

N° 6765⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**relatif à la cession d'un terrain domanial au Fonds
de compensation commun au régime général de pension**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
ET DU BUDGET**

(13.3.2015)

La Commission se compose de: M. Eugène BERGER, Président; M. Guy ARENDT, Rapporteur; M. Alex BODRY, Mme Joëlle ELVINGER, MM. Franz FAYOT, Gast GIBERYEN, Claude HAAGEN, Henri KOX, Mme Viviane LOSCHETTER, MM. Laurent MOSAR, Gilles ROTH, Marc SPAUTZ, Claude WISELER et Michel WOLTER, Membres.

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n° 6765 a été déposé par le Ministre des Finances le 7 janvier 2015.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs et un commentaire de l'article unique.

La Chambre des salariés a rendu un avis positif le 13 janvier 2015.

L'avis de la Chambre de Commerce a été émis le 9 février 2015.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 10 mars 2015.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) du 3 mars 2015, Monsieur Guy Arendt a été désigné rapporteur du projet de loi sous rubrique. La COFIBU a procédé à l'examen du projet de loi au cours de cette même réunion.

Elle a analysé l'avis du Conseil d'Etat au cours de la réunion du 13 mars 2015.

Le projet de rapport a été adopté par les membres de la COFIBU au cours de la réunion du 13 mars 2015.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique a pour objet l'autorisation de la vente de gré à gré, au prix du marché, d'un terrain au Fonds de compensation commun au régime général de pension, établissement public créé par la loi du 6 mai 2004 (FDC). Il s'agit d'un terrain d'une surface de 76,78 ares situé au quartier de la gare centrale de Luxembourg entre la rue de Hollerich, la rue Mercier et la rue du Fort Wedell et adjacent à l'immeuble administratif du Centre des technologies de l'information de l'Etat (CTIE).

Le prix de cession du terrain en question, estimé à une valeur d'au moins 90 millions d'euros, a été évalué en fonction du prix du marché et sur base d'une transaction d'envergure similaire réalisée par un établissement de crédit dans le quartier pour un montant de l'ordre de 2.500 euros par m² constructible. En tenant compte d'une surface constructible estimée à 37.000 m², il se dégage un prix de l'ordre de 90 millions d'euros pour le terrain. Le coût final par m² comprendra la charge foncière et le coût de construction qui dépendra de la qualité d'exécution de la construction choisie par le FDC.

Outre la recette prévue, ce projet permettra en coopération avec l'Etat et la Ville de Luxembourg, la réalisation d'un projet immobilier d'envergure en plusieurs phases dont la première portera précisément sur les terrains cédés et comportera la construction d'au moins 37.000 m² de surfaces de bureaux, hypothèse tablant sur une densité de construction identique à celle des alentours. Cette surface sera suffisante pour permettre de reloger les administrations occupant actuellement l'immeuble des Assurances Sociales sis au 125, route d'Esch à Luxembourg-Hollerich, à savoir la Caisse nationale de santé, l'Association d'assurance contre les accidents, le Centre commun de la sécurité sociale, l'Administration du contrôle médical de la sécurité sociale, la Cellule d'évaluation et d'orientation de l'assurance dépendance et l'Agence e-santé (environ 900 personnes).

Sachant que le FDC est également propriétaire d'un terrain contigu hébergeant actuellement l'Office des Publications Officielles des Communautés Européennes, et étant donné que l'Etat reste propriétaire du terrain sur lequel est actuellement situé le CTIE ainsi que d'un terrain adjacent, les bases existent pour la réalisation, en commun, d'une deuxième et d'une troisième phase d'un projet immobilier d'envergure permettant de réunir à long terme non seulement les institutions et administrations de la sécurité sociale sur ce même site dans le quartier de la Gare constituant ainsi une Cité de la Sécurité Sociale, mais aussi d'autres administrations étatiques, facilitant ainsi les démarches administratives de nombreux citoyens.

Finalement, il y a également lieu de relever que par cette opération le FDC réalise un investissement à long terme sur le marché immobilier luxembourgeois, se rapprochant ainsi de l'objectif retenu par sa stratégie d'investissement visant à investir une quote-part de 5 pour cent dans l'immobilier au Luxembourg.

D'un point de vue formel, il est à préciser que le projet de loi sous rubrique donne suite aux observations du Conseil d'Etat émises en date du 18 novembre 2014 par rapport au projet de loi n° 6722 relatif à la mise en œuvre du paquet d'avenir – première partie (2015). Comme l'explique le Conseil d'Etat dans son avis, il y a lieu d'extraire l'article respectif dudit projet (art. 1 du projet de loi mentionné) pour en faire une loi spéciale. En effet, la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat, qui fixe en son article 80 (depuis la modification y apportée par la loi du 29 mai 2009 portant modification de l'article 8 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat) les seuils à partir desquels l'autorisation du législateur est nécessaire pour une aliénation d'une propriété importante, à 40 millions d'euros (montant correspondant à la valeur 669,88 de l'indice annuel des prix de la construction). Dans la mesure où le montant de la vente de l'immeuble en question dépasse ce montant, une loi spéciale est nécessaire.

*

3. LES AVIS

Le projet de loi sous avis n'appelle pas de commentaire de la part de la Chambre des salariés.

La Chambre de Commerce n'a pas de remarques à formuler à l'égard du projet de loi à part quelques commentaires se rapportant aux détails techniques de l'immeuble.

Le Conseil d'Etat avait émis des commentaires concernant le contenu du présent projet loi dans son avis du 18 novembre 2014 portant sur le projet de loi n° 6722 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir – première partie (2015). Mise à part sa demande selon laquelle l'acquisition visée par le présent projet de loi devrait faire l'objet d'une loi spéciale, il avait encore déclaré qu'il ne lui était pas possible de vérifier si la valeur du terrain à céder correspond au prix du marché. Il espérait ainsi que les services compétents du Gouvernement ont procédé aux évaluations requises selon les règles de l'art.

Le Conseil d'Etat indiquait ignorer par ailleurs les raisons qui amènent le Gouvernement à céder le terrain près de la rue de Hollerich dans le quartier de la Gare à Luxembourg-ville, plutôt que de valoriser ce terrain à son propre avantage par ses propres moyens. Il constatait pourtant qu'au moins les auteurs indiquaient à ce sujet s'être référés aux prix du marché immobilier observés dans le quartier de la Gare.

Il notait encore que le prix de vente du terrain concerné s'avérait un montant minimal, susceptible d'être revu à la hausse dans l'hypothèse où les plans de construction finalement autorisés permettraient

à l'acquéreur de bénéficier d'une densité supérieure à la référence retenue pour l'évaluation du prix et correspondant à un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 5.

Dans son avis sur le présent projet de loi, le Conseil d'Etat réitère ses précédents commentaires. Il constate que, quant à la question de savoir pourquoi un prix minimal et non pas le prix de vente effectif est inscrit dans la loi en projet, le commentaire de l'article unique y fournit la réponse. En effet, le prix minimal indiqué de 90 millions d'euros table sur l'hypothèse d'un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 5; dans la mesure où les plans de construction à autoriser par les autorités communales permettraient une densité supérieure, le prix en question „pourra être revu à la hausse“. En l'absence d'autre documentation ayant trait par exemple à un éventuel compromis de vente conditionnel entre l'Etat vendeur et le fonds acquéreur, le Conseil d'Etat ne peut que supposer que les clauses contractuelles relatives à la vente prévoient les stipulations utiles en la matière ...

*

4. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Intitulé

Le Conseil d'Etat signale qu'aux termes de l'article 2 de la loi du 6 mai 2004 sur l'administration du patrimoine du régime général de pension qui a modifié entre autres l'article 247 du Code des assurances sociales, la dénomination correcte du fonds acquéreur des terrains est „Fonds de compensation commun au régime général de pension“. Le Conseil d'Etat propose dès lors de recourir à cette dénomination dans l'intitulé du projet de loi.

La Commission des Finances et du Budget décide de suivre cette proposition.

Article unique

Selon le Conseil d'Etat, il échet de préciser dans le texte prévu que le terrain à céder appartient à l'Etat:

„**Article unique.** Le Gouvernement est autorisé à céder de gré à gré au Fonds de compensation commun au régime général de pension, pour un montant d'au moins 90 millions d'euros, des parcelles de terrain d'une superficie de 76,78 (et non 76.68) ares sises à Luxembourg, rue de Hollerich, rue du Fort Wedell et rue Mercier, qui appartiennent à l'Etat et qui sont inscrites au cadastre de la Commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich sous les numéros 404/2663, 404/2664, 404/5835, 404/5836, 404/6694, 404/8084 (partie) et 404/8085 (partie).“

La Commission des Finances et du Budget décide de reprendre le libellé modifié tout en y biffant la parenthèse „(et non 76.68)“, alors que sa présence dans le texte de l'article constitue manifestement une erreur matérielle émanant du Conseil d'Etat.

*

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° 6765 dans la teneur qui suit:

*

PROJET DE LOI
relatif à la cession d'un terrain domanial au Fonds
de compensation commun au régime général de pension

Article unique. Le Gouvernement est autorisé à céder de gré à gré au Fonds de compensation commun au régime général de pension, pour un montant d'au moins 90 millions d'euros, des parcelles de terrain d'une superficie de 76,78 ares sises à Luxembourg, rue de Hollerich, rue du Fort Wedell et rue Mercier, qui appartiennent à l'Etat et qui sont inscrites au cadastre de la Commune de Luxembourg, section HoA de Hollerich sous les numéros 404/2663, 404/2664, 404/5835, 404/5836, 404/6694, 404/8084 (partie) et 404/8085 (partie).

Luxembourg, le 13 mars 2015

Le Président,
Eugène BERGER

Le Rapporteur,
Guy ARENDT