effectivement à une diminution du nombre des bâtiments occupés, mais soulève néanmoins la question de savoir si les difficultés des citoyens s'en trouveront diminuées pour autant. En effet, en transférant au Kirchberg des unités administratives implantées actuellement au centre de la Ville de Luxembourg, le Gouvernement créera en fait un nouveau noyau administratif, puisqu'il semble évident que d'autres services de l'Etat vont suivre, à terme, ce mouvement à destination du Kirchberg.

Le projet de loi constitue donc l'amorce d'un changement dans la politique d'implantation des services étatiques; l'ouverture d'un nouveau site de services publics en dehors des sites historiques au centre de la capitale aurait mérité quelques explications de la part du Gouvernement.

b) L'acquisition en état futur d'achèvement constituée, à la connaissance du Conseil d'Etat, une innovation, qui ne marque pas seulement une intensification du programme d'acquisition d'immeubles administratifs, mais aussi une accélération de ce programme. Si le recours à ce moyen d'acquisition ne soulève pas de question si l'autre partie est une entité de droit public, l'opération devrait être soumise à un examen approfondi si l'autre partie était une personne de droit privé. L'achat d'un immeuble en voie de construction dont la construction n'a pas été initiée par l'Etat soulèverait en effet des doutes quant à la validité de la programmation pluriannuelle des dépenses de l'Etat et de celle à moyen terme des acquisitions pour les besoins administratifs des services de l'Etat.

c) Le fait que l'Etat se rend (co)propriétaire, par achat, de terrains qui faisaient initialement partie de la zone susceptible d'expropriation, et qui sont donc sortis une première fois du domaine public de l'Etat, pourrait susciter des interrogations au sujet de la politique de cession de terrains au Kirchberg. Comment des terrains dont l'acquisition par l'Etat constituait une nécessité d'utilité publique ont-ils pu sortir de l'emprise de l'Etat pour y être réincorporés maintenant, pour des raisons éminentes d'utilité publique, et pour un prix qui ne résulte pas du dossier? Si l'Etat veut garder la haute main sur le développement du Plateau de Kirchberg, fût-ce par l'intermédiaire du Fonds de Kirchberg, il doit

rester propriétaire du tréfonds de l'ensemble de ce quartier. Le mouvement de pendule entre achat, vente et rachat d'un même terrain n'ajoute rien à la transparence des opérations.

- d) Le prix de la transaction ne peut dépasser le montant de 43 millions d'euros, sauf prise en compte de l'incidence des hausses légales du prix convenu avec le propriétaire, la copropriété de l'hôtel de la Chambre de commerce pouvant intervenir jusqu'à la réception des immeubles. Tout dépassement du prix plafond, pour quelque raison que ce soit, devrait donc faire l'objet d'une nouvelle autorisation par la voie législative.

Sous réserve des observations qui précèdent, le Conseil d'Etat marque son accord au projet sous examen dont le texte ne donne pas lieu à observation.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 30 avril 2002.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marcel SAUBER