

N° 5152

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

PROJET DE LOI

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

* * *

*(Dépôt: le 20.5.2003)***SOMMAIRE:**

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

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

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

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

Arrêtons:

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

Palais de Luxembourg, le 14 mai 2003

*Le Ministre du Trésor
et du Budget,*

Luc FRIEDEN

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1.– Le Gouvernement est autorisé à acquérir des terrains, bâtiments, constructions et ouvrages sis à Esch-sur-Alzette, au site industriel désaffecté d'Esch/Belval-Ouest, d'une superficie totale de 27 ha 34 ares. Ces immeubles sont inscrits au cadastre comme suit sur base d'un plan de mesurage du 21 janvier 2002:

- A) Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, parties des lots suivants:
1c, 1d, 1e1, 1e2, 1f, 1g, 1n, 1p, 1s, 1t, 1v, 1w, 1y, 1z, 3a, 3e, 3g, A
- B) Commune de Sanem, section C de Belvaux, parties des lots suivants:
10a, 10b, 10c, 10e, 10f, 10h, 10k, 12, D, I

Art. 2.– La dépense occasionnée par cette acquisition ne peut dépasser le montant global de 85 millions d'euros (indice semestriel des prix à la construction octobre 2002: 569.61) sans préjudice de l'incidence des hausses légales pouvant intervenir jusqu'à l'achèvement des travaux de développement.

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

*

EXPOSE DES MOTIFS

INTRODUCTION

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

Au total le programme élaboré dans le contexte du Fonds Belval s'élève à environ 430.000 m² de surface hors œuvre brute (SHOB). Cette surface est à comparer avec le total maximal de surfaces constructibles sur la friche compte tenu du plan d'aménagement général dont l'approbation publique est en cours. Le total qui pourra être réalisé sur le site de Belval s'élève à environ 1.300.000 m² SHOB. Il en ressort que l'Etat, à condition que la Chambre des Députés avalise les différents projets, occupera à terme plus d'un tiers de la capacité totale du site de Belval.

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

Entre-temps ces points ont pu être précisés.

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

Afin de placer les différents équipements publics envisagés de façon cohérente entre-eux et dans le cadre du plan d'aménagement général sur le site, il est important pour le Fonds Belval de pouvoir réserver dès maintenant les terrains requis et partant il est important que l'Etat devienne propriétaire de ces terrains ou anciens équipements industriels, actuellement encore propriété de la société de développement Agora.

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

*

1. MISSION D'AGORA ET ETAT DES TERRAINS

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

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

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

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

- frais d'études préalables;
- déplacement de différentes lignes de haute tension (CEGEDEL et Sotel) pour permettre le développement des différentes zones d'habitation;
- déplacement de lignes ferroviaires desservant le site de ProfilArbed pour permettre l'accès au quartier comprenant les hauts fourneaux;
- construction de routes (environ 155.000 m²);
- frais de commercialisation du site;
- frais de personnel et d'organisation;
- frais d'aménagement paysager sur 27 ha;
- frais financiers;
- divers.

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

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

Quatre points méritent une attention particulière:

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

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

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

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

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

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

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

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

*

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

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

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

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

Il ressort de ces chiffres qu'en moyenne les frais de développement à supporter par les terrains destinés à la vente s'élèvent à 270 euros par m² (base octobre 2002). Ce chiffre très élevé constitue le prix de revient de la reconversion de la friche industrielle de Belval en vue de la mixité des fonctions préconisées.

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

*

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

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

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

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

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

1er volet:

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

2e volet:

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

3e volet:

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

*

4. APPLICATION A BELVAL

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

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

<i>Projet</i>	<i>Emprise</i>	<i>Localisation</i>
Haut Fourneau * (réf. 1a, annexe 2)	16.676 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Réservoir des minerais (réf. 1b, annexe 2)	7.367 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Halle des soufflantes (réf. 2, annexe 2)	14.036 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Vestiaire (réf. 3, annexe 2)	3.857 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Centre de musique amplifiée (réf. 4, annexe 2)	14.277 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Archives nationaux (réf. 5, annexe 2)	11.164 m ²	Terrasse des Hauts Fourneaux
Internat/Wohnungen	17.900 m ²	Quartier Belval-Sud
Lycée et installations sportives	80.000 m ²	Parc Belval
Université, centre de recherche, immeubles administratifs	108.123 m ²	Terrasse des H-F/Square Mile
Total	273.400 m²	

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

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

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

Terrasse des Hauts Fourneaux	155.500 m ²
Square Mile	20.000 m ²
Parc Belval	80.000 m ²
Quartier Belvaux-Sud	<u>17.900 m²</u>
Total	273.400 m²

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

Au Total:

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

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

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

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

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

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

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

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

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

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

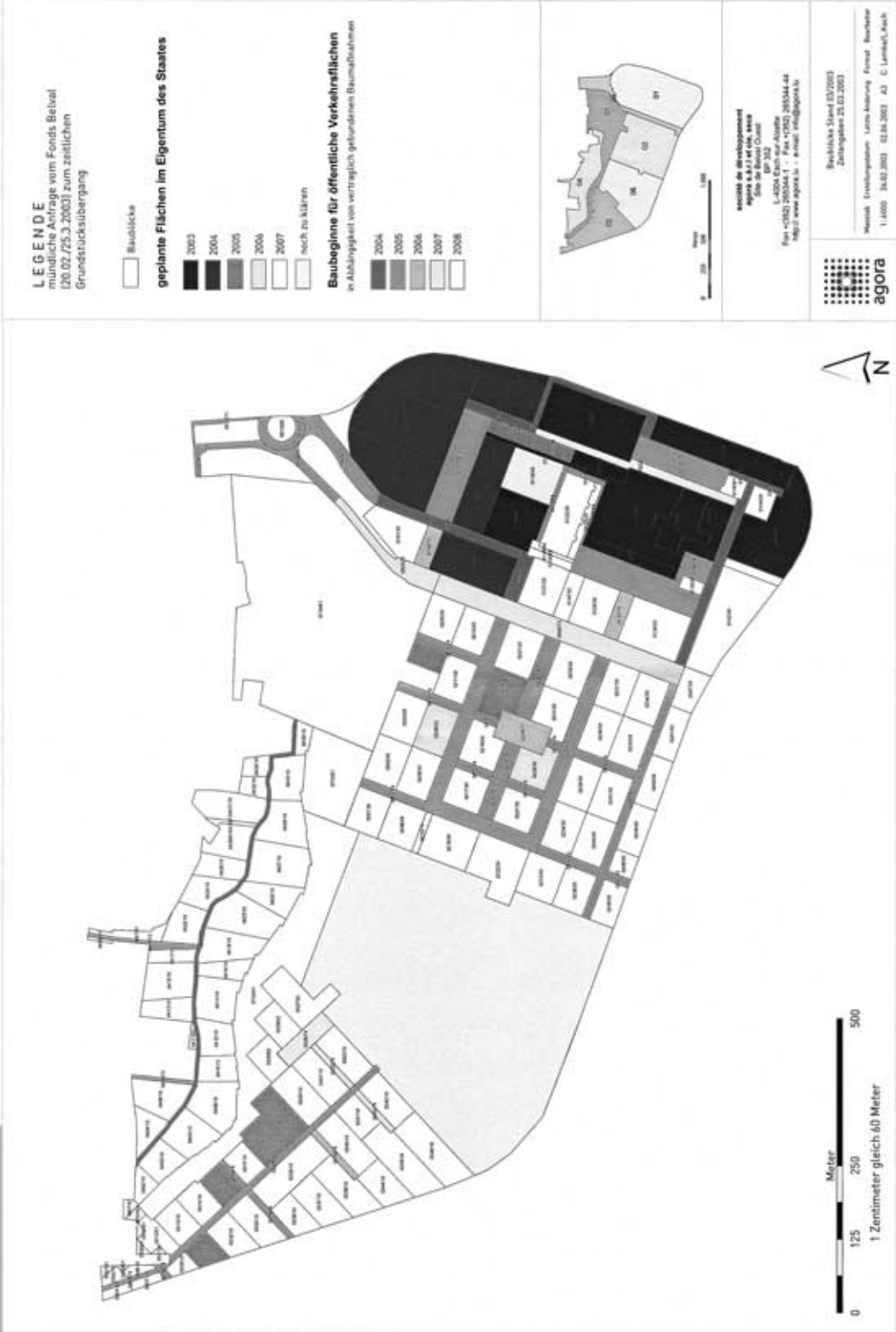
Article 2

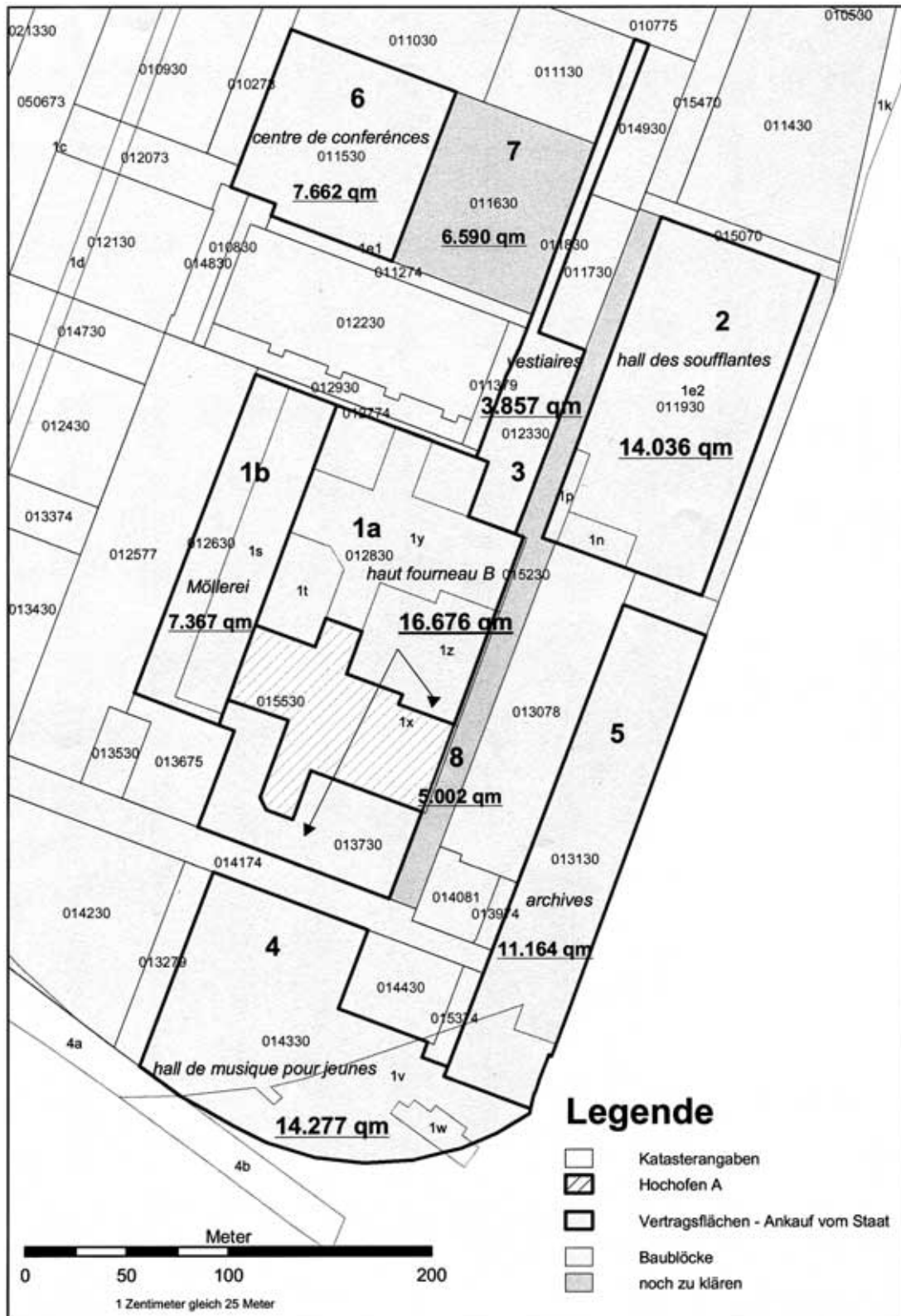
Comme le prix d'acquisition proposé de 85 millions euros dépasse la limite prévue à l'article 80(1)b de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat, une autorisation par le législateur est requise. Ce prix d'acquisition se compose de deux éléments, la valeur comptable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

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

Article 3

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





02.04.2003 1:2500 A4

Belval Ouest - Annexe 2

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



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



