

N° 4883²**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**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

(27.5.2002)

La Commission se compose de: M. Lucien WEILER, Président; M. Lucien CLEMENT, Rapporteur; MM. François BAUSCH, Aloyse BILDORFF, Alex BODRY, Emile CALMES, Gast GIBERYEN, Gusty GRAAS, Norbert HAUPERT, Jeannot KRECKE, Jean-Paul RIPPINGER et Claude WISELER, Membres.

*

1. OBJET DU PROJET DE LOI ET AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le projet de loi sous rubrique a été déposé par M. le Ministre du Trésor et du Budget en date du 7 décembre 2001, alors que le Conseil d'Etat a rendu son avis le 30 avril 2002.

Le but du projet de loi est 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.

*

2. TRAVAUX DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

La Commission des Finances et du Budget a désigné comme rapporteur M. le Député Lucien Clement au cours de sa réunion du 13 mai 2002. Le projet de loi et l'avis du Conseil d'Etat ont été analysés au cours de la même réunion.

La commission a entendu en ses explications le représentant du ministère des Finances, qui a souligné que l'acquisition des trois immeubles qui fait l'objet de l'autorisation accordée par le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre de la politique du gouvernement tendant à la fois à réduire les trop nombreuses adresses des administrations, à regrouper ces administrations et à faire baisser les loyers payés par l'Etat en devenant propriétaire d'un certain nombre d'immeubles.

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.

La commission note que l'acquisition par l'Etat d'immeubles au centre-ville est problématique, vu que ces objets sont souvent relativement petits et anciens, nécessitant donc des travaux de rénovation et de transformation. Les besoins de bureautique et les besoins d'adaptation des surfaces de bureaux aux besoins changeant des départements nécessitent par contre la disponibilité d'immeubles de bureaux modernes présentant une organisation structurelle flexible.

Le gouvernement entend en plus suivre la politique de la ville de Luxembourg en évitant de transformer des logements en bureaux.

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-t-il pu être diminué jusque fin 2000 par résiliation de baux à 115 unités.

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.

Par ailleurs, la commission recommande au gouvernement, dans la philosophie du programme directeur de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, d'étudier toutes les possibilités allant dans ce sens lors de futures relocalisations d'administrations.

Le Conseil d'Etat constate dans son avis que l'acquisition projetée des trois immeubles faisant l'objet du présent projet de loi constitue l'amorce du transfert d'un noyau administratif du centre historique de la Ville de Luxembourg au quartier du Kirchberg. Sans s'y opposer en principe, le Conseil d'Etat estime néanmoins que ce mouvement aurait mérité quelques explications supplémentaires de la part du gouvernement. La commission partage le souci du Conseil d'Etat concernant la garantie de l'accessibilité future de l'ensemble des administrations de l'Etat, sans toutefois estimer que le simple fait qu'un noyau administratif soit transféré au Kirchberg ne constitue un risque à cet égard.

Le prix de vente négocié est plafonné à 43.000.000.- euros, TVA comprise. Le montant de 43 millions € ne peut être dépassé que dans la mesure où le dépassement résulte 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. Ce montant peut par conséquent être majoré en fonction d'une hausse des coûts salariaux et des matériaux telle que constatée par les indices respectifs.

Le montant de 43 millions € 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.

Quant à la procédure de l'acquisition proprement dite, le contrat concernant les trois immeubles administratifs faisant l'objet de la présente loi ne sera signé qu'une fois l'autorisation donnée par la Chambre des Députés. Le financement sera assuré par le dépassement d'un crédit budgétaire relatif aux acquisitions.

La destination des immeubles n'est à ce moment que partiellement établie. Il est déjà prévu d'y regrouper le ministère de la Justice ainsi que le Conseil économique et social. Aucune décision n'a cependant encore été prise au sujet des surfaces restantes. La construction des immeubles devra être achevée à la fin du premier semestre 2003.

Le présent rapport a été unanimement adopté par la commission le 27 mai 2002.

*

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et du Budget unanime recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi sous rubrique tel que déposé par le gouvernement.

Luxembourg, le 27 mai 2002

Le Rapporteur,
Lucien CLEMENT

Le Président,
Lucien WEILER