

BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT

Direction des Affaires Générales
Direction des Affaires Juridiques

Luxembourg, le 3 octobre 1969

NOTE AU COMITE DE DIRECTION

Nouvel immeuble de la Banque à Luxembourg

Réunion de la Commission de contacts en vue des négociations
concernant les conditions de cession d'un terrain au Kirchberg
le 23 septembre 1969

Participaient à la réunion :

du côté luxembourgeois :

Monsieur Guy DE MUYSER, Président du Comité de Coordination pour
l'Installation d'Institutions et d'Organismes
Européens.

Monsieur Ferdinand WEILER, Président du Fonds d'Urbanisation et
d'Aménagement du plateau du Kirchberg.

Monsieur Emile GLAUDEN, Commissaire du Gouvernement auprès de la
Banque Internationale à Luxembourg .

Monsieur STOFFELN , Directeur de l'Enregistrement .

Monsieur HASTERT , Ministère d'Etat .

pour la Banque :

Messieurs LENAERT, HITZLBERGER et HERLIN
(M.FAUDON étant en mission).

Au cours de la réunion il a été procédé à un tour d'horizon général du pro -
blème qui se pose, ainsi qu'à l'exposé des positions respectives des parties
en présence.

I-

Monsieur LENAERT a exposé les deux conceptions possibles envisagées par la B.E.I. pour l'édification de son immeuble en précisant que la première avait la préférence de la Banque :

- a- Construction par la B.E.I., à ses frais, sur un terrain qui serait mis gratuitement à sa disposition par les Autorités luxembourgeoises ; engagement de reprise de l'immeuble par le Gouvernement luxembourgeois en cas de départ de la Banque pour quelque raison que ce soit, à un prix dont les modalités de fixation seraient convenues d'avance.
- b- Construction par le Gouvernement luxembourgeois, à ses frais, ou par un organisme se substituant à lui, d'un bâtiment répondant au volume et critères déterminés par la Banque, qui en deviendrait le locataire.

II-

Monsieur WEILER a exposé que le terrain du Kirchberg ayant été acquis à titre onéreux par le Fonds d'Urbanisation du Kirchberg et ayant fait l'objet de travaux de viabilité, se trouvait comptabilisé au Fonds pour la valeur de son prix de revient et que, en conséquence, en ce qui concerne le Fonds, il serait nécessaire, pour toute solution relative à la cession de ce terrain, d'équilibrer dans la comptabilité du Fonds les dépenses afférentes au terrain cédé.

Il a ajouté que le prix de revient actuel moyen du terrain était de 1.500 Fb le m² (15 millions l'hectare) et que, d'autre part, le prix de vente marchand d'un tel terrain était sensiblement plus élevé (25 millions).

En ce qui concerne le problème qui nous occupait, Monsieur WEILER distinguait quatre possibilités :

- a- la Banque achète le terrain ; cependant aucune difficulté due au régime constitutionnel n'existe pour que le Fonds mette le terrain gratuitement à notre disposition, ou moyennant un prix symbolique, mais, dans ce cas, l'Etat aurait à indemniser le Fonds et le Gouvernement à approuver l'opération.
- b- l'Etat, après l'avoir acheté au Fonds, met le terrain gratuitement à la disposition de la Banque ; cette mesure devrait cependant être approuvée par le Parlement.
- c- la Banque occupe le terrain contre paiement d'un loyer dont le montant serait basé sur la valeur de cession et sur le taux auquel l'Etat peut placer ses emprunts sur le marché.
- d- le loyer, dont question ci-dessus, tout en étant dû, ne sera cependant pas payé pendant la période d'occupation, mais décompté au moment de la reprise du bâtiment par le Fonds lors de l'installation de la Banque à un

autre endroit. (A la question de savoir que deviendrait cette formule dans le cas où la Banque ne devait pas changer de siège, il n'y a pas eu de réponse).

III-

Monsieur DE MUYSER a exposé la position officielle de l'Etat du Luxembourg.

Celui-ci envisage la cession, au prix de revient, du terrain, afin que puisse être régularisée la comptabilité du Fonds d'Urbanisation.

Deux possibilités de travail ont été exposées :

- a- Cession du terrain à titre onéreux par le Fonds d'Urbanisation à la Banque à 1.500 F le m², considéré comme " prix plancher " par les Autorités gouvernementales, la Banque devenant ainsi propriétaire du terrain, le Fonds s'engageant à racheter :
- le terrain à sa valeur au jour du rachat
 - l'immeuble à la valeur du coût de sa construction actualisé au jour du rachat, valeur diminuée d'un certain pourcentage d'amortissement à déterminer.
- b- L'autre solution consisterait en la simple mise à disposition, telle que définie en I-, ci-dessus, sous une forme à déterminer et contre le paiement d'un loyer objectif pour le terrain mis à disposition de la Banque qui n'en deviendrait pas propriétaire, mais construirait dessus à ses frais.

Monsieur DE MUYSER a précisé que la formule évoquée par Monsieur WEILER, consistant à régulariser le loyer au moment de la reprise de l'immeuble par le Fonds, ne serait jamais acceptée par le Gouvernement.

IV-

Monsieur WEILER, complétant l'exposé de Monsieur DE MUYSER, a précisé que si, dans une troisième solution, l'Etat construisait sur le terrain du Fonds, le loyer qui serait mis à charge de la Banque, devrait tenir compte ét du prix du terrain ét du coût de construction de l'immeuble.

V-

Monsieur LENAERT a exprimé la surprise de la Banque devant les solutions exposées par la délégation luxembourgeoise.

En effet, a-t-il précisé, la Banque a toujours cru pouvoir compter sur une mise à disposition du terrain, soit gratuitement, soit moyennant un prix symbolique, que ce soit sous la forme d'une cession ou d'une location du terrain.

Citons à ce sujet :

a- la lettre de Monsieur GUILL, adressée à Monsieur LENAERT, en date du 3 juillet 1967, dans laquelle il était dit, notamment :

" Le Gouvernement est également d'accord à mettre un terrain à la disposition sur le plateau du Kirchberg pour la construction d'un siège de la B.E.I. "

b- la lettre du Président FORMENTINI, du 19 février 1968, qui avisait Monsieur WERNER de ce qui suit :

" La Banque attacherait, par ailleurs, du prix à ce que, comme cela a été le cas dans la plupart des constructions internationales réalisées sur le domaine des Etats, le terrain d'assiette de l'immeuble soit mis gratuitement à la disposition de la Banque, étant bien entendu qu'au cas où la Banque abandonnerait cet immeuble pour une raison quelconque, le terrain ferait gratuitement retour à l'Etat luxembourgeois, l'immeuble proprement dit lui étant alors rétrocédé à une valeur dont les modalités de fixation seraient arrêtées d'avance d'un commun accord."

c- lettre de Monsieur WERNER au Président, du 11 avril 1968, qui communiquait notamment :

" Quant aux modalités sous lesquelles la cession d'un terrain du Kirchberg pourrait s'effectuer à votre Banque, j'espère pouvoir vous saisir dans un avenir rapproché de propositions à cet égard."

d- lettre de Monsieur WERNER au Président, du 26 juin 1969, dans laquelle il propose des entretiens préliminaires " aux fins de préparer les négociations concernant les conditions de cession du terrain prévu pour la construction du bâtiment de la Banque à Luxembourg-Kirchberg ".

Remarquons que l'absence de réaction négative sur la lettre du Président FORMENTINI, du 19 février 1968 et les entretiens ultérieurs avec Monsieur DE MUYSER, qui ne faisait allusion qu'aux études juridiques préalables nécessaires pour arrêter la formule à définir pour la cession du terrain, ont confirmé notre attente d'une mise à disposition gratuite.

C'est également dans cette perspective que le Président FORMENTINI a exposé les intentions du Comité de Direction au Conseil d'Administration du 13 mars 1968, consignées comme suit au procès-verbal de la séance :

" Dans la perspective où elle serait retenue (la seconde solution : la Banque ferait construire pour son propre compte, en tant que maître d'ouvrage et deviendrait donc propriétaire), le Comité de Direction a demandé au Gouvernement luxembourgeois que le terrain d'assiette de l'immeuble soit mis gratuitement à la disposition de la Banque, comme cela a été le cas pour la plupart des constructions réalisées par des institutions internationales sur le domaine des Etats.

Il serait entendu qu'au cas où la Banque abandonnerait l'immeuble pour une raison quelconque, le terrain ferait gratuitement retour à l'Etat luxembourgeois, l'immeuble proprement dit lui étant alors rétrocédé à une valeur dont les modalités de fixation seraient arrêtées d'avance d'un commun accord."

VI-

Deux mises à disposition de terrain au Kirchberg étant déjà intervenues - (un hôtel et Ecole Eurocontrol) - nous avons demandé à être informés de leurs conditions.

Il nous a été communiqué ce qui suit :

a- Hôtel

Un droit de superficie pour 50 ans a été accordé au prix de \$ 50.000 , pour un terrain de 1,6 Ha, étant entendu qu'à la fin de ladite période, terrain et bâtiments seront acquis au Fonds du Kirchberg.

b- Ecole Eurocontrol

L'arrangement intervenu serait à considérer comme un cas particulier, cette institution ne subsistant qu'une quinzaine d'années. Aucun loyer du terrain ne serait réclamé, mais en 1983, au moment de la reprise des terrain et immeuble par le Fonds du Kirchberg, la valeur du bâtiment, en partie érigé en matériaux légers ou préfabriqués, estimée à sa valeur actualisée, serait réduite des loyers capitalisés.

Sur notre demande de plus amples indications, il a été répondu que ni le taux de capitalisation, ni celui de l'amortissement à appliquer pour vétusté n'avaient été convenus ou fixés.

Renseignements confidentiels pris ailleurs il s'avère que :

- 1- la convention sanctionnant les arrangements intervenus entre le Fonds du Kirchberg et Eurocontrol n'est pas encore signée. Cette signature pourrait intervenir incessamment ;
- 2- les travaux de construction de l'école, qui ouvre ses portes début 1970, sont quasi terminés ;
- 3- le terrain, d'une superficie de 50 à 60 ares, a été mis à disposition contre le prix symbolique de 100 F ;
- 4- une option a été accordée pour deux autres parcelles en prévision d'agrandissements éventuels des installations scolaires ;
- 5- les arrangements intervenus valent jusqu'au début de 1984, c'est-à-dire, jusqu'à l'échéance de la Convention Internationale concernant Eurocontrol.

En cas de prorogation de cette convention, l'arrangement intervenu entre Eurocontrol et les Autorités luxembourgeoises concernant le terrain et l'école seront prorogés pour une durée correspondante ;

6- possibilités de résiliation :

- a- Eurocontrol : à tout moment
- b- Fonds du Kirchberg : seulement en cas de modification de la destination de l'immeuble

7- lorsque l'arrangement prendra fin, le Fonds du Kirchberg sera obligé de reprendre les bâtiments à un prix à convenir, tenant compte de leur valeur actualisée et du fait que le terrain avait été mis gratuitement à disposition entretemps.

Il se confirme que lesdites clauses sont très vagues et que rien n'est prévu en ce qui concerne un arbitrage éventuel en cas de désaccord.

VI-

Prix de vente du terrain

Nous avons fait remarquer qu'il y avait plusieurs façons de fixer le prix de vente et que, dans le cas où une telle formule devait intervenir entre le Luxembourg et la Banque, nous nous permettions de croire que l'Etat ne compterait pas réaliser un bénéfice sur l'opération.

Ainsi, l'on pourrait concevoir de fixer une valeur se basant sur le prix d'expropriation, majoré de la partie du coût des travaux d'infrastructure qui pourrait nous incomber (pont et route d'accès à notre parcelle).

Il nous a été répondu (Monsieur WEILER) :

- que le coût au mètre carré dans les communes et villages environnants est monté actuellement à 1.500 F ou 2.000 F le m² (ce qui se situe, à notre avis, manifestement au dessus de la réalité).
- que le prix fixé, tel que préconisé ci-dessus, se situerait au delà de 1.500 F le m² - Quand on sait que le plateau du Kirchberg a été exproprié à un taux moyen de 35 F le m², nous doutons des prétentions de Monsieur WEILER.
- que les arrangements à intervenir pour la mise à disposition d'une parcelle dépendent de la superficie de celle-ci. Le terrain réservé à la Banque est de 4 Ha environ.

VII-

Divers aspects d'ordre technique (déplacement de la route entre la parcelle réservée à la Banque et celle de la Cour de Justice - accès au bâtiment du Centre Européen) ont été abordés.

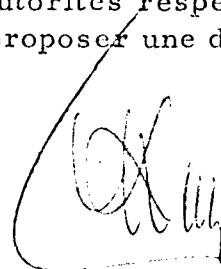
A la requête de Monsieur POLAK, nous avons demandé aux représentants des autorités, si celles-ci pourraient nous garantir que jamais ne pourra s'élever une autre construction sur l'étroite bande en déclivité située entre la parcelle et la vallée.

Il a été répondu que cette question relevait de l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg, qui serait approchée dans ce sens.

Monsieur WEILER a également promis de nous faire parvenir un plan corrigé indiquant le nouveau tracé de la route entre les parcelles B.E.I. et Cour de Justice, de même que de la partie au bout de la parcelle B.E.I. sur laquelle il ne serait pas indiqué de prévoir l'implantation de l'immeuble à construire, puisque les formalités d'expropriation ne sont pas encore terminées.

+ + +

Les délégations ont convenu de faire rapport aux Autorités respectives, la Banque devant prendre, ensuite, l'initiative de proposer une date pour une nouvelle réunion.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'W. Weiler', written over a faint horizontal line.