



Communiqué de presse

Belval 2016

Une nouvelle dynamique de développement qui séduit les investisseurs étrangers.

Belval, 14 juin 2016 – Le 02 octobre dernier Agora, la société de développement créée en octobre 2000, à égalité de parts, par l'Etat et ArcelorMittal, passait le cap de sa quinzième année d'existence. Cette date anniversaire coïncidait avec un évènement majeur de la vie de Belval. Quelques jours plutôt le site accueillait ses premiers étudiants dans les nouveaux locaux de la Maison du Savoir et de la Maison des Sciences Humaines réalisées sous la maîtrise d'ouvrage du Fonds Belval. Plusieurs semaines auparavant les premiers Centres de Recherche Publics et leurs personnels avaient déjà pris possession de leur environnement de travail au sein de la Maison de l'Innovation, au cœur de la Cité des Sciences. Nouvelle population, nouvel environnement, ce mouvement vers Belval de plus de 3.000 occupants supplémentaires en quelques semaines a constitué le fait le plus important de l'année 2015 pour l'aménageur. La première rentrée académique a en effet marqué le point de départ d'une nouvelle dynamique de développement du site centrée autour du concept « Belval Innovation Campus ». Quinze ans après la naissance de son opérateur, le site accueille désormais l'ensemble des fonctions prévues par le masterplan d'origine. Habitat, commerce, tertiaire, culture, enseignement, recherche, loisirs, tous les champs sont couverts. La présentation du rapport d'activité 2015



d'Agora a permis de faire le bilan de l'action engagée et des perspectives ouvertes pour les prochaines années.

Le cap de 10.000 occupants franchi.

En une année la population du site a augmenté de 30%. Depuis septembre dernier Belval compte en effet une communauté active de plus de 10.000 occupants quotidiens.

Dans le détail ce ne sont pas moins de 1.500 habitants, 4.500 élèves, étudiants ou chercheurs et 4.000 salariés qui en forment les composantes et animent chaque jour le site et ses 200 entreprises et administrations. Belval s'impose ainsi progressivement comme un espace urbain de premier plan dans le pays et la Grande Région. *"Grâce à l'action conjuguée des pouvoirs publics, des actionnaires et la participation active des investisseurs, le site offre une qualité de vie et de travail de haut niveau. Son réseau de transport en commun performant, mais également son concept paysager inédit de plus de 10 hectares d'espaces verts mis à la disposition de ses occupants y contribuent largement »* déclare Etienne Reuter le président d'Agora.

De nouvelles perspectives pour les investisseurs internationaux.

Conséquence directe de ce mouvement de croissance, depuis 15 ans, le poids de l'activité d'Agora et de ses réalisations à Belval s'est très sensiblement renforcé sur le marché de l'immobilier tertiaire. Inexistant à l'origine, il représente désormais 5 % du stock national de bureaux et plus de 12% de son évolution au cours des 15 dernières années. Belval apparaît aujourd'hui au 5ème rang des sites tertiaires du pays avec un stock de bureaux de plus de 180.000 m² livrés.



Dans les trois prochaines années le secteur privé produira plus de 80.000 m² de plancher supplémentaires toutes opérations confondues dont 42.000 m² dès 2016. Dans le même temps, l'Etat poursuivra ses engagements avec la mise en service de près de 75.000 m² concernant des équipements universitaires, notamment la bibliothèque et de nouveaux bâtiments de recherche. Au total, au cours des trois prochains exercices ce ne sont pas moins de 155.000 m² qui viendront compléter les 425.000 m² déjà en exploitation, soit une progression de plus de 36% par rapport au stock existant. *« Ces données reflètent la confiance mise dans notre développement. Elles nous incitent en permanence à innover, à être à l'écoute des besoins qui s'expriment et des tendances qui se dessinent, toujours au service de l'intérêt général »* indique Vincent Delwiche, directeur général d'Agora.

C'est également dans ce contexte de croissance continue qu'Agora peut désormais afficher de grandes signatures internationales à Belval. Après l'annonce des projets des groupes français Eiffage et Capelli et celui du belge Atenor, c'est au tour de l'allemand Strabag Real Estate de prendre position à Belval avec le développement prochain de deux projets résidentiel et tertiaire dans les quartiers de Belval-Nord et Square Mile. *« Notre expérience, nos références ainsi qu'une présence assidue sur les principaux salons immobiliers européens nous ont donnés une grande visibilité auprès de acteurs internationaux »* indique Gilles Feider, vice-président d'Agora.

Au total, ces projets d'origine étrangère représentent un potentiel de construction de plus de 48.000 m² qui sortiront de terre au cours des trois prochaines années.

Une mission d'étude sur le site de Schifflange.

Parallèlement à son action d'aménageur de Belval, les deux actionnaires de la société ont également confié une nouvelle mission d'étude à Agora portant sur la faisabilité d'une revitalisation de l'ancien site industriel ArcelorMittal situé à



Schifflange, étendue au domaine Schlassgoart ainsi qu'à plusieurs propriétés du Fonds du Rail. L'ensemble qui constitue une réserve foncière de plus de 62 hectares répartis sur les communes d'Esch-sur-Alzette et Schifflange devra être analysé au regard du développement d'activités résidentielles, tertiaires, d'infrastructures collectives et de services.

La phase d'étude qui devrait se dérouler sur 36 mois a débuté. Elle fera l'objet d'un dialogue permanent entre les communes, les ministères, les administrations concernées et Agora dans le cadre d'un dispositif de concertation mis en place sous la forme d'un Comité d'Accompagnement.

« Notre ligne est claire » rappelle Frank Vansteenkiste, administrateur d'Agora, chargé de la coordination générale du département de l'aménagement du territoire au ministère du Développement durables et des Infrastructures. « Cette nouvelle opération est à considérer comme un enjeu majeur pour dynamiser le centre de la ville d'Esch et de Schifflange et pour le développement de la région Sud. Le fait qu'Agora figure comme prestataire de service pour étudier la faisabilité d'un développement futur du site constitue une vraie preuve de confiance et une reconnaissance de notre travail à Belval. A côté du gouvernement et d'ArcelorMittal, les deux communes territorialement concernées sont des partenaires majeurs dans ce nouvel épisode comme porteurs politiques, interface avec la population avoisinante et expert technique et sont par conséquent intimement impliquées dans toutes les réflexions en cours ».



Agora S.à r.l. et Cie, société en commandite simple est une société de droit privé créée en octobre 2000 dans le cadre d'un partenariat entre l'Etat Luxembourgeois et le groupe ArcelorMittal. La société a pour mission de « viabiliser et développer les friches industrielles situées sur d'anciens sites de sociétés sidérurgiques luxembourgeoises, dans un sens favorable à l'intérêt général dans les domaines économique, social, écologique, culturel et de l'aménagement du territoire en respectant les principes de gestion et de valorisation de l'économie privée ». C'est dans ce cadre qu'Agora exerce son métier d'aménageur foncier chargé de la planification et de la réalisation des projets qui lui sont confiés ainsi que de leur conduite sur le plan urbanistique.

Contact de presse:

Robert Kocian
Telefon +352 / 26 53 44 24
Telefax +352 / 26 53 44 44
presse@agora.lu

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie
3, Avenue du Rock'n' Roll
L-4361 Esch sur Alzette
www.agora.lu