

THE PLACE TO BE

PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE



corbisier
architectes

SCHLEIPER®

Fondé en 1892

1 RUE DES ORCHIDÉES
1070 ANDERLECHT

THE PLACE TO BE

POUR L'ENTREPRISE, SA CLIENTÈLE,
LA COMMUNE & LA RÉGION

ÉCOLOGIE

EXEMPLAIRE EN
MATIÈRE D'ÉNERGIES
RENOUVELABLES

MOBILITÉ

METRO AUMALE,
LES GARES MIDI & RER
EN VÉLO DE L'ACADEMIE

EMPLOI

MAINTIEN DE L'EMPLOI
POUR LES HABITANTS
D'ANDERLECHT

SITUATION

POSITION CENTRALE
ENTRE LES SUCCURSALES
PRÈS DU RING

NOUS REMERCIONS LA RÉGION BRUXELLOISE DE NOUS AIDER À RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN:
SAUVEGARDER NOTRE POSITION CONCURRENTIELLE, NOTRE MARCHÉ & AMÉLIORER L'EMPLOI.

THE PLACE TO BE

PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE

GROUPE SCHLEIPER DEUX SOCIÉTÉS

Le groupe familial exploite deux sociétés commerciales dans le domaine très spécialisé des produits beaux-arts, d'architecture, du hobby, et de la papeterie à savoir:

Schleiper SA

Vente aux particuliers & professionnels de fournitures artistiques, produits hobby et papeterie; fabrication artisanale & vente de cadres haut de gamme.

Art Matériel Trade SA

Les activités commerciales de cette deuxième société sont identiques, sauf que Art Matériel trade s'adresse uniquement aux « revendeurs-magasins » (retailers).

L'entreprise SCHLEIPER existe depuis 1892, occupe 150 personnes (la moitié en région bruxelloise). Elle a son siège social 75 rue de l'étang à 1040 Etterbeek.(+/- 10.000m²) et a ouvert 9 grandes surfaces en centre ville à

- Anvers (2)
- Bruxelles (2)
- Courtrai (1)
- Gand (1)
- Hasselt (1)
- Liège (1)
- Namur (1)

En total +/-20.000m² surfaces ventes.

Les magasins, dépôts, ateliers et bureaux sont situés à Etterbeek dans une zone de forte mixité délimitée par la rue de l'étang, la rue de Theux, la rue du Brochet, et la rue Gray.

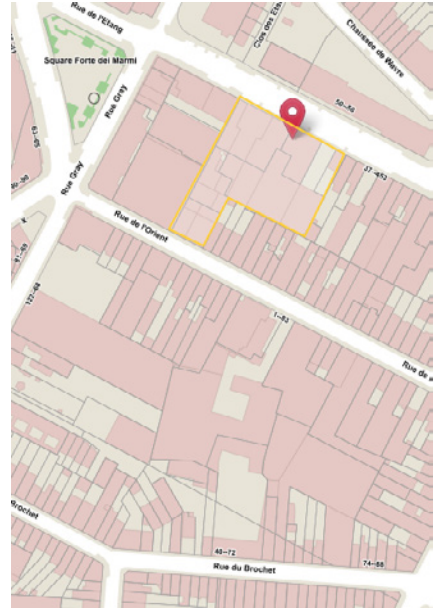
L'entièreté de l'espace disponible pour son siège central et ses dépôts sur Etterbeek étant utilisé (+/- 10.000m²), il n'y a pas d'extension possible.

Schleiper-Etterbeek connaît également des difficultés de fonctionnement dues à la répartition de ses activités sur deux sites (site Étang-Orient et site Orient-Brochet) proches mais séparés par la rue de l'Orient.

Le regroupement sur un seul site d'une partie de ses activités actuellement dispersées sur ces deux sites permettra de retrouver une nouvelle dynamique, plus de performance, une meilleure efficacité et une meilleure maîtrise des coûts.

Voir l'histoire de la société:

www.schleiper.com/welcome/history?lang=fr



Site Étang-Orient 3682,02 m²



Site Orient-Brochet 6510,23m²

GROUPE SCHLEIPER NEUF POINTS DE VENTE



GAND



ANVERS



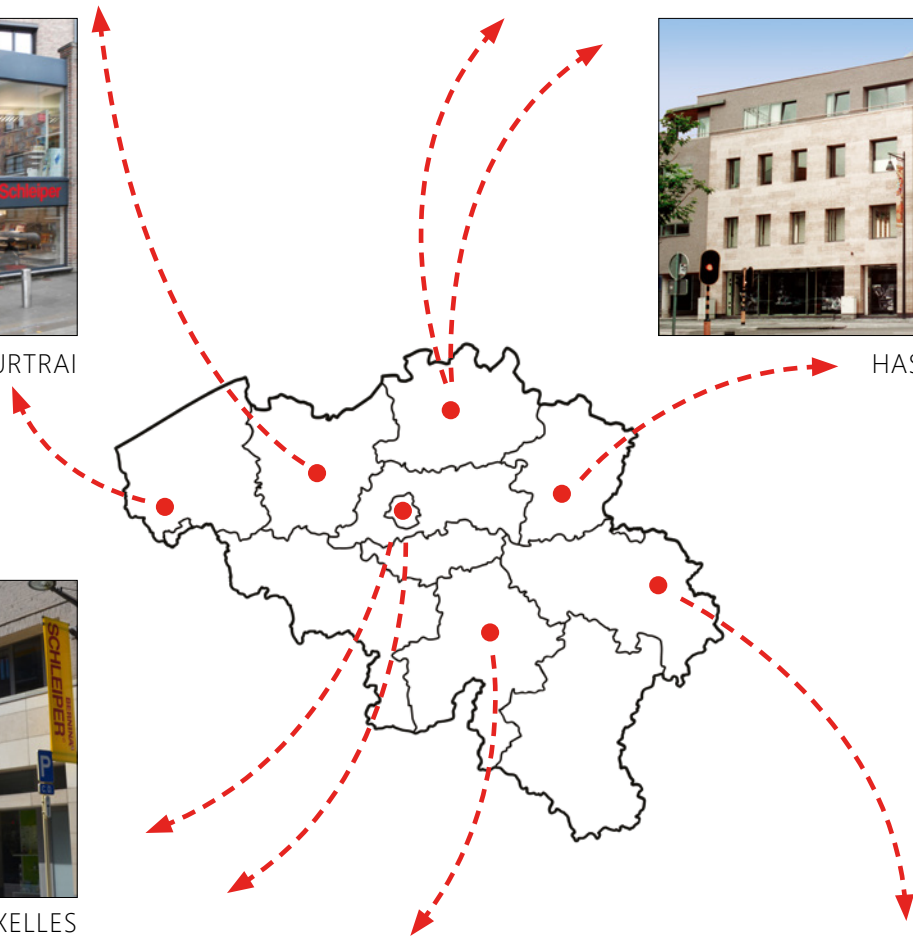
ANVERS



COURTRAI



HASSELT



BRUXELLES



BRUXELLES



NAMUR



LIÈGE

THE PLACE TO BE

PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE

Depuis 2 ans Schleiper SA recherchait un espace suffisamment grand pour étendre, rationaliser une partie de ses activités commerciales et logistiques.

OBJECTIF DU PROJET EXTENSION DE L'ENTREPRISE SCHLEIPER EN REGION BRUXELLOISE ET CHOIX DU SITE.

RÉPONDRE À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ

Notre position concurrentielle à très court terme est toujours satisfaisante.

Néanmoins l'évolution à long terme de notre position concurrentielle dans un marché de plus en plus globalisé, et de la place qui nous sera réservée sur ce marché, nous préoccupe.

Notre entreprise a décidé d'investir dans une plateforme logistique et commerciale pour lutter contre la concurrence étrangère provenant de pays limitrophes (France, Allemagne) qui sont des grands marchés, ainsi que de l'internet (GAFA..)

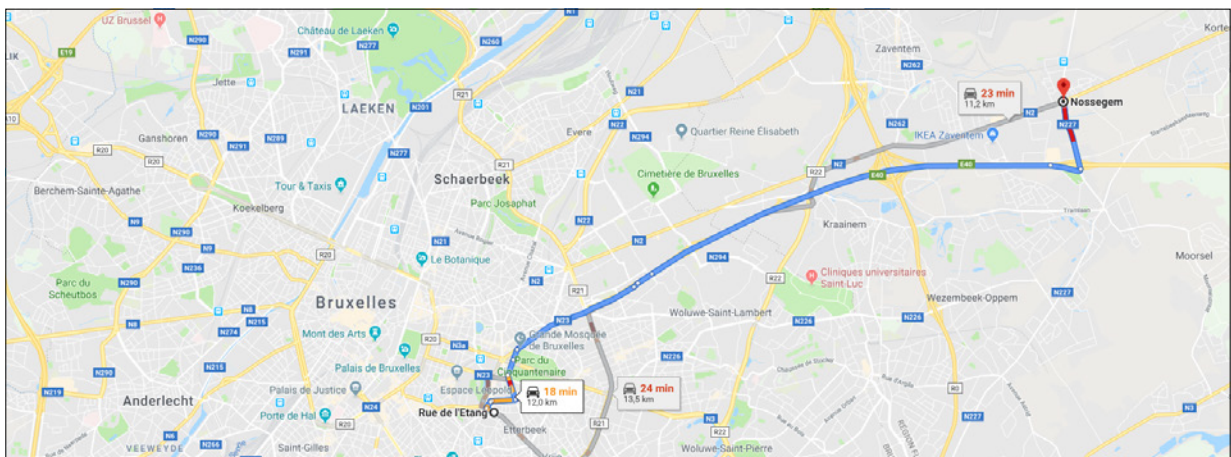
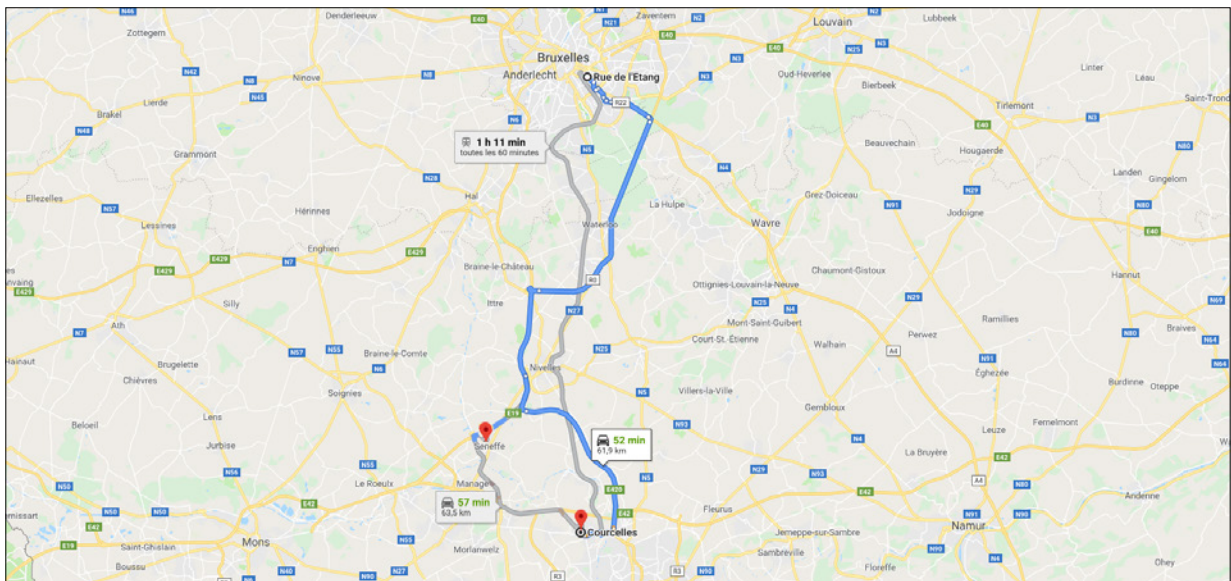
Notre projet n'est pas un projet immobilier destiné à être revendu et n'a rien de « spéculatif » et a comme seul objectif l'extension de l'entreprise en région bruxelloise avec une pré-étude assez poussée des opportunités offertes.





CHOIX DU SITE : 1 RUE DES ORCHIDÉES.

Nous avons visité avec des sociétés immobilières des dizaines de sites pendant plus de deux ans (deux ans de perdus) à Seneffe, Courcelles, Nossegem, Zen Park ...

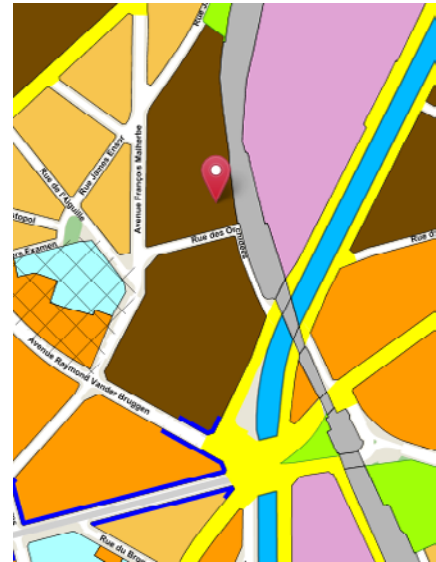


THE PLACE TO BE

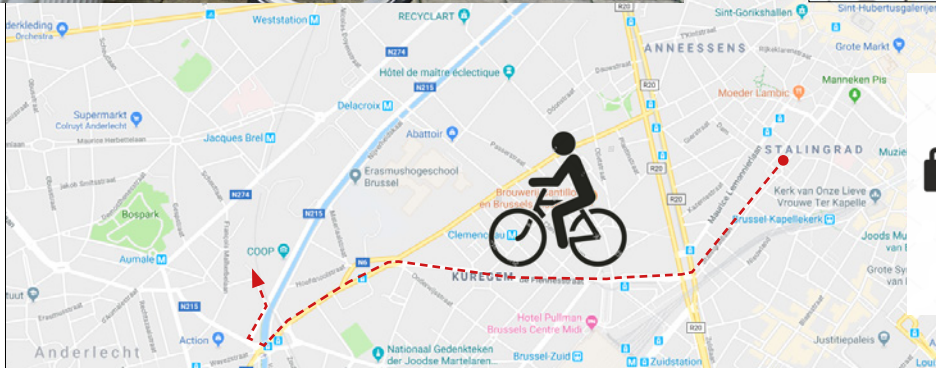
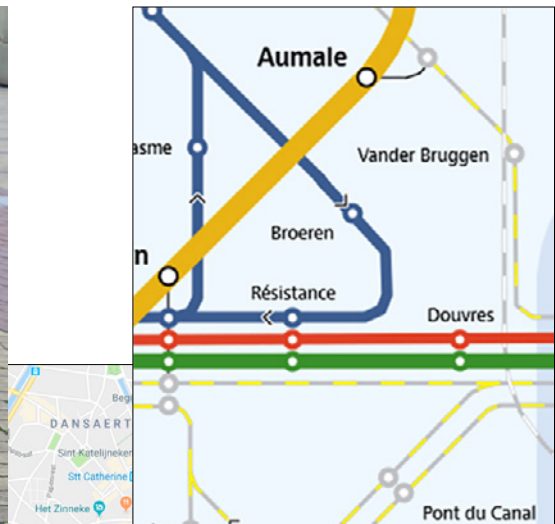
PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE

POURQUOI LE SITE 1 RUE DES ORCHIDÉES À ANDERLECHT A T'IL ÉTÉ CHOISI COMME « THE PLACE TO BE » ?

- Une zone PRAS de forte mixité.
La société Schleiper, une entreprise familiale à échelle humaine répond à tous les critères pour avoir sa place dans cette zone de forte mixité, destinée à combiner le logement à l'implantation des commerces, des bureaux et des petites entreprises.
- Une bonne accessibilité en transport en commun:
le station métro AUMALE, de nombreux arrêts de tram & bus STIB, TEC & De Lijn, la future Gare RER, Gare du Midi ...
- Une proximité de notre clientèle du Centre ville, notamment à vélo. Malheureusement nous étions obligés de fermer notre point de vente rue du midi en face de l'Académie pour cause de fin de bail!



Zone PRAS canal Anderlecht



POURQUOI CE SITE ?

- Un espace adéquat 4980 m².
- Un réservoir de main d'œuvre moyennement qualifiée.
- Un environnement culturel et artistique : bientôt le musée d'art moderne (Citraën), ateliers d'artistes (COPP), foire de l'art et des antiquaires, proche de la rue des Orchidées l'université Erasmus (VUB).
- Un projet de rénovation de la zone Biestebroeck avec des établissements scolaires (3), un cinéma, et même une marina.
- Une position centrale de Bruxelles par rapport aux succursales.
- Une proximité du RING et des axes de circulation routière, on peut sortir facilement de la ville pour se rendre dans nos dix succursales.



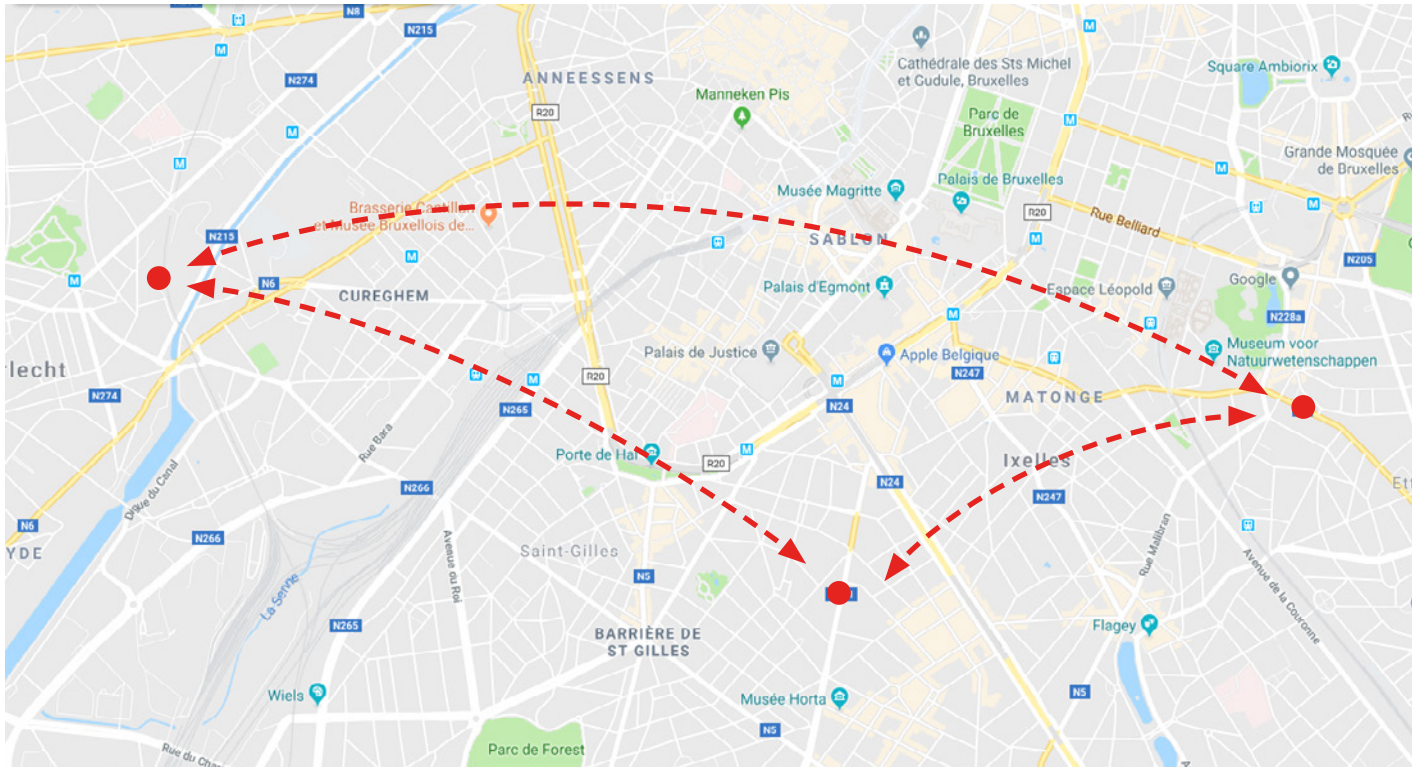
Pour livrer nos magasins, en matinée nous sortons de Bruxelles quand les navetteurs rentrent et en soirée nous rentrons quand les navetteurs sortent.

THE PLACE TO BE

PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE

POURQUOI CE SITE

- Une très grande proximité des deux autres implantations Schleiper à Bruxelles (11 minutes de la chaussée de Charleroi)!



- Une assurance pour les collaborateurs du maintien de l'emploi dans un secteur géographique proche de leur domicile sans délocalisation.

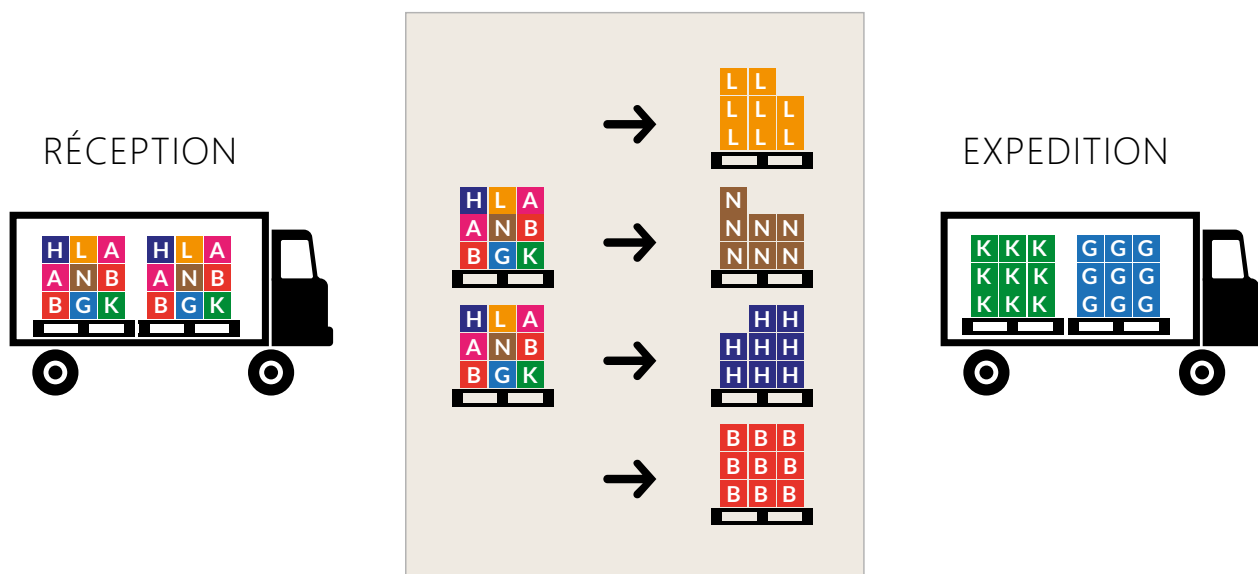


LE SITE PERMET D'INTÉGRER PLUSIEURS ACTIVITÉS ET FONCTIONS :

- Une surface commerciale ouverte au grand public (particuliers), aux professionnels (artistes, architectes), aux revendeurs (magasins).
- Une plateforme logistique intégrant des activités de « cross-docking » à savoir la gestion des flux d'approvisionnement en provenance de nos fournisseurs avec des flux de livraison terminale en direction de nos 10 magasins.

L'avantage de la formule de « cross-docking »: les opérations sont réduites au strict nécessaire. Aucun stockage n'est opéré sur la plateforme. Aucune opération de "préparation" (au sens traditionnel du mot) ne s'y déroule: la marchandise est déjà préparée, conditionnée et identifiée en vue d'une livraison en l'état à la succursale concernée.

Le cross-docking qui est accessoire à notre activité de grande surface commerciale, vise à réduire considérablement les coûts et les mouvements de livraison et à éliminer entièrement les frais de stockage.



Cross-docking: un système de distribution selon lequel les marchandises ne sont pas stockées, mais triées pour être expédiées immédiatement aux magasins concernés.

- La préparation et l'expédition des commandes internet par DHL, FEDERAL EXPRESS ou la Poste. Environ 3 camionnettes, camions par jour.

1 RUE DES ORCHIDÉES • 1070 ANDERLECHT

THE PLACE TO BE

PROJET D'UNE GRANDE SURFACE COMMERCIALE



ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie que la nature renouvelle en permanence et assez rapide pour qu'elles puissent être considérées comme inépuisables.

Elles proviennent de 2 grandes sources naturelles: le Soleil qui génère la chaleur, la lumière, et qui est à la base des marées et du vent, et la Terre qui dégage de la chaleur. Comme leur exploitation engendre très peu de déchets et d'émissions polluantes, les énergies renouvelables n'ont pas d'impact sur votre santé et ne nuisent pas à l'environnement. Elles sont considérées comme énergies propres ou vertes.

L'énergie verte est la technologie de l'avenir.

La société Schleiper fait appels à des panneaux solaires, des installations géothermiques et des batteries de haute capacité.



LE PROJET RUE DES ORCHIDÉES EST EXEMPLAIRE EN MATIÈRE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

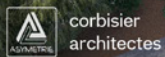
RÉPONDRE AUX URGENCES ENVIRONNEMENTALES

La société Schleiper prévoit la couverture de la totalité de des toitures (à l'exception des parties verdurisées) et des façades exposées au sud par des panneaux photovoltaïques.

Le surplus sera stocké par des groupes de batteries dotés d'une système d'architecture haute capacité extrêmement fiable. Les réserves stockées seront utilisées les moments où il n'y a pas de production d'électricité.

Le système géothermique exploite la grande quantité d'énergie disponible à quelques mètres de la surface du sol et la transforme afin de maintenir la température ambiante à une chaleur constante. Contraire au gaz, ce système n'émet aucune substance nocive dans l'environnement.





EN RÉSUMÉ

Le choix du site de la rue des Orchidées est un choix mûrement réfléchi pendant deux ans: « THE PLACE TO BE »

Ce projet est destiné à consolider et à améliorer notre compétitivité dans un marché de plus en plus concurrentiel.

Nous avons été à l'écoute des nombreux avis qui nous ont été donnés et les avons intégrés dans notre projet: recul, mobilité ...

Ce projet est exemplaire en matière d'énergies renouvelables: panneaux solaires, utilisation de la géothermie, stockage de l'énergie par batterie ...

L'assistance et le soutien de la région Bruxelloise à notre entreprise nous permettra de sauvegarder notre position concurrentielle, d'éviter des pertes de marchés et d'emplois.

Nous remercions la région Bruxelloise de nous aider à relever les défis de demain:

- Sauvegarder notre position concurrentielle, notre marché.
- Améliorer l'emploi.

Nous remercions corbisier architectes pour la qualité architecturale du projet et CSD Ingénieurs-Conseils pour l'étude technique

**corbisier
architectes**

www.corbisier.be

CSDINGENIEURS+
INGÉNIEUX PAR NATURE

www.csdingenieurs.be



Conception graphique brochure: Jos Bergen
j.bergen@skynet.be