

Projet de loi relatif à la cession d'un terrain domanial au Fonds de compensation

EXPOSE DES MOTIFS

En extrayant l'article 2 du projet de loi 6722 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir-première partie (2015) pour en faire d'un point de vue formel une loi spéciale, le présent texte tient compte des observations du Conseil d'Etat émises en date du 18 novembre 2014 à l'occasion de ce projet de loi.

Le projet de loi autorise la vente de gré à gré, au prix du marché, 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 CTIE au Fonds de compensation commun au régime général de pension, établissement public créé par la loi du 6 mai 2004. Outre la recette de l'ordre du prix de vente prévu d'au moins 90 millions d'euros, 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 au Fonds de compensation 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).

Cette relocalisation permettra de donner une réponse constructive aux exigences inévitables d'assainissement et de rénovation globale, voire de reconstruction de cet ancien bâtiment sis route d'Esch. Sachant que le Fonds de compensation est également propriétaire d'un terrain contigu hébergeant actuellement l'Office des Publications Officielles des Communautés Européennes, et vu 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 et facilitant ainsi les démarches administratives de nombreux citoyens. A noter aussi dans ce contexte, l'excellent accès direct au réseau des transports publics aussi bien pour les citoyens que pour le personnel administratif.

Finalement il y a lieu de relever aussi que par cette opération le Fonds de compensation 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 % dans l'immobilier au Luxembourg.

TEXTE DU PROJET DE LOI

Article unique. Le Gouvernement est autorisé à céder de gré à gré à l'établissement public «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 76,68 ares sises à Luxembourg, rue de Hollerich et rue du Fort Wedel et rue Mercier, 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).

COMMENTAIRE DES ARTICLES

L'article unique autorise le Gouvernement de céder les parcelles domaniales en question d'une superficie de 76,78 ares au Fonds de Compensation Commun au Régime Général de Pension pour le prix d'au moins 90 millions d'euros. Pour la détermination du prix de la transaction, il a été tenu compte des prix du marché observés sur le marché immobilier au quartier de la gare. Le prix en question table sur l'hypothèse d'un CMU de 5, sachant qu'au cas où les plans autorisés permettraient d'atteindre une densité supérieure, le prix en question pourra être revu à la hausse.