



Communiqué de presse

Agora présente un bilan annuel positif pour 2020/2021

Des développements pionniers à Belval et Esch-Schifflange malgré le Corona

Belval, 26 juillet 2021 - Dans un contexte de crise sanitaire difficile, la société de développement Agora dresse un bilan positif de l'avancée de ses projets urbains. Seize ans après l'inauguration de la Rockhal et cinq ans après la première rentrée universitaire, l'aménagement de Belval entre désormais dans sa dernière ligne droite. 84 % de la superficie totale du projet ont en effet été commercialisés. Les programmes privés de la Terrasse des Hauts-Fourneaux et du quartier résidentiel de Belval Nord seront tous achevés dans les deux prochaines années. Les développements actuels se concentrent sur le futur quartier résidentiel de Belval Sud et sur le Square Mile, notamment sur l'axe central « Central Square » sur lequel 41.000 m² de surfaces à construire ont été commercialisés en 2020.

Nouvelle augmentation des taux d'occupation

Parallèlement, le nombre d'occupants de Belval a continué d'augmenter au cours de l'exercice écoulé. Fin 2020, le site totalise près de 20.000 utilisateurs quotidiens, dont environ 10.000 employés et 5.700 étudiants, chercheurs et personnels universitaires. Plus de 3.600 personnes y ont désormais leur domicile. Du côté de l'activité économique, 250 sociétés, institutions et entreprises sont basées à Belval. La plupart des effectifs est majoritairement employée dans les secteurs de la recherche, du développement, de l'innovation ainsi que dans les domaines informatique et financier.

Un marché de bureaux qui reste attractif

Avec un stock de 268.000 m² d'espace de bureaux, Belval a maintenu l'an dernier sa 5^{ème} position parmi les sites tertiaires du pays. Traditionnellement faible, le taux de vacance est orienté à la baisse pour s'établir à 1,1 % en fin d'année contre 4,1 % pour l'exercice précédent.

Au cours des douze derniers mois, trois transactions pour prise en occupation témoignent par ailleurs de la stabilité et de l'attractivité du marché de bureaux sur le site. Dans le secteur privé, le programme "Icône" de Besix Red conçu par Foster + Partners en collaboration avec Beiler François Fritsch sera pris entièrement en occupation par la Société Générale Luxembourg. Le secteur public s'est par ailleurs engagé sur la location de près de 10.000 m² d'espace dans le bâtiment Terres Rouges (ex BIL) pour le compte du ministère de l'Éducation, de l'Enfance et de la Jeunesse. Enfin, les 10.000 m² de bureaux de l'immeuble Twist du promoteur Atenor seront occupés par le Statec.

Focus sur la construction résidentielle

La construction de logements à Belval continue également d'afficher une évolution positive en volume. L'année dernière, une centaine de nouvelles unités résidentielles dans les tours Capelli ont été remises à leurs propriétaires. Fin 2020, Belval totalise donc un total de 1.124 unités résidentielles auxquelles il faut rajouter les 668 appartements pour étudiants et les 120 unités d'accueil pour les personnes âgées dans le CIPA de Belvaux. Dans le pipeline, plus de 1.000 unités résidentielles sont actuellement en cours de planification ou de construction. Une première tranche de 337 logements sera achevée dans les 18 prochains mois notamment avec la livraison des programmes à usage mixte "Gateway" (Technoconsult) et "Twenty8" (Tracol), respectivement au sud et au nord du Square Mile, ainsi que des 106 unités



résidentielles de la tour Omnia (Iko Real Estate), haute de 55 mètres, à côté de Belvalplaza 1.

Le nombre d'unités résidentielles livrées chaque année à Belval devrait ainsi continuer de progresser notamment grâce au développement du nouveau quartier résidentiel de Belval Sud. Fin 2020 Agora a introduit le projet de plan d'aménagement particulier du quartier. Avec un volume de construction total d'environ 70.000 m² de surface de plancher, le quartier Belval Sud, à vocation familiale, sera constitué d'une mosaïque de typologies résidentielles très variées, allant des appartements classiques dans des immeubles d'habitation aux maisons jumelées ou mitoyennes, offrant également un accès à la maison individuelle. L'approbation du PAP est prévue au cours du deuxième semestre. La commercialisation des premières parcelles débutera dès 2022.

« La tendance concernant la livraison de logements est encourageante pour le développement du site. En effet, la diversité des types de livraisons ces dernières années va clairement dans le sens préconisé par le gouvernement et s'inscrit pleinement dans les objectifs et ambitions de notre politique de l'aménagement du territoire : le résident est au cœur de nos préoccupations afin de lui offrir une qualité de vie optimale et de lui procurer un épanouissement tant privé que professionnel. La construction de logements neufs favorisant la mixité sociale, une convivialité intergénérationnelle et un cadre de vie, dans lequel l'urbain et la nature sont en symbiose, nous permettent de mener une politique de développement qui prend concrètement en considération les enjeux sociaux et environnementaux actuels et à venir » précise Marie-Josée Vidal, coordinatrice générale du département de l'Aménagement du territoire et présidente d'Agora.

Ce nouveau quartier dont les infrastructures ont été anticipées avec l'accord de la Commune de Sanem bénéficiera dès le départ des installations de l'ensemble



éducatif « Kannercampus » inauguré en septembre dernier avec ses 237 premiers élèves pour sa première rentrée.

Esch-Schifflange - nouveau défi

Au cours de l'exercice 2020, parallèlement à son action d'aménagement et de développement sur le site de Belval, Agora a également achevé le cycle d'études et d'investigations en vue de la faisabilité d'un projet urbain sur l'ancien site sidérurgique d'Esch-Schifflange. Le 23 octobre dernier, le comité de concertation « Gouvernement – ArcelorMittal – Communes » a officialisé la décision confier la mission de revitalisation du site de 61 hectares.

"Avec cette décision nous poursuivons le partenariat entre le gouvernement et ArcelorMittal déjà couronné de succès à Belval. Ensemble, avec le soutien actif des communes, nous voulons développer un éco-quartier urbain attractif, une smart-city tournée vers l'avenir. Un nouveau développement qui renforcera la région Sud et l'espace transfrontalier", explique Bruno Théret, vice-président d'Agora.

Le concours d'urbanisme pour le futur quartier, lancé en 2019, avait été remporté par l'équipe Cobe et Urban Agency associée à Luxplan. Le projet initial qui, entre-temps fait l'objet d'études complémentaires, présente un potentiel constructible d'environ 795 000 m² de surface brute de plancher. Environ 47% sont destinés au logement, dont 30% seront des logements à prix abordable. Un autre quart de la superficie totale est réservé aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et au commerce. Neuf pour cent de la superficie est par ailleurs allouée à des équipements publics notamment en vue de la création d'écoles primaires ou d'un lycée. La commercialisation des premières parcelles est prévue pour 2025. Actuellement, Agora procède aux études techniques requises par la législation et portant, entre-autres sur le concept de mobilité ou l'évaluation des biotopes. Les premières mesures de sauvegarde et d'entretien des bâtiments et des structures à préserver ont débuté. Le transfert définitif des terrains vers Agora est prévu dans les prochains



mois. Parallèlement, les modifications à apporter au plan général d'aménagement (PAG) pour cette zone sont en discussion avec les communes.

"Avec Esch-Schifflange, nous ouvrons un nouveau chapitre de l'histoire de notre entreprise, qui a maintenant 20 ans. Belval est dans la dernière ligne droite avant l'achèvement des travaux, prévu pour 2027. Cela signifie 20 ans de passion de la part d'une petite équipe dévouée pour créer un quartier urbain dynamique, vivable et agréable pour les générations actuelles et futures. Il s'agit maintenant de donner vie et d'insuffler une âme au nouveau quartier d'Esch-Schifflange. Notre équipe est prête !", déclare Vincent Delwiche, directeur général d'Agora.

Un sentiment de „mission accomplie“ pour celui qui, après dix-sept années d'engagement et de conviction à la tête d'Agora, prendra prochainement sa retraite.

François Dorland qui a occupé différentes fonctions de direction dans les secteurs de l'ingénierie, du conseil, de la finance et de l'IT a été désigné pour lui succéder à court terme à la tête d'Agora.

Vous pouvez télécharger les images de ce communiqué de presse sur le site Belval.lu sous le bouton "Media" - "Photos".

Veuillez indiquer "Agora" comme source si utilisée. Merci beaucoup.



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 économique, 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 :

Robert Kocian
Téléphone +352 / 26 53 44 24
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