

Votre leader en Wallonie depuis 25 ans

Pour profiter pleinement de votre véranda 365 jours/an... Visitez dès à présent notre showroom unique en Wallonie

7 Vérandas d'exposition dont 1 nouvelle véranda en Alu structuré (ST), fraîchement inaugurée.

- Equipe commerciale et technique à votre disposition
- Elaboration de projets vérandas sur un programme 3D

Nos atouts:

- Entreprise wallonne
- 25 ans d'expérience
- 5000 vérandas placées
- Service personnalisé
- 10 ans de garantie
- Importante crédibilité financière



Piscines
4 SAISONS
Garden Concept & Design

Plongez dans le bleu de l'été

Rêvez et plongez dans nos piscines en bois naturel...

Nombreuses réalisations de piscines en sapin rouge du Nord, pool houses/cabanons, pavillons d'été, abris de jardin, car port... Une piscine en bois, qui peut être hors-sol, semi enterrée ou enterrée, s'intègre facilement dans le paysage. Il en existe différents modèles de taille, forme, et design variés pour répondre à toutes vos envies.

Découvrez notre piscine bois en kit d'exposition :

I 3m x L 6m x H 1m31

9400 € *

Avantages d'une structure en bois :

- Chauffe plus vite
- Moins de déperdition de chaleur
- Plus écologique
- Structure bois garantie 15 ans

* hors options

BELLE, ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE, TENDANCE ...



Déjà une piscine à 6230 €

Ouvert 7 jours / 7 non stop de 10 à 18h

Rue du Parc Industriel 15 - 6900 Marche-en-Famenne - Tél: 084/31 40 77 - Fax 084/31 65 77

www.lesverandas4saisons.be - lesverandas4saisons@skynet.be

A l'issue de l'édition 2009 du MIPIM, la certitude commune qui animait l'ensemble des participants se résumait par une double conviction :

- 1/ L'industrie de l'immobilier, d'une valeur mondiale estimée à quelque 15 trillions d'euros, reste un actif d'investissement solide sur le long terme,
- 2/ L'industrie de l'immobilier doit retourner aux fondamentaux. En d'autres termes, la situation de l'économie mondiale doit inciter les sociétés immobilières à se concentrer sur leur core-business et non sur des investissements financiers plus complexes.

THIERRY LAFFINEUR

Ecuries Chasse Royale :
projet lauréat des Mipim's Awards
2009. Arch. : Assar



D'ABORD LES 5 GRANDS

Ces évidences énoncées il convient aussi de s'interroger sur l'avenir des développements immobiliers dans une période d'incertitudes financières. Pour d'aucuns, la baisse de la valeur immobilière dans certains secteurs et régions signifie qu'il existe des opportunités d'investissement. Cette vision 'optimiste' de la situation prévoit que la crise de l'immobilier devrait atteindre un plancher en 2009 avant de connaître (2010 ?) un regain de popularité auprès des *cinq grands* de l'Europe occidentale : le Royaume-Uni, l'Allemagne, la France, l'Espagne, et l'Italie. Cette tendance s'expliquerait par le fait que les investisseurs optent davantage pour la sécurité des marchés matures, aux dépens des rendements plus élevés offerts par les pays d'Europe centrale et orientale. Cette prévision s'accompagne d'une certitude : l'avenir de l'immobilier passera – à plus ou moins longue échéance – par le développement durable. En témoignent différents projets de ce type présentés durant le salon (*Shanghai Tower*, *Tour Incity – Lyon*, *Centre for Sustainable Energy Technologies – Chine*, etc.).

OPTIMALISER L'ESPACE : -0,5 M²/PERSONNE

A un autre niveau, la crise et ses conséquences (réduction budgétaire, consolidation et réduction de personnel) influent directement sur le comportement des locataires, la demande des douze prochains mois s'en ressentira. Nombreuses sont en effet les entreprises à avoir changé – ou à avoir prévu de le faire – la manière dont elles utilisent leurs espaces professionnels, le partage de bureau et la flexibilité des modes de travail (open space) gagnant en popularité. Ainsi, au cours des 12 derniers mois, 40 % des locataires ont intensifié leur utilisation de l'espace, et plus de 30 % envisagent de le faire davantage d'ici un an. L'espace moyen par employé en Europe est désormais passé de 12,8 m² à 12,3 m². Sans surprise, ce sont les locataires du secteur financier qui conduisent la tendance, suivis par ceux des TMT (télécommunication et multimédia). Le risque de voir se multiplier les espaces vacants au sein des marchés européens est donc réel. Par ailleurs, alors que 60 % des propriétaires s'inscrivent dans une perspective de réduction des loyers ou d'accroissement des *incentives*, quelque 50 % des locataires prévoient de renégocier leurs baux actuels afin de réduire leurs coûts, un autre tiers envisagent de sous-louer leurs espaces inoccupés. La sous-location est la solution favorite des locataires du Royaume-Uni, ceux d'Europe continentale préférant une renégociation à une relocalisation sur un marché moins coûteux (les coûts engendrés par ce type d'opération rendent cette option peu attrayante). Quant à la question environnementale

(durabilité), l'économie occupant clairement le premier rang des préoccupations des entreprises, ces dernières voient le développement durable comme un facteur incontournable de réduction de leurs dépenses. Cela signifie que seuls les propriétaires qui construisent (construiront) des bâtiments efficaces et de bonne qualité se feront une place dans une demande en diminution pour les douze mois à venir.

SALE & LEASEBACK : EN CROISSANCE

Dans leur étude annuelle PwC (Price Waterhouse Cooper) et ULI (Urban Land Institute) dresse la carte du marché immobilier européen et signale que le marché belge se trouve dans une impasse. Pour l'instant, les vendeurs maintiennent leurs prix, provoquant une baisse des transactions ainsi qu'un manque de lignes directrices concernant l'évaluation des biens. Une zone de tension s'est donc créée entre les experts, enclins à réduire la valeur des biens, et les propriétaires, forcés par l'IFRS (= International Financial Reporting Standards) d'aligner leurs biens sur le marché, mais cependant insatisfaits d'une diminution de la valeur tant qu'aucune transaction ne la justifie. Il existe néanmoins un segment de croissance en Belgique : le Sale & Leaseback (= S&LB) notamment réalisé via les Sicafis. La progression du S&LB s'inscrit d'ailleurs dans une tendance européenne et représente pour beaucoup d'entreprises petites et moyennes une alternative à l'obtention de ressources financières hors les marchés de capitaux normaux.

LOYERS, LIVRAISONS ET VACANCES

La crise des marchés des capitaux dans le secteur immobilier pourrait en outre se muer en crise de l'occupation. Le ralentissement de la croissance européenne de 2008 se poursuivra en 2009 et se transformera en ralentissement de l'économie. En d'autres termes, il faut s'attendre à un recul du taux d'occupation des bâtiments (= un taux de vacance supérieur à 10 % à Bruxelles), certainement associé à une adaptation des loyers (entre - 5 et - 10 %). En effet, pour ce qui concerne la location, les loyers haut de gamme à Bruxelles (285 €/m²/an) ont connu une baisse de 5 % sur l'ensemble de l'année 2008. Par ailleurs, si les niveaux de livraisons ont été relativement faibles en 2007 et 2008 (moins de 300 000 m² par an), 2009 verra l'offre augmenter de 375 000 m², dont 70 % sont spéculatifs et principalement situés dans le centre-ville. Ce dernier connaîtra donc un accroissement de son taux de vacance. 2010 devrait toutefois apporter un soulagement relatif puisque les livraisons de bureaux prévues *ne seront que* de 240 000 m².