

En insistant, et moyennant une négociation serrée qui invoquerait le régime de mise à disposition de terrains dans d'autres pays de la Communauté pour des institutions internationales, j'ai l'impression que nous pourrions obtenir le terrain pour un prix total de 20 millions Fb, ce qui réduirait le prix à

8 millions Fb l'Ha.

Ce prix supporte bien une comparaison avec celui d'autres terrains de même dimension, destinés à la construction de résidences et de maisons de rapport.

Selon Maître WEIRICH ces terrains valent 9 millions Fb l'Ha à Strassen
8 millions Fb l'Ha à Bertrange.

Consulté spécialement sur la valeur d'une grande parcelle de 2,5 Ha située dans un site en extension comme le Kirchberg et dont l'aménagement est aux frais de l'acheteur, Maître WEIRICH était d'avis qu'elle pourrait se chiffrer de 9 à 11 millions Fb.

Au cours des négociations on pourrait éventuellement examiner la possibilité de faire supporter par le Gouvernement certains travaux d'infrastructure de la parcelle.

Lorsque la BEI lui avait laissé entendre qu'elle serait disposée à construire elle-même son bâtiment, le Gouvernement avait admis pour lui l'obligation de reprendre l'immeuble, quel que soit le régime de mise à disposition du terrain dans le cas où la BEI serait transférée dans un autre lieu.

Monsieur De MUYSER a confirmé cet engagement en affirmant même que le Gouvernement se réservait un droit de préemption.

+ +++ +

Quelles seraient les possibilités offertes à la Banque en ce qui concerne les conditions de cession de son immeuble en cas de transfert à un autre lieu ?

Sont à discerner ici les deux éléments : immeuble - terrain.

Première éventualité : reprise par le Gouvernement luxembourgeois

1- Immeuble

L'immeuble serait à reprendre dans des conditions arrêtées d'avance.

Les formules suivantes ont déjà été suggérées en son temps :

a- l'immeuble pourrait être repris pour sa valeur investie sur laquelle - après abattement d'une quotité relative à son affectation spécifiquement bancaire, de même qu'aux dépenses de standing - serait appliqué un taux de réévaluation sur base du coût de la construction à Luxembourg.

Sur la valeur ainsi obtenue serait appliqué un amortissement d'après un schéma arrêté d'avance.

Cette solution peut donner lieu à des difficultés et à des complications. En effet, à notre connaissance, il n'existe pas à Luxembourg un index officiel du coût de la construction ; d'autre part, l'intégration d'investissements ultérieurs dans les calculs viendra d'avantage énerver ceux-ci. Aussi, préférons-nous de loin la seconde formule b-.

b- au moment de la cession, la valeur de l'immeuble sera établie par un collège de trois experts, dont un nommé par la BEI, un par le Gouvernement, les deux réunis nommant un troisième membre comme président.

2- Terrain

Eu égard au fait que le Gouvernement nous céderait le terrain en dessous de son prix de revient, il faut s'attendre à ce que celui-ci entende négocier des conditions particulières pour la reprise de la parcelle.

Sans connaître les intentions des Autorités on pourrait, dès à présent, envisager les formules suivantes :

- a- le terrain est recédé pour le montant payé à l'origine par la Banque, augmenté de 7 % par an cumulés, puisque ce taux a été proposé pour le calcul du loyer éventuel. (doublement de la valeur en dix ans)
- b- la BEI, en investissant ses propres moyens d'action, prétend capitaliser la somme investie au taux moyen que lui coûtent les capitaux. (taux moyen de l'ensemble des moyens d'action ou taux moyen des capitaux empruntés ?)
- c- Aucune restriction n'est admise par la BEI qui prétend obtenir le prix du marché du moment, un minimum lui étant assuré de la part du Gouvernement, d'après la solution a- ou b- ci-dessus.

Seconde éventualité : vente directe à un tiers

Comme signalé ci-dessus, le Gouvernement admettrait la vente directe de l'immeuble à un tiers, bien qu'il se réserve un droit de préemption.

Se pose la question de savoir si, eu égard à des conditions très avantageuses de cession de terrain à la Banque, les Autorités ne prétendront pas avoir droit, à l'intérieur du prix de vente de l'ensemble, à une partie du produit qui serait qualifiée de bénéfice exceptionnel sur la vente du TERRAIN même.

Comme autre réticence, Monsieur De MUYSER a laissé entendre que si le Gouvernement pourrait admettre que la BEI retire un bénéfice de vente normal de son bien immobilier, il ne faudrait pas que des bénéfices extraordinaires soient brigués par la vente à un tiers qui, étant persona non grata aux yeux du Gouvernement, tenterait de s'installer au Kirchberg moyennant un prix hors mesure. Dans ce cas le Gouvernement ferait usage de son droit de préemption tout en ne versant qu'un prix estimé comme décent.

+ +++ +

J'attends indications et directives en vue d'une reprise de contact éventuelle avec Monsieur De MUYSER.

Copie à Messieurs LE PORTZ
MEYER-CORDING
BOOMSTRA
HITZLBERGER