

**ADT  
ATO.**



## EVOLUTION DU PROJET PREMIUM

REUNION D'INFORMATION GENERALE – ADT 02/04/2010  
Exposé de Mr Stéphan SONNEVILLE (\*), Administrateur Délégué

(\*) S.A.

# SOMMAIRE



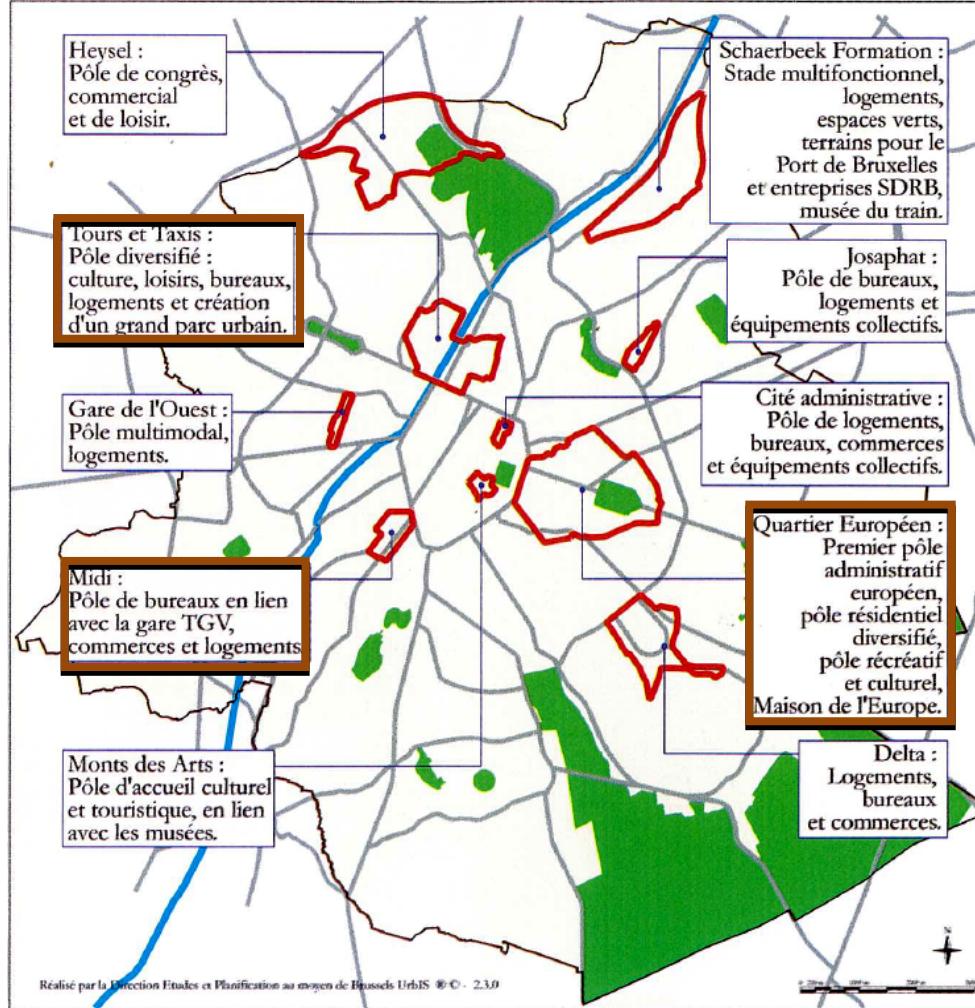
1. INTRODUCTION
2. PREMIUM
  - . ETAT DES LIEUX
  - . MARKETING DU QUARTIER
3. CONCLUSIONS

# 1. INTRODUCTION

- ATENOR PROMOTEUR URBAIN:
  - Donnons du sens à la ville
  - Proposons des projets dans des quartiers en renouveau
- 5 POLES INDISPENSABLES:
  - Densité
  - Mixité
  - Espace public
  - Qualité environnementale
  - Qualité architecturale
- 3 QUARTIERS EN RENOUVEAU PARMI LES 10 ZONES DU PDI
  - Zone du canal
  - Quartier Européen – rue de la Loi
  - Quartier du Midi – Gare TGV

# 1. INTRODUCTION

## Plan de Développement International Pistes préconisées - octobre 2007



## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

Localisation de la parcelle (12.505 m<sup>2</sup>)



## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX



## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

### Rappel des données

■ ARCHITECTES :	Atelier Yves Lion (Paris) & A2RC Architects (Bxl)			
■ SURFACES:	<b>TOUR      IMM.TERRASSES      BUREAUX      TOTAL</b>			
m <sup>2</sup> Logements :	36.430	12.350		48.780
m <sup>2</sup> bureaux :			29.615	29.615
m <sup>2</sup> commerces :	676	950		<u>1.626</u>
				<b>80.021</b>
Sous-sol :	→	651 emplacements de parkings		
	→	1.550 m <sup>2</sup> Archives		
NOMBRE D'ETAGES:	Tour logements : Rez + 41 + toiture			140 m
	Immeuble Terrasses : Rez + 8			29 m
	Bureaux : Rez + 7			29 m
	Sous-sol : 4			

## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

### Planning & état d'avancement

- Permis introduit en décembre 2008
- Etude d'incidence terminée en décembre 2009  
(réponse positive aux suggestions du Comité d'Accompagnement)
- Enquête publique du 31 janvier au 1<sup>er</sup> mars 2010
- Comité de concertation le 10 mars 2010
- Permis attendu pour T2 2010
  - Début des travaux immédiat
  - Construction jusqu'en 2013



## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

### Descriptif: un projet unique et durable pour Bruxelles

Projet urbain mixte qui va changer le visage du quartier grâce au développement des 5 pôles suivants:

- Densité : augmentation du nombre d'occupants (habitants/travailleurs)
- Mixité : fonctionnelle et sociale
- Espace public : aménagement quais et parc intérieur
- Qualité environnementale : économie d'énergie & techniques écologiques
- Qualité architecturale : un signal fort pour Bruxelles

## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX



## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

### Planning & état d'avancement

- Permis introduit en décembre 2008
- Etude d'incidence terminée en décembre 2009 (réponse positive aux suggestions du Comité d'Accompagnement)
- Enquête publique du 31 janvier au 1<sup>er</sup> mars 2010
- Comité de concertation le 10 mars 2010
- Permis attendu pour T2 2010
  - Début des travaux immédiat
  - Construction jusqu'en 2013

## 2. PREMIUM ETAT DES LIEUX

### Point sur la commercialisation

- Le marketing du quartier doit précéder la commercialisation du Premium (cf. Mark. Urbain)

Mais ...

- C'est un projet unique qui répond à une demande non encore satisfaite
- 3 volets de commercialisation & des signes positifs
  - bureaux : 13.423 m<sup>2</sup> pré-loués ou pré-vendus
  - commerces : contacts intéressants
  - logements : réflexion en cours & nombreux signes d'intérêts

## 2. PREMIUM MARKETING URBAIN

### L'importance du Marketing du quartier

- La zone du Canal est un lieu en évolution
- Premium est une pièce de ce quartier en devenir

Il faut

- « vendre » le quartier , avant de « vendre » le projet
- Se coordonner avec les autres acteurs du quartier
- Créer une image positive de la zone du Canal

→ Donner envie aux gens de (re)venir y vivre & y travailler

## 2. PREMIUM MARKETING URBAIN

Ce projet s'inscrit dans le renouveau du quartier décidé par le politique et porte les valeurs essentielles d'un urbanisme concerté et durable



## 2. PREMIUM MARKETING URBAIN

### L'importance des outils de communication pour le développement du quartier et du projet

- Elaboration d'image 3D reprenant le projet et le quartier
- Coordination des images & maquettes avec d'autres acteurs urbains (T&T,...)
- Développement d'un site Internet qui dépasse les limites du projets
- Production d'un Film sur l'évolution du quartier
- Mise en place de palissades de chantier customisées
- Réalisation d'outils de commercialisation habituels (brochures, panneaux, ...)
- Plan Media adapté,...

→ Donner envie au gens de s'identifier et de se projeter...

## 2. PREMIUM MARKETING URBAIN

### L'importance d'une coordination optimale

- Premium est le premier projet mixte urbain d'envergure qui symbolisera le renouveau du quartier, son succès influencera indéniablement celui de toute la zone

d'où l'importance...

- De maintenir un dialogue continu avec les autorités publiques
- D'initier un dialogue avec les autres acteurs urbains qui vont contribuer à la transformation de ce quartier

→ Marketing urbain: un challenge Collectif

### 3. Conclusions

Premium, c'est un projet

- Pionnier et unique
- Concerté et durable
- Porteur d'une nouvelle ambition pour Bruxelles

Et qui devrait voir le jour... à côté d'autres projets

- Pour créer un nouveau « place to live », un quartier en devenir
- Qui reflètera une image positive et incontournable de la Capitale

→ est la somme des projets individuels qui fera le succès du quartier et le succès du quartier fera le succès de nos projets.



Merci

