

#650 expertiseNEWS

LETTRE DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE ET D'INVESTISSEMENT

Consultez les services d'information en ligne
EXPERTISENEWS.BE

BUREAUX À BRUXELLES 3

- Agents pour Oxy d'Immobilier et Whitewood
- E-maprod lance la location de l'ex-FWO

RESEARCH 5

- Le coworking se redresse grâce à une rationalisation

EN RÉGIONS 6

- Noshag et BPI de nouveau actifs sur le site de la poste à Liège
- Séjour prolongé de la Régie au Zuiderpoort

LUXEMBOURG 8

- Feu vert pour The Bridge d'Eaglestone au Luxembourg

SEMI-INDUSTRIE 8

- BVI.EU lance un troisième parc d'activités à Nivelles

HÔTELS & LOISIRS 10

- The Hoxton prêt à s'installer chez Baltisse et Downtown

RESEARCH 11

- JLL voit la demande de logistique se maintenir en 2023

INVESTORS FORUM 15

- Faire des occupants la priorité

JOURNAL 20

- L'Expertise 100 bat de nouveaux records

IN DE KIJKER

Les investisseurs s'attendent à des décotes dans tous les segments

C'est ce que révèle une nouvelle enquête de CBRE.



L'approche multiple du conseil Cetim

Entretien avec le CEO Victor Franco et le Directeur Pascal Baltus.

DOSSIER CAPITAL MARKETS 2022

L'année des méga-deals: la Belgique faisait partie du club exclusif des cinq pays dans lesquels le marché de l'investissement a crû.



ÉDITO

Le deuxième rétrécissement du secteur bancaire bruxellois

Le parcours chaotique de KBC dans sa recherche d'un éventuel acquéreur pour une partie du siège de la banque à l'avenue du Port m'a fait penser au vaudeville entourant la Belfius Tower, dont la vente avait également fait l'objet de spéculations à plusieurs reprises.



STRATÉGIE

L'approche multiple du conseil Cetim

Entretien avec le CEO Victor Franco et le Directeur Pascal Baltus

La société de services immobiliers bruxelloise Cetim est devenue, au cours des dernières décennies, un gestionnaire de projets et de fonds qui compte parmi ses clients de célèbres noms. La société participe aussi directement dans des projets à l'étranger. Martijn Reviers



Patrick Lemerle (Directeur Commercial), Eddy Hartung (Directeur Juridique), Pascal Baltus (Directeur Construction Management), Victor Franco (CEO) et Hugues Ciselet (Directeur du Développement)

S'il est vrai que Cetim est une valeur sûre sur le marché de l'immobilier belge depuis plus de vingt-cinq ans, il est rare qu'elle se place sous les projecteurs. Le CEO Victor Franco et le Directeur Construction Management Pascal Baltus font une exception pour un entretien avec Expertise. Les ambitions de leur société ne sont pas minces. Le nombre de collaborateurs a doublé ces cinq dernières années et une deuxième agence a ouvert ses portes au Luxembourg juste avant la fin de l'année.

Cetim (anciennement Compagnie d'Etudes et de Transactions Immobilières en toutes lettres) a vu le jour en 1996 comme conseil d'investisseurs alle-

mands lors de leur arrivée massive sur les marchés bruxellois, belge et européen. IVG Immobilien, pour qui Cetim avait notamment mené à bien la réhabilitation de la tour Madou, était alors l'un de ses principaux clients.

CINQ PARTENAIRES EXPÉRIMENTÉS

'C'est une activité que nous n'exerçons plus, mais elle nous a apporté une vaste expérience internationale qui nous permet de déceler des opportunités partout. A l'heure actuelle, nous opérons comme une société de services à part entière, axée sur la gestion de projets conjuguée à la gestion de fonds

et à la structuration de deals', soulignent Victor Franco et Pascal Baltus. Ils forment, avec Hugues Ciselet, Patrick Lemerle et Eddy Hartung, le partenariat opérationnel à cinq de Cetim. Au sein du conseil d'administration, ils peuvent compter sur l'input d'autres pointures bien connues du monde des affaires et de l'immobilier bruxellois, comme Brigitte Gouder de Beauregard (ex-Immobel et ex-AGRE France), Vincent Doumier (ex-Bois Sauvage) et le président Marc Van Doornick (Guardiola Invest).

Pascal Baltus est l'un des piliers de Cetim depuis plus de quinze ans, tandis que Victor Franco est monté à bord en 2019 après une carrière dans le secteur financier et comme investisseur immobilier indépendant. L'ancien partenariat a été adapté il y a quelques années en concertation avec les actionnaires existants afin de soutenir les ambitions de croissance.

LA GESTION DE PROJETS DE A À Z

'Nous assistons les développeurs et les investisseurs dans le suivi de leurs projets de construction, depuis les premières études de faisabilité jusqu'à la livraison finale', explique Pascal Baltus. 'Nous le faisons surtout en Belgique et au Luxembourg pour des projets de 5000 à plus de 100.000 m2.'

L'équipe chargée de la gestion de projets compte une dizaine de collaborateurs. 'Ils disposent d'une solide expérience et sont en mesure de s'attaquer à des projets complexes. La teneur des missions varie selon le propriétaire du projet, mais généralement, elles comprennent la phase de conception et de projet, la définition de la programmation et la préparation des demandes de permis. Cette phase nécessite une attention particulière, car c'est là que sont prises les décisions stratégiques qui déterminent la durée de vie future du bâtiment.'

Ensuite, Cetim peut également se charger de la coordination des projets et du suivi technique, de la demande et de la négociation des offres. Sur le terrain, Cetim assure le suivi de chantier et les contacts avec les différents entrepreneurs et sous-traitants.

DES PROJETS DE PREMIER PLAN

Sur le marché des bureaux, Cetim a encadré ces dernières années des projets comme Gateway (Codic-Immobel), Passport (Codic) et Chancelier (Codic) à Bruxelles, Tour Paradis (Befimmo) à Liège et Royal Park (Baltisse) au Luxembourg.

La société assure par ailleurs aussi la gestion de projets mixtes comme Malt (Codic-PSR) à Malines, le nouveau projet de Codic à la Cloche d'Or (récemment acheté à Nextensa), Victoria Tower (Baltisse-Downtown) à Bruxelles et Paradis Express (Befimmo) à Liège. Sur le marché résidentiel, nous noterons à titre de référence Bellecour (Unibra) à Braine-l'Alleud et Cosmopolitan et Viridis (Besix RED) à Bruxelles. En immobilier de commerce, Cetim a conseillé récemment la rénovation et l'agrandissement du Westland Shopping (AGRE) à Anderlecht.

DES FONDS DE NICHE À SUCCÈS

Sur le plan de la gestion de fonds, Cetim a lancé plusieurs initiatives ces dernières années. 'Nos clients sont des family offices et des investisseurs institutionnels, dont des banques et des assureurs, explique Victor Franco. 'Mais nous collaborons aussi avec des développeurs et des investisseurs-exploitants.'

Parmi les initiatives les plus connues, nous noterons Optimmo, un fonds en collaboration avec Degroof qui investissait dans des actifs sous-valorisés et des sale-and-leasebacks en France, et un fonds spécialisé dans les dépôts de bus en France et en Belgique, en partenariat avec Atland. Les actifs ont été vendus à AGRE en 2020.

DES VÉHICULES POUR L'ESPAGNE ET LE PORTUGAL

'Ces dernières années, nous avons aussi créé un véhicule d'investissement pour le marché résidentiel au Portugal', poursuit Victor Franco. 'Un véhicule d'investissement a été créé spécifiquement pour le développement d'hébergements d'étudiants en Espagne et au Portugal, en collaboration avec Promiris. Au début de cette année, nous avons finalisé par le



Forte Novo en Algarve

biais de ce véhicule le projet Granjo, soit 212 chambres d'étudiants et seize appartements. Notre collaboration avec Promiris a débuté avec le projet résidentiel Bivart dans le centre de Lisbonne, où une ancienne maternité et une ancienne clinique ont été entièrement rénovées en un immeuble à appartements.'

Une série de projets sont en cours par le biais de différentes structures, pour un total de 186 appartements et 755 chambres d'étudiants :

- Sesimbra (au sud de Lisbonne): reconstruction complète d'un complexe immobilier de vingt-huit appartements, entièrement vendus à des particuliers.
- Lakes (Algarve): développement d'un immeuble de luxe de 24 appartements. La construction a été achevée en novembre 2022 et tous les appartements sont vendus.
- Forte Novo (Algarve): développement de deux immeubles comptant 134 appartements au total. La construction a débuté en novembre l'an dernier et le projet est réservé à 60%. Le développement se déroule en collaboration avec Krest Real Estate.
- Asprela (Porto): construction d'une résidence d'étudiants de 265 unités pré louée

à Odalys et vendue en 'forward funding' à AG Real Estate. Ce projet est développé en collaboration avec Promiris.

- Argentinita (Grenade) : construction d'une résidence d'étudiants de 310 chambres pré louée à Odalys, également en collaboration avec Promiris. Le permis est attendu pour le deuxième trimestre 2023.
- El Seminario (Zaragoza): construction d'une résidence d'étudiants de 180 chambres pré louée à Odalys, également en collaboration avec Promiris. Le permis est attendu pour le premier trimestre 2023.

COMBINAISON UNIQUE

Cetim est un phénomène un peu à part sur le marché belge, de par sa combinaison unique entre un bureau d'études techniques et un gestionnaire d'actifs financiers.

'Notre force réside dans l'analyse de marché approfondie, de longs antécédents et une recherche constante d'initiatives et de projets potentiels', conclut Victor Franco. 'Notre équipe compte une vingtaine de collaborateurs chevronnés disposant de connaissances techniques, juridiques, administratives et financières. Cela nous permet de

réagir rapidement et de nous adapter de manière flexible aux différents marchés et aux diverses circonstances.’

JOURNAL

L'Expertise 100 bat de nouveaux records

La rédaction vient de finaliser l'input des enquêtes dédiées à l'édition 2023 de l'Expertise 100, le classement des principaux investisseurs en immobilier belge. Si aucun détail n'est encore disponible sur les portefeuilles individuels, nos premiers calculs démontrent que le volume d'investissement de l'Expertise 100 a de nouveau grimpé en flèche.

En attendant, notre rédaction suit déjà plus de 250 investisseurs actifs sur le marché immobilier belge et leur nombre croît d'année en année. Pas moins de 85 sociétés et fonds nous ont fait connaître la composition de leurs portefeuilles et notre rédaction tient à les remercier vivement pour leur collaboration. Pour l'Expertise 100, c'est jusqu'à 83% du volume qui ont pu être entièrement vérifiés.

Le nouvel Expertise 100 paraîtra prochainement, à nouveau sous forme imprimée, à savoir l'Investors Directory 2023. Nous mettons la dernière main à l'analyse, après quoi nous compilerons l'ensemble qui partira sous presse. Le format poche sera disponible début mars et tous les abonnés d'Expertise News recevront leur exemplaire. Infos: [www.investorsdirectory.be\(23/01\)](http://www.investorsdirectory.be(23/01))

La Flandre perfectionne le modèle du travail hybride

Dans une nouvelle note datée du 20 janvier dernier, le gouvernement flamand a précisé les principes auxquels doivent se conformer les logements de ses services administratifs. Cet ajustement était nécessaire pour poursuivre le déploiement du travail hybride et du travail indépendant du lieu et du temps, maintenant que la pandémie est largement terminée. Cette note s'applique à tous les bâtiments

gérés par le département du facility management et concerne aussi bien les nouvelles constructions que les projets de réhabilitation.

La Flandre conçoit le 'bureau du futur' comme un ensemble de lieux (y compris le bureau à domicile) reliés par la technologie. L'immeuble de bureaux proprement dit doit devenir un lieu d'inspiration et de collaboration où les employés aiment venir.

Pour concrétiser ces principes, tous les bâtiments flamands seront dorénavant divisés en quatre zones, à savoir une zone publique (front office), une zone semi-publique (restaurant, café, etc.) et au sein de la zone non publique sécurisée (zone des résidents), une zone attribuée et une zone partagée.

Seuls environ 70% de la surface de la zone résidente sont affectés exclusivement à un service ou à un département particulier, le reste étant aménagé pour des services facilitaires ou comme lieux de travail partagés. Le nombre de postes de travail alloués à chaque entité est calculé sur la base de la moitié du nombre de personnes présentes dans le bâtiment au même moment les jours de pointe (lundi, mardi et jeudi). Une norme de surface de 12,5 m² s'applique à chaque poste de travail avec écran, où les employés doivent en principe pouvoir travailler pendant plus de deux heures d'affilée.

'La note est une précision de ce que l'on entend par travail hybride et de la façon dont nous l'aborderons en tant que société facilitaire ('Facilitair Bedrijf'). Ce n'est pas vraiment une nouvelle norme de surface', explique le directeur général adjoint, Gert Potoms, à Expertise. 'A l'heure actuelle, nous testons, au sein de Het Facilitair Bedrijf, un outil devant permettre de réserver des espaces de travail. L'objectif est que nous décidions, à l'issue d'un sondage, si l'application sera mise à la disposition de tous les collaborateurs.'(24/01)

Matexi note un 'marché immobilier moins robuste'

Soutenu par quelques transactions importantes, Matexi a clôturé l'année 2022 sur un chiffre d'affaires de 431 MEUR, soit 4,2% de moins que le chiffre d'affaires record de 450 MEUR en 2021.

La baisse est liée à l'échelonnement de plusieurs projets et à un marché immobilier moins robuste, de