

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

CG/pk

Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Procès-verbal de la réunion du 14 février 2011

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 janvier 2011
2. Entrevue avec Monsieur le Ministre du Développement durable et des Infrastructures au sujet de:
 - la rénovation de l'Athénée du Luxembourg - structure provisoire
 - l'évacuation des boues de hauts-fourneaux
3. Rapport de la Cour des comptes sur l'observation de divers articles de la loi sur le financement des partis politiques - exercice 2009
 - Présentation du rapport par la Cour des comptes
4. Divers

*

Présents: Mme Anne Brasseur, M. Félix Braz, M. Lucien Clement, M. Félix Eischen, M. Eugène Berger en remplacement de M. Fernand Etgen, M. Gast Gibéryen, M. Claude Haagen, Mme Lydia Mutsch, M. Lucien Thiel, M. Michel Wolter

M. Claude Wiseler, Ministre du Développement durable et des Infrastructures

M. Marc Gengler, Président de la Cour des comptes

M. Georges Molitor, M. Tom Weisgerber, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures

M. Etienne Reuter, Président de la société de développement Agora

M. René Biwer, de l'Administration des Ponts et Chaussées

M. Jean Leyder, de l'Administration des Bâtiments publics

Mme Caroline Guezennec, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Fernand Etgen, M. Lucien Lux, M. Robert Weber

*

Présidence: Mme Anne Brasseur, Président de la Commission

*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 janvier 2011

Le projet de procès-verbal est adopté.

2. Entrevue avec Monsieur le Ministre du Développement durable et des Infrastructures au sujet de:

- la rénovation de l'Athénée du Luxembourg - structure provisoire
- l'évacuation des boues de hauts-fourneaux

La rénovation de l'Athénée du Luxembourg - structure provisoire :

En guise d'introduction, Monsieur le Ministre rappelle que la Chambre des Députés a déjà approuvé l'élaboration des études nécessaires à la construction d'une structure provisoire préfabriquée en vue de la rénovation de l'Athénée du Luxembourg en 2008 et 2009 dans le cadre des discussions sur le financement des grands projets d'infrastructure réalisés par l'Etat (voir doc. parl. 6079).

L'expérience accumulée au cours des dernières années sur divers chantiers de rénovation d'infrastructures scolaires (lycée de Wiltz, de Diekirch, etc) où les travaux ont été réalisés par étapes, sans interruption des cours au sein d'une partie des bâtiments, conduit Monsieur le Ministre à privilégier désormais, si possible, la rénovation d'un bâtiment scolaire en une seule étape. Si tel n'était pas le cas, la rénovation complète de l'Athénée nécessiterait trois étapes de 3 ans et durerait donc au moins 9 ans au total. La rénovation en une seule étape, impliquant la construction d'une structure d'accueil provisoire, l'évacuation complète du bâtiment à rénover, le relogement des élèves dans ces locaux provisoires, les travaux de rénovation et l'emménagement des élèves dans le bâtiment rénové représente un gain de temps considérable sans générer de coûts supplémentaires. Une comparaison entre le coût d'une rénovation en une étape et celui d'une rénovation en plusieurs étapes n'a pas été réalisée dans le détail, mais l'expérience montre que la succession de plusieurs étapes de construction peut faire augmenter le coût global de 10% à 20%.

La construction préfabriquée présente les caractéristiques suivantes :

- structure temporaire constituée d'un noyau en dur auquel sont fixées cinq ailes préfabriquées (forme d'une fleur vue d'en haut)
- capacité d'accueil : 1.400 élèves
- surface brute: 11 000 m²
- volume brut : 35 500 m³
- **durée de vie : 20 ans**
- **coût : 32 millions d'euros**

- 58 salles de classe ordinaires dont
- 23 salles spéciales
- locaux de services tels que: bibliothèque/médiathèque, direction, secrétariat, salle de lecture et de conférence, SPOS
- aménagement extérieur: une cour de récréation et un préau couvert.

La structure provisoire sera installée dans la cour de l'Athénée ; les normes de sécurité et les autres normes s'appliquant au milieu scolaire seront respectées. Le hall sportif de l'Athénée a déjà été rénové précédemment et ne fait donc pas partie du programme de rénovation de l'Athénée.

La structure provisoire devrait être prête pour la rentrée de septembre 2012.

Le mobilier actuel de l'Athénée sera déménagé vers la structure provisoire et y restera, tandis que l'Athénée rénové sera équipé de mobilier neuf.

La direction et le corps d'enseignants de l'Athénée ont été informés et adhèrent au projet.

Le coût élevé de la structure provisoire s'explique par le fait qu'il s'agit d'une structure préfabriquée à bonnes valeurs énergétiques qui pourra rester en place une vingtaine d'années et qui pourra servir pour les futurs chantiers des autres établissements scolaires du „Geesseknäppchen“ ou encore d'autres lycées de la Ville de Luxembourg.

Le dépôt du projet de loi portant sur la rénovation de l'Athénée devrait avoir lieu au cours de l'été 2011; le coût estimé de la rénovation devrait atteindre les 85 millions d'euros.

Même si du point de vue légal, rien n'empêche Monsieur le Ministre de lancer immédiatement la procédure de construction de la structure provisoire, il souhaite tout de même connaître la position de la Commission à l'égard de cette façon de procéder. Il signale qu'au cas où il était souhaité que la construction de la structure provisoire fasse l'objet du projet de loi concernant la rénovation de l'Athénée, le projet entier serait retardé d'une année.

Madame le Président rappelle la limite de 40 millions d'euros à partir de laquelle un projet de construction doit faire l'objet d'un projet de loi et souhaite être assurée du coût définitif de la structure provisoire.

Sur demande de Madame le Président, Monsieur le Ministre s'engage à informer la Commission du Développement durable des nouveaux détails concernant le présent projet.

La Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire s'exprime unanimement en faveur du lancement immédiat des travaux de construction de la structure provisoire, sans les inscrire dans le projet de loi futur concernant la rénovation de l'Athénée.

L'évacuation des boues de hauts-fourneaux et liaison Micheville:

Au cours de la réunion du 22 novembre 2010, Monsieur le Ministre avait déjà informé la Commission de l'avancement des travaux de réalisation de la liaison Micheville et fait état des problèmes liés à la décontamination du terrain, plus chère que prévu.

La Commission avait demandé à Monsieur le Ministre de lui communiquer, d'une part, les données relatives à l'accord conclu entre l'ARBED et l'Etat menant à la création de la société AGORA il y a quelques années (apport en terrains, prise en charge des frais de décontamination), et d'autre part, l'ancienne et l'actuelle estimation du coût d'assainissement des terrains concernés.

Explications de M. Etienne Reuter, Président du Conseil de Gérance d'AGORA sàrl et Cie:

M. Etienne Reuter informe d'abord les membres de la Commission que les informations qu'ils souhaitent connaître ont déjà été livrées à la Chambre des Députés entre 2001 et 2003. (Note de la secrétaire : voir les procès-verbaux des réunions jointes de la Commission des Affaires intérieures des 31 mai 2000 et 15 février 2001, des réunions de la Commission des Finances et du Budget des 5 et 6 juillet 2001, les exposés des motifs des projets de loi 4779, 4899 et 5152.)

Il rappelle les faits suivants :

- Lors de la tripartite sidérurgique du 24 avril 1996, le Gouvernement et l'ARBED se sont mis d'accord pour créer une société commune ayant pour mission l'étude de la reconversion des sites devenus disponibles à la suite du passage de la filière fonte à la filière électrique.
- Au cours du mois de septembre 1996, l'Etat et l'ARBED ont fondé le Groupement d'intérêt économique pour l'étude de la reconversion des sites sidérurgiques, GIE-ERSID, qui avait pour objet l'étude et la détermination des sites sidérurgiques luxembourgeois à intégrer dans un concept global de reconversion.
- Durant le mois de décembre 1997, l'étude AGIPLAN a été finalisée.
- En 1998 commencent les négociations financières entre l'ARBED et l'Etat en vue d'une acquisition des terrains ARBED traités par l'étude AGIPLAN.
- Au cours du 1^{er} semestre 1999, le groupe d'experts allemands Blase-Böll élabore un projet de masterplan pour le site de Belval.
- En date du 2 octobre 2000, la société de développement AGORA est constituée.
- L'étude AGIPLAN fournit des estimations des coûts de démolition et d'assainissement pour chacun des sites prioritaires (Belval, Ehlerange, Lentille Terre-Rouge, Rodange). L'assainissement du site Belval-Ouest avait été estimé à 159 millions de LUF (soit 4 millions d'euros) à l'époque.
- Les terrains sont acquis au fur et à mesure par AGORA, suite à leur décontamination par l'ARBED. La seule exception concerne le site de Belval-Ouest afin de ne pas retarder la reconversion du site et avec la clause qu'au cas où l'ARBED estime ne pas être en mesure d'effectuer les mesures d'assainissements requises pour la raison que le coût de celles-ci dépasse le montant prévu par l'étude AGIPLAN de décembre 1997 et que la société de développement n'est pas prête à prendre en charge les montants dépassant ce plafond, la partie du terrain affectée par cette pollution sera retransférée à l'ARBED au prix d'apport. La société ARBED devra assurer dès lors elle-même les mesures d'assainissement, conformément à la législation existante (projet de loi 4779).
- Le concept d'assainissement a toujours prévu que le sol contaminé reste sur le site¹.

¹ L'exposé des motifs du projet de loi 5152 prévoit les mesures suivantes :

- « 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).
- 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 (...) 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. où l'investisseur ne procède pas à des excavations et utilise le principe de fondations sur sol.

- 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 (voir projet de loi 5152) dont le premier stipulait que « la cession des immeubles à restaurer à vocation essentiellement culturelle, 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 ». ARBED, en tant qu'actionnaire d'AGORA à 50%, touche donc 50% des 75.000 LUF/are dans le cadre des différentes transactions.
- AGORA a dû faire face à des frais d'assainissement plus élevés que prévu.

En réponse à plusieurs questions, M. Etienne Reuter fournit encore les éléments suivants :

- D'une part, le coût d'assainissement estimé à l'époque était en relation directe avec les projets de reconversion, dont une grande partie de nature industrielle, prévus à cette époque. Au fil des années cependant, de nouveaux projets de nature différente et donc présentant d'autres exigences ont remplacé les projets initiaux. D'autre part, il a toujours été prévu de maintenir les sols contaminés sur le site, que ce soit sur place ou sur la décharge du Plateau du St-Esprit. Il s'avère cependant à l'heure actuelle que la décharge ne peut être aménagée tel que prévu (voir explications pages 6-7 du présent procès-verbal). Pour cette raison, AGORA s'est vue contrainte d'« exporter » 150.000 tonnes de terre contaminée pour un coût de 11 millions d'euros.
- Une grande partie des terrains à développer par AGORA sont assainis actuellement. Cet assainissement coûtera finalement environ 21 millions d'euros au total, alors que l'ARBED n'aura payé que 4,8 millions d'euros à Agora à cet effet. Mais comme l'ARBED (ARCELOR-MITTAL) détient 50% des actions d'AGORA, elle aura également contribué indirectement à la moitié des coûts d'assainissement par ce biais.
- L'Etat a mis un certain capital à la disposition de la société AGORA au moment de sa création. Malgré l'augmentation du coût d'assainissement, le conseil de gérance d'AGORA a accepté de financer cette augmentation sur base des nouvelles possibilités de développement du site. La société finance ce surcoût elle-même par le biais du développement et de la vente de ses terrains.
- Il a toujours été prévu que la société AGORA dépose sur le Plateau du St-Esprit 20.000 m³ de boues provenant de terrains sur lesquels sont réalisés des projets de l'Etat. Il résulte de l'accord entre l'Etat et l'ARBED de l'an 2000 qu'AGORA se charge de la réalisation du réseau routier sur le site, tandis que la réalisation des liaisons routières internationales telle que la liaison Micheville incombe à l'Etat.

Monsieur le Ministre du Développement durable et des Infrastructures apporte les précisions suivantes :

- Le coût d'assainissement avancé par M. Reuter concerne exclusivement les projets et terrains gérés par AGORA et non ceux de l'Etat, c'est-à-dire de l'Administration des Ponts et Chaussées et du Fonds Belval.
- L'assainissement des terrains a lieu au fur et à mesure de l'avancement des différents projets de construction sur ces terrains.
- La loi du 28 juillet 2008 portant sur la deuxième phase de la construction de la liaison Micheville prévoit un coût d'assainissement de 22 millions d'euros. Il s'avère à l'heure actuelle que ce montant est insuffisant.

Dans le cas contraire, (...) ».

- Un tableau reprenant d'une part le volume de matériaux contaminés évacués à la décharge du Plateau du St.-Esprit estimé en 1999 pour chaque projet du Fonds Belval et d'autre part le volume réel (ou estimation future pour les projets non encore réalisés) a été préparé par le Ministère du Développement durable et des Infrastructures. Il est rappelé qu'en 1999, la construction d'une université sur le site n'était pas encore planifiée et donc le volume de matériaux à évacuer relatif à ce projet ne l'était pas non plus.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir les éléments suivants.

- Certains membres de la Commission constatent que le principe du pollueur-payeur n'est pas appliqué dans le cas des friches sidérurgiques du Sud du pays. Monsieur le Ministre rappelle que l'accord conclu entre l'Etat et l'ARBED en 1999-2000 a été approuvé par la Chambre des Députés et qu'il ne peut être modifié a posteriori.
- Un membre de l'opposition est d'avis que, même si la société AGORA ne demande pas à l'Etat de participer aux frais d'assainissement plus élevés que prévu, le budget supplémentaire dépensé par AGORA à cet effet ne pourra pas être engagé par l'Etat dans d'autres projets.
- Un membre du parti des Verts signale que, selon son parti, la part d'ARCELOR dans AGORA aurait dès le départ dû être inférieure à 50%.
- Les membres de la Commission s'accordent pour dire qu'il est primordial que l'assainissement du site, peu importe la méthode utilisée, soit irréprochable.

La Commission souhaite obtenir un tableau reprenant les volumes à assainir prévus, réels et futurs de l'ensemble des projets réalisés et à réaliser sur les friches industrielles, qu'ils le soient par AGORA ou directement par l'Etat.

Liaison Micheville :

Au cours de la réunion du 22 novembre 2010, il avait été rappelé que le projet complexe de la liaison Micheville comporte trois phases dont la première fait l'objet de la loi du 5 août 2005 et la deuxième de la loi du 28 juillet 2008 (projet de loi 5845). Le troisième projet de loi portant sur la dernière phase du projet est en préparation.

Pour les raisons expliquées ci-dessous, il est estimé, à l'heure actuelle, que le coût final de la phase 2 atteindra 102,5% du budget voté (soit 118 millions d'euros). (Ce montant était encore estimé à 101,75% le 22 novembre 2010.)

L'exposé des motifs du projet de loi 5845 indiquait déjà que :

« ..., la configuration définitive du plateau du St.-Esprit n'était pas faisable et inapte à recevoir toutes les masses contaminées du site et ceci pour les raisons suivantes:

- *présence du Centre Lippmann sur les terrains destinés à recevoir l'extension de la décharge du Plateau du St.-Esprit;*
- *abandon des palplanches du projet d'aménagement du plateau du St.-Esprit au profit d'un talutage beaucoup moins onéreux;*
- *augmentation des masses à stocker;*
- *sous-estimation des quantités de matériaux nécessaires à la stabilisation de la décharge.*

La décontamination du site Belval ne trouvera donc pas sa seule solution avec l'aménagement du plateau du St.-Esprit de sorte qu'un site alternatif a dû être trouvé. ».

Les informations suivantes étaient fournies au cours de la réunion du 22 novembre 2010 (extrait du procès-verbal) :

« La solution exposée dans l'exposé des motifs (du projet de loi 5845), c'est-à-dire le dépôt et l'utilisation des terres contaminées sur le crassier d'Ehlerange, s'avère à l'heure actuelle toutefois difficilement réalisable, d'une part, en raison des projets d'affectation du site et d'autre part pour des raisons de difficultés d'obtention des autorisations requises à cet effet. Pour cette raison, des alternatives doivent être envisagées.

Parmi ces alternatives, l'une dépend du résultat d'une « phase test » de décontamination de 26.000 m³ de terre contaminée, autorisée par le Département de l'environnement qui évaluera la méthode utilisée en fin de phase. En cas d'évaluation positive à l'issue de la « phase test » qui devrait durer un an environ (résultats prévus pour 2012), la méthode utilisée pourra être appliquée à l'ensemble des terres contaminées. Cette façon de procéder est sujette à une autorisation commodo-incommodo.

Une autre alternative consisterait à enlever les terres contaminées et à les acheminer vers une décharge située en Allemagne. Cette solution paraît d'autant plus pratique qu'il s'avère qu'une partie des volumes de décharge « achetés » par le biais d'un marché public par AGORA Sàrl (société de droit privé créée en octobre 2000 dans le cadre d'un partenariat entre l'Etat Luxembourgeois et le groupe ArcelorMittal) sont encore disponibles. AGORA détenant encore une partie des terrains sur lesquels la liaison Micheville est réalisée, il serait envisageable de demander à AGORA de prendre en charge leur décontamination avant leur cession à l'Etat. Le recours à cette alternative pose la question de la comptabilisation du prix d'achat des terrains décontaminés, sachant que seul le financement de leur décontamination est prévu dans la loi du 28 juillet 2008.

Une décision finale n'a pas encore prise quant au recours définitif aux différentes alternatives. Monsieur le Ministre déclare qu'il tiendra la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire informée de l'avancée des réflexions et que, dès qu'une décision aura été prise, il consultera la Commission afin de trouver une solution à la comptabilisation de son coût. » .

Monsieur le Ministre annonce que la « phase test » portant sur 26.000 m³ coûte environ 2,6 millions d'euros.

Vu l'urgence de l'évacuation des terres contaminées, afin de ne pas bloquer l'avancement de la réalisation de la liaison Micheville, le recours aux disponibilités de décharge à l'étranger de la société AGORA paraît le plus approprié. Dans ce cas, le budget de 22 millions d'euros (portant sur un volume de boues contaminées de 280.000 m³) inscrit dans la loi du 28 juillet 2008 sera cependant insuffisant, puisque l'évacuation des prochains 100.000 m³ coûtera à lui seul déjà 15 millions d'euros. En cas de résultat positif de la « phase test » et donc l'assainissement du volume restant par cette méthode, le coût d'assainissement total s'élèverait à 33 millions d'euros pour la totalité des boues à évacuer sur la liaison Micheville. La différence entre le coût prévu et le coût réel (11 millions d'euros) pourrait être « régularisée » par le biais du projet de loi portant sur la troisième phase du projet. En cas d'exportation du volume restant, le coût d'assainissement s'élèverait à 44 millions d'euros.

En cas de recours à cette alternative, il conviendrait que l'Etat achète le terrain déjà assaini de la part d'AGORA, alors qu'à l'époque de la création de la société AGORA il avait été convenu que l'Etat pourrait acquérir auprès d'elle des terrains supplémentaires destinés à

l'infrastructure routière à un prix précis, mais que les frais de décontamination des boues de ces terrains seraient à prendre en charge par l'Etat.

Monsieur le Ministre précise encore que l'achat de terrain, comme dans tous les cas similaires, ne fait pas l'objet de la loi du 28 juillet 2008. L'Etat achetant, dans ce cas précis, un terrain déjà assaini, le coût de l'assainissement n'apparaîtrait pas dans le décompte relatif aux travaux autorisés par cette loi. Néanmoins, pour des raisons de transparence, Monsieur le Ministre propose tout de même de faire figurer ce coût dans le décompte en question.

Monsieur le Ministre souhaite connaître la position de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire à l'égard de cette façon de procéder.

En réponse à une question, il est précisé que la cession des emprises requises pour le développement des infrastructures routières et ferroviaires se fait au prix de 372 euros/are. 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 (voir projet de loi 5152 repris en annexe).

Les membres de la Commission, à l'exception de M. Gast Gibéryen et sous réserve d'obtenir de la part de Monsieur le Ministre les données requises, s'expriment en faveur du recours immédiat aux disponibilités de décharge restant à la société AGORA pour l'évacuation d'un volume de 100.000 m3 de terres contaminées situées sur le terrain accueillant la liaison Micheville, terrain qui sera dès lors acquis par l'Etat auprès d'AGORA « sous forme assainie ».

Monsieur le Ministre s'engage à livrer les données requises par les membres de la Commission (voir page 6 du présent procès-verbal) au cours de la réunion du 7 mars 2011 à 14:30 heures.

3. Rapport de la Cour des comptes sur l'observation de divers articles de la loi sur le financement des partis politiques - exercice 2009 - Présentation du rapport par la Cour des comptes

Faute de temps, ce point est reporté au 28 mars 2011.

M. Félix Braz est nommé rapporteur du rapport de la Cour des comptes portant sur l'exercice 2009.

La Commission décide que le rôle de rapporteur sera à l'avenir confié en alternance à un membre d'un parti de la majorité et un membre d'un parti d'opposition.

4. Divers

En réponse à son courrier du 28 janvier 2011, la Commission décide d'informer la Commission de l'Economie, du Commerce extérieur et de l'Economie solidaire qu'elle n'a pas de commentaire particulier à formuler quant aux objectifs retenus par le projet de Programme national de réforme du Grand-Duché de Luxembourg dans le cadre de la stratégie Europe 2020 (PNR 2020). (Note de la secrétaire : un courrier dans ce sens a été envoyé le 17 février 2011.)

Luxembourg, le 1^{er} mars 2011

La secrétaire,
Caroline Guezennec

Le Président,
Anne Brasseur

Annexe :

Projet de loi 5152 (sans plans)

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 nationales (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 m ²	

* 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	17.900 m ²
Total	273.400 m ²

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:			4.957.870 €
– sous-total:			8.553.722 €
– frais de développement:	273.400 m ² x 270 €	=	73.818.000 €
			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.