

IMMOBILIER DE BUREAUX EN BRABANT WALLON

CARTE DU BRABANT WALLON

EVOLUTION DU STOCK

EVOLUTION DU TAKE UP

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE ET DU LOYER

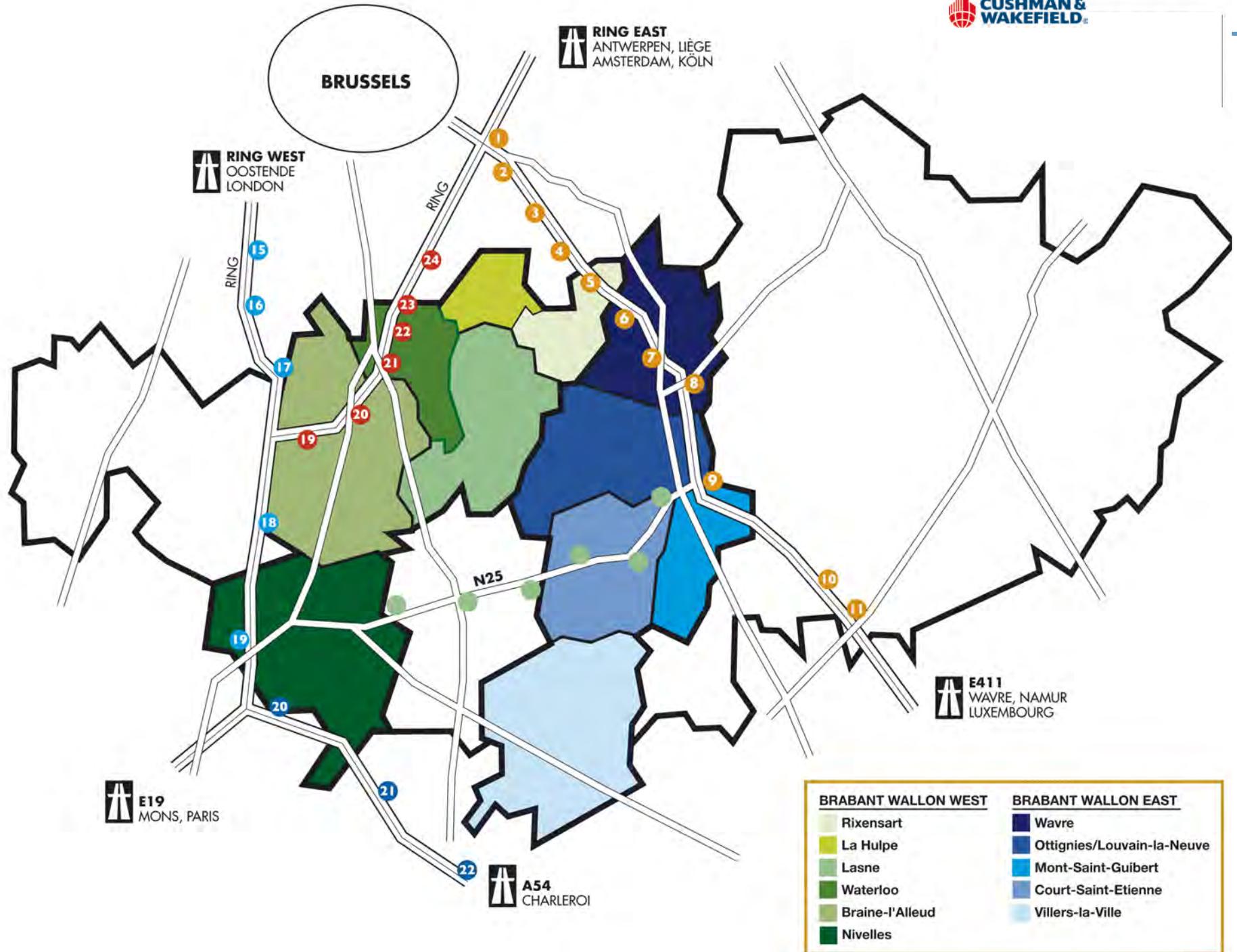
PRISE D'OCCUPATION PAR ACTIVITE

COMMENT SE PORTENT LES PARCS D'AFFAIRES ?

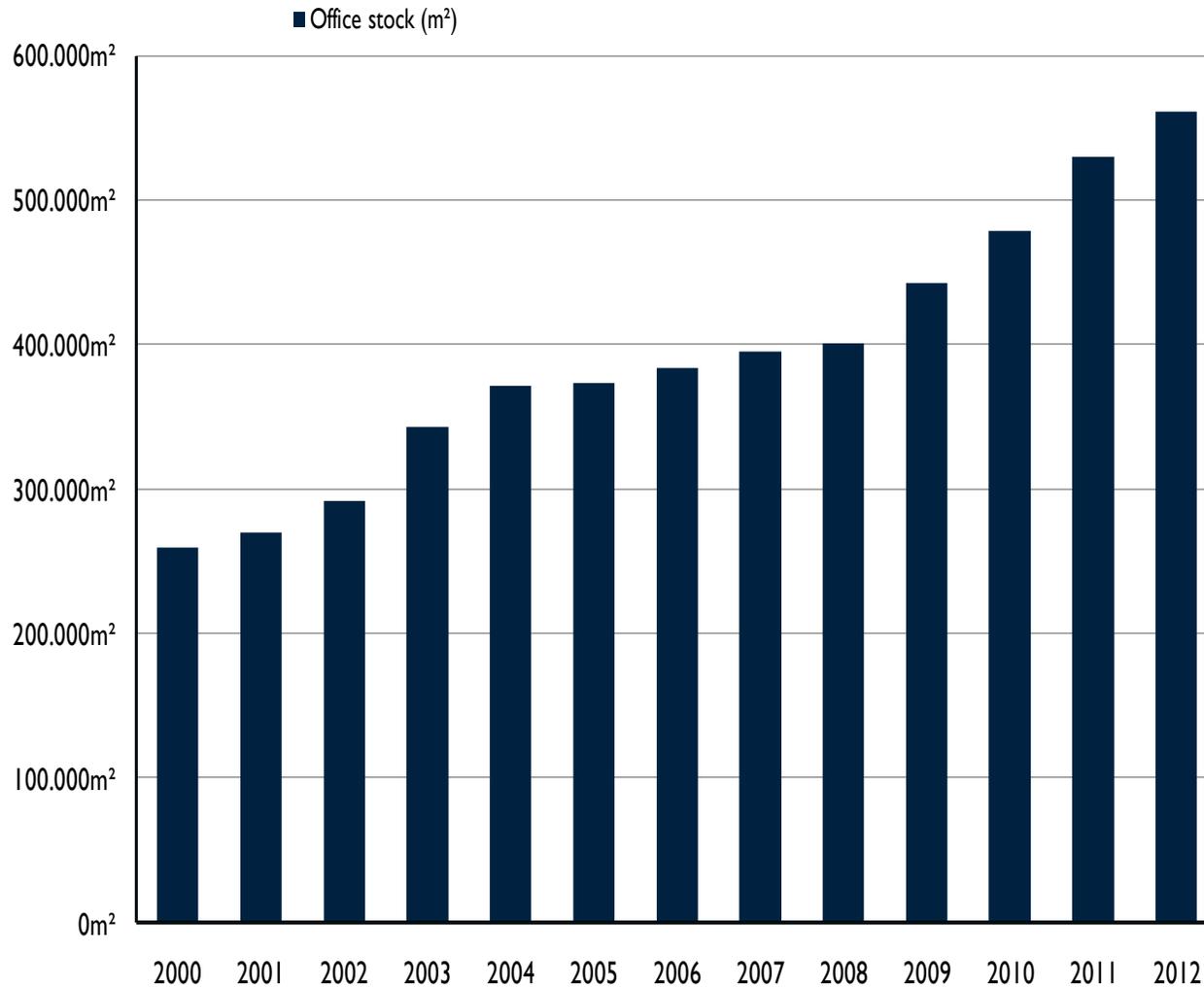
QUELLES SONT LES ZONES APPELEES A SE DEVELOPPER ?

EN RESUME, EN CONCLUSION

Carte du Brabant wallon



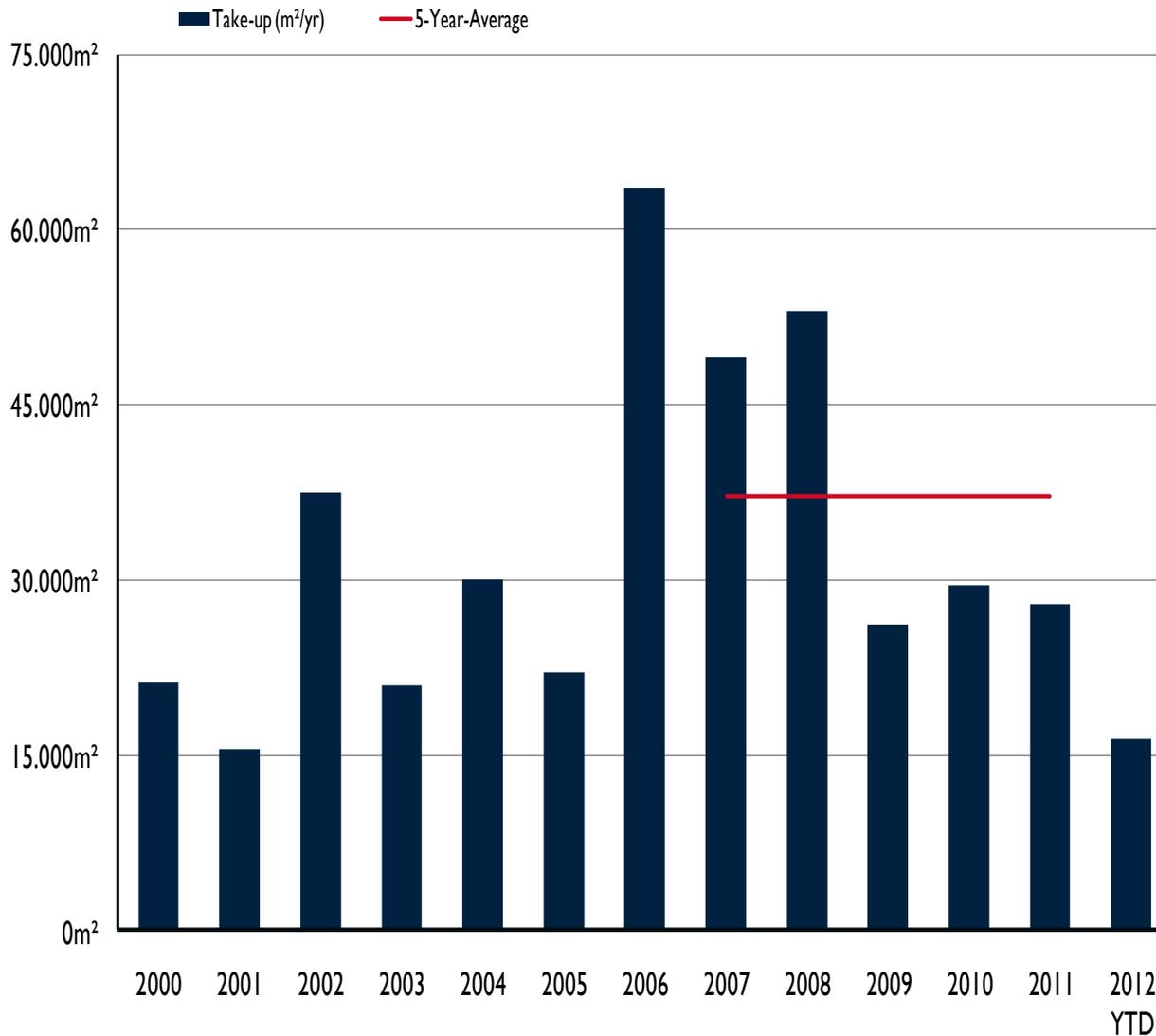
Evolution du stock



STOCK :

- Le Brabant wallon a toujours connu une croissance régulière du stock de bureaux
- En 2012, stock de ± 550.000 m²
- $\pm 4\%$ de tout le stock "Grand Bruxelles" (14 Mio m²)
- Extension des parcs d'affaires ces dernières années (p.ex. : Collines de Wavre, Axisparc)
- De plus en plus de sociétés de grande envergure décident de faire construire des immeubles "sur mesure" moyennant des systèmes fiscaux plus intéressants que le bail traditionnel, comme le leasing immobilier ou le bail TVA

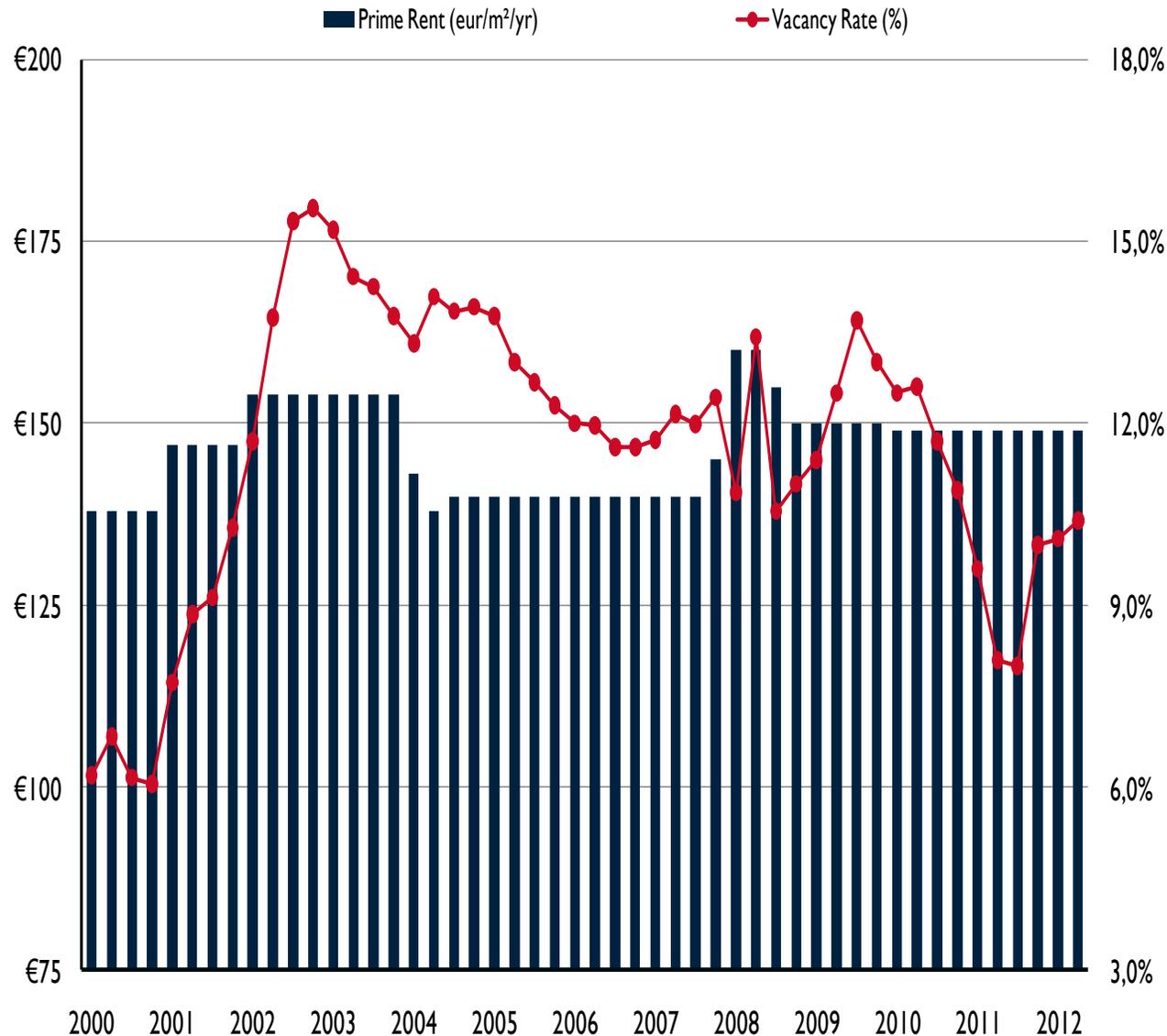
Evolution du take up



TAKE UP :

- La prise d'occupation de bureaux a connu une chute en 2009
- Depuis lors, le take up se stabilise à hauteur des prises d'occupation relevées au début des années 2000
- L'évolution du take up en Brabant wallon a suivi les mouvements haussiers et baissiers du take up bruxellois, mais heureusement pas dans les mêmes mesures
- Chute en 2009
- Léger redressement en 2010
- Baisse en 2011
- Stagnation en 2012 ?

Evolution du taux de vacance et du loyer



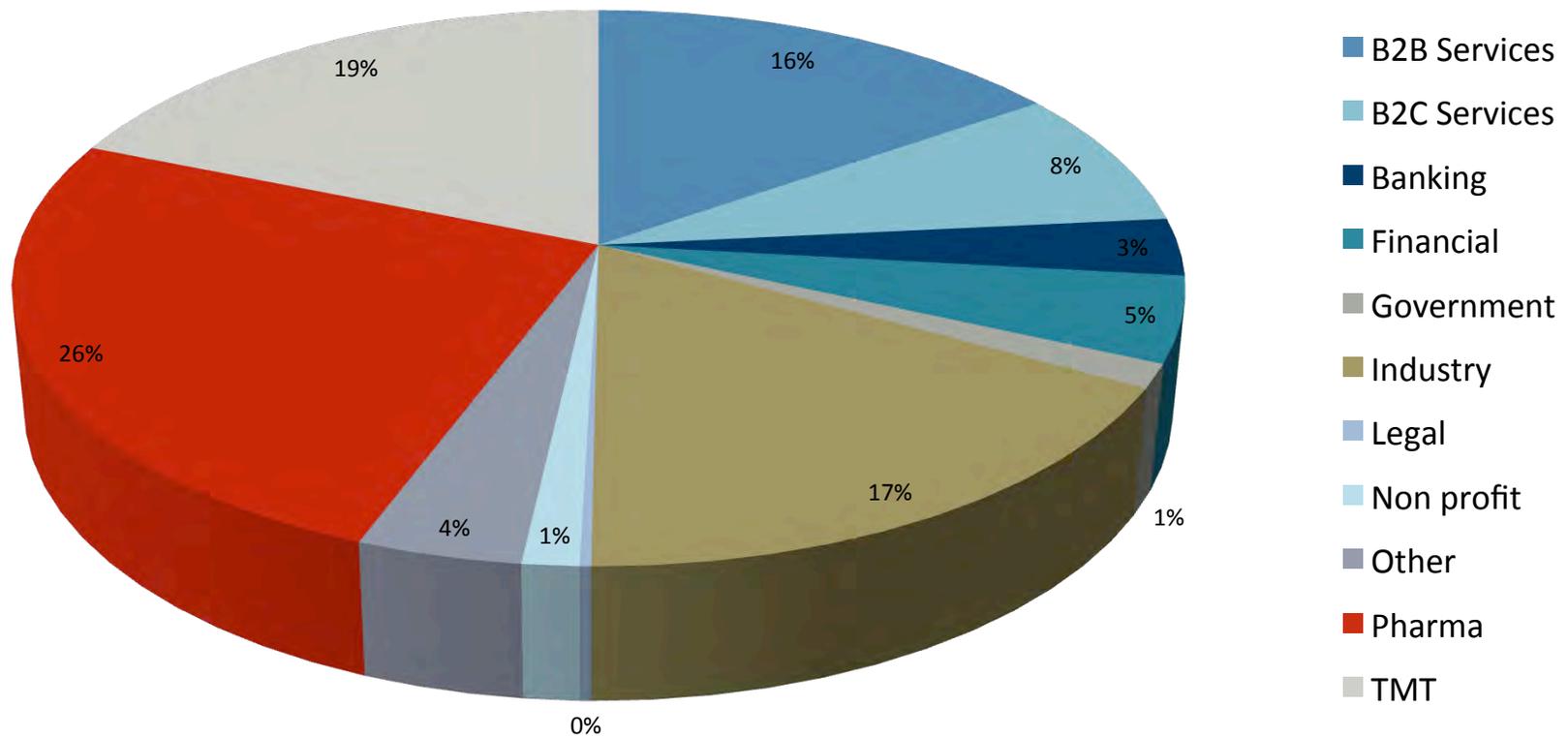
LOYERS :

- Les loyers demandés sont restés stables.
- Les loyers économiques sont légèrement plus bas qu'auparavant.

TAUX DE DISPONIBILITE :

- Le BW a ressenti les effets de la crise dès 2008 mais a réussi à limiter les dégâts à partir de 2009
- La tendance a été similaire à Bruxelles mais le redressement était plus marqué en BW

Take up Brabant Wallon 2007-2012 YTD



Comment se portent les parc d'affaires ?



35.000 m²



45.000 m²



61.000 m²



50.000 m²

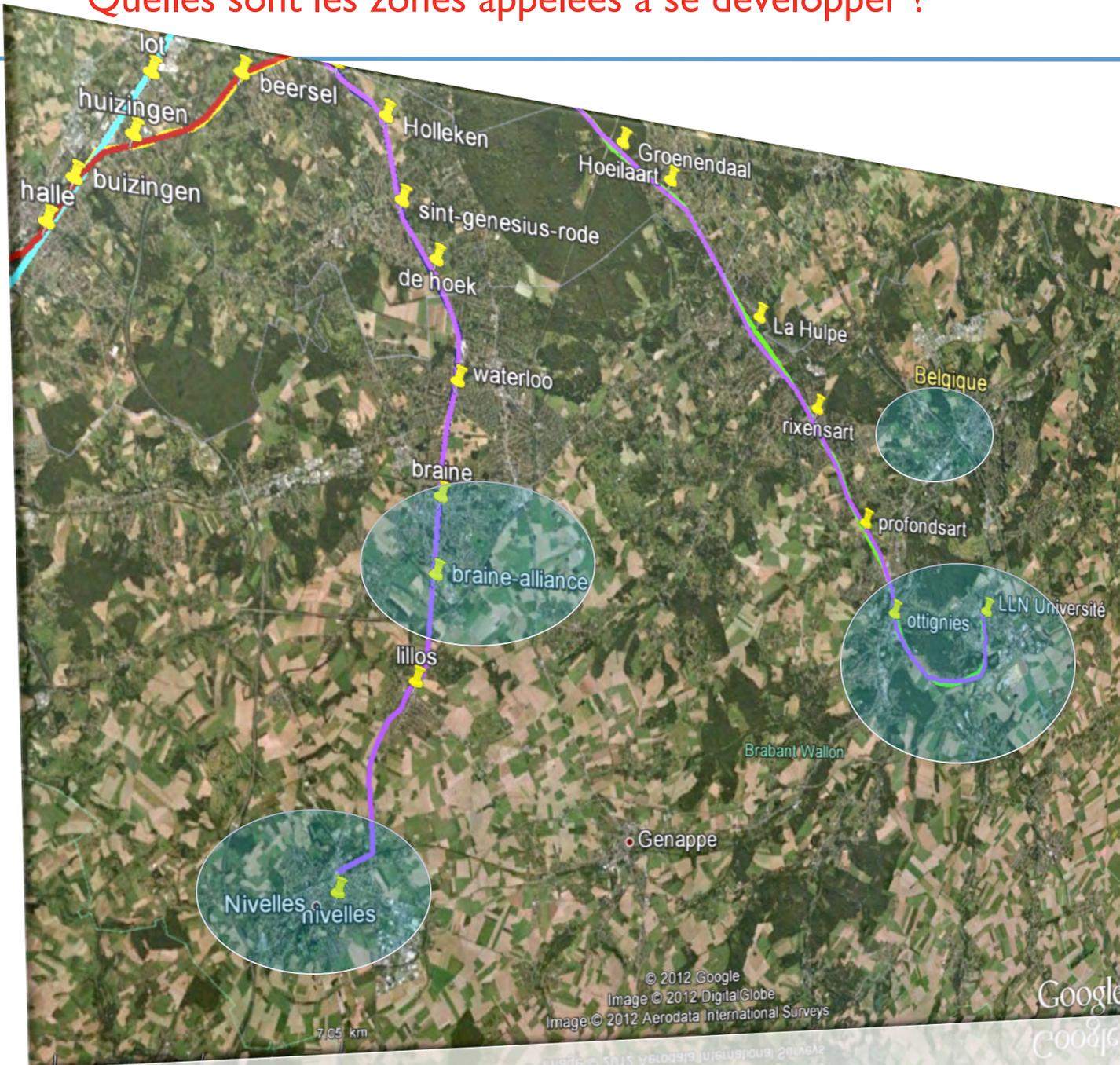
Evolution des parcs d'affaires



	Parc de l'Alliance Nord et Sud	Waterloo Office Park	Collines de Wavre	Axisparc
Première pierre (année)	2000	1991-1999	1995	2005
Stock	61,000 m ²	45,000 m ²	35,000 m ²	50,000 m ²
Disponibilité	3,500 m ²	14,000 m ²	5,500 m ²	2,000 m ²
Développement maximum	135,000 m ²	45,000 m ²	65,000 m ²	85,000 m ²
Loyer demandé en début de construction	149 €/m ² /an	140 €/m ² /an	130 €/m ² /an	135 €/m ² /an
Loyer actuel	135 - 149 €/m ² /an	125 €/m ² /an	145 €/m ² /an	145 - 150 €/m ² /an



Quelles sont les zones appelées à se développer ?



- Extension des parcs existants comme le Parc de l'Alliance, Axisparc ou les Collines de Wavre
- Redéveloppement de friches industrielles ou sites anciens (ex. Papeteries de Genval, site de Solutia ...)
- Développement de nouveaux parcs comme le projet CANOPEA à Mont-Saint-Guibert ou NAXISPARC à Nivelles Nord
- Construction sur mesure d'immeubles autour de viviers de talents comme l'Université Catholique de Louvain

Quelles sont les zones appelées à se développer ?



- De plus en plus, les sociétés recherchent outre un cadre de travail agréable, des endroits multifonctionnels, des surfaces qui peuvent allier bureaux, laboratoires ou même ateliers
- Les nouvelles zones de développement accueilleront des services destinés aux occupants du parc (cafétéria, fitness center, commerces ...)
- Les transports en commun en Brabant wallon sont mal utilisés par les entreprises ; c'est pourquoi le nombre de parkings par employé ou par surface reste un critère important dans le choix d'un site
- Des projets immobiliers prendront en compte le caractère durable ainsi qu'une répercussion directe sur les coûts de fonctionnement
- A proximité d'écoles supérieures ou d'universités pouvant fournir des talents rapidement

Développement prochain de grandes surfaces de bureaux



Braine-l'Alleud

Extension du Parc de l'Alliance

Projet d'immeuble passif de 5800 m²

Développement prochain de grandes surfaces de bureaux



DSWarchitects

Nivelles Nord - Naxisparc

Projet de 20.000 m² de bureaux et 3.000 m² de services

Le stock de bureaux évolue de manière régulière chaque année sans exagération.

La régulation du marché évite de voir une surabondance d'offres par rapport à la demande, ce qui ferait baisser les loyers.

L'évolution du marché des bureaux a ralenti ces dernières années mais sans pour autant être catastrophique. Les surfaces recherchées sont plus petites et les nouveaux développements à risque doivent prévoir une divisibilité aisée de leurs plateaux de bureaux.

Les parcs existants qui peuvent développer des produits modernes et neufs se portent mieux que les parcs plus anciens.

Indépendamment de sa taille, plus un parc d'affaires est moderne, plus haut sera son niveau d'occupation; on peut en déduire que les sociétés recherchent davantage des produits de meilleure qualité que des produits moins chers mais aussi plus anciens.

Les zones qui se développeront dans le futur seront proches d'axes routiers importants tout en restant proches des villes; elles offriront aux occupants des services particuliers et répondront à des questions environnementales de plus en plus liées au coût final d'utilisation.

L'attractivité des sociétés pour le Brabant wallon ne s'est jamais démenti. Malgré un marché plus calme ces toutes dernières années, l'activité des sociétés a toujours été présente et l'on ressent de plus en plus nettement un besoin d'évoluer vers des immeubles plus modernes et plus confortables.