

Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi a pour objet d'acquérir la moitié d'un immeuble en cours de construction sis 12 Avenue J-F. Kennedy dans le Quartier Européen Sud du plateau du Kirchberg à Luxembourg, immeuble dénommé K22.

L'immeuble en question est construit sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/5378, lieu dit «Rue Galileo Galilei», place contenant 72 a 86 ca.

Sur ce terrain un droit de superficie sur 75 ans a été concédé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg en indivision à ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S. à r.l., Aperam Real Estate S.à r.l., une filiale à 100% d'Aperam S.A. et Kennedy 2020 SAS, une filiale à 100% d'ArcelorMittal.

ArcelorMittal, souhaite pérenniser sa présence au Grand-Duché de Luxembourg en faisant construire sur ce site un bâtiment emblématique et innovant destiné à accueillir son siège social mondial.

La société ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l. est chargée de la construction de l'immeuble. Elle a obtenu pour le compte de l'indivision l'autorisation de bâtir et les autorisations d'exploitations nécessaires à la construction et à l'exploitation du Bâtiment K22 et a entamé de manière substantielle les travaux, notamment d'excavation et de terrassement.

ArcelorMittal, n'ayant pas prévu d'occuper la totalité de l'immeuble, a mandaté ArcelorMittal Kirchberg Real Estate S.à r.l. pour rechercher un investisseur. ArcelorMittal a aussi proposé à l'État une option d'achat permettant l'acquisition en copropriété de 50% du Bâtiment K22. Cette option d'achat permet à l'Etat d'acquérir 50% du Bâtiment K22 (y compris 50% dans le droit de superficie) aux coûts de construction réels à livre ouvert, sans marge pour ArcelorMittal Kirchberg Real Estate.

Programme de construction :

Il est prévu de construire un immeuble de 21 niveaux de 60.700 m² de surface constructible brute (SCB), surface à laquelle il y a lieu d'ajouter 18.000 m² en sous-sol. La hauteur de l'immeuble est de 79 m.

Il est constitué de :

- 15 niveaux de bureaux en superstructure et des locaux techniques sur le toit,
- Un rez-de-chaussée avec un hall d'accueil mutualisé, un hall secondaire et 3 locaux multifonctionnels,
- Un socle semi-enterrés occupant la totalité du terrain avec :

- 2 niveaux de services (RIE, auditorium...) et des bureaux,
- 3 niveaux de parkings enterrés,
- Les locaux techniques et locaux d'archives

Le programme de construction du bâtiment K22 prévoit les éléments suivants :

Zones de bureaux

- 36.250 m² de surfaces nettes de bureaux incluant les archives vivantes et les salles de réunion.

Locaux spécifiques assimilés aux zones de bureaux

- Salles de réunion
- Locaux de stockage - archives vivantes

Locaux divers assimilés aux zones de bureaux

- Sanitaires communs
- Kitchenettes
- Locaux d'entretien
- Locaux bureautiques
- Locaux informatiques
- Locaux techniques divers
- Locaux d'archives mortes

Espaces spécifiques

- 3 Commerces accessibles au public en rez-de-chaussée
- 2 Halls d'accueil
- Jardins en atrium ou en terrasses
- Auditorium de 200 places avec salles de commission
- Restauration
- PC de sécurité-sûreté
- Quai de livraison
- Parkings voitures (375), parking motos (50) et parking vélos (156)
- Locaux divers

1. Partie technique

1.1. Partie urbanistique

a) Implantation



Vue aérienne du site

Le projet K22 est implanté au nord-est de la Ville de Luxembourg dans le Quartier Européen Sud du plateau du Kirchberg à Luxembourg. Ce quartier constitue un site urbain de 360 hectares dont l'urbanisation a été entreprise dans les années 1960, d'abord pour l'installation des Institutions européennes. Depuis 1961, son développement est coordonné par le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg. Il regroupe aujourd'hui des bâtiments à usage financier, commercial, culturel, sportif, ainsi que des logements.

Le terrain de 7.286 m² est encadré par l'avenue J. F. Kennedy, la rue Galilei Galileo, la rue du Fort Thüngen et l'ouvrage Wendeplatte.

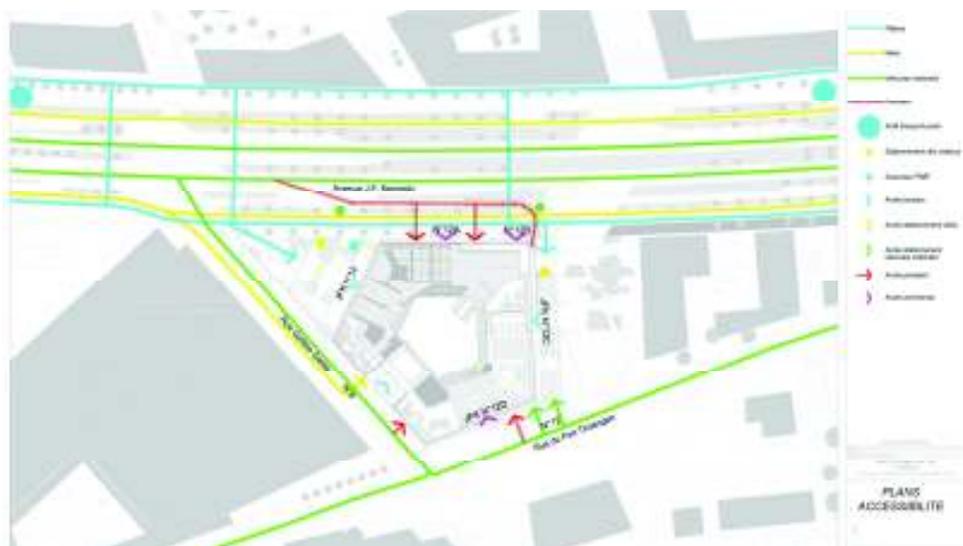
b) Accessibilité

L'immeuble K22 est de plain-pied avec l'avenue J. F. Kennedy. Un vaste parvis à l'angle de Kennedy et Galileo permet une mise en scène de l'accès. Un cheminement extérieur piéton, ouvert au public en journée, permet de faire le tour de l'immeuble, en surplombant les rues Galilei Galileo et du Fort Thüngen.

Profitant de la déclivité de la rue Galilei Galileo, un second accès est créé en contrebas au n°12 de la rue du Fort Thüngen pour les parkings souterrains, le quai de livraison et les accès de services. Seul un accès pour les vélos est créé dans la rue Galilei Galileo.

Le site étant encadré par deux stations de tramway, l'accès des personnes arrivant en transport public se fait uniquement depuis l'avenue J. F. Kennedy. Enfin, la piste cyclable passant au pied de l'immeuble, deux parkings à vélos de 12 places chacun sont installés devant chaque hall d'accueil.

pour les visiteurs. Les espaces extérieurs permettent également aux véhicules des services d'urgence d'approcher l'immeuble.



Plan d'accessibilité

1.2. Partie architecturale

Le K22 est un immeuble de bureaux au plan de forme pentagonale, aux façades évasées, avec un atrium central, posé sur un socle semi-enterré de services et de parkings. Le design, réalisé par le cabinet Wilmotte & Associés est principalement en acier et en verre.

a) Conception urbanistique

Occupant la totalité de l'îlot, l'immeuble K22 est constitué de deux volumes, un volume servant de socle qui s'intègre dans la topographie du terrain et un volume pentagonal élancé, se finissant en spirale ascendante, posé sur ce socle. Ces deux volumes sont détachés horizontalement l'un de l'autre par un joint creux - le niveau du rez-de-chaussée – qui se positionne en retrait par rapport à l'empreinte du volume supérieur.

Ce volume supérieur offre cinq faces différentes à la ville. Une volumétrie interrompue en façade Sud-Ouest par la création d'une faille végétalisée tournée vers le centre-ville historique de Luxembourg. Cette ouverture à la ville donne un visuel élancé qui permet d'en affiner la silhouette et de donner une nouvelle échelle à la Skyline du plateau du Kirchberg. L'éclipse progressive de l'élévation de la structure sur le dernier niveau crée pour chaque façade une expression architecturale dynamique, accentuée par la présence de la végétation des 4 terrasses en toiture.

Le bâtiment est intégré à la ville, le rez-de-chaussée est largement vitré dévoilant l'atrium central et le jardin. Le niveau haut du socle, le rez-de-chaussée, offre un espace public ouvert sur la ville, le parvis. Il permet une continuité urbaine entre les différents espaces publics bordant le projet et offre des percées visuelles vers le grand paysage. Le rez-de-chaussée est actif, il donne accès aux programmes publics et partagés du bâtiment. Il donne à voir et permet des transparences vers l'atrium central et son jardin. La façade du rez-de-chaussée, de six mètres de haut est décalée sur

l'ensemble des côtés de la parcelle, ce qui permet d'étirer l'espace public de l'avenue Kennedy tout autour du rez-de-chaussée, ouvert et transparent, en une coursive couverte par le bâtiment.

Elle invite les passants à l'emprunter pour déambuler vers les espaces publics tels les halls d'accueil, des restaurants et/ou un fitness. Cette allée permet d'ouvrir le site au public côté ville au nord - l'avenue Kennedy - et côté grand paysage au sud formant un belvédère sur la nature.

La forme trapézoïdale du terrain et sa déclivité permettent de créer un vaste parvis à l'angle de Kennedy et Galileo avec un léger emmarchement connectant le rez-de-chaussée et l'avenue. Le retrait par rapport à la limite de la parcelle permet d'intégrer cette pente. Le parvis et la coursive donnent accès aux deux halls d'accueil et aux commerces.

b) Conception architecturale

Le concept architectural peut se résumer en quatre points :

- Bâtiment monolithe, entièrement vitré, avec sa faille végétalisée et son toit avec terrasses plantées et revêtu de panneaux photovoltaïques.
- Atrium et faille avec passerelles aériennes.
- Un mécano de 4 éléments structurels réalisés à base d'acier.
- Plateaux de bureaux de 18 m de largeur libre de tout appui.

ArcelorMittal a souhaité implanter son siège administratif et opérationnel dans un bâtiment emblématique qui mette en valeur les nombreux avantages de l'acier comparativement à d'autres matériaux de construction, tout en soulignant la capacité d'utilisation de l'acier dans des bâtiments plus « verts » et plus durables, afin de mettre en évidence le savoir-faire du groupe.

Cela est matérialisé par un exosquelette, trame métallique visible en façades de la superstructure pentagonale, véritable signature du projet. De plus, les façades sont inclinées (3 m de porte à faux au sommet de l'immeuble). La façade principale extérieure est une façade double peau mince, faiblement ventilée et largement vitrée dont la face avant est en retrait de la structure de l'exosquelette en acier. La faille en vitrages extra-clairs permet de voir les végétaux cheminant entre les passerelles de circulation.

La verrière de l'atrium est composée d'une structure métallique couverte par des coussins transparents.

La façade du rez-de-chaussée de 5,50 m de hauteur est située en retrait. Elle est de type mur rideau transparent constitué de grands modules de double vitrage rigidifiés par des montants en acier. La protection solaire de toutes les façades est assurée par des stores motorisés à commande centralisée disposés dans l'interstice de la double peau.

Le socle semi-enterré est relativement opaque, massif et ses façades suivent la trame du volume supérieur qui découpe de larges baies vitrées en retrait du nu extérieur de cette façade. Les parties opaques verticales, toutes au même nu, sont recouvertes d'un parement en plaques d'acier brut. Une protection solaire des baies vitrées est assurée par des brise soleil positionnés dans la partie supérieure des baies. Ils sont en acier brut alignés sur le nu extérieur de la façade du socle.



Vues de l'immeuble K22

Au centre de l'immeuble, l'atrium est protégé par une verrière.

Les espaces extérieurs de l'immeuble et le parvis sont revêtus d'un sol minéral avec incrustations métalliques y compris les marches. Les jardinières et les bancs sont en acier, en bois et en béton teinté dans la masse. Le parvis est agrémenté d'une fontaine et de bassins permettant de récupérer et stocker les eaux pluviales.

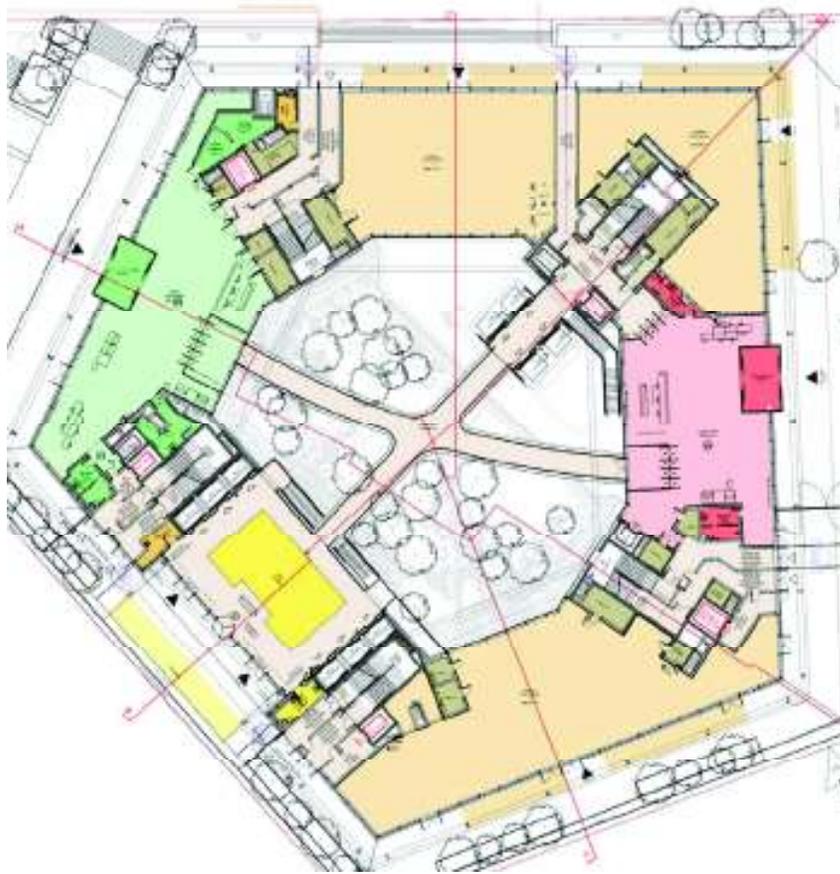
Le projet est construit en une seule phase.

c) Conception fonctionnelle

Au rez-de-chaussée, depuis le parvis, les occupants de l'immeuble et les visiteurs accèdent au hall d'accueil principal mutualisé entre tous les utilisateurs. Un hall d'accueil secondaire est situé du côté opposé pour les occupants arrivant par les transports en commun. Chaque hall est connecté aux parkings par un ascenseur direct et est doté d'un système de contrôle d'accès. Le hall principal comprend : banque d'accueil, espaces d'attente, sanitaires visiteurs, sanitaires et vestiaires pour le personnel d'accueil.

Chaque hall donne accès à la passerelle en forme de « X » permettant de rejoindre les deux noyaux de circulations verticales Nord et Sud, chacun équipé de six ascenseurs. Ceux-ci font la liaison à la fois avec les étages du socle et ceux en superstructure pour desservir les bureaux et les services communs, mais pas les parkings. Pour des raisons de sûreté et de contrôle d'accès, les parkings ne sont accessibles que par les halls d'accueil.

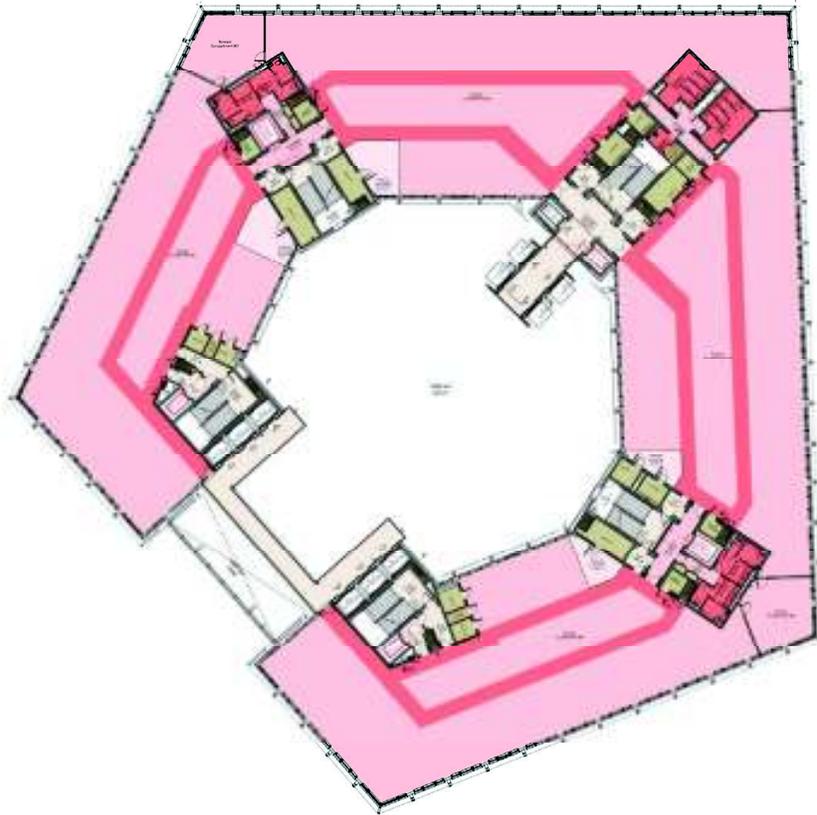
Une cafétéria ouverte également aux visiteurs est située à ce niveau du rez-de-chaussée en façade Sud avec un accès à une terrasse extérieure.



Vue en plan du rez-de-chaussée avec l'atrium et la passerelle

La **superstructure** de forme pentagonale est structurée autour de cinq noyaux de circulations verticales. Chaque noyau comprend : un escalier avec sas, un ascenseur pour les pompiers, des gaines techniques, et un palier d'accès à deux plateaux de bureaux avec contrôle d'accès par badge. Deux des cinq ascenseurs pompiers sont des ascenseurs de charges de grande capacité, utilisables pour les travaux ou les déménagements. Trois des cinq noyaux disposent de sanitaires et de locaux d'entretien.

La partie en superstructure de l'immeuble se développe sur 15 étages. Les bureaux occupent la totalité des étages des niveaux 01 à 15. Le plan d'un étage standard en superstructure comprend 4 plateaux de bureaux; le cinquième côté étant occupé par la faille vitrée et les passerelles de liaison. Chaque plateau est directement accessible depuis les circulations verticales et peut être, soit directement connecté aux autres plateaux contigus par les paliers, soit rendu indépendant par la condamnation des accès par badge. Chaque plateau dispose de locaux techniques courants forts et faibles. Ces dispositions permettent une très grande modularité dans l'implantation des occupants.



Plan d'un étage type

La façade étant tramée à 1,35 m, les plateaux de bureaux peuvent être utilisés soit en bureaux paysagers, soit en bureaux fermés de 14 ou 21 m² (2 ou 3 trames sur une profondeur de 5,20 m).

En partie supérieure du bâtiment, des terrasses accessibles à tous sont situées aux niveaux 12 et 16. Des terrasses privées ne sont accessibles qu'aux occupants des niveaux 14 et 15. Celle du niveau 14 possède un potager. Des locaux techniques sont regroupés aux niveaux 12 et 16.

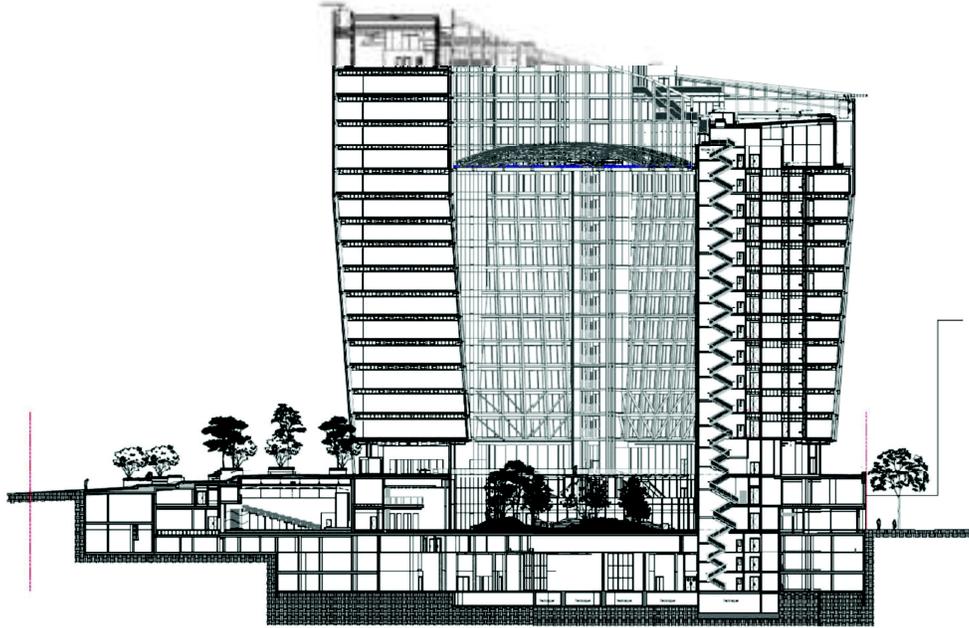
Constituant la base de la construction, le socle comprend cinq niveaux, deux semi-enterrés pour les services et des bureaux et trois niveaux de parkings et locaux techniques.

Le niveau (-1) comprend : le PC de sécurité-sûreté directement accessible depuis l'avenue Kennedy ; le restaurant d'une capacité de 420 places assises avec cuisine et locaux techniques ; des bureaux pour 40 postes de travail environ ; des locaux techniques et des locaux de services pour le personnel de maintenance.

Au niveau (-2), le jardin de l'atrium (1 800 m² environ) permet de distribuer : un auditorium de 200 places avec 5 salles de commission ; des bureaux pour 85 postes de travail environ ; le quai de livraison et ses locaux annexes ; l'accès au parking ; le local vélos ; des locaux techniques et des locaux de services pour le personnel de maintenance.

Le niveau (-3) est dédié : aux archives, au parking motos et voitures.

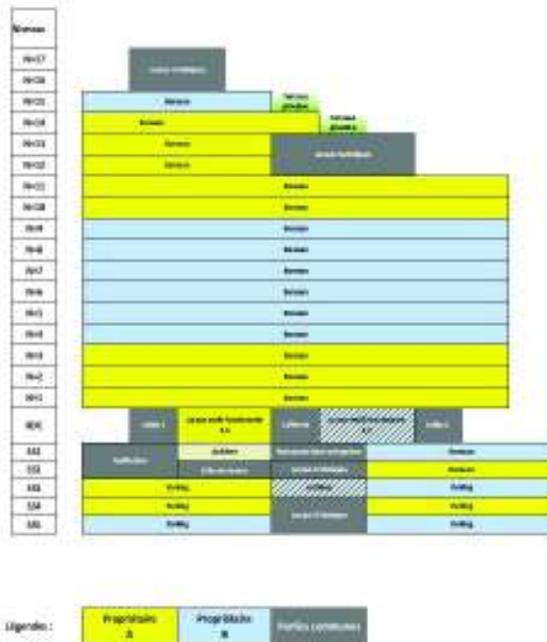
Les niveaux (-4) et (-5) sont occupés par des parkings voitures et des locaux techniques.



Coupe générale

d) Répartition des surfaces

Les surfaces sont réparties à 50/50 entre les deux copropriétaires (A) ArcelorMittal et (B) Etat selon le schéma suivant :



1.3. Partie constructive

a) Fondation

L'ouvrage reposera sur la roche et sera fondé sur des points d'appuis isolés pour reprendre les charges de la charpente métallique et des radiers béton pour les noyaux.

b) Structure

La structure portante de l'immeuble est constituée de 5 noyaux en béton et d'une charpente métallique supportant les dalles de plancher et les façades. La descente des charges est assurée par les poteaux métalliques et par les voiles en béton armé selon les zones et les portées. La charpente métallique est du type exosquelette (structure devant les façades) sans appuis intermédiaires. Les plateaux de bureaux sont caractérisés par l'absence de poteaux à l'intérieur du bâtiment, offrant un espace libre de 18,30 m de façade à façade.

L'exosquelette est tramé à 4,05 m, soit la hauteur d'un niveau. La hauteur libre des étages de bureaux est de 2,90 m sous poutres et 3,40 m sous dalle. La hauteur libre peut être augmentée entre les poutres.

Les parois des noyaux et les voiles périphériques du socle sont réalisés en béton armé. Les planchers sont en béton armé sur bacs acier. Les surcharges sont définies par typologie de locaux pour toutes les dalles. Tous les niveaux comprennent des faux-planchers dont le plénum varie entre 15 cm en superstructure et 35 cm pour les étages (-1) et (-2) du sous-sol.

c) Façades

Le rythme structurel de la charpente de 4,05 m est décomposé en modules de façades de 1,35 m de largeur. Le bâtiment dispose d'une façade à double peau mince faiblement ventilée à profilés en aluminium. La partie vitrée est constituée d'un triple vitrage en partie intérieure et d'un vitrage feuilleté en partie extérieure. Entre les deux se trouve une lame d'air dans laquelle sont intégrés les stores orientables, manœuvrés automatiquement pour limiter les apports solaires et préserver le confort. Les parties opaques sont constituées de panneaux sandwich avec une tôle aluminium ou acier en peau extérieure avec comme isolant de la laine minérale sur la partie intérieure. Un manchon isolant protège la pénétration de la structure à travers la façade pour se garantir des ponts thermiques. Les façades des bureaux en superstructure ne sont pas munis d'ouvrants

1.4. Concept énergétique et développement durable

Le bâtiment est conçu pour limiter les dépenses énergétiques. La double façade à triple vitrages sur l'extérieur mais aussi l'atrium sur l'intérieur permettent de limiter les déperditions calorifiques tout en offrant un confort d'été et d'hiver haut de gamme.

L'immeuble bénéficie d'une classe d'efficacité énergétique A et d'une classe d'isolation thermique C.

La conception technique et architecturale de l'immeuble permet une économie en énergie primaire de plus de 40% par rapport au bâtiment de référence (Energiepass).

Le projet K22 vise une performance environnementale très élevée. Les 4 certifications et labels suivants sont mis en œuvre :

- Pour la reconnaissance de la performance environnementale globale, par les certifications britannique et allemande de référence :

- BREEAM International New Construction 2016, niveau OUTSTANDING
- DGNB International Core 14, niveau PLATINUM

Enfin une attention toute particulière est apportée au choix des matériaux qui sont, lorsque cela est possible, issus du recyclage comme par exemple l'acier issu de la filière électrique qui utilise des ferrailles recyclées.

a) L'enveloppe du bâtiment

Le concept à la base a donc eu une incidence directe sur la conception des façades et plus particulièrement sur l'enveloppe globale du projet qui répond à des critères exigeants d'isolation thermique, d'acoustique et de confort visuel.

La demande énergétique du bâtiment sera fortement limitée grâce à l'enveloppe performante, l'exploitation de l'énergie solaire passive, l'éclairage naturel des lieux de travail, la récupération de la chaleur, la mise en place de techniques peu énergivores et l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'exposition de la construction au soleil a été évaluée, pour élaborer un concept de protections solaires efficaces capables d'assurer une gestion optimale des gains solaires pour les maximiser en hiver et les limiter en période estivale. L'éclairage naturel a été évalué pour les différentes configurations de bureaux pour garantir un facteur de lumière du jour au niveau des places de travail minimisant ainsi le recours à l'éclairage artificiel.

b) La ventilation

Pour garantir un climat intérieur et une qualité d'air hygiénique, les bureaux et autres espaces occupés seront ventilés mécaniquement. Le renouvellement d'air contrôlé est fourni par des centrales de traitement d'air à double flux avec récupération de chaleur. L'air climatisé est distribué en plafond des bureaux. Les salles de réunion sont pré-équipées de registres motorisés asservis à une sonde CO2.

c) Système de chauffage, climatisation, ventilation

L'immeuble est raccordé aux réseaux urbains de froid et de chaleur. Les locaux techniques HVAC sont situés principalement aux R-5, R+12 et R+16. Les fluides sont produits et distribués jusqu'aux équipements terminaux en faux-plancher ou en faux-plafond. L'ensemble des équipements techniques et de sécurité sont contrôlés par une GTC et une supervision, installées au PC Sécurité.

Des locaux techniques d'étage sont prévus pour chaque compartiment dans les noyaux avec les arrivées de fluides et d'air frais.

Les installations et équipements de HVAC se présentent comme suit :

- En superstructure par un faux plafond rayonnant réversible en bacs perforés acoustiques qui couvre la totalité du plateau à l'exception des zones de circulation associé à un dispositif de renouvellement d'air hygiénique fixe pour les zones de bureaux et à débit variable s'adaptant à l'occupation des espaces, pour les zones aménageables en salle de réunion.
- Pour le socle, les bureaux sont équipés de ventilo-convecteurs placés côté façade et alimentés en eau chaude et glacée.

Le plénum du faux-plafond est occupé par les gaines de ventilations et les réseaux de fluides, électriques et sprinkler. Ce faux-plafond comprend les luminaires encastrés pour l'éclairage de base,

avec leur alimentation électrique. Tous les dispositifs de sécurité relatifs à une configuration de bureaux type paysager sont installés : sprinkler, détecteurs, et peuvent être complétés en fonction du cloisonnement.

d) Les énergies renouvelables

En tenant compte des profils de demande de l'immeuble et des coûts pour réduire les émissions de CO₂, l'étude sur les différentes technologies exploitant des énergies renouvelables a mené à se décider pour l'installation de 1 400 m² de panneaux photovoltaïques en toiture présentant un réel intérêt économique et environnemental pour produire une partie de la demande électrique des occupants.

1.5. Installations techniques

En plus des installations déjà décrites dans le chapitre précédent, le bâtiment est équipé des installations techniques suivantes :

L'immeuble est alimenté en énergie électrique, via 3 postes de transformation Moyenne Tension/Basse Tension développant chacun une puissance de 1600KVA. Ils sont disposés au sous-sol, au plus près des charges à alimenter afin de limiter les pertes énergétiques.

Parallèlement, il est prévu d'alimenter le réseau électrique interne à partir de panneaux photovoltaïques disposés en toiture du bâtiment.

En cas de panne de courant du réseau électrique normal, un groupe électrogène de 1 400 KVA assure automatiquement l'alimentation électrique des installations de sécurité pour les personnes et pour le bâtiment, dans un délai de quelques secondes.

Concernant l'éclairage artificiel, il est prévu entièrement en LEDs.

Les systèmes de gestion des installations techniques (éclairage, stores, chauffage et climatisation), sont de technologie BUS. Ils permettent d'avoir une vision globale et aisée du fonctionnement du bâtiment. Ces systèmes permettent de faciliter les opérations d'entretien et de maintenance. Ils permettent également de surveiller les consommations d'énergie et d'optimiser en exploitation les paramètres de gestion.

Un ensemble de systèmes de sécurité est prévu dans le respect des normes en vigueur tels que notamment: installations d'éclairage de sécurité, paratonnerre et protections contre les surtensions, installations automatiques de détection et d'alarme incendie, installations de sprinkler, etc.

Les appareils d'éclairage de sécurité sont équipés de LEDs. Ils sont associés à un réseau de surveillance permanente à distance.

En plus des installations de sécurité et de protection contre l'incendie, les systèmes de surveillance électronique suivants sont prévus : contrôle d'accès, détection intrusion, vidéo-surveillance, parlophones. Tous ces systèmes communiqueront entre eux en temps réel via un réseau informatique spécialement dédié et sécurisé.

En ce qui concerne les installations sanitaires, la mise en place d'une démarche de gestion de l'eau permet de limiter les consommations d'eau en intégrant les principes suivants :

- Minimisation de la consommation d'eau potable, en choisissant des équipements économes
- Surveillance des différents types de consommateurs, par intégration de compteurs judicieusement répartis

- Récupération de l'eau de pluie et réutilisation de celle-ci pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des abords.

Les ascenseurs desservent l'ensemble des niveaux de bureaux et des parkings avec 21 ascenseurs au total dont :

- 12 ascenseurs avec manœuvre à prédestination pour accès aux niveaux de bureaux depuis le rez-de-chaussée,
- 2 ascenseurs dédiés aux liaisons entre les parkings et le rez-de-chaussée,
- 4 ascenseurs pompiers dont 2 sont des monte-charges de 2 500 kg avec des portes de 2,80 m de hauteur,
- 2 monte-charges entre le quai de livraison et le restaurant,
- 1 élévateur pour personnes à mobilité réduite entre le trottoir de l'Avenue J.F. Kennedy et le parvis.

2. Etat de livraison

Tous les locaux sont livrés bruts de béton, fluides en attente. Les plateaux de bureaux sont livrés avec faux-plancher sans son revêtement, faux-plafond avec le système de ventilation et de chauffage intégré et avec l'éclairage de base. Les murs en béton des noyaux seront livrés bruts de béton, seules les menuiseries (portes des circulations, portes d'accès aux locaux techniques ...) seront mises en place.

L'occupant s'occupera de l'aménagement intérieur complet de ses locaux.

Budget prévisionnel du projet

En vertu de l'option d'achat accordé par ArcelorMittal à l'Etat, l'acquisition de 50% du Bâtiment K22 (y compris 50% dans le droit de superficie) peut se réaliser aux coûts de construction réels à livre ouvert.

Les prévisions budgétaires ci-dessous tablent sur des prix correspondant à l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment d'avril 2022.

Libellé du corps de métier	€ hTVA
Gros-œuvre	55.094.681
Charpente	52.531.000
Façades	60.564.000
Electricité	20.504.493
Chauffage-ventilation-climatisation	27.757.180
Plomberie sanitaires-Sprinkler	6.989.987
Installation d'ascenseurs	3.964.128
Parachèvement	31.524.638
Aménagements extérieurs	5.194.485
Mobilier	841.700
Frais divers (base vie, taxes, concours, assurances ...)	8.329.035
Réserve pour imprévus	16.100.000
Honoraires	48.394.915
(i) Les coûts: de terrassement, de l'ensemble des travaux de construction et des honoraires	337.790.242
TVA :	57.424.341
(i) TOTAL CONSTRUCTION ET HONORAIRES (TVA incluse)	395.214.583
(ii) Frais réels internes à ArcelorMittal (TVA incluse)	5.200.000
(iii) Redevance au titre de l'Acte de superficie et loyer pour l'occupation du domaine public	96.700.000
Budget prévisionnel (TVA incluse)	497.114.583
Prix d'exercice de l'option d'achat par l'Etat= 50 % du Budget prévisionnel	248.557.292
Montant des Dépenses Autorisées = 1,10 X Prix d'Exercice (€ TVA incluse)	273.413.021
Montant arrondi des Dépenses Autorisées (indice avril 2022)	273.500.000

TEXTE DU PROJET DE LOI

Article unique.

Le Gouvernement est autorisé à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros une part de cinq cent millièmes de la copropriété d'un immeuble en construction sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378, lieu-dit « Rue Galileo Galilei », place contenant 72 a 86 ca. Ce montant correspond à la valeur 119,28 de l'indice semestriel des prix de la construction pour l'ensemble du bâtiment au 1^{er} avril 2022. Il est adapté en fonction de la variation de l'indice des prix précité.

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique autorise le Gouvernement à acquérir pour un montant de 273.500.000 d'euros la moitié de l'immeuble dénommé K22 à Luxembourg - Kirchberg sis sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf sous le numéro 515/5378. L'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert. L'immeuble est plus amplement décrit ci-dessus à l'exposé des motifs.

Projet de loi relatif à l'acquisition de parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg

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 de la moitié des parts dans la copropriété de l'immeuble K22 à Luxembourg - Kirchberg est de 273.500.000 d'euros sur trois ans.



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

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet immobilier K22 au Kirchberg d'Arcelor Mittal – Acquisition par l'Etat de 50% de l'immeuble K22
Ministère initiateur :	Ministère d'Etat - Ministère de la Mobilité et des Travaux publics - Ministère des Finances
Auteur(s) :	Jean-Luc Kamphaus - Félicie Weycker - Frank Genot
Téléphone :	247 82712
Courriel :	jean-luc.kamphaus@fi.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Projet immobilier K22 au Kirchberg d'Arcelor Mittal – Acquisition par l'Etat de 50% de l'immeuble K22: projet de loi autorisant la levée de l'option d'achat.
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	18/01/2023



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)