

Janvier | January 2007

WALLom
Walloon Office Market





Table des matières

Préface	2
Liège	3
Namur	6
Charleroi	8
Brabant wallon	11
Conclusions de l'étude	13

Contents

Foreword	2
Liège	3
Namur	6
Charleroi	8
Brabant wallon	11
Conclusions of the study	13

Cette étude constitue une analyse globale du marché de bureaux sur l'ensemble de la Région wallonne. Elle a comme objectif d'augmenter la lisibilité d'un marché méconnu et peu mis en lumière en dépit de son dynamisme et de ses perspectives.

"WALLom" permet de juger de la santé du marché de bureaux wallon et d'apprécier le dynamisme de la région. Réalisé avec une totale impartialité et objectivité, il est un baromètre particulièrement précieux pour les investisseurs, les occupants et les autorités, leur offrant un outil supplémentaire pour prendre la bonne décision immobilière.

Méthodologie

Cette analyse concerne plus particulièrement les villes de Wallonie comptant plus de 100.000 habitants (Liège, Charleroi, Namur), en plus de la province du Brabant wallon. Pour chacune des villes étudiées, une estimation quantitative et qualitative du stock, des loyers, de la disponibilité et des développements futurs a été réalisée sur base notamment d'extraits cadastraux, d'enquêtes effectuées sur le terrain, et de la connaissance acquise par DTZ sur ces marchés en 2005 et 2006.

Bien que les informations contenues dans ce document aient fait l'objet d'un contrôle rigoureux, l'analyse ne met en évidence que les caractéristiques générales et non particulières des différents marchés étudiés. Dès lors, les informations contenues dans cette étude doivent être utilisées avec toutes les précautions d'usage. Rappelons qu'il est toujours préférable, lors de l'achat ou la location d'un bien immobilier particulier, de recourir aux conseils et à la compétence d'un professionnel qualifié.

 DTZ Research

This study constitutes an overall analysis of the office market for the whole of the Walloon region. It is intended to increase the legibility of a market that is poorly understood and not fully in the public eye despite its dynamism and its potential. "WALLom" allows the strength of the Walloon office market to be determined and the region's dynamism to be evaluated. It was carried out with total impartiality and objectivity, and represents a particularly important barometer for investors, occupiers and authorities, providing another tool for decision-making in the property market.

Methodology

This analysis mainly concerns those towns in Wallonia with more than 100,000 inhabitants (Liège, Charleroi, Namur), together with the province of Brabant Wallon. A quantitative and qualitative estimation of stock, rents, availability and future developments was carried out for each of these towns in this study, mainly on the basis of land registry records, investigations on the ground, and the knowledge base for these markets acquired by DTZ in 2005 and 2006.

While the information contained in this study has been rigorously checked, the analysis only shows up general and not specific trends in the different markets being studied. Thus, the information contained in this study must be used with all due care. It should be remembered that it is always preferable, whenever purchasing or renting a specific building, to seek the advice and competence of specialised professionals.

LIÈGE

WALLom | Jan 2007 | LIÈGE



Boulevard d'Avroy 38



Espace Guillemins

Stock

Le stock de bureaux en région liégeoise a peu changé ces dernières années et représente environ 455.000 m². La qualité s'améliore petit à petit via la rénovation progressive des surfaces. Une partie de ces bureaux (± 335.000 m²) est principalement située dans le centre-ville (rive gauche), le reste (± 120.000 m²) de la surface est situé sur la rive droite de la Meuse.

Disponibilité

A Liège, les surfaces disponibles sont de l'ordre de 18.000 m², c'est-à-dire moins de 4% de la quantité totale de bureaux existants.

La plupart des surfaces disponibles restent de faible qualité et seules deux possibilités se présentent pour des demandes immédiates de plus de 1.000 m² d'un seul tenant, à savoir le bâtiment situé boulevard d'Avroy au numéro 38 et l'Espace Guillemins, rue des Guillemins (4.000 m²).

De plus, la majorité de l'offre représente des petites surfaces à la location alors que la plupart des demandes s'orientent vers des surfaces disponibles à l'achat, ceci pouvant être expliqué par les faibles taux d'intérêts actuellement en vigueur.

Projets

Les projets d'investissement en espaces de bureaux dans la région liégeoise sont peu nombreux. A court terme, on ne peut citer que l'Airport Business Park avec plus de 3.600 m² de bureaux (13.000 m² à terme) d'une très grande qualité et situé dans le Zoning Industriel de Grâce-Hollogne, en face de l'aéroport de Liège (ils devraient être disponibles d'ici 2008).

Stock

The stock of office space in the Liège region has not changed much over the last few years and represents approximately 455,000 m². The quality is slowly improving over time through progressive renovation of the units. These offices are situated mainly in the centre of town (± 335,000 m²) (left bank), while the remainder (± 120,000 m²) of the surface area is situated on the right bank of the Meuse river.

Availability

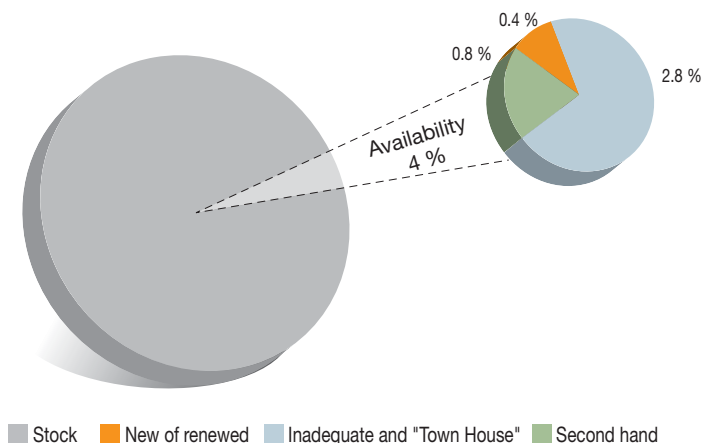
The office space available in Liège is of the order of 18,000 m², which means to say less than 4% of the total amount of existing office space.

Most of the available surface area remains of low quality and there are only two possibilities to satisfy immediate requirements for more than 1,000 m² of contiguous space, these being the building situated at 38, boulevard d'Avroy and the Espace Guillemins, rue des Guillemins (4,000 m²).

Furthermore, the majority of space on offer is represented by small surface areas for rent, whereas the dominant demand tends towards surfaces available for purchase. This may be explained by the current low rates of interest.

Projets

Investment projects concerning office space in the Liège region are few. In the short term, one can only cite the Airport Business Park with more than 3,600 m² of very high quality offices (13,000 m² in the long term) situated in the Grâce-Hollogne Industrial Estate, opposite the Liège airport (these should be available 2008).



En périphérie directe ou au centre, des projets tels que la réurbanisation du quartier Bavière, la Cité de l'Audiovisuel du Longdoz, le Val-Benoit offrant un site de ± 4 ha, le bâtiment "La Meuse", la rénovation urbaine de Seraing ou encore les espaces en face de la nouvelle gare des Guillemins offriront, à terme, d'indispensables opportunités d'implantation au cœur de Liège.

Malheureusement, le temps que ces infrastructures soient éventuellement commercialisables, nous prévoyons un cruel manque de bureaux de l'ordre de ± 20.000 m² pour les années 2007 à 2009.

Take-Up

Le Take-Up (prise en occupation) liégeois hors investissement a été d'environ 50.000 m² pour les années 2005 et 2006 au total, soit légèrement supérieur à la moyenne des autres années (entre 15.000 et 20.000 m² par an).

In the centre or immediate outskirts, projects such as the reurbanization of the Bavière district, the Cité de l'Audiovisuel in Longdoz, Val-Benoit with a site of ± 4 ha, the "La Meuse" building, the urban renovation of Seraing, and finally, office spaces opposite the new Guillemins railway station will provide, in the long term, the vital opportunity for companies wanting to set up in the heart of Liège.

Unfortunately, during the period of time necessary before these infrastructures are actually available for rent, we forecast a serious lack of office space of the order of $\pm 20,000$ m² for the period 2007 to 2009.

Take-Up

Take-up in Liège, excluding investment, has been approximately 50,000 m² for the years 2005 and 2006 in total, which is slightly above the average for previous years (between 15,000 and 20,000 m² per year).

Quelques transactions importantes / Some major transactions

Area		Location	City	Transaction
1.250 m ²	Ministère Justice	Place Saint-Lambert	Liège	Letting
6.250 m ²	S.N.C.B.	Rue des Guillemins	Liège	Letting
1.250 m ²	ONAFTS	Avenue Rogier, 11	Liège	Purchase
1.800 m ²	Fabimo	Rue des Ixellois, 7-9	Liège	Purchase
8.000 m ²	Résidence André Dumont	Place du XX août	Liège	Purchase
2.000 m ²	I.M.G.	Bd de la Sauvenière, 90	Liège	Purchase
3.600 m ²	Hôtel de la Couronne	Place des Guillemins	Liège	Purchase
2.200 m ²	Meusinvest	Place St-Etienne	Liège	Purchase
2.311 m ²	Luminus	Bd d'Avroy, 39	Liège	Letting
8.000 m ²	Wilhelm & Co	Cité de l'Audiovisuel	Liège	Purchase

Source : DTZ Research



Airport Business Park



Projet quartier des Guillemins / Project for Guillemins district
Réalisation : Dethier & Associés

Il faut noter trois transactions majeures dans ce take-up. La première est la location de 6.250 m² par la SNCB dans l'Espace Guillemins situé dans la rue du même nom. La deuxième est la vente de la Résidence André Dumont, Place du XX août, d'une superficie de 8.000 m². Cette dernière, surface de bureaux qui abritait l'Université de Liège, sera réaffectée en logements. On peut encore souligner la décision de la RTBF de s'installer sur ± 8.000 m² au cœur du nouveau projet de la Cité de l'Audiotvisuel du promoteur Wilhelm & Co et l'achat, par ce même promoteur, du bâtiment de Belgacom pour y implanter un cluster media. L'achat par l'architecte Philippe Valentiny d'une ancienne usine pour y placer ses bureaux et un développement de lofts rentre indirectement dans ces statistiques.

Loyers

Le niveau des loyers a subi une légère augmentation de l'ordre de 2% suivant le même rythme que l'indexation. Ils se situent donc entre 100 et 120 €/m²/an pour les surfaces neuves et de qualité. Le niveau de prix pour les immeubles de seconde main a connu une variation du même ordre et varie aujourd'hui entre 80 et 96 €/m²/an.

Marché de l'investissement

On recense seulement trois transactions d'investissement pur de taille importante en région liégeoise :

- la vente par la Régie des Bâtiments pour 4 millions d'euros du bâtiment sis au 73 boulevard de la Sauvenière avec rénovation complète et bail de 18 ans ;
- le rachat par IMG du bâtiment situé au 90 boulevard de la Sauvenière appartenant à AXA ;
- l'achat par l'investisseur allemand DEGI, Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds, de l'immeuble Cofinimmo au 35 boulevard d'Avroy. C'est un investissement de plus de 31 millions d'euros pour 19.472 m² de bureaux, 1.548 m² d'archives et un parking de 154 emplacements.

Alors que la demande est forte, l'offre de bâtiments à l'investissement reste très faible. Ainsi peu de transactions d'investissement ont donc eu lieu à Liège. Les autres transactions d'importance ayant eu lieu dans le cadre d'un changement d'affectation d'espaces de bureaux en résidentiel.

Perspectives d'avenir

On constate une faible disponibilité en petites surfaces de bureaux modulables, équipées et offrant un service flexible au sein d'un centre d'affaires (exemples : Espace Vertbois, Espace Archipel, Socran, etc). Ces sociétés étant pour la plupart en cours de création ou ayant un faible chiffre d'affaires ne peuvent pas encore se permettre d'investir dans le back-office ou le secrétariat.

We should note three major transactions in this take-up. The first is in the Espace Guillemins situated in the street of the same name where the SNCB has rented 6,250 m². The second is the sale of the André Dumont Residence, Place du XX août, with a surface area of 8,000 m². This latter, an office space that was occupied by the Liège University, will be transformed into housing. We can also emphasize the decision of the RTBF to move into ± 8,000 m² at the heart of the new Cité de l'Audiotvisuel project by the developer Wilhelm & Co and the purchase, by the same developer, of the Belgacom building in order to set up a media hub. The purchase by the architect Philippe Valentiny of a disused factory in which to set up his offices and a loft development is indirectly included in these statistics.

Rents

Rents have seen a slight increase of the order of 2%, in line with the price index. They thus lie between 100 and 120 €/m²/yr for high quality, new office space. The level of prices of second hand buildings was also subject to a similar variation and currently lies between 80 and 96 €/m²/yr.

Investment sector

We can record only three pure investment transactions of any major importance in the Liège region :

- the sale for 4 million euros by the Régie des Bâtiments of the building situated at 73, boulevard de la Sauvenière comprising full renovation and an 18-year lease ;
- the purchase by IMG of the building situated at 90, boulevard de la Sauvenière belonging to AXA ;
- the purchase of the Cofinimmo building, at 35, boulevard d'Avroy, by the German investor DEGI, Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds. This represents an investment of more than 31 million euros for 19,472 m² of office space, 1,548 m² for archives and 154 parking spaces.

Thus while demand is high, the offer of buildings for investment remains very low. It thus follows that few investment transactions have been carried out in Liège. Other major transactions have occurred involving a change of function from office into residential space.

Future perspectives

We note a very low availability of small surface areas of modular, fully equipped office space offering flexible services within a business centre (e.g. : Espace Vertbois, Espace Archipel, Socran, etc). These companies were in the main either in the phase of being set up or had a low turnover that did not allow them to invest in either back-office or secretarial facilities at this time.



Namur Office Park

Stock

Le marché immobilier en province de Namur est en constante évolution. On estime aujourd'hui le stock de bureaux namurois autour de 340.000 m² (202.000 m² en 2002). Vu le statut de capitale wallonne de la ville de Namur et les diverses réorganisations politiques (Plan Marshal, régionalisation, etc), les besoins en bureaux de l'administration wallonne sont sans cesse en évolution. La demande de bureaux émane également de sociétés de services gravitant autour des administrations publiques.

Disponibilité

La quantité de bureaux disponibles à Namur avoisine les 35.000 m², ce qui représente environ 10% de l'espace total existant.

L'essentiel de ces surfaces disponibles sont des constructions récentes au sein de projets de promotion. On recense à l'heure actuelle :

Stock

The real estate market in the province of Namur is constantly evolving. The stock of office space in Namur is currently estimated to be around 340,000 m² (202,000 m² in 2002). In view of the fact that the Namur is the capital of Wallonia, together with the various political reorganisations (Plan Marshal, regionalisation, etc), the requirements of the Walloon administration for offices are forever increasing. The service companies that gravitate around public authorities also create a demand for office space.

Availability

The amount of office space available in Namur is around 35,000 m², which represents approximately 10% of the total existing space.

Most of the office space available is of recent construction within promotional projects. There is currently available :

Available Area	Founder	Location	City
9.560 m ²	Koekelberg	Place Joséphine-Charlotte	Jambes
7.685 m ²	Thomas & Piron	Av Prince de Liège	Jambes
4.700 m ²	Roch (Besix)	Chaussée de Liège	Jambes
7.000 m ²	Namur Office Park	Lives sur Meuse	Jambes

Source : DTZ Research

Projets

Les projets de rénovation ou de promotion sont donc légion en région namuroise qu'ils soient au centre-ville ou situé dans la périphérie. Le plus grand parc d'affaires de Wallonie (hors Brabant wallon), le Namur Office Park offrira une surface de ± 40.000 m² de bureaux en périphérie.

A plus long terme, 12.000 m² de bureaux apparaîtront également au sein des projets Orion II (± 9.000 m² complémentaires aux 5.000 m² actuels) et Roch II (± 3.900 m²).

Soit un total de près de 70.000 m² de nouveaux bureaux disponibles à moyen et long terme, sans parler du plateau de Bouge ni de la future plate-forme de la gare.

Projets

There are many projects of renovation or promotion in the Namur region both in the centre of town as well as in the outskirts. The largest business park in Wallonia (excepting Brabant Wallon), the Namur Office Park provides a surface area of ± 40,000 m² of office space in the outskirts.

In the longer term, 12,000 m² of office space will also become available through the Orion II (± 9,000 m² in addition to the 5,000 m² currently available) and Roch II (± 3,900 m²) projects.

This is a total of nearly 70,000 m² of new office space offered in the medium and long term, without mentioning either the plateau of Bouge or the future dais at the railway station.



Orion II



Roch II

Take-Up

Concernant les transactions importantes, nous pouvons notamment citer le déménagement du groupe Médiabel (journal Vers l'Avenir) de ses anciens bâtiments situés boulevard Ernest Mélot vers l'immeuble de la CIW (Compagnie Immobilière de Wallonie) sis chaussée de Hannut.

Take-Up

Concerning important transactions, we can cite the move of the Médiabel group (Vers l'Avenir newspaper) from its old buildings situated in the boulevard Ernest Mélot to the CIW (Compagnie Immobilière de Wallonie) building situated in the chaussée de Hannut.

Quelques transactions importantes / Some major operations

Area	Tenant	Location	City	Transaction
3.700 m ²	RVA	Chaussée de Liège	Jambes	Purchase
500 m ²	Euphony	Rue des Pieds d'Alouette, 28	Naninne	Letting
4.400 m ²	Vers l'Avenir	Chaussée de Hannut	Namur	Purchase
3.798 m ²	Siemens	Chaussée de Liège	Jambes	Letting

Source: DTZ Research

Loyers

Les loyers à Namur pour des immeubles neufs ou rénovés se situent entre 140 et 165 €/m²/an (hors charges et précompte).

Les immeubles de seconde main, quant à eux, voient leurs loyers évoluer entre 95 et 130 €/m²/an.

Rents

Rents in Namur for new or renovated buildings lie between 140 € and 165 €/m²/yr (excluding charges and building tax). Second-hand buildings are commanding rents between 95 and 130 €/m²/yr.

Perspectives d'avenir

Au total, près de 20.000 m² de transactions ont été réalisées en 2005 et 2006 ; mais nous nous attendons à un take-up important début 2007, dû à la disponibilité des nouvelles surfaces situées dans les parcs d'affaires.

Ces dernières années, nous avons remarqué une discordance temporelle entre la disponibilité et le take-up ; l'un est élevé quand l'autre est faible et inversement. Cependant les prévisions sont encourageantes, notamment, grâce à la construction du centre d'affaires du Namur Office Park.

Future perspectives

In total, nearly 20,000 m² of transactions were performed in 2005 and 2006 ; but we expect a heavy take-up at the start of 2007, due to the availability of new surfaces situated in the business parks.

Over the last few years, we have noticed a time lag between availability and take-up ; one being high when the other is low, and vice-versa. Nevertheless, the predictions are encouraging, especially now that the business centre in the Namur Office Park has been constructed.

Stock

Selon nos dernières estimations, le stock de bureaux de Charleroi représente environ 275.000 m² dont la majorité se situe au centre-ville (boulevard Tirou, boulevard Audent ainsi que la rue du Pont-Neuf reliant ces deux axes). C'est le long de ces deux axes que se concentrent les banques, les compagnies d'assurances et les administrations publiques. Le secteur public (La Poste, le Ministère des Finances et autres services) couvre 41% du marché de bureaux et le secteur bancaire en couvre 30%. Quant au caractère des bâtiments du marché de bureaux carolorégien, ce sont principalement des bâtiments anciens et de faible qualité nécessitant une rénovation.

Les immeubles plus récents sont majoritairement situés en périphérie, notamment du côté de l'Aéropole à proximité de l'aéroport de Gosselies, Brussels South Charleroi.

Disponibilité

La surface de bureaux actuellement disponible est d'environ 25.000 m² (soit un peu plus de 9% du stock total) dont seulement 5.000 m² de bâtiments neufs ou de qualité équivalente. Il existe donc peu d'immeubles en très bon état, mais de nombreux terrains sont libres du côté de l'Aéropole dont l'accessibilité répond aux attentes des candidats locataires et acquéreurs. Sur ce même site, outre ces terrains libres, seulement 1.800 m² de bureaux d'une haute qualité sont disponibles à moyen terme. Ces bureaux (rue Santos Dumont) sont l'œuvre de l'investisseur Dheedene.

En plein cœur du centre-ville, une grande surface de bureaux est disponible boulevard Tirou. Il s'agit de l'ancien bâtiment Belgacom qui, outre une location d'environ 2.900 m² à la Société Wallonne du Crédit Social, dispose encore d'une surface de plus de 6.500 m².

Stock

According to our latest estimations, the stock of office space in Charleroi represents approximately 275,000m² of which the majority is situated in the town centre (boulevard Tirou, boulevard Audent including the Pont-Neuf that connects these two axes). It is along these two axes that the banking and insurance companies and the public authorities are concentrated. The public sector (Postal service, Ministry of Finances and other services) covers 41% of the office market while the banking sector is responsible for 30%.

The Charleroi office market is mainly comprised of old buildings of low quality in need of renovation.

The more recent buildings are mainly situated in the outskirts, especially within the Aéropole near the Gosselies airport known as Brussels South Charleroi.

Availability

There are currently 25,000 m² of office space available (that is slightly more than 9% of the total stock) of which only 5,000 m² is in new buildings or ones of equivalent quality. It follows that there are few buildings in very good condition, but there are many building sites available around the Aéropole that provide the accessibility that potential tenants and purchasers desire. Within the same zone, besides these empty sites, only 1,800 m² of high quality office space is available in the medium term. This office space (rue Santos Dumont) is a project by the investor Dheedene.

In the heart of the town, a large office space is available on the boulevard Tirou. This is in the old Belgacom building that, apart from a rental of approximately 2,900 m² with the Société Wallonne du Crédit Social, still has an area of more than 6,500 m² available.



Rue Santos Dumont

Take-up hors investissement

Le marché des bureaux de Charleroi est resté assez peu actif ces dernières années. Le secteur tertiaire, source de transactions importantes, y est moins développé que dans d'autres villes. De plus, dans beaucoup de cas, les immeubles de bureaux sont détenus en usage propre ce qui n'implique pas nécessairement une publication des transactions et rend dès lors la détermination du take-up bien plus malaisée.

Le potentiel de prises en occupation se situe depuis quelques années dans le parc d'affaires de l'Aéropole (à proximité de l'aéroport de Gosselies, Brussels South Charleroi). Nous estimons que le take-up se situe en moyenne aux alentours de 10.000 m² par an.

Take-up other than investment

The office market in Charleroi has remained relatively calm over the last few years. The tertiary sector, source of major transactions, is less developed than in other cities. Furthermore, in many cases, office buildings are kept for own usage, which does not necessarily mean that transactions are made public and consequently makes any evaluation of take-up more difficult.

Over the last few years, the potential for take-up has been situated in the business park at the Aérople (near to the Gosselies, Brussels South Charleroi airport). We estimate that the average take-up is around 10,000 m² per year.

Quelques transactions importantes / Some major transactions

Area	Tenant	Location	City	Transaction
350 m ²	DAS	Aeropole	Gosselies	Letting
714 m ²	Arcelor Systems Belgium	Avenue Pastur P, 361	Mont-sur-Marchienne	Letting
1.261 m ²	Forem	Rue Première	Charleroi	Purchase
480 m ²	ING	Aéropole	Gosselies	Letting
1.000 m ²	EIS	Rue des Sart-Dames-Avelines 46	Frasnes-Les-Gosellies	Purchase
2.903 m ²	Société Wallonne du Crédit Social	Bd Tirou, 9-11	Charleroi	Letting

Source : DTZ Research

Loyers

En raison d'une économie historique essentiellement tournée vers l'industrie, le niveau des loyers de bureaux à Charleroi n'atteint pas celui des autres grandes agglomérations belges. Pour des immeubles de qualité, neufs ou rénovés, les loyers varient entre 85 et 110 €/m²/an. De leur côté, les immeubles de seconde main voient leurs loyers évoluer de 50 à 75 €/m²/an.

Rents

Due to its past economic reliance having been mainly dependent on industry, the level of office rents in Charleroi is not as high as that in other large Belgian conurbations. For quality buildings, whether new or renovated, rents vary between 85 and 110 €/m²/year, whereas second-hand buildings can achieve rents ranging from 50 to 75 €/m²/an.

Marché de l'investissement

A l'inverse du marché locatif, l'activité a été assez intense pendant l'année 2005 sur le marché de l'investissement. Aucune transaction marquante n'a toutefois été recensée à ce jour en 2006.

Durant la première partie de l'année 2005, Cofinimmo a vendu sa propriété sise 37-47 rue Tahon à Gosselies. Cet immeuble, quoique commercial, totalise presque 1.000 m² et aurait été vendu pour un montant de 932.000 €. Le rendement annoncé serait de 9,60%.

Plus tard dans l'année 2005, Cofinimmo a bouclé l'achat de la Tour Albert à Charleroi. Cette transaction avait déjà été annoncée en 2003 et est désormais finalisée via l'acquisition de l'ensemble des actions de la société S.A. Espace Sainte-Catherine. Rappelons que cet immeuble de 25.000 m² est situé Place Albert ler et est loué dans son ensemble à la Régie des Bâtiments pour une durée de plus de 22 ans. Le rendement immédiat de l'opération est annoncé à 7,70%, alors que la valeur estimée du bâtiment serait de 37,7 millions d'euros.

Toujours en 2005, le fond de pension "Intégrale" a acheté l'immeuble ACEC 38 à la CIW. La Régie des Bâtiments loue ces 12.500 m² de bureaux rénovés au profit des services de la Police Fédérale. L'Intégrale aurait investi 25,8 millions d'euros dans l'opération sur base d'un rendement immédiat de 6,90%.

Il faut néanmoins préciser qu'un tel niveau de rendement est exceptionnel en raison de la durée du bail (18 ans fermes), de l'identité du locataire (Etat belge) et de l'investisseur. Dans des conditions plus classiques, le rendement moyen attendu pour un immeuble de ce type dans les environs de Charleroi serait de l'ordre de 7,50 à 8,25%, voire au-delà pour des immeubles anciens.

Perspectives d'avenir

Vu la faible demande de bureaux, nous voyons un potentiel important dans la rénovation d'anciens sites de bureaux ou industriels en espaces de logements.

Investment sector

Contrary to the rental market, activity in the investment market has been relatively intense during 2005. However, no remarkable transaction has yet been recorded for 2006.

During the first part of the year 2005, Cofinimmo sold its property situated at 37-47 rue Tahon at Gosselies. This building, although commercial, has a total surface area of nearly 1,000 m² and was sold for the sum of 932,000 €. The declared return will be 9.60%.

Later in 2005, Cofinimmo concluded the purchase of the Tour Albert at Charleroi. This transaction had already been announced in 2003 and has now been completed via the acquisition of all the shares in the S.A. Espace Sainte-Catherine company. It should be remembered that this building of 25,000 m² is situated in Place Albert ler and is let to the Régie des Bâtiments in its entirety for a period of more than 22 years. The immediate return on this operation is declared as being 7.70%, while the value of the building is estimated at 37.7 million euros.

Still in 2005, the "Intégrale" pension fund purchased the ACEC 38 building from the CIW. The Régie des Bâtiments rents these 12,500 m² of renovated offices on behalf of the services of the Federal Police. The Intégrale invested 25.8 million euros in this operation on the basis of an immediate return of 6.90%.

It should nevertheless be made clear that such a return is exceptional due to the length of the lease (18 years fixed), the quality of the tenant (Belgian Government) and the investor. Under more classic conditions, the average return expected for a building of this type in the Charleroi region would be of the order of 7.50 to 8.25%, or more for older buildings.

Future perspectives

In view of the low demand for offices, we foresee important potential in the renovation of old office and industrial sites into housing.



Couillet. Transformation potentielle de bureaux en résidentiel / Couillet. Potential transformation of offices into housing

BRABANT WALLON

WALLom | Jan 2007 | **BRABANT WALLON**



Incubateur Numérique

Stock

Le Brabant wallon est un marché immobilier calqué sur celui de Bruxelles. Son stock est réparti sur onze communes (Wavre, Ottignies Louvain-la-Neuve, Court-Saint-Etienne, Mont-Saint-Guibert et Villers-la-Ville à l'est, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Lasne, Braine-l'Alleud et Nivelles à l'ouest). Le stock total de qualité dans cette province est évalué à 330.400 m².

Disponibilité

La disponibilité de bureaux dans le Brabant wallon avoisine les 15%, près de 50.000 m² de bureaux sont donc disponibles immédiatement. De nombreux parcs d'affaires disposent de surfaces plus ou moins grandes. Nous pouvons citer par exemple l'Axisparc Business Center à Mont-Saint-Guibert où se trouve "l'Incubateur Numérique", un projet de la Région wallonne de plus de 5.000 m² de bureaux.

Citons encore :

- Waterloo Office Park (9.500 m² disponibles, sur un total de 40.000 m²);
 - Waterloo Atrium (4.000 m² disponibles);
 - Parc de l'Alliance (Braine-l'Alleud) (7.500 m² disponibles sur un total de 37.000 m²);
 - Lasne Business Park (1.500 m² disponibles);
 - Parc des Collines (environ 1.000 m² disponibles sur un total de 25.000 m²);
- Soit un total de plus de 23.000 m² disponibles.

Projets

Les projets en développement dans la province sont relativement importants. En effet, plus de 300.000 m² de bureaux sont actuellement à l'étude ou en cours de construction. Il s'agit essentiellement de l'extension de parcs d'affaires existants comme, par exemple, l'extension du Parc de l'Alliance (72.000 m²), du Parc des Collines (15.000 m²), et de Mont-Saint-Guibert (2 fois 30.000 m²).

Citons également le Parc Athena à caractère scientifique (Louvain-la-Neuve) en cours de construction et dont les permis pour la construction sont en rapport direct avec la quantité d'emplois créés par l'utilisateur.

Take-Up

Le take-up de 2006 dépasse les 40.000 m², soit plus du double de 2004 et 42% de plus qu'en 2005.

Stock

The Brabant wallon is a real estate market that is riding on that of Brussels. Its stock is spread over eleven communes (Wavre, Ottignies Louvain-la-Neuve, Court-Saint-Etienne, Mont-Saint-Guibert and Villers-la-Ville to the east, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Lasne, Braine-l'Alleud and Nivelles to the west). The total of quality stock in this province is estimated to be 330,400 m².

Availability

The availability of office space in Brabant wallon is nearly 15%, thus about 50,000 m² of offices are available immediately. Many business parks have relatively large surface areas available. As an example, we can cite the Axisparc Business Center at Mont-Saint-Guibert where there is the "Incubateur Numérique", a project of the Walloon Region comprising more than 5,000 m² of offices.

Other examples include :

- Waterloo Office Park (9,500 m² available out of a total of 40,000 m²);
 - Waterloo Atrium (4,000 m² available);
 - Parc de l'Alliance (Braine-l'Alleud) (7,500 m² available out of a total of 37,000 m²);
 - Lasne Business Park (1,500 m² available);
 - Parc des Collines (about 1,000 m² available out of a total of 25,000 m²);
- Providing a total of over 23,000 m² available.

Projects

Development projects in the province are fairly significant. In fact, more than 300,000 m² of office space is currently in the design stage or under construction. These are mainly extensions to existing business parks such as, for example, the extensions of the Parc de l'Alliance (72,000 m²), of Parc des Collines (15,000 m²), and of Mont-Saint-Guibert (two units of 30,000 m²). We can also cite the Parc Athena (Louvain-la-Neuve) now under construction that has a scientific tendency and for which the construction permits are directly related to the number of jobs created by the end-user.

Take-Up

Take-up in 2006 exceeded 40,000 m², which is more than double that of 2004 and 42% more than in 2005.

Quelques transactions importantes / Some major transactions

Area	Tenant	Location	City	Transaction
7.280 m ²	Kodac / Creo	Rue Général de Gaulle 62	La Hulpe	Letting
3.035 m ²	Ingersoll Rand	Waterloo Atrium	Waterloo	Letting
1.722 m ²	Wolters Kluwer Group	Waterloo Office Park	Waterloo	Letting
1.628 m ²	AC Nielsen	Collines de Wavre	Wavre	Letting
2.976 m ²	Hamon	Axisparc Business Center	Mont-Saint-Guibert	Letting
1.318 m ²	Services Trading International	Collines de Wavre	Wavre	Letting
1.986 m ²	Ipsos Belgium	Waterloo Office Park	Waterloo	Letting
1.400 m ²	Vision IT Groupe	Collines de Wavre	Wavre	Letting
1.200 m ²	Maxel	Avenue Pasteur	Louvain-La-Neuve	Letting
1.758 m ²	Forem	Collines de Wavre	Wavre	Letting
6.209 m ²	Administration provinciale du Brabant wallon	Collines de Wavre	Wavre	Purchase
2.331 m ²	MasterCard	Waterloo Office Park	Waterloo	Letting
4.500 m ²	Swift	Chaussée de Bruxelles 135	La Hulpe	Letting
3.003 m ²	Oriflame	Waterloo office Park	Waterloo	Letting

Source : DTZ Research

Le succès de cette prise en occupation considérable s'explique par de multiples facteurs. Les grandes entreprises sont tentées de quitter Bruxelles en raison des prix compétitifs pratiqués dans le Brabant wallon. Une différence de fiscalité avec un précompte immobilier moins élevé favorise également cette mouvance. De plus, les possibilités de développements ultérieurs sont beaucoup plus grandes en périphérie en raison d'une obtention de permis d'urbanisme plus aisée d'une part et de la grande quantité de terrains disponibles d'autre part. Enfin, l'accessibilité de la périphérie renforce le caractère attractif du Brabant wallon.

L'Axisparc à Mont-Saint-Guibert a décollé cette année avec la location de plusieurs espaces. De plus, d'ici l'année prochaine, une nouvelle construction sera développée sur mesure pour La Poste (2.066 m²).

Loyers

Les loyers des immeubles neufs se situent entre 130 et 160 €/m²/an et les immeubles de seconde main entre 100 et 145 €/m²/an selon la qualité des bureaux disponibles.

Marché de l'investissement

AXA REIM a acquis cinq immeubles au total en Belgique cette année dont le Nysdam Office Parc à La Hulpe (15.600 m² de bureaux loués à 85%) et le Waterloo Atrium de Codic. Cet immeuble de bureaux est situé de façon stratégique juste à côté de l'entrée du Waterloo Office Park. Il compte 6.954 m² dont 3.035 m² ont été loués cette année à Ingersoll Rand.

Perspectives d'avenir

En 2007, l'attrait des candidats locataires pour les multiples projets en Brabant wallon devrait assurer un take-up semblable à 2006.

The success of this considerable take-up can be explained by many factors. Large companies are tempted to leave Brussels because of the competitive prices to be had in the Brabant wallon. Tax advantages including a lower building tax also favour this trend. Furthermore, the possibilities for future development are much greater on the outskirts due to planning permission being granted more easily on the one hand and the high quality of sites available on the other hand. Finally, accessibility to the outskirts adds to the attractive environment of Brabant wallon.

The Axisparc at Mont-Saint-Guibert took off this year with several office spaces being let. Furthermore, by next year a new construction will be created for La Poste to client specifications (2,066 m²).

Rents

Rents for new buildings are situated between 130 and 160 €/m²/year and for second-hand buildings between 100 and 145 €/m²/year according to the quality of available buildings.

Investment sector

AXA REIM has acquired a total of five buildings in Belgium this year including the Nysdam Office Parc at La Hulpe (15,600 m² of offices with 85% let out) and the Waterloo Atrium of Codic. This office building is strategically situated just next to the entry of the Waterloo Office Park. It comprises 6,954 m² of which 3,035 m² have been let this year to Ingersoll Rand.

Future perspectives

In 2007, the attraction of prospective tenants for the many projects in Brabant wallon should ensure a take-up similar to 2006.



Chaussée de Louvain



Parc de l'Alliance

Conclusions de l'étude

Conclusions of the study

On remarque un take-up variable d'une ville à l'autre. Chaque entité géographique est spécifique : les marchés, les projets et les disponibilités diffèrent. Il n'existe pas un marché wallon au sein duquel les villes se comparent, mais plusieurs marchés de villes wallonnes. Chaque ville wallonne est en effet un marché en soi variant selon la conjoncture sans nécessairement influencer la ville voisine.

A Liège, plusieurs transactions capitales ont fait croître le take-up de manière considérable. Cependant, nous considérons toujours qu'une ville comme Liège manque fortement de bureaux de grande dimension et de qualité.

A Namur, le faible potentiel d'espaces disponibles freine la croissance mais ce manque devrait être comblé l'an prochain. En effet, les projets en cours devraient satisfaire la demande pendant encore quelques temps.

Charleroi reste l'éternel "parent pauvre", mais les prévisions sont encourageantes grâce au développement de l'Aéropole.

Le Brabant wallon semble reprendre du souffle mais il reste à absorber une grande partie des nouvelles surfaces disponibles.

Une juxtaposition des loyers de bureaux dans les grandes villes d'affaires européennes nous permet de constater que la Wallonie est de loin la moins chère en Europe.

Dans l'ensemble, les prix des loyers de bureaux dans les grandes villes d'affaires se sont stabilisés ces dernières années. Les bas loyers et la situation géographique de la Wallonie en Europe laisse présager un avenir fructueux et attractif pour le marché de bureaux.

We can see that take-up varies from one town to the next. Each geographical entity is specific : differing markets, projects, and availabilities. There does not exist a Walloon market allowing cities to be compared, but several differing markets for Walloon cities. Each Walloon town is in fact a market in itself, varying according to circumstances without necessarily influencing the neighbouring town.

In Liège, several major transactions have had a considerable effect on take-up. Nevertheless we continue to feel that a town such as Liège is desperately short of extensive, high quality office space.

In Namur, the low potential of available space is hampering growth although this shortage should be resolved next year. In fact, current projects should answer demand for some time to come.

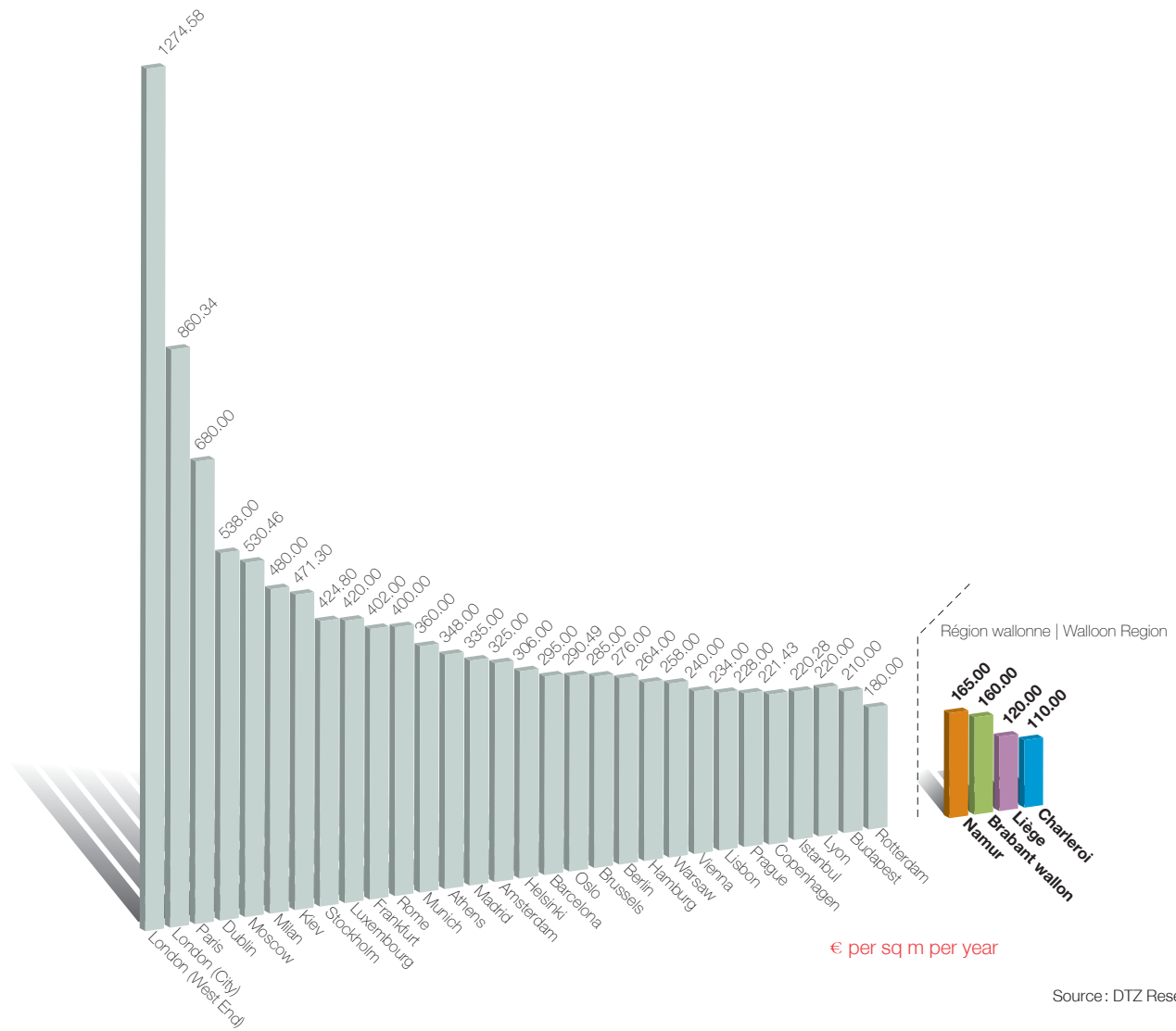
Charleroi remains forever the "poor relation", but predictions are encouraging due to the Aérople development.

The Brabant wallon seems to have found new life but a large part of the available office space needs to be taken up.

A comparison of office rents in large European commercial cities demonstrates that Wallonia is by far the cheapest in Europe.

Overall, the level of office rents in large commercial cities have stabilised over the last few years. Low rentals and the geographic situation of Wallonia within Europe mean that we can predict an attractive and fruitful future for the office market.

Prime rents in Walloon Region with regard to Europe



Source: DTZ Research UK

Perspectives d'avenir

Cette année se marque par l'essor de l'investissement et la reconversion de bureaux en résidentiel. L'avenir de certains bâtiments passera par cette nouvelle approche pour autant que le prix de vente du bâtiment soit accessible au marché résidentiel.

Future perspectives

This year has been marked by a peak in investment and the conversion of offices into residential units. Further buildings are destined for this new sector, provided that the sale price of the building is accessible to the residential market.

DTZ Belux regularly publishes analysis of the office, semi-industrial and logistics markets in Brussels, Flanders, Luxembourg and Wallonia.



380 avenue Louise
1050 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 629 02 68
Fax: +32 (0)2 647 19 78



DTZ Wallonie
68 Bd de la Sauvenière
4000 Liège
Tel: +32 (0)4 222 02 20
Fax: +32 (0)4 222 02 30

Also in Brussels, Antwerp and Luxembourg. DTZ has 10,000 people operating from 200 offices in 40 countries.

wallonie@dtz.com www.dtz.com