

## N° 6631

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session extraordinaire 2013-2014

**PROJET DE LOI****portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs  
en vue de leur location et de leur rachat**

\* \* \*

*(Dépôt: le 17.12.2013)*

## SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (11.12.2013).....	1
2) Texte du projet de loi.....	2
3) Commentaire des articles.....	2
4) Exposé des motifs.....	3

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*— Notre Ministre des Finances est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs en vue de leur location et de leur rachat.

Palais de Luxembourg, le 11 décembre 2013

*Le Ministre des Finances,*

Pierre GRAMEGNA

HENRI

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. 1er:** Le Gouvernement est autorisé à céder à titre onéreux, à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer dont l'Etat sera l'actionnaire unique, la pleine propriété ou, le cas échéant, le droit de superficie de trois immeubles administratifs appartenant à l'Etat, en vue de leur location, leur sous-location et de leur rachat ultérieur au prix d'achat après 5 ans.

Deux des immeubles sont situés au Kirchberg, Place de l'Europe, et inscrits au cadastre de la commune de Luxembourg, comme suit:

- Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, Tour A, section ED de Neudorf, n° 515/4955, lieu-dit „Place de l'Europe“, ayant une contenance de 0 ha, 24 a et 65 ca (vente de la pleine propriété);
- Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, Tour B, section EC de Weimerskirch, n° 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, ayant une contenance de 0 ha, 44 a et 39 ca (vente de l'immeuble et cession du droit de superficie);

Le troisième immeuble, l'immeuble „Gutenberg“ est situé à Strassen, 1 rue des Primeurs et est inscrit au cadastre de la commune de Strassen comme suit:

- section B des Bois de Strassen, n° 37/3801, d'une contenance de 36 ares 47 centiares (vente de la pleine propriété).

**Art. 2:** Le Gouvernement est autorisé à donner des garanties pour défendre, indemniser, et protéger la société anonyme unipersonnelle et les autres intervenants, y compris leurs administrateurs, dirigeants et employés contre toute perte, tout frais, tout dommage, tout coût, y compris les droits d'enregistrement, toute dépense, y compris les frais judiciaires, ou toute exposition à un risque qui découlerait du bail, du compromis de vente, de la convention de cession, de la convention de rachat ou, de manière générale, de l'usage et de la location des immeubles.

**Art. 3:** Le Ministre du Trésor est autorisé à émettre, en une ou plusieurs tranches, un emprunt de type sukuk libellé en euros ou en dollars américains, ne dépassant pas le montant de 200 millions d'euros au moment de l'émission.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Ad article 1er*

L'Etat luxembourgeois cédera en vue de leur rachat après 5 ans le droit de propriété sur deux immeubles, à savoir la Tour A des tours jumelles situées au Kirchberg et le bâtiment „Gutenberg“ situé à Strassen ainsi que le droit de superficie jadis concédé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg ensemble avec la propriété de la Tour B à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois dont l'Etat est l'actionnaire unique.

Le produit de vente sera porté en recette au budget de l'Etat.

La société anonyme unipersonnelle émettra des certificats représentant le prix d'achat des immeubles acquis.

Les immeubles seront donnés en location à l'Etat luxembourgeois. Les loyers constituent une partie du rendement des immeubles et seront reversés en partie aux investisseurs.

Au terme de 5 ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles ainsi que le droit de superficie ensemble avec la propriété de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros (ou son équivalent en dollars américains).

Pendant toute la durée de la transaction qui est de 5 ans, les immeubles demeureront, par le biais de la société anonyme unipersonnelle dans le patrimoine de l'Etat.

La société anonyme unipersonnelle ne sera propriétaire que pour une durée de 5 ans.

### *Ad article 2*

Afin de garantir la bonne fin de la transaction financière, l'Etat émet des garanties de bonne fin.

*Ad article 3*

L'autorisation vise la mise en place d'une structure sukuk, dont les transactions décrites aux articles 1er et 2 font partie intégrante.

\*

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre de la stratégie du Gouvernement de diversifier la place financière et prévoit plus particulièrement une opération d'émission d'un sukuk luxembourgeois, l'équivalent en finance islamique à un financement obligataire.

Un sukuk se définit comme un produit financier à échéance fixe adossé à un actif tangible. Les investisseurs institutionnels percevront non pas des intérêts mais une partie du profit qui est attaché au rendement de l'actif sous-jacent.

L'actif sous-jacent est constitué de trois immeubles administratifs, à savoir les Portes de l'Europe au Kirchberg et le bâtiment Gutenberg situé à Strassen. Ces immeubles seront vendus par l'Etat au prix fixe de 200 millions d'euros à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois dont l'Etat est l'actionnaire unique. Ladite société émettra en parallèle des certificats d'une durée de 5 ans équivalant en valeur au prix d'achat des immeubles. La société donnera par la suite les immeubles en location à l'Etat qui continuera à les sous-louer aux locataires actuels. Une partie du loyer sera reversé en partie aux souscripteurs des certificats qui percevront une partie du profit attaché au rendement de l'actif sous-jacent. Le produit de la vente sera affecté à des projets d'investissement d'intérêt public tels que par exemple le Fonds des routes ou le Fonds des rails.

Au terme de 5 ans, la société rétrocédera les immeubles à l'Etat au prix d'achat.

Il est précisé que les immeubles demeureront pendant toute la durée de la transaction indirectement dans le patrimoine de l'Etat (via la SPV (*special purpose vehicle*) à créer) qui en assurera l'entretien. L'Etat émet des garanties visant la bonne fin de la transaction.

Eu égard à ce qui précède, les engagements financiers visés dépassent, aussi bien pris individuellement qu'en leur totalité le montant limite fixé par la loi du 29 mai 2009 portant modification de l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat, et sont soumis par conséquent à l'autorisation d'une loi spéciale.

