

NOTE au COMITE de DIRECTION

pour
DECISION

Objet - Option d'achat sur l'immeuble de la Kredietbank
boulevard Roosevelt / rue Notre-Dame à Luxembourg

Réf. - Note AG/PE/75-1628, du 21 novembre 1975
Note JU/75-275, du 3 décembre 1975
Délibérations du CD du 26 novembre 1975
(cf.: procès-verbal CD 161-PE 37/1975)

+ + + + +

/. Les délibérations et décisions du Comité de Direction en date du 26 novembre 1975 ont été consignées dans le procès-verbal CD 161 - PE 37/1975. (copie ci-jointe - annexe I)

/. En exécution de ces décisions, le soussigné a pris contact, à titre officieux avec Monsieur FRANSSENS, Administrateur Délégué de la Kredietbank-Luxembourg, qui, dans sa lettre du 4 décembre 1975, a donné une réponse aux questions posées par le CD. (photocopie ci-jointe - annexe II)

J'y relève les points suivants :

- la Kredietbank serait très désappointée de voir la BEI lever l'option sur son immeuble dans l'intention de l'utiliser à d'autres fins que l'hébergement de ses services, considérant que ceci serait contraire à l'esprit des entretiens de 1970 et à la philosophie de l'opération qui n'était inspirée que du désir d'aider la BEI dans la construction d'un nouvel immeuble à cet endroit ;
- la Kredietbank respectera néanmoins son engagement envers la BEI si tel est notre désir ;

/. à l'appui de sa déclaration, Monsieur FRANSSENS joint à sa lettre copie d'un extrait de délibération du CA de la Kredietbank en date du 23 juin 1970 (copie ci-jointe - annexe III) où il apparaît clairement que c'est bien nous qui sommes revenus à la charge pour obtenir un engagement ferme de la Kredietbank.

Une première réaction de la Kredietbank avait semblé trop vague et empêchait la BEI de faire un rapport à son CA au sujet de la construction de son immeuble éventuellement au centre de la ville.

/. Ce même aspect des choses se trouve confirmé dans une note au dossier du 24 juin 1970, dont la teneur a été communiquée en son temps au CD, dans laquelle je relate avoir déclaré à Monsieur FRANSSENS que la première réaction de la Kredietbank sur notre offre d'achat éventuel de leur immeuble était estimée trop peu positive. (photocopie ci-jointe - annexe IV)

/. Toujours dans le même ordre d'idées, je joins à la présente note photocopie de la lettre du 12 février 1973 que Monsieur FRANSSENS m'a adressée en réponse à la question que je lui avais posée au sujet de la possibilité de transférer l'option. (annexe V) Monsieur FRANSSENS y précise bien que l'option nous accordée était EXCLUSIVE et avait été faite intuiti personae, ce qui s'expliquait aisément du fait que la Kredietbank entendait limiter strictement le choix des bénéficiaires de l'option d'achat sur un immeuble ayant porté son enseigne pendant une vingtaine d'années.

/. D'ailleurs, du passage du procès-verbal de la réunion du CA du 9 septembre 1970 (CA/82/70) dont photocopie en annexe VI, consacré aux délibérations concernant la construction éventuelle de l'immeuble BEI au centre de la ville, résulte indubitablement que ce n'est que dans cette seule perspective que le CA permettait au CD de continuer ses démarches en vue de l'achat de terrains et d'immeubles à cet endroit.

Ce qui précède prouve plus qu'amplement que, pour toutes les parties en cause, l'acquisition de l'immeuble de la Kredietbank n'était envisagée que dans le seul but de construire l'immeuble BEI en ville. Contraindre maintenant la Kredietbank à nous céder son immeuble pour en faire une contre-partie partielle de notre Fonds de Pension ne cadre donc ni avec le sens, ni avec l'esprit des négociations de 1970.

Abstraction faite de tout ce qui précède, ceci nous conduit à examiner l'opportunité de faire l'opération en vue du placement d'une partie des avoirs du Fonds de Pension du Personnel.

Il est vrai que plusieurs caisses de pensions patronales ou extra-légales sont propriétaires d'immeubles, mais il n'y va généralement que de fonds de pensions où les montants servis sont figés et ne suivent donc pas l'évolution du coût de la vie.

Le rendement d'investissements en immeubles se situe généralement au-dessous des taux des marchés de capitaux à long terme, mais en période d'inflation, en évitant les placements en numéraires, cela permet de profiter de leur plus-value croissante.

Se pose la question de savoir s'il serait intéressant de faire une opération semblable pour le Fonds de Pension de la BEI.

/. Il faut se référer à la note JU, citée en référence (dont, pour la facilité, un nouvel exemplaire est joint en annexe VII) en attirant l'attention sur les réticences y exprimées et sur le fait que le CD devrait se faire couvrir par une autorisation du CA, après consultation du Comité du Régime de Pension du Personnel pour réaliser pareille opération.

D'autre part, aurions-nous la garantie de pouvoir louer cet immeuble dans de bonnes conditions ? N'oublions pas que, d'ici à fin juillet 1976, la Commission aura libéré une vingtaine d'immeubles qu'elle occupait en ville et que les besoins en immeubles-bureaux pourraient bien vite être saturés à Luxembourg.

De toute manière, nous devrions pouvoir obtenir un loyer dont le produit couvrirait à peu près 7 % du capital investi (taux de capitalisation du Fonds de Pension).

En fait, vu sa structure (grande salle de guichets - salles de coffres) cet immeuble ne pourrait convenir qu'à une banque.

De plus, la gestion d'un si grand bâtiment exigerait le renforcement des services de l'Economat.

Je ne suis donc pas entièrement convaincu que l'acquisition de l'immeuble de la Kredietbank comme placement partiel des avoirs du Régime de Pension soit une opération favorable à tous points de vue.

Mais, lever l'option d'achat sur cet immeuble en exploitant le texte d'une lettre en refusant de la situer dans le cadre des pourparlers et des négociations qui ont eu lieu, sachant de plus que la Kredietbank est venue à la rencontre de la BEI parce qu'elle n'était pas une institution concurrentielle, alors que des locataires éventuels ressortiront probablement du monde bancaire, est pour moi une mesure impensable.

annexes : 7

Destinataires : MM. Le Portz, Président

Boomstra - Rosania - Steffe - Bell, Vice Présidents

Copie à MM. van den Houten

Hitzlberger

H. Lenaert