

N° 6764⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**relatif à l'acquisition de l'immeuble „Cité policière
Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“**

* * *

**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° 6764 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.

Une fiche financière relative au projet de loi a été communiquée au Conseil d'Etat en date du 15 janvier 2015.

L'avis de la Chambre de Commerce date du 9 février 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.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 10 mars 2015. La Commission l'a analysé au cours de la réunion du 13 mars 2015.

Elle a adopté le projet de rapport 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 de l'immeuble dénommé „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“, sis à Sandweiler. Il est contractuellement prévu que l'immeuble, actuellement loué par l'Etat luxembourgeois, pourra par la suite être acquis par ce dernier.

Le contrat de bail conclu le 5 juin 2009 prévoit les conditions du bail pour l'heure actuelle. Or, dès le départ il avait été prévu de donner la possibilité à l'Etat de devenir propriétaire de cet immeuble, ceci au vu de la haute technicité du bâtiment suite aux investissements importants, d'un ordre de grandeur de 9 millions d'euros, réalisés par l'Etat dans des équipements nécessaires au travail de la Police grand-ducale. Ainsi le contrat de bail prévoit deux options d'achat, dont la dernière peut être levée par l'Etat au plus tard en avril 2015 pour un montant de 86,390 millions d'euros. La première option d'achat

de l'immeuble n'a pas été levée pour des raisons budgétaires; le prix d'achat s'élevait à environ 92 millions d'euros à l'époque. Pour mettre ce chiffre dans le contexte, la valeur de l'immeuble peut être estimée à environ 110 millions d'euros si l'on se base sur les prix du marché actuels (rendement de 5,5% en 2014 et loyer payé actuellement par l'Etat de 6,337 millions d'euros par an). L'immeuble en question compte 14.410 m² de surface de bureaux, 5.000 m² de surfaces techniques et d'archivage, 298 places de parking sous-terrain et 32 places de parking à l'extérieur.

Il y a lieu de préciser les deux avantages majeurs qui résultent d'une telle transaction:

Premièrement, une fois propriétaire de cet immeuble, l'Etat économisera une charge de loyer importante s'élevant actuellement à 6,337 millions d'euros par an. Plus précisément, le montant économisé s'élèvera à environ 1,5 million d'euros de loyer en 2015 (loyers de novembre et décembre) et au moins 6,33 millions d'euros par an à partir de l'année 2016.

Deuxièmement, l'Etat s'affranchira ainsi d'une contrainte potentielle pesant sur tout locataire, à savoir de devoir un jour quitter les lieux ou d'accepter de nouvelles conditions de bail exigées de la part du propriétaire. Or, en raison des installations techniques réalisées par l'Etat dans cet immeuble, il va de soi qu'un déménagement futur est peu envisageable. De plus, l'immeuble est de construction récente et de bonne qualité. Sa longévité est ainsi estimée à une cinquantaine d'années.

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 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir – première partie (2015). Comme l'explique le Conseil d'Etat dans son avis dudit projet de loi, il y a lieu d'extraire l'article respectif (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 acquisition par l'Etat 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 l'acquisition 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 déclaré qu'il ne lui était pas possible de vérifier si la valeur de l'immeuble à acquérir 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.

Il ajoutait qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer ni sur le choix du Gouvernement d'acquérir l'immeuble de Kalchesbreck abritant les services centraux de la Police grand-ducale, pour lequel, selon lui, le commentaire d'article omettait de préciser les conditions juridiques, selon lesquelles le bâtiment est actuellement mis à disposition, ni sur l'opportunité de remplacer ce régime de mise à disposition par une acquisition en pleine propriété.

Dans son avis sur le présent projet de loi, le Conseil d'Etat réitère ses précédents commentaires. Il note que la fiche financière indique tout au plus qu'à l'heure actuelle, l'Etat est redevable d'un loyer qui, pour l'exercice 2014, s'est élevé au montant de 6,337 millions d'euros. Il doit dès lors admettre, en l'absence d'informations sur ce point dans le dossier lui soumis, que la pleine propriété de l'immeuble s'avérera financièrement plus intéressante pour l'Etat que la formule de mise à disposition actuelle.

*

4. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Observation préliminaire

Le Conseil d'Etat recommande de retenir tant dans l'intitulé que dans l'article unique une seule dénomination pour qualifier l'objet immobilier à acquérir par l'Etat en écrivant partout „Cité (ou cité) policière Findel“ ou „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“.

La Commission des Finances et du Budget, après concertation du ministère des Finances, choisit la dénomination suivante pour l'objet immobilier à acquérir: „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“. L'intitulé est modifié en conséquence.

Article unique

Quant à l'article unique, le Conseil d'Etat indique que le texte retenu ne donne pas lieu à observation, sauf qu'il sera correct d'ajouter que le Gouvernement est autorisé à procéder „pour compte de l'Etat“ à l'acquisition prévue.

Dans ces conditions et sans préjudice de la solution à réserver à la question soulevée à l'endroit de l'observation préliminaire ci-avant, l'article unique se lira comme suit:

„**Article unique.** Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour compte de l'Etat l'immeuble sis à Sandweiler, rue de Trèves, dénommé „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“, inscrit au cadastre de la commune de Sandweiler, section B des Fermes sous le numéro cadastral 691/2813. Le prix d'acquisition ne doit pas dépasser le montant de 86,390 millions d'euros.“

La Commission des Finances et du Budget décide de reprendre le libellé proposé.

*

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° 6764 dans la teneur qui suit:

*

PROJET DE LOI relatif à l'acquisition de l'immeuble „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“

Article unique. Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour compte de l'Etat l'immeuble sis à Sandweiler, rue de Trèves, dénommé „Cité policière Grand-Duc Henri – Kalchesbreck“, inscrit au cadastre de la commune de Sandweiler, section B des Fermes sous le numéro cadastral 691/2813.

Le prix d'acquisition ne doit pas dépasser le montant de 86,390 millions d'euros.

Luxembourg, le 13 mars 2015

Le Président,
Eugène BERGER

Le Rapporteur,
Guy ARENDT

