

# AXA Belgium S.A., un investisseur-développeur très actif aussi en Brabant wallon.

Louvain-la-Neuve - 19/09/2012

Jean STERBELLE  
Head of Real Estate Commercial Management

**réinventons** /  
la banque et l'assurance



## AXA Belgium S.A. :

- assurances et produits bancaires
- 3 millions de clients
- collaboration avec 5.000 courtiers d'assurances et 920 agents bancaires indépendants
- plus de 5.000 collaborateurs
- chiffre d'affaires 2011 de 4,2 milliards d'euros
- actifs sous gestion de plus de 33 milliards d'euros

## Real Estate Management :

- premier propriétaire immobilier privé du pays
- portefeuille d'une valeur de plus de 3 milliards d'euros (environ 10% du total des actifs sous gestion d'AXA Belgium)
- L'activité Real Estate s'inscrit dans une stratégie d'entrepreneuriat durable en combinant ses choix d'investissements immobiliers à des rénovations vertes, des techniques et des matériaux respectueux de l'environnement et des solutions durables en termes de mobilité.

# Real Estate Management

## Portefeuille immobilier de placement :

*Number of properties : ± 100*

*Number of lease contracts : ± 900*

<i>Assets types :</i>	<i>Offices :</i>	<i>± 740.000 m<sup>2</sup></i>
	<i>Retail :</i>	<i>± 135.000 m<sup>2</sup></i>
	<i>Warehouse :</i>	<i>± 175.000 m<sup>2</sup></i>
	<i>Total :</i>	<i>± 1.050.000 m<sup>2</sup></i>

*Market value 2011 : ± 3 billion euros*

## Brabant wallon :

<i>Offices :</i>	<i>± 55.000 m<sup>2</sup></i>	<i>± 7,5%</i>
<i>Retail :</i>	<i>± 4.000 m<sup>2</sup></i>	<i>± 3%</i>
<i>Warehouse :</i>	<i>± 5.000 m<sup>2</sup></i>	<i>± 3%</i>
<i>Total :</i>	<i>± 64.000 m<sup>2</sup></i>	<i>± 6%</i>

# AXA Belgium Real Estate Management

## Développements et projets immobiliers en Brabant wallon





parc de l'alliance  
Braine-l'Alleud

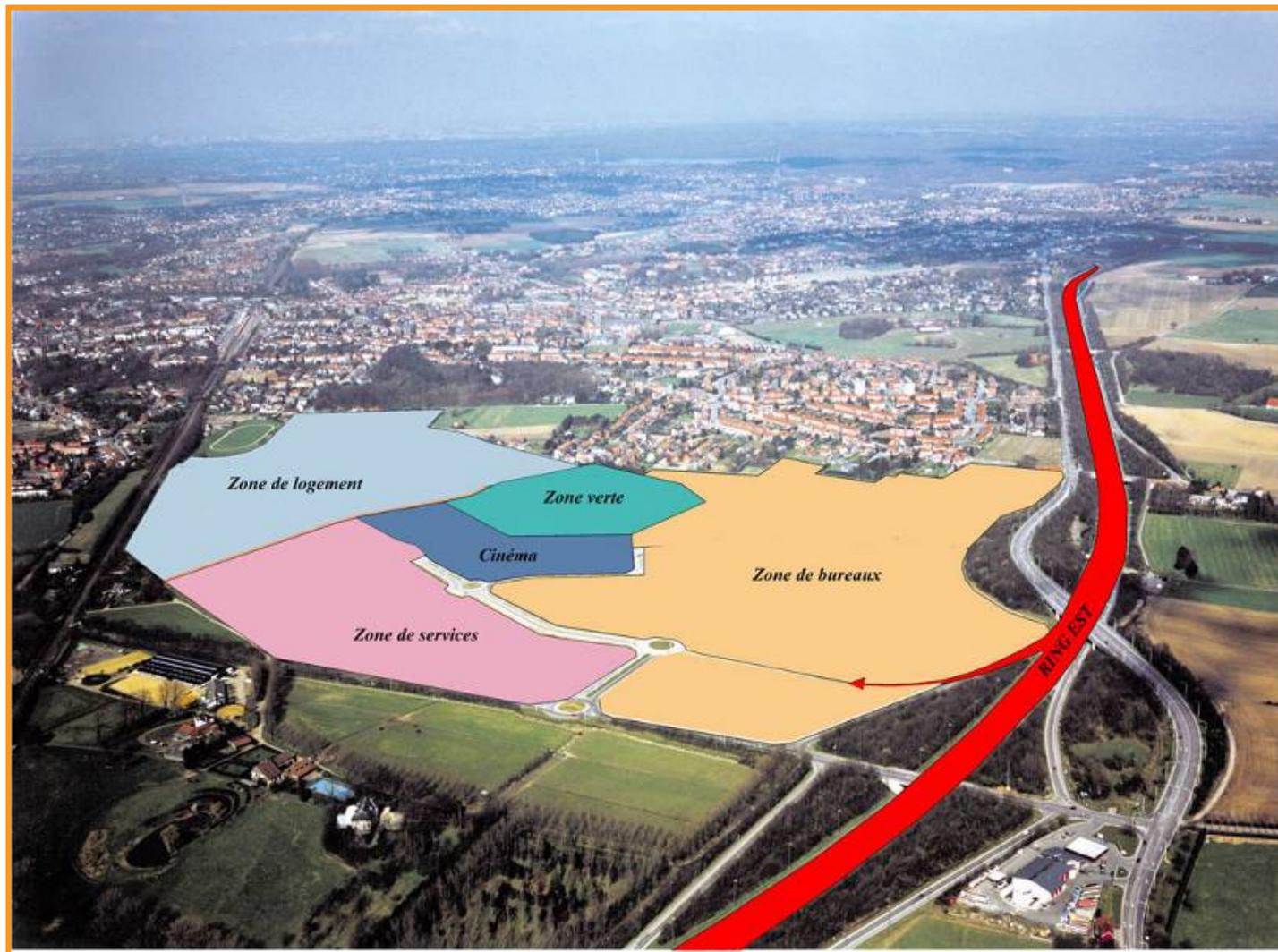
*Un développement en partenariat*



*AXA Belgium S.A.  
Real Estate Management*



# Programme multifonctionnel sur un terrain de 60 hectares



# Parc de l'Alliance en 1998 : 160 emplois / 62 logements



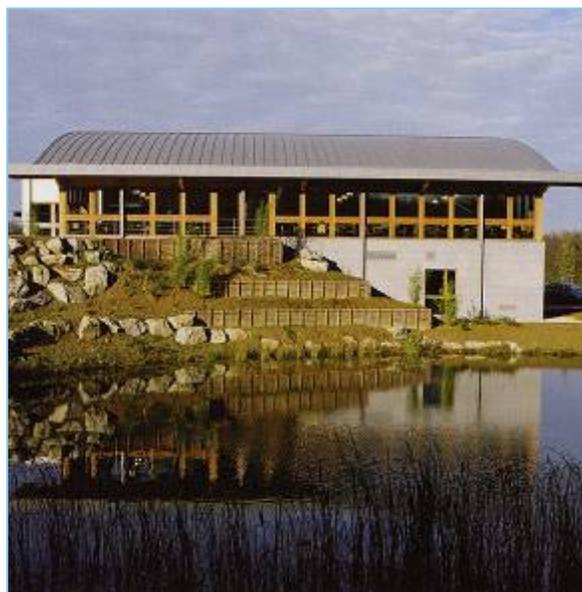
# Parc de l'Alliance aujourd'hui : ± 2.500 emplois / 176 logements



# Parc de l'Alliance aujourd'hui : Services

## Restaurant d'entreprise (et crèche privée)

### *Les Terrasses de l'Alliance*



- 2 salles de restaurant
- capacité 800 couverts
- possibilité ouverte à tous d'organiser des évènements



# Parc de l'Alliance aujourd'hui : Locataires Bureaux



ELD Partnership, SOA People,  
Transcors,  
2.000 m<sup>2</sup>



Euroclear  
12.000 m<sup>2</sup>



Baxter, Parc de l'Alliance,  
Manpower, Tobacco, Selligent  
3.000 m<sup>2</sup>



Regus, Celgene  
3.000 m<sup>2</sup>



Bristol-Myers Squibb,  
PSA, Taktik  
15.000 m<sup>2</sup>



Baxter  
13.000 m<sup>2</sup>

# Parc de l'Alliance demain :



**PROJET de BUREAUX : Place d'Italie – 18.000 m<sup>2</sup>  
(permis délivré)**



# Parc de l'Alliance demain :

## PROJET de BUREAUX PASSIFS : 6.000 m<sup>2</sup> (permis délivré)



- Bâtiment passif
- Haute performance de durabilité
- Certification BREEAM Commercial
- Modulation de 180 + 90 cm
- Hauteur libre : rez-de-chaussée 300 cm ; étages 270 cm
- Châssis ouvrants
- Protections solaires extérieures
- Faux-plancher
- Chauffage par pompe à chaleur. Refroidissement de base par ventilation nocturne
- Refroidissement d'appoint par machine frigorifique à condenseur à eau
- Ilots rayonnants, chaud et froid
- Ventilation mécanique centralisée par groupe de traitement d'air centralisé avec récupération de chaleur
- GTC
- Appareils d'éclairage haut rendement Régulation de l'intensité d'éclairage et détection d'absence
- Installation photovoltaïque
- Système d'alarme et réseaux d'alerte
- Contrôle d'accès
- Ascenseurs économiques
- Objectifs : Ew ≤ 53 - K ≤ 25



## Parc de l'Alliance demain :



## PROJET de Centre commercial et de loisirs



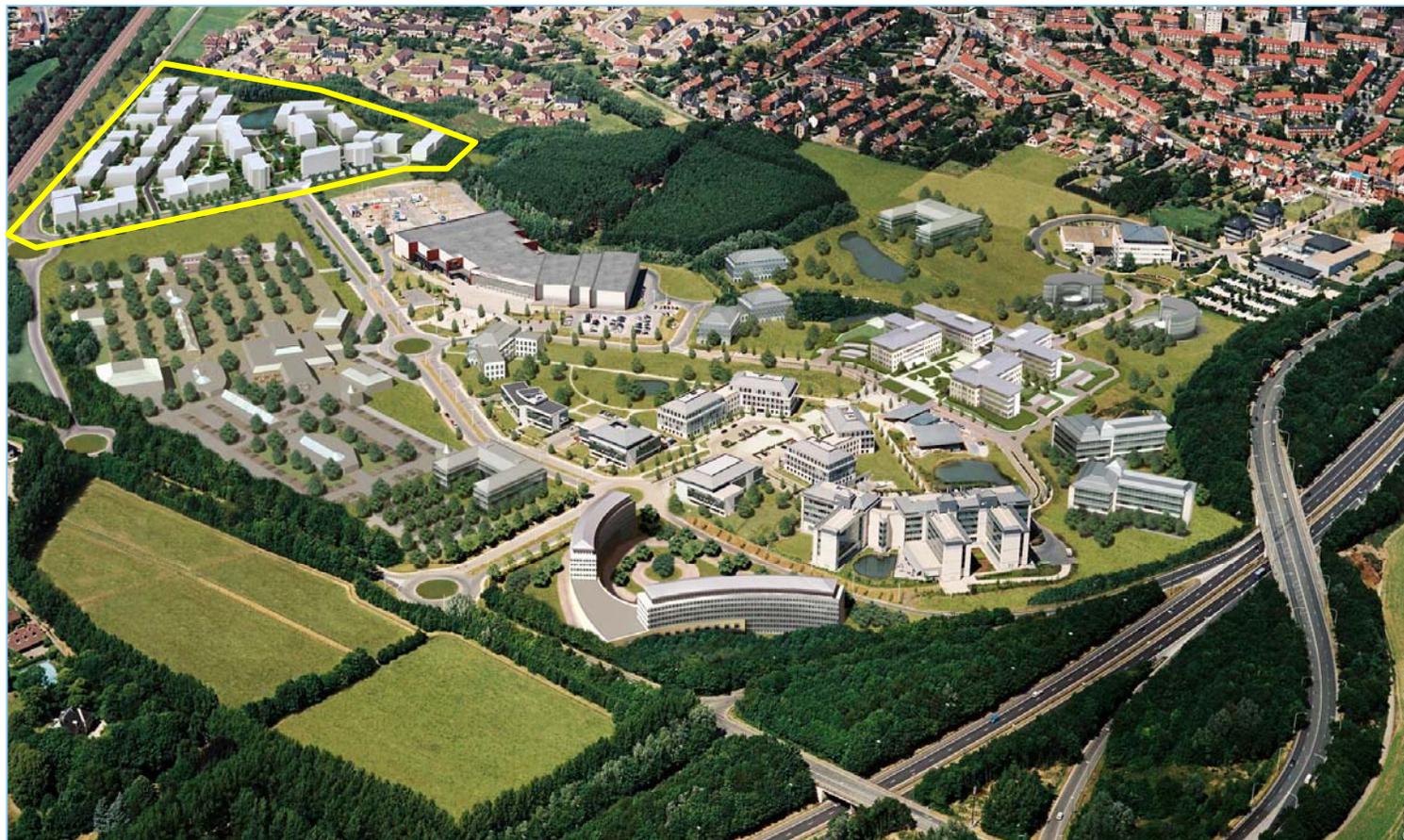
**500 emplois**  
**89 magasins, 1 supermarché,**  
**10 restaurants, une cité des enfants**



- Intégré à la pente du paysage
- Verrières amenant la lumière naturelle
- Toiture verte à l'image d'un jardin
- Parkings enterrés
- Techniques économes en énergie

## Parc de l'Alliance demain :

PROJET de LOGEMENT : à l'étude    700 à 800 logements à proximité de  
l'arrêt RER 'Braine-Alliance'



# Parc de l'Alliance : ses atouts et son futur

1. **localisation**
2. **accessibilité en voiture**
3. **futur arrêt RER "Braine-Alliance"**
4. **style architectural et performance des immeubles**
5. **multifonctionnalité du site (entreprises, logement, cinéma, restaurants, crèche,...)**
6. **capacité d'accueil très étendue (60 hectares)**
7. **flexibilité (réponses aux attentes spécifiques des occupants)**
8. **compétitivité (adéquation qualité/prix)**
9. **environnement exceptionnel**
10. **flexibilité et solidité des développeurs/propriétaires**

<u>Développement actuel</u>		<u>Potentiel du site</u>
Logements individuels	180 maisons	180 maisons
Logements collectifs	0	2 x 700 appartements
Bureaux	61.000 m <sup>2</sup>	135.000 m <sup>2</sup>
Commerces	0	16.000 m <sup>2</sup>
Loisirs	9.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>
Restaurant-Services	500 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
	105.500 m <sup>2</sup>	360.000 m <sup>2</sup>
<u>Nombre d'emplois actuels</u>		<u>Potentiel du site</u>
Bureaux	± 2.500	± 4.500
Commerces	0	± 500
<b>Total</b>	<b>± 2.500</b>	<b>± 5.000</b>

# AGC Glass Europe - *Louvain-la-Neuve*



# AGC Glass Europe - Louvain-la-Neuve



Construction, à proximité du parc scientifique, d'un immeuble de 9.800 m<sup>2</sup> destiné à accueillir 500 collaborateurs dans le nouveau siège social européen de la société AGC Glass Europe. Conception (architectes Samyn and Partners et Beai) et construction d'un immeuble « vert » (objectif de certification Breeam Excellent), intemporel, de haut niveau, novateur en terme d'architecture et recours optimal aux verres architecturaux et décoratifs d'AGC en combinaison avec des matériaux simples et naturels .





CERCLE DU LAC

Vouloir entreprendre

## *Un développement en partenariat*



*AXA Belgium S.A.  
Real Estate Management*



# Le Cercle du Lac - Louvain-la-Neuve



# Le Cercle du Lac



*Bâtiment, d'une surface totale de 3.255m<sup>2</sup> destiné aux activités propres et récurrentes du Cercle du Lac ainsi qu'à un business center à disposition de ses membres.*

*Conception du bâtiment (architecte Groupe Sigma) axée sur le respect des critères environnementaux les plus stricts visant la réalisation d'ouvrages sains et confortables dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, soient les plus maîtrisés possibles.*

# BSB Group - *Louvain-la-Neuve*





*Prix 2010 du concours d'Urbanisme et d'Architecture de la Province du Brabant Wallon (catégorie non résidentiel) décerné au bureau Syntaxe Architectes.*

## **Bâtiment et caractéristiques :**

### **Contraintes :**

- aucun véhicule visible depuis le boulevard
- créer un bâtiment avec peu d'angles et plusieurs ailes offrant ainsi une grande flexibilité

### **Résultat :**

- immeuble de  $\pm 6.000$  m<sup>2</sup> de bureaux basse énergie, sur pilotis avec façades en zinc agrafé, parking de forme elliptique
- 6 ailes autour d'un double escalier central (brin d'ADN)
- architecture multidirectionnelle et notion de réseau pour une ouverture sur le monde et l'environnement



# Projet CANOPEA – *Mont-Saint-Guibert*



# CANOPEA – site multifonctionnel



# CANOPEA – site multifonctionnel



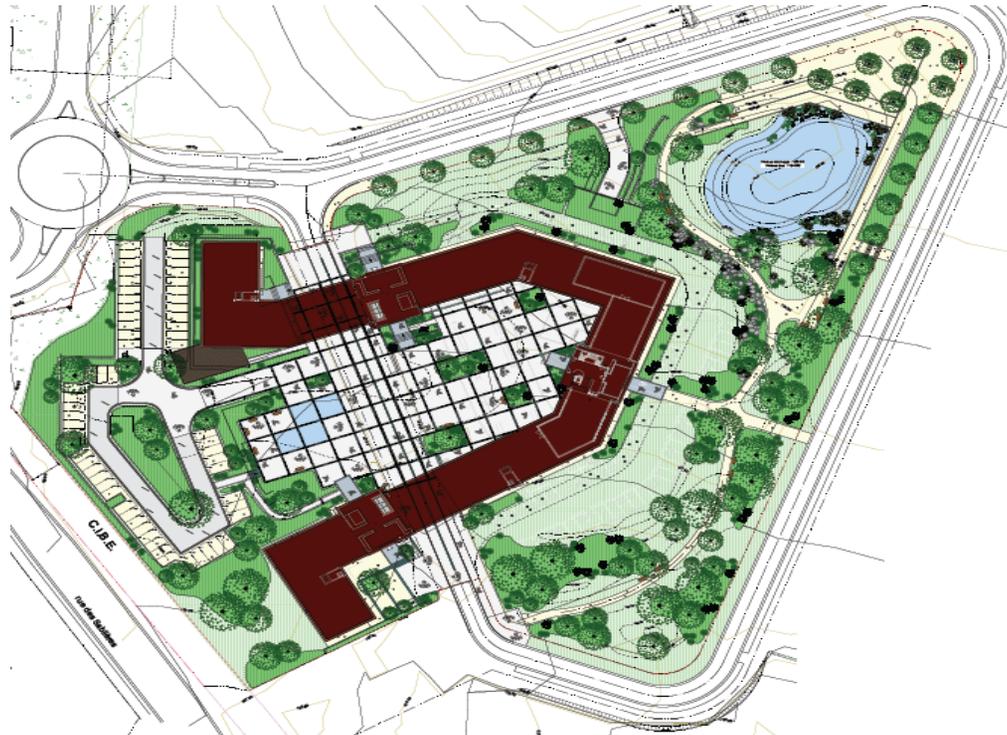
## Potentiel de développement du site :

- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Bureaux :                    | ± 55.000 m <sup>2</sup> |
| 2. Adv-tech buildings:          | ± 6.500 m <sup>2</sup>  |
| 3. Logistique/semi-industriel : | ± 4.500 m <sup>2</sup>  |

# CANOPEA – site multifonctionnel

## 1. Bureaux :

Immeuble OMEGA PLAZZA (1<sup>ère</sup> phase – permis en cours)



# CANOPEA – site multifonctionnel

*(Conception : bureau Syntaxe Architectes)*

*Immeuble de ± 12.000 m<sup>2</sup> hors sol, caractérisé par un espace central convivial minéralisé et végétalisé, constitué d'un rez +3, de deux niveaux en sous-sol (290 places de parking, d'archives et locaux techniques) et de 60 places de parkings extérieurs aménagées dans les espaces verts paysagers.*

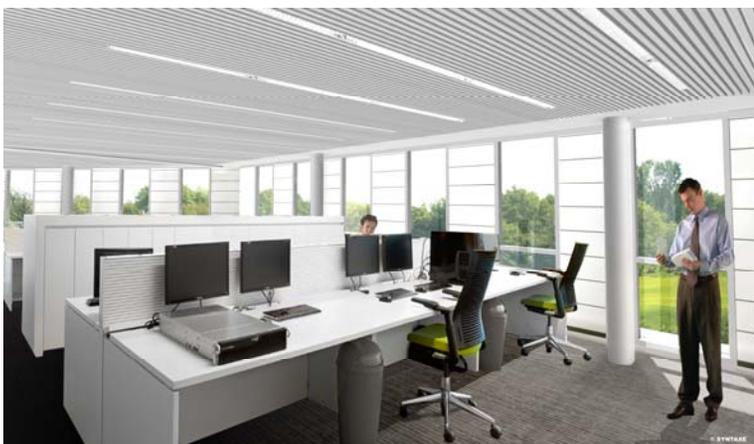
*Le rez-de-chaussée est constitué de zones pouvant être aménagées en espaces de services et les étages de surfaces de bureaux divisibles en entités locatives de 450 m<sup>2</sup> minimum .*

*Qualités environnementales de l'immeuble :*

- façade innovante en éléments de type « kalwal » permet de bénéficier au maximum de la lumière naturelle.*
- optimisation des choix écologiques et des épaisseurs d'isolants*
- solutions techniques éprouvées et performantes :*
  - plafonds climatisant chaud / froid*
  - système performant de récupération de chaleur sur les groupes de ventilation*
  - sonde de luminosité et des détections de présence dans les zones bureaux*
  - production de chaud et de froid performant*

*L'ensemble permettant ainsi d'atteindre un coefficient d'isolation global  $K < 35$  et un niveau  $E < 60$ .*

# CANOPEA – site multifonctionnel



# CANOPEA – site multifonctionnel

## 2. Advanced-tech Buildings:



***Immeubles de +/- 1.200 m<sup>2</sup> pour petites et moyennes entreprises, disposant de zones polyvalentes. Le rez-de-chaussée des immeubles est construit avec une hauteur sous-dalle disponible de 4 mètres et ce afin de pouvoir y développer des activités de type atelier. Un accès pour véhicules de type camionnettes est prévu à cet effet. Aussi bien le rez-de-chaussée que l'étage bureaux est pensé dans une optique de multi-location. Les techniques de l'immeuble et son isolation sont conçus de telle sorte à réduire au maximum les charges d'exploitation.***

# CANOPEA – site multifonctionnel

## 3. Logistique/semi-industriel :



***La zone semi industrielle est constituée de 2 immeubles. Chaque immeuble comprend une zone de stockage de près de 1.900 m<sup>2</sup> disposant d'une hauteur libre de 8 mètres. Une zone de stockage est desservie par 2 quais de déchargement la rendant exploitable par 2 locataires différents. Chaque bâtiment semi-industriel dispose d'espaces de bureaux d'une surface approximative de 500 m<sup>2</sup> répartie sur 2 niveaux.***

# Pourquoi le Brabant Wallon ?

- Localisation !!!
- Mobilité, mais...
- Dynamisme économique (création d'entreprises, entrepreneuriat...)
- Recrutement de personnel (formation)
- Pouvoir d'achat
- Qualité de vie