



**Commission des Finances et du Budget**  
**Commission de la Mobilité et des Travaux publics**

**Procès-verbal de la réunion du 06 mars 2023**

(*visio*)

Ordre du jour :

1. 8154    Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg  
          - Désignation d'un rapporteur  
          - Présentation du projet de loi
  
2.           Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:  
  
          Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023
  
3.           Divers

\*

Présents :    M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Dan Biancalana, Mme Tess Burton remplaçant M. Dan Kersch, M. Sven Clement, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen, Mme Josée Lorsché, M. Laurent Mosar, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

Mme Semiray Ahmedova, M. Frank Colabianchi, M. Félix Eischen, M. Jeff Engelen, Mme Chantal Gary, M. Marc Goergen, M. Max Hahn, Mme Cécile Hemmen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, Mme Jessie Thill, M. Carlo Weber, membres de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

M. Gilles Baum, observateur

M. Jean-Luc Kamphaus, du Ministère des Finances  
Mme Félicie Weycker, du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics et du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK)

M. Pitt Sietzen, du groupe parlementaire DP

Mme Caroline Guezennec, Mme Cristel Sousa, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Dan Kersch, membres de la Commission des Finances et du Budget

M. Marc Hansen, membre de la Commission de la Mobilité et des Travaux publics

\*

Présidence : M. André Bauler, Président de la Commission des Finances et du Budget

\*

## **1. 8154 Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

M. Guy Arendt est nommé rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le représentant du ministère des Finances présente l'objet et les détails techniques du projet de loi tels qu'ils sont détaillés dans le document parlementaire n°8154.

Il apporte les informations supplémentaires suivantes :

- L'Etat apprécie l'emplacement avantageux de l'immeuble à construire et la rapidité de construction prévue. De plus, son acquisition permettra à l'Etat d'y installer nombreux services pour lesquels il doit payer des loyers à l'heure actuelle.
- S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel (arrondi à 273,5 millions d'euros) comporte une réserve de 10% pour imprévus (cf. page 14 du document parlementaire n°8154). Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.
- La « redevance au titre de l'acte de superficie et loyer pour l'occupation du domaine public » (92 millions d'euros), figurant dans le budget prévisionnel, reviendra indirectement à l'Etat puisqu'elle sera versée au FUAK (Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg). Il en sera de même pour la TVA.
- L'Etat paie l'acquisition par tranches semestrielles et sur base des frais réellement exposés, sans marge, à livre ouvert.
- La fin des travaux est prévue pour 2025, éventuellement 2026.
- Le prix du mètre carré est moins élevé que celui publié dans la presse, puisque le calcul doit tenir compte de la totalité des mètres carrés et non uniquement d'une partie d'entre eux.

La représentante du FUAK apporte les précisions suivantes :

- Il a été décidé de vendre de gré à gré le terrain sur lequel sera construit l'immeuble à ArcelorMittal en 2016. Un acte a entériné cette vente en 2019. En devenant copropriétaire de l'immeuble, l'Etat deviendra également copropriétaire du droit de superficie.

### **Echange de vues :**

- En réponse à une question de M. André Bauler, le représentant du ministère des Finances déclare ne pas disposer d'un montant de loyers que l'Etat économisera suite au « relogement » de fonctionnaires/employés de l'Etat dans des bureaux appartenant à l'Etat, mais plutôt d'une liste de services à reloger.

M. Bauler rappelle la tenue de discussions, au cours des dernières années, au sujet de la décentralisation des administrations de l'Etat en raison de la difficulté de trouver des terrains/bâtiments dans le centre du pays et constate que le présent projet va de nouveau vers davantage de centralisation. Le représentant du ministère des Finances signale cependant que les services concernés se situent déjà sur le territoire de la capitale à présent. Il ajoute que d'autres projets d'acquisition de bureaux par l'Etat, dont certains se situent en dehors de la ville, sont en préparation.

- M. Laurent Mosar revient en premier lieu sur le contexte dans lequel a lieu l'opération d'acquisition d'une partie de l'immeuble K22 par l'Etat. Il se souvient qu'au moment de la fusion entre Arcelor et Mittal, le nouvel actionnaire s'était engagé à maintenir le siège du groupe au Luxembourg. L'ancien siège du groupe, situé au Rousegäertchen, a ensuite été vendu à la Banque et Caisse d'Épargne de l'État Luxembourg (BCEE) en 2014 à des conditions avantageuses et le groupe a procédé à la recherche d'un nouvel emplacement central pour son siège. En 2016, il a acquis par vente de gré à gré par le biais du FUAK le droit de superficie du terrain sur lequel sera bâti l'immeuble K22.

M. Mosar déclare avoir entendu le ministre de la Mobilité et des Travaux publics déclarer en public que la présence du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg sera pérennisée en contrepartie de l'acquisition de la moitié de l'immeuble K22. Il en déduit que le maintien du siège du groupe ArcelorMittal au Luxembourg était conditionné à cette acquisition et souhaite en avoir confirmation. Pour lui, le maintien du siège du groupe au Luxembourg aurait déjà été garanti dans le passé et encore davantage au moment de l'achat du terrain par ArcelorMittal. Les fonctionnaires présents ne disposant pas de cette information d'ordre politique, il souhaiterait une réponse de la part du ministre de la Mobilité et des Travaux publics.

- Selon les informations de M. Mosar, le groupe ArcelorMittal aurait bénéficié de conditions d'achat de gré à gré du droit de superficie au Kirchberg extrêmement avantageuses. Il souhaite connaître le détail de ces conditions.

La représentante du FUAK confirme les conditions avantageuses offertes à ArcelorMittal lors de la vente du droit de superficie ; elles étaient avantageuses dans le sens que le FUAK avait, une dizaine d'années auparavant, décidé de ne plus se séparer de terrains par le biais de vente de gré à gré, mais uniquement en passant par des appels de candidature publiés et qu'il a été fait exception à ce principe sur demande du gouvernement pour ArcelorMittal. Ceci afin de s'assurer, à l'époque, du maintien du siège d'ArcelorMittal au Luxembourg. La redevance au titre de l'acte de superficie s'est élevée à 92 millions d'euros. La représentante du FUAK souligne encore que, par la présente opération, l'Etat récupère la moitié du terrain cédé.

- M. Mosar qualifie ensuite le coût de l'immeuble K22 d'exorbitant. Selon ses calculs, le prix du mètre carré se situerait entre 13.000 et 15.000 euros, ce prix dépassant de très loin les prix les plus fous atteints pour des bureaux en ville jusqu'à présent. Il fait état d'un prix du mètre carré variant entre 3.000 et 6.000 euros pour des bureaux construits par la Ville de Luxembourg (coût de construction pur).

Le représentant du ministère des Finances attire l'attention sur le fait qu'il y a lieu d'inclure la majorité des mètres carrés de l'immeuble (soit les quelque 60.000 m<sup>2</sup> de surface constructible brute (SCB)) dans le calcul du prix du mètre carré qui s'élève ainsi à 9.000 euros, prix toujours élevé concède-t-il.

M. Mosar revient au fait que l'immeuble K22 comportera environ 36.000 m<sup>2</sup> de surface de bureau ; selon lui, les terrasses, commerces et autres surfaces ne sont pas à comptabiliser dans le prix du mètre carré.

Le représentant du ministère des Finances signale que la surface constructible brute (SCB) bureaux compte 51.205 m<sup>2</sup>. Le chiffre retenu par M. Mosar représente une surface de bureaux nette, donc sans couloirs et autres espaces associés aux bureaux. En prenant en compte la superficie de 51.205 m<sup>2</sup>, le prix du mètre carré atteint 10.679 euros. Il y a tout de même lieu de tenir également compte de la présence de places de parking, d'un auditoire et d'autres commodités.

La représentante du FUAK rappelle que le FUAK a, au moment du lancement du concours d'architectes, revendiqué la construction d'un immeuble prestigieux par des architectes renommés à l'international, ce qui a évidemment aussi eu un impact non négligeable sur son coût.

- M. Mosar revient à la future affectation des bureaux par l'Etat et demande si ce dernier n'a pas cherché d'autres bureaux moins coûteux aux alentours de la capitale.

Le représentant du ministère des Finances affirme que si : les besoins de l'Etat sont importants et la recherche de locaux/bureaux appropriés est permanente.

- M. Mosar apprécie que la présente acquisition prenne la forme d'une copropriété et non d'un « share deal », mais souhaite savoir si l'Etat partagera la copropriété avec ArcelorMittal Kirchberg Real Estate Sàrl et comment seront répartis les millièmes entre les propriétaires. S'il s'agit d'un partage 50/50, il se demande comment seront prises les décisions en cas de désaccord et comment seront évités d'éventuels blocages.

Le représentant du ministère des Finances signale que ces points seront arrêtés dans le règlement de copropriété qui n'a cependant pas encore été élaboré. Jusqu'à présent, les échanges avec les représentants d'ArcelorMittal se sont avérés excellents.

Les membres de la Commission décident de demander au ministre de la Mobilité et des Travaux publics de venir répondre à la question de M. Mosar portant sur le maintien du siège du groupe d'ArcelorMittal au Luxembourg et les conditions y liées.

## **2. Uniquement pour les membres de la Commission des Finances et du Budget:**

### **Approbation des projets de procès-verbal des réunions jointes des 25 et 30 janvier 2023 et de la réunion du 20 février 2023**

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

## **3. Divers**

Le Président de la Commission évoque l'invitation à une conférence du Réseau parlementaire de la Banque mondiale et du FMI prévue les 10 et 11 avril 2023 à Washington (invitation envoyée par email aux membres de la Commission le matin-même). Le Bureau de la Chambre des Députés a autorisé le déplacement d'un membre de la majorité et d'un membre de l'opposition de la Commission des Finances et du Budget. M. Sven Clement s'est déjà montré intéressé à une participation à la conférence. D'autres intéressés sont priés de se manifester auprès du secrétariat de la Commission ou du Service des Relations internationales.

Luxembourg, le 20 mars 2023

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**