

## INFORMATION DE PRESSE

### Projet immobilier « VICTOR »

*Bruxelles, le 13 janvier 2011*

Dans la foulée de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet VICTOR, Atenor et CFE souhaitent rappeler l'approche qui les a guidés dans l'élaboration de ce projet.

D'une manière générale, il est acquis que nous sommes face à la nécessité de changer profondément nos comportements en raison des changements climatiques et de leurs conséquences sur notre environnement.

Dans ce contexte, les villes sont confrontées à de nouveaux défis : d'un côté, une pollution trop élevée et une mobilité perturbée ; d'un autre côté, une croissance démographique due notamment à l'attractivité qu'elles exercent sur une population défavorisée.

Les villes doivent donc s'adapter et c'est en se reconstruisant sur elles-mêmes qu'elles intégreront au mieux les nouvelles contraintes et y apporteront des solutions.

Depuis plusieurs années, CFE et Atenor s'inscrivent résolument dans le (re)développement durable des villes et notamment de Bruxelles, ville-région avec ses particularités propres.

Nous pouvons partager l'idée qu'il y a beaucoup de bureaux à Bruxelles et par contre, un manque évident de logements que, tant Atenor que CFE, réalisent par ailleurs.

Mais, il existe cependant au moins trois raisons pour délivrer des permis pour de nouveaux bureaux :

1. Les standards environnementaux élevés : nettement supérieurs à ceux des bureaux obsolètes (qui, par ailleurs, constituent l'essentiel de la vacance locative) ;
2. L'emplacement : concentration aux alentours des gares TGV, internationales et multi-modales, de manière à favoriser les déplacements en transports collectifs ; d'autres villes montrent l'exemple, tant en Belgique (avec Liège notamment) qu'à l'étranger (en France avec Lille et Lyon entre autres).
3. la mixité : les bureaux doivent s'inscrire dans une logique durable de mixité du quartier.

Nous estimons que des bureaux obsolètes d'un point de vue environnemental, ne présentant pas d'alternative à l'usage de la voiture devront à terme inévitablement être reconvertis. Ce processus de reconversion est clairement en marche, mais requiert plusieurs années en raison non seulement de la lourdeur des démarches urbanistiques mais aussi de la complexité technique de concevoir un projet mixte.

Le développement de nouveaux bureaux observant ces critères durables est donc le reflet d'une nécessité de notre temps. De tels bureaux répondent par ailleurs à une véritable demande, tant de la part des travailleurs qui les occupent, des locataires-décideurs qui s'y installent, que des investisseurs qui repositionnent leur portefeuille vers des immeubles durables.

Pour preuve, la vacance locative quasi nulle dans le quartier du Midi et la rapidité avec laquelle ces immeubles récents trouvent locataires et acquéreurs.

Ce redéveloppement durable offre des dimensions économiques, sociales, et environnementales.

Le projet VICTOR s'inscrit en tous points dans un **redéveloppement durable** du quartier de la gare du Midi.

Le redéveloppement de ce quartier demande du temps. Des étapes importantes allant dans le sens d'une urbanisation durable du quartier ont été franchies et pourraient encore l'être dans un proche avenir, notamment avec les autres réalisations de CFE et d'Atenor en cours d'achèvement dans le quartier et prochainement avec le développement commun du projet VICTOR.

Un projet n'est qu'une partie d'un tout, d'un quartier, d'une ville. Le projet doit donc s'analyser certes pour lui-même, mais également dans son contexte général ; les études d'incidence remplissent parfaitement ce rôle.

Le projet VICTOR apporte la densité nécessaire en face de la gare TGV de Bruxelles ; il constitue une vraie ambition à l'échelle de la ville et quartier. L'espace au sol en ce lieu est rare et densifier le bâti relève du bon aménagement du territoire comme en témoigne de nombreuses villes.

Pour rappel, le projet VICTOR prendra place sur 3 grandes parcelles regroupées :

- un terrain non bâti, théâtre de dégradation incivique ;
- un ancien entrepôt désaffecté et quelques logements abandonnés ;
- un immeuble de bureau vide et totalement obsolète.

Les PPAS, en cours d'abrogation, n'étaient, dans leurs états, plus applicables (en particulier les 10.000 m<sup>2</sup> de logements) en raison de précédentes réalisations. Le projet VICTOR apporte de la mixité sur son emprise et proposera à terme 5.000 m<sup>2</sup> de logements et 3.500 m<sup>2</sup> de commerce. Nous estimons que le commerce à cet endroit a une fonction tout aussi forte que du logement pour structurer le tissu urbain de ce quartier.

Par ailleurs, d'autres projets résidentiels sont en développement dans le quartier, pour certains Atenor ou CFE en sont les initiateurs.

Il est par ailleurs notoire que des projets majeurs de logements (plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup>) sont à l'étude dans un périmètre de moins de 250 m du projet VICTOR. Il est donc réducteur de critiquer le projet VICTOR pour son manque de logements sans tenir compte de l'environnement dans lequel il prendra place et dans lequel Atenor et CFE souhaitent participer activement dans le cadre d'autres développements.

Le projet VICTOR apportera une contribution majeure à l'aménagement de l'espace public. En effet, de par sa contribution aux charges d'urbanisme, le projet VICTOR permettra la réalisation des nouveaux abords de la gare et la création d'un espace public de qualité, accessible à tous. Nous aimons rappeler que la mixité sociale trouve une base solide tant dans l'activité urbaine que dans des lieux publics propres et accueillants.

Enfin, le projet VICTOR bénéficie d'une architecture réfléchie qui ne pourra que rehausser la qualité du quartier. Le pied du projet a été conçu tout en ouverture de manière à réduire au maximum la frontière espace public / espace privé. Le haut de la tour cherche à créer un ensemble avec le bâti existant au lieu de le reléguer dans un passé suranné. Le bandeau rouge qui viendra entourer l'immeuble apportera au quartier un repère artistique qui lui fait défaut à ce jour. En outre, le projet Victor sera certifié BREEAM.

Voilà pourquoi nous estimons que le projet VICTOR répond à un réel besoin d'une ville en concurrence, d'un quartier en renouveau. Ce projet majeur globalise et intègre les différentes composantes d'un redéveloppement urbain durable et réfléchi, véritable moteur d'une nouvelle image dynamique du quartier.

*ATENOR GROUP est une société de promotion immobilière cotée sur le marché de NYSE Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en terme de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement.*

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à contacter Stéphane Sonnevile s.a., Administrateur Délégué ou William Lerinckx pour Probatimmo bvba, Executive Officer.

☎ +32-2-387.22.99 - 📠 +32-2-387.23.16 - e-mail : [info@atenor.be](mailto:info@atenor.be) - [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

**ATEB**  
LISTED  
NYSE  
EURONEXT

*CFE est un groupe multidisciplinaire de construction et de services associés, coté à Euronext Brussels, dont VINCI détient 47% du capital. Dans son métier historique de constructeur, CFE est l'un des principaux acteurs en Belgique et est aussi présent aux Pays-Bas, au Grand-duché de Luxembourg et en Europe centrale. Par ailleurs, CFE détient 50% du capital de DEME, un des leaders mondiaux du dragage.*

*Ce communiqué de presse est disponible sur notre site internet [www.cfe.be](http://www.cfe.be).*

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à contacter Jacques Lefèvre, Directeur CFE Immo.

☎ +32-2-663.60.10 - 📠 +32-2-673.59.25 - e-mail : [info@bpisa.be](mailto:info@bpisa.be) - [www.cfe.be](http://www.cfe.be)

**CFEB**  
LISTED  
NYSE  
EURONEXT