

N° 6782

Session ordinaire 2014-2015

**Projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant
création d'un établissement public pour la réalisation des
équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest**

Dépôt: (Monsieur François Bausch, Ministre du Développement durable et des
Infrastructures): 27.02.2015

Transmis en copie pour information

- aux Membres de la Commission du Développement durable
- aux Membres de la Conférence des Présidents

Luxembourg, le 02 mars 2015

Le Secrétaire général de la Chambre des Députés,



CHAMBRE DES DEPUTES
Entrée le:
27 FEV. 2015
6782

Nous Henri,
Grand-Duc de Luxembourg,
Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures et après délibération du Gouvernement en Conseil ;


Arrêtons :

Article unique : Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest.

Palais de Luxembourg, le 10.02.2015
(s.) Henri

(s.) François Bausch,
Ministre du Développement
durable et des Infrastructures

Pour expédition conforme :


François Bausch,
Ministre du Développement
durable et des Infrastructures



**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI MODIFIEE DU 25 JUILLET 2002
PORTANT CREATION D'UN ETABLISSEMENT PUBLIC POUR LA
REALISATION DES EQUIPEMENTS DE L'ETAT SUR LE SITE DE BELVAL-
OUEST**

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1. L'article 2 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest est complété par les paragraphes 5 et 6 suivants :

« 5. La gestion de toutes les infrastructures réalisées sur le site de Belval-Ouest par l'Etablissement pour le compte de l'Etat et, le cas échéant, pour le compte de tiers en cas de demande de ceux-ci, comprenant la gérance, la transformation, la modernisation, la maintenance et l'exploitation de ces infrastructures.

6. La mission de l'Etablissement peut être étendue à d'autres friches industrielles notamment du bassin minier. »

Art. 2. L'article 3 est complété par l'alinéa suivant :

« L'Etablissement est autorisé à percevoir des recettes en relation avec la gestion visée par le paragraphe 5 de l'article 2 ci-dessus. »

EXPOSE DES MOTIFS

La reconversion des friches industrielles

La reconversion de 650 hectares de friches industrielles a constitué une chance unique pour le développement du Sud du pays, alors que l'importance des surfaces en jeu ainsi que leur localisation par rapport aux infrastructures existantes peuvent être mis à profit pour réorienter fondamentalement l'utilisation du sol dans cette région densément urbanisée, pour rééquilibrer l'organisation territoriale au Grand-Duché de Luxembourg, pour améliorer la qualité de vie de la population et l'image de marque de toute une région et, finalement, pour définir de nouveaux créneaux garants de la prospérité économique du pays.

Sur base de l'étude AGIPLAN réalisée par le GIE-ERSID, société d'étude fondée en 1996 et qui avait pris la forme d'un groupement d'intérêt économique paritaire entre l'Etat et l'ARBED pour l'étude de la reconversion de sites sidérurgiques, quatre sites ont été déclarés prioritaires, à savoir Belval-Ouest, Ehlerange, Lentille Terre-Rouge et Rodange, parmi lesquels le site de Belval-Ouest a été défini comme priorité absolue. L'élaboration du masterplan pour le site de Belval-Ouest à partir de juillet 2000 a tenu compte de la volonté du Gouvernement de construire la Cité des Sciences qui fut le projet-phare de la reconversion des friches industrielles.

L'idée de base sur laquelle s'orienta ce projet consistait à implanter à l'ombre des hauts fourneaux un complexe de bâtiments dans lequel se rencontreront des étudiants, des chercheurs, des acteurs de la vie économique, des amateurs de culture et d'archéologie industrielle qui contribueront tous à donner vie au site. La Cité des Sciences comprend une fonction enseignement supérieur et recherche; une fonction enseignement secondaire; une fonction vie étudiante (accueil et logement); une fonction start-up et entreprises de la nouvelle économie; une fonction administrations de l'Etat et une fonction culturelle. Le projet de la Cité des Sciences doit garantir la création d'interfaces entre ces fonctions tout en respectant les contraintes propres à un site qui fait partie de notre patrimoine culturel par les traces de son propre passé industriel. Les questions qui se posaient dans le contexte de la réalisation de ce projet ambitieux étaient à la fois nombreuses et complexes. Il fallait en effet préciser quelles étaient les instances responsables pour développer le projet au niveau fonctionnel, organisationnel et urbanistique; assurer son financement; garantir la coordination entre tous les acteurs concernés pendant la phase de conception et de réalisation du projet; assurer la complémentarité dans l'action des acteurs impliqués une fois que le projet urbanistique aura été réalisé.

Dans ce contexte, la société de développement Agora a été constituée le 4 octobre 2000 avec la mission de viabiliser et de développer les friches industrielles (environ 650 ha) de l'ARBED situées dans le sud du pays dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel) en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée.

La loi du 1^{er} août 2001 a autorisé à la suite certaines interventions financières (participation, garantie) de l'Etat en faveur d'Agora, qui doit s'occuper de la reconversion d'anciens sites sidérurgiques.

A la suite il a été finalement proposé de créer pour la réalisation du projet étatique de la Cité des Sciences, un établissement public qui sera chargé de réaliser, pour le compte de l'Etat, la construction, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles destinés aux équipements de l'Etat, l'aménagement des alentours desdits immeubles et la réalisation des infrastructures correspondantes.

La loi portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest date ainsi du 25 juillet 2002.

Le champ d'intervention de l'établissement public est localisé sur le site de Belval-Ouest. Pour chaque projet de construction le Gouvernement soumet à la Chambre des Députés un projet de loi.

L'établissement est doté de la personnalité juridique distincte de l'Etat, jouit de l'autonomie financière et administrative et supporte l'ensemble des frais découlant de sa mission et de son fonctionnement. A cet effet, il est autorisé de se procurer les moyens nécessaires jusqu'à concurrence du montant des lois d'autorisation successivement votées par la Chambre des Députés par le biais d'emprunts. Le Gouvernement garantit pendant la durée de vie de l'établissement, qui avait été évaluée à l'époque à 15 ans, le remboursement en principal, intérêts et frais accessoires, des emprunts accordés à l'établissement dans l'intérêt de l'accomplissement de sa mission. Cette dernière disposition a été modifiée par l'amendement du 21 décembre 2007 qui porte la durée de la garantie de l'Etat à 25 ans.

L'administration de l'établissement est confiée à un Conseil d'administration composé des représentants de tous les départements ministériels concernés, assisté par un Bureau chargé de contrôler et de suivre les travaux, et d'accompagner la gestion journalière des travaux de l'établissement, pour lui donner une plus grande flexibilité dans sa démarche et pour permettre, en cas de besoin, des réactions rapides à charge d'en rendre compte au Conseil d'administration.

Les comptes de l'établissement sont tenus selon les principes et les modalités de la comptabilité commerciale. Un réviseur d'entreprises contrôlera les comptes de l'établissement et la régularité de ses opérations. Les comptes de fin d'exercice sont soumis au Gouvernement avec le rapport du réviseur d'entreprises au plus tard pour le premier mai de l'année subséquente. Enfin, l'établissement est soumis au contrôle de la Cour des Comptes quant à l'emploi conforme des concours financiers publics qui lui seront affectés.

La mission du Fonds Belval

La mission du Fonds Belval porte essentiellement sur les activités de la construction sur des terrains appartenant à l'Etat dans le cadre de la réalisation de la Cité des Sciences et les opérations qui y sont rattachées. Pour cette raison, l'établissement a été placé sous la tutelle du

Ministre des Travaux Publics qui rend annuellement compte de sa gestion à la Chambre des Députés.

La mission de l'établissement public comprend la programmation, la planification et la réalisation de l'ensemble des équipements que l'Etat veut réaliser sur le site de Belval-Ouest y compris la mise en valeur et la sécurisation des équipements existants à préserver notamment les hauts fourneaux. L'établissement peut par ailleurs aussi être chargé par un tiers, aux frais de ce dernier, de réaliser sur le site des travaux d'infrastructure ou autres, ce qui fut le cas pour le Centre de Recherche Public Gabriel Lippmann et pour l'Université.

La mission du Fonds Belval se limitait donc géographiquement sur la friche de Belval. Cependant au cours des études préparatoires, les compétences du Fonds Belval ont régulièrement été sollicitées pour des avis et des assistances dans le cadre d'études de projets qui devaient être développés sur d'autres friches ou sur les alentours immédiats de la friche de Belval, sollicitations auxquelles le Fonds Belval a toujours répondu favorablement. La restriction géographique de la mission du Fonds Belval a d'ailleurs fait dès le départ l'objet d'une discussion lors des débats parlementaires dans le cadre de la loi du 25 juillet 2002, qui a abouti au dépôt d'une motion invitant le Gouvernement à étendre les missions de l'établissement public pour la réalisation des équipements et investissements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest aux autres sites prioritaires susmentionnés où des investissements publics étaient prévus sur les sites en question.

Le Fonds Belval a assuré sa mission telle qu'elle avait été définie dans la loi pour tous les immeubles qu'il a réalisé, qui se limite toutefois aux seuls aspects de la planification, de la construction et de l'aménagement de l'ensemble, les fonctions de gestion incombant à d'autres organismes qui devaient être créés.

Or, les immeubles achevés et mis en service sont restés dans le giron du Fonds Belval qui a dû prendre en charge dans la mesure du possible leur maintenance provisoire, charge dont il s'est acquitté selon la disponibilité des moyens financiers disponibles, faute d'alternatives.

Ce problème resté entier à ce jour a conduit le Gouvernement à charger le Fonds Belval, compte tenu de sa décision de ne pas transférer la propriété des immeubles de la Cité des Sciences à l'Université du Luxembourg, de développer un concept pour la gestion des immeubles et d'introduire une proposition budgétaire pour le financement de la maintenance.

La réalisation de la Cité des Sciences

Le projet de la Cité des Sciences a été engagé dès la création du Fonds Belval qui a pris en charge la programmation des infrastructures, l'organisation des concours d'architecture ainsi que la supervision des études.

Le premier projet qui a été réalisé par le Fonds Belval fut le Centre de Musique Amplifiée communément appelé «Rockhal». Les travaux furent engagés en 2003 pour être achevés en juin 2005. Le premier concert public a eu lieu à l'occasion de la fête de la musique. De nombreux immeubles ont suivis. La première phase de construction de la Cité des Sciences

qui est en voie d'achèvement comporte au total 21 immeubles différents tous réalisés sous la compétence du Fonds Belval.

Le projet de la Cité des Sciences sera réalisé en trois phases de construction successives. Le programme de construction de la première phase de construction s'établit comme suit:

Rockhal

- Loi du 15 mai 2003 relative à la construction d'un Centre de Musique Amplifiée sur la friche industrielle de Belval-Ouest à Esch-sur-Alzette (Document parlementaire N° 5055)
- Date de mise en chantier : juillet 2003
- Date d'achèvement : septembre 2005

Biotech

- Date de mise en chantier : décembre 2009
- Date d'achèvement : mai 2011

Lycée Bel-Val

- Loi du 24 juillet 2007 relative à la construction d'un lycée d'enseignement secondaire et secondaire technique à Belval (Document parlementaire N° 5657)
- Date de mise en chantier : janvier 2008
- Date d'achèvement : septembre 2011

Incubateur d'entreprises

- Loi du 21 décembre 2006 relative à la transformation des anciens vestiaires des hauts fourneaux pour les besoins d'un incubateur d'entreprises à Belval-Ouest (Document parlementaire N° 5581)
- Date de mise en chantier : décembre 2007
- Date d'achèvement : mai 2012

Bâtiment administratif

- Loi du 19 décembre 2008 relative à la construction d'un bâtiment administratif pour compte de l'Etat à Belval (Document parlementaire N° 5898)
- Date de mise en chantier : septembre 2009
- Date d'achèvement : décembre 2012

Maison du Savoir

- Loi du 19 décembre 2008 relative à la construction de la Maison du Savoir à Belval pour les besoins de l'Université du Luxembourg (Document parlementaire N° 5897)
- Date de mise en chantier : mars 2009

- Date d'achèvement : 2014

Maison des Sciences Humaines

- Loi du 18 décembre 2009 relative à la construction de la Maison des Sciences Humaines à Belval (Document parlementaire N°6043)
- Date de mise en chantier : novembre 2010
- Date d'achèvement : 2014

Maison du Nombre, des Arts et des Etudiants

- Loi du 28 juillet 2011 relative à la construction de la Maison du Nombre, de la Maison des Arts et des Etudiants, du Centre de calculs et de la première unité de production à froid à Belval (Document parlementaire N° 6202)
- Date de mise en chantier : mars 2013
- Date d'achèvement : 2016

Maison de l'Innovation

- Loi du 28 juillet 2011 relative à la construction de la Maison de l'Innovation à Belval (Document parlementaire N° 6260)
- Date de mise en chantier : janvier 2013
- Date d'achèvement : 2014

Bâtiments Laboratoires

- Loi du 15 mai 2012 relative à la construction du Bâtiment Laboratoires, de la Halle d'essais Ingénieurs et de la deuxième unité de production à froid à Belval (Document parlementaire N° 6356)
- Date de mise en chantier : février 2013
- Date d'achèvement : 2018

Halle d'essais ingénieurs

- Loi du 15 mai 2012 relative à la construction du Bâtiment Laboratoires, de la Halle d'essais Ingénieurs et de la deuxième unité de production à froid à Belval (Document parlementaire N° 6356)
- Date de mise en chantier : mai 2013
- Date d'achèvement : 2015

Maison du Livre

- Loi du 28 juillet 2011 relative à la construction de la Maison du Livre à Belval (Document parlementaire N° 6255)
- Date de mise en chantier : mai 2013
- Date d'achèvement : 2016

Skip

- Loi du 17 novembre 2003 relative aux études et travaux préliminaires en vue de la réalisation d'un centre national de la culture industrielle sur le site des hauts fourneaux à Belval-Ouest (Document parlementaire N° 5101)
- Date de mise en chantier : février 2005
- Date d'achèvement : mai 2005

Hauts Fourneaux

- Loi du 17 novembre 2003 relative aux études et travaux préliminaires en vue de la réalisation d'un centre national de la culture industrielle sur le site des hauts fourneaux à Belval-Ouest (Document parlementaire N° 5101)
- Loi du 3 août 2010 relative aux travaux de mise en valeur des hauts-fourneaux A et B de Belval (Document parlementaire N° 6065)
- Date de mise en chantier : février 2011
- Date d'achèvement : juillet 2014

CRP Lippmann provisoire

- Date de mise en chantier : septembre 2004
- Date d'achèvement : mars 2005

Pavillon 1 (anc. ADEM) provisoire

- Date de mise en chantier : octobre 2008
- Date d'achèvement : avril 2009

Pavillon 2 (anc. Fonds-Belval) provisoire

- Date de mise en chantier : juin 2006
- Date d'achèvement : septembre 2006

Aménagements urbains

- Loi du 28 juillet 2011 relative à la réalisation des aménagements urbains et à la création d'espaces de parcage dans la Cité des Sciences à Belval (Document parlementaire N° 6256)
- Date de mise en chantier : mars 2013
- Date d'achèvement : 2015

L'échéance de la première phase de construction est fixée à l'année 2017. Les premiers immeubles ont été mis à disposition en 2005. Le planning de mise à disposition des immeubles s'établit comme suit. A partir de la rentrée 2015/2016 l'Université du Luxembourg et les Centres de Recherche Publics aménageront dans les immeubles mise à disposition. La première phase de construction sera entièrement achevée en 2017/2018.

Les phases suivantes seront développées au fur et à mesure de l'évolution des activités de la Cité des Sciences et des besoins qui en résultent.

Le concept de gestion de la Cité des Sciences

Les difficultés majeures de la gestion de la Cité des Sciences sont la multiplicité des immeubles, la diversité des utilisateurs, ainsi que le contexte urbain dans lequel ils sont situés.

La Cité des Sciences ne compte pas moins de 21 immeubles et 16 acteurs publics importants auxquels il faut ajouter les acteurs privés ou organisations notamment les organisations d'étudiants ou autres qui seront amenés à développer des activités sur le site. Par ailleurs, le patrimoine immobilier dispose de nombreuses surfaces commerciales qui ont été réalisées pour répondre à l'exigence de la mixité des fonctions nécessaire à développer la vie urbaine du site. Ces surfaces sont destinées à la location par des exploitants privés.

La cohabitation de plusieurs utilisateurs qui ont tous leurs intérêts propres pose généralement des problèmes principalement au niveau des droits et obligations respectifs et sont susceptibles de générer des conflits importants.

A cela s'ajoutent les problèmes inhérents à la gestion du patrimoine immobilier. Une analyse approfondie des processus liés à la gestion du patrimoine immobilier fait apparaître une multiplicité grandissante des prestations qui impliquent en raison de la complexité toujours croissante des immeubles, un nombre toujours plus important d'acteurs participant à cette gestion. Ceci exige dès lors une coordination toujours plus difficile. D'autre part, il est indéniable que l'impact des contraintes y associées, notamment les coûts des espaces de travail de plus en plus élevés, la technicité des installations utilisées de plus en plus pointue et spécifique pour répondre aux besoins particuliers des utilisateurs, les déménagements du personnel ou du mobilier de plus en plus fréquents, augmentent encore la nécessité de pourvoir à une gestion compétente. A cela s'ajoute le souci de la pérennité de l'ouvrage qui est une notion patrimoniale essentielle dans la gestion de l'immobilier.

La gestion du patrimoine immobilier ne peut donc pas être considérée sous le seul aspect de la construction ou de la maintenance, ou encore de la gérance respectivement de l'exploitation mais doit intégrer d'une manière cohérente tous ces aspects à la fois.

Le Fonds Belval a développé un concept de gestion de la Cité des Sciences qui comporte 4 domaines principaux: la gérance; la construction; la maintenance; l'exploitation.

Ces quatre domaines sont inséparables dans la mesure où ils sont complémentaires et leurs interférences sont importantes et inévitables. Pour assurer une gestion cohérente et efficace du patrimoine immobilier et surtout pour garantir une utilisation performante des infrastructures dans le sens d'assurer une fonctionnalité sans faille, il est nécessaire de développer un concept cohérent couvrant tous les aspects techniques et organisationnels de cette gestion. Il est essentiel de maîtriser les coûts de construction, les coûts d'exploitation, les coûts de maintenance, mais surtout d'en programmer les investissements en vue de les optimiser pour garantir la rentabilité financière qui reste l'un des objectifs majeurs de tout investissement.

La gérance

La gérance comporte toutes les prestations et mesures organisationnelles nécessaires à la bonne gestion de l'exploitation de l'immeuble, de l'utilisation des infrastructures et de la cohabitation des utilisateurs. Elle gère les relations administratives et organisationnelles du collectif de la Cité des Sciences avec les autorités locales et des prestataires de services publics. Elle doit gérer pour le compte du propriétaire et du collectif l'administration centrale des contrats de locations et des contrats de services communs, la programmation des utilisations des infrastructures de synergies, la gestion des espaces publics ainsi que tous les aspects de la gestion technique et sécuritaire du site.

La gérance élargie dépasse ce cadre purement administratif pour s'étendre aux domaines opérationnels de l'exploitation des immeubles. Elle couvre trois domaines à savoir :

- la gestion administrative,
- la gestion technique,
- la gestion domestique.

La gestion administrative est essentiellement focalisée sur les aspects contractuels et financiers de la gestion immobilière. Elle comporte toutes les prestations relatives :

- aux relations contractuelles avec les utilisateurs,
- aux relations contractuelles avec les locataires,
- à la gestion des fournitures administratives,
- à la gestion des services domestiques,
- au recouvrement des loyers,
- à la gestion financière et comptable,
- aux assurances.

La gestion technique des immeubles couvre essentiellement la conduite et la surveillance des installations de chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, sécurité, et de tous les éléments motorisés d'un immeuble. La gestion est soutenue par des outils informatiques qui permettent de centraliser cette gestion, désignée par le terme «Domotique», qui vise à apporter des fonctions de confort, de sécurité d'exploitation, d'économie d'énergie et de communication aux immeubles équipés.

La gestion domestique de la Cité des Sciences regroupe les prestations d'utilités communes, en dehors de la maintenance, et qui sont nécessaires au bon fonctionnement des immeubles et plus particulièrement :

- la gestion des infrastructures communes,
- l'entretien des surfaces communes,
- le traitement des déchets,
- la surveillance et la sécurité.

Pour la gestion de la Cité des Sciences, la gérance élargie s'impose par le fait de la cohérence interdisciplinaire du concept global du projet d'une part, et par l'envergure extravagante du

projet d'autre part. La gérance doit absolument s'inscrire par son concept dans la complexité de la structure de la Cité des Sciences.

La construction

La construction regroupe le développement des nouveaux projets de construction, les projets de transformation, les travaux d'adaptation et les travaux de modernisation des immeubles de la Cité des Sciences. Ce domaine rentre dans la compétence du Fonds Belval conformément à la loi du 25 juillet 2002, qui a été chargé par le Gouvernement de la réalisation des investissements de l'Etat sur le site de Belval. Cette mission lui reste acquise pour l'avenir d'abord pour ce qui concerne la réalisation de la seconde phase de construction de la Cité des Sciences et pour les autres développements sur les terrains de l'Etat situé à Belval ou, le cas échéant, situés sur d'autres friches industrielles.

Les travaux de transformation, d'adaptation et de modernisation des immeubles existants seront inévitables dans le futur. L'évolution de l'Université et les changements permanents surtout dans le domaine de la recherche exigeront une adaptation permanente des infrastructures immobilières aux nouvelles exigences des utilisateurs. Malgré l'implémentation du concept de flexibilité qui a conduit aux typologies fonctionnelles des immeubles offrant un grand spectre d'utilisations variables, des modifications seront inévitables. Ces modifications pourront aller de la simple adaptation des cloisonnements jusqu'à des interventions exigeant ponctuellement la modification ou l'ajout d'infrastructures techniques principalement des fluides, voire même dans des cas particuliers et isolés des interventions au niveau des structures mêmes des immeubles.

Ces travaux de transformation, d'adaptation et de modernisation des immeubles existants sont assimilables aux travaux de construction et exigent la même démarche. Cependant la réalisation des travaux de transformation est d'autant plus sensible dans le développement des projets de transformations, dans la mesure où les locaux non affectés resteront en exploitation. La planification des travaux demandera une organisation sévère, coordonnée avec le fonctionnement normal de l'immeuble afin de garantir une exploitation optimale de l'immeuble en transformation.

La maintenance

La maintenance d'un ouvrage est la suite logique de sa construction. Une première étape après la réception de l'ouvrage est sa mise en service suivie par la période de garantie qui selon les parties de l'ouvrage sont d'une année pour les simples fournitures, de deux années respectivement de dix années pour les travaux de construction. Ces garanties ne sont effectives que dans la mesure où la maintenance régulière de l'ouvrage est assurée. La maintenance regroupe sous la même dénomination générique l'entretien courant et l'entretien constructif qui se distinguent par leur nature et l'attribution des compétences.

En règle générale et en application du Code Civil, il est d'usage que l'entretien constructif relève de la compétence et de la responsabilité du propriétaire et l'entretien courant de la compétence et de la responsabilité du locataire, en l'occurrence de l'utilisateur.

L'entretien courant couvre toutes les prestations nécessaires à assurer la propreté et la salubrité des locaux et pourvoie aux consommables. L'entretien constructif couvre toutes les autres prestations nécessaires à garantir la fonctionnalité et la pérennité des immeubles.

Cette définition qui diverge de la définition usuelle en la matière vise une simplification des opérations et surtout une délimitation claire et sans équivoques des responsabilités respectives. Par ailleurs, elle garantit la prise en charge des petites réparations qui risquent d'être négligées par les utilisateurs et génèrent par la suite un entretien constructif lourd et onéreux.

La compétence opérationnelle de l'entretien courant des utilisateurs ou locataires se limite cependant exclusivement à leurs surfaces privatives. Les surfaces communes ou synergétiques doivent être pris à charge par le collectif des utilisateurs. Ceci pose en règle général un problème opérationnel et surtout financier qui dans le cadre des copropriétés et des logements collectifs est solutionné par la mise en place d'un « syndic » d'immeuble. Le Fonds Belval endosse ce rôle dans le cadre de la gérance des immeubles.

La période de maintenance d'un ouvrage commence dès sa mise en service. La maintenance doit être assurée d'une manière continue et selon un programme de maintenance prédéterminé et adapté à la spécificité technique des immeubles ainsi qu'à leur utilisation.

L'exploitation

La Cité des Sciences comporte de nombreuses infrastructures qui exigeront une exploitation active. Parmi celles-ci on compte :

- les deux centrales de froid,
- les parkings publics réalisés dans le cadre de la Cité des Sciences,
- le centre de conférence de la Maison du Savoir et les salles complémentaires,
- les espaces rattachés aux hauts fourneaux,
- le système d'information centralisé.

La diversité de ces infrastructures implique une exploitation différenciée et surtout programmée pour ouvrir leur utilisation au public pour autant que possible et rentabiliser les investissements réalisés par les recettes d'exploitation.

Les centrales de froid

La Cité des Sciences est alimentée par des réseaux énergétiques spécifiques. La chaleur et l'électricité sont fournies par des opérateurs privés alors que le froid est produit par deux centrales construites dans le cadre des investissements de la Cité des Sciences. La production et la fourniture du froid sont donc liées à l'exploitation des centrales qui seront le plus grand consommateur d'énergie.

Les parkings de la Cité des Sciences

L'intégration des parkings de la Cité des Sciences dans le contexte général du concept de la mobilité développé pour le site de Belval exige une exploitation publique des emplacements réalisés.

L'utilisation des parkings est payante soit sous forme d'abonnement ou de location horaire. Ce principe exige une gestion permanente des disponibilités qui doit être assurée tout en garantissant un emplacement pour les abonnés pendant les plages définies par le contrat.

Le centre de congrès

Le centre de congrès est une infrastructure spécialisée unique au Luxembourg dont les capacités et le potentiel exige une exploitation professionnelle inscrite dans le réseau international des congrès qui dépasse les seuls besoins de l'Université. Sa localisation au sein de l'infrastructure universitaire lui assurera une notoriété qui pourra lui faciliter sa commercialisation surtout dans le domaine très particulier des congrès scientifiques.

Il est donc nécessaire pour optimiser la rentabilité de cet investissement de veiller à une exploitation active et commerciale de l'infrastructure et de l'établir dans le réseau international des congrès.

Les espaces rattachés aux hauts fourneaux

Le projet de la Cité des Sciences est un grand projet socioculturel qui dès son origine intégrait des objectifs dans divers domaines de la culture. Cependant en raison de l'abandon dans la première phase de construction du projet du Centre national de la culture industrielle, la structure qui devait endosser ce rôle n'a pas été créée, alors que les hauts fourneaux devront être accessibles au public. Mais le potentiel du lieu devra être exploité, la demande existe. Ceci nécessite un encadrement non seulement physique pour assurer la sécurité à l'accessibilité du lieu mais également un encadrement culturel. Les visites des hauts fourneaux doivent être complétées par l'organisation de manifestations et d'événements, nécessaires à la promotion du site et à l'exploitation optimale des investissements réalisés. La culture industrielle sera donc le premier volet des activités culturelles.

Un autre volet important est le projet « Public Art Experience », un projet biennal qui durera probablement jusqu'en 2030. Dans l'état actuel du dossier, il est prévu d'organiser entre 8 et 10 biennales. Le financement est assuré par les lois de financement de la Cité des Sciences, les budgets réservés à l'art public. Le projet « Public Art Experience » pourra devenir une institution permanente pour Belval qui contribuera au rayonnement culturel du site et partant de l'Université du Luxembourg.

D'autres activités qui sont déjà engagées depuis plusieurs années avec succès dans le cadre de l'exploitation du bâtiment « Massenoire » comme centre de documentation de la Cité des Sciences devront continuer et s'étoffer des opportunités qu'offriront le site et les «citadins».

Le système d'information

La Cité des Sciences est un projet qui dès le départ a mobilisé le public. La communication au public s'est avérée indispensable dans le contexte d'un projet aussi important que la Cité des Sciences. Cette nécessité ne se limitera pas uniquement à la période du développement et de la réalisation mais devra s'étendre largement au-delà, dans sa phase d'exploitation. L'information au public sera fondamentale au bon fonctionnement de la Cité des Sciences.

L'information est un domaine qui est devenu essentiel dans la vie pratique journalière. Elle est d'autant plus importante que le nombre des utilisateurs est important et que les informations sont diverses et nombreuses. La Cité des Sciences disposera d'un système intégré qui pourra diffuser le plus efficacement en touchant le public le plus large possible toutes les informations utiles nécessaires et indispensables de la vie journalière du site.

Le système sera ouvert à tous les opérateurs du site qui pourront d'ailleurs générer ces informations.

Les recettes d'exploitation couvriront les frais liés à l'exploitation et généreront un bénéfice qui pourra être réinjecté dans la gestion générale de la Cité des Sciences pour en réduire les frais courant de gestion. Pour la Cité des Sciences, ce même schéma s'impose.

La prise en charge de la gestion de la Cité des Sciences exige donc des compétences techniques et organisationnelles évidentes ainsi qu'une connaissance profonde des infrastructures qui doivent être encadrées. Le Fonds Belval qui a assuré sa mission de maître d'ouvrage délégué au cours des 12 dernières années avec pertinence et efficacité dispose des compétences nécessaires pour assurer la gestion du patrimoine immobilier.

Jusqu'à présent l'activité du Fonds Belval se limitait à la planification et la réalisation des immeubles de la Cité des Sciences. Des activités accessoires ont été développées au sein de la structure principalement dans le domaine des relations publiques. Un arsenal de publications destinées à l'information du grand public et l'organisation de multiples conférences et visites guidées a été au cœur de cette activité. Dorénavant les activités du Fonds Belval vont s'étendre aux domaines de la gestion du patrimoine et de l'exploitation de diverses infrastructures communes et culturelles.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad Ar 1^{er}.

Il est proposé, d'une part, d'étendre les missions du Fonds Belval à la gestion, à la gérance, le cas échéant à la transformation et la modernisation, ainsi qu'à la maintenance et l'exploitation des infrastructures réalisées par lui-même pour le compte de l'Etat sur le site de Belval. En effet, en tant que maître d'ouvrage, le Fonds Belval connaît tous les aspects des infrastructures en question et il est sans doute le mieux placé à assurer la pérennité de ces bâtiments. En outre et en cas de demande, le Fonds Belval pourra également assurer cette mission pour les infrastructures qu'il a réalisé pour le compte de tiers.

Au vu de son expérience il semble indiqué au Gouvernement de proposer l'extension de la mission du Fonds Belval sur des terrains appartenant à l'Etat sur d'autres friches industrielles, susceptibles d'être aménagées à l'avenir.

Ad Art. 2.

Au vu de sa nouvelle mission lui attribuée, le Fonds Belval pourra se faire rémunérer de ses prestations, respectivement par l'exploitation des surfaces commerciales, percevoir des loyers ou autres recettes.

Fiche financière

Concerne: Avant-projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création d'un établissement public pour la réalisation des équipements de l'Etat sur le site de Belval-Ouest

Le présent avant-projet de loi propose de modifier deux articles de la loi existante concernant, d'une part, les missions du Fonds et, d'autre part, la possibilité de percevoir des recettes en relation avec les nouvelles missions attribuées.

Il est proposé d'étendre les missions du Fonds Belval à la gestion, à la gérance, le cas échéant à la transformation et la modernisation, ainsi qu'à la maintenance et l'exploitation des infrastructures réalisées par lui-même pour le compte de l'Etat sur le site de Belval.

En outre et en cas de demande, le Fonds Belval pourra également assurer cette mission pour les infrastructures qu'il a réalisé pour le compte de tiers.

Au vu de son expérience, unique au Luxembourg de la valorisation de friches industrielles, l'on propose l'extension de la mission du Fonds Belval sur d'autres friches industrielles, susceptibles d'être aménagées à l'avenir.

Le Tableau ci-annexé reprend le Budget à prévoir pour assurer :

1. La consommation Energétique des surfaces communes
2. L'entretien courant des surfaces communes
3. L'Entretien constructif de l'ensemble des immeubles étatiques
4. Les frais d'exploitation qui comprennent en particulier les frais de gardiennage de toute la Cité des sciences

Au total, les frais se présentent comme suit :

	2015	2016	2017	2018
Points 1 à 3	10.041.635	10.634.091	13.089.777	15.371.105
Point 4	2.861.235	3.030.048	3.208.821	3.398.141

Budget Fonds Belval 2015 à 2018 TTC (TVA 17%), Indice 738.97, augmentation annuelle 5,9 %

2018	TTC	BAD1	MUSA	NOUV	LTEB	CCON	CRPT	FACL	CRT3	CRT3-Temp	COCI	Masse Noire	PAV 1	PAV 2	PAV 3	BIOL	RESTO	AMUR	CEIN	PARA	Centrale Froide	BIUN	HFX
CEN - surfaces communes	4 454 507 €	191 258 €	96 918 €	3 852 €	76 083 €	1 196 957 €	127 180 €	264 152 €	7 524 €	2 397 €	71 350 €	57 317 €	1 913 €	1 538 €	15 382 €	69 009 €	0 €	382 110 €	669 816 €	99 043 €	658 619 €	462 088 €	0 €
ECT - surfaces communes	3 592 518 €	177 091 €	132 162 €	8 024 €	95 104 €	1 329 952 €	117 759 €	244 585 €	7 524 €	2 397 €	21 405 €	17 195 €	1 772 €	1 424 €	8 545 €	31 368 €	9 553 €	108 380 €	620 200 €	123 804 €	20 842 €	513 431 €	0 €
ECF	7 324 080 €	391 514 €	249 878 €	203 209 €	415 597 €	947 728 €	266 246 €	485 286 €	64 511 €	21 676 €	57 247 €	18 411 €	17 424 €	15 034 €	11 449 €	167 865 €	105 858 €	1 287 425 €	323 599 €	60 255 €	280 010 €	244 114 €	1 689 742 €
Total	15 371 105 €	759 863 €	478 958 €	215 085 €	586 784 €	3 474 637 €	511 186 €	994 023 €	79 560 €	26 470 €	150 003 €	92 922 €	21 109 €	17 997 €	35 376 €	268 241 €	115 411 €	1 777 916 €	1 613 614 €	283 102 €	959 472 €	1 219 634 €	1 689 742 €
<i>p.m. provisions</i>	<i>17 191 439 €</i>	<i>1 453 242 €</i>	<i>816 461 €</i>	<i>219 362 €</i>	<i>1 352 026 €</i>	<i>3 900 122 €</i>	<i>1 358 433 €</i>	<i>2 708 579 €</i>	<i>337 763 €</i>	<i>0 €</i>	<i>579 309 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>265 025 €</i>	<i>0 €</i>	<i>347 709 €</i>	<i>1 998 340 €</i>	<i>0 €</i>	<i>589 432 €</i>	<i>1 265 636 €</i>	<i>0 €</i>
<i>p.m. frais d'exploitation</i>	<i>3 398 141 €</i>	<i>250 119 €</i>	<i>291 805 €</i>	<i>104 216 €</i>	<i>62 530 €</i>	<i>714 228 €</i>	<i>264 014 €</i>	<i>243 171 €</i>	<i>243 171 €</i>	<i>6 948 €</i>	<i>243 171 €</i>	<i>130 618 €</i>	<i>3 474 €</i>	<i>3 474 €</i>	<i>3 474 €</i>	<i>243 171 €</i>	<i>13 895 €</i>	<i>34 739 €</i>	<i>264 014 €</i>	<i>13 895 €</i>	<i>0 €</i>	<i>264 014 €</i>	<i>0 €</i>

2017	TTC	BAD1	MUSA	NOUV	LTEB	CCON	CRPT	FACL	CRT3	CRT3-Temp	COCI	Masse Noire	PAV 1	PAV 2	PAV 3	BIOL	RESTO	AMUR	CEIN	PARA	Centrale Froide	BIUN	HFX
CEN - surfaces communes	3 175 478 €	180 613 €	91 524 €	3 637 €	71 848 €	1 130 336 €	120 102 €	249 450 €	7 105 €	2 263 €	67 379 €	54 126 €	1 807 €	1 453 €	14 526 €	65 168 €	0 €	360 843 €	160 986 €	93 530 €	466 471 €	32 311 €	0 €
ECT - surfaces communes	2 955 944 €	167 234 €	124 806 €	7 578 €	89 810 €	1 255 929 €	111 205 €	230 972 €	7 105 €	2 263 €	20 214 €	16 238 €	1 673 €	1 345 €	8 070 €	29 622 €	9 021 €	102 348 €	149 061 €	116 913 €	19 682 €	484 854 €	0 €
ECF	6 958 354 €	369 723 €	235 970 €	191 899 €	392 466 €	894 979 €	251 427 €	458 275 €	60 921 €	20 470 €	54 061 €	17 386 €	16 454 €	14 198 €	10 812 €	158 521 €	99 967 €	1 215 769 €	330 112 €	70 023 €	264 425 €	234 803 €	1 595 693 €
Total	13 089 777 €	717 570 €	452 300 €	203 114 €	554 124 €	3 281 244 €	482 734 €	938 697 €	75 131 €	24 997 €	141 654 €	87 750 €	19 934 €	16 995 €	33 407 €	253 312 €	108 988 €	1 678 960 €	640 158 €	280 467 €	750 579 €	751 968 €	1 595 693 €
<i>p.m. provisions</i>	<i>17 191 439 €</i>	<i>1 453 242 €</i>	<i>816 461 €</i>	<i>219 362 €</i>	<i>1 352 026 €</i>	<i>3 900 122 €</i>	<i>1 358 433 €</i>	<i>2 708 579 €</i>	<i>337 763 €</i>	<i>0 €</i>	<i>579 309 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>265 025 €</i>	<i>0 €</i>	<i>347 709 €</i>	<i>1 998 340 €</i>	<i>0 €</i>	<i>589 432 €</i>	<i>1 265 636 €</i>	<i>0 €</i>
<i>p.m. frais d'exploitation</i>	<i>3 208 821 €</i>	<i>236 184 €</i>	<i>275 548 €</i>	<i>98 410 €</i>	<i>59 046 €</i>	<i>674 436 €</i>	<i>249 305 €</i>	<i>229 623 €</i>	<i>229 623 €</i>	<i>6 581 €</i>	<i>229 623 €</i>	<i>123 340 €</i>	<i>3 280 €</i>	<i>3 280 €</i>	<i>3 280 €</i>	<i>229 623 €</i>	<i>13 121 €</i>	<i>32 803 €</i>	<i>249 305 €</i>	<i>13 121 €</i>	<i>0 €</i>	<i>249 305 €</i>	<i>0 €</i>

2016	TTC	BAD1	MUSA	NOUV	LTEB	CCON	CRPT	FACL	CRT3	CRT3-Temp	COCI	Masse Noire	PAV 1	PAV 2	PAV 3	BIOL	RESTO	AMUR	CEIN	PARA	Centrale Froide	BIUN	HFX
CEN - surfaces communes	2 580 845 €	170 548 €	86 424 €	3 435 €	67 844 €	1 067 344 €	113 408 €	235 548 €	6 709 €	2 137 €	63 624 €	51 110 €	1 706 €	1 372 €	13 716 €	61 536 €	0 €	340 733 €	0 €	0 €	293 650 €	0 €	0 €
ECT - surfaces communes	2 082 227 €	157 914 €	117 850 €	7 155 €	84 805 €	1 185 938 €	105 008 €	218 100 €	6 709 €	2 137 €	19 087 €	15 333 €	1 580 €	1 270 €	7 620 €	27 971 €	8 518 €	96 644 €	0 €	0 €	18 585 €	0 €	0 €
ECF	5 971 019 €	349 119 €	222 820 €	181 204 €	370 594 €	845 103 €	237 415 €	432 736 €	57 526 €	19 329 €	51 048 €	16 417 €	15 537 €	13 406 €	10 210 €	149 687 €	94 395 €	1 148 016 €	0 €	0 €	249 689 €	0 €	1 506 767 €
Total	10 634 091 €	677 581 €	427 094 €	191 794 €	523 244 €	3 098 384 €	455 832 €	886 385 €	70 944 €	23 604 €	133 759 €	82 860 €	18 823 €	16 048 €	31 546 €	239 195 €	102 914 €	1 585 393 €	0 €	0 €	561 925 €	0 €	1 506 767 €
<i>p.m. provisions</i>	<i>13 927 464 €</i>	<i>1 453 242 €</i>	<i>816 461 €</i>	<i>219 362 €</i>	<i>1 352 026 €</i>	<i>3 900 122 €</i>	<i>1 358 433 €</i>	<i>2 708 579 €</i>	<i>337 763 €</i>	<i>0 €</i>	<i>579 309 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>265 025 €</i>	<i>0 €</i>	<i>347 709 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>589 432 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>p.m. frais d'exploitation</i>	<i>3 030 048 €</i>	<i>223 025 €</i>	<i>260 196 €</i>	<i>92 927 €</i>	<i>55 756 €</i>	<i>636 861 €</i>	<i>235 416 €</i>	<i>216 830 €</i>	<i>216 830 €</i>	<i>6 195 €</i>	<i>216 830 €</i>	<i>116 469 €</i>	<i>3 098 €</i>	<i>3 098 €</i>	<i>3 098 €</i>	<i>216 830 €</i>	<i>12 390 €</i>	<i>30 976 €</i>	<i>235 416 €</i>	<i>12 390 €</i>	<i>0 €</i>	<i>235 416 €</i>	<i>0 €</i>

2015	TTC	BAD1	MUSA	NOUV	LTEB	CCON	CRPT	FACL	CRT3	CRT3-Temp	COCI	Masse Noire	PAV 1	PAV 2	PAV 3	BIOL	RESTO	AMUR	CEIN	PARA	Centrale Froide	BIUN	HFX
CEN - surfaces communes	2 437 059 €	161 046 €	81 609 €	3 243 €	64 065 €	1 007 879 €	107 090 €	222 425 €	6 336 €	2 018 €	60 080 €	48 263 €	1 611 €	1 295 €	12 952 €	58 108 €	0 €	321 750 €	0 €	0 €	277 290 €	0 €	0 €
ECT - surfaces communes	1 966 220 €	149 117 €	111 285 €	6 757 €	80 081 €	1 119 866 €	99 158 €	205 949 €	6 336 €	2 018 €	18 024 €	14 479 €	1 492 €	1 199 €	7 196 €	26 413 €	8 044 €	91 260 €	0 €	0 €	17 550 €	0 €	0 €
ECF	5 638 356 €	329 689 €	210 406 €	171 109 €	349 947 €	798 020 €	224 188 €	408 627 €	54 321 €	18 252 €	48 204 €	15 503 €	14 672 €	12 659 €	9 641 €	141 348 €	89 136 €	1 084 056 €	0 €	0 €	235 778 €	0 €	1 422 821 €
Total	10 041 635 €	639 831 €	403 299 €	181 109 €	494 092 €	2 925 764 €	430 436 €	837 002 €	66 992 €	22 289 €	126 307 €	78 244 €	17 775 €	15 154 €	29 788 €	225 869 €	97 180 €	1 497 066 €	0 €	0 €	530 618 €	0 €	1 422 821 €
<i>p.m. provisions</i>	<i>13 927 464 €</i>	<i>1 453 242 €</i>	<i>816 461 €</i>	<i>219 362 €</i>	<i>1 352 026 €</i>	<i>3 900 122 €</i>	<i>1 358 433 €</i>	<i>2 708 579 €</i>	<i>337 763 €</i>	<i>0 €</i>	<i>579 309 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>265 025 €</i>	<i>0 €</i>	<i>347 709 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>589 432 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>p.m. frais d'exploitation</i>	<i>2 861 235 €</i>	<i>210 600 €</i>	<i>245 700 €</i>	<i>87 750 €</i>	<i>52 650 €</i>	<i>601 380 €</i>	<i>222 300 €</i>	<i>204 750 €</i>	<i>204 750 €</i>	<i>5 850 €</i>	<i>204 750 €</i>	<i>109 980 €</i>	<i>2 925 €</i>	<i>2 925 €</i>	<i>2 925 €</i>	<i>204 750 €</i>	<i>11 700 €</i>	<i>29 250 €</i>	<i>222 300 €</i>	<i>11 700 €</i>	<i>0 €</i>	<i>222 300 €</i>	<i>0 €</i>

CEN - Consommation Energétique

Sont inclus les consommations électriques, les consommations de chauffage, les consommations de froid et les consommations d'eau potable des surfaces communes et non privatives.
Les consommations varient en fonction des conditions météorologique, du degré d'occupation et de l'exploitation du bâtiment.

Ne sont pas inclus les taxes et les frais de télécommunication des utilisateurs ainsi les frais énergétiques à prendre en charge par les exploitants du restaurant universitaire et des commerces.

ECT - Entretien Courant

Sont inclus le nettoyage journalier, hebdomadaire et mensuelle des surfaces communes, la fourniture des consommables pour WC, kitchenette et les produits d'entretien, le nettoyage des fenêtres intérieure et extérieure.
Ne sont pas inclus les frais de l'entretien courant à prendre en charge par les exploitants des zones privatives, des frais pour le restaurant et des commerces, ainsi les frais de gardiennage

ECF - Entretien Constructif

Sont inclus les frais pour l'entretien constructif du clos et couvert, du parachèvement et des installations techniques.
Ne sont pas inclus les frais de l'entretien des équipements spécifiques et privatifs des utilisateurs.

Provisions

Les provisions sont destinées à maintenir ou à rétablir les immeubles dans un état dans lequel ils peuvent accomplir la fonction requise pendant tout leur cycle de vie.
Elles peuvent être remplacées par une ligne de crédit auprès d'une banque

Frais d'exploitation

Sont inclus (suivant le concept d'exploitation) les frais de gardiennage et de télésurveillance, les fournitures, les réparations et l'outillage nécessaire pour les surfaces communes et non privatives gérés par le Fonds Belval.

Les Projets concernés

BAD1	1 er Bâtiment Administratif
MUSA	La Rockhal
NOUV	L'Incubateur d'Entreprises
LTEB	Lycée Belval
CCON	La Maison du Savoir
CRPT	La Maison de l'Innovation
FACL	La Maison des Sciences Humaines
CRT3	Les Halles d'Essais Ingénieurs
CRT3-Temp	La Halle provisoire
COCI	Le Centre de Culture Industrielle
Masse Noire	L'exposition Masse Noire
PAV1	Le Pavillon anc. Adem
PAV2	Le Pavillon anc. Fonds Belval
PAV3	Le PavillonSkip
BIOL	Le Bâtiment Biotech
RESTO	Le Restaurant Universitaire
AMUR	Les Aménagements Urbains
CEIN	La Maison du Nombre
PARA	La Maison des Arts et Etudiants
Centrale Froide	La 1 er Centrale de Production d'Eau Glacée
BIUN	La Bibliothèque Universitaire
HFX	Les Hauts Fourneaux