

LA GAZETTE

PROMACTIF
— GROUPE —

ÉDITO

Évoluer vers un mieux

Selon la définition de certains anthropologues, « évoluer » signifie non pas simplement se transformer, mais bien se développer progressivement vers un mieux, vers quelque chose de plus en plus parfait, cohérent et adapté à son environnement. Un mieux qui est en phase avec le temps présent.

En 2023, ce « mieux » pour nos clients ImmoQuest, c'était l'expansion d'un entrepôt devenu trop petit, la mise en location d'une surface de bureau, c'était le déménagement dans un bâtiment plus moderne, ou l'achat d'un premier bien semi-industriel.

En 2023, ce « mieux » pour les premiers clients de la Résidence Asklepios, c'était la visite du chantier et d'un appartement témoin, l'emménagement dans leur(s) appartement(s), l'arrivée des premiers propriétaires, la fin des travaux.

En 2023, ce « mieux » pour Lift-Ô-Loft et le Jardin des Paraboles, c'était la poursuite des procédures administratives lentes, passage obligé vers la concrétisation de ces projets.

En 2024, les projets du Promactif Groupe vont évoluer. On s'en réjouit, comme chaque année, depuis près de 20 ans. Nous sommes prêts à relever les défis, à nous s'adapter aux besoins de demain.

En 2024, nous souhaitons insuffler à nos clients cette énergie qui nous habite.

Bonne et fructueuse année 2024 !

Christophe NIHON
PROMACTIF
— GROUPE —

christophe@promactif.be
+32 (0)4 265 45 06

BUSINESS P. 3

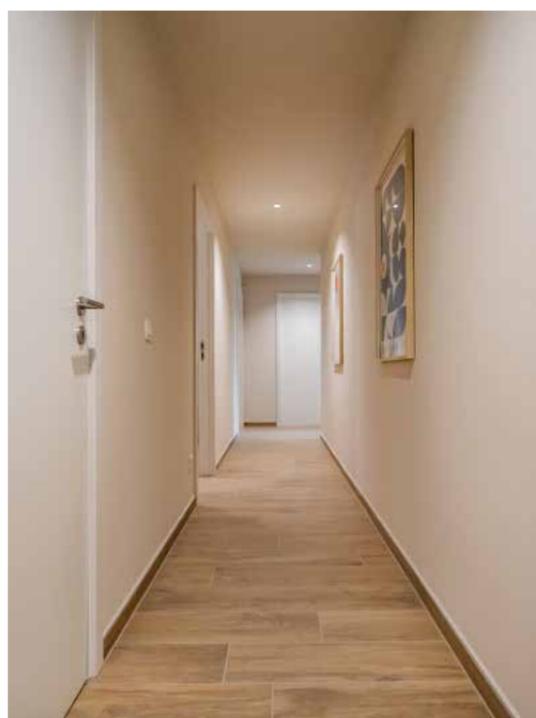
ImmoQuest, c'est le courtier de référence en Wallonie des biens immobiliers en entreprise. Tournez la page et découvrez quelques-unes des success stories d'ImmoQuest en 2023.

CHRISTOPHE NIHON
IMMOQUEST

www.immoquest.be
Philippe Pirmolin
+32 (0)4 265 45 06
philippe@immoquest.be

ACTU P. 4

La Résidence Asklepios, merveilleusement située dans le centre de Liège, passe du statut de chantier à lieu d'habitation réussi ! Promactif Groupe, à la tête du projet, est en cours de livraison des appartements aux acheteurs. Les 47 appartements neufs, spacieux et lumineux proposent une pièce de vie ouverte et chaleureuse, avec terrasse. Par leur configuration et leur ergonomie, tous les locaux et les espaces de circulation sont adaptés aux jeunes et aux aînés, avec ou sans mobilité réduite. Il reste plusieurs typologies d'appartements disponibles.



PATRIMOINE P. 4



Avant que les travaux ne débutent, des fouilles auraient été entreprises dans la zone de construction de la Résidence Asklepios afin de s'assurer de la préservation d'un potentiel patrimoine enfoui. Quelle surprise pour l'AWaP, d'y avoir délogé un mortier datant probablement du XII-XIIIème siècle.

PORTRAIT P. 4

Acteurs de terrain, spécialistes de la communication, ou experts en évaluation, l'équipe du Promactif Groupe est composée de personnalités différentes et complémentaires.



SOUS LA LOUPE

Voici un état actuel du marché pour vous aider à vous situer.

IMMOQUEST
VALUATIONS P. 2

INNOVATION P. 2

Découvrez le projet original d'économie de ressources, qui entre dans la vision globale des propriétaires du groupe immobilier Promactif !

APPEL À PROJET P. 4

Vous avez habité Jupille, vous ou une personne proche de vous a travaillé à la Brasserie Piedbœuf ?

Découvrez notre appel à collectionneurs !

SOUS LA LOUPE

ET VOTRE BÂTIMENT, IL VAUT COMBIEN?

Quels sont les critères généraux pour évaluer un bien immobilier d'entreprise?

Pour estimer la valeur de vente de votre immobilier d'entreprise, il faut tenir compte :

- de la situation géographique du bien (ville, zoning, accessibilité, visibilité),
- de l'état du bâtiment (les matériaux, la dégradation...),
- des autorisations nécessaires au développement d'une activité (permis d'exploitation, permis d'environnement, BDES...),
- du terrain à disposition (parking, zone de stockage, zone de manœuvre),
- de la consommation énergétique du bâtiment (panneaux photovoltaïques, isolation des murs...),
- de l'équipement du bâtiment (porte sectionnelle, pont ...),
- de l'offre et la demande pour ce type de bien,
- du taux d'emprunt bancaire du moment,
- de l'EBITDA,
- du contexte local du secteur.



CONTEXTE EN LOGISTIQUE EN 2023

La Belgique est reconnue pour son expertise en développement industriel et logistique. Elle compte près de 790.000m² de take up global logistique/semi industriel au 1er semestre 2023, pour un loyer entre ± 40€/m²/an (± 50€ à Liège) et ± 70€/m²/an et un très faible taux d'inoccupation de ± 2 %. Et, sans surprise, l'immobilier neuf en semi-industriel et logistique a du succès tant à l'achat qu'à la location.

CONTEXTE EN BUREAU EN 2023

En 2023, le marché du bureau reste instable. L'offre est supérieure à la demande et le taux d'occupation à la location est relativement bas. De plus, c'est un marché à 2 vitesses : ce sont les bureaux installés dans des bâtiments modernes et durables qui ont le plus de succès ; tandis que les bureaux « à l'ancienne » n'ont plus la cote. Quant au coworking, il a fortement subi la crise Covid et ne parvient pas à remonter la pente, le télétravail étant resté d'actualité dans plusieurs sociétés.

VOUS DÉSIREZ FAIRE ÉVALUER VOTRE BIEN ?

www.immoquest-valuations.be

+32 (0)4 265 45 06 - info@immoquest-valuations.be

IMMOQUEST
VALUATIONS

INNOVATION

UNE PLUS-VALUE ÉNERGÉTIQUE POUR L'EX-RTT LESSIVE ET UNE NOUVELLE AFFECTATION POUR LE SITE ?

L'ancien site de la RTT Lessive sera à terme équipé d'un important pôle autonome de production énergétique. C'est en lisant la presse internationale que l'idée originale et dotée de sens a vu le jour : Christophe Nihon a d'obtenu en 2023 un permis d'environnement classe 3 pour couvrir les paraboles historiques du site de pas moins de 20.000 m² de panneaux photovoltaïques ! Une première en Communauté européenne (seule la Suisse possède une installation similaire).

Et si le projet du Jardin des Paraboles alias village intergénérationnel ne voit pas le jour, faute de décision du Conseil d'Etat dans un délai raisonnable, la production d'énergie neutre en carbone est une plus-value non négligeable pour le futur acquéreur.



POUR NOS DEMANDES
EN PROVINCE DE LIÈGE,
NOUS RECHERCHONS
± 1.000 M² DE HALL



UN AVIS PERTINENT
**UNE SOLUTION
EFFICACE**

CHRISTOPHE NIHON
IMMOQUEST

Centre d'Affaires du Moulin - Rue Louis Maréchal 101b
B-4360 BERGILERS (OREYE)

philippe@immoquest.be

+32 (0)4 265 45 06 - www.immoquest.be

ENCORE DE BEAUX CHALLENGES POUR LES ENTREPRISES WALLONNES !

BUSINESS

Des variables qui modifient profondément le paysage de l'immobilier d'entreprise en 2023, il y en a une belle quantité : des taux d'intérêts qui jouent au yoyo, une forte pénurie de main d'œuvre technique de qualité, un contexte géo-politique compliqué, l'augmentation des prix des matières premières... C'est déroutant et déstabilisant. Mais c'est aussi très challengeant pour les entreprises wallonnes ! Ce renouveau perpétuel les force à imaginer, se projeter, innover. Et, accompagnées par ImmoQuest, elles trouvent l'écrin dans lequel elles vont pouvoir s'épanouir.

LE SEMI-INDUSTRIEL À LA COTE

Plus de 70% des transactions qui ont eu lieu cette année chez ImmoQuest sont liées à des biens à usage semi-industriel.

Les biens industriels **géographiquement bien situés** dans des zonings prisés comme les Hauts-Sarts ou Alleur sont vendus/loués en quelques jours. Deux exemples parlants : un bâtiment de $\pm 650m^2$ sur un terrain de $\pm 1.700m^2$ sur la 1^{ère} avenue n°185

(en plein cœur du zoning des Hauts-Sarts) a directement trouvé acquéreur : **AL IN 1** qui louait dans la même rue et cherchait à s'agrandir. Un autre entrepôt de $\pm 1.800m^2$ sur un terrain de $\pm 5.800m^2$ rue des Technologies 16 au PAE d'Alleur a également été vendu en moins d'une semaine. L'heureux nouveau propriétaire est **EUROMUSIQUE** qui louait des locaux aux Hauts-Sarts.

UNE TRÈS BELLE TRANSACTION

Nous sommes fiers d'avoir conclu **une très belle transaction pour nos clients TrendyFoods** et félicitons les nouveaux propriétaires, la société **WILLEMS BOIS** de Verviers, dont les activités sont en pleine croissance, qui s'est vu l'opportunité d'acquérir un site exceptionnel de $\pm 12.500m^2$ (halls + bureau) sur $\pm 25.500m^2$ de terrain. TrendyFoods, l'ancien propriétaire du bien, y était en effet à l'étroit et double sa superficie en déménageant dans un complexe flamboyant neuf de $27.000m^2$ qu'il a fait construire aux Hauts-Sarts. Total succès et belle continuation pour ces deux sociétés !

FORTE DEMANDE DE BIENS NEUFS

La demande d'entrepôts neufs, construits sur mesure, reste également forte. Les **nouveaux parcs PME** avec des unités à partir de $\pm 300m^2$ sont effectivement très recherchés : on veut du moderne, du durable, de la hauteur sous plafond, des quais, une très bonne accessibilité ainsi que du parking... Les parcs PME ont donc du succès ! Et le **VOLTA BUSINESS PARC** en est une belle preuve : 25 unités PME ont été construits sur un ancien site Electrabel, rue de Droixhe à Liège. La totalité a été vendue en moins de 2 ans... dont 70% par ImmoQuest ! D'autres parcs PME semblables sont en cours de commercialisation à Alleur, Ans, Seraing, Villers-le-Bouillet... dont ImmoQuest se charge de la commercialisation !

DE BEAUX DEALS EN LOGISTIQUE AUSSI !

Le secteur logistique qui avait battu tous les records en 2022, revient à la "normale" d'avant Covid, tout en restant structurellement solide. On comptabilise près de $860.000m^2$ de nouveaux

projets pour 2023-2024 et sur ce volume, seuls $\pm 40.000m^2$ restent à louer ! Au vu des risques financiers et des coûts de construction, les promoteurs ne débutent quasi jamais de projets « en blanc » (Expertise nov 23).

Le géant de l'e-commerce Amazon a loué, via son sous-traitant **VDP**, un entrepôt de $\pm 7.550m^2$ à Flémalle. Idéal car situé à seulement 5 minutes de l'aéroport de Bierset, ce nouveau hub est opérationnel depuis octobre 2023 et remplace leur ancien bâtiment de $\pm 2.000m^2$.

ImmoQuest et Aximas ont travaillé en bonne collaboration afin de conseiller cette transaction.

Urban Express Supply Chain SRL, déjà implanté aux Hauts-Sarts, continue son expansion en s'installant dans des locaux supplémentaires rue de l'Aéropostale 13 à Grâce-Hollogne. Ce bâtiment de $\pm 850m^2$ de hall et bureaux, entouré d'un terrain de $\pm 4.000m^2$, si précieux en plein zoning industriel, était idéal pour la société en logistique qui fait de l'entreposage et du dédouanement.

Plus d'infos : www.immoquest.be

LIVRAISON MARS 2024



PAE ALLEUR - AVENUE DE L'INFORMATIQUE 40
4432 ALLEUR

8 Halls PME :
de $\pm 335m^2$ à $\pm 513m^2$
Plus que 4 unités disponibles !

A VENDRE

LIVRAISON MI 2025



PAE VILLERS-LE-BOUILLET - RUE DE
WAREMME 128, 4530 VILLERS-LE-BOUILLET

12 Halls PME :
de $\pm 385m^2$ à $\pm 770m^2$

A VENDRE

NEW



LIÈGE SCIENCE PARK
AVENUE DU PRÉ AILY 10, 4031 ANGLEUR

Bureaux et Laboratoires : $\pm 1.685m^2$
Stock : $\pm 405m^2$
sur terrain de : $\pm 4.100m^2$

A VENDRE

VISIBILITÉ E42 !



PAE GRÂCE-HOLLOGNE - RUE DE WALLONIE 19
4460 GRÂCE-HOLLOGNE

Hall : $\pm 4.500m^2$
Bureaux : $\pm 428m^2$
sur terrain de : $\pm 14.177m^2$

A VENDRE

NEW



RUE DE SAUHEID 26
4032 CHÉNÉE

Terrain de $\pm 4.000m^2$

A VENDRE



PLACE GEORGES ISTA 7
4020 LIÈGE

Showroom & atelier : $\pm 428m^2$
Bureaux : $\pm 170m^2$

A LOUER

DISPONIBLE DÉBUT 2024



BOULEVARD PASTEUR 26
4100 SERAING

Halls PME : $\pm 730m^2$
divisibles à partir de $\pm 365m^2$

A LOUER

50 PLACES PARKING



QUAI MATIVA 62
4020 LIÈGE

Bureaux : $\pm 1.526m^2$
divisibles à partir de $\pm 750m^2$

A LOUER

UNE PIÈCE
ARCHÉOLOGIQUE
HORS DU COMMUN
PRÊTÉE PAR
PROMACTIF GROUPE
À L'ÉGLISE
SAINT-JACQUES
DE LIÈGE



Avant que les travaux de construction de la résidence Asklepios ne débutent, des fouilles ont été entreprises dans la zone afin de s'assurer de la préservation d'un potentiel patrimoine enfoui. Quelle surprise pour l'AWaP, l'Agence Wallonne du Patrimoine, organisme qui a coordonné les fouilles, d'y avoir délogé un mortier datant probablement du XII-XIIIème siècle et qui appartenait probablement à l'abbaye de Saint-Jacques. Des rebuts de vaisselle ont également été découverts dans une des couches de la fosse à déblais. Christophe Nihon, gérant du Promactif Groupe et propriétaire de la découverte, était persuadé qu'une pièce d'une telle envergure historique devait être exposée dans son contexte. C'est pourquoi il a décidé de prêter le mortier romain, à long terme, à la Fabrique d'Eglise qui assure la gestion de l'église Saint-Jacques. « En tant qu'acteur du développement immobilier liégeois, je suis sensible à l'importance de la préservation du Patrimoine. Dans plusieurs de mes projets, mon souhait est de mettre en avant l'existant » souligne Christophe Nihon. Le mortier est exposé au sein d'une des absidioles de l'Église Saint-Jacques à Liège pour une durée indéterminée.

PORTRAIT

LA PLUS GRANDE FORCE DU PROMACTIF GROUPE ?
SON ÉQUIPE !

Promactif Groupe, c'est avant tout une équipe pluridisciplinaire, qui trouve ses racines dans la connaissance du terrain, qui capte les tendances et anticipe les besoins... C'est aussi une équipe axée solutions, toujours à la recherche de défis.

CHRISTOPHE : C'est la source. Le foncier coule dans ses veines. Il est stratège, il a l'expérience et le réseau. Et son épouse **MONIQUE**, toujours à ses côtés.

PHILIPPE
Acteur de terrain, il est en contact permanent avec ses clients, ce qui lui permet de répondre à leurs différents besoins de façon efficace et personnalisée.

MARIE
Conseillère, est chargée de la communication du Groupe.

ANNE-SOPHIE
Architecte, développe et suit méticuleusement les chantiers Promactif.

BÉA
Graphiste, rend nos supports jolis et efficaces !

HANY
Multi tâches, assure l'administratif, les évaluations d'immobilier d'entreprise et le suivi clients.

ACTU

UNE PARTIE
DES APPARTEMENTS LIVRÉS !

Les 47 appartements neufs, spacieux et lumineux de la Résidence Asklepios proposent une pièce de vie ouverte et chaleureuse, avec terrasse. Par leur configuration et leur ergonomie, tous les locaux et les espaces de circulation sont adaptés aux jeunes et aux aînés, avec ou sans mobilité réduite.

En cours de livraison, les premiers heureux propriétaires investissent les lieux et confirment les qualités sus mentionnés du bien. L'équipe du Promactif Groupe leur souhaite de passer des moments extraordinaires entre ces nouveaux murs.

Intéressé.e ? Il reste plusieurs typologies d'appartements disponibles. A vous la liberté de personnaliser votre bien.



Plus d'infos : philippe@promactif.be - www.residenceasklepios.be

MISE EN LUMIÈRE
DU PASSÉ
BRASSICOLE
DE JUPILLE

Lift-Ô-Loft est le projet de réhabilitation de l'ancienne brasserie Piedbœuf à Jupille. Si ce projet de réaménagement a bien obtenu ses permis, un recours au Conseil d'état le ralentit. Le projet promet des bâtiments rénovés, respectueux de l'environnement, composés d'appartements, de lofts et d'autres infrastructures telles qu'un espace muséal. Connu pour son attachement au patrimoine, Promactif Groupe, propriétaire du bien et du projet Lift-Ô-Loft, lance un appel aux passionné.e.s et aux collectionneurs pour contribuer à mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel.

Vous vous intéressez au patrimoine brassicole de Jupille, ou une personne proche de vous a travaillé à la Brasserie Piedbœuf ? Vous possédez des photos, des objets, des souvenirs d'époque (de 1900 à 1990) ?

Vous souhaitez exposer ces pièces dans le futur espace muséal de Lift-Ô-Loft ?

CONTACTEZ-NOUS :

info@promactif.be
ou 04/277 30 37



APPEL
À PROJET

PROMACTIF
— GROUPE —

VOUS DÉSIREZ EN SAVOIR PLUS SUR PROMACTIF GROUPE ET LES ENTREPRISES QUE LE GROUPE PROPULSE ?

www.promactifgroupe.be
Christophe Nihon
+32 (0)4 265 45 06
christophe@promactif.be



CHRISTOPHE NIHON
IMMOQUEST

VOUS DÉSIREZ VENDRE/LOUER/ACHETER UN BÂTIMENT ?

www.immoquest.be
Philippe Pirmolin
+32 (0)4 265 45 06
philippe@immoquest.be