

Projet de loi relatif à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble « Twist » à Belvaux

EXPOSE DES MOTIFS

En date du 21 mars 2021 l'Etat a conclu un contrat de bail dans un complexe immobilier à construire dénommé « Twist » inscrit au cadastre de la commune de Sanem, section C de Belvaux, lieu-dit « In der Langwies », sous le numéro 1415/8887, situé à l'adresse 7, boulevard de la Recherche L-4373 Belvaux et au 12, Boulevard du Jazz L-4370 Belvaux.

Cette prise en location à partir de la date d'achèvement des travaux de construction et d'aménagement des lieux, a pour objet principal la relocation des services de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (STATEC) dans un nouveau bâtiment unique, sur le site de Belval près de l'Université du Luxembourg. Une partie du rez-de-chaussée sera attribuée à la Maison de la Santé.

A l'heure actuelle l'immeuble est en construction et la livraison du bâtiment est prévue pour mars 2024.

Afin de préserver un maximum d'autonomie aux copropriétaires des différents bâtiments du complexe « Twist », le complexe immobilier à usage mixte est divisé en trois parties : Blocs A (bureaux), B1 (commerces) - B2 (services administratifs) et C (logements), les trois blocs reposant sur un sous-sol commun de trois étages.

Le contrat de bail confère à l'Etat une option d'achat ferme et irrévocable portant sur l'ensemble des lieux loués, option qui pourra être exercée endéans les 6 mois suivant la date d'entrée dans les lieux loués. Le prix d'acquisition convenu est de 62.595.000,- euros.

Vu que l'Etat a l'intention de faire usage de cette faculté pour devenir propriétaire des lieux loués, le présent projet de loi a pour objet de demander l'assentiment de la Chambre des députés pour cette acquisition.

En ce qui concerne les Blocs concernés par le présent projet d'acquisition par l'Etat, il s'agit des surfaces suivantes :

- une surface de bureaux de 8.984 m² bruts située aux niveaux Mezzanine et 1^{er} à 5^e étages du bâtiment Bloc A ;
- une surface de services administratifs de 506 m² bruts située au rez-de-chaussée du bâtiment Bloc B2 ;
- une surface d'archives de 70 m² bruts située aux niveaux -1 à -3 du bâtiment Bloc Sous-sol A-B-C ;
- 163 emplacements de parking situés au niveaux -1 à -3 du bâtiment Bloc Sous-sol A-B-C.

En ce qui concerne **l'organisation de la copropriété**, le règlement de copropriété organise la copropriété de manière à permettre la gestion de chaque bloc de façon indépendante en distinguant au niveau des parties communes les parties communes générales desservant tout le complexe immobilier (canalisations, rampes et voies d'accès), des parties communes particulières affectées à l'usage et à la jouissance exclusive des copropriétaires d'un bloc (façades, couloirs, halls, toitures de chaque bloc...).

Les copropriétaires de chaque bloc se réunissent en assemblées générales particulières qui décident des travaux et charges applicables pour chaque Bloc indépendamment des autres parties.

Le sol ou le terrain sur lequel l'immeuble est construit fait l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires et reste affecté à l'usage ou à l'utilisation de tous les copropriétaires.

En ce qui concerne le **descriptif de l'immeuble**, celui-ci fait l'objet d'une certification environnementale « BREEAM EXCELLENT ».

L'immeuble a été adapté dans sa conception aux besoins du STATEC ainsi qu'aux lois, règlements et directives en vigueur afin d'être conforme aux exigences prescrits par le Service national de la sécurité dans la fonction publique (SNSFP), aux normes de l'Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services (ILNAS) et aux normes européennes (EN).

L'immeuble et ses alentours seront accessibles aux personnes à mobilité réduite et conformes aux exigences de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.

Suite à la demande de l'Etat, toute une série d'adaptations ont été retenues par rapport au projet initial du promoteur Atenor :

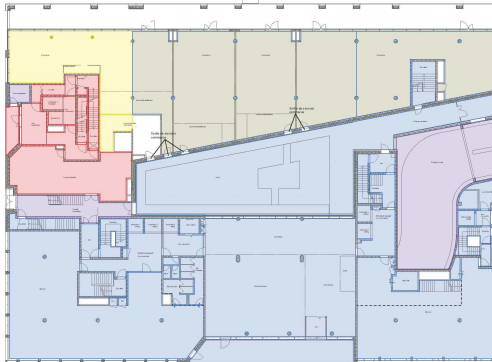
- Adaptations au niveau de la structure du bâtiment (surcharge partielle du plancher, etc) ;
- Mise en œuvre d'un concept « free cooling » dans les bureaux ;
- Installation sur le toit de panneaux photovoltaïques qui devraient générer un rendement de 88% et permettre la production d'énergie électrique annuelle de l'ordre de 36KWh/an ;
- Aménagement de stores extérieurs microperforés au lieu de stores normaux ;
- Intégration de châssis ouvrants.



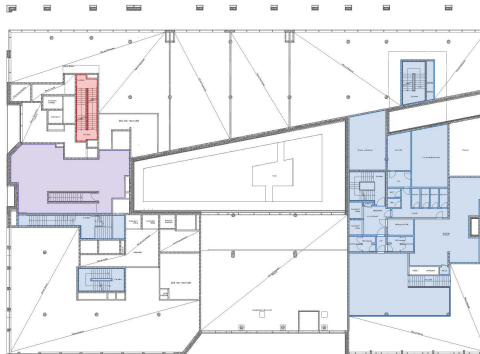
Légende :

- Bureaux / Etat (Bloc A)
- Communs
- Logements (Bloc C)
- Commerces (Sous-Bloc B1)
- Services administratifs / Etat (Sous-Bloc B2)

Rez-de-chaussée



Mezzanine



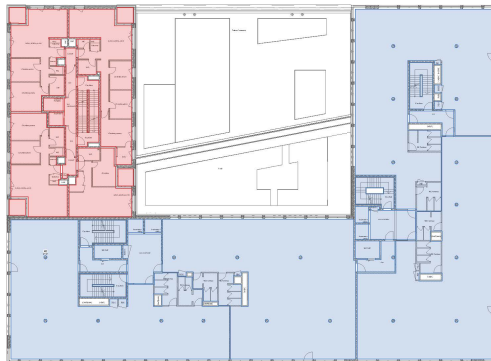
1^{er} étage



2^e étage



3^e étage



4^e étage



5^e étage



TEXTE DU PROJET DE LOI

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 62 595 000 euros le Bloc A, le Sous-bloc B2 ainsi que des archives et des emplacements de parking dans le Bloc Sous-sol A-B-C dans la copropriété de l'immeuble dénommé « Twist » inscrit au cadastre de la commune de Sanem, section C de Belvaux, lieu-dit « In der Langwies », sous le numéro 1415/8887.

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique autorise le Gouvernement à acquérir pour un montant de 62 595 000 euros des surfaces dans l'immeuble dénommé « Twist » à Belvaux, montant de l'option d'achat prévue par le contrat de bail du 21 mars 2021.

Projet de loi relatif à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble « Twist » à Belvaux

Fiche financière

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

Le coût budgétaire estimé pour l'acquisition du Bloc A, du Sous-bloc B2 ainsi que des archives et des emplacements de parking dans le Bloc Sous-sol A-B-C dans la copropriété de l'immeuble dénommé « Twist » est de 62.595.000 euros.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi relatif à l'acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble «Twist» à Belvaux
Ministère initiateur :	Ministère des Finances
Auteur(s) :	Jean-Luc Kamphaus
Téléphone :	247 82712
Courriel :	jean-luc.kamphaus@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Acquisition de surfaces dans la copropriété de l'immeuble «Twist» à Belvaux pour les besoins du STATEC
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	21/04/2023



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

Oui Non

- Citoyens :

Oui Non

- Administrations :

Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations : n.a.



6

Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

n.a.

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations : n.a.

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

15

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

n.a.

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

n.a.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

n.a.

16

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

17

Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

18

Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)