



Communiqué de presse

Année record pour Belval.

Le site urbain développé par Agora fait le plein d'enthousiasme et de nouveaux programmes immobiliers. Esch-Schifflange se profile.

Belval, le 04 juillet 2019 – La conférence de presse annuelle consacrée au bilan d'activité de la société de développement a permis de faire un tour d'horizon complet des différents dossiers portés par Agora et des perspectives ouvertes dans un contexte de développement en forte accélération.

Belval enthousiasme ses occupants.

Les résultats des années précédentes avaient déjà montré la montée en puissance du site depuis l'arrivée de l'Université. La concrétisation de cet investissement majeur réalisé dans le cadre des investissements publics a en effet contribué largement à renforcer la confiance des investisseurs privés. « *En quatre ans, d'espace en devenir, Belval s'est imposé comme un lieu de vie incontournable de la région Sud et dans le pays. Mieux, l'implantation de nombreuses entreprises, de services et le rayonnement de l'Université confèrent aujourd'hui une dimension internationale au site* » indique Vincent Delwiche, directeur général d'Agora.

Les progrès sont à ce titre éloquents. Belval c'est aujourd'hui une population mixte de 17.000 occupants qui se croisent chaque jour dans les différents quartiers du site. 3.000 personnes y résident, 5.700 fréquentent l'Université ou le Lycée Bel-Val, 8.500 salariés rejoignent chaque jour leur poste de travail. Plus de 200 entreprises, services et commerces y sont enregistrés plus particulièrement dans les domaines



de la finance, de la recherche et de l'innovation, en cohérence avec les priorités politiques du gouvernement en faveur des secteurs porteurs de l'économie.

Pour accueillir ses 3.000 résidents, le site compte désormais plus de 1.700 unités de logement dont 923 appartements et maisons, une capacité de 668 hébergements étudiants et 120 places en résidence pour personnes âgées. Côté tertiaire, en moins de treize ans, avec 213.000 m² de bureaux livrés, l'ancien territoire industriel s'est hissé au 5ème rang des pôles d'activités du pays, le premier dans la périphérie de la Ville. Sa croissance constante depuis 2006 lui permet d'atteindre une part de marché supérieure à 5.3% du stock national de bureau à la fin 2018.

C'est dans ce contexte de montée en puissance du nombre d'employés qu'Agora a souhaité lancer une enquête sur leur perception et leur vécu. Réalisée par la société luxembourgeoise Quest SA, spécialisée dans les sondages et enquêtes d'opinion, l'étude s'est déroulée au cours du mois de mai. Les résultats qui viennent d'être livrés montrent une adhésion très forte au site. Parmi les principaux enseignements on peut ainsi noter que, sur 504 personnes interrogées, 9 sur 10 considèrent que Belval évolue avec une bonne, voire très bonne dynamique, notamment en matière d'offre de services, d'organisation urbaine et d'accessibilité. Ce dernier point est sans conteste l'un des principaux enseignements de l'étude. Ainsi, avec plus de 80% d'opinions favorables, l'appréciation de l'accessibilité de Belval se positionne très largement devant les principaux sites tertiaires de la capitale. Un enjeu majeur dans un contexte d'augmentation des flux frontaliers. Le score de 82% des personnes interrogées ayant déjà travaillé sur d'autres sites au Luxembourg et préférant aujourd'hui une localisation à Belval est à ce titre très significatif de l'attractivité du site. « *Les résultats de cette étude sont fondamentaux pour la poursuite de notre développement* – déclare Frank Vansteenkiste, président de la société de



développement – *aux 213.000 m² de bureaux déjà livrés environ 200.000 m² supplémentaires viendront compléter la capacité d'accueil du site dans les huit prochaines années. Nous avons dimensionné les infrastructures de transports public et privé pour y parvenir. C'est une garantie que nous offrons à toutes les sociétés qui prendront le chemin de Belval ».*

Le mouvement est bien engagé. Ce mois-ci, Atenor doit livrer le bâtiment Naos à ses occupants. 14.000 m² de bureaux pré-loués à 90% notamment à son occupant principal, la société d'ingénierie informatique Arns, avec plusieurs centaines d'emplois. Dès l'automne suivront les bâtiments Rouden Eck et Capelli Towers avec 6.500 m² tertiaires supplémentaires.

C'est dans cette conjoncture porteuse qu'Agora a présenté ses chiffres 2018 et ses perspectives pour Belval. Au cours de l'année dernière pas moins de 43.500 m² constructibles ont ainsi été actés dont, last but not least, l'émblématique bâtiment Icône conçu par le prestigieux cabinet d'architecture Foster + Partners associé au cabinet luxembourgeois Beiler François Fritsch. Une année record de ventes pour Agora qui anticipe de nouveaux développements dans le quartier Square Mile avec la commercialisation en cours de 145.000 m² autour de la future place des Bassins. 48.000 m² sont ainsi déjà programmés pour 2019. *« Notre culture d'entreprise est faite de patience et d'engagement. Ces deux vertus sont notre marque de fabrique. Elles nous ont permis de tenir le cap sans douter que la réussite serait au rendez-vous. Nous y sommes ! nos résultats, nos perspectives, la confiance des investisseurs et des occupants nous encouragent à donner le meilleur. »* déclare ainsi Vincent Delwiche.



Esch-Schifflange se profile

Belval n'est pas tout. Fort de son expérience, de ses résultats et de ses compétences uniques en matière de développement de projets de régénération d'anciens sites industriels Agora se consacre également au projet de développement du site d'Esch-Schifflange dans le cadre de l'étude de faisabilité que lui ont confié le gouvernement luxembourgeois et ArcelorMittal.

Les premiers rapports d'expertises présentés dès septembre 2017 avaient permis de mettre en évidence la faisabilité technique d'une revitalisation de l'ancienne friche en site urbain au regard des contraintes environnementales liées à son histoire et aux conditions de son exploitation. Ils avaient également mis l'accent sur la perspective d'un développement mixte à orientation résidentielle pouvant offrir une réelle opportunité pour la région au regard du risque d'épuisement des réserves foncières destinées à l'habitat dans le sud du pays.

4

En 2018, sur base de ces premières conclusions positives, Agora s'est rapprochée de nombreux experts nationaux et internationaux pour dégager les pistes d'une nouvelle phase d'investigation.

C'est dans ce contexte et avec cet objectif qu'Agora a organisé atelier de conception urbaine coopératif ouvert à la participation du grand public dans la perspective d'aboutir à l'élaboration et la présentation d'un plan guide global d'urbanisme pour le site. L'atelier de conception urbaine qui s'est déroulé du 29 mars au 4 avril avait mis en présence quatre équipes internationales spécialisées dans le développement de grands projets urbains et habituées à répondre à la problématique spécifique de la régénération d'anciens sites industriels. De nombreux rendez-vous avec le public sont venus rythmer les séances de travail de l'atelier encadré par les 26 membres de



la commission de recommandation présidée par le Professeur Jörg Aldinger - Aldinger Architekten Planungsgesellschaft. Ils avaient pour but d'engager un dialogue participatif avec les équipes, faire passer des idées et des suggestions à prendre en compte dans la programmation urbaine.

Les débats de la commission de sélection de recommandation ont permis de dégager un consensus en faveur de la proposition de l'équipe COBE (Copenhague / DK) en association avec URBAN AGENCY (Copenhague / DK), URBAN CREATORS (Copenhague / DK) et LUXPLAN S.A. (Luxembourg / LU). « *Cette proposition est très enthousiasmante* » déclare Vincent Delwiche, directeur général d'Agora. « *Elle aborde avec simplicité et un grand pragmatisme tous les enjeux de notre époque. Mobilité, intégration des paysages, résilience, qualité des espaces publics, lien social constitueront le socle de la qualité de la vie de ce quartier* ».

Dès à présent Agora prépare un nouvel évènement public dans le cadre d'une exposition programmée pour l'automne. Les quatre projets élaborés au cours de l'atelier de conception urbaine y seront exposés avec une attention toute particulière portée au projet retenu qui fera l'objet d'une présentation détaillée au public.



Agora

La société en commandite AGORA s.à r.l. et Cie est une société de droit privé fondée en octobre 2000 dans le cadre d'un accord de partenariat entre l'État luxembourgeois et l'ARBED (aujourd'hui groupe d'entreprises ARCELORMITTAL). Sa mission est de mettre en valeur et de développer les friches industrielles des anciens sites sidérurgiques luxembourgeois dans l'intérêt général, d'un point de vue scientifique, social, écologique, culturel et d'aménagement du territoire. Ceci dans le respect des principes de management et sous réserve d'intégration du secteur privé. En tant que société de développement, Agora est ainsi chargée de la planification et de la mise en œuvre des projets qui lui sont confiés ainsi que de la réalisation urbanistique.

Contact presse :

Mandy Simon
Tél. +352 / 26 53 44 611
Fax +352 / 26 53 44 44
presse@agora.lu

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