

2.2 Tableau récapitulatif au 30 juin 2010

2.2.1 Immeubles de placement

	Immeubles de placement	Adresse	Superficie totale (m ²) ¹
Immeubles résidentiels ou mixtes			
1	Tervueren 13 A/B	1040 Bruxelles	4 628
2	Sablon	1000 Bruxelles	4 655
3	Complexe Laeken - Pont Neuf	1000 Bruxelles	5 720
4	Le Bon 24-28	1000 Bruxelles	1 666
5	Lombard 32	1000 Bruxelles	1 432
6	Complexe Louise 331-333	1050 Bruxelles	4 871
7	Place du Samedi 6-10	1000 Bruxelles	3 769
8	Broqueville 8	1150 Bruxelles	836
9	Bataves 71	1040 Bruxelles	552
10	Tervueren 103	1040 Bruxelles	881
11	Louis Hap 128	1040 Bruxelles	688
12	Rue Haute	1000 Bruxelles	2 630
13	Résidence Palace	1040 Bruxelles	6 388
14	Churchill 157	1180 Bruxelles	2 210
15	Auderghem 237-239-241-266-272	1040 Bruxelles	1 739
16	Edison	5000 Namur	2 029
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	5000 Namur	2 795
18	Ionesco	5100 Jambes	930
19	Musset	5000 Namur	562
20	Giono & Hugo	5100 Jambes	1 412
21	Antares	5100 Jambes	439
22	Ring	2018 Antwerpen	10 236
23	Résidence Gauguin et Manet	6700 Arlon	2 885
Total du secteur « Immeubles résidentiels ou mixtes »			63 953
Immeubles à appartements meublés			
24	Ensemble Souveraine	1050 Bruxelles	11 847
25	Louise 130	1050 Bruxelles	1 110
26	Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1050 Bruxelles	1 978
27	Louise 270	1050 Bruxelles	1 043
28	Vallée 48	1050 Bruxelles	623
29	Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1050 Bruxelles	1 567
30	Freesias	1030 Bruxelles	3 635
31	Héliotropes	1030 Bruxelles	1 493
Total du secteur « Immeubles à appartements meublés »			23 296

1 Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

2 Voir lexique. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3 Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

4 Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

5 Voir lexique.

6 Cette VLE n'est pas comparable aux loyers contractuels, car (pour les immeubles à appartements meublés) elle ne tient pas compte d'une occupation meublée.

Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyers contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
621	3	84,12%	554 451	659 111	636 878
3 342	30	91,07%	909 987	999 230	891 270
4 637	42	86,76%	526 386	606 694	624 295
1 666	15	100,00%	173 204	173 204	193 428
1 096	13	98,78%	190 168	192 508	156 433
1 509	8	98,77%	602 200	609 700	638 400
2 365	24	88,89%	260 871	293 481	292 680
836	8	84,5%	63 206	74 801	88 155
312	3	100,00%	55 217	55 217	55 980
410	6	100,00%	113 941	113 941	110 875
688	7	61,22%	43 319	70 761	72 390
1 380	20	93,43%	192 112	205 612	267 018
6 189	57	81,17%	546 900	673 800	669 800
1 955	22	68,51%	171 182	249 862	261 558
1 739	21	95,29%	181 415	190 390	184 278
758	7	77,26%	91 348	118 230	147 798
1 518	21	96,43%	264 954	274 769	280 910
930	10	98,42%	85 906	87 286	99 880
472	6	85,04%	41 670	49 000	50 200
1 412	15	86,12%	101 471	117 821	142 830
439	7	100,00%	38 885	38 885	37 128
6 898	82	100,00%	836 000	836 000	780 200
2 885	35	90,08%	278 995	309 708	298 245
44 057	462 appartements	90,34%	6 323 788	7 000 011	6 980 629
11 847	116	79,02%	2 429 647	2 429 647	1 371 858 ⁶
694	9	73,58%	208 392	208 392	153 500 ⁶
1 930	31	83,71%	555 898	555 898	323 800 ⁶
958	14	77,95%	224 542	224 542	138 700 ⁶
623	6	70,59%	101 890	101 890	85 200 ⁶
1 567	16	75,91%	361 203	361 203	248 200 ⁶
3 138	37	79,65%	387 852	387 852	338 400 ⁶
1 223	25	86,52%	248 265	248 265	165 700 ⁶
21 980	254 appartements meublés	79,33%	4 517 689	4 517 689	2 825 358 ⁶

	Immeubles de placement	Adresse	Superficie totale (m ²) ¹
Logement des seniors			
32	Château Chenois	1410 Waterloo	6 354
33	New Philip	1190 Bruxelles	3 914
34	Jardins de Provence	1070 Bruxelles	2 052
35	Bel Air	1030 Bruxelles	5 350
36	Résidence Grange des Champs	1420 Braine-l'Alleud	3 396
37	Résidence Augustin	1190 Bruxelles	4 832
38	Ennea	9100 Sint Niklaas	1 848
39	Kasteelhof	9200 Dendermonde	3 500
40	Wielant	8570 Anzegem/Ingooigem	4 834
41	Résidence Parc Palace	1180 Bruxelles	6 719
42	Résidence Service	1180 Bruxelles	8 716
43	Résidence du Golf	1070 Bruxelles	6 424
44	Résidence Boneput	3960 Bree	2 993
45	Résidence Aux Deux Parcs	1090 Bruxelles	1 423
46	Résidence L'Air du Temps	4032 Chênée	2 763
47	Au Bon Vieux Temps	1435 Mont-Saint-Guibert	1 268
48	Op Haanven	2431 Veerle-Laakdal	4 675
49	Résidence Exclusiv	1140 Bruxelles	2 758
50	Séniorie Mélopée	1080 Bruxelles	2 777
51	Logis de Famenne	5564 Wanlin	1 290
52	Les Charmes en Famenne	5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3 165
53	Seniorerie La Pairelle	5100 Wépion	1 599
54	Gaerveld	3500 Hasselt	1 895
55	Résidence du Plateau	1300 Wavre	7 106
56	Seniorie de Maretak	3130 Begijnendijk	5 312
57	De Edelweis	1500 Hal	5 114
58	Bois de la Pierre	1300 Wavre	2 272
Total du secteur « Logements des seniors »			104 349
Hôtels et autres			
59	Hotel Martin's Bruges	8000 Brugge	11 369
60	Royale 35	1000 Bruxelles	1 813
61	Klooster Hotel	3000 Leuven	2 510
62	Bara 124-126	1040 Bruxelles	1 539
63	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292
64	Carbon	3600 Genk	5 715
65	Eburon	3700 Tongeren	4 016
66	Ecu	3600 Genk	1 960
67	Eurotel	3620 Lanaken	4 779
68	Villa Bois de la Pierre	1300 Wavre	320
Total du secteur « Hôtels et autres »			34 313
TOTAL des immeubles de placement			225 911

1 Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

2 Voir lexique. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3 Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

4 Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyers contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
6 196	100	100,00%	775 000	775 000	869 500
3 820	111	100,00%	424 300	424 300	532 000
1 944	72	100,00%	348 300	348 300	332 300
4 578	161	100,00%	633 300	633 300	648 600
3 152	75	100,00%	374 700	374 700	397 100
4 598	95	100,00%	471 200	471 200	491 800
1 670	41	100,00%	173 700	173 700	160 900
3 335	82	100,00%	314 100	314 100	423 200
4 584	103	100,00%	482 400	482 400	555 500
6 400	180	100,00%	1 098 700	1 098 700	1 049 400
8 332	200	100,00%	1 130 100	1 130 100	984 700
6 004	202	100,00%	680 300	680 300	958 000
2 747	78	100,00%	409 100	409 100	461 500
1 348	53	100,00%	207 100	207 100	245 400
2 474	88	100,00%	409 100	409 100	409 200
1 203	43	100,00%	182 900	182 900	161 500
4 202	84	100,00%	373 300	373 300	385 700
2 600	71	100,00%	409 000	409 000	390 600
2 497	70	100,00%	393 900	393 900	340 200
1 223	96	100,00%	110 000	110 000	146 400
2 399	42	100,00%	265 000	265 000	278 400
1 439	51	100,00%	165 000	165 000	614 000 ⁷
1 706	20 appartements	100,00%	152 400	152 400	160 000
6 751	143	100,00%	1 135 000	1 135 000	1 137 000
5 046	116	100,00%	470 000	470 000	514 000
4 858	97	100,00%	510 000	510 000	601 900
2 158	65	100,00%	400 200	400 200	400 200
97 264	2 519 lits et 20 appartements	100,00%	12 498 100	12 498 100	13 649 000
0	0	100,00%	1 719 496	1 719 496	1 088 180
0	0	87,56%	162 556	185 656	174 405
0	0	100,00%	528 738	528 738	420 200
0	0	100,00%	48 289	48 289	66 960
0	0	100,00%	24 000	24 000	12 000
0	0	100,00%	400 000	400 000	540 000
0	0	100,00%	287 500	287 500	443 100
0	0	100,00%	201 500	201 500	221 900
0	0	100,00%	337 200	337 200	360 800
0	0	50,00%	18 000	36 000	32 400
0	0	98,91%	3 727 279	3 768 379	3 359 945
163 301	736 appartements et 2 519 lits	n.a.	27 066 856	27 784 179	26 814 932 ⁶

⁵ Voir lexique.

⁶ Cette VLE n'est pas comparable aux loyers contractuels, car (pour les immeubles à appartements meublés) elle ne tient pas compte d'une occupation meublée.

⁷ Est égale à la VLE après réalisation de l'extension de la maison de repos pour un budget de 7 millions €. La VLE de la maison de repos en état actuel correspond bien au loyer contractuel actuel.

2.2.2 Projets et rénovations en cours

Projet ou rénovation	Adresse	Inv. estimé	Inv. à ce jour	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
(en millions €)						
I. Projets en cours						
Media Gardens	Bruxelles	14,1	0,2	13,9	2011	Construction de 75 appartements, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings en sous-sol
Extension du Klooster Hotel	Leuven	12,0	3,8	8,2	2012	Construction de 58 nouvelles chambres d'hôtel et d'un parking souterrain
Seniorerie La Pairelle	Wépion	7,8	0,5	7,3	2011/2012	Extension de la maison de repos
Résidence Exclusiv	Bruxelles	3,2	0,0	3,2	2011/2012	Extension de la maison de repos
Séniorie Mélopée	Bruxelles	0,8	0,6	0,2	2010	Extension de la maison de repos
Gaerveld	Hasselt	9,5	0,0	9,5	2011	Développement d'une maison de repos
Livourne 14, 20-24	Bruxelles	4,5	3,5	1,0	2010	Conversion en résidentiel d'immeubles affectés actuellement en bureau afin de créer un ensemble avec l'immeuble Livourne 16-18.
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	1,0	5,7	2011/2012	Développement d'une maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	2,5	0,3	2,2	2010	Rénovation d'un immeuble résidentiel de 20 appartements et d'une surface commerciale
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	1,6	0,0	1,6	2012	Rénovation et extension de la maison de repos
Logis de Famenne	Wanlin	1,5	0,0	1,5	2011/2012	Extension de la maison de repos
De Edelweis	Begijnendijk	2,5	0,0	2,5	2014/2015	Extension de la maison de repos
Eburon	Tongeren	1,0	0,0	1,0	2013	Extension de l'hôtel et rénovation des arches existantes
III. Réserves foncières						
Platanes	Bruxelles	0,2	0,2	0,0		Réserve foncière
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0		Réserve foncière
Total		69,7	11,9	57,8		
Frais d'étude activés			0,2			
Variation de la juste valeur		-	-0,6	-		
Arrondi		-	0,2	-		
Montant au bilan			11,7			

Parmi tous ces projets, 67% sont déjà pré-loués. Le budget d'investissement total de 57,8 millions € est supposé payé en espèces, à l'exception de 1,8 million € relatif au projet Gaerveld qui fera en principe l'objet d'un apport en nature, comme mentionné en note annexe 45 des états financiers consolidés.