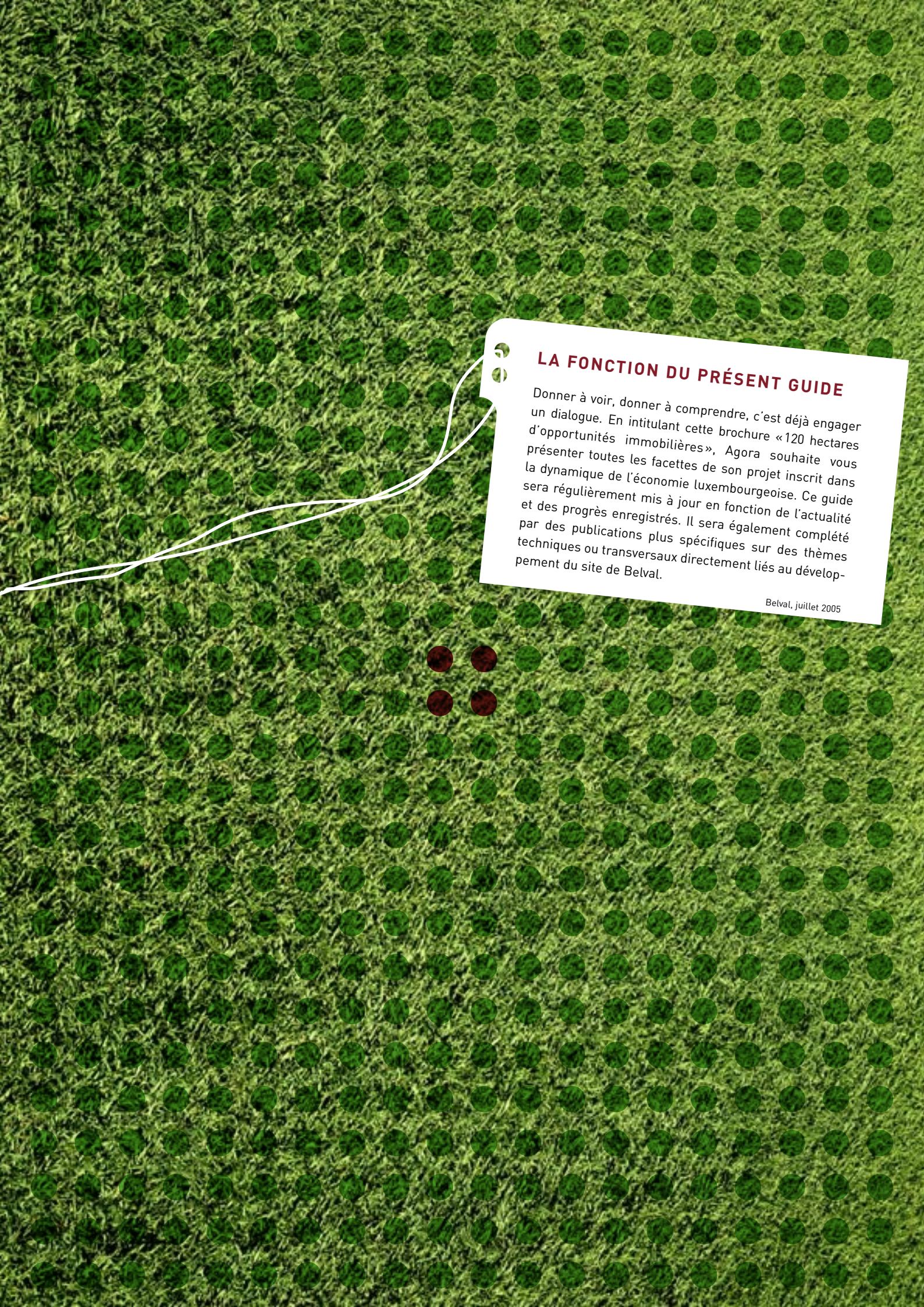




LUXEMBOURG-BELVAL
120 ha D'OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES





LA FONCTION DU PRÉSENT GUIDE

Donner à voir, donner à comprendre, c'est déjà engager un dialogue. En intitulant cette brochure « 120 hectares d'opportunités immobilières », Agora souhaite vous présenter toutes les facettes de son projet inscrit dans la dynamique de l'économie luxembourgeoise. Ce guide sera régulièrement mis à jour en fonction de l'actualité et des progrès enregistrés. Il sera également complété par des publications plus spécifiques sur des thèmes techniques ou transversaux directement liés au développement du site de Belval.

Belval, juillet 2005

BELVAL C'EST VIVRE!



Faire bouger les choses, c'est prendre un engagement décisif et pragmatique. C'est aussi la devise des hommes et des femmes d'Agora qui, chaque jour, engagent leur énergie au service d'un projet et d'une ambition réalistes, celle de la reconquête des anciens espaces industriels dans la perspective de développer durablement le potentiel économique et la qualité de vie de la région Sud du Luxembourg.

Depuis 2001, une nouvelle dynamique est lancée.

A la demande du gouvernement du Grand-Duché, Agora a engagé le processus de revalorisation du site de Belval déclaré prioritaire au plan national.

Un patrimoine unique et préservé, directement connecté à la frontière française, à proximité de la Belgique, à vingt minutes du centre de la capitale, intégrant l'ensemble des thématiques du développement durable et l'offre technologique la plus en pointe, Belval est le projet urbain mixte de référence au Grand-Duché.

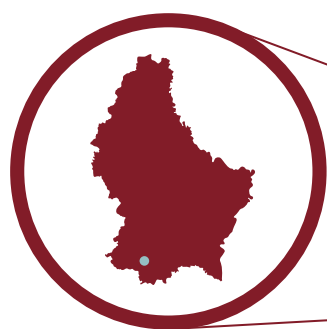
Après quatre années, les résultats du travail d'Agora sur le site sont visibles et encourageants. Les documents d'urbanismes sont adoptés, les principaux éléments de planification se traduisent désormais par la réalisation des infrastructures d'accès dont la connexion au réseau routier est programmée pour 2006. Les investissements publics et privés progressent quant à eux à un rythme soutenu. Les premiers habitants sont attendus dès 2008 à l'achèvement de la première tranche de construction du quartier d'habitation de Belval Nord. Auparavant, dès octobre 2006, les 1.200 occupants du nouveau centre administratif de la banque Dexia-Bil auront rejoint leurs voisins du centre de recherche public Gabriel Lippmann déjà installés sur le site. Il s'agit ici de préparer l'arrivée de l'Université de Luxembourg et le développement de la Cité des Sciences, de la Culture et de l'Innovation dont la salle de concert « Rockhal », inaugurée en automne 2005, constitue le premier élément avec sa capacité d'accueil de 6.200 places.

« 120 hectares d'opportunités immobilières ».

Aujourd'hui, plus que jamais, Belval mérite bien son appellation. A travers ce guide nous vous proposons de découvrir notre projet. Les informations qu'il contient sont, à notre image, claires et précises. Elles sont aussi notre invitation à engager, avec vous, un dialogue basé sur votre ambition, celle de la réussite de vos projets.

VINCENT DELWICHE
Directeur Agora

LUXEMBOURG, LITTLE, BIG COUNTRY



LE LUXEMBOURG

Le Luxembourg est un pays moderne, cosmopolite et dynamique, formé par sa culture et son patrimoine, caractérisé par son ouverture sur le monde. La prospérité actuelle du Luxembourg est issue dans un premier temps d'un développement et d'une consolidation industrielles et dans un deuxième temps d'un mouvement de diversification économique qui tend essentiellement à l'émergence du secteur tertiaire. À tour de rôle, ces trois processus ont contribué à renforcer la richesse du pays.

Le Grand-Duché offre une combinaison unique d'opportunités économiques parmi une multitude de secteurs de croissance.

UNE ÉCONOMIE OUVERTE

Une étude récente de l'Institut de recherche américain « The Heritage Foundation » réalisée pour le compte du Wall Street Journal attribue au Luxembourg la première place en Europe pour ce qui est des pays à disposer d'une économie ouverte, favorable aux investisseurs.

L'évolution du PIB de 2004, place le pays aux premiers rangs des économies européennes avec un taux de +4,2%. Le Luxembourg s'est définitivement positionné sur le plan international par son savoir-faire financier. Le pays attire des capitaux importants et des projets d'investissement considérables. C'est un pays tourné vers le monde, au centre de l'Europe où le commerce international se pratique 24h/24 et où siègent de nombreuses enseignes internationales. Par ailleurs la situation géographique du Luxembourg facilite les échanges commerciaux soutenus par la coordination d'un secteur dynamique.

UNE VOCATION EUROPÉENNE

Attrayant notamment grâce à sa nature, son patrimoine, sa modernité mais aussi grâce aux sports et au développement culturel, le Luxembourg a su trouver sa place et s'élever au rang mondial de l'économie et de la culture.

Avec une surface de 2.586 km² et 455.000 habitants, dont 39 % d'étrangers, le Grand-Duché de Luxembourg est l'un des piliers majeurs de la Communauté Européenne. Pays fondateurs en 1957, il est lieu d'implantation de nombreuses institutions européennes regroupant à elles seules plus de 10.000 employés.

Depuis le milieu des années 60, le Luxembourg s'est définitivement positionné sur le plan international par son savoir-faire financier. Dans ce contexte, la place financière luxembourgeoise a réussi à se positionner à la tête des centres européens de placement collectif et à consolider sa deuxième place au niveau mondial en terme d'actifs.

Le Grand-Duché compte aujourd'hui plus de 160 établissements de crédit représentés par 25 nationalités différentes. 24% des Fonds d'investissements européens y ont établi leurs bases. En 2004, l'actif net des organismes de placement financier s'élève à 1.046 milliards d'Euros, en progression de 18% par rapport à l'année précédente.

Pour en savoir plus :

www.agora.lu → infos investisseurs → why Luxembourg.pdf

UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMISÉ PAR LA CONFIANCE

Le marché immobilier du Luxembourg est un des plus attractif du monde. Il se place actuellement en 3^{ème} position juste derrière la République Tchèque et la Pologne :

	Potentiel d'investissement (10 ans)				Risque du pays	
	TOTAL	BUREAUX	COMMERCE	LOGEMENT	TOTAL	MONÉTAIRE
Luxembourg	B+	A	A	A	AAA	AAA
Europe	B+	B	B+	A	A	AA
Etats-Unis	A	AA	A	A	C	E
Allemagne	C	D	C	B+	AA	AAA
Pays-Bas	C	C	B	B+	AA	AAA

→Source : Immobilienzeitung

2005 INDEX OF ECONOMIC FREEDOM

1. Hong Kong
2. Singapore
3. Luxembourg
4. Estonia
5. Ireland
6. New Zealand
7. United Kingdom
8. Denmark
9. Iceland
10. Australia
13. United States
18. Germany
21. Belgium
39. Japan
44. France

It measures 161 countries against a list of 10 broad factors of economic freedom: Trade policy, Fiscal burden of government, Government intervention in the economy, Monetary policy, Capital flows and foreign investment, Banking and finance, Wages and prices, Property rights, Regulation, Informal market activity

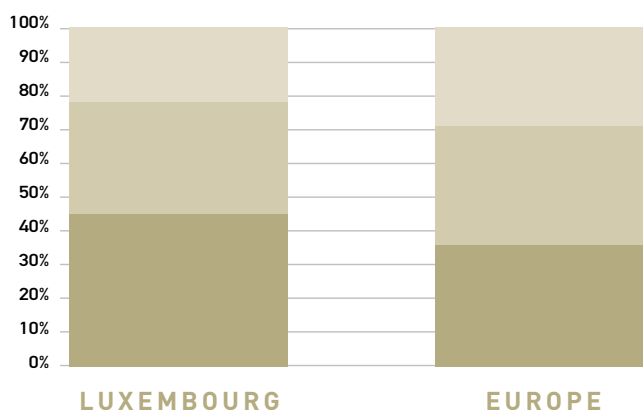


LUXEMBOURG: LES CHIFFRES-CLÉS 2004

Population	451.600
Taux de croissance de la population	+0,9%-an (2000-2004)
PIB	+4,2%
PIB par habitant	52.600 EUR
Rémunération moyenne	46.300 EUR
Traitement mensuel minimum brut	1.403 EUR
Taux d'inflation	+2%
Emploi intérieur	291.500
Emploi frontalier	112.000 (+4,7% / 2003)
Taux de chômage	4,5% (1/2005)

- On-Line, à la pointe de la technologie GRID et sa capacité de haut débit.
- Un environnement facilitant les échanges commerciaux soutenus par la coordination d'un secteur dynamique.
- Le Luxembourg est appelé à connaître une croissance annuelle de 4 % en Europe sur la prochaine décennie.
- Un pays entreprenant avec un leadership fort et visionnaire.
- Compétitif, le Grand-Duché offre de réels avantages parmi une multitude de secteurs économiques de croissance.
- Attrayant notamment grâce à sa nature, son patrimoine, sa modernité.
- Capitale de la culture européenne en 2007

LE VOLUME DU MARCHÉ IMMOBILIER AU GDL:



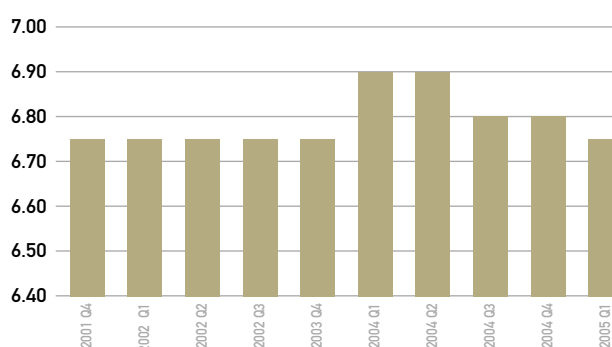
→ Source: DTZ

■ INDUSTRIES
■ COMMERCE
■ BUREAUX

L'analyse menée par le département recherche de DTZ sur le marché de l'investissement au Luxembourg fait état d'un stock immobilier commercial atteignant les 11,8 milliards d'euros. Avec un ratio propriétaire - occupant de 63 % (considérablement inférieur à la moyenne européenne de 72 %), cela représente un stock total d'investissements de l'ordre de 4,3 milliards d'euros au Luxembourg.

RENDEMENT DES BUREAUX

Le rendement moyen de l'investissement de premier ordre se situe dans une marge de 6,75 % à 7,5 %, avec une progression justifiée par certaines différences au niveau de la durée du bail et de la qualité des équipements.



→ Source: DTZ

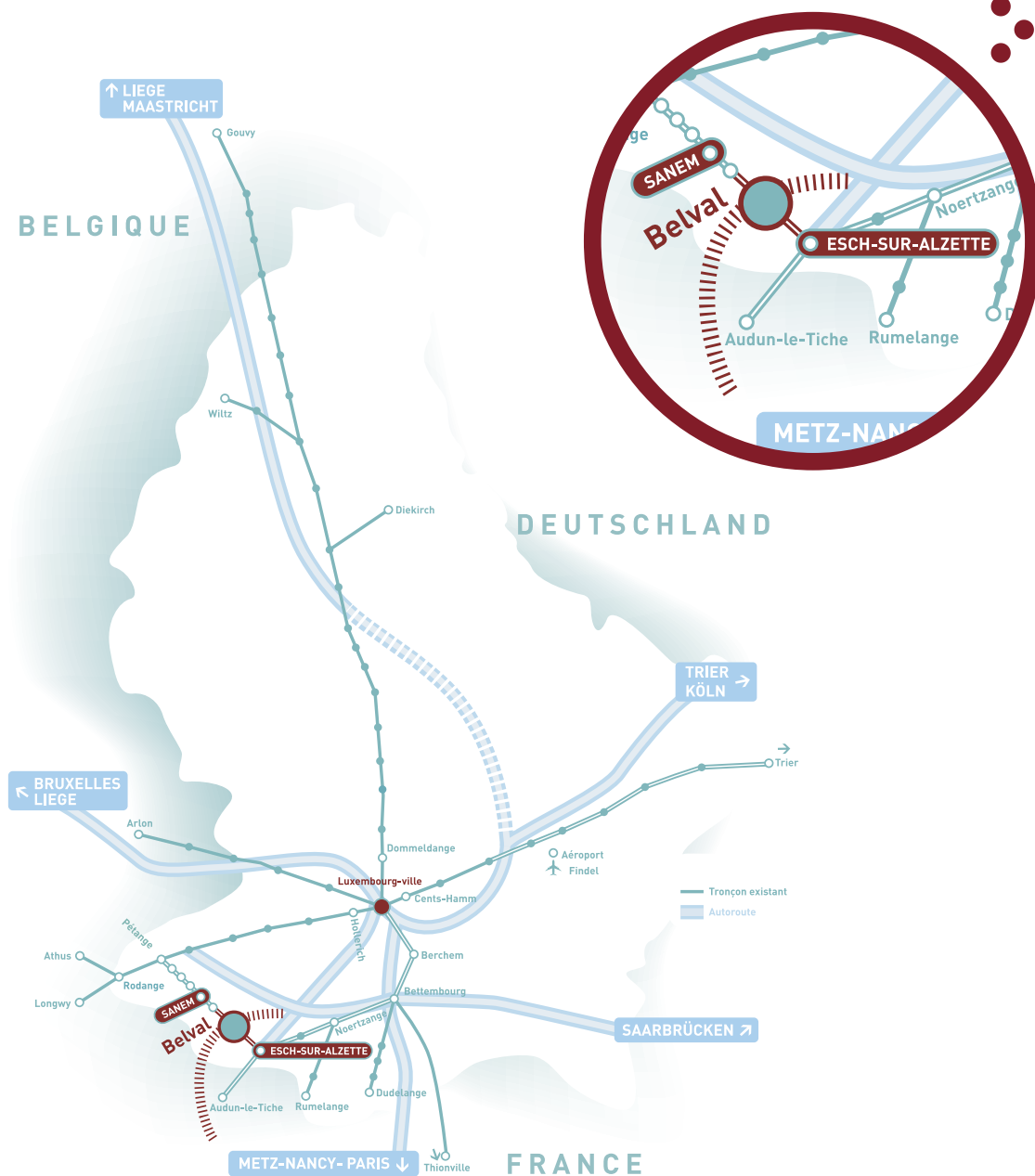
Les administrations nationales, les institutions européennes et le secteur financier représentent les acteurs les plus importants sur le marché immobilier luxembourgeois. L'activité d'investissement dans le secteur logement doit connaître un fort développement dans les prochaines années.

Entreprises - Salariés : Avantages à la valeur travail

	Luxembourg	Allemagne	Belgique	France
coûts total pour l'employeur	110	111	134	149
moins impôts, charges sociales pour l'employeur	10	11	34	49
salaire brute	100	100	100	100
moins impôts, charges sociales pour l'employé	27	36	48	30
salaire net	73	64	52	70

Base: salaire brut 100.000€, marié, 2 enfants

BELVAL, L'INCONTOURNABLE



→ Belval « prime location » : nouveau pôle d'attraction à 15 minutes de la capitale.

Les effets bénéfiques de la croissance exceptionnelle des années 90, essentiellement concentrés sur Luxembourg-Ville, ont également eu pour effet de provoquer une raréfaction de l'offre foncière et un engorgement du réseau routier de la capitale. C'est dans ce contexte, au titre de la politique d'Aménagement du Territoire et de la décentralisation, que le gouvernement du Grand-Duché a souhaité donner la priorité à l'urbanisation et au développement d'activités tertiaires privées et publiques sur le site de Belval.

Les premières pierres de cette ambition sont posées avec la réalisation ou la programmation d'investissements publics clés comme la construction d'une salle de concert (Rockhal), des archives nationales, de l'Université et des centres de recherches. La décision de la Banque Dexia-Bil de regrouper toutes ses activités Back-Office à Belval (plus de 70.000m²), représente un signal fort du secteur privé et un encouragement en faveur du développement du site.

BELVAL, UNE NOUVELLE ADRESSE

A 15 minutes du centre ville de Luxembourg, à 25 minutes de l'aéroport, Belval est la nouvelle destination tertiaire du Grand-Duché. Le réseau routier programmé pour la desserte du site prévoit la réalisation d'une liaison directe avec la France.



→ Le Boulevard Micheville au-dessus de l'autoroute vers la France.

En train, la ligne directe à partir de Luxembourg-ville permet de relier la gare de Belval en 25 minutes



→ La nouvelle gare

Le décor dominé par la silhouette des deux Hauts-Fourneaux donne son caractère et son cachet au site, un point de repère et d'identification unique au monde accentué par une architecture résolument moderniste comme les nouveaux bâtiments de Dexia culminants à une hauteur de 73 m.



→ Bâtiment DEXIA

BELVAL, POLE DE DÉVELOPPEMENT NATIONAL

Belval est le projet phare de la conversion des friches industrielles au Luxembourg. Avec sa surface de 120 ha, Belval est aussi l'un des trois pôles de développement national labellisés par le gouvernement. Après l'arrêt des Hauts-Fourneaux en 1996, une phase d'études approfondie a démontré que le développement du site constituait une opportunité unique pour le pays et plus largement pour la Grande Région. Le résultat final de ce cycle d'études s'est concrétisé par la réalisation du Masterplan actuel élaboré par le cabinet Jo Coenen (Maastricht - NL), vainqueur du concours européen d'urbanisme organisé par Agora en 2001.

Ce masterplan original offre le double avantage de la mixité et de la proximité des différentes fonctions urbaines, une synthèse idéale des thèmes de l'habitat, du travail et des loisirs dans un espace novateur. Belval, est aussi le premier projet de développement urbain au Luxembourg à prendre en compte, dans son élaboration et sa réalisation, la dimension du développement durable comme critère et garantie d'un haut niveau de qualité de vie.

A terme, Belval pourra accueillir 7.000 habitants et 20 à 25.000 occupants chaque jour.

Le Masterplan propose un potentiel de 1.285.000 m² SHOB à réaliser dans un horizon de 15 à 20 ans. La répartition prévisionnelle, par quartier et par usage, donne un aperçu du potentiel offert:



QUARTIER BELVAL



39 ha
200.000 m² SHOB

PARC BELVAL



33 ha
70.000 m² SHOB

→ Masterplan, architecte Jo Coenen

SURFACE CONSTRUCTIBLE	M ² SHOB	DÉJÀ DÉVELOPPÉ*
Logement	300.000	70.000
Bureaux	350.000	78.000
Commerce, loisir, services	100.000	8.000
Artisanat, showrooms	40.000	0
Utilisation publique **	495.000	495.000
Total	1.285.000	651.000

* construction ou programmation ferme; hors accords de développement en cours (76.000 m²)

** Agora et l'Etat luxembourgeois ont signé un contrat sur l'achat de 27,3 ha à Belval pour la réalisation du programme d'investissements publics

BELVAL : SON USP

- Premier site au Luxembourg pour la mixité des fonctions
- Cité des Sciences, de la Recherche et de l'Innovation élément moteur pour le tertiaire d'avenir
- Planification et réalisations innovantes
- Accès par tous les modes de trafic - situation idéale selon le concept IVL (concept intégré de trafic et de développement du pays)
- Lieu unique intégrant le décor historique de l'époque sidérurgique
- Alternative pour le désengorgement de la ville de Luxembourg et le flux du trafic transfrontalier
- Investissement clés réalisés : programme de l'Etat, siège Dexia, premier quartier d'habitation
- Prix d'incidence foncière compétitifs dans le contexte du marché luxembourgeois



SQUARE MILE



20 ha

485.000 m² SHOB

TERRASSE DES HAUTS-FOURNEAUX



27,6 ha

530.000 m² SHOB

CHAMBRE DES DÉPUTÉS: 16. JUIN 2005

La Chambre des Députés du Grand-Duché de Luxembourg a adopté le 16 juin 2005 le projet de loi de financement de la première phase de la liaison « Micheville » pour un montant budgétaire de 76 M€. La réalisation de cette infrastructure permettra l'accès à Belval à partir de l'autoroute de Luxembourg et de la région frontalière. La première phase des travaux est programmée pour un achèvement en 2006. Elle prévoit la construction, sur 735 m de longueur, de la structure portante du tunnel de raccordement des réseaux routiers luxembourgeois et français et la réalisation de l'accès sud du site à partir des communes de Esch-sur-Alzette et Sanem. Parallèlement à ces travaux, Agora a programmé la réalisation du boulevard central dans la perspective d'une mise en service échelonnée à partir du troisième trimestre 2006.

LE PROGRAMME DE L'ETAT

PROJET	RÉALISATION
Centre Recherche Public (CRP) Lippmann (provisoire)	2005
Rockhal	2005
Pavillon Skip	2005
Stabilisation Hauts-Fourneaux	2006
Incubateur	2007
Archives nationales	2008
Bâtiment administratif	2008
Lycée Technique	2009
Internat	2009
Centre d'animation et de culture industrielle	2009
Centre sportif	2010
Centre de Conférences	2010
Institut des sciences	2010
Equipements para-universitaires	2010
CRP informatique, biotechnologiques, matériaux	2010

BELVAL

HABITER, TRAVAILLER & VIVRE

Les développements actuels concentrés prioritairement dans le quartier de la Terrasse des Hauts-Fourneaux montrent le dynamisme de la reconversion engagée depuis 2000 avec la concrétisation et la programmation de projets majeurs comme la Salle de Musiques Amplifiées, les Archives Nationales, un équipement hôtelier, le centre bancaire de Dexia et de nouvelles fonctions commerciales, administratives et de loisirs. Parallèlement, cette offre nouvelle est complétée par un programme d'habitat et d'enseignement développé dans les autres quartiers du site.

A moyen terme, Agora offrira également de nouvelles opportunités dans le quartier Square Mile pour lequel un concept mixte logement – tertiaire – commerce est en cours d'élaboration.

LUXEMBOURG / BELVAL MASTERPLAN AVEC SITUATION ACTUELLE

fertiggestellte Projekte Projets terminés

1. Verwaltungsgebäude Agora
Bâtiment administratif Agora
2. Centre de recherche Gabriel Lippmann

Projekte in der Durchführung Projets en construction

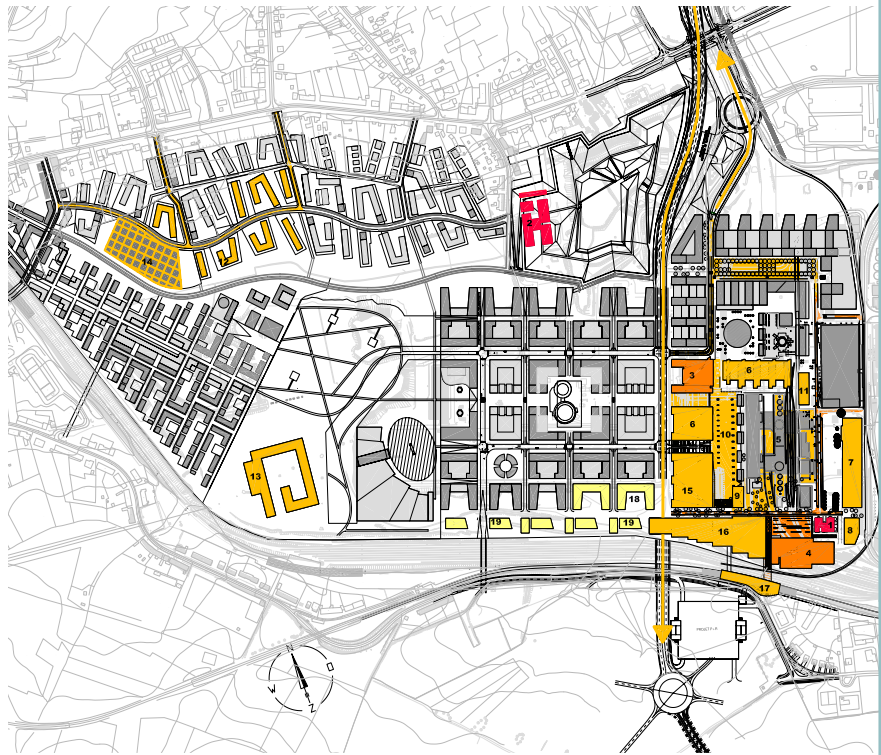
3. Dexia BIL
4. Rockhal

Projekte in der Vorbereitung Projets en préparation

5. Hochöfen - Les hauts fourneaux
6. Dexia BIL
7. Staatsarchiv - archives de l'Etat
8. Verwaltungsgebäude Staat
Bâtiment administratif de l'Etat
9. Hotel
10. Place centrale
11. Startup - pépinière d'entreprises
12. Wohnungsbauprojekte, erste Phase
Projets de logement, phase 1
13. Lycée
14. CIPA
15. Handel, Dienstleistung, Wohnen
commerce, tertiaire, logement
16. Freizeit, Handel, Dienstleistung -
loisir, commerce, tertiaire
17. Bahnhof - Gare Belval

Projekte in der Vermarktung Projets en cours de commercialisation

18. Büro - Bureau
19. Showroom, Dienstleistung -
Showroom, tertiaire



TÉMOIGNAGE :

En décidant d'installer un nouveau centre bancaire à Belval-Ouest, la Banque endosse à nouveau son rôle de précurseur et espère que son initiative augurera, cette fois encore, une reconversion réussie. La Banque fait partie intégrante de l'aventure humaine débutée à Belval-Ouest.

→Source: www.dexia.lu

HABITER À BELVAL

LE LOGEMENT AU LUXEMBOURG

La population du Grand-Duché connaît une croissance forte depuis 1985. Ainsi, au cours des vingt dernières années, le pays est passé de 366.200 (1985) à 451.600 habitants en 2004, soit une croissance de plus de 23% due essentiellement à un solde migratoire important reflet de la croissance. Sur la base des observations déjà constatées, les anticipations statistiques prévoient un accroissement de 55% d'ici à 2050 pour une population devant atteindre 700.000 habitants.

Cette augmentation à laquelle il faut ajouter le désir de plus en plus marqué des familles d'emménager dans des logements plus spacieux et plus modernes ainsi que la tendance à la réduction de la taille des ménages a créé une pression à la hausse sur le marché du logement, particulièrement dans la région Sud qui représente plus du tiers de la population totale du pays.

En quelques chiffres, le marché du logement neuf a atteint, au niveau national, une production annuelle moyenne de 2.585 unités entre 1990 et 2002. Selon les sources du ministère du Logement, la taille moyenne des nouvelles habitations est de 180 m² pour les maisons unifamiliales et de 86 m² pour les appartements. L'observatoire du logement estime les prix moyens des transactions au m² entre 2.400€ et 2.900€ pour les appartements et les maisons avec une forte tendance au renchérissement des prix pour le secteur de la construction neuve dont le prix moyen d'équilibre pour la région Sud s'élève à 3.000€ par m². Dans le secteur locatif les prix des appartements atteignent 11€/m² par mois dans la région Sud. Le loyer moyen pour les maisons est de l'ordre de 1.600€ par mois.

LA RÉGION SUD

En tenant compte de la croissance de la population et de l'évolution socio démographique, le besoin annuel sur les 12 communes de la Région Sud s'élève à 1.000 unités par an, soit sensiblement supérieur à la production moyenne de 800 unités constatées au cours des 10 dernières années. C'est dans ce contexte porteur qu'Agora propose dès aujourd'hui ses nouvelles opportunités foncières à destination des promoteurs et acquéreurs.



→ Proposition pour l'habitat, source Immocité

COMMUNE	population (2.1.2004 ProSud)	taux d'accroissement annuel de variation 2000-2004	taux des non- luxembourgeois 2004	nombre des ménages 2004	nombre des personnes par ménage 2004	part de ménage de 1 personne
Bascharage	6895	1,08	27,5	2734	2,52	25,6
Bettembourg	9229	-0,17	33,6	3468	2,66	24,45
Clémency	2110	-0,21	22,6	782	2,70	21,48
Differdange	19708	1,61	47,7	8068	2,44	33,94
Dudelange	17981	0,99	35,5	7717	2,33	35,2
Esch-sur-Alzette	28341	0,95	49,4	12945	2,19	41,39
Kayl	7608	0,91	31,8	2908	2,62	24,72
Mondercange	6200	0,54	22,0	2360	2,63	21,99
Pétange	14508	1,1	41,0	5492	2,64	25,47
Rumelange	4408	0,67	35,1	1739	2,53	28,57
Sanem	13829	1,27	26,0	5366	2,58	23,9
Schifflange	8198	-0,15	32,3	3480	2,36	32,55
Lux-Sud	139015	0,92	38,0	57059	2,44	31,68

L'OFFRE AGORA

Le site Belval, offre un potentiel constructible de plus de 300.000 m² alloués au secteur du logement. L'intégralité des 70.000 m² prévus dans le quartier de Belval-Nord est d'ores et déjà commercialisée sur la base d'une formule d'habitat nouveau au Grand-Duché développé autour du concept « d'habitat dans le paysage » très ouvert sur la nature. La livraison des premières réalisations est programmée pour 2007/2008. De nouveaux secteurs d'habitat sont en cours de programmation dans les quartiers Square Mile et Belval Sud. Le projet d'Agora est d'y développer une gamme originale de produits adaptés aux besoins actuels et futurs des habitants :

TYPOLOGIE	QUARTIER			
	Terrasse des Hauts-Fournaux	Square Mile	Belval-Nord	Belval-Sud
Maison unifamiliale en bande			•	•
Appartement	•	•	•	•
Studio	•	•	•	•
Loft	•	•		
Maison 3 ^{ième} age		•	•	•
Maison étudiants		•		•



→ Vue actuelle du quartier Belval Nord

Belval ne manque pas d'atouts déterminants par rapport à d'autres programmes plus classiques pour accueillir une nouvelle population dans la Région Sud:

- Quartiers variés
- Mixité sur le site: appartements, maisons unifamiliales, lofts,...
- Concept travail + logement + loisir
- Accès direct aux transports publics
- Infrastructures scolaires sur place
- Prix compétitifs
- potentiel pour le logement social
- Avance relative dans la réalisation

Pour les investisseurs, l'intégration d'unités d'habitations dans le grand parc d'activités tertiaires de Belval est la garantie d'un succès assuré pour un rendement élevé.



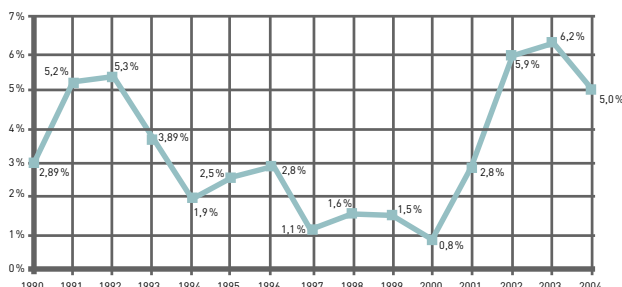
→ Perspective future du quartier Belval Nord, source Kurt

TRAVAILLER À BELVAL

LE MARCHÉ DE BUREAUX LUXEMBOURGEOIS

Au niveau national, le stock immobilier de bureaux atteint 2.500.000 m² en 2004, en progression de 25% sur les cinq dernières années. Un tiers de ces surfaces se concentre dans le Centre Business District (CBD) de Luxembourg-ville. La deuxième zone de grande importance avec 600.000 m² est regroupée dans le quartier international du Kirchberg, le reste étant reparti de façon diffuse dans plusieurs zones dont la plus grande, le site de la Cloche d'Or constitue un parc de bureaux de 175.000 m².

Le take-up annuel est +/- 120.000 m² auxquels se rajoutent +/- 30.000 m² de constructions à usage propre. Avec la construction de son siège administratif à Belval, Dexia a engagé la plus grosse opération de construction du pays dans ce secteur (35.000 m² en phase 1, + de 70.000 m² au final).



→ Source DTZ: Evolution du taux de vacance

Les prix de loyers varient de 15 à 20€ pour la périphérie. Ils oscillent de 30 à 35€ pour le CBD. Une appréciation moyenne de + 3 à 5 % par an est attendue dans les prochaines années.

L'OFFRE À BELVAL

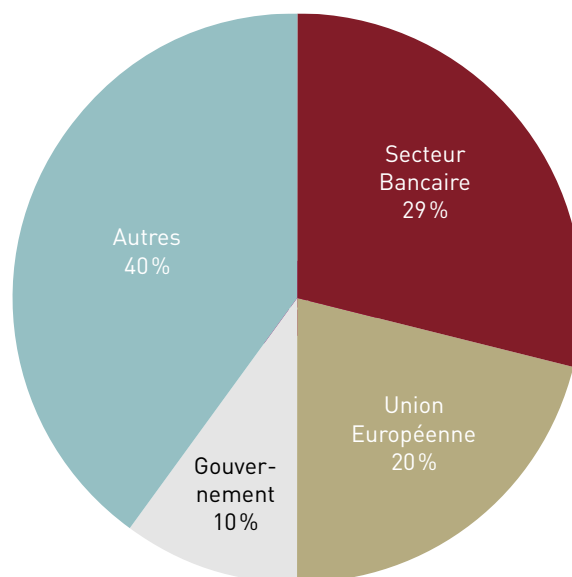
Le Masterplan de l'architecte Jo Coenen propose un potentiel de 300.000 à 400.000 m² d'immobilier de bureau pour le secteur privé. Dès à présent, avec une réservation pour 78.000 m² dont 35.000 livrables en octobre 2006, Dexia a pris une position de plus de 20% de ce potentiel pour l'installation de son siège administratif.

	Backoffice BFI - SII	Sièges Administratifs	Recherche Développement	Formation Education	Professions créatives	Bureaux d'études	Centres services
Promoteurs	•	•	•	•	•	•	•
End Users	•	•	•	•	•	•	•

PENSER LA VIE

Un projet urbain, nouveau et innovant est toujours un pont jeté vers l'avenir. Au delà des formes et des volumes qu'il tend à décrire, il doit avant tout se consacrer à l'essentiel : anticiper la vie des femmes et des hommes pour lesquels il est bâti et qui lui donneront sa réalité définitive. Avec le progrès technique, l'organisation des rythmes de notre vie quotidienne évolue rapidement. De nouvelles formes de travail apparaissent. Aujourd'hui compartimentés, ces rythmes auront, dans le futur, de plus en plus tendance à se libérer pour tendre vers un nouvel équilibre entre le travail et la vie privée. A Belval, Agora a souhaité être acteur de ces changements en développant un concept global de mixité et d'innovation, l'alliance de l'urbanisme et des technologies au service d'une haute qualité de vie.

Par activité, le secteur Banques/finances (BFA) absorbe près d'un tiers du marché :



→ Source DTZ: Occupants bureaux Q1 2004

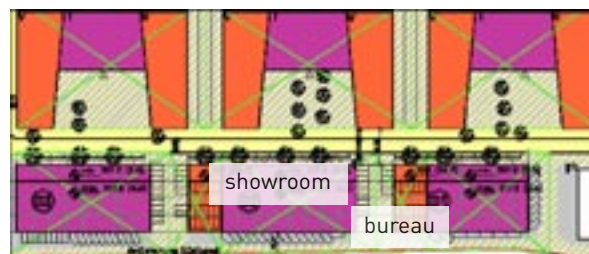
Belval offre une large palette d'utilisations de surfaces foncières afin de favoriser la mixité d'activités tertiaires :



BELVAL ATOUTS TERTIAIRES

- Key invests réalisés ou programmés (Dexia-Bil, Cité des Sciences, Rockhal, Université, habitat...)
- Pole de développement national
- Transports et accès optimisés
- Liaison routière internationale
- Proximité immédiate des bassins d'emplois frontaliers (France – Belgique)
- Mixité des fonctions (travail + logement + loisir)
- Concept urbain innovant
- Equipements IT de dernière génération
- Foncier sur mesure
- Offre diversifiée
- Prix compétitifs dans le contexte du marché luxembourgeois

Sur la Terrasse des Hauts-Fourneaux, la construction de l'immeuble administratif de Dexia et le développement de deux ensembles mixtes de 30.000 et 45.000 m² livrables en 2008-2009 contribuent à densifier le quartier. Ils constituent un complément essentiel aux investissements de l'Etat prévus dans le cadre de l'implantation de la Cité des Sciences. Le quartier offre encore un potentiel constructible de 20.000 m² proposé au secteur privé.

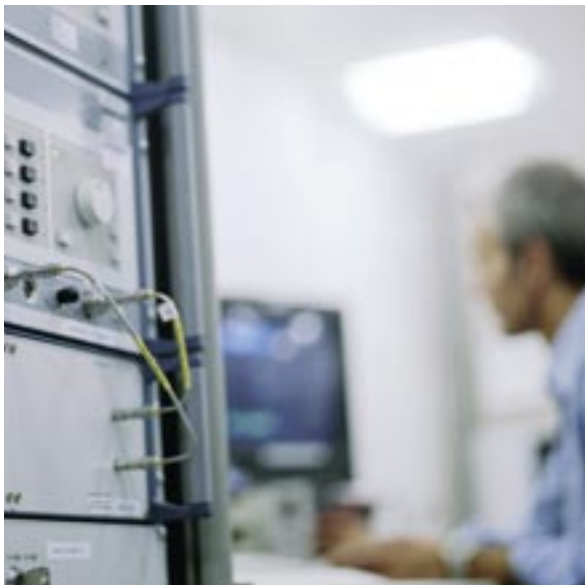


→ La partie sud du Square Mile

Le quartier central du Square Mile entame son développement avec une possibilité de mise à disposition immédiate de 4 parcelles offrant un potentiel constructible, flexible et phasable, pour des ensembles tertiaires de 2.000 à 20.000 m² pour des usages back office, formation, loisirs, showroom, commerce spécialisé.....



→ Source : Dos Santos pour Paperjam



BELVAL TECHNO - PARC

Avec le développement de l'Université du Luxembourg, le site Belval doit accueillir l'ensemble des structures de formation et de recherche de la Faculté des Sciences, de la Technologie et de la Communication. Ce grand « incubateur » de l'économie de demain est conçu pour favoriser l'émergence de « spin-off », c'est-à-dire la création de petites et moyennes entreprises en rapport avec l'activité de recherche. C'est dans cette perspective qu'Agora souhaite développer des formules d'implantations souples de petites surfaces de bureaux et de laboratoires sur le site de Belval et accompagner l'Université dans sa croissance et sa diversification en direction du secteur privé y compris à l'international. Dans ce contexte le site permettra également d'offrir des solutions de d'habitat temporaire aux chercheurs et personnels étrangers.

EDUCATION ET FORMATION

La diversité des infrastructures éducatives permettra de recevoir aussi bien les enfants les plus jeunes que les étudiants notamment grâce à l'implantation de structures préscolaires et scolaires, du lycée technique de Sanem et de la Faculté des Sciences. Avec le Centre National de la Formation Professionnelle Continue (CNFPC) à Esch-Sommet, à deux minutes de Belval, le sud du pays se transforme progressivement en centre régional des formations nouvelles.

ARTISANAT

Le Masterplan prévoit aujourd'hui deux zones artisanales. La première est située dans le sud du Square Mile, à la limite du site. Elle est ouverte sur le paysage vallonné de la campagne française. Sa localisation privilégiée sur un des points de passage principaux d'entrée et de sortie de Belval, permettra de développer trois domaines principaux d'activités :

- Production légère
- Administration
- Showroom

La seconde, située dans le quartier résidentiel de Belval Sud prévoit quant à elle une surface mixte dédiée aux petites activités artisanales et commerciales de proximité en relation avec la vie du quartier.



VIVRE A BELVAL

LE COMMERCE ET LE LOISIR

Le commerce de détail au Grand-Duché est polarisé sur quelques centres d'activités de premier ordre comme le centre ville de Luxembourg et les zones piétonnes de Esch-sur-Alzette. Quatre grands centre commerciaux complètent l'offre sur les sites de Bertrange (City Concorde), Strassen (Belle Etoile), Kirchberg (Auchan) et Mersch (Topaze). Enfin, plusieurs grandes surfaces sont implantées en périphérie des villes à Bertrange, Foetz, Bascharage ou Howald.

Les niveaux de loyer dans les centres commerciaux varient de 30 à 70€ par mois et par m².

Avec 7.000 habitants et plus de 20.000 occupants par jour, le site de Belval est particulièrement attractif pour le commerce et les activités de loisir dans une perspective de développement à court et moyen terme. Le site est situé dans la zone la plus peuplée du Grand-Duché (plus du tiers de la population), desservie par un système de transports publics et d'accès routiers adaptés.

Les études engagées par Agora montrent que le site Belval s'inscrit dès à présent dans une dynamique porteuse, au centre d'une zone de chalandise d'environ 565.000 habitants, en forte croissance dans les prochaines années:

ZONE DE CHALANDISE	2003	2020
Zone 1: distance 5 - 10 min.	48.628	59.985
Zone 2: distance 10 - 20 min.	197.193	241.947
Zone 3: distance 20 - 30 min.	319.400	353.932
Total:	565.221	655.864

→ Source: Empirica

Dans une première phase (2005-2010), les études stratégiques préconisent une approche axée sur le développement de quatre domaines:

- Alimentation
- Medias
- Culture
- Loisir

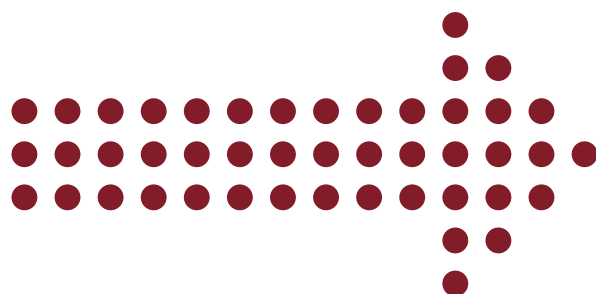
Les surfaces de vente équivalentes, ouvertes aux enseignes de toutes tailles, constituent un potentiel d'au moins 16.000 m² à implanter sur la Terrasse des Hauts-Fourneaux

Une deuxième phase, viendra progressivement s'implanter sur le Square Mile, principalement dans la zone piétonne centrale.

Les espaces et activités de loisirs et de détente occupent quant à eux une place primordiale dans le développement des différentes zones de Belval faisant ainsi largement appel aux activités de restauration. La présence de l'Université, le caractère exceptionnel du site et les complexes culturels multiples (Rockhal, cinéma) qui y sont programmés en constitueront le premier effet d'entraînement pour un public jeune, désireux d'élargir ses horizons de découverte. La proximité frontalière et la demande de « loisir familial » exprimée par les nouveaux habitants de Belval en seront également un élément moteur.



REGARDS VERS L'AVENIR



BELVAL : PROCHAINES ÉTAPES

Agora ambitionne de créer dès à présent des partenariats de long terme ouverts aux opérateurs désireux de prendre ou de conforter leurs positions sur le site.

Dans ce contexte, les prochains grands développements de Belval sont à prévoir sur le quartier Square Mile avec un potentiel avoisinant les 500.000 m² et sur le quartier résidentiel de Belval-Sud avec plus de 100.000 m².

A ce titre, pour le développement du quartier Square Mile, Agora étudie actuellement la possibilité de création de structures de commercialisation ouvertes à la mise en place d'associations momentanées investisseurs-promoteurs-end users. Fortement orienté sur la mixité des fonctions et des usages, le quartier et ses sous ensembles devront répondre aux critères du Masterplan par l'implantation d'activités tertiaires, commerciales, de loisirs et intégrer également une forte proportion de logements.

AUTRES SITES

Agora a été créée en octobre 2000. Sa mission d'aménagement et de développement porte sur une dizaine de sites pour un ensemble foncier total de 650 ha :

- Belval (L)
- Lentille Terre Rouge (L)
- Rodange (L)
- Ehlerange (L)
- Differdange (L)
- Terre Rouges crassier (F-L)
- Mondercange (L)
- Audun (F)
- Deux réserves agricoles (F-L)

Le site de la fonderie de Rodange (11 ha) sera la prochaine zone développée par Agora. Il s'agira dans ce contexte d'assurer l'aménagement et la promotion d'un concept ouvert à l'implantation de PME-PMI. Le site se trouve à la frontière belge et française, au cœur du dispositif du Pôle Européen de Développement (PED).



→ Proposition pour le site de Rodange

ARRET SUR IMAGE

DEXIA

Belval centre d'affaires, tous les quartiers offrent une grande diversité de solutions d'implantation et de développement d'activités. Ici, tout est conçu pour permettre aux énergies de se libérer, à la créativité et aux initiatives de s'exprimer. C'est cet esprit qui conduit les premiers investisseurs à s'installer sur le site pour bâtir leurs projets.

Octobre 2006, le bâtiment Dexia est opérationnel. Bienvenue à Belval pour ses 1.200 premiers occupants.

→ Dexia 9 décembre 2003



→ Dexia 20 mai 2003



→ Rockhal 5 septembre 2003



ROCKHAL

Attendu depuis de nombreuses années, le centre de musiques amplifiées (CMA) plus connu sous le nom de Rockhal a pris sa forme et son implantation définitive. La grande salle destinée aux productions majeures offrira une capacité maximale de 5.400 places. La petite salle quant à elle, sera réservée aux spectacles plus intimistes pouvant accueillir néanmoins jusqu'à 800 spectateurs.



→ en service pour les premiers concerts 19 juin 2005



VISION 2008

→ **Dexia** fin 2006

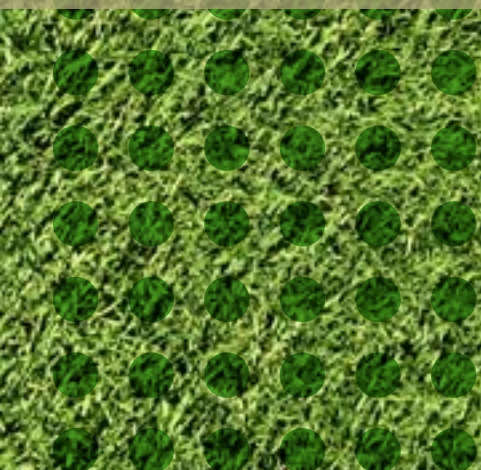


→ **Dexia** 15 mars 2005

→ **Rockhal** 10 mai 2005



→ **Route** début construction 28 janvier 2005



→ **impressions** 19 juin 2005

→ **Aménagement** de la place centrale



→ **Archives** nationales



→ **Bâtiment** administratif de l'Etat



→ **Pépinière** d'entreprises





Créateur d'opportunités

SOCIETE DE DEVELOPPEMENT
Agora S.A R.L. ET CIE, SECS
SITE DE BELVAL
BP 352 L-4004 ESCH-SUR-ALZETTE
GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
TEL.: +352 26 53 44
FAX: +352 26 53 44 44
www.agora.lu
info@agora.lu