

## EDITO

Bâtiments semi-industriels et immeubles de bureaux, un même combat ?

Les similitudes sont en tout cas importantes. Immoquest est fière de vous présenter une première analyse globale de la situation d'un marché spécifique à l'échelle de la province de Liège. Il en ressort de multiples constats, desquels il est intéressant de tirer des enseignements.

Les 5 millions de mètres carrés recensés ne suffisent pas pour répondre à une demande essentiellement centrée sur des surfaces inférieures à 1.000 m<sup>2</sup> ou 1.500 m<sup>2</sup>. Raison pour laquelle la construction et le (ré)aménagement de bâtiments de petites dimensions sont essentielles. Encore faut-il que les procédures administratives (délivrance de permis, etc...) ne soient pas aussi strictes qu'actuellement. La requalification des parcs, en marche, est également une démarche bienvenue dans le contexte actuel.

La demande est là, le potentiel de terrains (notamment les reliquats ça et là dans les parcs) et le stock de bâtiments à rénover aussi : place aux investisseurs !

**Christophe Nihon**  
Administrateur délégué

A l'échelle de la province de Liège, le stock de bâtiments semi-industriels est de l'ordre de 5 millions de mètres carrés. L'implantation est largement majoritaire dans les 54 parcs d'activités économiques gérés par l'agence de développement SPI et occupés en moyenne à hauteur de 92 pc (2.300 entreprises, 44.000 emplois). Les sites du port, 3e rang fluvial à l'échelon européen, et de l'aéroport, 8e européen dans le domaine du cargo, accueillent le solde de ce type de bâti. Les données de cette étude ne reprennent pas les bâtiments construits pour compte propre.

L'arrondissement de Liège abrite près de la moitié du marché semi-industriel, avec des concentrations importantes dans les zones d'activités économique comme les Hauts Sarts, le plus grand parc de Wallonie implanté au nord de Liège en bordure de ring (DIA 5). «Ce sont quelque 700 bâtiments qui sont recensés dans l'ensemble de cet arrondissement» observe Christophe Nihon, administrateur délégué d'Immoquest, courtier de référence pour l'immobilier d'entreprise en Wallonie. Les bâtiments les plus demandés ne dépassent pas 1.000 m<sup>2</sup> et représentent pas loin de la moitié du stock existant (DIA 6). Seuls 6 % des infrastructures affichent plus de 10.000 m<sup>2</sup>; elles sont principalement dédiées à la logistique. «Ces chiffres ne tiennent pas compte des bâtiments implantés au port et à l'aéroport (lire nos encadrés par ailleurs).

Notre étude montre également que l'arrondissement de Verviers, dans l'Est de la Belgique, contribue pour un tiers au marché semi-industriel de la province, reflétant probablement son riche passé industriel. La présence de parcs comme les Plenesses, au nord de la cité lainière en bordure de l'E40 Liège – Aix-la-Chapelle, ou l'East Belgian Park à proximité d'Eupen, pèse lourd dans cette répartition géographique.

L'expérience d'Immoquest ne montre pas de concurrence entre les arrondissements. «Vous savez», remarque Christophe Nihon, «beaucoup de chefs de PME installent leur PME à proximité de leur domicile.»



SEMI-INDUSTRIEL

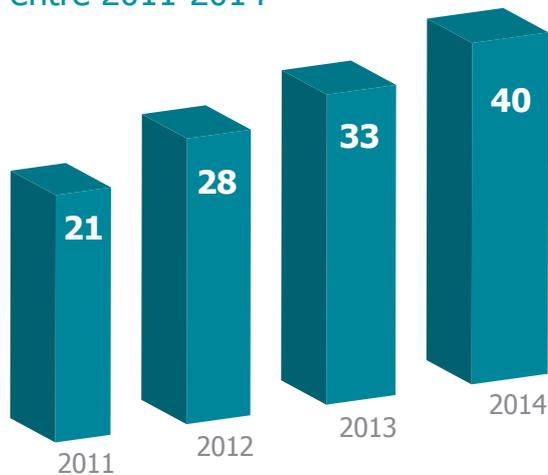
## ■ Stabilité des transactions

Sur les 5 dernières années, les transactions progressent en nombre mais restent globalement autour de 100.000 m<sup>2</sup> en terme de surfaces (DIAS 7 et 8). La majorité des opérations, deux tiers précisément, concernent des surfaces inférieures à 2.000 m<sup>2</sup>. «Il ressort également» note Christophe Nihon que seules 5 transactions de plus de 10.000 m<sup>2</sup> ont été recensées en 4 ans. Cette faiblesse reflète le contexte global; la crise économique frappe toujours actuellement de plein fouet la logistique internationale alors que les PME s'en tirent globalement mieux.»

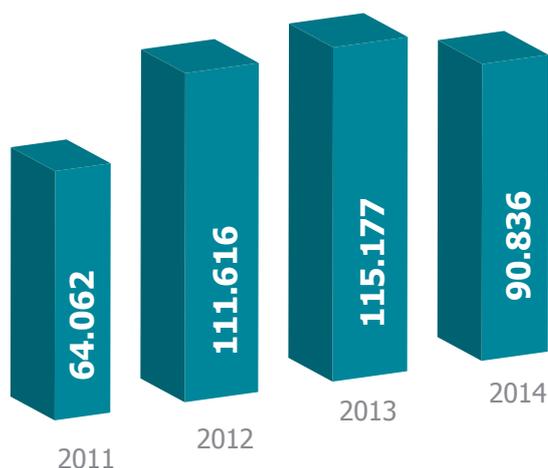
Le vide locatif reste toutefois limité. Dans l'arrondissement de Liège, seuls 32.000 m<sup>2</sup> sont vides par rapport à une surface de 1,350 million de m<sup>2</sup>

Malheureusement pour l'économie wallonne et a fortiori liégeoise, il convient de reconnaître que la grande majorité des transactions sont le fait d'acteurs locaux. Les nouvelles implantations venues de l'étranger sont rares, sauf dans le domaine de la logistique. Plus positif, la création et le développement de spin-offs qui, dans certains cas, passent à un stade de production industrielle nécessitant des bâtiments ad hoc. Green Propulsion et Imperia, ou encore Mithra connaissent ce cercle vertueux.

Nombre de transactions entre 2011-2014

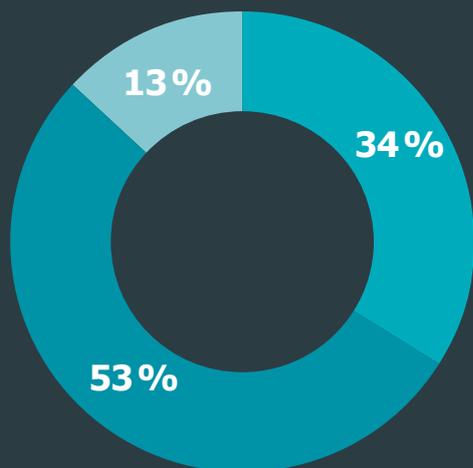


Nombre de m<sup>2</sup>



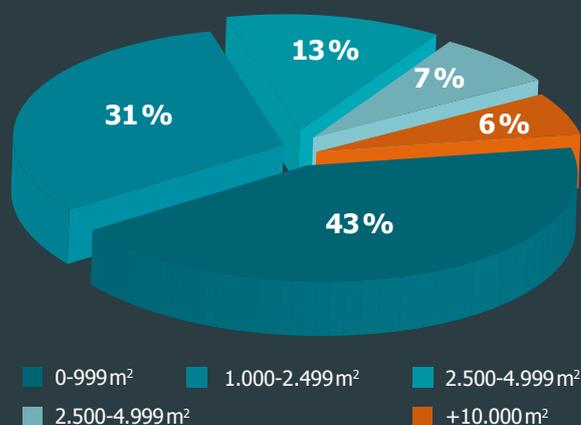
### STOCK BÂTIMENTS SEMI-INDUSTRIELS EN PROVINCE DE LIÈGE

Répartition du stock par arrondissement



- Liège: + 2.500.000 m<sup>2</sup>
- Verviers: + 1.600.000 m<sup>2</sup>
- Huy--Waremme: + 600.000 m<sup>2</sup>

% surface totale 2010- 2014



## Offre insuffisante pour petits bâtiments

«Il n'existe pas de profil-type du côté des demandeurs de bâtiments industriels» constate Christophe Nihon. «Mais il est clair qu'il manque des bâtiments; la disponibilité est réduite dans les petites dimensions.» Cette situation conforte un phénomène de plus en plus répandu : la division de bâtiments pour accueillir plusieurs entreprises en un même lieu. Cette pratique nécessite toutefois des rénovations au sein de bâtiments souvent conçus il y a une trentaine d'années, selon les normes et les critères de l'époque. C'est particulièrement vrai en matière d'efficacité énergétique. «Ces travaux sont tout à fait faisables sur des surfaces réduites de l'ordre de 1.000 m<sup>2</sup> par exemple.» Mais des propriétaires de bâtiments sont parfois bloqués dans ce genre d'opérations. «Il doit être possible d'octroyer un permis pour les travaux ou des constructions neuves même si on ne connaît pas l'utilisateur final» déplore le patron d'Immoquest. «Cela annihile les efforts déployés par de nombreux acteurs économiques pour attirer et soutenir les entreprises. D'autant que par la suite, un accord positif est indispensable pour l'installation effective d'une entreprise locataire.» C'est frustrant car, malgré la crise économique, nous avons de la demande pour ce type de bâtiment typiquement pour PME»

Avec la crise, tous les petits bénéfices sont bons à prendre. Ainsi, certaines entreprises ont aussi partagé certains espaces et loué des parties de bâtiments non utilisées, souvent des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>. Bien souvent, ces opérations ne nécessitent que de petits aménagement type entrée séparée, porte coupe-feu, etc...

Ainsi plutôt que des réponses négatives à des demandes de permis ou de modifications sans locataire identifié, nous préférons l'approche constructive du «OUI MAIS ...».

### Des parcs à rénover

Malgré ces tendances, une autre action paraît essentielle aux yeux de Christophe Nihon : la rénovation des parcs d'activités économique, laquelle permettra de limiter leur extension territoriale au détriment de l'agriculture. Les premiers bâtiments semi-industriels ont été construits dans les années 70; ils sont aujourd'hui obsolètes. «Il faut pousser les propriétaires à rénover ou à démolir/reconstruire. Les infrastructures existent déjà en termes d'accès, d'égouttage, de connexions avec les impétrants, etc. De plus, beaucoup de terrains ne nécessitent pas de dépollution car l'activité passée n'a pas généré de rejets dans le sol.» Et de se réjouir que la SPI ait déjà travaillé dans cet esprit sur des sites tels que Pieper en zone urbaine liégeoise.

Les besoins visent principalement des bâtiments de 1.200 à 1.500 m<sup>2</sup>. «C'est très simple» résume Christophe Nihon. «Il faut une boîte de 40-50 mètres de long sur 30 mètres de

large et de 8 m de haut avec un quai, une grande porte, des bureaux à l'intérieur et un habillage un peu design !» Ajoutant qu'une dalle solide et un toit assurent une longue durée de vie à ce type d'infrastructure. «Un bâtiment industriel entretenu et bien construit ne perdant quasi pas de sa valeur, sauf comptablement. L'accessibilité et la localisation restent identiques tant que la flexibilité intérieure reste identique.

### Perspectives

L'élargissement de l'offre passera aussi par des projets plus vastes mais seul le Trilogiport – et dans une moindre mesure le Val Benoît (?) - appartiennent actuellement à ce registre.

Pour rappel, le Port Autonome de Liège (PAL) développe actuellement, en synergie avec le Port d'Anvers et la SPI, cette plate-forme multimodale de 120 ha située à Hermalle-sous-Argenteau. Elle bénéficiera d'un terminal à conteneurs (15 ha), d'une zone logistique (40 ha), de terrains disponibles (22 ha), d'une zone de services tertiaires (1 ha) et d'une zone d'intégration environnementale (39 ha). Le Port a concédé la zone logistique à deux sociétés (WAREHOUSES DE PAUW et D.L. TRILOGIPORT BELGIUM SA) qui développeront 200.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques à long terme.

Cette surface correspond globalement à la superficie des halls uniquement sur la zone portuaire de Monsin et du Port Pétrolier à Wandre, sachant que le Port autonome de Liège compte 32 zones portuaires sur 340 ha de terrains.

Sur le site de Liege Airport, l'ensemble des opérateurs occupent actuellement environ 90.000 m<sup>2</sup> et 4.500 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de bâtiments mixtes.

Enfin, l'évolution statistique des loyers moyens montre une progression continue de 2011 à 2014 en raison des petits bâtiments (DIA 9). «Les loyers réalistes actuels pour un bâtiment semi-industriel de qualité s'élève à environ 36€/m<sup>2</sup>/an» relève Christophe Nihon. «Certains bâtiments de plus petites dimensions peuvent atteindre exceptionnellement des loyers de l'ordre de 65€/m<sup>2</sup>/an.

ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS 2011-2014





## 90.000 m<sup>2</sup> de halls à l'aéroport

La croissance des activités de Liege Airport va évidemment de pair avec le développement du parc immobilier semi-industriel sur le site. A l'heure actuelle, sept bâtiments «mixtes» abritent pour un total d'environ 90.000 m<sup>2</sup> de hall et 4500 m<sup>2</sup> de bureaux (tous opérateurs confondus sur le site de Liege Airport). Ces infrastructures sont la propriété de Liege Airport ou de tiers.

A côté des bâtiments utilisés pour les propres services de l'aéroport, on relève parmi les grands opérateurs extérieurs TNT Euro Hub (45.000 m<sup>2</sup> de hall et 1.400 m<sup>2</sup> de bureaux), LACHS et CAL (13.800 m<sup>2</sup> de hall et 700 m<sup>2</sup> de bureaux), Swissport (10.000 m<sup>2</sup> de hall et 800 m<sup>2</sup> de bureaux), Aviapartner et diverses autres sociétés de taille plus réduite.

Septante-six sociétés sont actives sur le site, générant un nombre d'emplois directs de 2.778 personnes (dont 1.630 temps pleins et 1.148 temps partiels).

Avec 32 zones portuaires échelonnées le long de la Meuse et du canal Albert en province de Liège (entre Statte et Loën), le Port autonome de Liège possède à l'heure actuelle 26 km d'accostage au quai et plus de 370 hectares de terrains portuaires. Il est par contre difficile de chiffrer le nombre, la surface ou encore l'occupation des bâtiments semi-industriels érigés dans ces espaces. «En fait, explique Héléne Thiebaut, responsable de la communication, le PAL loue ses terrains portuaires en octroyant des concessions à des entreprises privées (appelées «cessionnaires»); la plupart de nos terrains sont concédés à 95%. Les bâtiments industriels sont construits et entièrement gérés par les concessionnaires dont ils ont la propriété.»

Quelques chiffres donnent une idée de l'infrastructure semi-industrielle déployée à l'échelle du Port. Ainsi, la superficie des halls sur la zone portuaire de Monsin et du Port pétrolier à Wandre s'élève à 202.885 m<sup>2</sup> répartis équitablement entre les deux sites.

Le PAL s'apprête à grandir avec le développement en cours de la plate-forme multimodale «Liège Trilogiport» (lire par ailleurs) située à Hermalle-sous-Argenteau, au nord de Liège, à proximité de l'échangeur autoroutier de Cheratte. A terme, cette zone bordée par le Canal Albert devrait accueillir quelque 200.000 m<sup>2</sup> de halls.

Consultez toutes nos études sur [www.dataquest.be](http://www.dataquest.be)

Euro Carex - Résidentiel - Logistics in Wallonia - Technologie solaire et entrepôts - Port location - Messagerie - Opter pour du bureau moderne à Liège - Immobilier autour des gares TGV - Logistique: Sale & Lease Back - Partenariat public-privé - Vers une réurbanisation des zonings - Parking - Bureaux - Parcs à thèmes - Cités administratives - Bureaux Liège - Bureaux Namur - Décret sols