

N° 8154²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(20.6.2023)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'autoriser le Gouvernement à acquérir 50% de la copropriété d'un immeuble en construction sur le plateau du Kirchberg. Cet immeuble de 60.700 m², baptisé « K22 », est construit par le groupe ArcelorMittal qui souhaite y installer son siège mondial.

En bref

- La Chambre de Commerce se réjouit de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

Présentation du projet

ArcelorMittal souhaite pérenniser sa présence au Luxembourg en y construisant un immeuble emblématique pour y implanter son siège mondial. L'entreprise a donc obtenu la concession d'une parcelle de 7.286 m² sur le plateau du Kirchberg et a confié le projet architectural au cabinet français Wilmotte & Associés, à qui l'on doit notamment plusieurs réalisations notoires, comme l'Allianz-Riviera de Nice, le Grand Palais éphémère à Paris ou le Centre des congrès à Metz.

Selon l'exposé des motifs, ArcelorMittal a demandé à l'architecte d'imaginer un bâtiment iconique pour le Kirchberg. D'une hauteur de 79 mètres sur 21 niveaux, l'immeuble « K22 », avec sa charpente métallique de forme pentagonale, a aussi vocation à devenir une vitrine pour le producteur d'acier. Il doit mettre en valeur les avantages comparatifs de ce matériau de construction et démontrer les qualités de l'acier pour la réalisation de bâtiments plus respectueux de l'environnement. La conception technique et architecturale du « K22 » permet en effet une économie d'énergie primaire de plus de 40%. Il bénéficie d'une classe d'efficacité énergétique A et d'une classe d'isolation thermique C.

Le bâtiment sera aussi doté d'un atrium avec un jardin de 1.800 m², de panneaux photovoltaïques sur sa toiture, d'un auditorium de 200 places, d'une cafétéria et de boutiques.

Le groupe ArcelorMittal n'ayant pas vocation à utiliser l'ensemble des 60.700 m² de surface constructible brute ainsi que les 18.000 m² en sous-sol, il s'est mis à la recherche d'un co-investisseur. Le Gouvernement luxembourgeois a exprimé son intérêt. Il projette d'acheter 50% de ce nouvel ensemble immobilier afin d'y installer certains de ses services. Les surfaces seraient réparties à 50/50 et l'État occuperait sept étages de bureaux et la moitié du parking. Le montant de l'acquisition s'élève à 273.500.000 €. Il est susceptible d'être adapté en fonction de l'évolution de l'indice semestriel des prix de la construction. Selon l'exposé des motifs, l'acquisition se fait aux coûts de construction réels à livre ouvert, c'est-à-dire sans marge pour ArcelorMittal

L'objet du Projet est d'autoriser le Gouvernement à procéder à cette acquisition.

Considérations générales

La Chambre de Commerce ne peut que se réjouir de la volonté du groupe ArcelorMittal de pérenniser sa présence au Luxembourg et de la matérialiser en construisant un bâtiment emblématique et particulièrement performant d'un point de vue énergétique. En s'associant à ce projet, le Gouvernement montre son attachement à l'industrie, ce qui constitue un signal très positif pour le secteur.

Eu égard aux sommes très importantes engagées, la Chambre de Commerce aurait aimé trouver des éléments d'information sur la stratégie immobilière de l'État.

Fiche financière

Le montant total de l'acquisition est de 273.500.00 €. Il correspond à 50% des coûts de construction réels à livre ouvert. L'État aura donc accès à l'intégralité des documents financiers concernant le chantier. Le prix est assez nettement supérieur à ce qui observé sur le marché. Cela s'explique, selon la fiche financière, par la très grande qualité architecturale du projet.

La Chambre de Commerce regrette qu'une évaluation des futures charges de copropriété ne soit pas annexée à la fiche financière.

*

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