



Session ordinaire 2001-2002

Projet de loi
autorisant l'acquisition en état futur d'achèvement de trois immeubles
administratifs situés à Luxembourg-Kirchberg

Dépôt (Ministre du Trésor et du Budget): 07.12.2001

Transmis en copie pour information aux honorables Membres

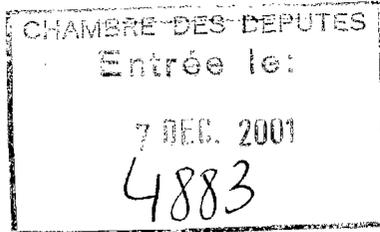
- de la Commission des Finances et du Budget
- de la Conférence des Présidents

Luxembourg, le 7 décembre 2001.

Pour le Greffier de la Chambre des Députés,

Le Greffier adjoint

Claude Frieseisen



8 octobre 2001

Projet de loi autorisant l'acquisition en état futur d'achèvement de trois immeubles administratifs situés à Luxembourg-Kirchberg

Texte du projet de loi

Article 1^{er}

Le Gouvernement est autorisé à acquérir trois immeubles administratifs en état futur d'achèvement situés à Luxembourg-Kirchberg et inscrits au cadastre de la commune de Luxembourg, section C de Eich sous le no : 809/4280.

Article 2

Les dépenses occasionnées par l'exécution de la présente loi ne peuvent dépasser la somme de 43.000.000,- euros sans préjudice des hausses légales pouvant intervenir jusqu'à la réception définitive des immeubles.

Article 3

Les dépenses en question sont imputables à charge des crédits du Ministère des Finances.

Exposé des motifs

1. Introduction

Depuis plusieurs années, le Gouvernement est à la recherche de possibilités de loger ses services dans des immeubles administratifs modernes faisant partie du domaine de l'Etat. En effet, dans les années 90, suite à l'augmentation des besoins en services publics et de l'expansion consécutive des services offerts à la population, l'Etat était contraint de louer un grand nombre de surfaces dans la Ville de Luxembourg (environ 160.000 m² en 2000). Pour parer à la multiplicité d'adresses (127 en 1994) entraînant des difficultés pour le citoyen et des inefficacités entre services d'un même département, pour réduire la charge des loyers grevant chaque année le budget de l'Etat, tant une action de centralisation des services réduisant le nombre de sites différents qu'une politique visant à agrandir les surfaces de bureaux détenus par l'Etat propriétaire sont nécessaires. La situation ne peut être changée qu'en faisant construire par l'Administration des Bâtiments publics des immeubles ou en acquérant des immeubles appropriés pour les besoins de l'Etat.

Par ailleurs, le Gouvernement s'est engagé à quitter des sites se trouvant dans un mauvais état. Ainsi le nombre d'adresses louées en Ville a pu être diminué jusque fin 2000 par résiliation de baux à 115 unités.

En plus les besoins de bureautique et les besoins d'adaptation des surfaces de bureaux aux besoins changeant des départements nécessitent la disponibilité d'immeubles de bureaux modernes présentant une organisation structurelle flexible.

L'intensification du programme d'acquisition d'immeubles en voie de construction ou achevés et la décision de construire de nouveaux immeubles administratifs constituent les moyens privilégiés pour répondre aux objectifs précités.

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de loi permet de répondre aux différents objectifs repris ci-dessus.

Etant donné que le prix de vente négocié est plafonné à 43.000.000,- euros, TVA comprise, il dépasse la limite prévue à l'article 80(1)b de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité de la trésorerie de l'Etat.

2. Description du projet

Le projet immobilier situé rue St Exupéry/ rue Erasme à Luxembourg-Kirchberg présente les caractéristiques suivantes :

- L'Etat peut devenir propriétaire, à titre privatif et exclusif :
 - de trois immeubles administratifs modernes, flexibles et répondant aux besoins futurs : deux immeubles (D2 et D3 bordant la rue Erasme) présentent une surface brute de 2.539 m² chacun, répartis sur 5 étages et un immeuble (D4 longeant la rue St Exupéry) comprend 3.966 m² de surface brute répartis sur 5 étages ;
 - d'un nombre suffisant d'emplacements pour les besoins de l'Etat : 190 emplacements pour les services et les visiteurs ;
 - de surface d'archives/stockage : 611 m² surface brute.
- L'Etat détiendra en copropriété et indivision forcée, correspondant aux éléments privatifs prédécrits, une quotité dans les choses communes de 333.1104 millièmes indivis, y compris le sol ou terrain. (La quote-part des millièmes est estimative et provisoire).

Le vendeur, en l'occurrence la copropriété de l'Hôtel de la Chambre de Commerce, est par ailleurs prêt à s'engager vis-à-vis de l'Etat sur base de comptes à livre ouvert tout en fixant un prix plafond. La vérification sera assurée par les services techniques de l'Administration des Bâtiments publics. Le montant de 43.000.000,- euros constitue en principe un prix plafond sans préjudice de majorations de prix découlant de la hausse des coûts salariaux et des matériaux et constatées par des indices respectifs. Ce montant comporte une réserve de 1,86 % pour renchérissements de coûts en cours d'exécution du projet, non identifiables au stade actuel et indépendants de la volonté du maître d'ouvrage et pour changements de programme ou d'exécution mineurs demandés par l'Etat.

Les services de l'Etat ont pu vérifier :

- les autorisations de construire,
- les plans de construction de l'immeuble,

- la notice technique, indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble, de même que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer,
- la conformité des immeubles à acquérir par rapport à la loi relative à la sécurité dans la fonction publique,
- la conformité par rapport aux besoins des personnes handicapées.

3. Délais et garanties

Le projet permettra de répondre à court terme à certains besoins de l'Etat. La construction des immeubles sera achevée à la fin du 1^{er} semestre 2003.

En ce qui concerne l'immeuble à acquérir, la vente en l'état futur d'achèvement prévoit que la partie venderesse vendra sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'Etat les biens et droits immobiliers, envisagés dans leur état futur d'achèvement complet, dépendant de l'immeuble, ainsi que lesdits biens et droits immobiliers s'étendront, existeront et se comporteront afin que, après achèvement complet de la construction, l'Etat en soit propriétaire avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserves.

Comme les travaux du projet ont déjà commencés, l'Etat devient à partir de la mise en vigueur de la loi propriétaire de la quote-part du terrain et des constructions déjà réalisées ; l'Etat deviendra propriétaire des ouvrages à venir attachés aux biens vendus, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution. Il en aura la jouissance lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans des conditions précises. Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et après vérification par les services de l'Etat.