

Luxembourg, le 21 juin 2023

**Objet : Projet de loi n°8214<sup>1</sup> relative à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble « Twist » à Belvaux. (6369VAN)**

*Saisine : Ministre des Finances  
(11 mai 2023)*

## Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser le Gouvernement à acquérir des lots de copropriété d'un immeuble de construction sur le site de Belval afin d'y relocaliser le STATEC et d'y implanter une « Maison de la Santé ».

### En bref

- La Chambre de Commerce salue le choix du site de Belval pour la relocalisation du STATEC, en raison de sa proximité avec des organismes de recherche ainsi que de sa cohérence avec la stratégie nationale d'aménagement du territoire.
- Elle aurait aimé trouver des éléments d'information sur la stratégie immobilière de l'État ainsi qu'une fiche financière plus développée.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

### Présentation du projet

En mars 2021, l'Etat a conclu un contrat de bail dans un complexe immobilier à construire comprenant des espaces de bureaux, des commerces et des logements, dénommé « Twist » à Belval, sur la commune de Sanem. Selon l'exposé des motifs, l'objet de ce contrat de bail est principalement la relocalisation des services du STATEC, actuellement au Kirchberg. Une Maison de la Santé doit également être installée dans ces murs. L'achèvement de bâtiment est prévu pour mars 2024.

Le contrat de bail confère à l'Etat une option d'achat ferme et irrévocable portant sur l'ensemble des locaux loués. Cette option peut être exercée dans les six mois suivant la date

<sup>1</sup> [Lien vers le projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

d'entrée dans les lieux loués. L'objet du Projet est d'autoriser le Gouvernement à procéder à cette acquisition pour un montant de 62.595.000 EUR.

Les lots de copropriété concernés sont les suivants :

- Une surface de bureaux de 8.984 m<sup>2</sup> bruts de bureaux sur six niveaux.
- Une surface de services administratifs de 506 m<sup>2</sup> bruts au rez-de-chaussée.
- Une surface d'archives de 70 m<sup>2</sup> bruts aux niveaux -1 à -3.
- 163 emplacements de parking aux niveaux -1 à -3.

Si l'ensemble immobilier compte à la fois des bureaux, des commerces et des logements, le règlement de copropriété prévoit une gestion indépendante de chaque bloc.

Le bâtiment, conçu par le cabinet d'architecture Steinmetzdemeyer et construit par Atenor, fait l'objet d'une certification environnementale « Breeam excellent ». Selon l'exposé des motifs, le projet a été adapté pour répondre au mieux aux besoins du STATEC : mise en œuvre d'un concept de « free cooling » dans les bureaux, installation de panneaux photovoltaïques en toiture, installation de stores extérieurs microperforés, châssis ouvrants, etc.

### **Considérations générales**

La Chambre de Commerce comprend le choix du site de Belval pour la relocalisation du STATEC, la proximité géographique avec l'Université du Luxembourg ainsi que des instituts de recherche ne pourra que faciliter les collaborations opérationnelles.

La Chambre de Commerce rappelle également que le développement du site de Belval s'inscrit dans une stratégie nationale d'aménagement du territoire.

Elle porte un regard positif sur le choix du bâtiment, lequel affiche des performances énergétiques satisfaisantes et offre une mixité fonctionnelle (bureaux, commerces, logements) intéressante d'un point de vue urbanistique.

Eu égard aux sommes très importantes engagées, la Chambre de Commerce aurait aimé trouver des éléments d'information sur la stratégie immobilière de l'État. La Chambre de Commerce aurait également souhaité trouver dans la fiche financière la décomposition de prix par lot afin de pouvoir comparer précisément les prix au m<sup>2</sup> à ceux du marché. De même, la Chambre de Commerce regrette qu'une évaluation des futures charges de copropriété ne soit pas annexée à la fiche financière.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.