



Parking 21  
Brussels Airport

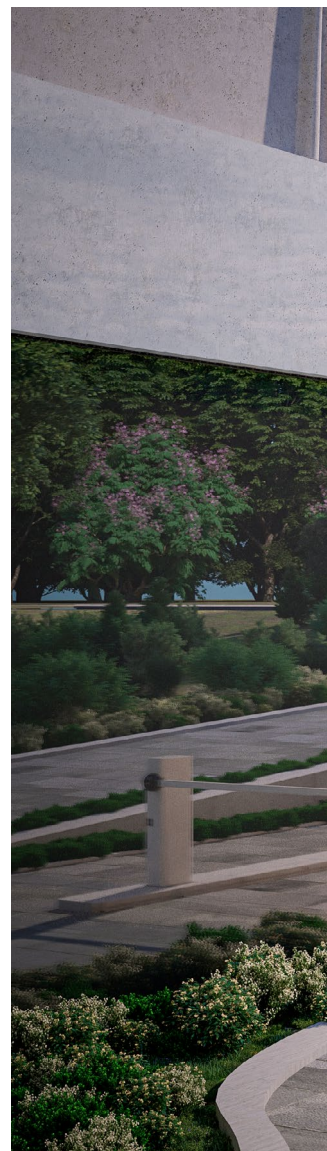




Parking 21  
Brussels Airport

# Contenu

01	PARKING 21 - BRUSSELS AIRPORT	6
02	L'ENVIRONNEMENT	8
03	QUARTIER EN PLEIN DEVELOPPEMENT	10
04	AÉROPORT DE BRUXELLES	12
05	INVESTIR DANS LE PARKING 21	14







# Parking 21 Brussels Airport

**Les 178 places de parking souterraines sont situées directement, réparties sur trois niveaux souterrains, sous l'hôtel Mövenpick Brussels Airport. Comme nous nous trouvons au 21ème siècle, le parking payant est complètement équipé des toutes dernières installations pour les voitures électriques. Ainsi, nous essayons de répondre à la demande d'un parking écologique et de soutenir la demande d'une économie verte. Les places de parking sont accessibles à la fois aux clients de l'hôtel, aux professionnels et aux particuliers.**



## Parking 21 Brussels Airport



### Superficie construite

6813 m<sup>2</sup>



### Architecte

Buro Architecture



### Adresse

Excelsiorlaan 18,  
1930 Zaventem



### Destination

Parking payant



### Nombre de parkings

178

## Les publics potentiels

Selon une étude de marché, un parking souterrain payant attire un public cible diversifié. Le premier groupe cible est bien entendu les clients de l'hôtel eux-mêmes. Avec 170 chambres et un bon nombre de clients de long séjour, la demande de places de parking de l'hôtel est déjà élevée. D'une part, vous pouvez utiliser le parking payant séparé de l'hôtel moyennant des tarifs horaires, journaliers et hebdomadaires. D'autre part, on peut combiner une nuitée avec la réservation d'une place de parking pour une période plus longue. C'est ce qu'on appelle aussi la formule «Park, sleep and fly».

Les entreprises situées à proximité immédiate du parking constituent le deuxième groupe cible important. Elles ont la possibilité de louer un certain nombre de places sur une base mensuelle ou annuelle via des contrats fixes ou des formules d'abonnement. De cette manière, elles peuvent toujours offrir un parking surveillé et sécurisé à leurs clients et leurs employés.

# L'environnement

L'emplacement du nouveau parking payant sous l'hôtel Mövenpick Brussels Airport n'a pas été choisi au hasard. Afin d'identifier le potentiel du projet, nous laissons toujours réaliser une étude de marché approfondie au préalable. Selon cette étude menée par MKG, Zaventem abrite la seconde plus grande activité économique de Belgique. Plus de 2000 entreprises ont leur siège européen à proximité immédiate du Parking 21. Le parking payant est situé dans la zone d'activités économiques de Keiberg, où se trouvent de nombreuses moyennes entreprises.

## Parc Pegasus 1,5 km

220 000 m<sup>2</sup>

EY, DHL, Cisco Systems, Getronics, Dr. Oetker...

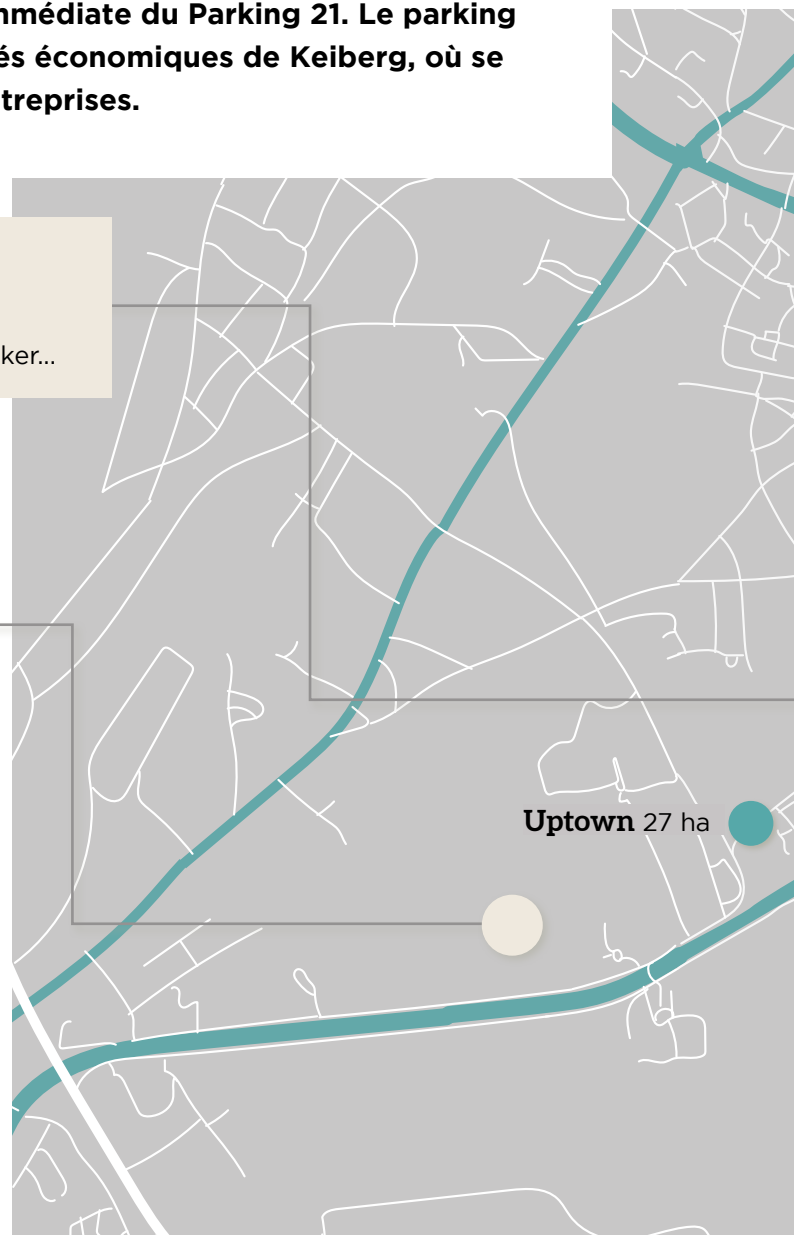
## L'OTAN 2,9 km

170 000 m<sup>2</sup>

4500 employés permanents,  
6000 réunions par an,  
Des centaines d'expatriés par jour.

## Légende

- Parcs d'activités existants
- Futurs nouveaux bureaux
- 'Parking 21'



\* Toutes ces distances sont en relation avec l'hôtel

\*\* Tous les m<sup>2</sup> se réfèrent à la surface construite



### Corporate Village 1,3 km

100 000 m<sup>2</sup>

Philips, Pepsico,  
Janssen Pharmaceutica,  
Johnson & Johnson...

### L'aéroport de Bruxelles 4 km

235 000 mouvements de vol,  
25,7 millions de passagers en partance,  
248 destinations

### Twin Squares 0,5 km

46 000 m<sup>2</sup>

Abbott, Verizon, Hewlett  
Packard, ExxonMobil  
Petroleum and Chemical

### Gateway Building 4,1 km

38 000 m<sup>2</sup>

Deloitte, KPMG, Microsoft

### Parc industriel d'Ikaros 4 km

46 000 m<sup>2</sup>

Toyota Boshoku, ZIGT Media,  
Firestone Building Products  
Europe...

### Airport Business Center

35 760 m<sup>2</sup>

### PARKING 21 Brussels Airport

### Wings/PwC 81 400 m<sup>2</sup>

### Park 7 100 000 m<sup>2</sup>

### Parc de Keiberg 0 km

46 200 m<sup>2</sup>

HP, Honeywell, SCA, Sanofi

### Brixton 4,5 km

22 424 m<sup>2</sup>

Toyota Motor Europe,  
Ikea, ABB

### The Meadow 14 000 m<sup>2</sup>



# Quartier en développement

La commune de Zaventem est dans une transition positive vers un climat spatial durable. Dans les années à venir, diverses intentions seront traduites en actions concrètes. Le RUP de Keiberg en témoigne, ce qui permet de créer diverses fonctions dans la zone d'activité économique. Ceci est principalement soutenu par les échevins de l'Aménagement du Territoire B. Dewandeleer et B. Depondt, chef de division des permis d'environnement de la mairie de Zaventem.

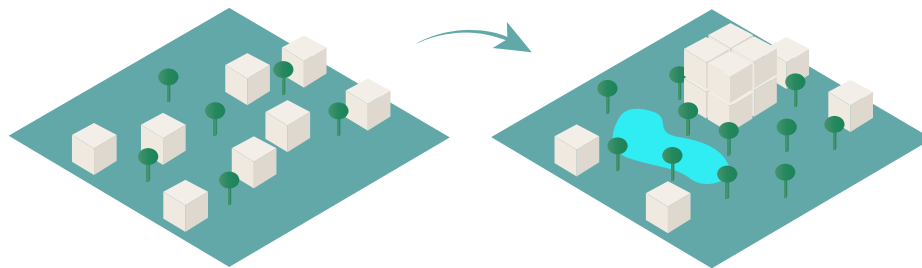


Images à titre d'illustration, simulations de Keiberg avec des zones vertes supplémentaires.

## Keiberg, les bureaux du futur

La zone commerciale de 46 200 m<sup>2</sup> de Keiberg sera entièrement modernisé dans les années à venir grâce au nouveau RUP qui offre la possibilité d'agrandir les bureaux à 110 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie. Les immeubles de bureaux actuels datent tous des années 1980. À cette époque, il était courant de la coutume de construire 50% de la parcelle avec des bâtiments à hauteur basse.

Conformément à la réglementation de la RUP Keiberg dans laquelle se trouve l'établissement, la commune de Zaventem demande un plan directeur pour une superficie de plus d'un hectare. Lors du réaménagement de la zone d'activités économiques de Keiberg, l'utilisation durable et économique de l'espace reste toujours une priorité. En regroupant les bâtiments et en autorisant plusieurs étages, plus d'espace deviendra disponible pour concevoir les terrains non développés de manière qualitative. Le projet prévoit que seulement 30% de la parcelle sera construite et que 70% sera utilisée pour les espèces vertes, la zone entourant le/les bâtiment(s) et les éléments aquatiques.



## Clients potentiels grâce à de nouveaux bureaux

Naturellement, avec Mövenpick Brussels Airport, nous ne sommes pas le seul développeur à voir le potentiel d'un projet à proximité des nombreuses zones d'activités, de l'aéroport international et des institutions politiques comme l'OTAN et Eurocontrol. Des développeurs belges tels que Ghelamco, Immogra et Odebrecht lancent également de nouveaux projets à proximité immédiate du Parking 21.

C'est évidemment une bonne chose pour Parking 21. Après tout, les acteurs ci-dessus se concentrent sur le développement de grands projets de bureaux pour des multinationales. Dans les années à venir, ils fourniront 231 160 m<sup>2</sup> d'espace commercial supplémentaire. On peut donc dire que du trafic international, touchant ainsi l'un des groupes cibles les plus importants de l'hôtel.

Nous pouvons également déduire ces éléments de différentes études, comme MKG et le plan directeur de Keiberg.

## Du centre de Bruxelles à la périphérie

En raison de la transition progressive vers une ville sans voiture, des taxes élevées sur les projets de bureaux et de l'accessibilité difficile, de nombreuses entreprises sont contraintes de déménager vers la périphérie bruxelloise. La zone Machelen - Zaventem est alors un pôle d'attraction très fort, grâce à la connexion facile aux transports publics et à la proximité de l'aéroport et de l'autoroute.

# Brussels Airport

## Faits & Chiffres



**Nombre de vols par an**

235 459



**Mouvements de vol par jour**

645



**Augmentation du nombre de passagers au cours des 10 dernières années**

34%



**Destinations en 2020**

248



**Nombre de passagers par an**

25,7 millions



**Fret transporté par an**

732 000 tonnes

**Outre l'immense importance des activités économiques de toutes les entreprises internationales et les institutions politiques, Brussels Airport a également une influence très importante, peut-être même la plus grande, sur le développement de la région. Pour cette raison, il est important d'examiner de près les projets futurs de l'aéroport.**

### Aéroport de Bruxelles 2040

Brussels Airport a un objectif clair en tête: se développer devenir un centre économique entièrement connecté qui abrite le meilleur aéroport d'Europe. Pour y parvenir, un plan à long terme a été élaboré, appelé «Vision stratégique 2040». Nous suivons attentivement notre évolution vers 2040 au moyen de périodes intermédiaires avec des objectifs ambitieux mais réalisables.



La poursuite du développement de Brussels Airport permettra d'offrir un plus grand nombre de destinations aux passagers. Ainsi, la Belgique disposera des ressources dont elle a besoin pour continuer à jouer son rôle international de premier plan au niveau économique, diplomatique et culturel.

L'aéroport représente un moteur de croissance important pour l'économie belge. En raison de la demande croissante de transport, de nombreuses opportunités se présenteront dans les décennies à venir. Il est essentiel pour la prospérité de notre pays de profiter pleinement de ces opportunités de croissance.



Simulation de l'aéroport de Bruxelles 2040



# Investir dans

**La proximité de l'aéroport international de Brussels Airport, le siège de plus de 2000 entreprises internationales, l'OTAN et la présence de 6 parcs d'activités dans un rayon de 5 km autour du «Parking 21». Tous ces facteurs garantissent une forte demande de parkings payants à Zaventem.**

## **Que signifie exactement un investissement dans un parking payant?**

Tout comme vous pouvez investir dans l'immobilier classique, vous pouvez également investir dans un parking payant. Vous achetez la place de parking en vue de la louer. Bien entendu, investir dans un parking payant ne signifie pas que vous achetez l'ensemble du parking. La plupart des investisseurs achètent un forfait avec un certain nombre de places de stationnement disponibles. Ainsi, l'investissement devient accessible et correspond mieux à leur budget.



# le 'Parking 21'

## Parking 21, que des avantages

### 1 **Public cible diversifié**

Les clients de l'hôtel eux-mêmes constituent le premier groupe cible important. Ils ont la possibilité. D'une part, ils peuvent utiliser le parking, et d'autre part, ils peuvent laisser leur voiture plus longtemps avec la formule «Park sleep and fly».

Les entreprises situées à proximité de parking constituent le deuxième groupe cible important. Elles ont la possibilité de louer un certain nombre de places sur une base mensuelle ou annuelle via des contrats fixes ou des formules d'abonnement. De cette manière, elles peuvent toujours offrir un parking surveillé et sécurisé à leurs clients et employés.

### 2 **Pas de maintenance, pas de soucis**

Selon vous, qu'est-ce qui nécessite le plus d'entretien: quelques places de parking ou un appartement? C'est vrai ... Vous n'avez jamais à consacrer du temps ou des efforts à votre investissement, mais vous pouvez toujours compter sur un entretien parfait. Grâce à l'exploitation professionnelle, vous n'avez jamais à rechercher vous-même des locataires ou des utilisateurs. Investir dans les parkings est donc très avantageux: vous économisez non seulement de l'argent, mais aussi de l'énergie.

### 3 **Prix de base inférieur à celui de l'immobilier traditionnel**

Investir dans l'immobilier est toujours un choix sûr et stable, mais vous devez être très convaincu de votre choix. Vous avez besoin d'un montant considérable pour investir dans l'immobilier, qui restera également longtemps dans le bâtiment. Lorsque vous investissez dans des parkings, un coût d'entrée bien abordable peut déjà générer un bon retour. Ainsi, vous pouvez bénéficier de tous les avantages d'un investissement immobilier, mais avec un budget d'entrée de gamme limité.







# Aucun problème d'immobilier classique



## Défaillants

Avez-vous déjà garé votre voiture dans un parking payant et puis quitté le parking sans payer ? En effet, quasiment impossible ! Comme tout le monde paie toujours à l'avance, vous êtes protégé, en tant que propriétaire, contre le risque de non-paiement.

## Sinistres

En ce qui concerne l'immobilier classique, d'éventuels sinistres après la location doivent toujours être pris en compte. Dans un parking, il va sans dire que les dommages sont pratiquement inexistants. En tant que propriétaire, vous n'avez donc aucun risque de frais supplémentaires.

## Frais de rénovation

Au fil des années, votre bien immobilier deviendra obsolète et entraînera donc des coûts supplémentaires. Chaque année, une partie du produit est réservée aux rénovations futures. En travaillant avec ce fonds de réserve, vous vous protégez contre de tels coûts.

## Vacances

Si vous louez votre bien de manière traditionnelle, vous entrerez sans aucun doute en contact avec des périodes de vacance. Après chaque locataire, vous devrez attendre et voir combien de temps il vous faudra prendre avant de trouver un nouveau locataire. Préférez-vous ne pas perdre de bénéfices ? Grâce au système de pool, vous n'avez pas à vous soucier de la perte de revenus due aux vacances.



Version novembre 2021

# 'Ajouter de la valeur à l'immobilier'

Fjord Real Estate Development se concentre sur les projets intercalaires urbains. Notre objectif est de revaloriser des sites historiquement. Nous le faisons en combinant différentes fonctions dans un seul projet et en prenant en charge l'exploitation nous-mêmes.



[info@fjordred.be](mailto:info@fjordred.be)

[www.fjordred.be](http://www.fjordred.be)





