

# SQUARE METER S.A.

## Le complexe immobilier IKAROS 2.0 et la valeur ajoutée d'un Asset Manager

Par asset management immobilier se traduit le métier de gestionnaire d'actifs immobiliers d'entreprise pour le compte de tiers. Un propriétaire confie son bâtiment/complexe immobilier à un Asset Manager afin que celui-ci optimise la gestion et donc la rentabilité du bien.



Le complexe immobilier IKAROS 2.0, situé 560-562, rue de Neudorf à Luxembourg-Ville.

Photo-SQUARE METER S.A.

L'Asset Manager est un expert en immobilier qui connaît parfaitement le marché dans lequel il opère. Sa neutralité est un facteur fondamental, car l'Asset Manager représente le propriétaire et gère l'actif comme si c'était le sien. Il est non seulement le point de contact central et unique pour tous les aspects liés au bâtiment, aussi bien financiers, commerciaux que techniques et juridiques, mais il est également le chef d'orchestre de tous les acteurs intervenant sur le site en question : locataires, investisseurs, prestataires de services divers, agents, etc. L'Asset Manager est en charge de penser, développer et d'implémenter la stratégie immobilière adéquate pour un

---

**Pour marquer le début d'une nouvelle histoire, le complexe immobilier IKAROS Business Center a été renommé IKAROS 2.0. Le nouveau concept vise à transformer le site en un bâtiment multilocataire avec la mise à disposition de services divers au niveau des rez-de-chaussée des deux blocs. Il sera équipé afin de pouvoir accueillir plusieurs locataires par étage. Le bâtiment pourra répondre à toute demande du marché entre 300 et 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux.**

---

site en fonction de son cycle de vie et du marché. Le cycle de vie d'un bâtiment se compose des phases de construction, d'exploitation, de maintenance, de rénovation et de fin de vie.

Le travail de l'Asset Manager consiste plus précisément en l'analyse détaillée de la situation du site et du marché, l'organisation et la gestion de la restructuration et rénovation du site, la commercialisation des espaces, incluant la négociation avec les locataires présents et de nouveaux candidats, l'organisation de la collaboration avec les agents de la Place, la mise à disposition de *reporting* vis-à-vis de l'investisseur ainsi qu'un échange continu avec ce dernier, etc.

### **IKAROS Business Center devient IKAROS 2.0**

L'asset management du complexe immobilier IKAROS Business Center, situé 560-562, rue de Neudorf, dans la partie est de la commune de Luxembourg-Ville (nommée Kalchesbréck) a été confié à SQUARE METER.

Le site qui se compose de deux blocs mettant à disposition environ 25.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> d'archives ainsi que 800 parkings intérieurs, traverse une période clé, étant donné que les locataires actuels du bâtiment projettent de quitter le site au courant des trois prochaines années, laissant derrière eux de vastes surfaces de bureaux.

Depuis sa livraison en 2005 jusqu'à ce jour, le bâtiment est occupé par deux locataires majeurs, utilisant 15.000 et 10.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux.

Comme le marché pour des surfaces de cette taille est relativement limité à Luxembourg, une nouvelle stratégie immobilière a été mise en place par SQUARE METER afin de faciliter le remplissage et de limiter le risque de vacance locative. A ce jour, les discussions en cours avec des candidats locataires sont très positives et promettent des résultats rapides.

### **Un nouveau nom**

Pour marquer le début d'une nouvelle histoire, le complexe immobilier IKAROS Business Center a été renommé IKAROS 2.0. Le nom ayant pour but de contribuer à l'atmosphère de renouveau tout en gardant les valeurs sûres et qualitatives dont a fait preuve ce site tout au long de ces années.

### **Un nouveau concept d'utilisation**

Le nouveau concept vise à transformer le site en un bâtiment multilocataire avec la mise à disposition de services divers au niveau des rez-de-chaussée des deux blocs. Au cours des études menées, il s'est avéré que le bâtiment est très flexible et peut facilement être divisé. Il sera équipé afin de pouvoir accueillir plusieurs locataires par étage. Le bâtiment pourra répondre à toute demande du marché entre 300 et 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Parmi les services prévus au niveau des rez-de-chaussée, notons un restaurant, une crèche, une sandwicherie, un magasin alimentaire, un coiffeur, une conciergerie et un centre de fitness. Ceux-ci sont destinés aux occupants, mais également à des utilisateurs externes, le but étant de faire du site un centre de vie. L'idée consiste à lier les deux blocs du site au niveau de leurs rez-de-chaussée respectifs par un escalier interne, et ce afin de créer un environnement dans le style d'une mini-galerie.

### **Un nouveau concept technique**

Le niveau d'équipement technique du site est de qualité supérieure malgré sa livraison en 2005. Néanmoins, certains éléments nécessitent d'être remplacés pour être au niveau de bâtiments plus récents. La programmation de ces travaux est en cours. Un investissement important est prévu par le propriétaire afin de proposer des surfaces flexibles, efficaces et confortables aux occupants actuels et futurs. Le propriétaire et son Asset

Manager ont d'ores et déjà commencé l'étude d'une certification BREEAM qui devrait se concrétiser par une labellisation à l'issue de leurs démarches.

### **Un nouveau concept commercial**

Afin de garantir une très bonne couverture de marché ainsi qu'une commercialisation efficace, SQUARE METER met l'accent sur une étroite collaboration avec les agents de la Place. De ce fait, SQUARE METER mise sur des partenariats basés sur une relation de confiance et durable dans le temps. L'Asset Manager veille à ce que le marketing du site soit effectué de manière cohérente et conformément à la stratégie fixée, et coordonne ainsi l'ensemble de ces activités. Ceci permet de garantir une information correctement relayée auprès des candidats locataires potentiels. Dans ce cadre, le rôle des agents immobiliers ainsi que l'expérience et le réseau de SQUARE METER sont capitaux.

[www.square-meter.lu](http://www.square-meter.lu)

### **A propos de SQUARE METER S.A.**

SQUARE METER S.A. est une société proposant des partenariats à des acteurs déjà actifs ou souhaitant devenir actifs dans le secteur de l'immobilier au Grand-Duché de Luxembourg. Elle fournit à ses clients une connaissance et une compréhension approfondies du secteur permettant des solutions couvrant l'ensemble du cycle de vie de l'immobilier. SQUARE METER possède une longue expérience dans un large éventail de sous-secteurs de cette industrie. Les partenaires sont des propriétaires, des promoteurs, des courtiers, des investisseurs et des occupants.