



IMMOBEL  
since 1863



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information non réglementée

Luxembourg, le 21 mai 2019 à 14h00

# IMMOBEL cède au groupe Monceau Assurances la société Centre Étoile S.à.r.l, propriétaire de l'immeuble NOVA

---

*IMMOBEL Holding Luxembourg S.à.r.l (« IMMOBEL ») et Monceau International S.A. (« Monceau Assurances ») annoncent la vente par IMMOBEL de 100 % des parts sociales de la société Centre Étoile S.à.r.l, propriétaire de l'actuel immeuble de bureau NOVA (anciennement Centre Étoile) situé Place de l'Étoile à Luxembourg, au groupe mutualiste d'assurance d'origine française Monceau Assurances.*

---

Le 15 mai 2019 IMMOBEL a cédé l'intégralité du capital de la société Centre Étoile S.à.r.l au groupe Monceau Assurances. L'accord porte également sur la conclusion d'un contrat de promotion immobilière au terme duquel IMMOBEL Luxembourg S.A. procèdera à la restructuration intégrale de l'immeuble NOVA. Le bâtiment conservera sa vocation tertiaire mais bénéficiera d'une rénovation profonde comptant notamment une extension située à l'arrière, l'ajout d'un étage en retrait ainsi qu'une restructuration complète de la façade avant. Le programme s'étendra sur une surface totale de 4.200 m<sup>2</sup>. Occupé par les services de la Maison de l'Orientation pour le compte de l'État jusqu'à la fin 2020, l'immeuble verra les travaux de réhabilitation débuter dès la fin du bail actuel, soit en janvier 2021 en vue d'une livraison fin 2022.

Dans l'intervalle, l'immeuble sera commercialisé par son nouveau propriétaire, en vue d'adapter l'agencement et les finitions de l'immeuble aux besoins des futurs locataires, dans les meilleures conditions techniques et financières.

## La Place de l'Étoile, une localisation stratégique

L'immeuble NOVA est situé à l'entrée ouest de la capitale, en plein cœur du *Central Business District*. Voisin de la Bourse de Luxembourg, il bénéficie d'une visibilité et d'une accessibilité exceptionnelles. « *Connectée au tram et à l'autoroute, la Place de l'Étoile offre une mobilité remarquable au sein d'un quartier en pleine mutation* » souligne Muriel Sam, Head of Development IMMOBEL Luxembourg.



IMMOBEL

since 1863



©IMMOBEL

## Le renouveau d'un bâtiment emblématique

Construit dans les années 90, l'immeuble arrivé au terme d'un cycle de vie, a été acquis en 2016 par IMMOBEL, saisissant l'opportunité d'une réhabilitation de standing et de grande envergure. La rénovation a été confiée au bureau d'architecture luxembourgeois Beiler François Fritsch.

« Avec ses vitrages toute hauteur, la nouvelle façade courbe permettra aux usagers de profiter d'une vue panoramique et d'une lumière permanente. Une attention particulière a été portée à la création d'espaces de détente extérieurs dont deux terrasses en rooftop, une cour et un patio paysagers. Le bâtiment prévoit également des aménagements flexibles, dont un espace auxiliaire permettant d'aménager une salle de fitness, cafétéria ou encore une salle de conférences... Tout a été pensé pour combiner un environnement de travail de grande qualité à une adresse emblématique » précise Muriel Sam, Head of Development IMMOBEL Luxembourg.

## Monceau Assurances poursuit sa stratégie d'investissements immobiliers hors de France

Groupe mutualiste français d'assurance, Monceau Assurances accorde une place de choix aux actifs immobiliers pour sa gestion financière, tant en investissements pour ses fonds propres qu'en couverture des engagements pris envers ses sociétaires, envers les souscripteurs des contrats d'assurance vie qu'il promeut et les adhérents des régimes de retraite qu'il gère. Propriétaire de près de 70 immeubles de bureaux, dans les grandes métropoles régionales françaises comme dans les quartiers d'affaires de Paris, totalisant plus de 220.000 m<sup>2</sup>, Monceau Assurances a entrepris en 2015 de diversifier son patrimoine en



IMMOBEL  
since 1863



Italie et à Luxembourg, en particulier en investissant de façon significative dans plusieurs sociétés immobilières propriétaires du White Pearl à Merl, immeuble neuf qui abrite notamment le siège de ses activités internationales, et d'immeubles en cours de construction rue Pierre Federspiel et sur le Ban de Gasperich.

« L'acquisition de Centre Étoile S.à.r.l s'inscrit dans cette stratégie de diversification du patrimoine. En focalisant ses choix sur des biens de grande qualité et des emplacements recherchés, la politique immobilière menée par Monceau Assurances répond aux objectifs de valorisation et de rendement qu'attendent ses sociétaires et les adhérents de ses régimes de retraite. Du fait de ses caractéristiques remarquables, NOVA a vocation à compter au nombre des fleurons de notre portefeuille » souligne Gilles Dupin, Président et Directeur général de Monceau Assurances.



©IMMOBEL

## Un marché de bureau sous tension

Dans un contexte de constante demande d'espaces tertiaires de qualité, le taux de vacance du marché de bureaux à Luxembourg reste à un niveau record de 3,5 % en 2018. L'immeuble NOVA sera l'un des très rares immeubles de bureaux neufs livrés au centre de la capitale entre 2021 et 2022.

« Nous sommes ravis d'avoir conduit et finalisé cette opération aux côtés d'un partenaire de grande qualité tel que Monceau Assurances. La restructuration d'immeubles de bureaux, avec ou sans changement de destination, fait partie de l'ADN d'IMMOBEL. Si ce type d'opération est plus fréquent sur des marchés pourvus de nombreux immeubles de bureaux en fin de vie, c'est une tendance qui devrait néanmoins se renforcer à l'avenir au Luxembourg, poussée par le vieillissement du stock de bureaux et la croissance soutenue du prix des immeubles neufs » ajoute Olivier Bastin, CEO IMMOBEL Luxembourg.

Cette transaction a été conclue par l'intermédiaire d'Inowai en co-exclusivité avec CBRE.



IMMOBEL

since 1863



## Le projet en bref

- 4.200 m<sup>2</sup> aménagés sur 7 niveaux hors-sol
- Plateaux lumineux, fonctionnels et flexibles
- 2 terrasses panoramiques
- 1 cour et 1 patio paysagers
- 28 places de parking
- 1 espace auxiliaire à définir selon les besoins de l'occupant (fitness, cafétéria, salle de conférences...)
- Certification BREEAM Very good
- Architecte : Beiler François Fritsch
- Planning des travaux : début 2021 – fin 2022.

---

### Pour plus d'informations :

Olivier Bastin, CEO  
IMMOBEL LUXEMBOURG S.A.  
+352 24 83 14 84  
[olivier.bastin@immobel.lu](mailto:olivier.bastin@immobel.lu)

Carole Knutti, Marketing,  
PR & Communication Director  
IMMOBEL LUXEMBOURG S.A.  
+352 24 83 14 34  
[carole.knutti@immobel.lu](mailto:carole.knutti@immobel.lu)

Gilles Dupin, Président et Directeur général  
Monceau Assurances  
+352 24 84 75 25  
[gdupin@monceauassurances.com](mailto:gdupin@monceauassurances.com)

Christine Fornaroli,  
Monceau International S.A.  
+352 26 80 81 82  
[cfornaroli@ilm.lu](mailto:cfornaroli@ilm.lu)

### À propos du Groupe IMMOBEL

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie intelligente et ses 200 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces, urbains mixtes ainsi que dans ceux du lotissement et de l'hospitalité, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché. IMMOBEL poursuit son expansion pan-européenne avec un portefeuille de plus de 820.000 m<sup>2</sup> en développement dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne) et exerce sa responsabilité sociétale en rétribuant une partie de ses bénéfices au soutien de projets caritatifs dans les domaines de la Santé, de la Culture et de l'Inclusion sociale. Le Groupe met en œuvre une vision durable du développement urbain et travaille à devenir une société soucieuse de son impact en CO<sub>2</sub>.

Pour plus d'information [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

### À propos du Groupe Monceau Assurances

Monceau Assurances fédère des sociétés d'assurance mutuelle, servant plus de 300.000 sociétaires et clients. Doté d'une structure financière solide illustrée par le niveau de ses fonds propres, supérieurs à 1,1 milliard d'euros, le groupe gère plus de 8 milliards d'euros d'actifs.