



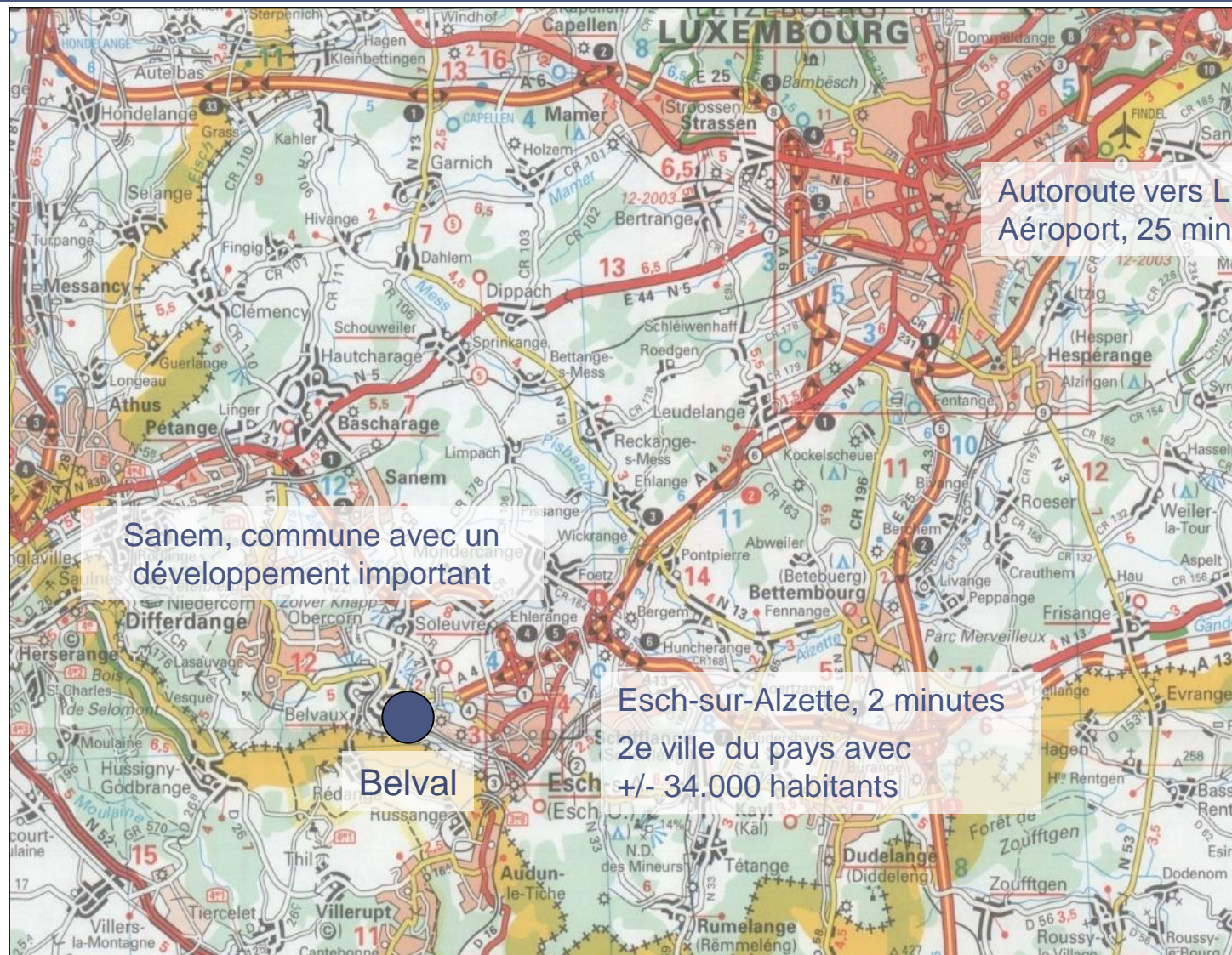
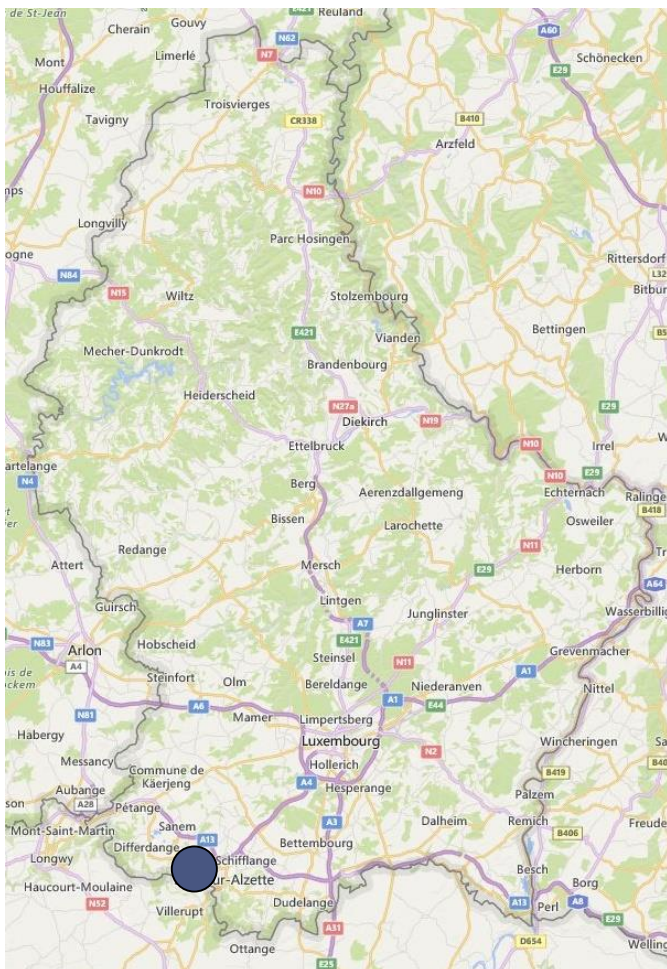
Mission Opérationnelle Transfrontalière

Visite du site de BELVAL

16 mars 2017

1. Belval – La Plaquette
2. Mobilité
3. Marché de bureaux au GD Luxembourg
4. Marché de bureaux à Belval
5. Logements dans la région sud du Luxembourg
6. Logements à Belval
7. Services et commerces
8. Espaces publiques
9. Recherche – Innovation Campus
10. Diaporama

1. Belval – La Plaquette – Localisation



Autoroute vers Luxembourg
Aéroport, 25 minutes

Sanem, commune avec un
développement important

Esch-sur-Alzette, 2 minutes
2e ville du pays avec
+/- 34.000 habitants

Belval

1. Belval – La Plaquette – 1997



La mission principale d'Agora –
Transformer des anciennes sites industriels vers des nouveaux quartiers urbains


1. Belval – La Plaquette – 2014



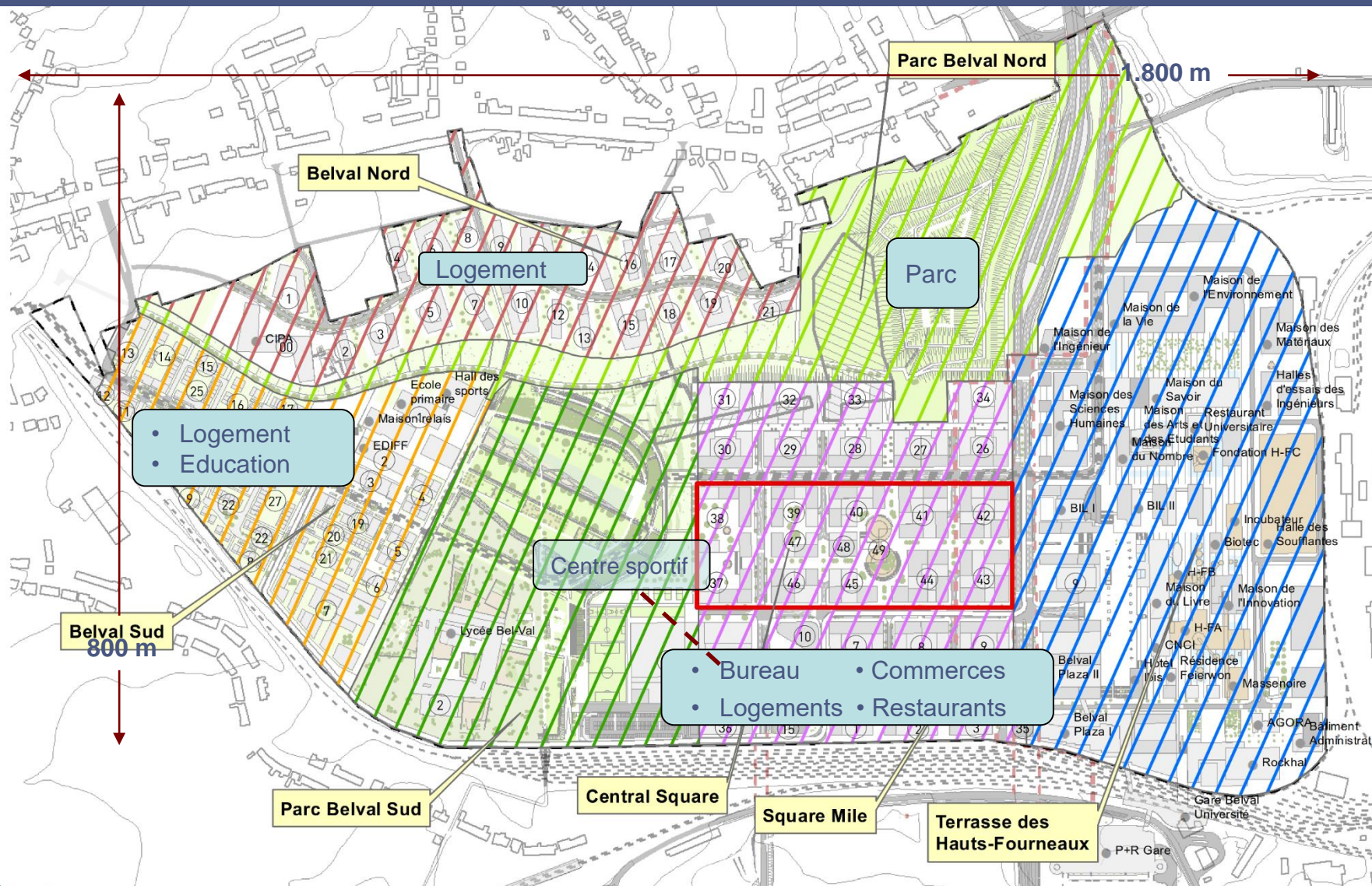
1. Belval – La Plaquette

- Localisé dans la région sud du pays sur les territoires des 2 communes Esch-sur-Alzette et Sanem
- 120 ha de surface totale définie par le Masterplan 2002
- 1.350.000 m² shob.: 600.000 m² publique and 750.000 m² privé; droit de construction depuis 2003
dont
 - 300.000 m² shob. bureaux,
 - 350.000 m² shob. de logement et
 - 100.000 m² shob. commerce / loisir / hotel et gastronomie / services à travers des développement privés
- 558.000 m² terminés ou en construction = 41 % du programme global

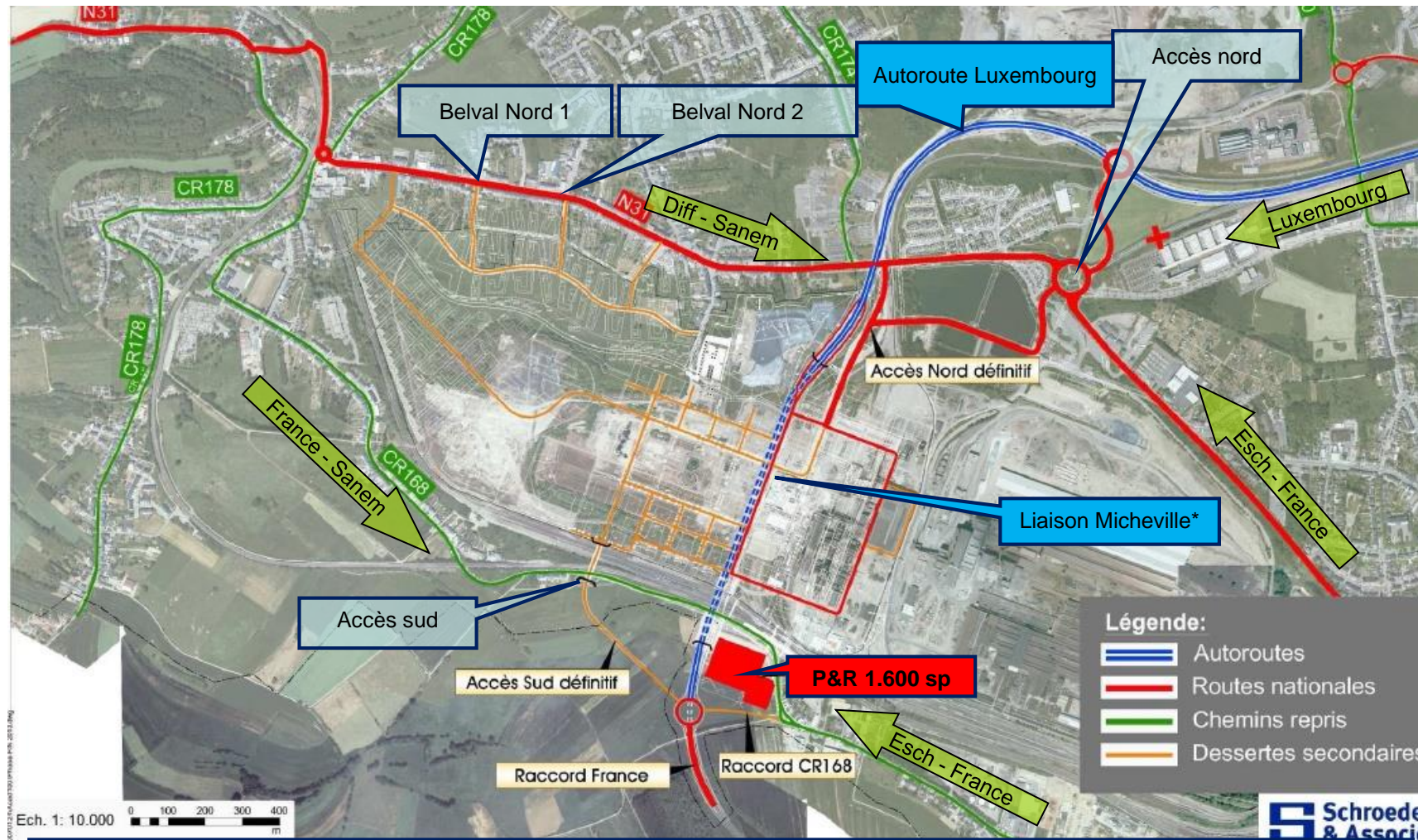
1. Belval – La Plaquette

- Plus que 8.000 habitants, dont 2.400 déjà présent y compris les étudiants et les personnes âgées dans le CIPA
- Jusqu'à 25.000 emplois dont 5.000 déjà présent sur le site
- 5.000 étudiants, élèves et chercheurs
- Accès direct par l'autoroute, 25 minutes jusqu'à l'aéroport
- Connections ferroviaires directes vers la Grande-Région, arrêt Belval-Université sur le site, cité des chemins courts pour la mobilité active
- Connections performantes en bus vers Luxembourg, Esch and Metz
- Aujourd'hui, le plus grand site avec une certification de développement durable DGNB 

1. Belval – La Plaquette – Les quartiers

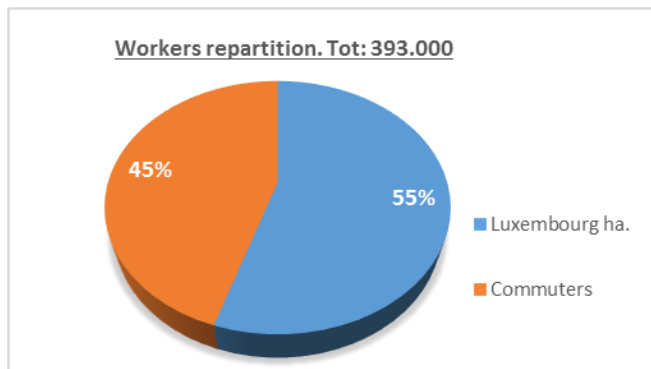
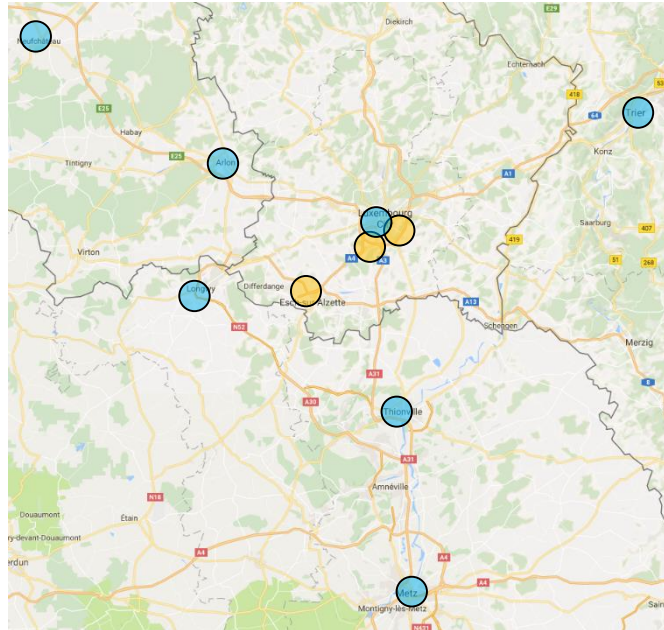


2. Belval – Mobilité – Plan du site



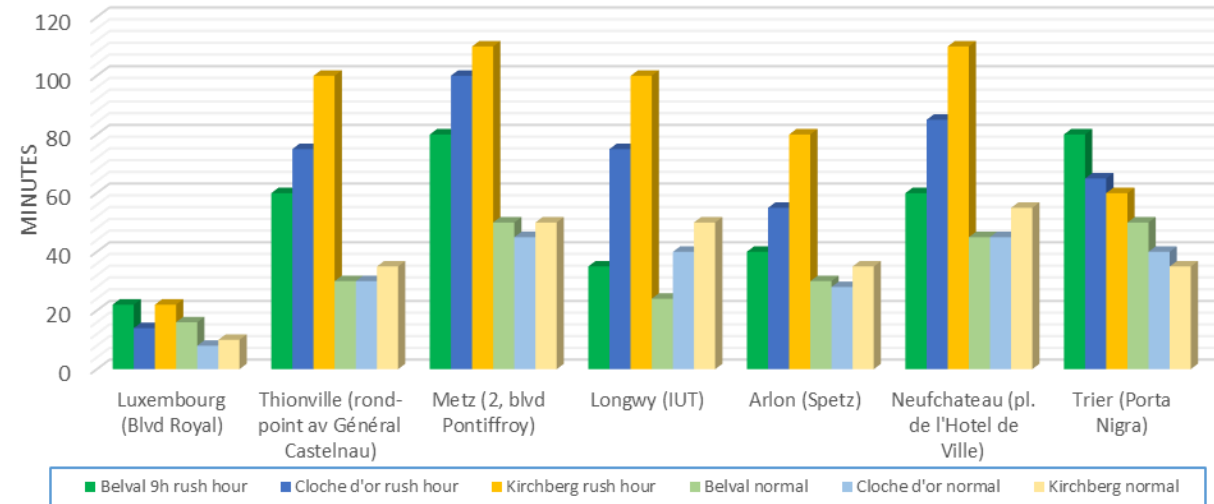
*Liaison Micheville: Le tunnel traverse directement le site en sous-terrain pour se raccorder sur l'autoroute permettant en accès direct à Belval

2. Belval – Mobilité - Voiture

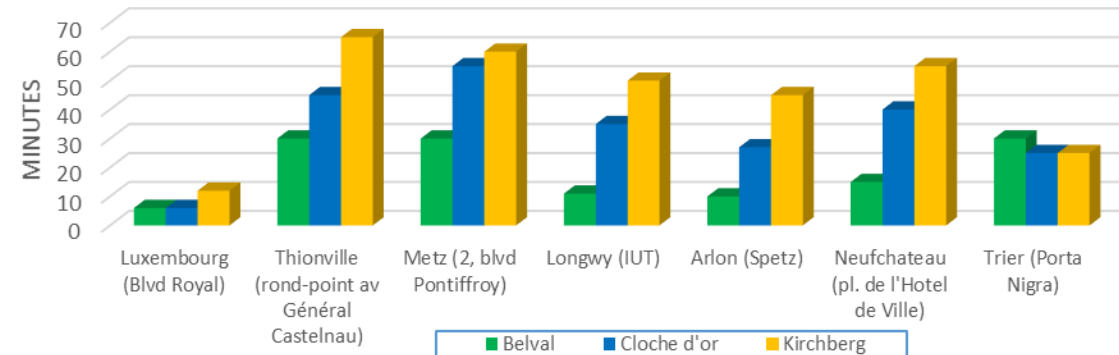


Source: Stacat

Morning car travel time



Morning time waste



Source: Google maps

2. Belval – Mobilité - Train



Arrêt Belval-Université:

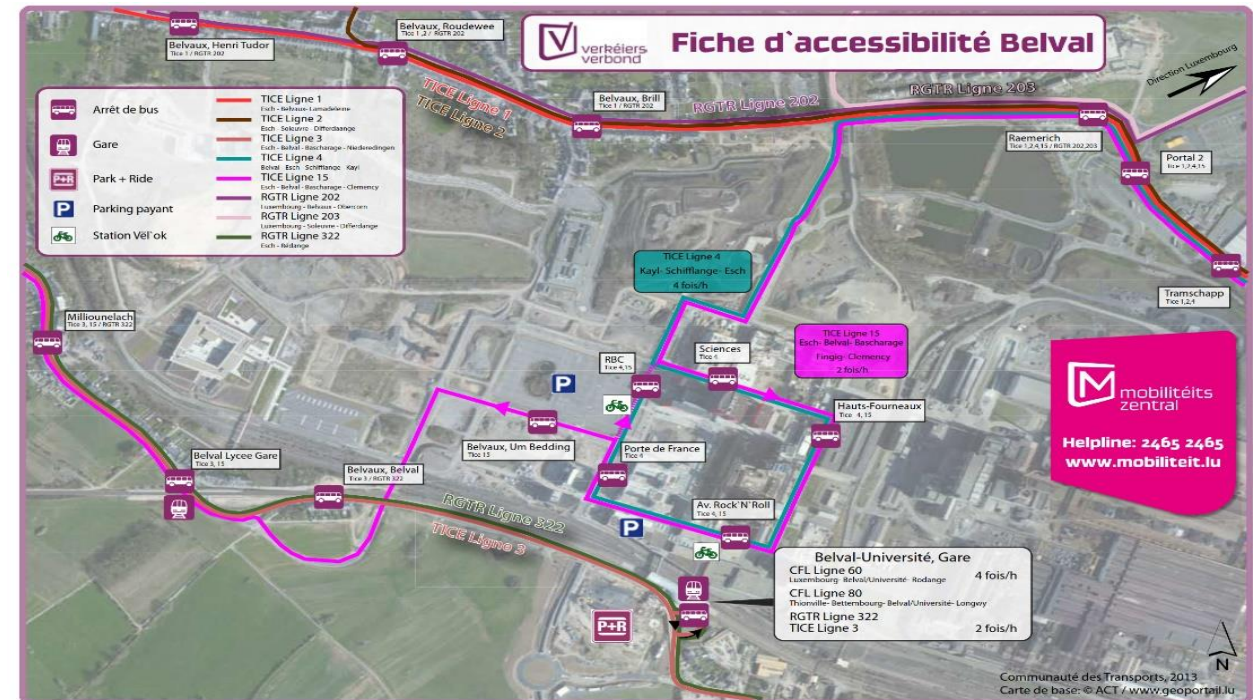
- Trains directs de et vers Luxembourg toutes les 15 minutes (30 min. temps de voyage)
- Connexions de l'arrêt Luxembourg vers la Belgique, l'Allemagne et la France
- P&R 1.600 emplacements



2. Belval – Mobilité - Bus

Accessibilité vers Belval à travers les lignes suivantes:

- TICE Ligne 1 : Esch - Belvaux - Lamadeleine
- TICE Ligne 2 : Esch - Soleuvre - Differdange
- TICE Ligne 3 : Esch - Belval - Bascharage - Niederredingen
- TICE Ligne 4 : Belval - Esch - Schiffflange - Kayl - Dudelange
- TICE Ligne 7 : Belval - Esch - Lallange - ZARE
- TICE Ligne 15 : Esch - Belval - Bascharage - Clemency
- RGTR Ligne 202 : Luxembourg - Belvaux - Obercorn
- RGTR Ligne 203 : Luxembourg - Soleuvre - Differdange
- RGTR Ligne 322 : Esch - Rédange (F)



3 lignes transfrontalières supplémentaires:

- RGTR Ligne 306 : Trier (D) - Cloche d'Or - Belval
- RGTR Ligne 309 : Perl (D) - Frisange - Belval
- Ligne Metz (F) – Belval (+/- 55 min temps de voyage)

2. Belval – Mobilité - BHNS

Le BHNS est un « bus à haut niveau de service ».

Deux nouvelles lignes sont prévues d'être opérationnelles dans les 2-3 années à venir.

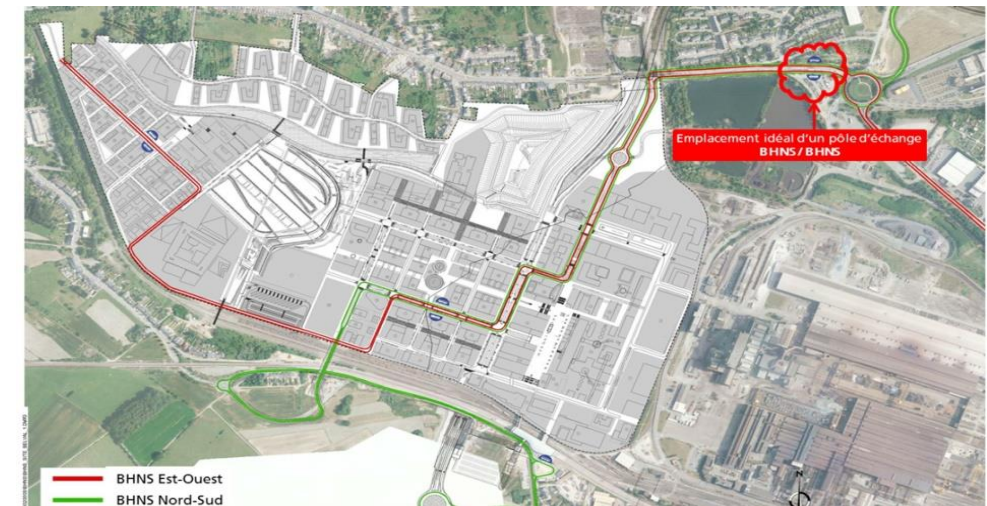
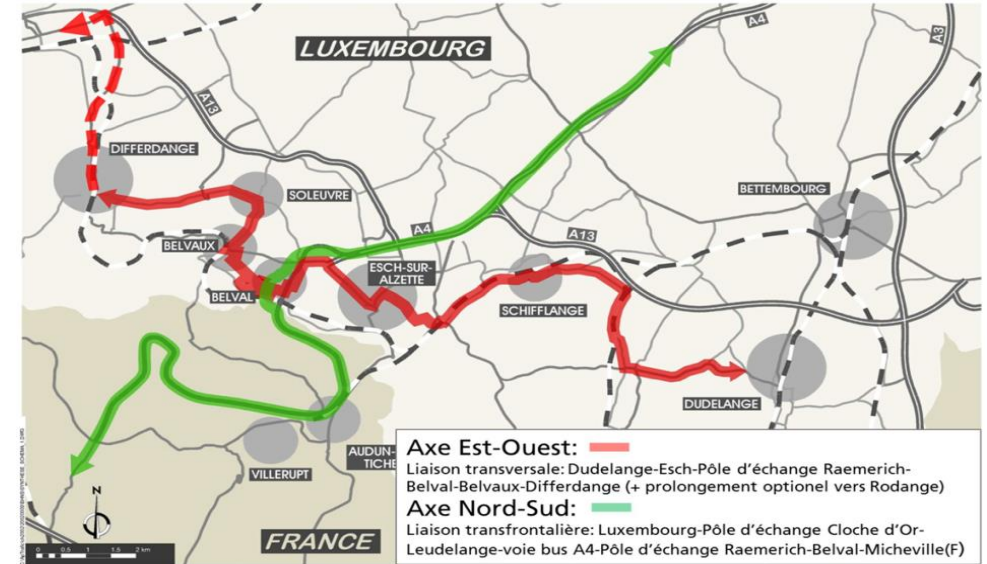
- Est – Ouest: de Dudelange à Differdange (avec une option de raccorder Rodange)
- Nord – Sud: de la Ville de Luxembourg à Micheville en France.

Ces deux lignes vont avoir une arrêt à Belval.

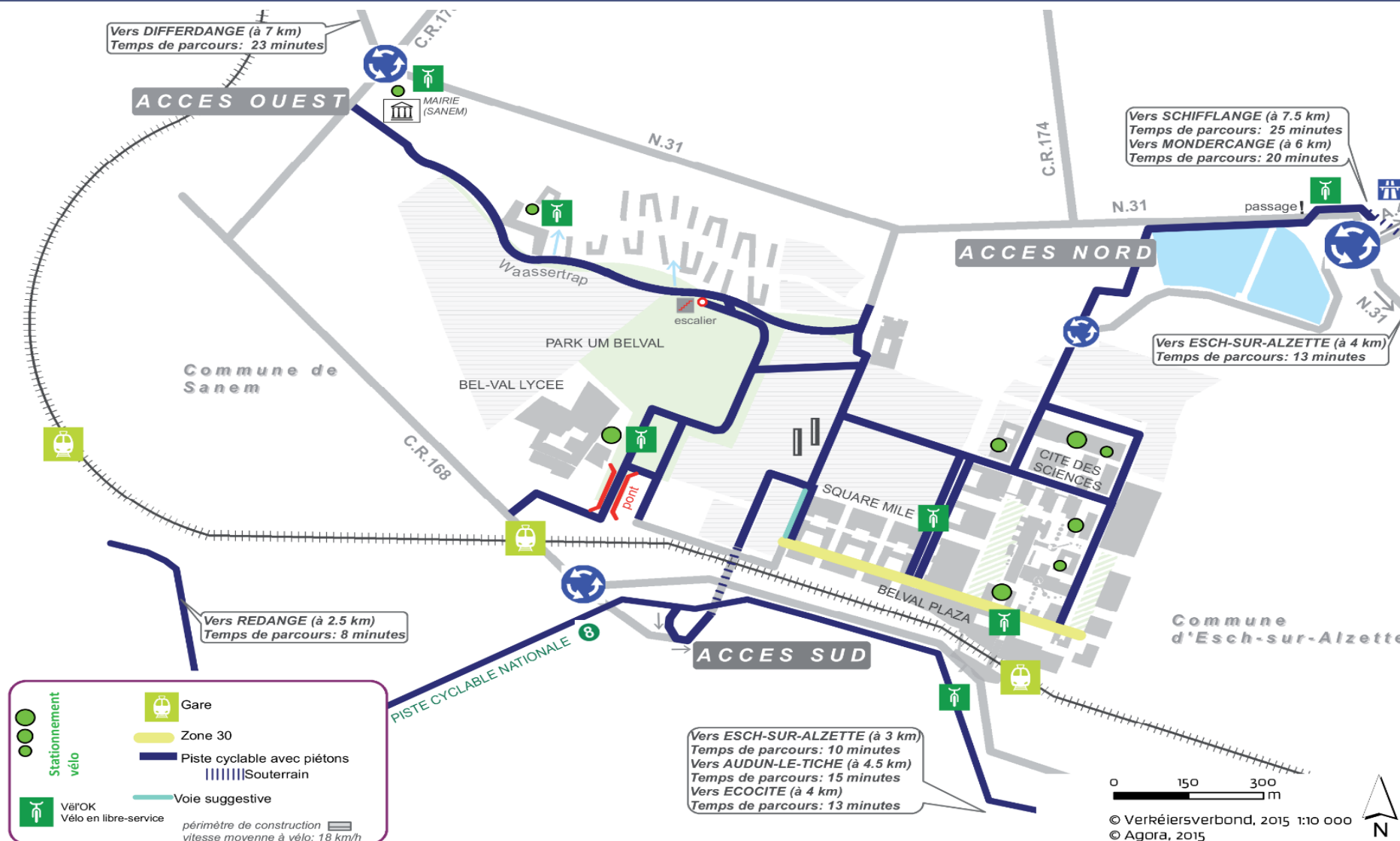
Un arrêt d'échange entre ces deux lignes et les lignes traditionnelles est prévu à l'entrée du site de Belval (Raemerich).

BHNS avantages:

- hautes fréquences: 1 bus toutes les 8 minutes
- hautes capacité: plus de véhicules et plus de sièges
- plus grande vitesse: circulation en site propre sur $\frac{3}{4}$ du trajet

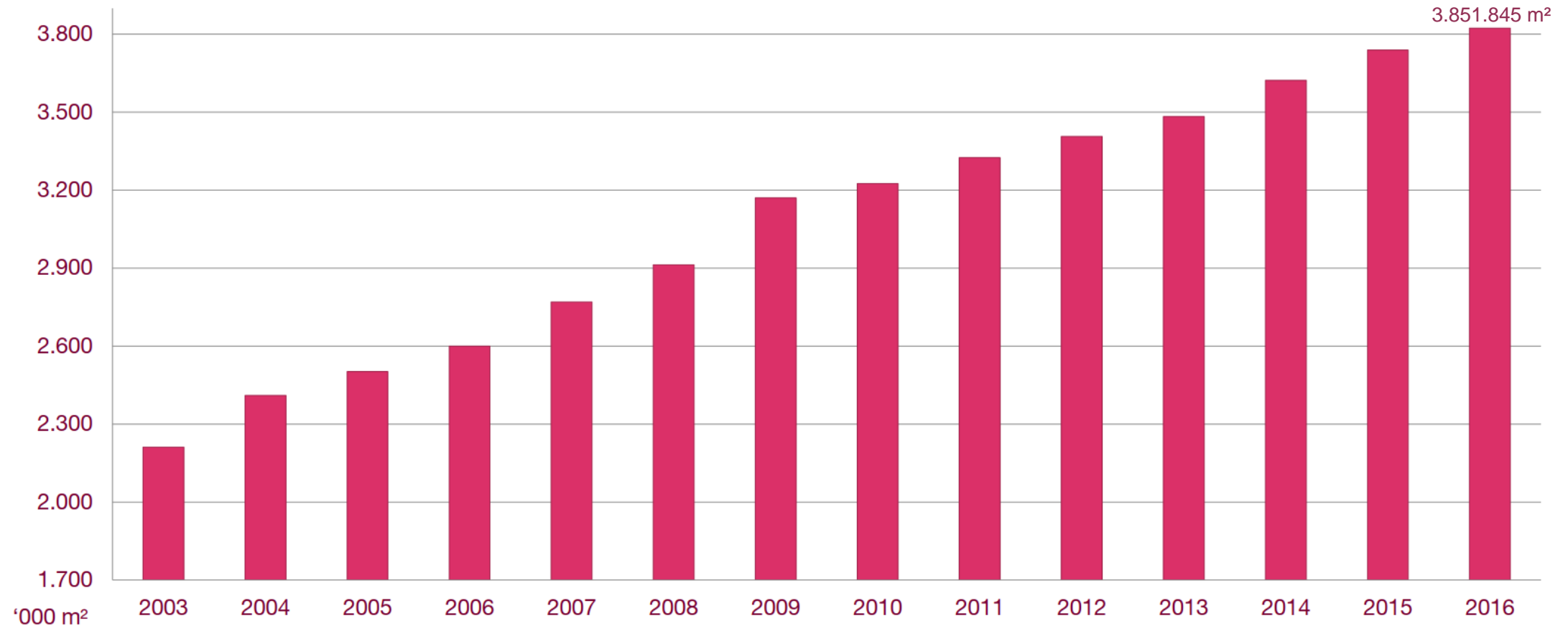


2. Belval – Mobilité – Vélo / Piétons



3. Marché de bureaux - Luxembourg

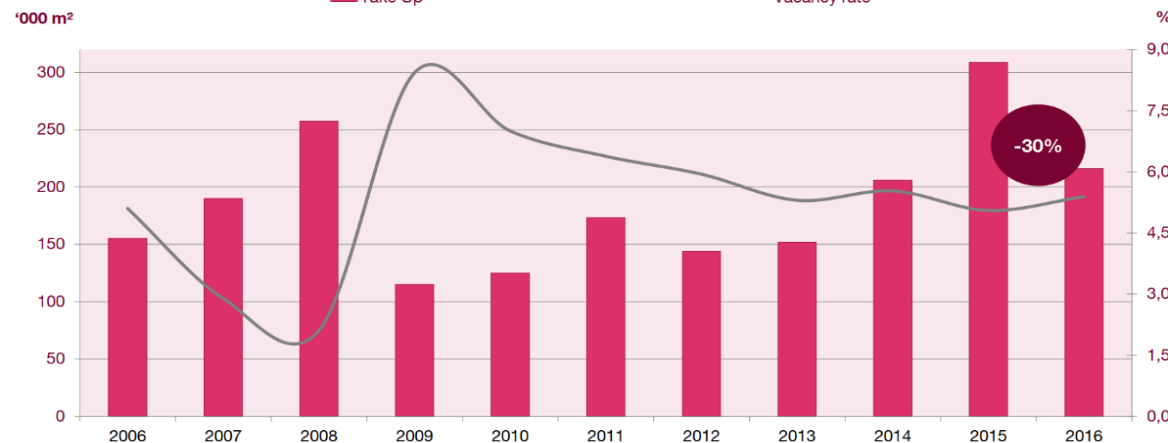
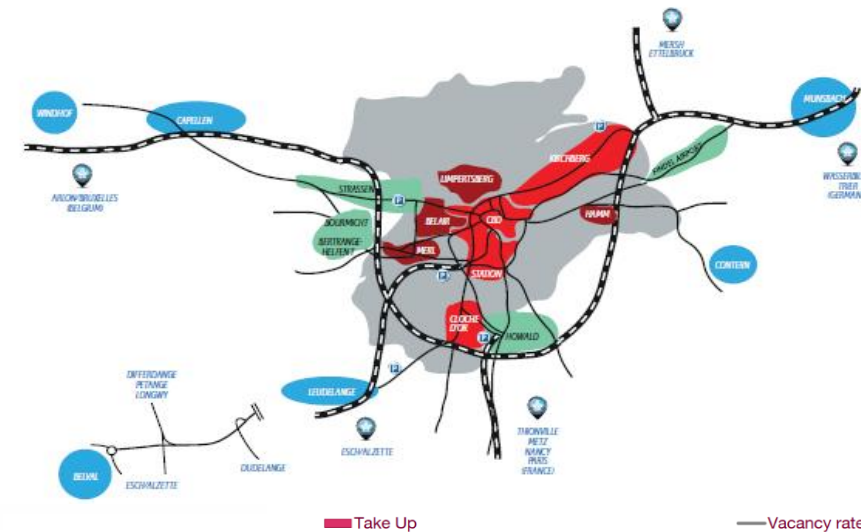
Evolution du stock bureaux au Luxembourg



Source: Inowai Research

3. Marché de bureaux - Luxembourg

Localisations principales des bureaux au Luxembourg

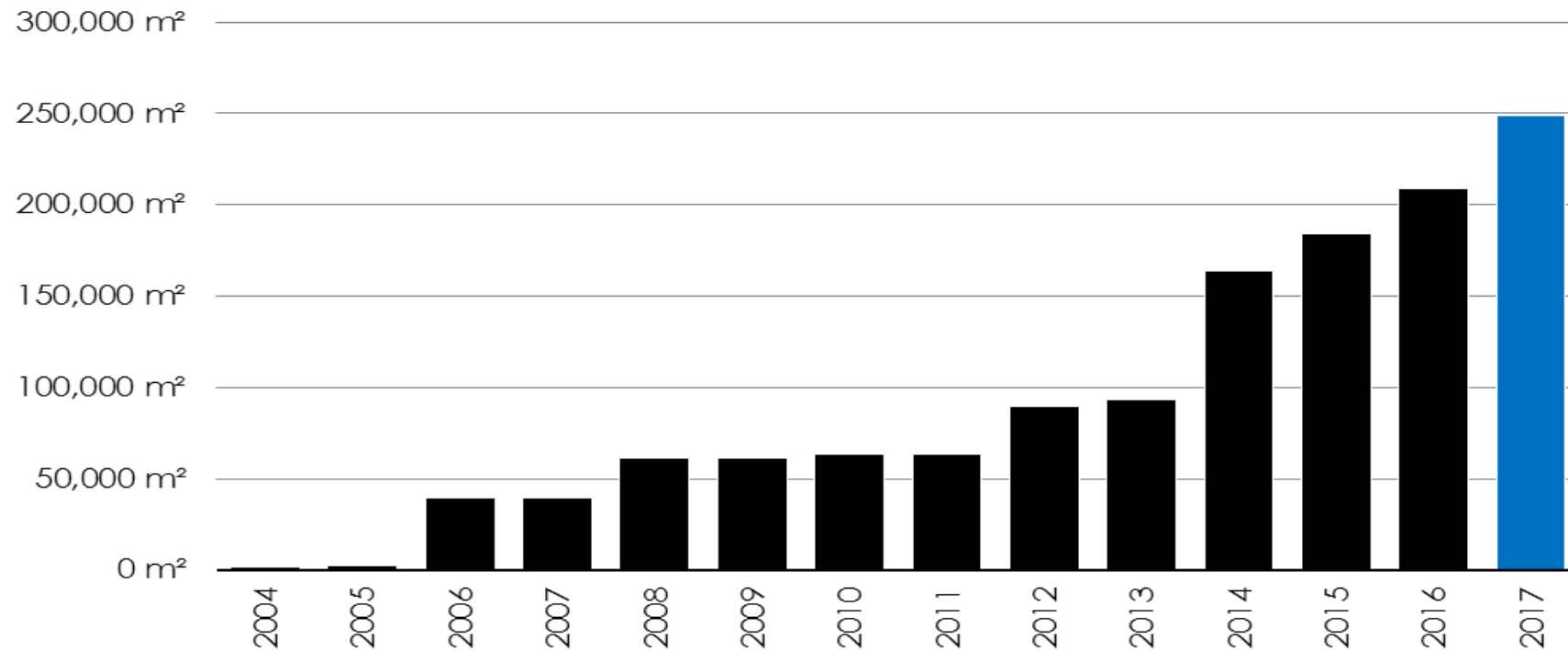


Source: Inowai Research

- Prise en occupation annuel: 143.000 m² moyenne 10 ans
- **Prise en occupation 2016: 216.060 m²**
- Taux de vacances: 4 - 7 % sur les dernières années, écart important dépendant de la localisation
- **Taux de vacances Q4 2016: 5.39%**
- **Prime Yield: 4,35 %**
- Volume moyenne d'invest.: +/- 950 Mio € during last 10 years
- **Volume d'invest. 2016: 1.290 Mio €**

4. Marché de bureaux - Belval

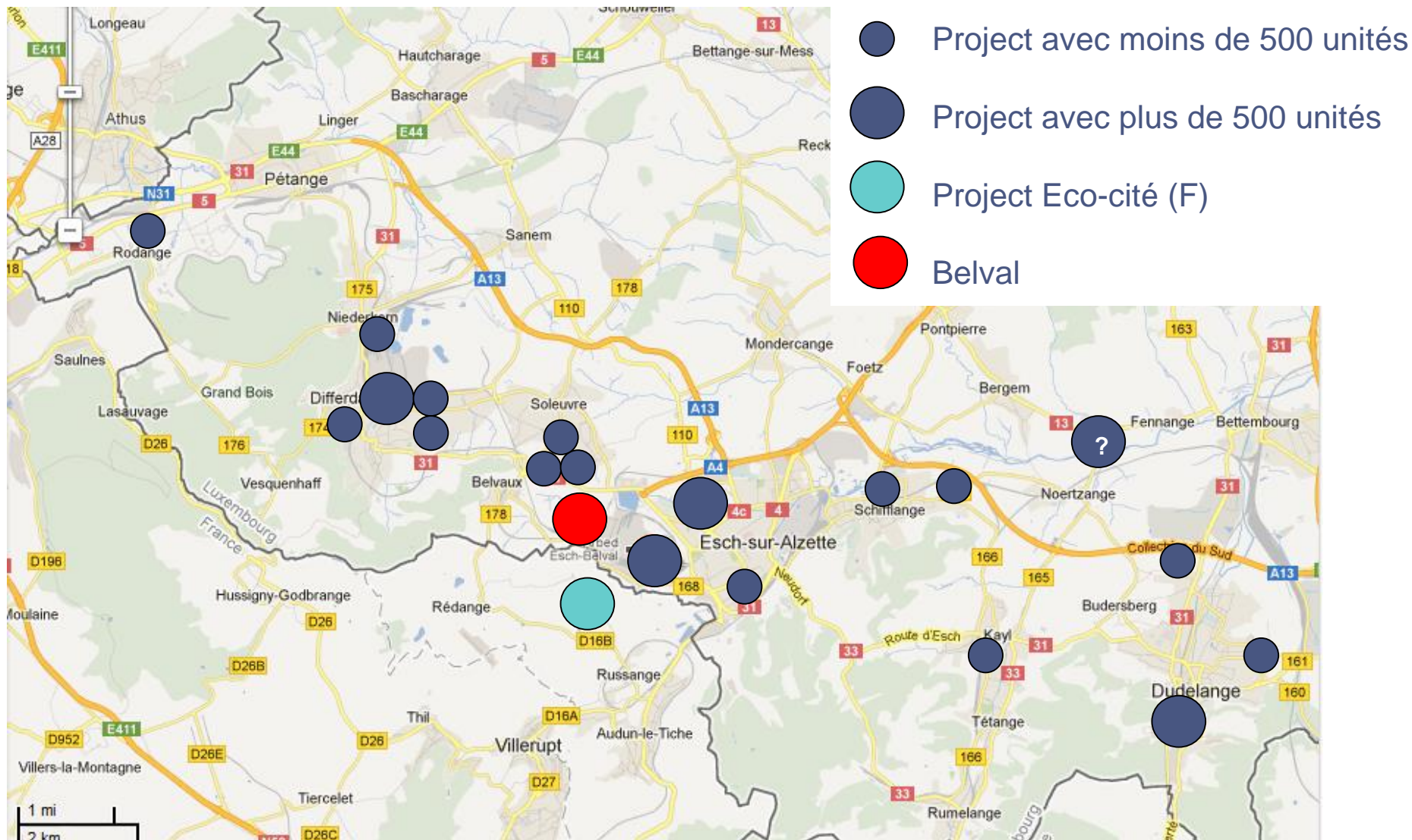
Evolution du stock bureaux à Belval



15% de la part du marché depuis 2006

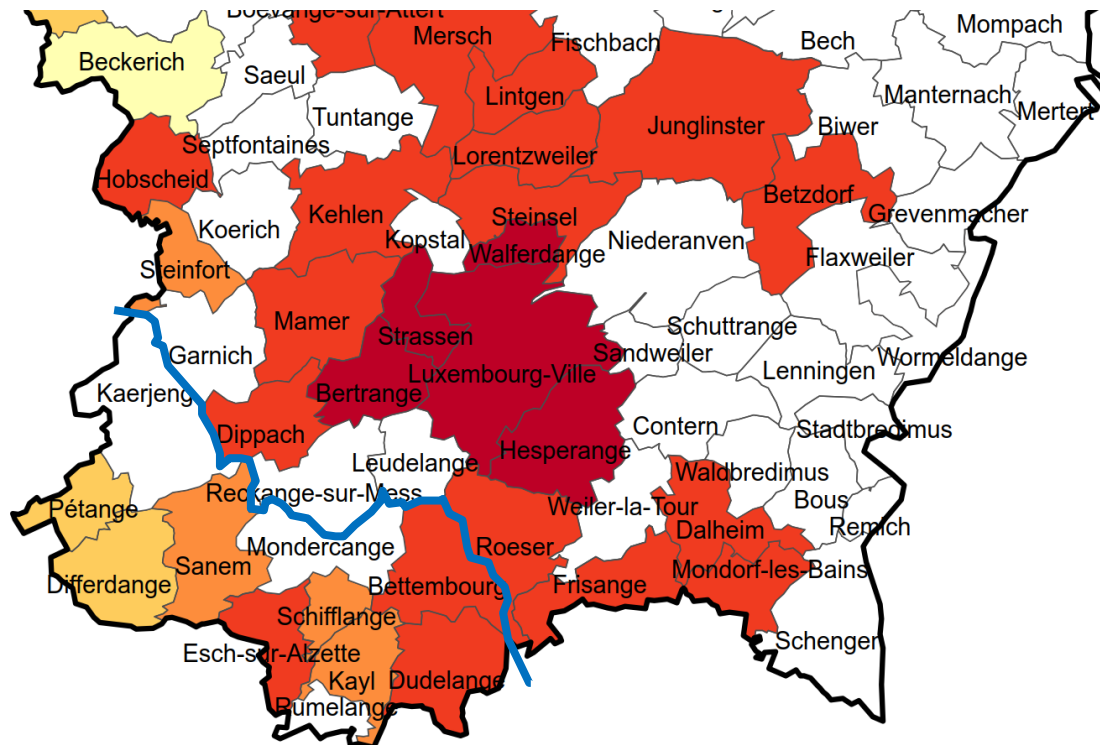
Source: Agora, Q 4 2016

5. Marché de Logement – Région sud

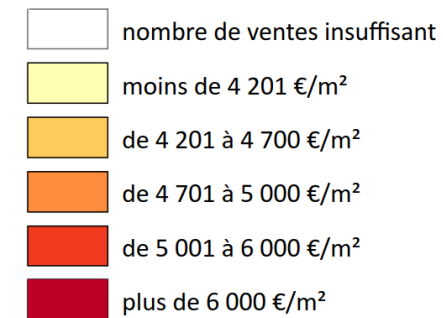


5. Marché de Logement – Région sud

Prix des nouveaux appartements (VEFA)



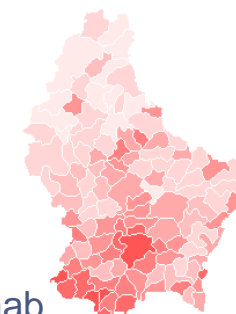
Prix de vente moyen des appartements en construction



- Prix moyen 2016 Sanem: 4.999 €/m², Esch: 5.722 €/m² net
- Prix moyen national 2016: 5.918 €/m² net

Région sud:

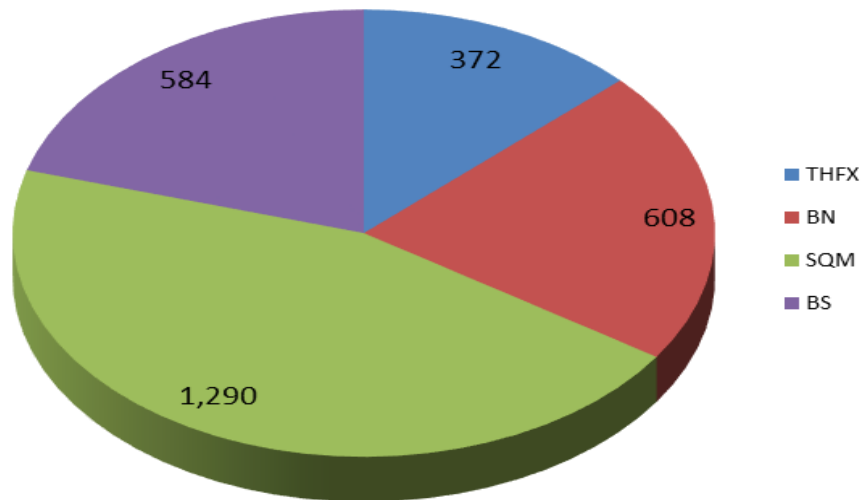
- 163.000 hab.
- 28% de la pop. total



6. Marché de Logement - Belval

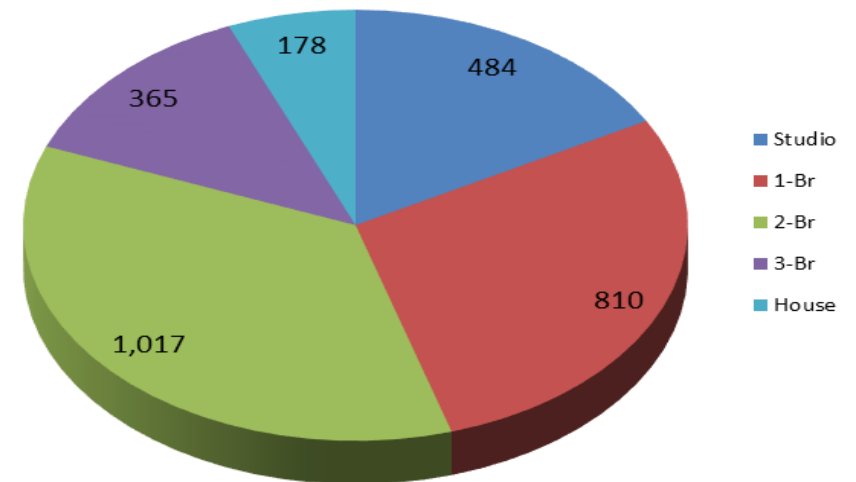
- Offre total +/- 350.000 m² shob (hors investissement public comme les logements étudiants, e.a.) → 2.850 unités + 1.000 chambres / lits à travers des projets spéciaux (maisons étudiants privées, maisons pour personnes âgées,...)
- 870 unités déjà réalisé (30 %) => +/- 93.500 m² shob
- Prix moyen des dernières transactions: 5.159 €/m² net

Number of accomodations in Belval per district
(Total = 2.857 units)



Source: Agora

Number of accomodations in Belval per type
(Total = 2.857 units)



6. Marché de Logement - Belval



École primaire (Projet)

Lycée 1.500 élèves

1.703 hébergements déjà construits ou en construction.

- 870 appartements
- 165 chambres seniors
- 668 chambres étudiants



7. Commerce & Services: Commerces



Belval-Plaza:

Surface commercial totale: 36.500 m²

Commerces: 36

Restaurants/bars: 11

Emplacements Parking: 853

Autres:

Commerces: 8

Restaurants / bars: 9

Hotel: 1

Chambres: 110

Emplacements Parking: 133



7. Commerce & Services : Marques

- Terrasse Hauts-Fournaux: 50.000 m² shob commerce, restaurants, cinéma
- Espace potentiel au Square Mile: 50.000 m² shob



7. Commerce & Services: Restaurants, Bars

urban



COPPERS
BAR AND KITCHEN

origami



Huao's



Golden Bean

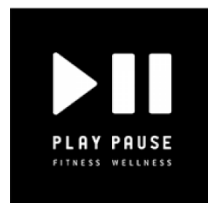


ROCKHALCAFE
Food, Drinks & Rock'n'Roll



GRUBERS

7. Commerce & Services: Services



Plus que 60 commerces déjà sur Belval

7. Commerce & Services: Loisir



Rockhal

1

- 1 salle de 5.400 spectateurs
- 1 salle de 800 spectateurs



Ciné Belval

2

- 7 salles

Belval Parc

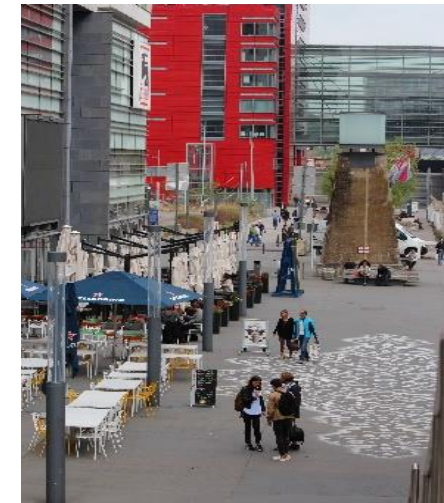
3

- 8 ha

8. Belval – Espaces publics



- 1 Place de l'Université
- 2 Place de l'Académie
- 3 Place des Archives
- 4 Hauts-Fourneaux
- 5 Parc Belval
- 6 Plateau Saint Esprit
- 7 Place CIPA



9. Recherche – Campus d'innovation



9. Recherche – Campus d'innovation



- ① Maison du Savoir
- ② Maison du Nombre
- ③ Maison des sciences humaines
- ④ Maison des matériaux
- ⑤ Maison des Arts & des étudiants
- ⑥ Maison du Livre

- ① LIST
- ② Start Up Center
- ③ Biotech
- ④ Biotech II



9. Recherche – Campus d'innovation

Bâtiments en exploitation

- **Maison du Savoir** : Il s'agit du bâtiment principal de l'Université de Luxembourg et de la « Cité des Sciences ». Elle intègre l'administration centrale, l'auditoire principale et d'autres auditoriums de l'Uni.lu qui peuvent aussi être utilisés pour des séminaires privés ou publics.
- **Maison des Sciences Humaines** : La « Maison des Sciences Humaines » intègre les chercheurs et les étudiants des facultés des arts, des sciences sociales, des langues et de l'éducation. Le LISER (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research) y est également installé
- **Maison du Nombre** : Elle héberge les facultés des mathématiques et de l'IT avec leurs laboratoires spécifiques ainsi que l'ordinateur central de l'Uni.lu
- **Maison des Arts et des Étudiants** : La "Maison des Arts et des Etudiants" sert aux différents événements sociaux, culturels et artistiques comme des concerts, des expositions ou des réceptions. Elle offre également des locaux à l'association des étudiants
- **Maison de l'Innovation**: Elle intègre le LIST (Luxembourg Institute of Science and Technology)
- **Maison de la Biomédecine**: Cet immeuble est le siège du LCSB (Luxembourg Center for Systems of Biomedicine), un centre interdisciplinaire pour la recherche en biotechnologie. Elle héberge surtout des laboratoires avec des espaces bureaux intégrés
- **Halls d'Essais des Ingénieurs**: Des laboratoires d'essai en relation avec la recherche des matériaux.
- **Technoport**: Un incubateur d'entreprises qui travaille en relation directe avec les différentes facultés de l'Université de Luxembourg.

9. Recherche – Campus d'innovation

Bâtiments en construction:

Maison du Livre : Il s'agit de la bibliothèque de l'Uni.lu qui va déménager dans un des vestige principal de la production d'acier (la « Moellerei»). La « Maison du Livre » ne sera accessible non seulement aux étudiants et chercheurs de l'Uni.lu mais également à tous les citoyens.

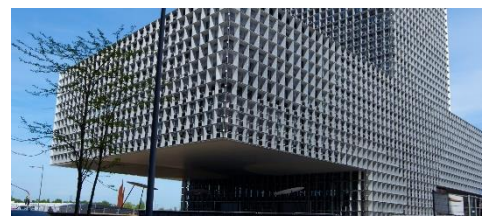
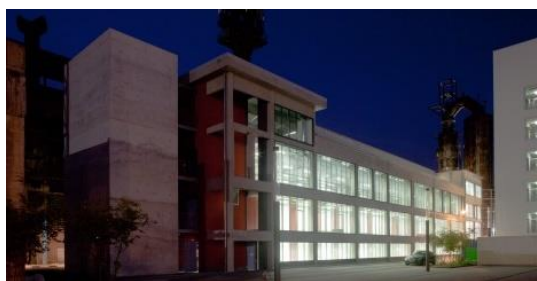
Maisons des Matériaux I & II: Ces immeubles sont dédiés, comme les Halls d'Essais des Ingénieurs au domaine de la recherche des matériaux.

Bâtiments planifiés:

- Maison des ingénieurs
- Maison de l'environnement
- Maison de la vie



10. Diaporama – Constructions publiques



10. Diaporama – Constructions privées



10. Diaporama – Constructions privées



10. Diaporama – Espaces publics





Vincent Delwiche | Directeur Général

Agora s.à r. l. et cie, secs | 3, avenue du Rock 'n' Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette | Luxembourg

vincent.delwiche@agora.lu | www.agora.lu

Yves Biwer | Directeur Administratif

Agora s.à r. l. et cie, secs | 3, avenue du Rock 'n' Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette | Luxembourg

yves.biwer@agora.lu | www.agora.lu