

EDITO

La question alimente les débats: existe-t-il une concurrence entre le centre de Liège et sa périphérie en matière d'immobilier de bureaux ?

Pour en avoir le cœur net, nous nous sommes livrés à une grande première: répertorier les sociétés ayant pris part aux transactions de bureaux relevées entre 2010 et 2014, et les classer selon six catégories, adaptées aux spécificités liégeoises et en référence aux codes NACE.

Il nous a ainsi été possible d'identifier les lieux d'implantations des différentes fonctions des entreprises, en dehors des canevas habituels et des limites communales, introduisant même, aux côtés de notions de « Grande périphérie liégeoise » et « Hyper-centre », la notion de « Péri-centre ». Cette dernière pouvant être définie comme « une localisation de bureaux facilement accessibles en voiture et avec parking aisé sur le territoire de la ville de Liège ».

Forts de notre connaissance du terrain et de l'analyse de nos données, nous sommes heureux de présenter une étude qui ne manquera pas d'apporter un éclairage nouveau sur la réalité des bureaux liégeois. Vous le lirez, certains résultats peuvent paraître surprenants ou contredisent des idées préconçues... De quoi nourrir la réflexion sur la vision future des investisseurs et opérateurs privés et publics.

Christophe Nihon
Administrateur délégué



■ Centre vs périphérie: une fausse concurrence ?

La périphérie fait-elle concurrence au centre-ville en matière de bureaux ? Pour Christophe Nihon, administrateur délégué d'ImmoQuest, la question ne se pose pas en ces termes. En effet, pour qu'une zone fasse ombre à l'autre, encore faudrait-il que l'offre soit suffisante. Nous sommes toujours loin du compte, comme vous pourrez le lire dans les statistiques présentées dans ce dossier qui révèlent, entre autres, une prédominance de la ville sur la périphérie en termes de surfaces de bureaux ayant fait l'objet de transactions entre 2010 et 2014.

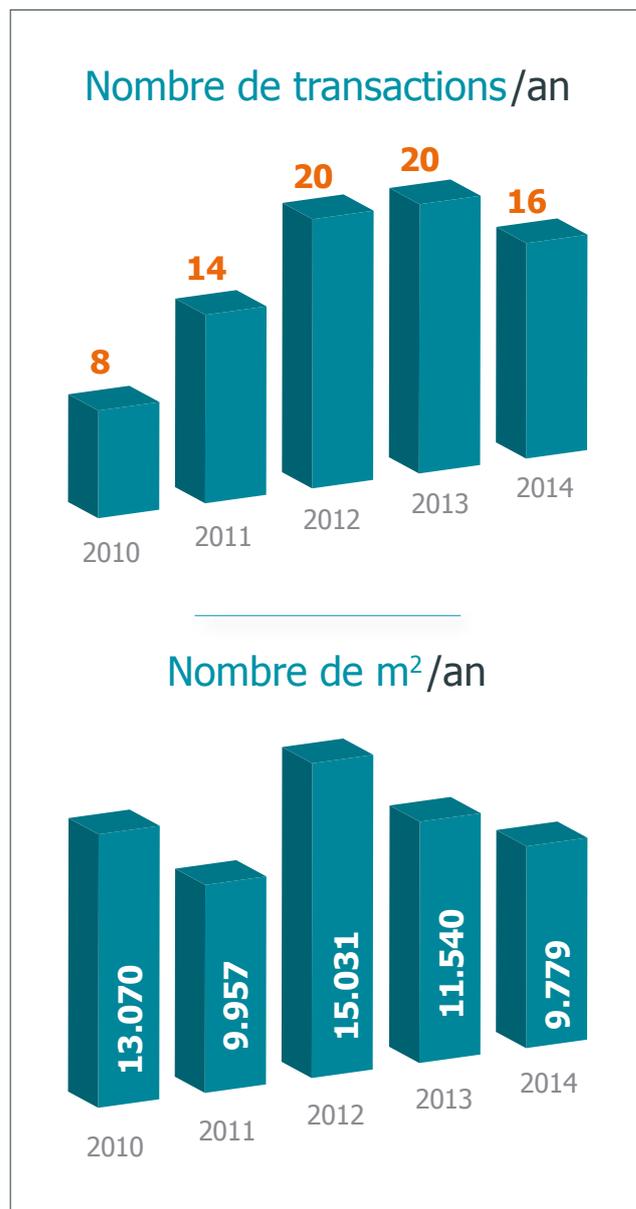
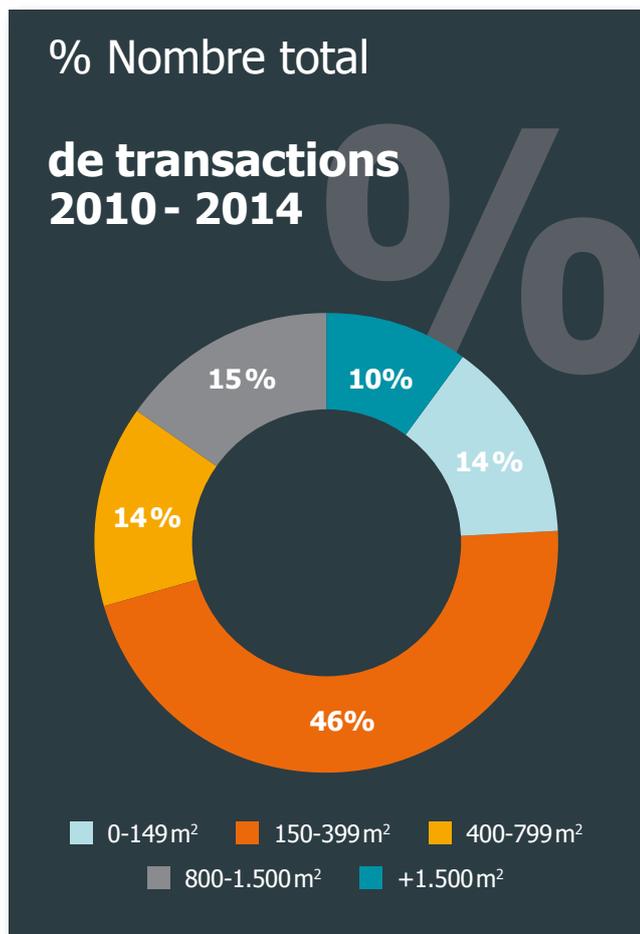
L'offre actuelle est tellement basse à Liège, surtout qualitativement parlant, que la majorité des infrastructures de bureaux performantes trouvent preneurs. « Depuis toujours, je suis partisan d'aborder cette problématique à travers le prisme de la fonctionnalité » souligne le spécialiste wallon de l'immobilier d'entreprise (voir encadré).

■ Types d'utilisateurs de bureaux dans le grand Liège – selon code NACE

- Activités spécialisées scientifiques et techniques - sociétés de communication, secrétariats sociaux, bureaux d'études et d'ingénierie, professions libérales,...
- Activités de services administratifs et de soutien - call center, centres d'affaires, sociétés d'intérim, formation,...
- Administrations publiques et défense - enseignement, administrations et parastataux,...
- Transports - entités administratives, sans espace de stockage, de sociétés de transports ou aéroportuaires
- Activités financières et d'assurances - banques, assurances, mutuelles,...
- Commerce de gros et de détail et industrie manufacturière - parties administratives, sans espace de production ou de stockage, de sociétés dites « semi-industrielles »

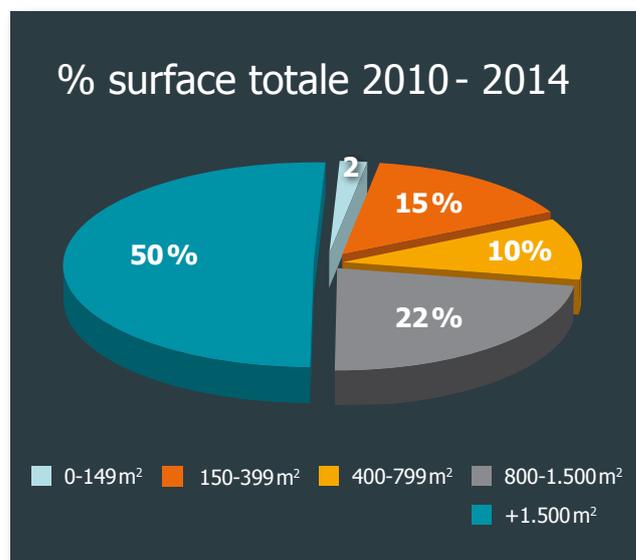
Les données récoltées par ImmoQuest en termes de prises en occupation (soit les transactions ou le take up) sont éloquentes et les tendances facilement identifiables.

La grande majorité des transactions est relative à des surfaces inférieures à 400 m² et est essentiellement basée en périphérie. A l'inverse, les surfaces de plus de 1.500 m² ne constituent que 10% des transactions et sont principalement situées dans l'Hyper-centre.

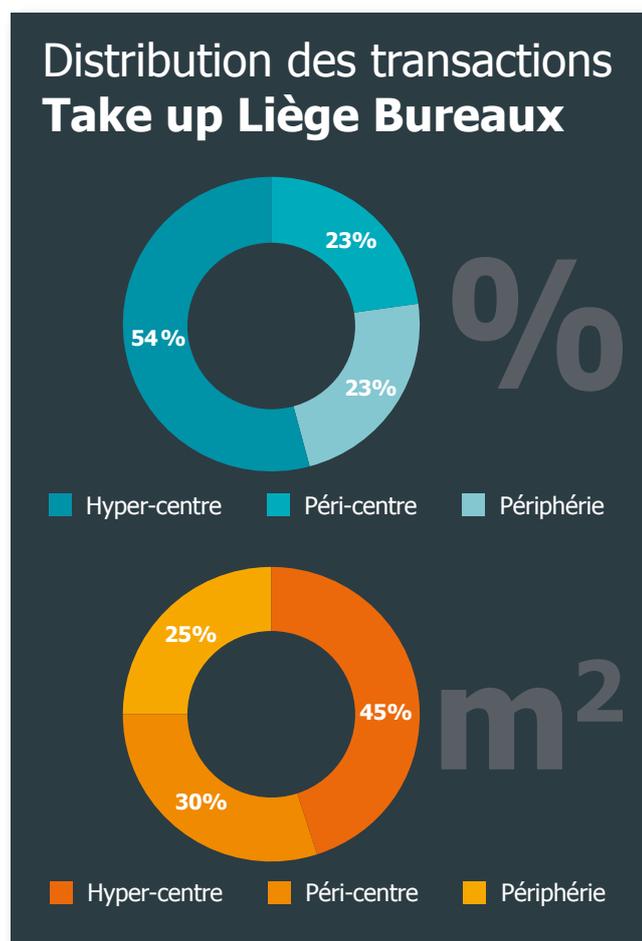


L'analyse des chiffres recensés par Christophe Nihon et son équipe révèle un nombre très limité de transactions, quasi exclusivement orienté vers des bâtiments neufs ou fortement rénovés. Ce qui est le reflet d'un manque d'offre de ce type de grands plateaux de qualité et non pas d'un manque de dynamisme du marché (cfr. «Demande en région liégeoise»).

Notons que ces statistiques n'incluent pas les constructions pour usage propre, à l'instar de la société EVS dans le Liege Science Park au Sart Tilman, ou les investissements non considérés dans un vrai take-up et faisant l'objet d'un marché spécifique.



Sur les cinq dernières années, plus de 70 % des surfaces de bureaux ont été prises en occupation sur le territoire de la Ville de Liège (Hyper et Péri – centre).



L'Hyper-centre et l'axe Sauvenière-Avroy-Guillemins

représentent 23 % des transactions pour 45 % des surfaces concernées par nos statistiques. La moyenne par transaction est de 1.493 m².

Il apparaît que les transactions au centre-ville sont de plus grandes tailles. Citons, par exemple, le déménagement des services administratifs de la Ville, de la Province, de Luminus,... Le nombre de prises en occupation reste limité, confirmant la faible disponibilité de surfaces. Nous constatons également le caractère administratif et services publics ou bien B to C des utilisateurs.

Le Péri-centre liégeois

(essentiellement le Parc d'Affaires Zénobe Gramme à Angleur, l'Office House à Rocourt ou la réhabilitation d'un site industriel quai Timmermans à Sclessin) constitue 23 % des transactions pour 25 % des superficies. La moyenne étant de 825 m²/transaction.

Cette zone, tout aussi complète, reste dans une proportion logique entre son offre et ses concrétisations pour les sociétés à vocation mixte (administratif - accueil clientèle B to B et B to C). L'implantation de sociétés telles que PWC, Lampiris ou Air Liquide en attestent. C'est également le cas de l'entreprise Globule Bleu qui s'établira au quai Mativa dans un immeuble requalifié (lire notre encadré).

La Périphérie liégeoise

(Alleur, Grâce-Hollogne, Herstal, Awans, Battice ...) récolte quant à elle, et contrairement aux idées préconçues, à peine 54 % des transactions pour seulement 30 % des surfaces.

Située hors de la ville de Liège, cette localisation recense le plus grand nombre de transactions – mais pas plus d'une bonne moitié toutefois – mais représente une faible moyenne de superficies prises en occupation. Cette grande périphérie est attractive pour des sociétés qui proposent des surfaces adaptées aux plus petites entités, plus flexibles et accessibles pour des services commerciaux quasi exclusivement B to B. Les cas observés ces dernières années se nomment Deloitte, Chambre du Commerce et de l'Industrie ou CMI Défense auxquels s'ajoutent des cabinets d'avocats spécialisés.

«Les bureaux situés dans l'Hyper-centre sont avant tout réservés à des travailleurs sédentaires, remarque Christophe Nihon. Ceux positionnés au Péri-centre et en Périphérie, notamment à proximité des autoroutes, sont plutôt attribués à des travailleurs mobiles. Prenez le cas d'une entreprise comptant bon nombre de commerciaux allant en clientèle : vous n'allez pas leur demander d'entrer et sortir du centre-ville, ou de garer leur voiture dans un parking de dissuasion pour ensuite prendre une navette vers leur société. C'est pareil pour les entreprises qui organisent beaucoup de réunions avec des externes.»

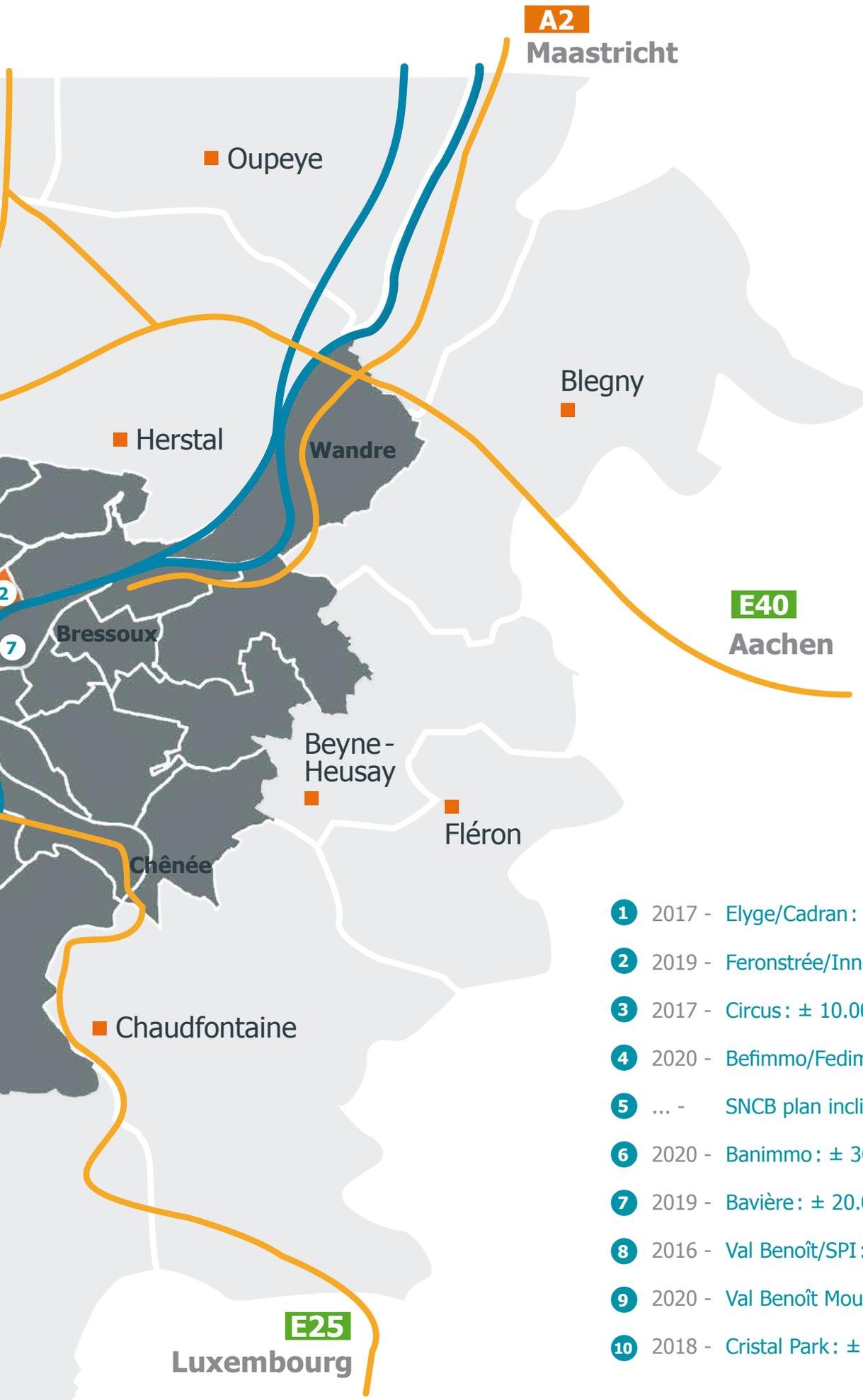
Cette approche limite l'entrée des véhicules en milieu urbain et réduit les besoins en termes de parking. «Ce n'est donc pas une question de dogmatisme, poursuit Christophe Nihon. Je me réjouis par exemple de voir se développer des activités administratives au centre de Liège.»

En conclusion, la tendance est donc évidente, et une réflexion pourrait d'ailleurs avoir lieu tant sur le territoire liégeois que sur les communes périphériques. Le centre est attractif pour les activités sédentaires et le B to C, le Péri-centre pour un mixte entre B to C et B to B, la périphérie pour les activités nomades ou commerciales du B to B.

PROJETS BUREAUX

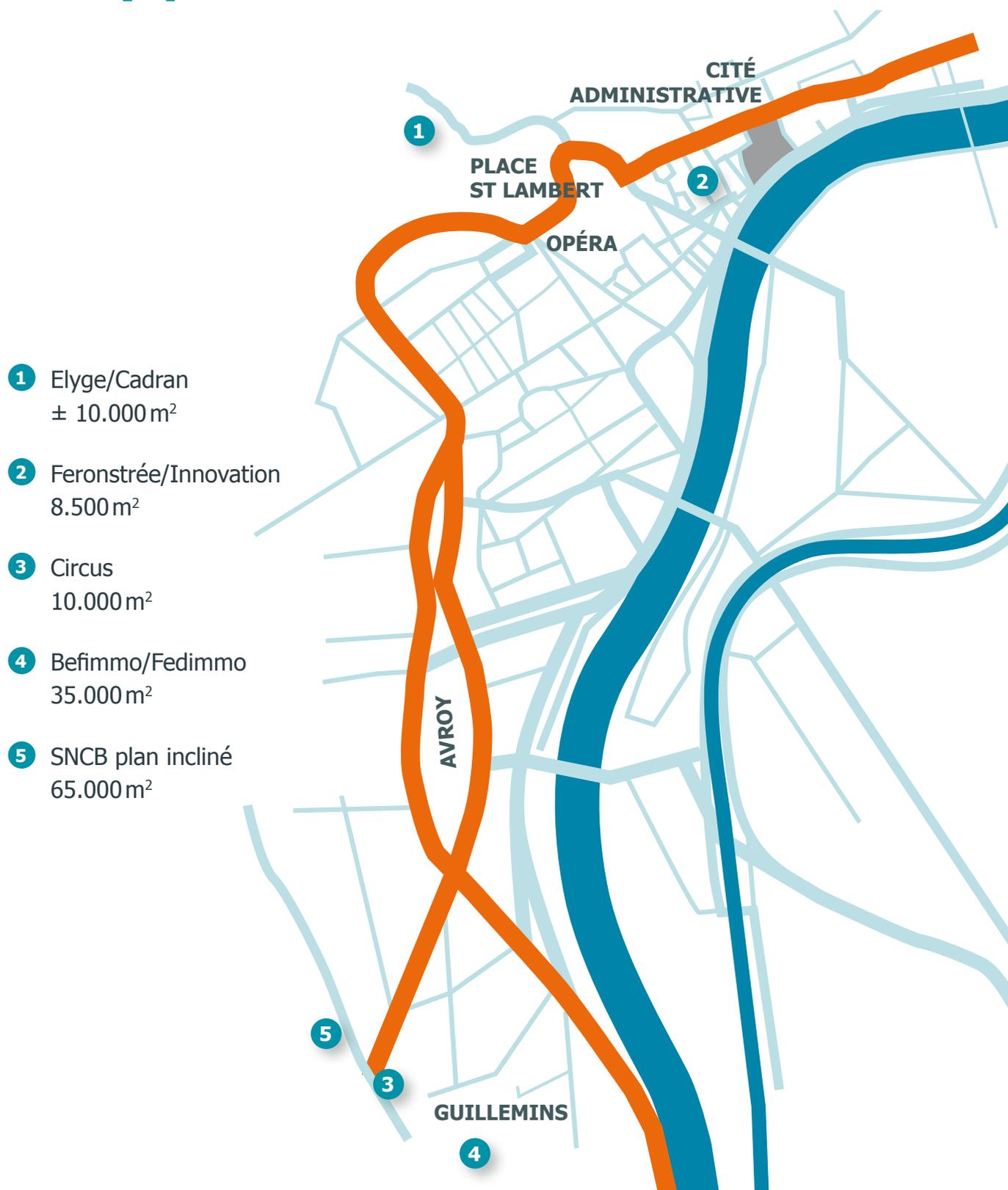
Horizon 2016-2020





- 1 2017 - Elyge/Cadran : ± 10.000m²
- 2 2019 - Feronstrée/Innovation : ± 8.500m²
- 3 2017 - Circus : ± 10.000m²
- 4 2020 - Befimmo/Fedimmo : ± 35.000m²
- 5 ... - SNCB plan incliné : ± 65.000m²
- 6 2020 - Banimmo : ± 30.000m²
- 7 2019 - Bavière : ± 20.000m²
- 8 2016 - Val Benoît/SPI : ± 12.500m²
- 9 2020 - Val Benoît Mouri/CFE : ± 11.000m²
- 10 2018 - Cristal Park : ± 20.000m²

Zoom sur l'Hyper-centre



Occupation sur le territoire de la Ville de Liège

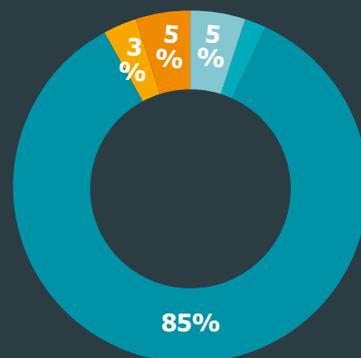
En s'en tenant aux classiques oppositions « Liège vs Périphérie », le territoire de la Ville de Liège a engrangé plus de 70 % des superficies pour 46 % des transactions sur ces cinq dernières années. Ce constat en surprendra plus d'un, tant l'impression générale laisse penser à un déséquilibre au détriment de la ville.

- Activités spécialisées scientifiques et techniques
- Activités de service administratif et de soutien
- Administration publique et défense
- Transport
- Activités Financières et d'assurance
- Commerce de gros et de détail et industrie manufacturière
- Autre

Liège Hyper-centre 2010-2014

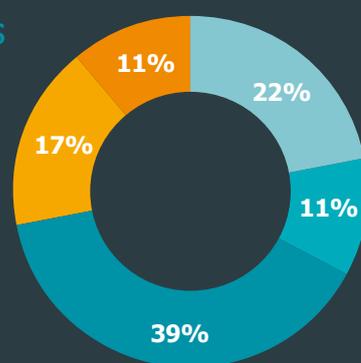
Surfaces
de bureaux

m²



Transactions
de bureaux

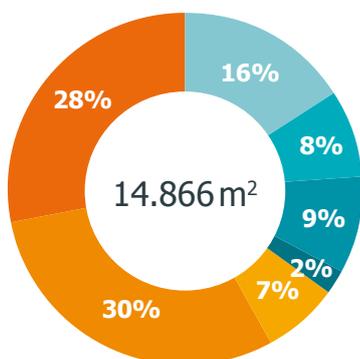
%



Liège Péri-centre 2010-2014

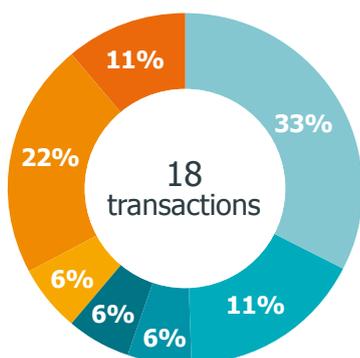
Surfaces
de bureaux

m²



Transactions
de bureaux

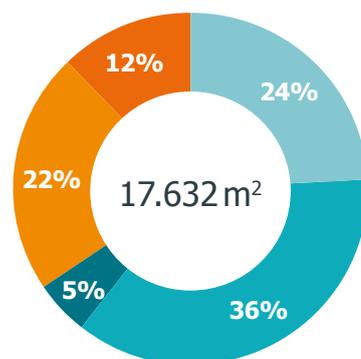
%



Liège Périphérie 2010-2014

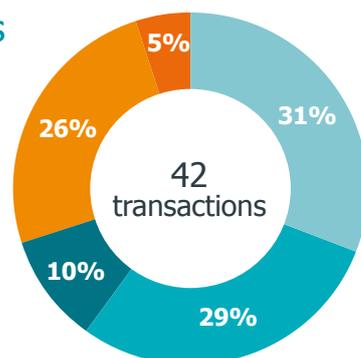
Surfaces
de bureaux

m²



Transactions
de bureaux

%





Source: Ghost

Quelle fonction pour les maisons de maître ?

L'offre de bureaux neufs se situe davantage dans la banlieue liégeoise qu'au cœur de la cité, où beaucoup d'entreprises ont investi des maisons de maître. Dans une étude publiée en 2009 par ImmoQuest, il apparaissait que cette occupation atteignait quelque 25.000 m². «Avec à la clé des coûts de fonctionnements élevés, des déperditions énergétiques, des espaces perdus, de larges cages d'escaliers, des sanitaires inadaptés, des lieux inaccessibles aux personnes à mobilité réduite, etc.» rappelle Christophe Nihon. «Ne serait-ce pas mieux pour Liège que ces maisons retrouvent leur vocation originelle, à savoir le résidentiel ?»

La rénovation de ces bâtisses souvent vieillissantes, combinée à des constructions de bureaux neufs en ville ou en périphérie et adaptés aux exigences d'aujourd'hui, s'avère bénéfique pour tout le monde.

«Je ne pense donc pas qu'il existe une 'guerre' entre les uns et les autres; il convient plutôt de développer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions.»

L'Hyper-centre et le Péri-centre de Liège comportent des surfaces commerciales vides qui peinent parfois à trouver un acheteur ou un locataire. Des opportunités existent donc pour transformer ces bâtiments en espaces de bureaux adaptés aux exigences modernes. C'est par exemple le cas d'un ancien showroom de salons sur le quai Mativa, en bordure de la Dérivation. ImmoQuest a vendu le bâtiment à un privé qui procède à une «remise à neuf» des lieux. Le site (1.700 m²) sera en partie dédié à du business center et proposera également de plus grandes surfaces de bureaux.



Agglomération industrielle en reconversion, Liège compte différents espaces qui ont connu une mutation progressive en zones de bureaux. Le parc d'affaires Zénobe Gramme à Belle-Ile, le Pôle Image de Liège dans le quartier Grétry ou encore le plus récent complexe Média-Rives à côté de la Médiacité constituent quelques belles réussites. Certains sites, tel l'ancien hôpital de Bavière désespérément transformé en terrain vague, présentent encore un potentiel intéressant. Encore faut-il que des investisseurs soient dans de bonnes conditions pour considérer qu'il s'agit là d'opportunités attractives...

La demande en région liégeoise

Au sein du marché, Immoquest a comptabilisé plus de 437.000 m² de demandes depuis 2009. «Un tri doit être effectué, précise Christophe Nihon. Des projets sont reportés, des demandes servent de benchmarking, d'autres sont utilisées pour évaluer son patrimoine ou alimenter les discussions internes. D'autres encore, pour des raisons comptables, souhaitent acheter plutôt que louer ou inversement, et l'offre ne correspond pas.»

«Nous pouvons donc en conclure que plus d'un tiers des demandes ne trouvent pas «chaussure à leur pied», mais aussi que les budgets ne sont, a priori, pas un réel frein à une implantation» constate Christophe Nihon, ajoutant que ce sont surtout les demandes de plus 800 m² qui ne se concrétisent pas. «Les utilisateurs préfèrent rester et renégocier leurs baux en cours, se délocaliser voir même ne pas s'implanter.»

Abandon d'une demande : raisons invoquées par le prospect

Hors budget

8%

Localisation inadéquate

12%

Pas de disponibilité

37%

Projet reporté/annulé

43%

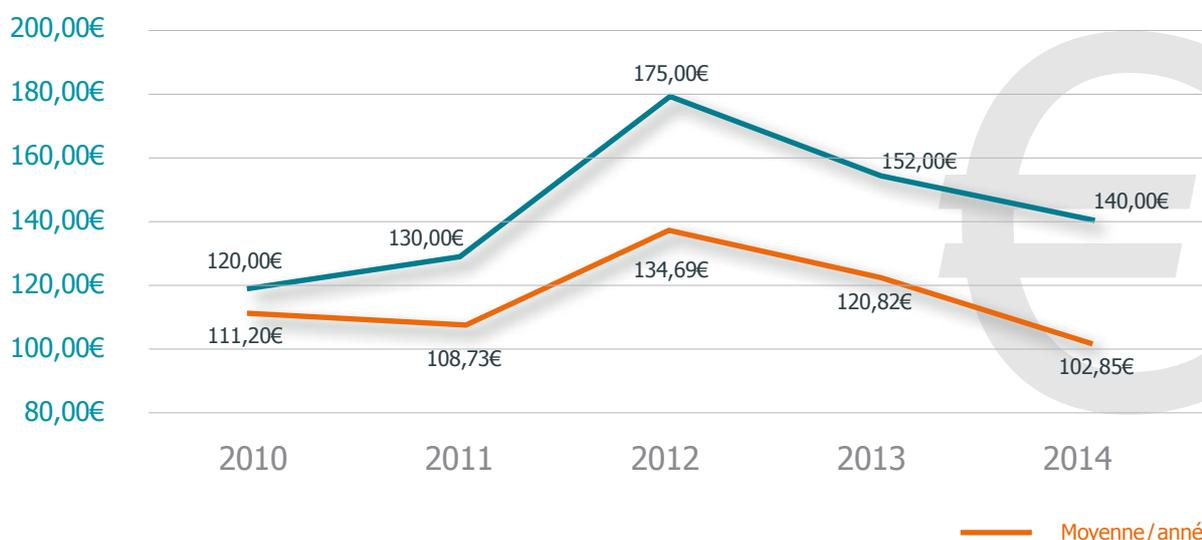
L'évolution des prix

Au vu des chiffres relevés, des conclusions généralistes ne sont pas évidentes à tirer, mis à part, peut-être, une tendance haussière globale du «prime rent» entre 2010 et 2014.

Force est également de constater que le nombre peu important de transactions annuelles et la disponibilité étriquée du marché liégeois mènent à une différence parfois minime entre loyer moyen et «prime rent».

Les loyers réalistes actuellement demandés pour les développements comme celui du groupe Circus aux Guillemins (145€/m²/an) ou d'Elyge au Cadran (175€/m²/an) confortent cette tendance. Nous estimons que le loyer demandé pour tout nouveau projet de qualité localisé dans l'Hyper-centre, et en particulier dans le quartier des Guillemins, devra se situer entre ces deux valeurs.

Évolution des loyers 2010-2014



Une offre trop limitée

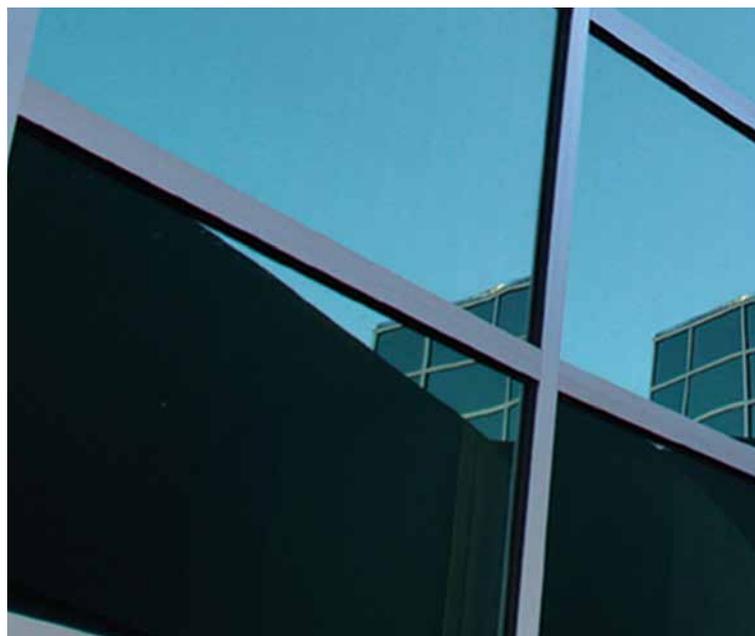
Le stock de bâtiments existant dans le bassin liégeois s'élève à 620.000 m² : la répartition est de l'ordre de 420.000 m² pour les bâtiments de plus de 5 ans et d'environ 200.000 m² pour les neufs ou de moins de 5 ans.

Ces dernières années, le stock neuf s'est élargi grâce à diverses constructions de bureaux pour usage propre : annexes du palais de justice de Liège (45.000 m²), Tour des Finances aux Guillemins (60.000 m²), administrations communales d'Herstal (13.500 m²) et de Seraing (5.400 m²), siège central de CMI à Seraing (7.500 m²), Media Rives à côté de la Médiacité (8.000 m²),...

Des projets ont également été concrétisés, avec une vocation locative : l'Office House, l'Office Parc d'Alleur ou encore les bâtiments de l'aéroport.

Par stock existant, nous indiquons les surfaces de bureaux existantes, indépendamment du type d'utilisateur (propriétaire, locataire, ayant fait construire pour usage propre).

Par ailleurs, le Liege Science Park au Sart Tilman étant un cas particulier, il n'est pas repris dans nos chiffres : en effet, les bâtiments construits dans cette zone, répartie sur les Villes de Liège et de Seraing ne peuvent être considérés ni comme étant des bureaux, ni des laboratoires, ni même de l'entrepôt. En fait, la thématique et la gestion particulière de ce parc ne lui permettent pas de rentrer dans une catégorie spécifique.



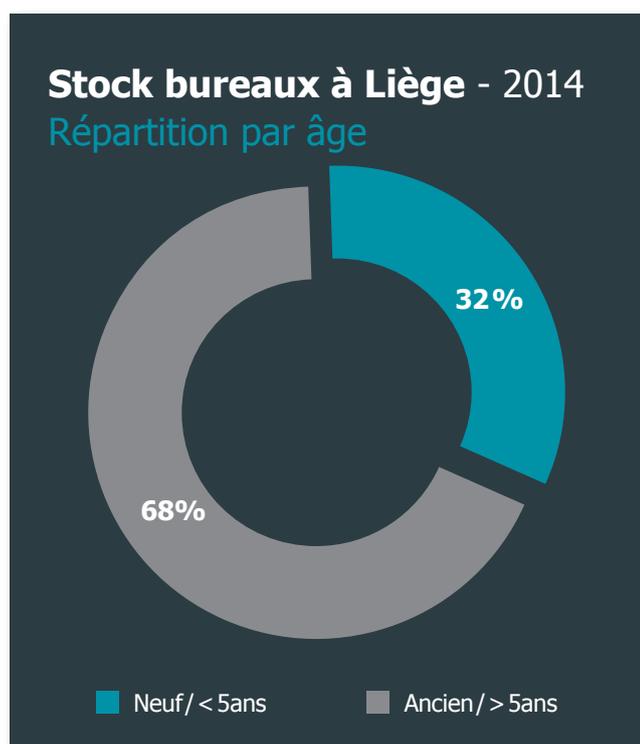
« Actuellement, constate Christophe Nihon, à peine quelques 8.500 m² sont disponibles immédiatement, soit seulement 1,4% du stock global. Cette trop faible disponibilité de surface dédiée au bureau souffre, de plus, le plus souvent, d'une accessibilité difficile ou d'une nécessité de rénovation ».

À l'exception des deux projets, avec permis, de 10.000 m² des groupes Buelens (à proximité de la place Saint-Lambert) et Immo Retail/Circus (projet mixte près de la gare des Guillemins), l'offre ne devrait guère croître à court terme à Liège-ville.

Cette étroitesse de l'offre confirme que la concurrence ne devrait pas exister dans un proche avenir entre le centre et la périphérie où certains acteurs (Liege Airport) nourrissent des projets d'une certaine ampleur. Encore faudra-t-il voir l'importance des développements de bureaux autour de la gare Calatrava à côté de laquelle une nouvelle tour spectaculaire a été érigée par Fedimmo ; elle accueille depuis peu les premiers fonctionnaires du SPF Finance qui abandonnent leur immeuble voisin voué à la démolition ainsi que quelques bâtiments actuellement loués dans l'Hyper-centre qui sont ou seront vendus/reloués. Ces transferts apporteront un peu d'espace (souvent à réaménager) sur le marché.

Par ailleurs, on sait à présent officiellement que Liège n'accueillera pas de nouveaux fonctionnaires dans le cadre de la dernière réforme de l'Etat.

Non loin de là, les travaux du site du Val Benoît menés par la SPI, l'agence de développement de la province de Liège, ont débuté mais l'affectation des futures infrastructures sera de toute façon mixte (ateliers + bureaux).





Divers autres dossiers stagnent ou pointent à l'horizon mais seulement à moyen terme (Cristal Park, Bavière,...), de sorte que le manque de bureaux de qualité reste criant de vérité. Des occasions ont été perdues d'accueillir des sociétés ou de permettre à d'autres d'évoluer dans un environnement de travail plus adapté. Il faudra encore du temps avant de pouvoir y pallier et, jusqu'ici, aucune construction « à risque », même partielle, n'est prévue.

« Encore ne faudra-t-il pas tomber dans l'extrême inverse du « tout au bureau », précise l'administrateur délégué d'ImmoQuest. « À l'heure actuelle, des incertitudes de délais planent encore sur les importants projets de développement de Banimmo à Ans, de CFE/Moury au Val Benoit, d'INFRA-BEL au Plan Incliné ou encore de Fedimmo Rue Paradis. Le développement/déblocage rapide de l'un ou deux de ces ambitieux projets pourrait équilibrer la balance entre l'offre et de la demande. »

Une étude a été récemment menée par la SPI à ce sujet. Elle estime à 40.000 m² le manque de bureaux disponibles. C'est dire si les projets peuvent émerger, y compris autour de la gare des Guillemins, avant que la périphérie ne supplante le centre-ville, ou inversement...

Un signe positif pour le marché liégeois est l'arrivée de Regus. Ce spécialiste de l'espace de travail dispose de 2 000 centres d'affaires dans 750 villes et 100 pays. Il est donc désormais aussi implanté à Liège, dans la nouvelle gare des Guillemins. Il propose des espaces à l'arrière de l'édifice, à proximité du dépose-minute. « Pour la première fois, un groupe international de ce secteur investit dans la Cité ardente, constate Christophe Nihon. C'est un

signal positif qui montre que la situation évolue, même si ce phénomène n'est pas significatif en terme de mètres carrés par rapport à la surface globale. »

Des acteurs locaux investissent également dans ce type d'offre, qui comporte parfois des possibilités de co-working comme par exemple au Cristal Hub sur le site du Val Saint Lambert à Seraing. Location d'espaces de travail équipés pour une journée, une semaine ou plusieurs mois, location de salles de réunions ou de salons d'affaires,... : ces formules s'adressent autant aux grands groupes internationaux qu'aux PME et indépendants...

La SPI offre déjà ce type de bureaux dans différentes implantations en ville, mais aussi en (grande) périphérie. Cette tendance percole d'ailleurs dans des cités de plus petites tailles puisqu'un small business center vient par exemple de voir le jour à Aywaille. Il propose des bureaux modulables de 30 à 120 m².

Ce concept tend donc à se développer à travers des initiatives privées et publiques, pour répondre à l'évolution du monde du travail, de plus en plus mobile. « La région liégeoise était en retard, mais le marché prend progressivement une autre configuration » conclut Christophe Nihon.

Consultez toutes nos études sur 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