

18 octobre 1971

Note pour le Comité de Direction

Locaux nécessaires à la Banque jusqu'à ce que son immeuble au Kirchberg soit achevé

- I. La Banque ayant pu louer, à partir du 1er octobre 1971, le restant de l'immeuble situé 12, rue Goethe, la Direction FI emménagera dans ces locaux début janvier 1972. La Banque disposera ainsi, dans l'immédiat, de suffisamment de place. La Direction FI libérera les bureaux qu'elle occupait jusqu'ici Place de Metz et nous aurons en réserve de la place pour environ 14 personnes. En repensant la distribution de tous les locaux des trois immeubles et en en exploitant toutes les possibilités, on devrait pouvoir dégager encore de la place pour 5 personnes environ. On aurait ainsi en tout des bureaux en réserve pour une vingtaine de personnes, ce qui paraît suffisant jusqu'en octobre 1972. Reste cependant posé le problème du logement des archives, qui devient de plus en plus tendu.

En supposant que la Banque s'installera au Kirchberg le 1.1.1976, il faudrait trouver d'ici là de la place pour environ 100 personnes, chiffre résultant d'une part de l'accroissement annuel de 7 % de l'effectif actuel à Luxembourg (± 200 personnes) et d'autre part du recrutement, de 1972 à 1974, de la cinquantaine d'agents dont la Banque aura besoin à la suite de l'adhésion de nouveaux membres à la CEE. Fin 1975, l'effectif de la Banque atteindrait ainsi 320 personnes, alors que ses locaux ne pourraient en accueillir qu'environ 220.

- II. Les solutions suivantes ont été examinées :
1. Location de locaux supplémentaires. Afin d'éviter que les services de la Banque ne soient trop éparpillés, seul un immeuble assez vaste

devrait, en plus de l'immeuble du 102, boulevard de la Pétrusse, situé à proximité de la Banque (cf. P.V. du 8.7.1971 CD/P 17/1971), entrer en ligne de compte pour une location.

- a) L'immeuble que la Commission occupe dans la rue Aldringer ne sera pas, comme on le prévoyait, libéré par elle et repris par le Gouvernement luxembourgeois. La commission le gardera en prévision de ses besoins futurs en locaux, découlant de l'adhésion de nouveaux Etats.
- b) L'immeuble occupé par la Cour de Justice des Communautés Européennes doit être libéré fin 1972. Il appartient à l'évêché, et est destiné aux autorités judiciaires luxembourgeoises, actuellement très à l'étroit. Le Palais de Justice actuel et l'immeuble en question seront reliés par un tunnel.
- c) Il était prévu que la Cour de Justice Européenne occuperait une partie seulement de son nouvel immeuble du Kirchberg, l'autre partie devant être donnée en location. Cependant, la Cour de Justice pense qu'elle sera obligée, par suite des nouvelles adhésions, de porter son effectif de 135 (chiffre actuel) à 200 personnes et elle désire pour cette raison se réserver tout le bâtiment.
- d) L'immeuble loué à la Place de la Gare par la Banque de Paris et des Pays-Bas (surface utile env. 800 m²) et donné précédemment en sous-location à la Gramco, est actuellement inoccupé. D'après les renseignements recueillis en dernière heure, la Banque de Paris et des Pays-Bas a besoin de ces locaux pour ses propres services et ne désire plus les sous-louer.
- e) Une partie des services de la Commission a quitté, en août dernier, l'immeuble Monthery situé Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, à

proximité de la Place de l'Etoile, libérant 44 bureaux d'une surface totale de 576 m², auxquels s'ajoutent deux magasins au rez-de-chaussée, de 105 m², qui peuvent servir d'archives. Cet immeuble est toujours loué par l'Etat luxembourgeois et occupé pour moitié par le Commissariat au Contrôle des Banques. L'autre moitié est destinée au Ministère de la Famille, qui se trouve actuellement 102, Boulevard de la Pétrusse. Etant donné que l'immeuble est trop bruyant au gré de Mme le Ministre et qu'elle veut éviter un nouveau déménagement l'année prochaine, elle ne désire pas y installer son Ministère. Cette partie de l'immeuble est d'ailleurs également revendiquée par le Commissariat au Contrôle des Banques en prévision de l'accroissement de son effectif.

- f) Il reste comme seule solution, en l'état actuel des choses, l'immeuble situé 102, Boulevard de la Pétrusse, dont la prise en location à partir du 1.1.1972, a été décidée par le Comité de Direction (P.V. CD/Pe 17/1971). Cependant, comme Mme le Ministre de la Famille ne veut pas s'installer dans le Bâtiment Monthéry, il n'est pas certain que l'immeuble en question puisse être mis à la disposition de la Banque le 1er janvier 1972, date d'expiration du bail passé entre la propriétaire et l'Etat luxembourgeois. Nous sommes encore en pourparlers avec la propriétaire à ce sujet. L'immeuble compte 11 ou 12 pièces pouvant servir de bureaux, dans lesquels une vingtaine de personnes pourraient travailler.

En supposant que nous puissions disposer de cet immeuble dans le courant de l'année prochaine, il faudrait trouver jusqu'en 1976 de la place pour environ 60 personnes.

2. Comme il apparaît qu'il n'y a pas actuellement de locaux appropriés pouvant être loués, nous nous sommes renseignés sur la possibilité d'édifier, à titre provisoire, dans la cour de l'immeuble de la place de Metz, un bâtiment préfabriqué à usage de bureaux. Pour 60 personnes et en comptant 10 m² pour chacune d'elles, sa surface utile nette devrait être de 600 m².

Nos recherches nous ont amenés pour le moment aux conclusions suivantes :

- a) Il n'existe pas de prescriptions légales limitant la construction, dans les arrière-cours, de bâtiments provisoires (pour 10 ans au max.) Le fonctionnaire compétent de la Police des Bâtisses de Luxembourg a cependant fait remarquer qu'il serait préférable, en fait, que la construction ait au maximum trois niveaux.

Le propriétaire (Caisse d'Epargne) donnerait certainement l'accord nécessaire si la Banque s'engage à faire disparaître le bâtiment lorsqu'elle quittera les lieux. Il faudrait aussi, pour obtenir l'autorisation de construire, s'assurer de l'accord du voisin (Assurances Sociales). Celui-ci ferait certainement des difficultés si l'on ne construisait pas à une certaine distance de sa propriété et si on ne limitait pas la hauteur du bâtiment à 3 niveaux.

- b) En laissant au moins 3 mètres entre le terrain du voisin et notre bâtiment, celui-ci pourrait avoir une surface au sol de 280 m² environ et la surface totale des 3 niveaux serait de 840 m² environ, dont il faudrait déduire, pour obtenir la surface effectivement utilisable, un tiers au moins pour les parois et autres surfaces telles que couloirs et lavabos. Il resterait donc environ 560 m² de surface utile, dont il faudrait retrancher encore les quelque 70 m² occupés actuellement par la cafeteria. On ne disposerait en définitive que de 490 m² pour les bureaux, c'est-à-dire d'une partie seulement de la surface supplémentaire dont la Banque pense avoir besoin jusqu'en 1976.

- c) En ce qui concerne les dépenses à prévoir, la Caisse d'Epargne nous a communiqué, aux fins de comparaison, les données suivantes relatives au bâtiment de 3 niveaux construit avec des éléments préfabriqués (ossature acier avec parois en bois) dans la cour de la Caisse d'Epargne et dont la surface utile totale est de 221 m². Le bâtiment a coûté 5,6 millions de FB, ce qui représente une dépense de 25.340,—FB par m².

Pour une surface utile totale de 560 m², la dépense se chiffrerait par conséquent à environ 14,2 millions de FB. Si on utilise le bâtiment pendant 3 ans (achèvement début 1973), ceci correspondrait à une dépense annuelle d'environ 8.450 FB par m² de surface utile.


A titre de comparaison : les loyers actuellement pratiqués à Luxembourg pour des bureaux sont de l'ordre de 1500-2000 FB le m² par an (cf. notre note du 6.7.1971).


Le calcul des coûts ci-dessus ne tient pas compte des frais d'entretien et de démolition, ni des intérêts perdus sur les capitaux engagés; il n'englobe pas non plus les recettes provenant de la vente du matériel utilisé. Les données d'ensemble ne devraient cependant pas en être sensiblement modifiées pour autant.

Par ailleurs, la construction d'un bâtiment dans la cour de l'immeuble de la Place de Metz supprimerait 20 emplacements de parking dont il serait difficile de se passer.

On peut déduire de ce qui précède que la construction d'un bâtiment préfabriqué ne devrait être envisagée qu'en tout dernier recours. Il faudrait d'abord tâcher de louer à partir de septembre 1972 ou début 1973 un immeuble assez vaste pour que 80 personnes environ puissent y travailler. Nous aurons d'ailleurs également à notre disposition, à partir de 1973, l'immeuble de l'Assurance Liégeoise, qui nous appartient.

Cependant, à moins que le Comité de Direction ne soit d'un autre avis, nous continuerons de nous documenter auprès des firmes construisant des bâtiments préfabriqués, afin de nous renseigner d'une manière plus approfondie sur les prix et sur les diverses possibilités de construction d'un bâtiment de ce genre dans la cour de l'immeuble principal de la Banque.


H. Lenaert


H. Hitzberger