



REÇU
Par Aff Christian, 11:55, 18/12/2020

Monsieur le Ministre
aux Relations avec le Parlement
p.a. Service Central de Législation
5, rue Plaetis
L-2338 LUXEMBOURG

Référence : 835xa873a

Luxembourg, le 18 décembre 2020

Concerne : Question parlementaire n° 3182 du 20 novembre 2020 de Madame la Députée Diane Adehm concernant l'immeuble "Darwin" situé à la Cloche d'Or

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint la réponse commune à la question parlementaire sous rubrique.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour le Ministre des Finances,

Bob KIEFFER
Directeur du Trésor



Réponse commune du Ministre des Finances, Pierre Gramegna, du Ministre de la Défense, François Bausch, et de la Ministre de la Santé, Paulette Lenert, à la question parlementaire N°3182 du 20 novembre 2020 de l'honorable Députée Madame Diane Adehm au sujet de l'immeuble « Darwin » située à la Cloche d'Or

D'abord il y a lieu de préciser qu'en ce qui concerne l'immeuble en question sis rue Charles Darwin à Luxembourg, il ne s'agit pas d'un contrat de location-vente, mais d'un contrat bail de 9 ans assorti d'une option d'achat au profit de l'Etat. L'option d'achat pourrait, le cas échéant, être tirée pendant une période de 30 mois après la remise du bâtiment à l'Etat.

L'immeuble dispose de surfaces de bureaux de 4.676 m², de surfaces d'archives de 508 m² et de 34 emplacements parking.

Le prix fixé dans le contrat de bail correspond aux conditions de marché usuelles pour ce type d'immeuble. En ce qui concerne l'option d'achat prévue dans le contrat au profit de l'Etat, celle-ci s'élève à 41,31 millions d'euros.

Lors de chaque projet de prise en location d'un nouvel immeuble, il est de pratique courante d'essayer de négocier avec le propriétaire de l'immeuble une option d'achat. Ceci permet à l'Etat de faire le choix de devenir propriétaire d'un immeuble qui lui convient et de ne pas être tenu éternellement à un contrat de bail. Les coûts d'un contrat de bail ne peuvent toutefois pas être additionnés aux coûts d'une acquisition puisqu'en cas d'option pour un transfert de propriété, le bail prend fin.

Cette pratique permet aussi de fixer le prix de vente au préalable et, au cas où le seuil des 40 millions d'euros est atteint, de demander l'autorisation de la Chambre des Députés avant de tirer l'option d'achat. Le fait de demander cette approbation en pleine négociation n'est guère indiqué puisque la dynamique d'une négociation où l'Etat est en concurrence avec d'autres acteurs du secteur privé, demande une réaction rapide. En outre, à ce stade, il n'est pas possible d'indiquer avec certitude le montant en question et l'indication publique d'un montant plafond supérieur laisserait peu de chances de conclure un accord plus avantageux pour l'Etat lors des négociations.

En ce qui concerne plus particulièrement l'immeuble en question, les négociations ont débuté en 2017 et avaient effectivement pour but de trouver un immeuble pour y loger les services de la Défense et de l'Armée.

Lorsque le nouveau Ministre de la Défense a repris son ressort en décembre 2018, il a réévalué le projet pour lequel un avant-projet détaillé (APD) n'avait pas encore été validé. Il est arrivé à la conclusion que l'immeuble n'était pas adéquat pour la Défense. Par ailleurs, au regard des spécificités du projet, dont l'envergure aurait dépassé les 40 millions d'euros, le Ministre ne souhaitait pas investir dans un bâtiment dont l'Etat n'aurait été que locataire avec option d'achat, avant le vote d'une loi autorisant le cas échéant un tel achat.

Suite à ce constat, les mesures spéciales de sécurité requises pour la Défense ont été abandonnées et il a été décidé d'orienter les planifications en cours dans le sens d'un

immeuble de bureau normal. Ceci a d'ailleurs permis d'augmenter sensiblement le taux d'occupation potentiel de l'immeuble jusqu'à 200 personnes.

Lorsque le nouvel accord de coalition 2018-2023 prévoyait d'affecter le site de la Villa Louvigny à d'autres fins, une solution de rechange a été recherchée pour les occupants de ce site. A ce moment l'immeuble Darwin s'est montré être une alternative adéquate pour satisfaire à ce besoin.

Les Ministres n'ont pas d'informations sur une implication directe ou indirecte de l'ancien ministre de la Défense et de la Santé dans les négociations.