

N° 8154³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

(26.6.2023)

La Commission se compose de : M. André BAULER, Président, M. Guy ARENDT, Rapporteur ; MM. Gilles BAUM, François BENOY, Dan BIANCALANA, Sven CLEMENT, Yves CRUCHTEN, Mme Martine HANSEN, MM. Fernand KARTHEISER, Dan KERSCH, Mme Josée LORSCHÉ, MM. Laurent MOSAR, Gilles ROTH, Claude WISELER et Michel WOLTER, Membres

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8154 a été déposé par la Ministre des Finances le 15 février 2023.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) du 6 mars 2023, Monsieur Guy Arendt a été désigné rapporteur du projet de loi sous rubrique. Au cours de la même réunion, le projet de loi a été présenté à la COFIBU.

L'avis de la Chambre de commerce porte la date du 20 juin 2023.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 20 juin 2023.

La Commission a examiné cet avis le 26 juin 2023.

L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la même réunion.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique a pour objet d'autoriser l'acquisition par l'État pour un montant de 273 500 000 euros de la moitié d'un immeuble en construction nommé K22 sis 12 Avenue J-F. Kennedy dans le quartier Kirchberg à Luxembourg.

Considérations générales

Dans l'optique de maintenir sa présence au Grand-Duché de Luxembourg, ArcelorMittal construit un bâtiment qui servira de siège social mondial pour la société.

L'immeuble, qui est en construction lors du dépôt du projet de loi, est construit sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/5378, lieu dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 a 86 ca.

Le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg a concédé un droit de superficie sur 75 ans en indivision à ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l., Aperam Real Estate S.à r.l., une filiale à 100% d'Aperam S.A. et Kennedy 2020 SAS, une filiale à 100% d'ArcelorMittal.

La construction de l'immeuble est confiée à la société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l., qui a obtenu, pour le compte de l'indivision, l'autorisation de bâtir et les autorisations d'exploitations nécessaires.

L'acquisition de la moitié du Bâtiment K22 et de la moitié du droit de superficie se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert, sans marge pour ArcelorMittal Kirchberg Real Estate.

Il est prévu que l'immeuble s'étende sur 21 niveaux avec un total de 60 700 m² de surface constructible brute (SCB), surface à laquelle s'ajoutent 18 000 m² en sous-sol. La hauteur de l'immeuble est de 79 mètres.

S'agissant d'un immeuble en construction, le budget prévisionnel d'environ 273 500 000 euros comporte une réserve de 10% pour imprévus. Il est donc probable que le montant autorisé par la loi ne soit en fin de compte pas atteint.

Pour tout détail complémentaire il est renvoyé à l'exposé des motifs fourni par les auteurs de la présente loi en projet.

*

3. LES AVIS

Le Conseil d'État indique dans son avis que le texte du projet de loi sous rubrique n'appelle pas d'observation de sa part quant au fond. Pour tout détail complémentaire, il est renvoyé à l'avis du Conseil d'État.

La Chambre de Commerce approuve le présent projet de loi et se réjouit de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg. Elle regrette qu'une évaluation des futures charges de copropriété n'ait pas été annexée à la fiche financière.

*

4. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique autorise le Gouvernement à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros la moitié de l'immeuble dénommé K22 à Luxembourg - Kirchberg sis sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378. L'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert. L'immeuble est plus amplement décrit ci-dessus à l'exposé des motifs.

Le texte du projet de loi sous avis n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État quant au fond.

D'un point de vue légistique, le Conseil d'État signale qu'en ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable, en omettant le terme « d' » précédant le terme « euros », pour écrire « 273 500 000 euros ».

Selon lui, il y a lieu d'écrire les termes « ares » et « centiares » en toutes lettres.

La Commission des Finances et du Budget reprend ces modifications d'ordre légistique.

*

5. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et du Budget recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8154 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété
de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273 500 000 euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 ares 86 centiares. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

Luxembourg, le 26 juin 2023

Le Président,
André BAULER

Le Rapporteur,
Guy ARENDT

