



## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2012-2013

---

CG,CC/YH

### Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire et Commission des Finances et du Budget

#### Procès-verbal de la réunion du 19 octobre 2012

##### ORDRE DU JOUR :

Entrevue avec le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines au sujet de la politique d'acquisition et de cession de l'Etat

\*

Présents : Mme Diane Adehm, Mme Anne Brasseur, M. Félix Braz, M. Lucien Clement, M. Fernand Diederich, M. Félix Eischen, M. Fernand Etgen, M. Gast Gibéryen, M. Lucien Lux, M. Marcel Oberweis en remplacement de Mme Martine Mergen, M. Roger Negri, M. Robert Weber, membres de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

M. François Bausch, M. Fernand Boden, M. Fernand Etgen, M. Gast Gibéryen, M. Norbert Haupt, M. Lucien Lux, M. Roger Negri, M. Gilles Roth, M. Marc Spautz, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Finances et du Budget

M. Etienne Reuter, Ministère des Finances  
M. Romain Heinen, Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

M. Serge Urbany, observateur  
Mme Marianne Weycker, de l'administration parlementaire

Excusés : Mme Martine Mergen, membre de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire  
M. Luc Frieden, Ministre des Finances

\*

Présidence : Mme Anne Brasseur, Président de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire  
M. Michel Wolter, Président de la Commission des Finances et du Budget

\*

En guise d'introduction, Madame le Président de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire rappelle que le 14 juin 2012 un document reprenant l'état général des immeubles appartenant à l'Etat a été transmis aux membres des deux commissions parlementaires convoquées à la présente réunion. Ce document est transmis aux deux commissions depuis quelques années déjà, mais n'a jusqu'ici jamais fait l'objet d'une réunion de ces commissions.

Elle cite l'extrait suivant du commentaire du budget des dépenses du projet de budget de l'Etat pour l'exercice 2013 (doc. parl. n°6500) :

« Les crédits de location (budget des dépenses courantes) et d'acquisition d'immeubles bâtis et non-bâtis (budget des dépenses en capital) resteront soumis à une gestion rigoureuse favorisant l'utilisation prioritaire et maximale des surfaces appartenant à l'Etat. Par ailleurs, les efforts de regroupement de services pour générer des synergies et pour l'acquisition d'immeubles requis dans le contexte des priorités du gouvernement en matière économique ou des infrastructures notamment seront poursuivis. La levée d'options d'achat d'immeubles loués permet aussi de réduire la charge annuelle de loyers. ».

C'est dans ce contexte, ainsi que dans celui de la réforme budgétaire que les commissions parlementaires souhaitent prendre connaissance de la politique d'acquisition et de cession de l'Etat.

Le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines présente les slides 1 à 16 et 51 à 53 de la présentation powerpoint reprise en annexe. Il apporte les explications supplémentaires suivantes :

Slides 6-7 : La notion de « domaine public » évoquée à l'article 538 du Code civil ne comprend pas le domaine public des communes (énumération non-exhaustive). Une jurisprudence constante livre cependant une définition plus vaste du « domaine public » selon laquelle peut être considéré comme « domaine public » tout domaine directement accessible à tous et/ou dans lequel est offert un service public dans l'intérêt de la population.

Le représentant du Ministère des Finances présente les slides 17 à 50 et le slide 54 de la présentation.

Slides 25-26 : Il est précisé que la responsabilité de la régularisation des nombreuses emprises du passé n'ayant pas encore fait l'objet d'un acte de vente incombe aussi bien à l'Etat qu'aux communes.

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

- Il est précisé que la gestion des projets de construction suivant le modèle du Partenariat Public Privé (PPP) incombe pour l'instant aux instances/ministères concernés par ce projet. Dans le cas d'une école par exemple, il s'agit des ministères de l'Education nationale, du Développement durable (Travaux publics) et des Finances (IGF). Il en va de même pour les projets de construction de bâtiments destinés aux institutions européennes (recours à la loi de garantie) avec, en plus, intervention du comité de coordination pour l'installation d'institutions et d'organismes européens.

Un Député suggère qu'à l'avenir cette gestion soit centralisée.

- Dans le contexte de la pénurie de logements et de terrains au Luxembourg, l'Etat a déjà mis un certain nombre de terrains à disposition du Fonds du Logement et de la Société

Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Ces actions sont cependant limitées, les terrains appartenant à l'Etat étant rarement situés dans les périmètres de construction et propices à la construction de logements.

Les maisons d'habitation appartenant à l'Etat sont en général toutes occupées.

- Il apparaît que la Police, l'Armée et l'Administration des Douanes et Accises disposent d'un certain nombre de logements de service qui leur ont été attribués à une certaine époque et qu'elles ont conservés, malgré le fait que certaines conditions de mise à disposition aient disparu depuis.

Quant aux logements de service attribués à la Police Grand-Ducale, des règles permettant une plus grande rotation de leurs occupants ont été instaurées.

- Un Député rappelle que lors de son dernier discours sur l'état de la Nation, le Premier Ministre a demandé qu'Arcelor-Mittal mette gratuitement des terrains à la disposition de l'Etat en vue de l'implantation de PME ou de la construction de logements.

Le représentant du Ministère des Finances explique que, suite aux discussions menées avec Arcelor-Mittal, un premier inventaire des terrains éventuellement concernés est en cours de réalisation. L'état de ces terrains (pollués ou non) doit également être examiné.

- Une Députée soulève la question de la valorisation de certains terrains de l'Etat; elle cite pour exemple le parking adjacent au bâtiment principal de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

- Quant à l'adjudication récente de locaux destinés aux commerces, l'Etat a été critiqué en raison des loyers très élevés payés par certains locataires.

Le représentant du Ministère des Finances explique que le niveau de loyer offert à l'Etat était effectivement exorbitant, mais que les offres étaient conformes et les références appropriées. Il n'y avait dès lors aucun argument de les rejeter. Il en conclut qu'il est fallacieux de dire que l'Etat contribue au renchérissement des loyers des commerces de la ville de Luxembourg. Le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines partage tout à fait ce point de vue.

- En réponse à la suggestion de créer un Fonds spécial foncier (à l'image du Fonds des routes ou du Fonds du rail), le représentant du Ministère des Finances exprime son doute quant à l'utilité d'un tel fonds. Il rappelle que l'Etat ne poursuit pas d'objectif spéculatif et n'a donc pas besoin de l'autonomie que lui conférerait un tel fonds spécial. De plus, l'instauration et la gestion d'un tel fonds s'accompagneraient de procédures lourdes en matière d'affectation de terrains aux institutions qui en ont besoin (besoin de flexibilité). Il fait finalement allusion au projet de loi récemment déposé par le Ministre du Logement concernant la constitution d'une Société Nationale de Développement Urbain autorisée à acquérir des terrains (doc. parl. n° 6510).

Les deux commissions parlementaires suggèrent que la Commission des Affaires intérieures organise une réunion au sujet de la problématique rencontrée par les communes au sujet de la régularisation des nombreuses emprises du passé n'ayant pas encore fait l'objet d'un acte de vente. Une telle entrevue devrait avoir lieu en présence de représentants du Ministère de l'Intérieur, de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Le représentant du Ministère des Finances signale que, suite à une concertation avec le Département de la simplification administrative à ce sujet, le Ministre de l'Intérieur a, il y a 6 mois environ, envoyé une circulaire aux communes pour leur rappeler leur responsabilité en la matière.

Luxembourg, le 20 décembre 2012

La Secrétaire,  
Caroline Guezennec

Le Président de la Commission du Contrôle  
de l'exécution budgétaire,  
Anne Brasseur

Le Président de la Commission des Finances  
et du Budget,  
Michel Wolter

Annexe :

Présentation ppt sur la politique d'acquisition et de cession de l'Etat

Réunion jointe

de la

**Commission de Contrôle de l'exécution budgétaire**

et de la

**Commission des Finances et du Budget**

Vendredi, 19 octobre 2012

1. **L'Etat**
  - 1.1. L'Etat propriétaire
  - 1.2. Distinction domaine public / domaine privé
  - 1.3. Organisation
    - 1.3.1. Ministère des Finances
    - 1.3.2. Administration de l'Enregistrement et des Domaines
    - 1.3.3. Administration des Bâtiments publics
    - 1.3.4. Administration du Cadastre et de la Topographie
  
2. **Base légale en matière d'acquisitions et de cessions**
  
3. **Acquisitions**
  - 3.1. Comité d'acquisition
  - 3.2. Comité d'acquisition du Fonds des Routes
  
4. **Cessions**

- 5.        **Prise en location**
- 5.1.     Commission des Loyers: Organisation
- 5.2.     Objectifs
- 5.3.     Principes
- 5.4.     Statistiques
  
- 6.        **Affectations**
- 6.1.     Comité des Domaines: Organisation
- 6.2.     Objectifs
- 6.3.     Principes
- 6.4.     Statistiques
  
- 7.        **Mise en location**
  
- 8.        **Droits réels**
  
- 9.        **Contrats de concession**

- 1.1. L'Etat propriétaire
- 1.2. Distinction domaine public / domaine privé
- 1.3. Organisation
  - 1.3.1. Ministère des Finances
  - 1.3.2. Administration de l'Enregistrement et des Domaines
  - 1.3.3. Administration des Bâtiments publics
  - 1.3.4. Administration du Cadastre et de la Topographie



# 1. L'ETAT

## 1.1. L'ETAT PROPRIÉTAIRE



- ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat dénommé tout court « Domaine de l'Etat » ;
- biens dépendant du domaine public ou du domaine privé (cf 1.3 ci-après) :
  - a) affectés à des services publics sous la dépendance des divers départements ministériels chargés de leur entretien et de leur surveillance;
  - b) non affectés à un service public et dont la régie et l'administration est conférée à l'AED (cf 1.2.2. sub b) ci-après).
- Depuis l'indépendance du Grand-Duché, le rôle de l'Etat en matière domaniale est allé de pair avec une politique toujours plus active de celui-ci dans les branches les plus diverses de l'économie, de la protection de l'environnement et de la vie en société.

# 1. L'ETAT

## 1.2. DISTINCTION DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ

- **domaine public** (affecté à l'utilité générale): naturel, artificiel, par détermination de la loi.
- Article 538 du Code civil : « Les chemins, routes et rues à la charge de l'Etat, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades et généralement toutes les portions du territoire luxembourgeois qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérées comme des dépendances du domaine public. »

# 1. L'ETAT

## 1.2. DISTINCTION DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ

- Exemples :
  - la voie publique;
  - parties des chemins de fer (suivant règlement grand-ducal du 25 avril 2012 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 29 juin 1997 énumérant les propriétés domaniales relevant de l'infrastructure ferroviaire, Mode d'exploitation I : parcelles faisant partie intégrante de l'assiette du réseau ferroviaire);
  - les fleuves et rivières navigables et flottables;
  - le port de Merttert;
  - l'aéroport de Luxembourg;
  - certains édifices qui sont affectés à l'usage de tous (p.ex. musées etc..)

## 1. L'ETAT

### 1.2. DISTINCTION DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ

- Régime juridique :
  - inaliénable;
  - Imprescriptible;
  - ne peut être grevé de servitudes;
  - ne peut être donné en location.
  
- Or : occupation temporaire du domaine public tolérée (permissions de voirie, points de vente de carburants et de produits associés...) soit gratuitement, soit moyennant paiement d'une redevance.

## 1. L'ETAT

### 1.2. DISTINCTION DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ

- domaine privé (l'Etat en est propriétaire comme tout particulier) : soumis aux règles générales de la propriété
- Sont ainsi légalement acquis à l'Etat:
  - a) Tous les biens vacants et sans maître (Art. 539. 713 et 714 C.C.),
  - b) Les successions en déshérence,
  - c) Les choses perdues dont le maître ou l'inventeur ne se présente pas,
  - d) Les objets mobiliers déposés au greffe,
  - e) Les biens définitivement confisqués (art. 31 et 32 du code pénal),
  - f) Les biens acquis tant à titre gratuit (p. ex. : dons ou legs) qu'à titre onéreux (y compris la vente forcée pour cause d'utilité publique). Tous ces biens entrent dans le domaine privé de l'Etat avant de recevoir le cas échéant la destination susceptible de les incorporer dans le domaine public,
  - g) Les biens acquis en vertu de la prescription acquisitive.

# 1. L'ETAT

## 1.2. DISTINCTION DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ

- Régime juridique :

- 1) aliénable;

- 2) peut être donné en location ;

- 3) insaisissable nonobstant son aliénabilité.

# 1. L'ETAT

## 1.3. ORGANISATION

### 1.3.1. MINISTÈRE DES FINANCES

Arrêté grand-ducal du 27 juillet 2009 portant constitution des Ministères  
(point 12, par. I, 7.)

Attributions relevant du Ministre des Finances:

Domaines de l'Etat

# 1. L'ETAT

## 1.3. ORGANISATION

### 1.3.2. ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

- en matière domaniale, les attributions de l'AED sont les suivantes :
  - a) confection des compromis et actes administratifs en relation avec les propriétés de l'Etat selon décisions émanant des comités d'acquisition de l'Etat auprès du Ministère des Finances (cf 2.1. ci-après) et emportant principalement un transfert de propriété;
  - b) régie et administration des propriétés de l'Etat, autres que les propriétés boisées et les biens affectés à un service public ;
  - c) recouvrement des produits et revenus domaniaux et de ceux régis ou affermés par l'Etat (p.ex. vente de bois, redevances des mises en location, etc..) ;
  - d) vente du mobilier de l'Etat (p.ex. objets délaissés, objets confisqués, etc..) ;
  - e) régie des biens vacants et sans maître;



## 1. L'ETAT

### 1.3. ORGANISATION

#### 1.3.2. ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

f) recherche et prise de possession des successions en déshérence (p.ex. immeuble consigné par le curateur d'une succession vacante conformément à l'article 3 de la loi du 29 avril 1999 sur les consignations auprès de l'Etat) ;

g) examen et discussions des comptes des curateurs aux successions vacantes ;

h) l'organisation des adjudications publiques (établissement du cahier des charges, publicité, établissement du procès-verbal d'adjudication, etc...) ;

i) tenue, sur support informatique, d'un inventaire immobilier de l'Etat regroupant toutes les informations relatives aux immeubles appartenant à l'Etat (numéro cadastral, contenance, nature, date d'acquisition, affectation, éventuelle mise en location, etc...)

- En vertu d'une instruction ministérielle du 8 janvier 1976, l'AED a été chargée de transmettre à la Chambre des Députés un premier état général de l'inventaire immobilier de l'Etat arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 1976 et de transmettre annuellement un état supplémentaire renseignant les acquisitions réalisées et les cessions opérées par l'Etat au cours de l'année précédente.

# 1. L'ÉTAT

## 1.3. ORGANISATION

### 1.3.3. ADMINISTRATION DES BÂTIMENTS PUBLICS

- Loi du 15 juin 2004 portant réorganisation de l'Administration des Bâtiments Publics (article 2)
  
- Les attributions de l'Administration des Bâtiments Publics sont, entre autres :
  - étude et exécution des bâtiments nouveaux financés par l'Etat respectivement réalisés par voie de préfinancement ;
  - conseil et assistance technique en matière de construction ;
  - maintenance et gestion technique des bâtiments publics ;
  - l'expertise des propriétés bâties à acquérir et à céder ....
  
- L'état des lieux nécessaire à la rédaction des conventions de concession d'un droit de superficie respectivement d'un bail emphytéotique est fourni par l'Administration des Bâtiments publics pour les besoins de l'AED.

# 1. L'ÉTAT

## 1.3. ORGANISATION

### 1.3.4. ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

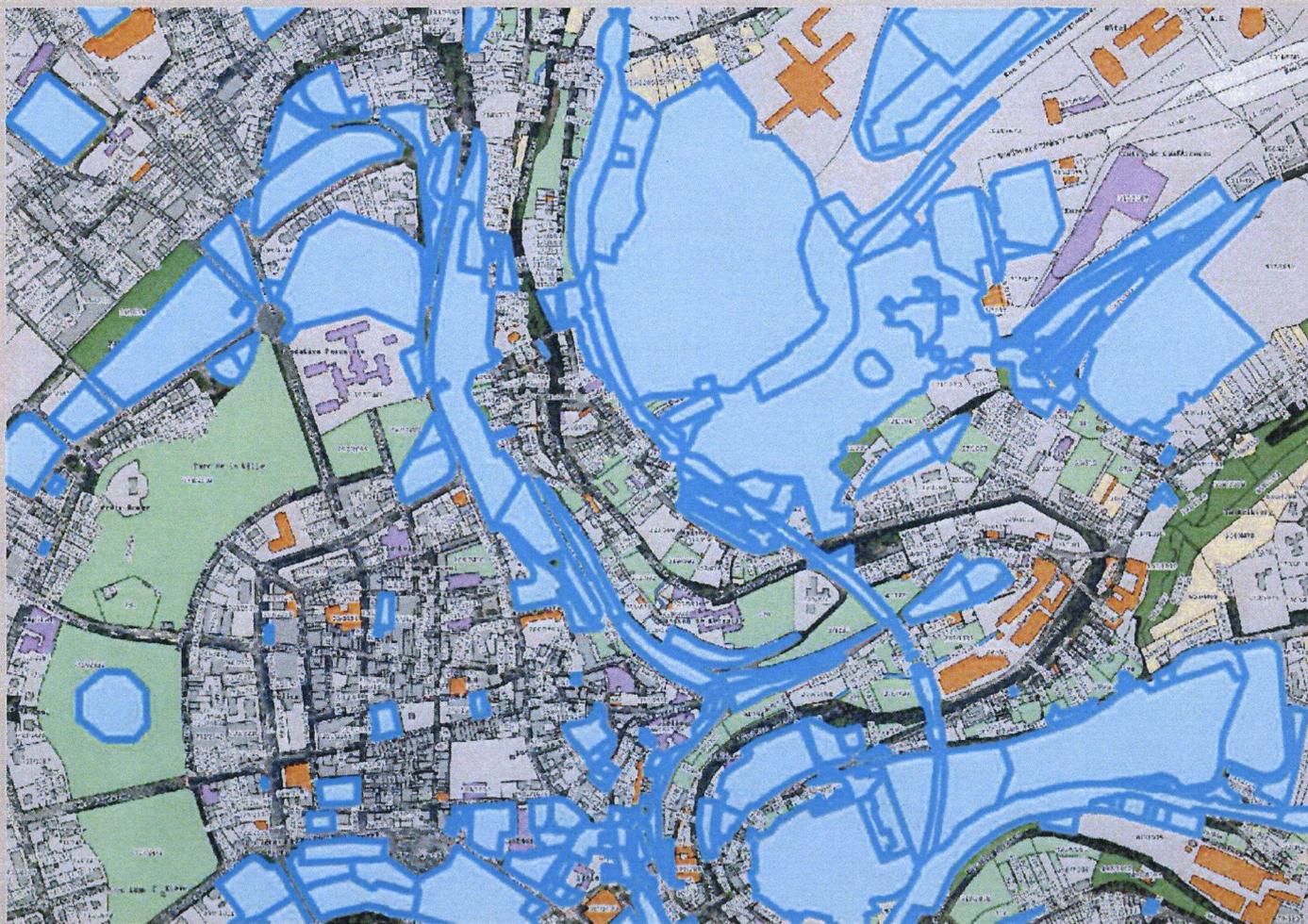
- Loi du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (article 2)
- Les attributions de l'Administration du Cadastre et de la Topographie sont, entre autres :
  - publicité en matière de propriété et de copropriété foncière sur base de documentation cadastrale ;
  - conservation, mise à jour et rénovation de cette documentation ....
- L'outil dit « **Géoportail** » fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie est d'une grande utilité pour l'AED et le service des Domaines du Ministère des Finances.

Sur le « Slide » suivant (plan de la VdL), les parties coloriées en bleu clair représentent les parcelles dont l'Etat est propriétaire.

# 1. L'ETAT

## 1.3. ORGANISATION

### 1.3.4. ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE



## 2. BASE LÉGALE EN MATIÈRE D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS

### Art. 99. de la Constitution

- 
- 
- - (Révision du 16 juin 1989) «Aucune propriété immobilière de l'Etat ne peut être aliénée si l'aliénation n'en est autorisée par une loi spéciale. Toutefois une loi générale peut déterminer un seuil en dessous duquel une autorisation spéciale de la Chambre n'est pas requise.
- - Toute acquisition par l'Etat d'une propriété immobilière importante, toute réalisation au profit de l'Etat d'un grand projet d'infrastructure ou d'un bâtiment considérable, tout engagement financier important de l'Etat doivent être autorisés par une loi spéciale. Une loi générale détermine les seuils à partir desquels cette autorisation est requise.»

## 2. BASE LÉGALE EN MATIÈRE D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS

### Art. 80 de la Loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat

- (1) Doivent être autorisés par la loi:
  - a) - toute aliénation d'une propriété immobilière appartenant à l'Etat dont la valeur globale dépasse la somme de « 40.000.000 » euros;
  - b) - toute acquisition par l'Etat d'une propriété immobilière dont la valeur globale dépasse la somme de « 40.000.000 » euros;
  - c) - toute réalisation au profit de l'Etat d'un projet d'infrastructure ou d'un bâtiment dont le coût total dépasse la somme de « 40.000.000 » euros;
  - d) - tout autre engagement financier, y compris les garanties de l'Etat, dont le montant dépasse la somme de « 40.000.000 » euros;
  - e) - toute acquisition par l'Etat d'une propriété immobilière par enchères publiques où le prix d'acquisition dépasse la somme de « 40.000.000 » euros.
- (...) (supprimé par la loi du 18 décembre 2009)
- (2) Ces montants correspondent à la valeur « 669,88 » de l'indice annuel des prix à la construction. Ils peuvent être adaptés périodiquement par règlement grand-ducal sans que cette adaptation ne puisse dépasser la variation constatée de l'indice annuel des prix à la construction.

3.1. Comité d'acquisition

3.2. Comité d'acquisition du Fonds des Routes

## 3. ACQUISITIONS

### 3.1. COMITÉ D'ACQUISITION

**Institution:** par arrêté ministériel du 3 mars 1961

**Mission:** établir la valeur des immeubles que l'Etat se propose d'acquérir, de vendre ou d'échanger en contactant à cet effet respectivement les propriétaires cédants, les amateurs acquéreurs ou les co-permutants.

**Composition:** représentants du

- Ministère des Finances,
- Inspection Générale des Finances (MdF),
- Administration de l'Enregistrement et des Domaines (MdF),
- Administration du Cadastre et de la Topographie (MdF),
- Ministère du Développement durable et des Infrastructures,
- Administration des Bâtiments publics (MDDI),
- Administration des Ponts et Chaussées (MDDI),
- Administration de la Nature et des Forêts (MDDI),

## 3. ACQUISITIONS

### 3.1. COMITÉ D'ACQUISITION

#### Acquisition d'emprises

Prix définis, en principe, pour les acquisitions d'emprises (2012):

- à l'intérieur du périmètre : 700 €/are
- à l'extérieur du périmètre : 350 €/are

## 3. ACQUISITIONS

### 3.1. COMITÉ D'ACQUISITION

#### Acquisition d'immeubles spécifiques

##### Valorisation:

- Classement au niveau du PAG,
- Expertise de l'Administration des Bâtiments publics,
- Prix de référence pratiqués pour des objets similaires dans la région.

##### Réserves foncières

#### Procédure d'acquisition – Exemple « Parcelles boisées »

##### **Bureau d'arrondissement de l'ANF**

- Intention de cession d'une parcelle par un particulier à l'Etat
- Expertise détaillée sous forme de dossier renseignant sur la valeur de la parcelle ainsi que sur les arguments parlant en faveur d'une acquisition par l'Etat

##### **Direction de l'ANF**

- Analyse du dossier

##### **Ministre délégué au Développement durable et aux Infrastructures**

- Avis

##### **Comité d'acquisition – Ministre des Finances**

- Dossier mis à l'ordre du jour d'une des réunions périodiques du Comité
- En cas d'avis favorable du Comité, une offre de prix, basée sur l'expertise de l'ANF, sera envoyée au propriétaire de la parcelle en l'invitant à aviser le Comité de sa décision

##### **Direction de l'AED**

- En cas d'accord du propriétaire, le Comité chargera la direction de l'AED de finaliser l'acte de vente



## 3. ACQUISITIONS 3.1. COMITÉ D'ACQUISITION



Nombre de dossiers et d'affaires traités lors des dix dernières années



## 3. ACQUISITIONS

### 3.2. COMITÉ D'ACQUISITION DU FONDS DES ROUTES

**Institution:** par l'art. 13 de la loi du 16 août 1967

**Mission:** création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

**Composition:** représentants du

- Ministère des Finances,
- Administration de l'Enregistrement et des Domaines (MdF),
- Ministère du Développement durable et des Infrastructures (MDDI),
- Administration des Ponts et Chaussées (MDDI),

## 3. ACQUISITIONS

### 3.2. COMITÉ D'ACQUISITION DU FONDS DES ROUTES

- Fonctionnement:**
- régi par règlement grand-ducal du 14 juillet 1971;
  - le MDDI charge le Comité d'acquisition du Fonds des Routes de procéder aux acquisitions dans l'intérêt d'un projet routier déterminé;
  - le Comité définit un prix pour tout nouveau projet routier;
  - depuis 2011, les travaux de mesurage sont effectués avant le début des travaux;
  - finalisation de l'acte de vente et paiement avant début du chantier respectif;

#### **Mesures**

**compensatoires:** pour le projet « Route du Nord », un comité interministériel a été institué par la loi du 27 juillet 1997, lequel propose au Conseil de Gouvernement des terrains susceptibles d'accueillir des mesures compensatoires. Il appartient ensuite à ce dernier d'arrêter définitivement les terrains retenus.

**Depuis 2010:** 99,3 ha ont été acquis en tant que mesures compensatoires



- **Organisation** De même que pour les ventes et échanges, le Comité d'acquisition a pour mission d'établir la valeur des immeubles que l'Etat se propose de vendre suivant une certaine procédure.

Il faut distinguer entre cession de biens **immobiliers** (rôle du Comité d'acquisition) et biens **mobiliers** (compétence de l'AED)

- **Objectif** : transparence

- **Principes**

a) **Echange**

b) **Vente publique**

c) **Exceptions:** Cession de gré à gré dans le contexte d'une parcelle non-viable ne touchant qu'un seul propriétaire.

- 5.1. Commission des Loyers: Organisation
- 5.2. Objectifs
- 5.3. Principes
- 5.4. Statistiques



## 5. PRISE EN LOCATION

### 5.1. COMMISSION DES LOYERS: ORGANISATION

**Institution:** par arrêté ministériel du 14 janvier 1946

**Mission:**

- prendre en location, soit des locaux pour abriter les services de l'Etat, soit des logements pour être constitués en logement de service;
- fixer les loyers et charges locatives des quelques **600** logements de service appartenant à l'Etat et qui sont attribués entre autres à la Police Grand-ducale, à l'Armée et à l'Administration des Douanes et Accises;
- gestion de **49** parkings avec une capacité de **2800** emplacements pour quelques **3100** contrats de sous-location (y incluses les voitures de service).

## 5. PRISE EN LOCATION

### 5.1. COMMISSION DES LOYERS: ORGANISATION

**Composition:**

- représentants du
- Ministère des Finances,
  - Inspection Générale des Finances (MdF),
  - Administration de l'Enregistrement et des Domaines (MdF),
  - Ministère d'Etat,
  - Département des Travaux publics (MDDI).

## 5. PRISE EN LOCATION

### 5.2. OBJECTIFS

Dans le contexte de la politique domaniale, le Gouvernement a indiqué certains objectifs à suivre par la Commission des Loyers:

- envisager lors de nouvelles demandes émanant de départements, une localisation hors du centre du pays;
- réduire le nombre d'adresses différentes en effectuant des regroupements;

## 5. PRISE EN LOCATION

### 5.3. PRINCIPES

- Définition - évaluation des besoins
- Clause indexation
- Option d'achat
- Appel au marché
- Constitution d'adresses

## 5. PRISE EN LOCATION

### 5.4. STATISTIQUES

#### Evolution

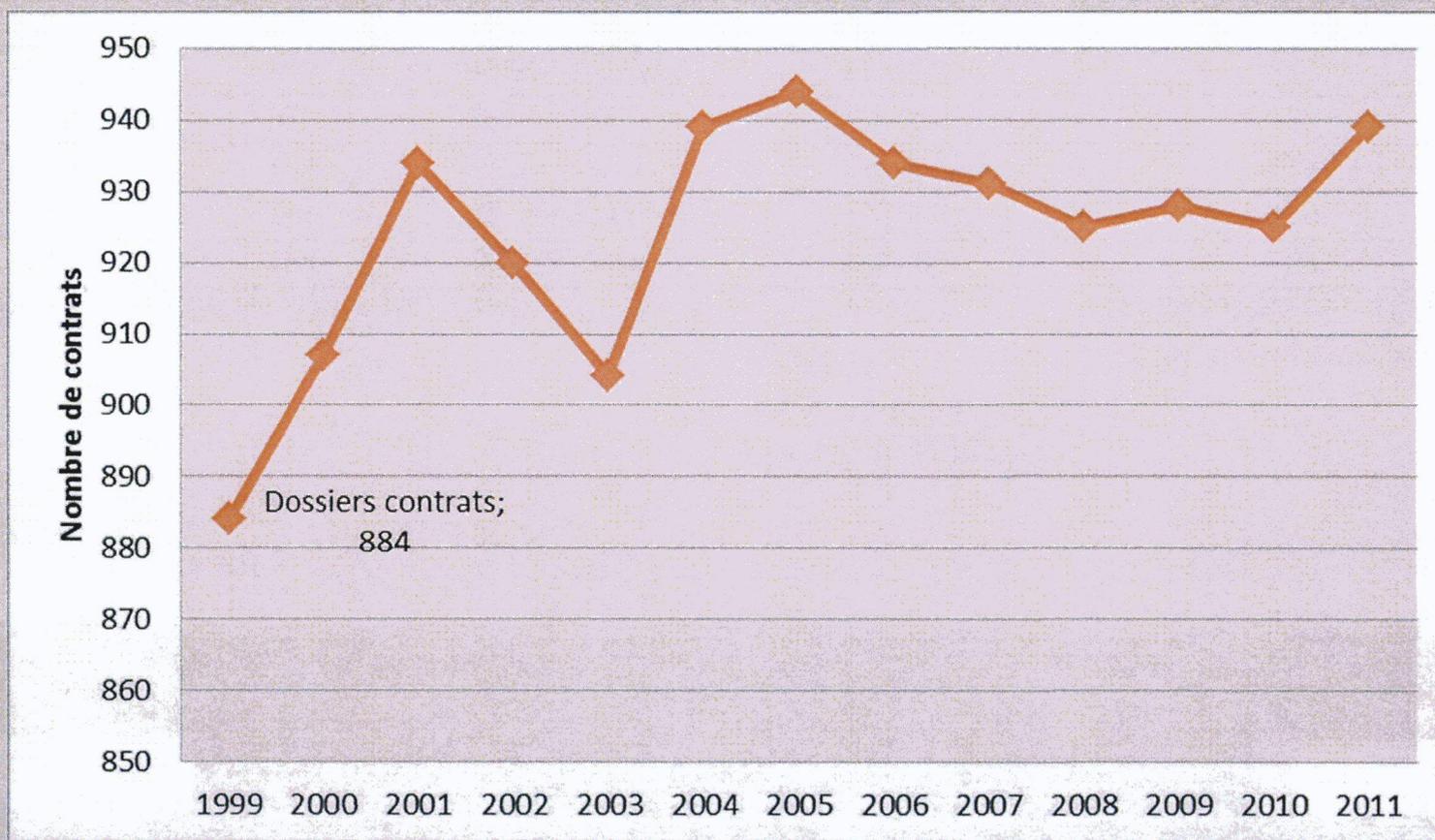
Années	Dossiers contrats	Loyers (en €)	Ville de Luxembourg surface administratives et scolaires louées (en m2)	Ville de Luxembourg: Nombre d'adresses louées
1999	884	28 292 702,60 €	156 000	109
2000	907	32 175 254,67 €	160 000	115
2001	934	33 396 447,31 €	179 000	123
2002	920	36 327 833,00 €	178 000	124
2003	904	39 679 307,00 €	117 800	115
2004	939	43 271 050,00 €	199 500	118
2005	944	43 189 743,00 €	200 060	115
2006	934	43 688 690,00 €	196 360	112
2007	931	46 241 473,00 €	184 900	107
2008	925	44 693 439,00 €	183 900	105
2009	928	46 291 694,00 €	177 950	105
2010	925	52 679 676,00 €	174 165	103
2011	939	53 140 186,00 €	164 867	98



## 5. PRISE EN LOCATION 5.4. STATISTIQUES



### Dossiers contrats

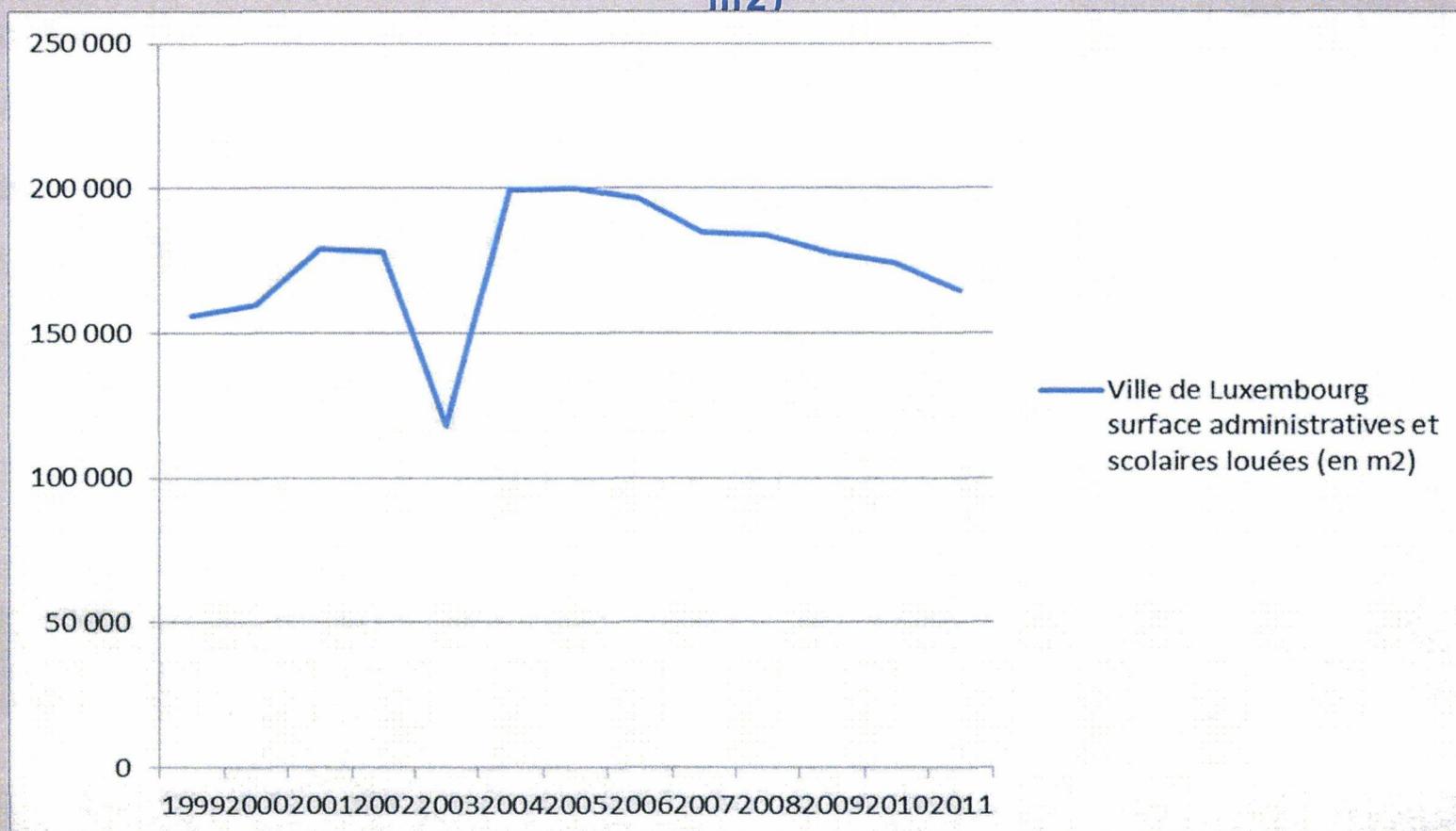




## 5. PRISE EN LOCATION 5.4. STATISTIQUES



### Ville de Luxembourg: Surface administratives et scolaires louées (en m<sup>2</sup>)

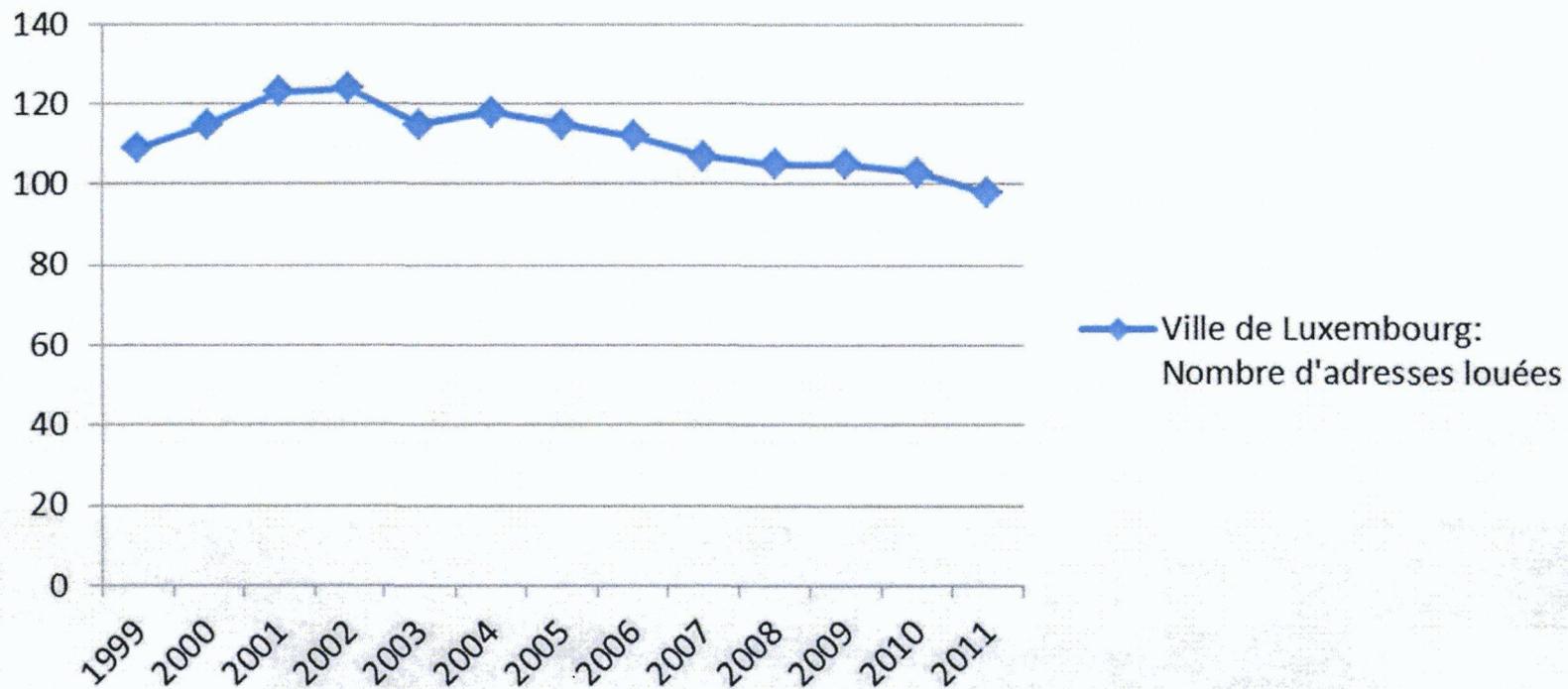




## 5. PRISE EN LOCATION 5.4. STATISTIQUES



### Ville de Luxembourg: Nombre d'adresses louées



- 6.1. Comité des Domaines: Organisation
- 6.2. Objectifs
- 6.3. Principes
- 6.4. Statistiques

## 6. AFFECTATIONS

### 6.1. COMITÉ DES DOMAINES: ORGANISATION

**Institution:** par le Conseil de Gouvernement dans sa réunion du 3 mai 1996

**Mission:** valoriser davantage le patrimoine de l'Etat par une gestion et une exploitation plus actives des ressources domaniales et à éliminer certaines faiblesses de la situation résultant d'un manque de coordination entre les différents acteurs concernés.

**Composition:** représentants du

- Ministère des Finances,
- Ministère du Développement durable et des Infrastructures,
- Ministère de l'Aménagement du Territoire,
- Ministère de l'Intérieur,
- Ministère du Logement.



## 6. AFFECTATIONS 6.2. OBJECTIFS



L'objectif de l'affectation de parcelles domaniales à un département ministériel est de responsabiliser ce département à veiller à l'entretien et la sauvegarde de la valeur de cette propriété domaniale. Assortie à cette mission est le fait de déclarer au Comité des Domaines si une propriété domaniale n'est plus nécessaire à l'exécution de la mission d'un département ministériel afin que cette propriété puisse être affectée à un autre besoin, voir même cédée.

## 6. AFFECTATIONS

### 6.3. PRINCIPES

En principe, toutes les parcelles domaniales sont affectées à un département ministériel. La plupart des parcelles sont affectées sur 2 niveaux, à savoir à un département ministériel et à l'intérieur du département ministériel à une administration ou destination plus précise (p.ex. : Département des travaux publics – Administration des Ponts et Chaussées).

A l'exception des parcelles affectées par voie légale (p.ex. aux établissements publics) les autres parcelles ont une affectation d'origine qui est celle pour laquelle elles ont été acquises. En cas de besoin, cette affectation d'origine peut être changée suite à une décision du Ministre ayant les domaines dans ses attributions. Ainsi, si une parcelle déterminée n'a plus d'utilité pour le département auquel elle est affectée elle peut être réaffectée à un autre département qui a besoin de cette parcelle pour l'exercice de sa mission. Ainsi, dans le passé récent, un certain nombre de bâtiments ont été réaffectés au Ministère de la Famille et de l'Intégration pour les besoins de l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration.



## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)



- Au 10 octobre 2012, l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg était propriétaire de **22.240 parcelles cadastrales** (*par "parcelle" il faut savoir qu'il s'agit d'une unité cadastrale définie par un numéro cadastral*).
- Ces 22.240 parcelles représentent une superficie totale de 17.628 ha 55 a 36 ca



## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 01.01.2012)



<u>Répartition géographique :</u>	Nombre de parcelles
Capellen	977
Clervaux	1 548
Diekirch	1 405
Echternach	1 387
Esch/Alzette	3 920
Grevenmacher	1 760
Luxembourg	2 648
Mersch	1 694
Redange	642
Remich	1 339
Vianden	245
Wiltz	4 295
Pays étrangers	232

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 01.01.2012)

<u>Affectation par ministère :</u>	Nombre de parcelles
Ministère du Développement et des Infrastructures Département de l'Environnement	8 460
Ministère du Développement et des Infrastructures Département des Travaux Publics	7 648
Ministère du Développement et des Infrastructures Département des Transports	1 819
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur	1 090
Ministère des Finances	686
Ministère de la Culture	361
Ministère de la Justice	340
Ministère de la Famille et de l'Intégration	287
Ministère de la Santé	295
Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural	261
Ministère de l'Education Nationale et de la Formation Professionnelle	247
Ministère des Affaires Etrangères	100
Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région	79
Ministère d'Etat	46
Ministère des Classes Moyennes et du Tourisme	13
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche	3
Ministère de la Fonction Publique et de la Réforme administrative	2
Ministère de la Sécurité Sociale	2
Ministère du Travail et de l'Emploi	2

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Domaine forestier de l'Etat ( 9.624 ha 70 a 42 ca ) :

Nature	nombre de parcelles	ha	a	ca
bois	2.272	6.008	41	40
broussailles	433	352	96	17
haie	2.488	1.779	09	18
oseraie	44	15	57	17
sapins	1.335	1.468	66	50
<b>total</b>	<b>6.572</b>	<b>9.624</b>	<b>70</b>	<b>42</b>

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Exemple: la nature BOIS - par canton

Canton	nombre de parcelles	ha	a	ca
Capellen	79	503	45	08
Clervaux	239	275	97	54
Diekirch	136	223	53	57
Echternach	318	651	42	38
Esch/Alzette	145	622	55	73
Grevenmacher	213	567	35	11
Luxembourg	291	1.631	30	64
Mersch	347	978	91	29
Redange	76	171	80	10
Remich	57	58	28	00
Vianden	14	21	63	62
Wiltz	351	301	62	57
<i>Allemagne</i>	6	0	55	77
<b>total</b>	<b>2.272</b>	<b>6.008</b>	<b>41</b>	<b>40</b>

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Domaine agricole/viticole de l'Etat ( 3.778 ha 04 a 87 ca ) :

Nature	nombre de parcelles	ha	a	ca
labour	3.875	1.718	58	21
plantation	57	20	60	70
pré	2.488	844	49	02
pâture	224	106	98	01
terrain	165	184	40	61
vaine	920	864	52	05
verger	7	12	33	25
vigne	171	26	13	02
<b>total</b>	<b>7.907</b>	<b>3.778</b>	<b>04</b>	<b>87</b>

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Exemple: la nature LABOUR - par canton

Canton	nombre de parcelles	ha	a	ca
Capellen	161	79	87	87
Clervaux	132	61	94	72
Diekirch	330	154	40	96
Echternach	386	189	11	78
Esch/Alzette	761	370	26	61
Grevenmacher	389	137	15	15
Luxembourg	657	250	18	14
Mersch	296	131	09	44
Redange	94	58	17	66
Remich	287	102	88	91
Vianden	17	7	72	10
Wiltz	364	175	56	77
<i>France</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>18</i>	<i>10</i>
<b>total</b>	<b>3.875</b>	<b>1.718</b>	<b>58</b>	<b>21</b>

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Domaine "voie ferrée" est représentée par 532 parcelles dans l'inventaire de l'Etat avec une superficie totale de 783 ha 37 a 90 ca. - par canton

Canton	nombre de parcelles	ha	a	ca
Capellen	77	73	10	50
Clervaux	37	65	74	68
Diekirch	27	47	61	45
Echternach	12	7	63	30
Esch/Alzette	174	259	27	49
Grevenmacher	45	56	71	32
Luxembourg	88	181	26	67
Mersch	33	42	60	35
Redange	/	/	/	/
Remich	/	/	/	/
Vianden	/	/	/	/
Wiltz	39	49	42	14
<b>total</b>	<b>532</b>	<b>783</b>	<b>37</b>	<b>90</b>

## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)

Domaine "bâtiment" est représentée par 1.543 parcelles dans l'inventaire de l'Etat avec une superficie totale de 1.236 ha 81 a 38 ca.

Nature	nombre de parcelles	ha	a	ca
maison	56	2	51	54
maison-place	544	55	82	62
bâtiment	101	113	67	32
bâtiment-place	385	638	76	85
château	17	24	79	51
lycée	31	62	56	16
fortifications à Luxembourg-ville	7	1	20	51



## 6. AFFECTATIONS

### 6.4. STATISTIQUES (AU 10.10.2012)



- Quelques **5.686** parcelles qui représentant quelques **2205 ha 60 a 79 ca** sont reprises dans l'inventaire sous diverses autres natures.

### ■ Baux à établir par l'AED :

- a) bail à ferme (labour, pré, etc...);
- b) bail ordinaire (place, jardin, etc...);
- c) bail public en cas de multitude d'amateurs;
- d) bail à loyer établi conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de ses règlements d'exécution qui prend en considération, pour le calcul du loyer, la surface pondérée de l'immeuble, le revenu et la composition du ménage;
- e) bail commercial : publicité, rédaction des baux conformément aux instructions reçues de la part du Ministère des Finances;
- f) contrat de sous-location pour immeubles pris en location par la Commission des Loyers.

■ **bail emphytéotique** :

- établi principalement avec des associations, fondations et établissements publics;
- Durée : minimum 27 ans et au maximum 99 ans.

■ **droit de superficie** :

- établi principalement pour les besoins du Ministère de l'Économie avec des personnes morales dans le cadre des zones industrielles;
- établi avec des communes, des associations et établissements publics pour d'autres besoins;
- Durée : au maximum 99 ans.



- le bail emphytéotique respectivement le droit de superficie sont établis en fonction des chapitres 1 et 2 du Titre 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.
  
- servitudes :
  - droit de passage ;
  - conduites diverses (eau, gaz, etc....).

L'Etat, en tant que propriétaire des terrains sur lesquels fonctionnent les stations-services le long des autoroutes, a conclu des contrats de concession avec les différents opérateurs. Ces derniers paient à l'Etat un loyer pour le terrain ainsi que des indemnités en fonction des litres de carburant vendus et du chiffre d'affaires réalisé dans le shop et le restaurant.

Ces concessions sont attribuées à la suite d'appel d'offres.