

Ground for Expansion :
Wallonia's competitive advantage

**L'avantage concurrentiel
de la Wallonie :**
de l'espace à développer



*Wallonia, Europe's Number One Region
For Logistics*

www.logisticsinwallonia.be

Foreword / Edito

The real estate advantage

After showing why some of the biggest names in European industry and logistics have set up their European distribution centre in Wallonia and covering in detail two themes which make Wallonia so receptive to logistics (innovation and multimodality), we devote this fourth Expert Logistics File to another Wallonian trump card: real estate. Because while it is true that Wallonia is blessed with a unique geostrategic situation, at the heart of Europe's consumer markets and only a short distance away from France, Germany, Luxembourg and the Netherlands, it is also able to take advantage of its land resources.

Recent successes have proved that investors who turn to Wallonia for their logistics operations do so for a combination of reasons, but the availability of large sites at competitive prices is a decisive factor. And where other characteristics are of equal merit, it is often price that tips the scales. As you will discover as you read on, the property experts are also unanimous in their praise of Wallonia's effective organisation of the reception given to investors.

Where land and property is concerned, Wallonia has a long-term vision. Logistics operators can be assured that their investments will stay relevant for many years to come, especially as their new host region also offers them extremely reasonable operating costs.

Jean-Marc Nizet,
President of the Board, Logistics in Wallonia.



L'atout immobilier

Après avoir montré pourquoi quelques uns des plus grands noms de l'industrie et de la logistique européenne ont installé leur centre de distribution européen en Wallonie et après avoir décrit par le menu deux thèmes qui font de la Wallonie une véritable terre d'accueil logistique (l'innovation et la multimodalité), nous consacrons ce quatrième Expert Logistics File à un autre atout-maître wallon : l'immobilier. En effet, si la Wallonie possède une situation géostratégique unique, au cœur des marchés de consommation européens et à quelques encablures de la France, de l'Allemagne, du Luxembourg et des Pays-Bas, elle sait également valoriser les ressources de son propre sol.

Les réussites récentes que nous avons enregistrées le prouvent : les investisseurs qui se tournent vers la Wallonie pour leurs opérations logistiques le font pour une combinaison de facteurs, mais la disponibilité de grandes parcelles à des prix compétitifs y joue un rôle déterminant. Et à qualités techniques égales, c'est souvent le prix qui fait pencher la balance. Comme vous le découvrirez dans les pages qui suivent, les experts immobiliers sont également unanimes pour se réjouir de voir comment la Wallonie organise efficacement l'accueil des investisseurs.

Dans le domaine foncier et immobilier, la Wallonie possède une vision à long terme. Les logisticiens peuvent être assurés que leurs investissements conserveront leur pertinence pour de longues années, d'autant plus que leur nouvelle région d'accueil leur offre également des frais d'exploitation calculés au plus juste.

Jean-Marc Nizet,
Président du Conseil d'Administration de Logistics in Wallonia.

Contents / Sommaire

- 04 Landholdings available / Terrains disponibles
- 08 Conversion of industrial sites / Conversion de terrains industriels
- 10 Prices / Prix
- 14 Planned extensions / Extensions planifiées
- 16 Project Developers / Développeurs de projets
- 18 Optimal Reception for Investors / Accueil optimal des investisseurs

Landholdings available for logistics projects

Wallonia has no lack of plots to meet the needs of logistics investors, and several large-scale projects will further increase this quality offer in the three coming years.

“The landholdings allocated to economic activities allow Wallonia to attract new logistics activities”, Walter Goossens believes, Head of Industrial & Retail Leasing at Jones Lang Lasalle.

Hainaut for the major projects

Demand has indeed evolved. On the one hand, the market wants plots intended for buildings of 10,000 m² maximum (especially cross-docking). “Two to four hectares are sufficient for these projects, and it is the region of Nivelles that is proving to be particularly attractive in Wallonia by gradually becoming the new ‘logistical suburb’ of Brussels”, explains Dirk van Bulck (Director Occupational & Development Markets at DTZ).

“At the same time, we are once more aware of a desire to create European distribution centres of 25 to 60,000 m², which require 15 hectares of land”, Bart Vanderhoydonck and Jef Van Doorslaer add, Account Manager and Director respectively at Cushman & Wakefield. The successful arrival of H&M in Ghlin, benefiting the Hainaut region, perfectly illustrates this trend. IDEA covers the regions of Central Belgium (La Louvière) and Mons. Geneviève Finet (Head of the Economic Development Department), points out: “We direct logistics investors to Garocentre first and foremost. There we have plots of 3 to 15 hectares that can accommodate distribution centres up to 70,000 m². The zonings in Ghlin-Baudour Nord, Ghlin-Baudour Sud and Dour-Elouges can also accommodate very large projects on plots of 5 to 60 hectares.” In total, IDEA has approximately 600 hectares.

“We have always found the land we were looking for when we approached the public players”, Alexis Duvieusart confirms, Investments Manager at Knight Frank. The evolution of this landholding will benefit from the planned expansions to industrial zones.

Province of Hainaut

In the region of Charleroi, Igretec will open two new business parks around the airport at the end of 2012: Charleroi-Serna (30 ha) and Charleroi-Airport (35 ha). “In 2013/2014, we will open the Ecopôle Park in Farciennes and Aiseau-Presles: 150 ha focused on sustainable development. We also plan to

expand the zoning in Courcelles by 2015”, explains Marc Arno, Economic Adviser at Igretec.

More to the west, IDETA has announced the creation of three zones partly or completely dedicated to logistics. Franz Bourgueil, responsible for the Immobilier d’Entreprise centre says: “The future Orientis park in Ollignies was chosen by the Colruyt retail group, which will occupy 16 of the 25 hectares available in 2014. The servicing works will begin in summer 2012. The new Polaris Park in Peruwelz-Beloeil will offer 100 hectares and the possibility of obtaining a 20 ha plot by 2014-2015. Finally, in Tournai-Ouest, zone 3 will have 105 ha available for logistical purposes by 2015.”



Around Liege Airport, no less than 466 hectares of land have been reserved for economic activities.

Where to set up?

Province of Hainaut / Province du Hainaut

- Igretec (Charleroi) (www.igretec.com)
- IDETA (Tournai, Wallonie Picarde) (www.ideta.be)
- IDEA (Mons, Région du Centre) (www.idea.be)
- IEG (Mouscron) (www.ieg.be)

Province of Liege / Province de Liège

- SPI (www.spi.be)
- Sowaer (www.sowaer.be > Zones économiques)
- Trilogiport (www.portdeliege.com)

Une réserve foncière à disposition des projets logistiques

La Wallonie ne manque pas de parcelles répondant aux besoins des investisseurs en logistique, et plusieurs projets d'envergure vont encore augmenter cette offre de qualité dans les trois années à venir.

« La réserve de terrains affectés à des activités économiques permet à la Wallonie d'attirer de nouvelles activités logistiques », estime Walter Goossens, Head of Industrial & Retail Leasing chez Jones Lang Lasalle.

Le Hainaut pour les grands projets

La demande a en effet évolué. D'une part, le marché demande des parcelles destinées à des bâtiments de 10.000 m² maximum (cross-docking notamment). « Pour ces projets, de 2 à 4 hectares suffisent, et c'est



Autour de Liège Airport, pas moins de 466 hectares de terrains seront réservés à des activités économiques.

la région de Nivelles qui se montre particulièrement attractive en Wallonie en devenant peu à peu la nouvelle 'banlieue logistique' de Bruxelles. », explique Dirk van Bulck (Director Occupational & Development Markets chez DTZ).

« Parallèlement, on sent à nouveau une volonté de créer des centres de distribution européens de 25 à 60.000 m² qui nécessitent des terrains de 15 hectares », ajoutent Bart Vanderhoydonck et Jef Van Doorslaer, respectivement Account Manager et Director chez Cushman & Wakefield. L'arrivée réussie de H&M à Ghlin illustre parfaitement cette tendance, dont profite le Hainaut. IDEA y couvre les régions du Centre (La Louvière) et de Mons. Geneviève Finet (Chef de Service Développement Economique), précise : « Nous orientons prioritairement les investisseurs logistiques vers Garocentre. Nous y disposons de parcelles allant de 3 à 15 hectares qui permettent l'accueil de centres de distribution allant jusqu'à 70.000 m². Les zonings de Ghlin-Baudour Nord, Ghlin-Baudour Sud et Dour-Elouges peuvent également accueillir de très grands projets sur des parcelles allant de 5 à 60 hectares. » Au total, IDEA dispose d'environ 600 hectares.

« Nous avons toujours trouvé le terrain que nous cherchions lorsque nous nous sommes adressés aux acteurs publics », confirme Alexis Duvieusart, responsable Investments chez Knight Frank. L'évolution de cette réserve foncière bénéficiera des extensions prévues des zones d'activités économiques.

Province du Hainaut

Dans la région de Charleroi, Igretec ouvrira à la fin de l'année 2012 deux nouveaux parcs d'activité autour de l'aéroport : Charleroi-Serna (30 ha) et Charleroi-Airport (35 ha). « En 2013/2014, nous ouvrirons le parc Ecopôle à Farciennes et Aiseau-Presles : 150 ha orientés vers le développement durable. Nous prévoyons également l'agrandissement du zoning de Courcelles pour 2015. », précise Marc Arno, Conseiller économique chez Igretec.

Plus à l'ouest, IDETA annonce la création de trois zones partiellement ou totalement consacrées à la logistique. Franz Bourgueil, chargé du pôle Immobilier d'Entreprise : « Le futur parc Orientis à Ollignies a été choisi par le groupe de grande distribution Colruyt qui occupera 16 des 25 hectares disponibles en 2014. Les travaux de viabilisation démarrent à l'été 2012. Le nouveau parc Polaris de Peruwelz-Beloeil offrira 100 hectares et la possibilité d'obtenir une parcelle de 20 ha à l'horizon 2014-2015. A Tournai-Ouest, enfin, la zone 3 disposera de 105 ha à vocation logistique en 2015.»

/ Où s'implanter ?

Province of Luxembourg / Province de Luxembourg

- Idelux (www.idelux-aive.be, www.ardennelogistics.be)

Province of Namur / Province de Namur

- BEP (www.bep.be)

Province of Walloon Brabant / Province du Brabant Wallon

- IBW (www.ibw.be)

Province of Luxembourg

Here, Idelux manages two zones allocated to logistics, including Ardenne Logistics. "We have another 70 ha, including a 16-ha plot to attract a major EDC", explains Joel Marinozzi, an economic leader. "This plot is all the more interesting because it will be the first to be linked to the rail network at the end of 2012." Idelux also has a 10-ha plot right next to the Athus rail container terminal, which currently houses incubator centres that could accommodate customers as of 2013.

Province of Liege

The province of Liege will see its landholdings increase very shortly, as Olivier Béart, spokesperson for the SPI, explains: "We shall open the extension of East Belgium Park before the end of 2012, with 40 hectares that will have access to a new motorway exit and a privileged position very close to Germany." At the same time, works should begin along the Meuse within the framework of the Trilogiport project, which will put aside 41.7 ha out of the project's 100 ha for a logistics village.

In 2014, Hauts-Sarts zone 4 will have an additional 48 hectares, making it attractive for a large-scale EDC. Christophe Nihon (Immoquest) is convinced: "The Hauts-Sarts is a particularly attractive zone for logistics because it is in the heart of a major business area, with a breeding ground of sub-contractors and labour available to new investors."

Around Liege Airport, and in addition to Liege Airport Business Park developed by the airport itself (10 ha available, 40 ha in the future), 180 hectares are being developed by Sowaer (Société Wallonne des Aéroports), with the technical support of the SPI. Thibaut de Villenfagne, manager for the development of Sowaer's business parks: "Within the framework of the Marshall Plan 2.Green, the first three zones to be implemented will offer a total surface area of 58.6 ha. Theoretically, these plots can be made available to investors at the end of 2014." As for the zones completely under the SPI's responsibility, they should be marketed in 2015-2016.

How to locate future logistics zones?

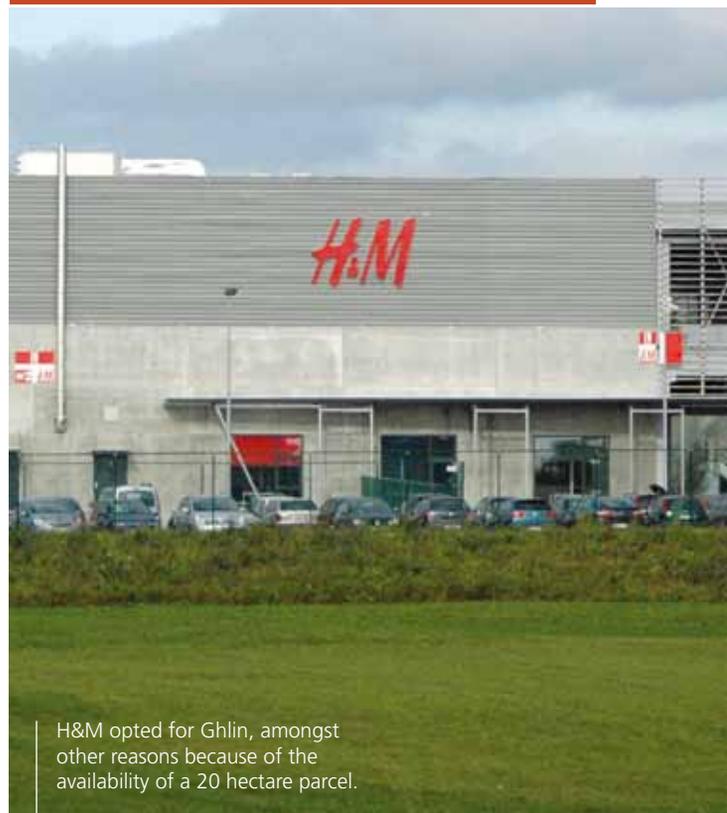
The various expansions of the logistics zones mentioned in this article can be found on the map on pages 14 and 15.



The availability of large plots for a single tenant means a large-scale EDC can be set up here (here, Blount in Courcelles).

H&M, the perfect example

The clothing giant, H&M, has established its EDC for southern Europe in Ghlin, close to Mons. «It is an exemplary case», explains Walter Goossens (Jones Lang Lasalle): «The site was ideal and close to waterways, the purchase price was reasonable, the potential labour was present and the public authorities fully played their role.»



H&M opted for Ghlin, amongst other reasons because of the availability of a 20 hectare parcel.



La disponibilité de grandes parcelles d'un seul tenant permet d'installer un EDC de grande taille (ici Blount à Courcelles).

H&M, le parfait exemple

Le géant de l'habillement H&M a implanté son EDC pour le sud de l'Europe à Ghlin, près de Mons. « C'est un dossier exemplaire, explique Walter Goossens (Jones Lang Lasalle) : le site était idéal et à proximité de la voie d'eau, le prix d'acquisition était modéré, la main d'œuvre potentielle était présente et les autorités publiques ont pleinement joué leur rôle. »



H&M a opté pour Ghlin entre autres grâce à la disponibilité d'une parcelle de 20 hectares.

Province du Luxembourg

Idelux y gère deux zones dévolues à la logistique, dont Ardenne Logistics. « Nous y disposons encore de 70 ha, dont une parcelle de 16 ha pour attirer un EDC majeur, explique Joel Marinozzi, animateur économique. Cette parcelle est d'autant plus intéressante qu'elle sera la première à être reliée au réseau ferroviaire à la fin 2012. » Idelux dispose également d'une parcelle de 10 ha à proximité immédiate du terminal ferroviaire de conteneurs d'Athus, sur laquelle des halls-relais sont actuellement en construction et pourront accueillir des clients dès 2013.

Province de Liège

La province de Liège verra son réservoir foncier s'agrandir très prochainement, comme l'explique Olivier Béart, porte-parole de la SPI : « Nous ouvrirons l'extension de l'East Belgium Park avant la fin de l'année 2012, avec 40 hectares qui disposeront d'une nouvelle sortie autoroutière et d'une situation privilégiée à proximité immédiate de l'Allemagne. » Dans le même temps, les travaux devraient avoir débuté le long de la Meuse dans le cadre du projet Trilogiport, qui réservera 41,7 ha à un village logistique sur les 100 ha que compte le projet.

En 2014, ce sont 48 hectares supplémentaires qui constitueront la zone 4 des Hauts-Sarts, avec de quoi attirer un EDC de grande taille. Christophe Nihon (Immoquest) en est convaincu : « Les Hauts-Sarts, c'est une zone particulièrement attractive pour la logistique parce qu'elle se trouve au cœur d'un bassin d'activités important, avec un terreau de sous-traitants et de main d'œuvre auxquels les nouveaux investisseurs peuvent faire appel. »

Autour de Liege Airport, et en plus du Liege Airport Business Park développé par l'aéroport même (10 ha disponibles, 40 ha à terme), 180 hectares sont développés par la Sowaer (Société wallonne des aéroports), avec le soutien technique de la SPI. Thibaut de Villenfagne, responsable du développement des Parcs d'Activités Economiques à la Sowaer : « Dans le cadre du Plan Marshall 2.Vert, les trois premières zones à être mises en œuvre offriront une superficie totale de 58,6 ha. Théoriquement, ces parcelles pourront être mises à disposition des investisseurs fin 2014. » Quant aux zones totalement prises en charge par la SPI, elles devraient être commercialisées en 2015-2016.

Comment localiser les futures zones logistiques ?

Les différentes extensions de zones logistiques mentionnées dans cet article sont reprises sur la carte en pages 14 et 15.

Demolishing in order to rebuild better

There is an alternative in Wallonia to the purchase of virgin land: the construction of new logistics facilities on former industrial sites.

“Using former industrial sites to create a reserve stock of land is a possibility we have in Wallonia that doesn’t exist in Flanders, the Netherlands or France – not at any rate for the trimodal sites that the logistics sector is looking for.” This is the view expressed by Didier Delobel, head of the industry department at Knight Frank.

“In Hainaut (at Gosselies, Seneffe and Tournai) and near Liege (at Villers-le-Bouillet and in the Hauts-Sarts industrial zone), there is the potential to develop five semi-industrial spaces with a built area of 15,000 m² which would satisfy the most common demands. This would therefore be an investment that could quickly be leased or sold: there are customers waiting...,” adds Christophe Nihon, director of Immoquest.

Interest from private developers

Several projects of this type are under development. The former site of the pharmaceutical giant GSK at Heppignies is a textbook example. At the end of 2011, it was acquired by the developer WDP, all of whose existing Walloon portfolio is under lease. “WDP believes in the potential of the Brussels-Charleroi axis, and this acquisition is a good way for it to gain a foothold,” explains Bart Vanderhoydonck, who accompanied the transaction for Cushman & Wakefield.

“WDP will be able to redevelop these 20 hectares in two years, as only one part of the site needs to be demolished: the remainder is available almost immediately. It’s a business model that works, as projects carried out in the Port of Antwerp have shown,” adds Dirk van Bulck (Director Occupational & Development Markets at DTZ).

Conversion of the Colgate site at Herstal

The site accommodating Colgate Palmolive’s logistics and R&D centre at Hauts-Sarts had become obsolete. Christophe Nihon (Immoquest) explains how the site will be converted: “This site has all the features one looks for in a modern logistics centre and semi-industrial park accommodating SMEs. An area of nearly 40,000 m², divided into four buildings, can be constructed as a turnkey project. This will represent the first conversion of a site on this scale in the Liege region developed by the private sector.”

Christophe Nihon also points to a third project in progress: “The former Forges de Clabecq steelworks site is an example of the conversion of an industrial site. Its 80 hectares will combine accommodation, tertiary sector sites, business spaces and community facilities. The whole project will be harmonised by around 20 hectares of landscaped ground. Between 10 and 15 hectares are earmarked for various economic activities, including 6 hectares for multimodal transport and between 4 and 9 hectares for SMEs. The site’s geographical position and its trimodal links are definite strengths for future logistics developments.”



The current Colgate site at Hauts-Sarts will be reconfigured to host new logistics activities.

Christophe Nihon (Immoquest) firmly believes in the redevelopment potential of former industrialised sites.

Christophe Nihon (Immoquest) croit fermement au potentiel de redéveloppement d’anciens sites industrialisés.



Démolir pour mieux reconstruire

Il existe en Wallonie une alternative à l'achat de terrains vierges: la construction de nouveaux bâtiments logistiques sur d'anciens terrains industriels.

« Créer une réserve foncière à partir d'anciens sites industriels, c'est une possibilité qui existe en Wallonie et qui n'existe ni en Flandre, ni aux Pays-Bas, ni en France, en tout cas pour des sites trimodaux que cherche le secteur logistique ». L'avis émane de Didier Delobel, responsable du département industrie chez Knight Frank.



Le site actuel de Colgate aux Hauts-Sarts sera reconfiguré pour accueillir de nouvelles activités logistiques.

© Altiplan



« Dans le Hainaut (à Gosselies, Seneffe et Tournai) et près de Liège (à Villers-le-Bouillet et dans la zone des Hauts-Sarts), il y a du potentiel pour développer cinq espaces semi-industriels de 15.000 m² bâtis qui répondraient aux demandes les plus fréquentes. Ce serait donc un investissement rapidement loué ou vendu: les clients attendent... », précise même Christophe Nihon, directeur d'Immoquest.

Intérêt des développeurs privés

Plusieurs projets de ce type sont en cours de développement. C'est l'ancien site du géant pharmaceutique GSK à Heppignies qui fait office de référence. A la fin de l'année 2011, il a été racheté par le développeur WDP dont le portefeuille wallon existant est entièrement loué. « WDP croit au potentiel de l'axe Bruxelles-Charleroi, et cette acquisition est pour elle une bonne manière de prendre position », explique Bart Vanderhoydonck, qui a accompagné la transaction pour Cushman & Wakefield.

« Ces 20 hectares, WDP pourra les redévelopper en deux ans car une partie seulement du site est à démolir, le reste est presque immédiatement disponible. C'est un business model qui fonctionne, comme l'ont prouvé des projets menés dans le port d'Anvers », ajoute Dirk van Bulck (Director Occupational & Development Markets chez DTZ).

Requalification du site Colgate à Herstal

Le site abritant le centre logistique et R&D de Colgate Palmolive aux Hauts-Sarts était devenu obsolète. Christophe Nihon (Immoquest) explique comment le site peut être requalifié : « Ce site présente toutes les caractéristiques voulues pour un centre de logistique moderne et un parc semi-industriel accueillant des PME. Près de 40.000 m², répartis en quatre bâtiments, pourraient être construits en clef sur porte. Il s'agirait de la première reconversion d'un site d'une telle ampleur en région liégeoise développée par le secteur privé. »

Christophe Nihon pointe encore un troisième projet en cours : « Le site des anciennes Forges de Clabecq est un exemple de reconversion d'un site industriel. Ses 80 hectares conjugueront des espaces de logements, du tertiaire, des activités économiques et des équipements communautaires. L'ensemble sera harmonisé par environ 20 hectares d'espaces paysagers. Entre 10 et 15 hectares sont prévus pour des activités économiques diverses, dont 6 pour du multimodal et entre 4 et 9 hectares pour des PME. La situation géographique du site et sa trimodalité sont des atouts incontestables pour des développements logistiques futurs. »

Attractive land and property

In most European comparative studies, Wallonia is characterised by plentiful availability of land, but also by highly competitive land prices and warehouse rents. These two strengths are the result, among other things, of a constructive relationship between the public authorities and investors.

In addition to its definite strengths in terms of location and integration into the major intra-European transport networks, Wallonia holds a trump card in the eyes of investors: its industrial sites are affordable.

As Walter Goossens, director at Jones Lang LaSalle, explains, "Following a spectacular general downturn in 2009 caused by the financial crisis, Wallonia was the only Belgian region to experience growth in the industrial and commercial property sector in 2010. At present, just 6% of warehouse space is empty. This recovery is obviously due to price levels, but also to the climate of trust that prevails between the authorities and the private property companies."

Partly closing the gap

This advantage is reflected in the average prices paid for land purchases, but also in specific cases, as Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield) explains: "We recorded a transaction in Feluy at a price of EUR 16/m². For comparable quality, in particular with regard to intermodality, the customer would have paid EUR 130/m² in the Mechelen area." It's an extreme example, but it demonstrates that bargains are still available.

Overall, industrial land prices in Wallonia have partly closed the gap with Flanders, says Walter Goossens: "Prices have changed over the last ten years, rising by 5 to 7% per year. That's above the national average, but prices are still competitive compared with Flanders, where a ceiling has in fact been reached with prices of around EUR 160/m²". The same point applies to rent levels for existing warehouses, where there is still a difference of about 10% between Flanders and Wallonia, in favour of the latter.

These price comparisons can be conducted per zone (see table) or per transport axis. According to figures released by Jones Lang LaSalle for 2011, the most attractive prime rents are to be found on the Walloon axis (Liege-Charleroi-Mons; EUR 36 to 42 per m² per year). The Antwerp-Limburg-Liege and Antwerp-Ghent axes are at between EUR 40 and 45 per m² per year, while the Antwerp-Brussels axis is the most expensive, at a minimum of EUR 45 per m² per year,



Thanks to its supply of land and to affordable prices, Wallonia is particularly well placed to attract major European distribution centres (in this case Janssen Pharma at La Louvière).

Logistics Prime Rents

	DTZ
Antwerpen	45
<i>Scheldeland (Puurs-Bornem-Temse)</i>	43
<i>Mechelen</i>	45
<i>Kempen</i>	42
Bruxelles / Brussel	45
Vlaams Brabant	43
<i>Zellik-Ternat-Aalst</i>	
<i>Anderlecht-Halle-Nivelles</i>	
<i>Zaventem-Diegem</i>	
<i>Vilvoorde-Machelen</i>	
Brabant Wallon	42
Limburg	42
<i>Kempen</i>	42
Oost-Vlaanderen	40
Liège	36
Ardennes / Luxembourg	30
Hainaut	30
West-Vlaanderen	26
Namur	

EUR / m² / an

Prime Rents in Airports

Brussels Airport	50
Ostend	35
Liege Airport	35

EUR / m² / an/year

Source : DTZ Research

Des terrains et un parc immobilier attractifs



Grâce à sa réserve foncière et aux prix raisonnables qui sont pratiqués, la Wallonie est particulièrement bien placée pour attirer des grands centres de distribution européens (ici Janssen Pharma à La Louvière).

Cushman & Wakefield	Jones Lang Lasalle	Knight Frank
40/45	43/48	40/43
42/48		
42/50		
37/42		
46	48/55	40/45
	48/55	40/45
45/50		
46/58		
50/58		
45/58		
40/58	48/55	38/42
35/40	35/42	38/41
37/42		
38/42	39/43	38/43
33/40	35/40	30/39
30/39	35/40	30/38
30/39	35/42	35/38
	38/42	38/43
30/39	35/40	30/38

Prime Rents in Ports	
Ghent	40
Brussels	40
Antwerp	38
Liège	36
Ostend	35
EUR / m ² / an/year	

Source : DTZ Research

Dans la plupart des études comparatives européennes, la Wallonie se signale par une offre importante de terrains disponibles, mais aussi par des prix de vente de terrains et de location d'entrepôts très compétitifs. Ces deux atouts sont le résultat, entre autres, d'une relation constructive entre les autorités publiques et les investisseurs.

Bénéficiant de solides atouts en matière de localisation et d'intégration dans les grands réseaux de transport intra-européens, la Wallonie possède en outre un atout-maître pour les investisseurs : ses terrains industriels sont financièrement accessibles.

Comme l'explique Walter Goossens, directeur chez Jones Lang LaSalle, « Après un recul général spectaculaire en 2009, provoqué par la crise financière, la Wallonie a été la seule région belge à connaître une croissance en 2010 dans le secteur de l'immobilier industriel et commercial. Il n'y a actuellement que 6% d'entrepôts vides. Ce redressement s'explique évidemment par le niveau des prix mais aussi par le climat de confiance qui règne entre les autorités publiques et les sociétés immobilières privées. »

Léger rattrapage

Cet avantage se reflète dans les prix moyens pratiqués pour l'achat de terrains, mais aussi dans des cas particuliers, comme l'explique Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield) : « Nous avons enregistré une transaction à Feluy à 16 EUR/m². A qualité comparable, notamment en matière d'intermodalité, le client aurait payé 130 EUR/m² dans la région de Malines. » Un exemple extrême, mais qui montre bien que les bonnes affaires sont toujours possibles.

Globalement, le niveau de prix des terrains industriels wallons a légèrement rattrapé celui des taux pratiqués en Flandre, comme l'explique Walter Goossens : « Les prix ont évolué lors des dix dernières années, augmentant de 5 à 7 % par an, soit davantage que la moyenne nationale, mais ils restent compétitifs par rapport à la Flandre, où l'on a de toute façon atteint un plafond avec des prix de l'ordre de 160 EUR/m² ». Le même raisonnement s'applique aux prix en location des entrepôts existants, où il subsiste une différence de 10 % environ entre Flandre et Wallonie, à l'avantage de cette dernière.

Ces comparaisons de prix peuvent s'effectuer par zone (voir tableau à ce sujet) ou par axe. Selon les chiffres communiqués par Jones Lang LaSalle pour l'année 2011, c'est sur l'axe wallon (Liège-Charleroi-Mons) que sont pratiqués les 'prime rents' les plus avantageux (entre 36 et 42 EUR/m²/an). Les axes Anvers-Limbourg-Liège et

rising to EUR 50 per m² per year in some cases. In Wallonia, moreover, these figures have remained stable since 2006, whereas the prime rents had peaked at EUR 60 per m² per year in 2008 and 2009.

According to the experts, this attractive price level is not due to supply outstripping demand. "In Wallonia, there is less pure speculation by private landowners than in Flanders. The role of the intermunicipal development associations is vital, and this has a stabilising effect on prices," explains Alexis Duvieusart (Knight Frank). Moreover, these intermunicipal associations are on the look-out for even small plots of private land for sale, since they are in danger of running out.

For his part, Christophe Nihon (Immoquest) points to another strength that is specific to Wallonia: "Provided they satisfy certain criteria, companies can benefit from an exemption from property withholding tax for a maximum period of five or seven years (depending on their size)."

International comparison

The comparison is also particularly favourable to Wallonia when the scope of investigation is extended to neighbouring regions across the national border. The Lille region offers comparable sale prices (around EUR 60/m²), but prime warehouse rents are more expensive (up to EUR 60/m² per year). To the north and east, the competitive advantage is even greater: the Dutch province of Limburg has rent levels of EUR 40 to 55 EUR and land purchase prices of EUR 85 to 145, while the Cologne-Düsseldorf region in Germany has average rent levels of EUR 53 and purchase prices of EUR 85.

Multimodal attractiveness

In the general view of the experts, land purchase prices will rise sooner or later, especially for sites with good multimodal potential. "Firstly, the overall market trend is upwards," explains Christophe Nihon (Immoquest), "but in addition land will be more costly to make viable in future, if only in terms of earthworks. Moreover, purchasers are ready to pay the price for sites with strong potential, especially as this is a transaction for which the banks are generally prepared to provide a secured loan. The cost can therefore be defrayed over a longer period of time."

Nihon also points to the possibility of recourse at a later stage to a sale and leaseback operation, a solution which has been used by several institutional investors in Wallonia in recent years. He argues that this is a sign of confidence in economic (and logistical) activity in the region.

However, even if land prices do rise, there is no reason why Wallonia should lose its competitive edge, especially as it also has other cost ad-

vantages, as Alphi Cartuyvels (AWEX) explains: "The price of land is certainly more of a secondary consideration than a decisive factor in the choice made by investors, since it represents a one-off cost, but Wallonia also presents attractive operating costs. In Hainaut, the total personnel cost, taking account of personnel availability and turnover, is 23% less than in the Antwerp-Ghent-Brussels triangle, for example."

Prime Land Prices

	Jones Lang Lasalle
Bruxelles / Brussel	165/265
Vlaams Brabant	165/248
<i>Zellik-Ternat-Aalst</i>	
<i>Anderlecht-Halle-Nivelles</i>	
<i>Zaventem-Diegem</i>	
<i>Vilvoorde-Machelen</i>	
Antwerpen	145/190
<i>Scheldeland (Puurs-Bornem-Temse)</i>	
<i>Mechelen</i>	
<i>Kempen</i>	
Oost-Vlaanderen	110/160
West-Vlaanderen	100/150
Limburg	40/80
<i>Kempen</i>	
Brabant Wallon	70/125
Liège	40/70
Namur	40/65
Hainaut	30/60
Luxembourg	20/40

EUR / m²



Numerous new logistics zones are to be set up near multimodal nodes. (© PAL)

Anvers-Gand sont entre 40 et 45 EUR/m²/an et l'axe Anvers-Bruxelles est le plus cher à 45 EUR/m²/an minimum, avec des pointes à 50 EUR/m²/an. En ce qui concerne la Wallonie, ces chiffres sont par ailleurs restés stables depuis 2006, alors que les 'prime rents' avaient atteint des pointes à 60 EUR/m²/an en 2008 et 2009.

Selon les experts, ce niveau de prix attractif n'est pas dû à une offre supérieure à la demande. « En Wallonie, il y a moins de spéculation pure de la part de propriétaires privés par rapport à la Flandre. Le

rôle des intercommunales de développement est prépondérant, et il a un effet stabilisateur sur les prix », explique ainsi Alexis Duvieusart (Knight Frank). Ces mêmes intercommunales sont par ailleurs à l'affût du moindre terrain privé à vendre lorsqu'elles font face à un risque de pénurie.

Christophe Nihon (Immoquest) pointe quant à lui un autre atout spécifique à la Wallonie : « L'entreprise peut, en respectant certains critères, bénéficier d'une exonération du précompte immobilier pour une durée maximale de 5 ou 7 ans (selon sa taille). »

Comparaison internationale

La comparaison est aussi particulièrement à l'avantage de la Wallonie lorsqu'on élargit le cercle des recherches aux régions limitrophes. La région de Lille propose certes des prix comparables à l'achat (autour de 60 EUR/m²), mais les locations d'entrepôts 'prime' sont plus chères (jusqu'à 60 EUR/m²/an). Au nord et à l'est, l'avantage concurrentiel est encore plus grand : de 40 à 55 EUR à la location et de 85 à 145 EUR pour l'achat de terrains dans le Limbourg hollandais, et 53 EUR en moyenne à la location et 85 EUR à l'achat pour la région de Cologne-Düsseldorf en Allemagne.

Attractivité multimodale

De l'avis général des experts, le prix d'achat des terrains évoluera tôt ou tard à la hausse, surtout pour les terrains qui offrent de bonnes perspectives multimodales. « D'une part, le marché est globalement orienté à la hausse, explique Christophe Nihon (Immoquest), mais en outre les terrains du futur seront plus coûteux à viabiliser, ne fût-ce qu'en terrassements. Les acheteurs, d'ailleurs, sont prêts à payer le prix nécessaire pour une parcelle à fort potentiel, d'autant plus qu'il s'agit d'une opération hypothécable que les banques sont généralement prêtes à suivre. Le coût est donc lissable sur une période plus longue. »

Nihon pointe encore la possibilité de recourir ultérieurement à un Sale & Lease Back, opération pour laquelle plusieurs investisseurs institutionnels ont eu recours lors des dernières années en Wallonie. Selon lui, c'est un signe de confiance dans l'activité économique (et logistique) de la région.

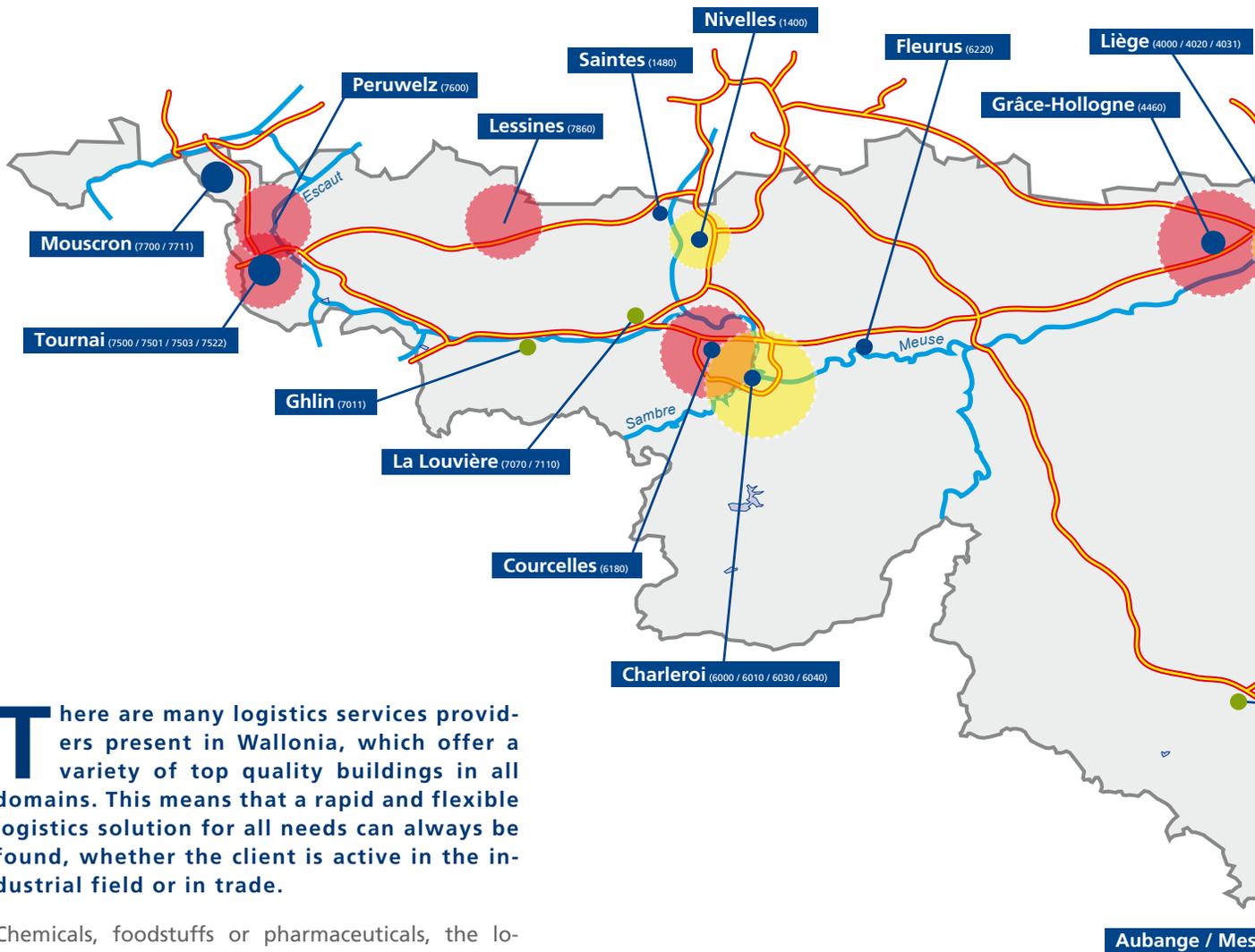
Cependant, même si les prix des terrains devaient augmenter, il n'y a aucune raison pour que la Wallonie perde son avantage concurrentiel par rapport aux régions voisines, d'autant plus qu'elle dispose aussi d'autres atouts en matière de coûts, comme l'explique Alphi Cartuyvels (AWEX) : « Le prix du terrain est certes plus un élément qualifiant qu'un élément déterminant dans le choix d'un investisseur, puisqu'il s'agit d'un coût unique, mais la Wallonie offre aussi des coûts opérationnels intéressants. Dans le Hainaut, le coût total du personnel, si l'on tient compte de la disponibilité et de la rotation de celui-ci, est inférieur de 23 % à ce que l'on trouve dans le triangle Anvers-Gand-Bruxelles par exemple. »

Cushman & Wakefield (private)	Cushman & Wakefield (governmental)	Knight Frank
		140/220
		125/185
120/130	100	
170/200		
170/220		
150/200		
150		120-190
130		
130		
90	70	
		70/160
		70/160
50/60	30	40/85
90	70	
90		
65	30	25/45
35/40		20/40
35/40	22	25/45
35/40	22	20/40



De nombreuses nouvelles zones logistiques s'installeront à proximité des nœuds multimodaux. (© PAL)

Experienced players... and projects



There are many logistics services providers present in Wallonia, which offer a variety of top quality buildings in all domains. This means that a rapid and flexible logistics solution for all needs can always be found, whether the client is active in the industrial field or in trade.

Chemicals, foodstuffs or pharmaceuticals, the logistics services providers present in Wallonia bring together all imaginable specialities. Over the past ten years they have seen spectacular development, and they are thus operating modern and efficient premises. The three main routes along which these logistics companies are located are Liege-Germany, Charleroi-Mouscron and the south of the province of Limbourg.

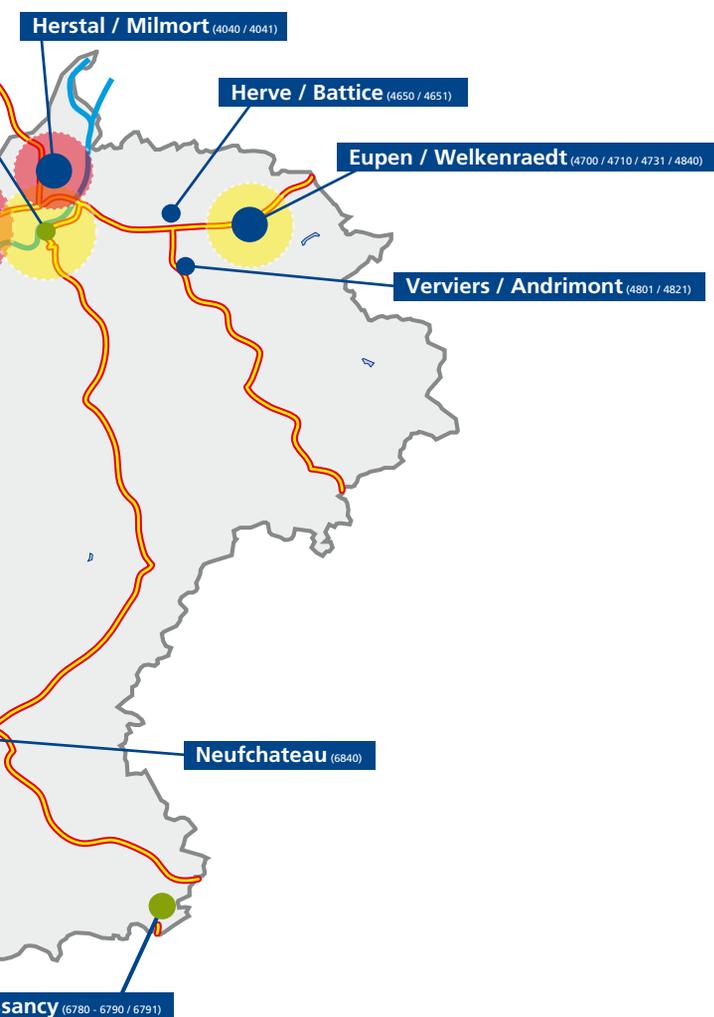
How do you find a logistics partner ?

This map shows the major Walloon logistics centres, with both the warehousing space already available from the local logistics suppliers and the extension of the logistics space planned for the next few years.

In order to find a logistics supplier in a specific zone, visit www.warehouseandlogistics.com/Top250 where you can search by company name, by post code (as shown on the map) or by minimum surface area.

Zone	Surface entrepôts / Available warehouse space (x 10.000 m²)
Nivelles	83
Saintes	65
Liège	54,5
Herstal / Milmort	206,2
Grâce-Hollogne	126,5
Herve / Battice	30,1
Eupen / Welkenraedt	171
Verviers / Andrimont	35
Charleroi	83
Courcelles	96,6
Fleurus	59,4
Aubange / Messancy	143
Neufchateau	26
Ghlin	35
La Louvière	115
Manage	5
Tournai	158,7
Péruwelz	
Mouscron	157
Lessines	

Des acteurs d'expérience ... et des projets



Legends / Légendes

- Walloon network of large size navigable waterways / Réseau wallon de voies navigables à haut gabarit
- Motorway / Autoroute
- Logistics zones / Zones logistiques
- Logistics zones with large plots of land available / Zones logistiques avec grandes parcelles disponibles
- Planned extensions to logistics zones 2012/2013 / Extensions de zones logistiques prévues 2012/2013
- Planned extensions to logistics zones 2014/2015 / Extensions de zones logistiques prévues 2014/2015

I l existe en Wallonie un grand nombre de prestataires logistiques, qui composent une offre variée de bâtiments de premier ordre dans tous les domaines. De quoi fournir une solution logistique rapide et flexible pour tous les besoins, que le client soit actif dans un secteur industriel ou dans le commerce.

Chimie, produits alimentaires ou pharmaceutiques, les prestataires logistiques installés sur le sol wallon regroupent toutes les spécialisations imaginables. Leur développement a été particulièrement spectaculaire ces dix dernières années, et ils exploitent donc des installations récentes et performantes. Les trois principaux axes le long desquels ces prestataires sont installés sont l'axe Liège-Allemagne, l'axe Charleroi-Mouscron et le sud de la province de Luxembourg.

Comment trouver un partenaire logistique ?

Cette carte reprend les principaux pôles logistiques wallons, avec d'une part la surface d'entreposage déjà disponible auprès des prestataires locaux et les extensions de zones logistiques prévues dans les prochaines années.

Pour trouver un prestataire logistique dans une zone spécifique, visitez le site www.warehouseandlogistics.com/Top250, où vous pouvez effectuer une recherche par nom de prestataire, par code postal (tels que mentionnés sur la carte) ou par surface minimum.

Grandes parcelles disponibles / large plots of land available	Extensions 2012/2013	Extensions 2014/2015
	23 ha	
x	41,7 ha	48 ha 180 ha
	40 ha	
	215 ha	190 ha
x		
x		
x		
		105 ha 100 ha
		25 ha

Welcome developers

Renting an existing logistics site makes it all the quicker to set up shop. When the overall occupation rate of existing warehouses is very high, or when customers want to impose certain technical criteria, they turn to project developers first and foremost. These developers are increasingly active in Wallonia.

There are several project developers in Wallonia who specialise in logistics real estate. One of their strengths is that they have land ready and waiting for a customer to come along to begin building a warehouse. Therefore several months can be saved before the warehouse is operational. Furthermore, the developers free customers from all the building management work.

Brussels-Charleroi axis

“Developers of logistics projects are now clearly interested in the Brussels-Charleroi axis, and we firmly believe in its development”, says Didier Delobel (Knight Frank). This interest is accompanied by a climate that is more favourable to private investors. “Several years ago, public owners were clearly giving priority to the end-users. Now, project developers are given far more consideration. We just need to ensure that the existing subsidies are accessible to them, and then everything will be perfect”, Walter Goossens gladly tells us (Jones Lang Lasalle).

Investors are making the right decision, like WDP which recently bought the GSK site in Heppignies near Charleroi. Joost Uwents, the CEO of WDP, is delighted with the way the file was managed: “Besides affordable plot prices, the authorities in the Walloon Region are very quick to issue building permits, partly thanks to the single permit. You only have to submit one request to obtain several authorisations. But the most important aspect is that the public service employees are really prepared to collaborate with companies who invest and bring jobs to Wallonia.”

WDP will clear the 16-ha plot of land bought from GSK before preparing it for future logistics projects. WDP is responsible for all the procedures, but won't begin building until an initial contract has been signed with the customer.

Montea has also invested in Wallonia for Coca-Cola, and its CCO, Peter de Muynck, has also noticed an evolution in customer demands: “Our business is to offer logistics buildings for rent. But users are increasingly asking us to develop these buildings for them, like the 13 000 m² that we built to order for Coca-Cola in Heppignies.” In this case, it was Coca-Cola who provided the specifications. Montea

The project developers present in Wallonia offer their customers a great deal of flexibility.



was responsible for financing and constructing the building which is now rented by the multinational.

“It is the main trend”, confirms Bart Vanderhoydonck (Cushman & Wakefield). “Rather than seeking refuge in the infrastructures of a given logistics service provider, end-users prefer to be master of the buildings and get a logistics provider to work for them. This allows them to be competitive and to more easily vary the activity according to demand.”

Les développeurs bienvenus

Les développeurs de projet présents en Wallonie offrent une grande flexibilité à leurs clients.



Louer un site logistique existant permet de s'installer rapidement. Lorsque le taux d'occupation global des entrepôts existants est très élevé, ou lorsque le client veut imposer certains critères techniques, c'est prioritairement vers les développeurs de projets qu'il se tourne. Ces développeurs sont de plus en plus actifs en Wallonie.

Il existe plusieurs développeurs de projets spécialisés dans l'immobilier logistique actifs en Wallonie. Une de leurs forces est de disposer de terrains sur lesquels ils n'attendent qu'un client pour lancer la construction d'un entrepôt. Plusieurs mois peuvent ainsi être gagnés avant la mise en service. Les développeurs libèrent par ailleurs les clients de tout le travail de gestion de la construction.

Axe Bruxelles-Charleroi

« Les développeurs de projets logistiques s'intéressent désormais clairement à l'axe Bruxelles-

Charleroi, et nous croyons aussi beaucoup à son développement », annonce Didier Delobel (Knight Frank). Cet intérêt s'accompagne d'un climat plus favorable aux investisseurs privés. « Il y a plusieurs années, la priorité des propriétaires publics allait clairement vers les utilisateurs finaux. Aujourd'hui, les développeurs de projets sont bien mieux considérés. Il reste simplement à faire en sorte que les subsides existants leur soient accessibles, et ce sera parfait », se réjouit Walter Goossens (Jones Lang Lasalle).

Les investisseurs ne s'y trompent pas, comme WDP qui a récemment racheté le site de GSK à Heppignies, près de Charleroi. Joost Uwents, le CEO de WDP, se réjouit de la manière dont le dossier a été géré : « A côté des prix de terrains intéressants, la Région Wallonne se distingue par la rapidité avec laquelle l'administration délivre les permis de bâtir, en partie grâce au permis unique. Une seule demande suffit pour obtenir plusieurs autorisations. Mais l'aspect le plus important est que les fonctionnaires sont vraiment prêts à collaborer avec les entreprises qui apportent des investissements et des emplois en Wallonie. »

WDP assainira le terrain de 16 hectares racheté à GSK avant de le préparer pour de futures affectations logistiques. WDP se charge de toutes les procédures, mais n'entame la construction qu'une fois un premier contrat signé avec un client.

Montea a elle aussi investi en Wallonie pour Coca-Cola, et son CCO Peter de Muynck pointe par ailleurs une évolution de la demande des clients : « Notre business, c'est de proposer des bâtiments logistiques à la location. Mais il nous arrive de plus en plus de développer ces bâtiments à la demande des futurs utilisateurs, comme pour les 13.000 m² que nous avons construits sur mesure pour Coca-Cola à Heppignies. » Dans ce cas, c'est Coca-Cola qui a établi le cahier des charges. Montea s'est chargé de financer et de réaliser le bâtiment dont la multinationale est maintenant locataire.

« C'est une tendance lourde, confirme Bart Vanderooy-donck (Cushman & Wakefield). Des utilisateurs finaux, plutôt que de trouver refuge dans les infrastructures d'un prestataire logistique donné, préfèrent être maîtres des bâtiments et y faire travailler un prestataire logistique. Cela leur permet de faire jouer la concurrence et de variabiliser plus facilement l'activité en fonction de la demande. »

An optimal reception for investors

It isn't just what the Walloons say – the experts are unanimous: in Wallonia, investors are given a warm welcome, and their administrative formalities are made easier by public bodies.

“In Wallonia, the local authorities are available and aware of the value of each investment. In Flanders, there is something of a tendency to live off past achievements. Wallonia is showing that it is capable of redeploying its vital forces to find solutions, with the support of the Walloon Export Agency (AWEX).” The speaker is an expert in providing support for investment projects: Walter Goossens, Head of Industrial & Retail Leasing at Jones Lang Lasalle.

The Coca-Cola example

“Coca-Cola's application at Heppignies shows how an intermunicipal development association can serve as the single point of contact,” notes Didier Delobel (Knight Frank). “In that particular case, this made it possible to speed up the purchase of the land and the obtaining of the construction permit.”

Christophe Nihon (Immoquest) also points to the unifying role of AWEX: “Not only are the contact people at the intermunicipal associations professionals with a good understanding of investors' requirements, but Awex plays a unifying role between the different associations.” This leads to concrete results, summarised as follows by Dirk Van Bulck (DTZ): “Wallonia is today attracting investment projects that would have ended up in Flanders ten years ago. It owes these successes in particular to the active assistance that potential investors receive with setting up business here.”

Now is the time to invest in logistics in Wallonia!

Un accueil optimal des investisseurs

Ce ne sont pas les Wallons qui le disent, mais les experts sont unanimes : en Wallonie, l'investisseur est choyé et son parcours administratif facilité par les acteurs publics.

« En Wallonie, les autorités locales sont disponibles et conscientes de la valeur de chaque investissement. En Flandre, on a un peu trop tendance à vivre sur ses acquis. La Wallonie montre qu'elle est capable de regrouper ses forces vives pour trouver des solutions, avec le soutien de l'Agence Wallonne à l'Exportation (AWEX). » Celui qui parle est un expert dans l'accompagnement de projets d'investissements : Walter Goossens, Head of Industrial & Retail Leasing chez Jones Lang Lasalle.

L'exemple Coca-Cola

« Le dossier Coca-Cola à Heppignies montre bien comment une intercommunale de développement peut jouer le rôle de l'interlocuteur unique, indique quant à lui Didier Delobel (Knight Frank). Dans ce cas particulier, cela a permis d'accélérer l'achat du terrain et l'obtention du permis de bâtir. »

Christophe Nihon (Immoquest) pointe également le rôle fédérateur de l'AWEX : « Non seulement les interlocuteurs au sein des intercommunales sont professionnels, avec une bonne compréhension des attentes des investisseurs, mais l'Awex joue un rôle fédérateur entre les différentes intercommunales. » Avec des résultats concrets, résumés comme suit par Dirk Van Bulck (DTZ) : « La Wallonie gagne aujourd'hui des projets d'investissements qui auraient été construits en Flandre il y a dix ans. Elle doit ces succès notamment à l'aide active que reçoit l'investisseur potentiel pour s'installer. »

C'est le moment pour investir en logistique en Wallonie !



Expert Logistics Files: order now!

1. Supply Chain Managers Testify (April 2011)
2. Logistics Innovation projects in Wallonia (June 2011)
3. Multimodality in Wallonia (September 2011)
- 4. Logistics Real Estate in Wallonia (August 2012)**

To order complimentary copies of Expert Logistics Files, contact Logistics in Wallonia (info@logisticsinwallonia.be).

Expert Logistics Files : commandez maintenant !

1. Témoignages de Supply Chain Managers (Avril 2011)
2. Projets d'innovation logistique en Wallonie (Juin 2011)
3. La multimodalité en Wallonie (Septembre 2011)
- 4. L'immobilier logistique en Wallonie (Août 2012)**

Pour commander des exemplaires supplémentaires des Expert Logistics Files, contactez Logistics in Wallonia (info@logisticsinwallonia.be).



Logistics In Wallonia

LIEGE AIRPORT
Building 52

B-4460 Grâce-Hollogne
Belgium

Tel. 0032 4 225 50 66

Fax 0032 4 225 50 65

info@logisticsinwallonia.be

www.logisticsinwallonia.be



Logistics
in Wallonia
| innovation | network |