

M. L. P. S.

Groupe de Travail
Immeuble de Luxembourg

Le 7 décembre 1970

Nouvel immeuble de la Banque
à Luxembourg

Rapport sur le choix du site

Deux sites sont actuellement considérés par la Banque pour l'implantation de son nouvel immeuble à Luxembourg,

- l'un situé sur le plateau du Kirchberg à la périphérie nord-est de la ville et au voisinage des institutions européennes,
- l'autre situé Boulevard Roosevelt à l'angle du Boulevard Royal au centre de la ville et au voisinage immédiat des institutions bancaires luxembourgeoises et étrangères.

Le présent rapport, après un rappel des besoins de la Banque, se propose de comparer l'intérêt de ces deux sites du point de vue

- 1° de la satisfaction des besoins de la Banque,
- 2° des coûts et calendriers d'exécution,
- 3° des conditions d'acquisition et de disponibilité des terrains.

Rappel des besoins de la Banque

a. Besoins fonctionnels

L'effectif actuel de la Banque à Luxembourg est de 185 personnes dont 145 (80 %) travaillent en bureaux et 40 (20 %) en salles spéciales.

Au cours des cinq dernières années, la croissance de cet effectif a été en moyenne de 7 % par an, par suite du développement des opérations de la Banque, dont le montant des prêts a augmenté en moyenne pendant la même période de 17 % par an.

En tenant compte de cette croissance d'effectif, de l'extension éventuelle des attributions de la Banque et des conséquences de l'élargissement de la Communauté européenne, il n'est pas déraisonnable de prévoir que le personnel de la Banque pourrait atteindre au début des années 80 près de 500 personnes dont 400 travaillant en bureaux et 100 dans des locaux spécialisés.

Les superficies utiles correspondant à cette prévision ont été estimées comme suit :

- pour les bureaux par référence à la norme de 18 m² moyen de bureau par personne travaillant en bureau, norme adoptée par la KfW pour son nouvel immeuble de Francfort,
- pour les salles spéciales (réunions, archives, salles techniques, restaurant, salons et réceptions) en tenant compte des méthodes et de l'organisation de la Banque et sur base d'une analyse détaillée de ses besoins,
- pour les circulations et divers en prenant 25 % des superficies totales,
- pour les locaux techniques et garages (sous-sols) en tenant compte des nécessités techniques et des règles en vigueur.

Il résulte de ces estimations que la superficie totale utile de l'immeuble (sous-sols exclus) requise pour un effectif de 500 personnes ressort à environ 15.700 m².

La comparaison de cette superficie et de sa répartition avec celles de l'immeuble KfW de Francfort, conçu également pour un effectif de 500 personnes, s'établit comme suit :

	<u>BEI</u>	<u>KfW</u>
Bureaux	7.200 m ²	7.200 m ² (18 m ² par personne travaillant en bureau)
Salles spéciales	4.600 m ²	4.300 m ²
Circulations et divers	<u>3.900 m²</u>	<u>5.300 m²</u>
TOTAL	15.700 m ² =====	16.800 m ² =====

Superficie totale par agent 31 m² 34 m².

La superficie "circulations et divers" est bien entendu étroitement dépendante de la compacité de l'immeuble, elle-même liée à l'importance des terrains disponibles.

b. Autres besoins

L'implantation et la conception du nouvel immeuble ne doivent

pas être définies en fonction du seul critère de productivité, mais tenir aussi largement compte des conditions de vie du personnel et de l'image que la Banque souhaite offrir d'elle-même.

1° Comparaison des deux sites du point de vue de la satisfaction des besoins de la Banque

a. Besoins fonctionnels

La dernière étude (annexe 2 ci-joint) de MM. Polak, architectes-conseils de la Banque, fait apparaître que le site du Boulevard Roosevelt, sous réserve des conditions suivantes,

- utilisation des terrains constructibles des Banque Lambert, Franck, Assurance Liégeoise, Casino et Kredietbank, par démolition des bâtiments existants,
- construction d'un immeuble de 7 étages
 - . étages 1 à 6 avançant de 4 m sur l'alignement actuel et réglementaire des bâtiments,
 - . rez-de-chaussée et étage 7 au droit de cet alignement,

permettrait d'offrir (sous-sols exclus) les superficies utiles suivantes :

Bureaux	7.250 m ²
Salles spéciales	2.340 m ²
Circulations et divers	<u>3.460 m²</u>
Total	13.050 m ² =====

Sur base d'un effectif de 500 personnes, cette superficie est inférieure de 2.650 m² aux besoins estimés plus haut. Compte tenu de la densité d'occupation retenue, 31 m² par agent, elle permettrait de satisfaire un effectif de

$$\frac{13.050}{31} = 420 \text{ personnes,}$$

=====

soit sensiblement l'effectif indiqué dans la note du 27 octobre 1970 du Groupe de Travail au Comité de Direction.

Il importe en outre de prévoir que cette superficie pourrait être réduite,

si l'Administration luxembourgeoise insistait pour que l'avancée de 4 m sur l'alignement du Boulevard Roosevelt ne se fasse

qu'à partir du 2ème étage (réduction de 350 m2 de surface utile),

si la Banque Lambert demandait formellement à bénéficier d'un local particulier dans le nouvel immeuble (réduction possible de 250 m2 de surface utile).

La superficie utile disponible Boulevard Roosevelt serait alors ramenée à

$$13.050 - 350 - 250 = 12.450 \text{ m}^2,$$

correspondant à un effectif de 400 personnes.

=====

Compte tenu des perspectives de croissance des effectifs évoquées plus haut, il peut être prudent de prévoir que ce chiffre de 400 personnes pourrait être atteint avant la fin des années 1970. Dans ce cas il importerait donc de disposer, dès cette époque, de la "réserve" que constitue l'immeuble ALDRINGER, situé de l'autre côté de la rue Notre Dame.

En résumé et pour satisfaire les besoins en superficie, le choix du Boulevard Roosevelt implique que soient obtenues certaines garanties concernant

- 1- la possibilité de déroger aux règles actuelles de hauteur et d'alignement des bâtisses à Luxembourg,
- 2- la possibilité de disposer dès la fin de la présente décennie de l'immeuble ALDRINGER.

Les pourparlers en cours semblent indiquer que les dérogations prévues en 1-) ci-dessus ne devraient pas soulever d'objections majeures de la part des Autorités luxembourgeoises.

Le choix du site du Kirchberg devrait permettre la satisfaction des besoins de la Banque en superficie de plancher, en raison de la dimension de la parcelle disponible (environ 3 ha). Il ne faut pas oublier toutefois que le choix de ce site implique,

d'une part, certaines difficultés d'accès, en raison du sens unique imposé à la voie qui le dessert,

et d'autre part, l'approbation du projet de l'immeuble par l'Etat qui, en l'absence de servitudes particulières, se réserve cependant le droit d'accepter ou non le parti architectural retenu.

b. Autres besoins

En dehors des considérations d'ordre fonctionnel, le site du Bd Roosevelt présente deux avantages majeurs sur celui du Kirchberg car il permet :

- 1- de privilégier l'image de la Banque en conférant à son immeuble une position dominante dans l'un des plus beaux emplacements de la ville,
- 2- de faciliter la vente de l'immeuble si les circonstances l'exigeaient.

La comparaison entre les deux sites suggère également d'autres commentaires qui sont indiqués à la page 9 de l'annexe 2 ci-joint.

2° Comparaison des deux sites du point de vue des coûts et des calendriers d'exécution

Pour ce qui concerne le coût de construction de l'immeuble proprement dit, la différence entre le site du Kirchberg et celui du Boulevard Roosevelt n'est pas significative. On peut en effet citer

à l'avantage du Boulevard Roosevelt

- une construction plus compacte et plus standardisée,
- un aménagement d'environnement plus réduit,

à l'avantage du Kirchberg

- des possibilités de parking en plein air,
- des sous-sols moins coûteux.

On peut estimer en première approximation que ces avantages se compensent et que pour les deux sites, la seule construction de l'immeuble dimensionné pour un effectif de 400 personnes, devrait coûter (aux prix de 1970) entre

360 et 400 millions FB.

(voir note du Groupe de Travail au CD du 22 octobre 1970 et annexe 2, page 7 ci-joint).

La véritable différence entre ces deux sites du point de vue du coût de l'opération réside essentiellement dans les conditions d'acquisition des terrains qui sont étudiées plus loin.

Quant aux délais d'exécution, il faut citer

à l'avantage du Boulevard Roosevelt

- la possibilité de gagner du temps en renonçant à un concours d'architectes rendu moins intéressant puisque les volumes sont déjà largement imposés par l'existence des rues avoisinantes et des règles d'urbanisme,

à l'avantage du Kirchberg

- la disponibilité immédiate des terrains.

Ici donc également, ce sont les délais d'acquisition des terrains du Boulevard Roosevelt qui constituent le facteur déterminant.

3° Comparaison des deux sites du point de vue des conditions d'acquisition et de disponibilité des terrains

A. Site du Kirchberg

=====

a. Superficie

La superficie totale de la parcelle actuellement prise en considération s'élève à environ 3 ha.

La superficie constructible, compte tenu des dégagements nécessaires, ne devrait pas excéder 50 % de ce total.

Il convient de rappeler que la proposition faite par la Banque, de modifier les tracés de la voie d'accès à cette parcelle, n'a pas été retenue par l'Administration luxembourgeoise.

b. Coût

Les conditions d'acquisition du terrain n'ont pas encore été définitivement fixées.

Les deux possibilités suivantes ont été envisagées au cours des conversations avec l'Administration luxembourgeoise (M^r. de Kuyser et Weiler) :

1. Achat du terrain à la valeur comptable actuelle du "Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Kirchberg",

soit \pm 1.500 FB/m², c.-à-d. environ 45 millions FB pour la parcelle.

2. Mise à disposition gratuite du terrain sous réserve du versement par la Banque, en cas de départ, d'un loyer d'occupation, qui serait de l'ordre de 4 % par an de la valeur comptable ci-dessus.

En cas de départ, la Banque pourra vendre son immeuble à l'Etat selon une formule à préciser au moment de l'acquisition du terrain, ou à un tiers avec ou sans participation de l'Etat selon que celui-ci lui aura mis, gratuitement ou non, ce terrain à sa disposition.

c. Disponibilité

Immédiate.

B. Site du Boulevard Roosevelt

=====

a. Superficie

La superficie totale des parcelles actuellement occupées par

- la Banque Lambert
- 1' Immeuble Franck
- 1' Assurance Liégeoise
- 1e Casino
- la Kredietbank

est d'environ 2.600 m².

La superficie constructible au niveau du sol est d'environ 1.600 m².

b. Coûts et disponibilités

Banque Lambert

Une option d'achat a été obtenue par la Banque pour un montant de 23 millions FB (soit 51. 800 FB par m² de parcelle). Cette option expire le 15 janvier 1971.

Le bail de la Banque Lambert prend fin en 1980, mais selon des indications fournies par M. Becker, Administrateur Délégué de la Banque Lambert, un arrangement pour une libération anticipée de cet immeuble ne serait pas exclu (notamment si quelques bureaux, assortis d'une enseigne extérieure, pouvaient être mis à sa disposition, côté Boulevard Royal).

Immeuble Franck

L'option d'achat obtenue par la Banque à été prorogée jusqu'au 31 décembre 1970 pour un prix de 8 millions FB (soit 40.000 FB par m2 de parcelle).

La date de disponibilité de l'immeuble reste à convenir.

Assurance Liégeoise

L'immeuble a été acheté par la Banque en septembre 1970 pour un montant de 20 millions FB (soit 62.100 FB par m2 de parcelle).

Cet immeuble sera disponible au plus tard fin 1972.

Casino

Sur base de l'estimation de l'architecte de la Caisse d'Epargne, la valeur du terrain du Casino s'élèverait à environ 30.000 FB par m2 de parcelle, correspondant à un coût total d'environ 29 millions FB.

Selon le Gouvernement luxembourgeois, cet immeuble, dont il convient de rappeler qu'il abrite le Foyer et le Club européen, pourrait être rapidement disponible.

Kredietbank

La Kredietbank s'est irrévocablement engagée à présenter à la BEI une option d'achat de son terrain et de son immeuble actuels lorsque ses services seront transférés Boulevard Royal en juin 1974. Le prix qui sera déterminé par un collège de trois experts, ne devra pas être inférieur à 50 millions FB, soit environ 80.000 FB par m2 de parcelle.

Il convient de noter que ce prix ne correspondrait au prix du seul terrain que si l'on envisageait, pour des raisons de rationalisation, la démolition de l'immeuble actuel.

Au total, le coût d'acquisition de l'ensemble des parcelles situées Boulevard Roosevelt, s'établit comme suit :

Banque Lambert	23 millions FB
Immeuble Franck	8 millions FB
Assurance Liégeoise	20 millions FB
Casino	29 millions FB
Kredietbank (minimum)	50 millions FB
	<hr/>
TOTAL	130 millions FB
	=====

pour une superficie de 2.600 m², soit 50.000 FB par m² de parcelle.

Au cas où il s'avérerait possible et souhaitable d'utiliser l'immeuble de la Kredietbank, le coût d'acquisition des terrains ne serait diminué que de 10 à 15 %.

Destinataires:

MM. Le Portz
Meyer-Cording
Boomstra
Rosania

Ampliation:

AG
M. Faudon