

Bruxelles, quartier Nord

Befimmo remporte le marché public organisé par l'Administration flamande Les 70.000 m² de bureaux du projet ZIN déjà entièrement pré-loués

L'Administration flamande a attribué à Befimmo le marché public de travaux pour la conception, la construction et la mise à disposition d'un bâtiment dans le quartier Nord à Bruxelles. La procédure a été engagée par l'Administration flamande en 2017.

Cette transaction de 70.000 m² est la plus importante réalisée sur le marché des bureaux bruxellois depuis plus de dix ans. C'est à nouveau un exemple concret de la capacité de Befimmo de créer de la valeur dans son portefeuille en redéveloppant des immeubles stratégiquement situés.

Le projet pour l'Administration flamande, appelé « ZIN in No(o)rd », est un projet ambitieux. Le site de ZIN qui réunit diverses fonctions d'une manière innovante, situé au cœur du quartier Nord, se développera sur environ 110.000 m². Il s'agit de 70.000 m² de bureaux, 5.000 m² de coworking, 127 appartements, 240 chambres d'hôtel, ainsi que des espaces de sport, loisirs, de restauration et de commerces.

Pour la conception, Befimmo a choisi l'équipe d'architectes 51N4E, Jaspers Eyers Architects et l'AUC. Ce choix fait suite à un appel à candidatures lancé en 2017. L'équipe est accompagnée par des experts en ingénierie, durabilité, économie circulaire, accessibilité et bien-être.

En 2018, Befimmo a introduit la demande de permis pour le projet ZIN et le redéveloppement du site de l'actuel WTC 1 et 2. La première phase des travaux de démolition débutera au premier trimestre 2019. La deuxième phase devrait débuter mi-2020 après l'obtention des permis nécessaires. Les travaux se poursuivront jusqu'à la mi-2023. Befimmo a déjà conclu un accord avec un entrepreneur pour la construction du projet à un prix sécurisé. Pour rappel, le bail de Befimmo avec l'Etat belge, seul utilisateur de la tour 2, a expiré le 31 décembre 2018. A peine quelques mois plus tard, Befimmo a déjà trouvé un nouveau locataire pour la totalité des bureaux.

Le bail¹ avec l'Administration flamande, portant sur 70.000 m² de bureaux, débute en 2023 (après réception provisoire des travaux) et aura une durée ferme de 18 ans. Environ 3.900 fonctionnaires flamands trouveront en ZIN in No(o)rd un nouveau lieu de travail inspirant et durable, totalement en ligne avec les nouvelles façons de travailler.

Les appartements seront mis en location. Un concept innovant est prévu pour la partie hôtel, en collaboration avec un opérateur spécialisé. Le coût de construction est estimé à 375 millions €. Le rendement brut attendu sur la valeur totale d'investissement devrait s'élever à environ 4,5%². Le projet sera financé par endettement de même que partiellement par le produit de la cession de certains immeubles dans le cadre de la gestion dynamique du portefeuille annoncée en février 2019³, conformément à la politique de financement de Befimmo.

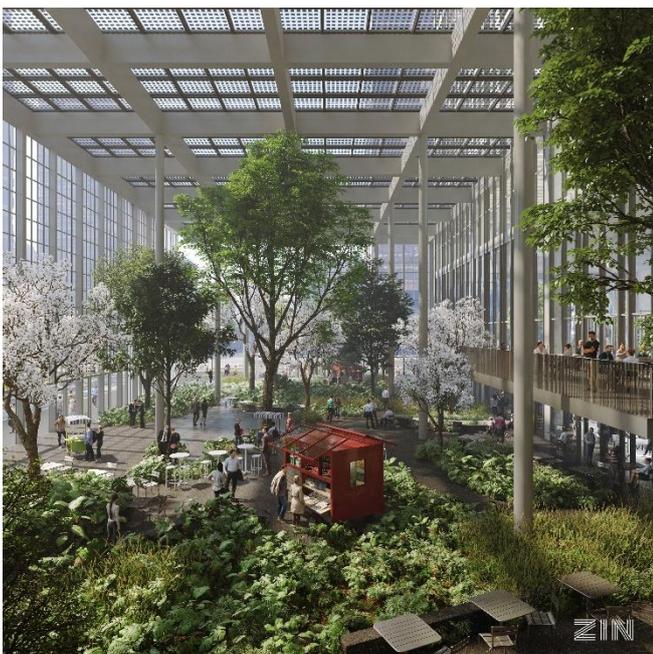
"Nous sommes ravis d'accueillir les fonctionnaires de l'Administration flamande sur notre site ZIN en 2023. ZIN sera un véritable exemple à différents niveaux! Avec ZIN, nous montrons une nouvelle façon durable de travailler et de vivre, ainsi qu'un nouveau mode de développement urbain. C'est le résultat d'un travail d'équipe incroyable, entre nos propres équipes et les meilleurs architectes et consultants. Pendant la phase de conception, l'équipe de construction s'est réunie sur un étage de la tour WTC 1 existante, ce qui a donné lieu à un processus de co-création unique. L'avenir a été façonné par toutes leurs expériences, ce qui permet d'exploiter au maximum les qualités existantes du site et du quartier.", explique Benoît De Blicq, CEO de Befimmo. *« Avec cette transaction, nous avons déjà pré-loué 92.000 m² des 137.000 m² de bureaux du Quatuor et du ZIN, deux projets que nous redéveloppons dans le quartier nord de Bruxelles à l'horizon 2021 - 2023. »* souligne encore Benoît De Blicq.

¹ A la condition suspensive de l'obtention des permis nécessaires

² Calculés sur la valeur d'investissement globale, toutes fonctions incluses.

³ Voir page 27 du communiqué de presse sur les résultats annuels 2018 du 14 février 2019.

Les 4 principaux axes de ZIN



Construire la ville

Le quartier Nord à Bruxelles est en pleine transition avec d'énormes qualités et aussi de grands défis. Les tours existantes du WTC, développées dans les années 1970, ne répondent plus aux attentes du marché. La flexibilité du travail est aujourd'hui une réalité, tant dans l'espace que dans le temps. Les quartiers de bureaux deviennent de plus en plus des lieux de collaboration où les gens se réunissent pour travailler ensemble, dans des constellations en constante évolution. C'est pour cela, entre autres, que le principe de "construire la ville" est un élément majeur dans la conception du projet. ZIN sera pleinement intégré dans l'écosystème urbain existant et sera ouvert sur la ville. Le rez-de-chaussée sera un vrai lieu de ville, transparent, avec une serre accessible au public. La vue du « rooftop » complètera l'ensemble. Les différentes fonctions du site auront chacune leur propre adresse et accès, structurant ainsi de nouveaux axes urbains.

Travailler, habiter, vivre

Un nouveau volume central reliera les deux tours existantes, créant 14 étages exceptionnellement spacieux avec une hauteur libre d'environ cinq mètres. L'Administration flamande jouira ainsi d'un énorme espace de travail de plus de 4.000 m² par étage, avec une vue panoramique sur la ville. Ce vaste et volumineux espace intérieur permettra de créer un cadre de vie vert et sain.

Aux étages intermédiaires, on trouvera des appartements (à l'est) et un hôtel (à l'ouest). Cette fusion de fonctions créera un bâtiment qui vit sept jours sur sept. ZIN contribuera ainsi pleinement au développement d'une dynamique réelle et nouvelle dans le Quartier Nord.

Construction modulable

La circularité est également un aspect très important du projet ZIN. Le bâtiment existant sera conservé au maximum. Les étages souterrains et les noyaux de circulation seront préservés. Les éléments qui seront démolis recevront une nouvelle vie. Globalement, c'est plus de 95% de tous les matériaux et équipements existants qui seront récupérés ou recyclés.

La pensée circulaire n'est pas seulement basée sur la récupération et la certification, elle repose également sur une perspective d'avenir à très long terme pour le bâtiment. La structure de base de l'immeuble sera identique pour les différentes fonctions et offrira ainsi une grande flexibilité. ZIN ne s'axe pas uniquement sur les besoins d'aujourd'hui, il pourra dans le futur également être adapté à ceux de demain.

Conception durable

Le confort de l'utilisateur et la durabilité vont de pair. Une façade intelligente garantira le confort d'une manière économe en énergie. Des panneaux solaires au niveau des façades fourniront de l'énergie ainsi qu'une protection solaire et les fenêtres ouvrantes offriront de l'air frais le jour et un refroidissement naturel la nuit.

Les toitures du bâtiment et de la serre seront également équipées de panneaux solaires. La chaleur et le froid seront extraits du sol à l'aide d'un système de géothermie, qui couvrira plus de 60% des besoins énergétiques. Un échange d'énergie entre les différentes fonctions permettra de réduire encore davantage les consommations.

La Société Immobilière Réglementée Befimmo, cotée sur Euronext Bruxelles, est un opérateur immobilier spécialisé dans les espaces de travail de qualité. Ces environnements Befimmo sont situés à Bruxelles, dans les villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec sa filiale Silversquare, Befimmo a l'ambition de créer un réseau Belux d'espaces de travail interconnectés.

En tant qu'entreprise sociale, humaine et responsable, Befimmo offre à ses utilisateurs des espaces de travail inspirants et des services associés dans les bâtiments durables, en termes d'architecture, de localisation et de respect de l'environnement.

En créant de la valeur ajoutée pour ses utilisateurs, Befimmo crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31 décembre 2018, son portefeuille a une juste valeur de 2,6 milliards €.



Contact :



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

Disclaimer

Les images sont à titre purement illustratif. La demande de permis a été introduite mi-2018.