

N° 5017

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

relatif à la location avec option d'achat de deux immeubles administratifs
destinés aux institutions européennes

* * *

*(Dépôt: le 23.8.2002)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (7.8.2002)	1
2) Texte du projet de loi	2
3) Exposé des motifs.....	2
4) Commentaire des articles	3

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

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

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre du Trésor et du Budget déposera en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi relatif à la location avec option d'achat de deux immeubles administratifs destinés aux institutions européennes.

Cabasson, le 7 août 2002

Le Ministre du Trésor et du Budget,

Luc FRIEDEN

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er.– Le Gouvernement est autorisé à louer deux immeubles administratifs au Kirchberg situés à la Place de l'Europe et inscrits au cadastre de la commune de Luxembourg comme suit:

- section EC de Weimerskirch, partie du No 871/5177, d'une contenance de 44 ares 39 centiares;
- section EC de Weimerskirch, partie des Nos 871/5177 et 871/4286 (lots A1, A2 et A3), d'une contenance de 18 ares 40 centiares;
- section ED de Neudorf, partie des Nos 515/4415 (lot A4), d'une contenance de 6 ares 25 centiares.

Art. 2.– Les dépenses occasionnées en exécution de l'article 1er ne peuvent pas dépasser le montant de 5.950.000 euros et 7.300.000 euros par an (indice janvier 2002) sans préjudice de l'incidence des hausses légales en la matière pour les immeubles respectifs.

Art. 3.– Les dépenses occasionnées en exécution de l'article 1er sont imputables à charge des crédits du Ministère des Finances.

Art. 4.– Le Gouvernement est autorisé à exercer les options d'achat relatifs aux deux immeubles administratifs repris sous l'article 1er.

Art. 5.– Les dépenses occasionnées en exécution de l'article 4 ne peuvent pas dépasser le montant de 81,5 millions d'euros et 91 millions d'euros pour les immeubles respectifs.

Les dépenses relatives à l'acquisition sont à charge du Fonds d'investissements publics administratifs.

*

EXPOSE DES MOTIFS

1. Introduction

Dans le cadre de sa politique de siège, le Luxembourg se doit d'assurer la disponibilité de surfaces administratives suffisantes sur le marché immobilier luxembourgeois.

Vu l'évolution des négociations sur l'élargissement de l'Union européenne et sur base d'indications reçues du collège des chefs d'administration des institutions européennes, le gouvernement luxembourgeois devra faire face à un besoin d'immobilier supplémentaire considérable de la part des institutions européennes à partir de 2004.

En outre il se doit également de veiller à ce que, pour des raisons de sécurité, différents immeubles placés à proximité du Centre des Conférences International soient sous le contrôle, à long terme, soit des autorités nationales, soit des autorités européennes. Ces dernières considérations ont pris toute leur importance après les événements du 11 septembre 2001.

Comme il est difficile aux Institutions européennes de s'engager dès à présent sur un contrat de bail ou sur une négociation d'acquisition, il importe que l'Etat luxembourgeois se fasse l'intermédiaire pour assurer d'un côté que l'offre soit disponible le moment voulu et de l'autre côté pour créer des conditions suffisamment sûres afin que ces immeubles puissent être construits et financés.

2. Description

Dans ce contexte le Parlement européen a fait savoir au gouvernement luxembourgeois qu'il souhaite occuper les deux bâtiments tour en construction à la Place de l'Europe à Luxembourg-Kirchberg.

Le Parlement européen souhaite conclure un contrat de bail à cet effet afin de pouvoir faire face à son besoin en surfaces supplémentaires lié à l'élargissement de l'Union européenne et afin de pouvoir libérer l'immeuble tour-Alcide de Gasperi.

Il est en effet indispensable pour le gouvernement luxembourgeois que le Parlement européen libère le bâtiment Alcide de Gasperi vers la fin de l'année 2003 afin de pouvoir réaliser la rénovation et l'extension du Centre de Conférences International à temps utile pour la tenue à Luxembourg des réunions du Conseil des Ministres dans une Union élargie et pour la présidence luxembourgeoise de l'Union européenne en 2005.

Les deux tours (A et B) comprenant les surfaces administratives suivantes:

- surfaces bureaux: 15.137 m² et 19.029 m²;
- surfaces archives et techniques: 1.567 m² et 4708 m²;
- emplacements: 345 et 399, constitueront la Porte de l'Europe et s'élèveront de manière symétrique avec leurs 19 étages chacune de part et d'autre de l'avenue John F.-Kennedy au débouché du pont Grande-Duchesse Charlotte et font partie du plan d'urbanisme de Ricardo Bofill pour l'ensemble de la Place de l'Europe.

La Place de l'Europe, située entre le Bâtiment tour-Alcide de Gasperi et le Bâtiment Schuman, est en train de connaître des mutations importantes à l'horizon de 2005, avec la construction de la Salle Philharmonique de Luxembourg et l'extension du Centre de Conférences International, deux réalisations qui seront achevées pour la présidence de l'Union européenne par le Grand-Duché de Luxembourg la même année, ainsi que les deux tours de la Porte de l'Europe.

Le recours aux deux immeubles tour dotera l'Etat luxembourgeois de bâtiments tampon indispensables pour répondre aux besoins immobiliers liés à l'élargissement.

Considérations financières

Les considérations reprises ci-après peuvent se placer dans le contexte des décisions qui ont été prises dans le cadre de la loi modifiée du 13 avril 1970 fixant les conditions suivant lesquelles le Gouvernement peut soit acquérir certains immeubles présentant un intérêt public, soit garantir le rendement et les charges locatifs de tels immeubles. Toutefois la divergence par rapport aux dossiers antérieurs se situe au niveau des modalités contractuelles:

- dans le cas présent le secteur privé a pris l'initiative de construire ces immeubles;
- l'engagement financier découlant des 2 contrats de bail dépasse le montant prévu à l'article 80 (1) d) de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat pour ce qui concerne le loyer ou l'article 80 (1) b) pour ce qui concerne une acquisition en cas d'exercice de l'option d'achat de la même loi.

Les contrats de location relatifs aux 2 immeubles tour portent sur 25 ans et prévoient des options d'achat pendant certaines périodes définies dès la prise en possession de l'immeuble. Si cette option n'est pas exercée, l'Etat aura encore une fois la possibilité d'exercer l'option après la 9^e année. Ces délais sont jugés opportuns comme ils permettront à l'Etat luxembourgeois de finaliser les discussions avec les institutions européennes et ils permettront au Gouvernement de connaître les modalités exactes soit d'une sous-location, soit d'une location, soit d'une cession à l'une ou l'autre des Institutions européennes. Le délai permettra également de tenir compte de l'expérience de l'occupation des immeubles. La formule de financement envisagée comportant différents délais permettra en outre de tenir compte des disponibilités budgétaires soit de l'Etat luxembourgeois, soit des institutions européennes. Les dépenses relatives à l'acquisition sont à charge du Fonds d'investissements publics administratifs.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1er confère au Gouvernement la possibilité de prendre en location les deux immeubles tour A et B dont la localisation est décrite par référence au cadastre; l'autorisation spéciale du parlement est requise du fait que l'engagement financier découlant du loyer dépasse, compte tenu de la durée des baux, le montant prévu à l'article 80 (1) de la loi du 8 juin sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat.

Article 2

Le loyer annuel total des deux immeubles s'élève à 13,25 millions euros valeur janvier 2002 (tour A: 5.950.000 euros et tour B: 7.300.000 euros). Ces montants sont liés à l'indice harmonisé des prix à la consommation exprimés en euros pour le Luxembourg (IPCH) tel qu'il est publié par Eurostat.

Article 3

Les dépenses relatives au loyer sont à imputer sur les crédits budgétaires du Ministère des Finances.

Article 4

L'Etat peut avoir intérêt, notamment dans la mesure où les services de l'Union Européenne sont satisfaits des conditions d'exécution et conditions d'implantation des immeubles de lever l'option d'achat relatif à l'un ou l'autre des immeubles décrits dans ce projet.

Article 5

L'Etat a la possibilité d'acquérir la tour A au prix de 81,5 millions d'euros ou de 79,2 millions d'euros après la 6e respectivement la 9e année de location et la tour B au prix de 91 millions d'euros ou de 82,5 millions d'euros après la 2e respectivement la 9e année de location à charge du Fonds d'investissements publics administratifs.