

Belval : Unique Business Location



**Real Estate
Forum**

DTZ

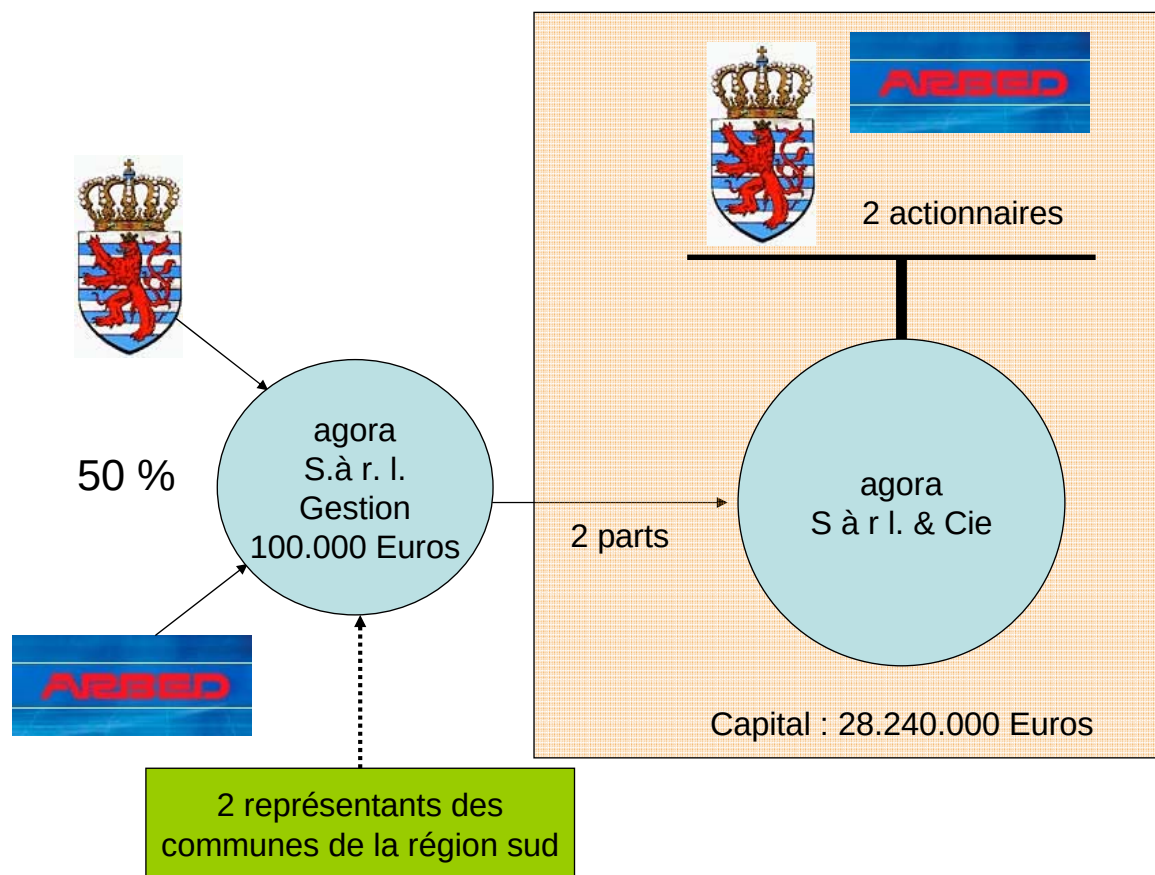
Sommaire

1. Agora
2. La Région Sud
3. Belval: Pôle de développement national
4. Les développements en cours
5. Les clés du succès





La Société



1. Agora

L'objet

Agora est une société de développement ...

la société a pour objet la valorisation,... , des friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises ...,

chargée d'une mission d'intérêt général...

dans un sens favorable à l'intérêt général (économique, social, écologique, aménagement du territoire et culturel)

elle relève du droit privé...

en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée

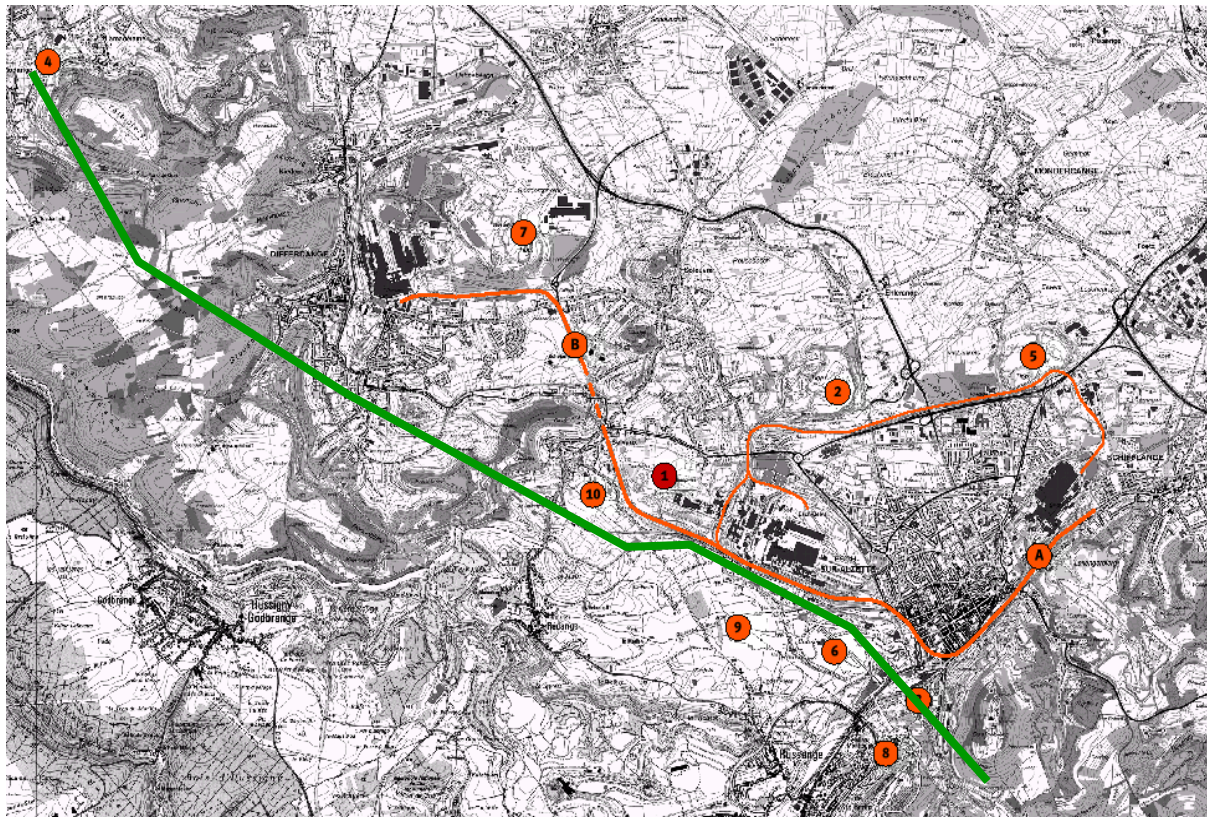
Les Territoires

D'anciennes emprises foncières du groupe Arbed (ARCELOR) sont devenues disponibles dès 1996 à la suite du passage de la filière fonte à la filière électrique

1. Agora

10 sites d'une surface totale de 650 ha

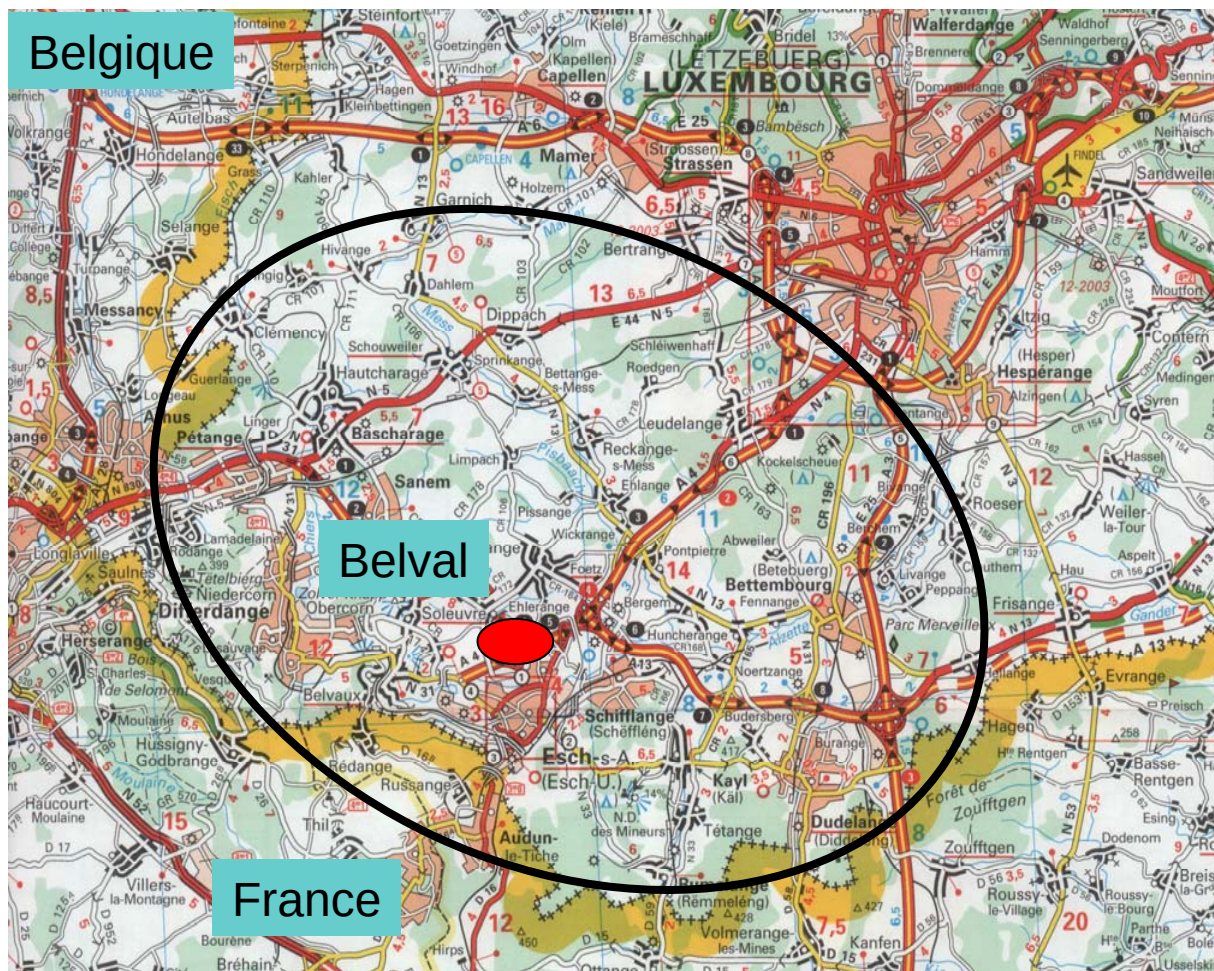
- 2 sites sidérurgiques (Belval – Lentille Terre Rouge)
- 1 fonderie (Rodange)
- 5 crassiers (Ehlerange, Differdange, Audun Terre Rouge, Mondercange,)
- 2 réserves de terrain agricole



Les données principales

2. La Région Sud

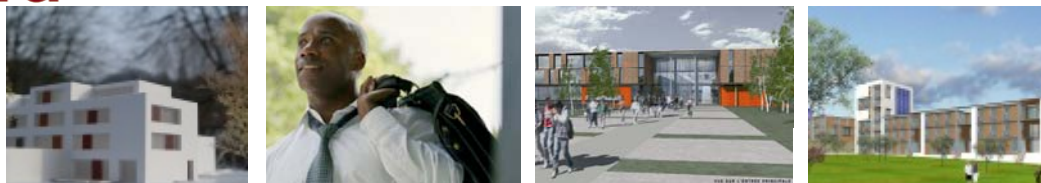
- 12 communes
- 140.000 habitants
- 1/3 de la population
- Esch sur Alzette 28.000 habitants
- Sanem 14.000 habitants
- Le berceau de l'économie luxembourgeoise dès la fin du 18^{ème} siècle



Industries importantes:

- Acier (Arcelor)
- Plastique (Husky)
- Media (TDK)
- Verre (Guardian)
- Bois (Kronospan)

Le Masterplan



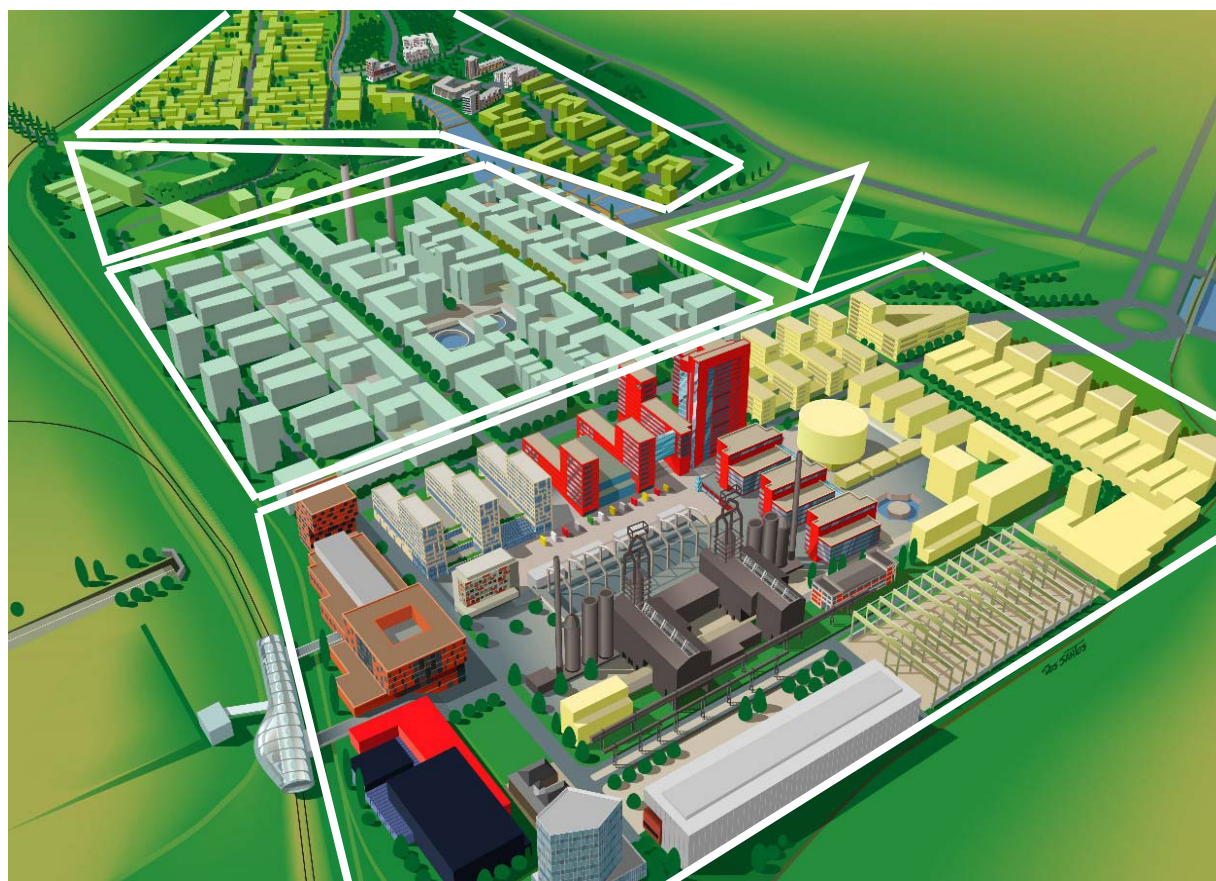
3. Belval

Pôle de Développement National

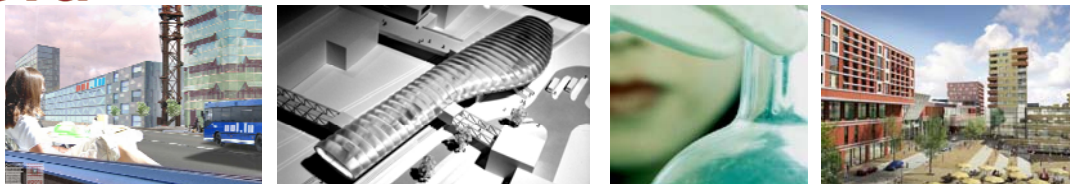
Jo Coenen & Co (Maastricht)
Arch. Rolo Futterer
Concours d'urbanisme Juin à
décembre 2001

les quartiers

- Terrasse des Hauts Fourneaux
- Square mile
- Quartier Belval
- Parc Belval



Le contexte général



3. Belval

Pôle de Développement National

A terme
20.000 occupants
5.000 habitants

- Une alternative à la saturation de Luxembourg Ville
- Un développement par l'économie du savoir
- Un projet transeuropéen
- Un projet lié à la dynamique du développement durable



Les principes fondamentaux



3. Belval Pôle de Développement National

- L'intégration des substances historiques
- La mixité des fonctions
- Des dessertes adaptées
- Un projet qui s'inscrit dans les principes du développement durable
- Une conception résolument innovante
- Une valeur de référence au Luxembourg



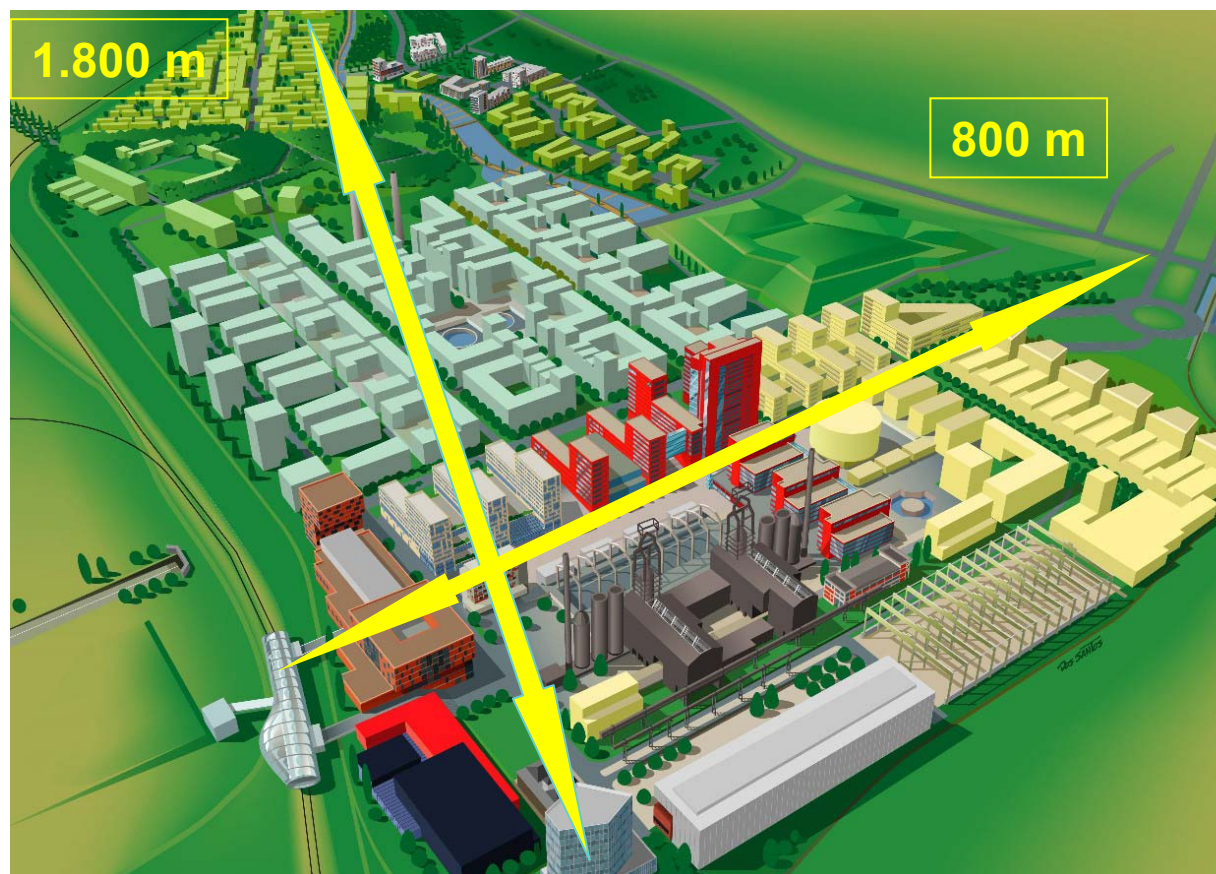
Les dimensions



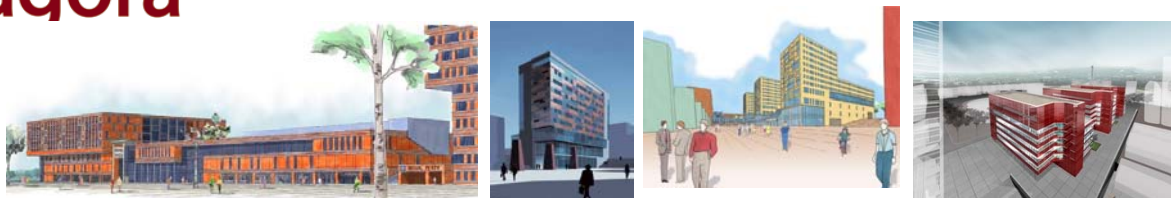
3. Belval

Pôle de Développement National

- 120 hectares
- 69 hectares de surfaces construites
- 1.3 millions de m² de plancher
- environ 2.500 habitations
- 40 % d'espaces verts et de places publiques



Le mix de fonctions



3. Belval

Pôle de Développement National

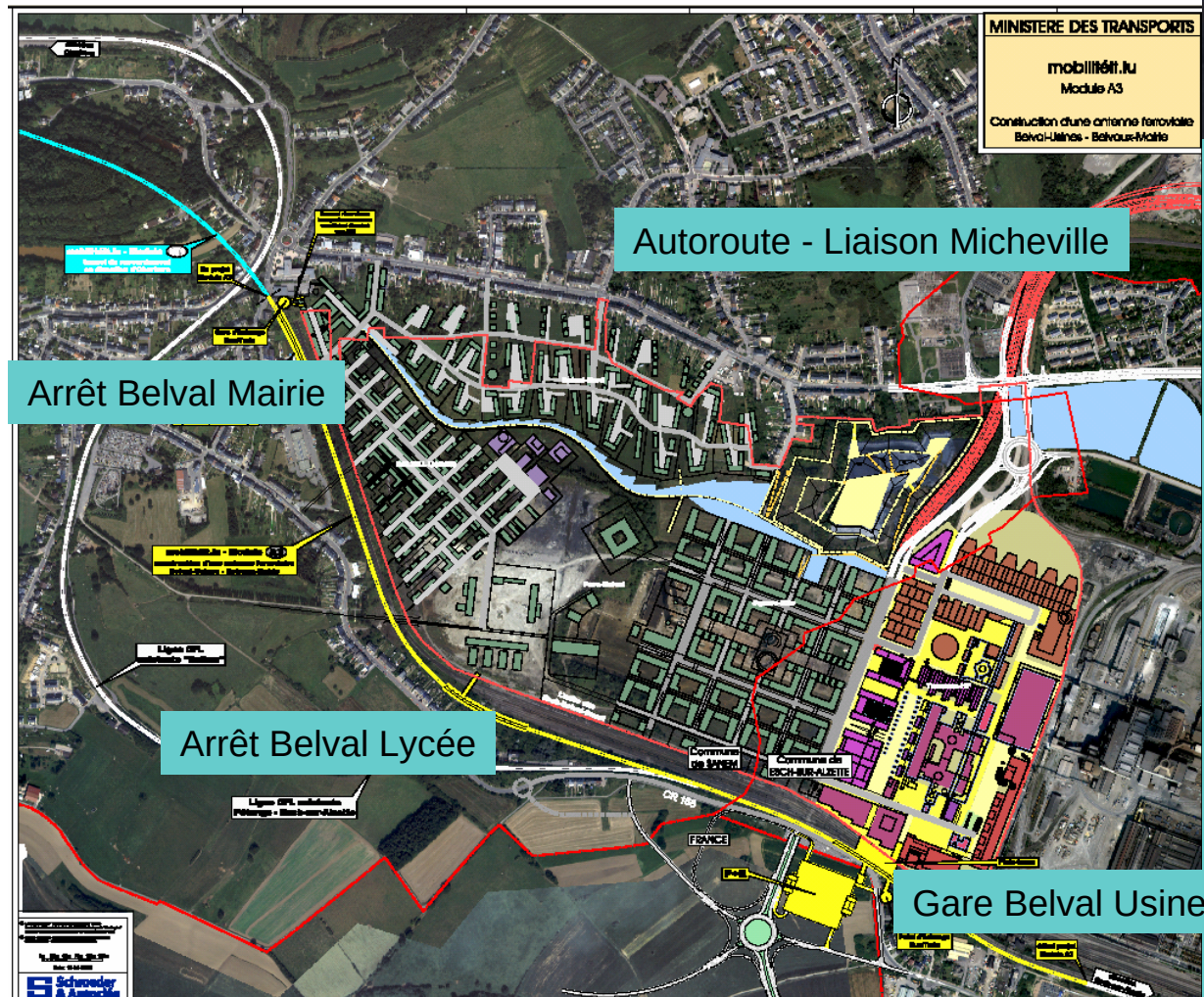
- Une capacité d'accueil de plus de 400.000 m² de bureaux sur l'ensemble du site (Surfaces de l'Etat non comprises)
- Une grande flexibilité architecturale avec des bâtiments de 4.000 à 45.000 m²
- Des infrastructures commerciales adaptées aux besoins des occupants et aux fonctions du site
- De l'habitat
- de l'Artisanat



Des dessertes adaptées

3. Belval

Pôle de Développement National



- Liaison autoroutière entre Luxembourg-ville et Esch sur-Alzette (18 km)
- Jonction avec le réseau routier français (Giratoire et accord transfrontalier entre la France et le Grand Duché)
- Desserte optimale du site par chemin de fer
- Construction d'un P&R

L'Université du Luxembourg



4. Développements en cours et programmés

Belval Site Unique

Faculté des Sciences

- Laboratoires de recherche publics
- Faculté des Lettres
- 358.000 m² bâtis
- 8.000 étudiants-chercheurs-enseignants
- Logements Uni – 12.000 m²
- Bâtiments administratifs – 17.000 m²

Les éléments de la décision

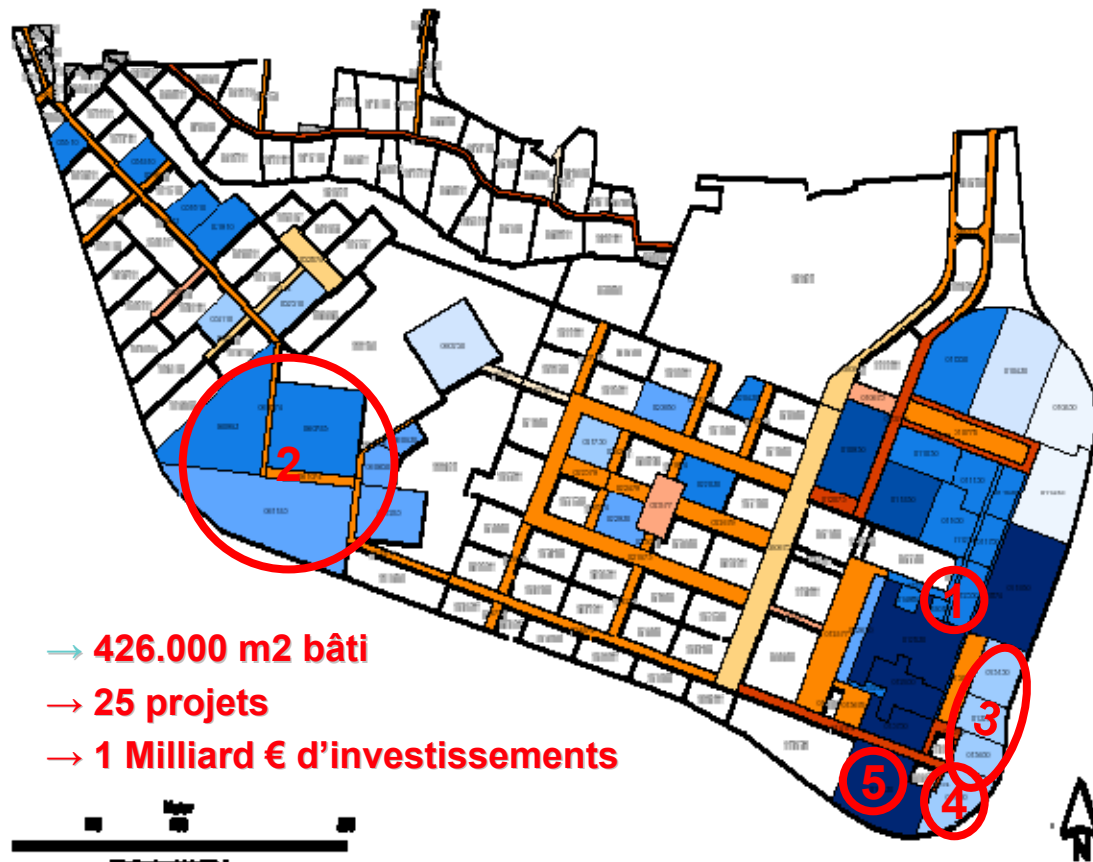
- Facteur temps
- Facteur coûts
- Facteur IVL



uni.lu
UNIVERSITÉ DU
LUXEMBOURG



Les investissements publics



4. Développements en cours et programmés

- 1 Pépinière d'entreprises (2008)
- 2 Lycée technique (2010)
- 3 Archives nationales (2012)
- 4 1er immeuble administratif de l'Etat (2011)
- 5 La Rockhal (2005)

Les investissements privés

4. Développements en cours et programmés

Dexia 1

- 37.000 m²
- Centre administratif
- Occupant RBC
- Livraison octobre 2006



Les investissements privés

4. Développements en cours et programmés

Dexia 1

- 37.000 m²
- Centre administratif
- Occupant RBC
- Livraison octobre 2006

Dexia 2

- 30.000 m²
- Centre administratif
- Livraison 2008



Les investissements privés

4. Développements en cours et programmés

Belval Plaza 1

- Loisirs (cinéma, sport, restaurants, cafés,...) – 9000 m²
- Commerce – 14.400 m²
- Logement – 9.800 m²
- Bureaux – 7.300 m²
- Livraison 2008

Belval Plaza 2

- Commerce – 14.000 m²
- Bureaux – 1.500 m²
- Logement – 18.000 m²
- Livraison 2009



Les investissements privés

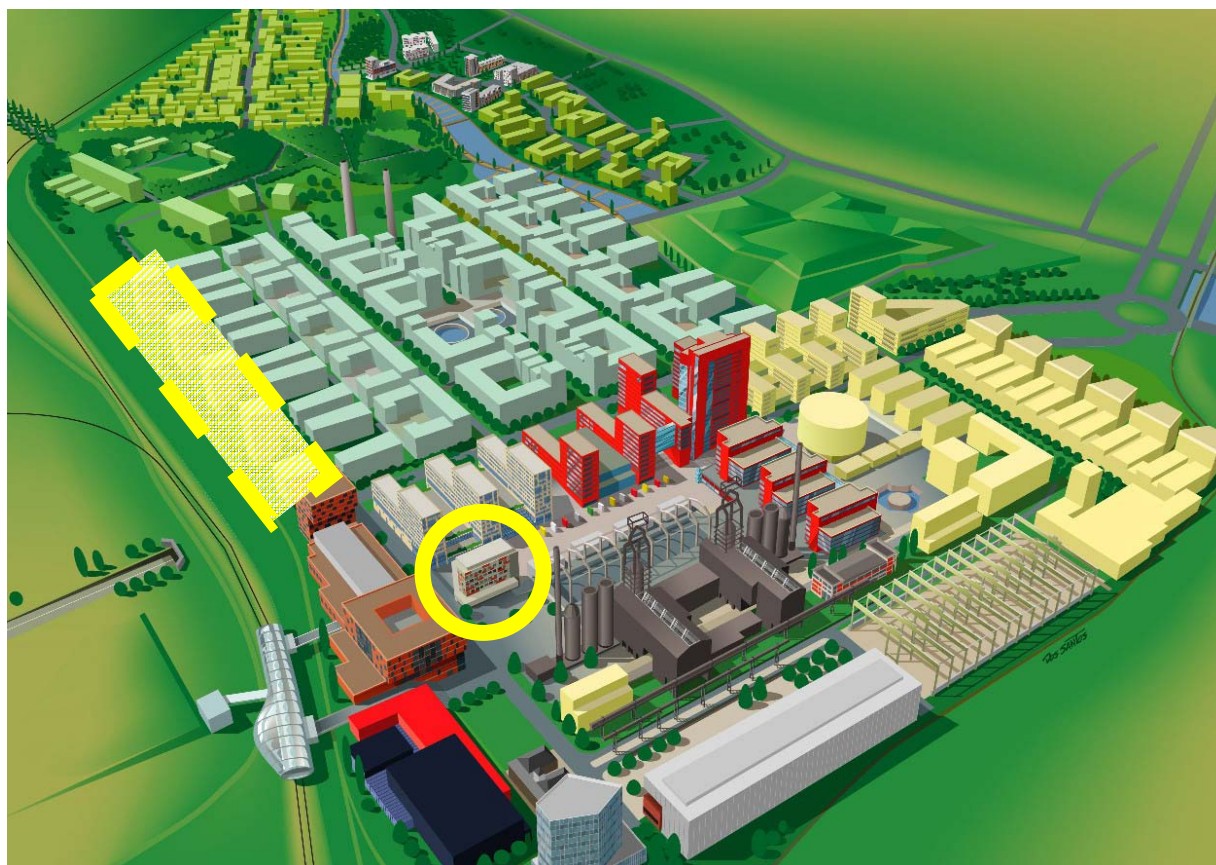
4. Développements en cours et programmés

SüdBand

- 14.000 m²
- Bureaux & ShowRoom
- Livraison 2009 / 2010

Hotel

- 8.000 m²
- Hôtel & résidentiel
- Livraison 2010



L'habitat



4. Développements en cours et programmés

- “living in the landscape”
- Des solutions innovantes qui privilégient la qualité de vie dans un environnement attrayant
- Début des constructions prévu en 2007
- construction de 250 maisons et appartements
- Livraison 2008



Situation 2006

4. Développements en cours et programmés

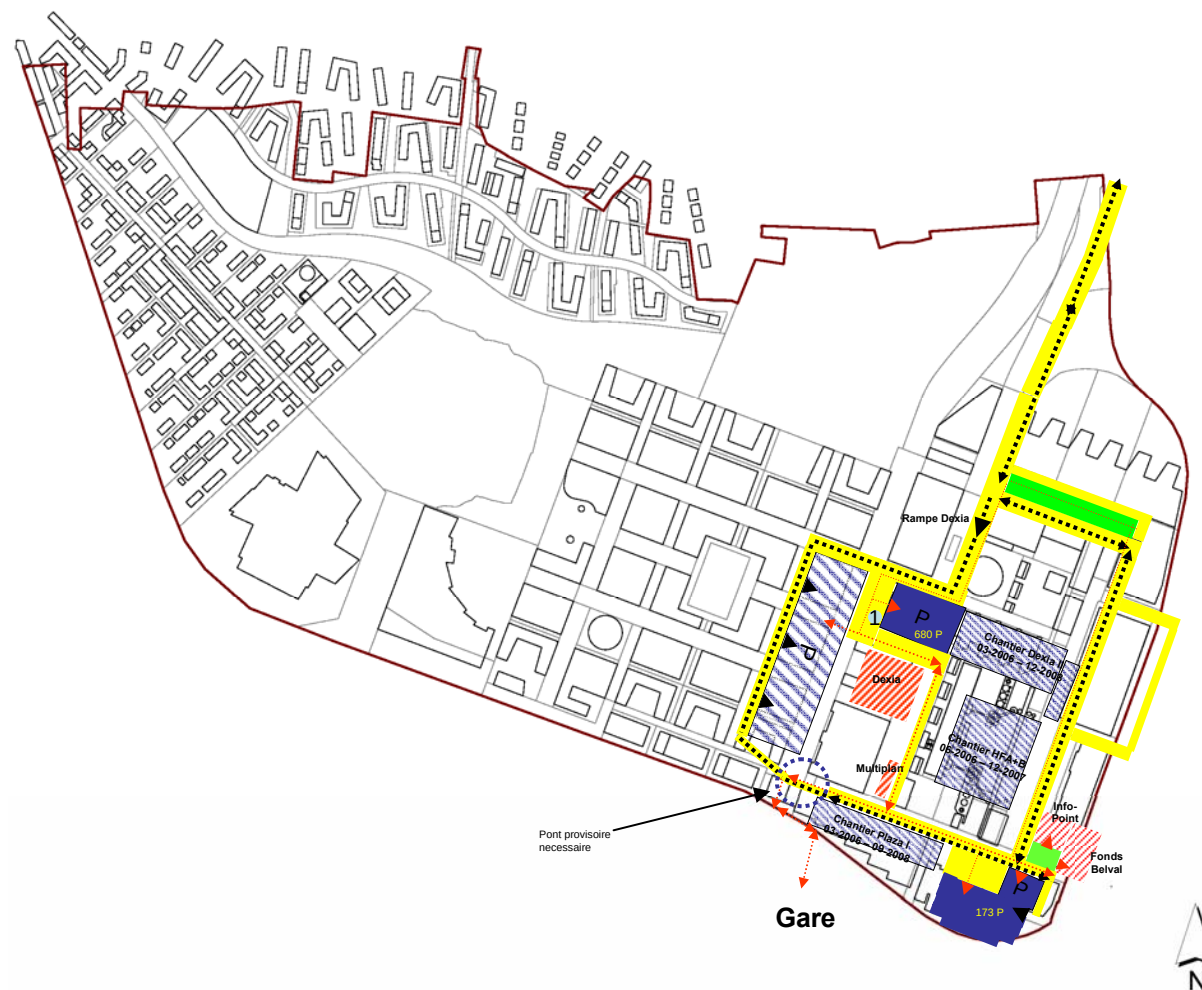


- Projets terminés
- Projets en cours de réalisation
- Projets en préparation
- Projets en cours de commercialisation

Ouverture du site – Octobre 2006

4. Développements en cours et programmés

Les infrastructures accessibles



-  Routes réalisées
-  Places vertes réalisées
-  Bâtiments réalisés
-  Entrées bâtiments réalisés
-  Entrées parkings
-  Flux de piétons
-  Flux de trafic
-  Bâtiments provisoires
-  Chantiers
-  Arrêt bus prévu (RGTR/TICE)

Commercialisation 2006



Square 1



4. Développements en cours et programmés

Le Square 1 contient 6 îlots de 9.000 à 14.000 m² dans la partie sud du quartier Square Mile.

Chaque îlot dispose d'une surface au sol d'environ 3.600 à 4.500 m²

Les usages qui leurs sont réservés relèvent d'espaces bureaux, de commerces en RDC et de logements (20%)

Le début des constructions est prévu pour fin 2007

Au Grand Duché du Luxembourg :

- Des travailleurs multilingues,
- des décisions politiques souples et rapides,
- une fiscalité favorable,
- une position centrale en Europe

à Belval:

- Un mix intéressant de bureaux, loisirs et d'habitation.
- De bons accès aux transports publics et aux routes, 20 min. de l'aéroport du Luxembourg et du TGV (40 min. Metz/Nancy, 2 heures Bruxelles / Franckfort)
- Des conditions financières attractives réservées aux investisseurs.
- Une large palette de surfaces et de possibilités durant les 15 prochaines années.

5. Les clés du succès



- **Prendre le train du futur**

- **Rebondir sur les
opportunités de Belval**

Belval

- Site unique, un cadre historique d'exception
- Proximité immédiate de la frontière- idéale pour les navetteurs et les consommateurs Français et Belges – accessible en voiture et en train
- Site Universitaire et d'activités directement liées à la recherche.
- Gestion unique du site assurée par Agora, chargée de développer les infrastructures internes, de la commercialisation et de fournir l'assistance nécessaire aux investisseurs dans toutes les démarches administratives et techniques.
- Key-investors : Dexia, Rockhal, Etat Luxembourgeois, Multiplan, Bouwfonds, Université de Luxembourg,

5. Les clés du succès



- **Prendre le train du futur**
- **Rebondir sur les opportunités de Belval**

Témoignages

- „The regeneration of industrial brownfields in the south is a unique opportunity for this region...” (Minister Wolter, may 2000)
- „Die Grundsteinlegung des Dexia-Gebäudes in Esch-Belval ist ein Vertrauensbeweis in den Bankenplatz Luxemburg“ (Finanzminister Frieden, April 2004)
- „The Bank is a full participant in the human adventure which has begun in Belval-Ouest. As a leading economic player, Dexia BIL is thus clearly demonstrating its wish to be part of the future.” (Dexia-Bil Homepage, June 2004)

5. Les clés du succès



- **Prendre le train du futur**

- **Rebondir sur les opportunités de Belval**

Belval : Unique Business Location



agora Société de Développement
Site de Belval-Ouest
B.P 352 L-4004 Esch sur Alzette
(00 352) 26 53 44
www.agora.lu
info@agora.lu

**Real Estate
Forum**

DTZ