



PROJET D'UN CENTRE COMMERCIAL HABITAT ET LOISIRS à STERPENICH (Province de Luxembourg)

L'Intercommunale de Développement Economique durable de la Province de Luxembourg (IDELUX) est propriétaire d'un terrain de 8,3 ha situé sur le territoire de la commune d'Arlon, en bordure de la E25/E411 à hauteur de la sortie 33, à quelques centaines de mètres de la frontière avec le Grand-duché de Luxembourg.

IDELUX, en accord avec la Ville d'Arlon, a souhaité mettre à profit l'impact de l'installation d'IKEA sur le terrain voisin (+/-1,3 million de clients par an) et les atouts indéniables de la zone d'activité en matière d'accessibilité (38.000 véhicules par jour) pour lancer un appel international à partenaire privé, en visant le renforcement de l'attractivité du pôle belge vis-à-vis, notamment, de la clientèle grand-ducale. Cet appel a débouché, fin 2006, sur le choix des partenaires Multi Development Belgium (*) et BPI (**).

René Delcomminette, directeur général d>IDELUX explique ce choix : *« A l'issue de notre appel à partenaire, 5 offres très sérieuses nous ont été remises de la part de groupes internationaux de renom en matière de développement de zones d'activité. Celle de Multi Development Belgium / BPI a été retenue, car correspondant parfaitement avec le développement souhaité pour la zone. Au-delà du mix et de son aspect architectural, nous avons voulu mettre en place un véritable partenariat sur le long terme avec un opérateur privé, afin de pouvoir garantir à la Ville et aux acteurs économiques déjà implantés que les objectifs fixés au départ seront bien atteints lors de l'ouverture, comme pendant toute la phase d'exploitation, puisque nous suivrons, avec la Ville, ce projet sur le long terme, via un montage original de bail emphytéotique. »*

ANTICIPER LA DEMANDE : UN NOUVEAU CONCEPT

Les sociétés de promotion immobilière Multi Development Belgium et BPI en partenariat 50/50 projettent de développer à Sterpenich un centre commercial d'une superficie de 35.000 m². L'ambition est d'atteindre les objectifs fixés par IDELUX en matière de développement d'un lieu de destination commerciale et d'y réunir des enseignes principalement issues des secteurs habitat et loisirs.

Comme le souligne Marleen De Wolf, directrice de Multi Development Belgium : *« Ce nouveau projet confirme notre volonté d'être un acteur des développements commerciaux, aux côtés des collectivités locales. Par la conjugaison de nos savoir-faire, nous proposons et apportons une réponse complète aux grands enjeux du développement des centres commerciaux ».*

COMPLETER ET ELARGIR L'OFFRE EXISTANTE

La forte orientation thématique du futur centre commercial avec de grandes unités locatives de minimum 500 m² permettra d'offrir une nouvelle offre marchande spécialisée, complémentaire et non concurrentielle à l'offre existante, notamment en zone urbaine dont la vocation de centre actif et animé est conservée. La volonté est de créer une dynamique commerciale globale, intégrant l'ensemble des offres locales : travailler tous ensemble est une priorité. En partenariat avec VINCI Immobilier Promotion, BPI développe déjà actuellement un projet de résidence services au centre de la ville d'Arlon.

Pour Raymond Biren, bourgmestre de la Ville d'Arlon, et André Perpète, Premier échevin en charge de la gestion transversale des dossiers économiques : *« Le concept à développer doit être considéré comme complément des infrastructures commerciales déjà présentes au centre d'Arlon et en périphérie. Nous avons insisté pour être avisés avant de franchir les différentes étapes et nous veillerons à préserver les spécificités du commerce arlonais »*



La mise en oeuvre de ce nouveau type de centre commercial spécialisé intervient dans un contexte favorable, puisqu'on enregistre une demande croissante des produits et services relatifs à l'habitat et aux loisirs. La nouvelle zone de chalandise dépassera largement les limites d'Arlon pour s'adresser également aux Luxembourgeois venant faire leurs achats en Belgique. Son implantation en face du magasin IKEA permettra de créer un vrai pôle d'attraction, amplifiant l'ensemble du rayonnement commercial de la ville et de la vie locale arlonaise. Pour ce faire, le projet table sur l'implantation de quelques locomotives commerciales de 3.000 à 5.000 m², avec entre autres une enseigne leader dans le secteur des loisirs, permettant d'offrir un choix large et profond, avec un souci de recherche d'un bon niveau de qualité.

Comme l'explique Jacques Lefèvre, administrateur délégué de BPI : « *Il s'agit d'un concept novateur. Son objectif est de proposer, via une offre la plus complète et diversifiée possible, des idées nouvelles et des tendances créatrices à toutes personnes soucieuses de qualité, de confort, d'esthétique et de technologies pour leur habitat et leurs loisirs.* »

CONCEPT ARCHITECTURAL : INTÉGRÉ, OUVERT ET LUMINEUX

L'architecture du centre commercial est, à l'image de son concept chaleureux, ouvert et lumineux. Partant de l'idée que le succès d'un tel développement est étroitement lié au contexte local, la notion d'intégration paysagère a joué un rôle prépondérant dans son élaboration. Territoire et bâti s'imbriquent pour ne former qu'une seule entité. Le projet s'organise autour d'une tour émergeant du socle végétal. Cet élément permettra la localisation (lisibilité et visibilité) du projet dans son environnement et sera le point de gravité des deux types d'espaces publics différenciés.

UN INVESTISSEMENT DE 50 MILLIONS D'EUROS

L'investissement du site de Sterpenich représente 50 millions d'euros et devrait générer 300 emplois directs équivalents temps plein. Il permettra le développement d'une surface commerciale de 35.000 m², et comptera également près de 800 emplacements de stationnement. Actuellement en phase d'études d'avant-projet, le site sera commercialisé au niveau locatif par CB Richard Ellis. La gestion du centre sera assurée par un exploitant/investisseur unique, garant de la pérennité du site.

Le développement du projet intègre des investissements pour répondre activement aux notions de développement durable et offrir une grande qualité environnementale. Qu'il s'agisse de son implantation générale, des choix constructifs ou encore des systèmes consommateurs d'énergie, un bureau d'ingénierie spécialisé collabore à l'élaboration du programme aux fins de minimiser, le plus possible, l'empreinte écologique du nouveau centre.



(*) A propos de Multi Development Belgium NV

En tant que développeur, propriétaire, gestionnaire de centres commerciaux, de complexes de bureaux et d'autres projets multi-fonctionnels de qualité, Multi Corporation occupe une place de leader dans le secteur immobilier européen. Avec le support des fonds d'investissement de la Morgan Stanley, Multi associe stabilité financière et capacités d'investissement à une longue expérience de développeur immobilier.

Multi (Multi Development, Multi Investment, Multi Asset Management et Multi Mall Management) est présent dans 20 pays d'Europe par le biais de 18 antennes nationales.

(**) A propos de BPI SA

BPI occupe une place importante sur le marché du développement de projets immobiliers et de la promotion en Belgique. L'activité porte aussi bien sur le développement de projets résidentiels et de bureaux, qu'industriels et commerciaux.

BPI fait partie du groupe CFE, un groupe de construction et de services associés, côté à Euronext à Bruxelles, dont VINCI détient 47 % du capital. Cette synergie permet une réflexion d'envergure et une maîtrise de tous les risques éventuels afin de garantir le développement et la réussite d'un projet.

Pour plus d'informations :

Marleen De Wolf, directrice
Multi Development Belgium NV
Lombardenvest 34 bus 3, B- 2000 Antwerp
Tél : 03 226 04 04
www.multi-development.com

Jacques Lefèvre, administrateur délégué
BPI SA
Av. H. Debroux 42, B-1160 Bruxelles
Tél. : 02 661 16 87
www.cfe.be