

D'leteren Immo

Créer des espaces de vie et de travail intemporels adaptés
à l'évolution des besoins des personnes et de la société



Notre métier

En tant que bras immobilier du groupe D'Ieteren en Belgique, D'Ieteren Immo gère les actifs immobiliers nécessaires aux activités du groupe, notamment les bureaux, les ateliers, les concessions, les centres logistiques et/ou les parkings.

Ses activités s'articulent essentiellement autour de la conversion de sites et de la recherche de nouvelles zones de développement dans les secteurs semi-industriels et tertiaires, ainsi que sur le marché résidentiel.

De plus, il aide également les consommateurs finaux, à savoir les locataires des 31 sites du portefeuille, en leur proposant des conseils immobiliers et un ensemble de services innovants.

Avec ses différentes activités, D'Ieteren Immo cherche à garantir la prospérité de son immobilier qui, dans certains cas, fait partie des actifs du groupe depuis plusieurs décennies.

Il recherche l'excellence dans ses différents domaines de responsabilité, grâce aux éléments suivants :

- une gouvernance rigoureuse ;
- une gestion durable de son portefeuille de biens ;
- des relations à long terme avec les clients, fournisseurs et autorités ;
- une équipe hautement qualifiée et proactive.



Message de Paul Monville, CEO de D'Ieteren Immo



Jour après jour, nous devons réinventer notre profession, car notre principal défi réside aujourd'hui dans la conception et le développement d'environnements capables de résister à l'épreuve du temps en faisant preuve de flexibilité.

En 2019, nous avons réfléchi à notre identité et à notre image. Trois termes, tous trois porteurs de sens et de promesses, constituent désormais la vision de notre société : « Mind. Plan. Build ». Le premier nous rappelle qu'avant de poser la première pierre, nous devons prendre conscience de l'impact de nos actions, en particulier au niveau environnemental. Le deuxième souligne l'importance de la planification : face aux défis sociétaux actuels, il est essentiel de tendre vers une utilisation parcimonieuse des ressources et l'allongement du cycle de vie des bâtiments. Le troisième renvoie à l'essence même de notre profession : la construction. Construire les infrastructures de demain, mais aussi notre futur commun.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement ? Nous devons réinventer fondamentalement le cœur de notre profession en favorisant une création de valeur à long terme. C'est précisément cet engagement collectif qui nous a unis depuis la création de D'Ieteren Immo en 2016 et qui constitue l'essence de notre stratégie « Invest, enhance, hold when core and divest when non core » : une stratégie destinée à garantir la croissance durable de la société, dans le respect des valeurs du groupe D'Ieteren et de ses actionnaires familiaux. Je suis convaincu que cette approche est « la » réponse pertinente aux grands défis que doivent relever notre secteur et notre société à l'heure actuelle. L'année dernière, avec l'aide des experts de FutureProofed,

nous avons jeté les bases de notre vision stratégique dans le domaine du développement durable. Des Indicateurs clés de performance (ICP) et un plan d'action ambitieux suivront en 2020. Le processus de réflexion a été mené en concertation avec nos parties prenantes internes et externes, car nous croyons qu'il est essentiel d'agir ensemble dans ce domaine. En favorisant une approche proactive, nous sommes en mesure d'offrir à D'Ieteren Immo comme à chacune des personnes impliquées une mission remarquable, à savoir participer à la création des infrastructures et des villes du futur, en jouant un rôle actif dans la transition vers une société et une économie plus durables.

Il va de soi que D'Ieteren Immo se positionne comme étant capable de produire ou de transformer un actif immobilier qui répond aux besoins de ses consommateurs finaux en tenant compte de la durabilité de ses choix. Cette approche vaut tant pour les nombreux projets de développement mis en place par D'Ieteren Auto que pour la diversification de nos opérations immobilières. Le projet résidentiel « TenBosch Housing » en Région de Bruxelles-Capitale, dont les biens ont été loués en 2019, illustre cette approche. Par le biais du concept « real estate as a service » (l'immobilier considéré comme un service), notre objectif consiste à proposer à nos clients un ensemble de services innovants compris dans leur location : des services qui contribuent au bien-être et à la santé des occupants, comme la possibilité d'aller travailler à vélo. Cependant, nous avons encore beaucoup de choses à apprendre et à améliorer. C'est pourquoi nous continuerons à écouter nos clients et locataires, l'un des principaux points de notre agenda 2020.



“Nous devons réinventer fondamentalement le cœur de notre profession en favorisant une création de valeur à long terme.”

Pour D'leteren Immo, 2019 fut une année de résultats. Outre le projet TenBosch Housing, dix nouveaux locataires ont rejoint notre portefeuille de clients B2B. Cette diversification de la clientèle a été possible grâce à la reconversion de sites anciennement utilisés par le groupe.

À partir de 2020, cette dynamique sera élargie aux projets Mobilis et Circularium. Le projet Circularium à Anderlecht consiste à transformer plus de 10.000 m² de zone industrielle en un grand centre dédié à l'innovation locale et à la production circulaire. Le projet Mobilis situé dans la zone du canal de Bruxelles constitue la pierre angulaire d'une vision ambitieuse, dans laquelle l'activité commerciale et productive, la mobilité axée sur le futur et le développement urbain sont indissociables. D'leteren Immo veut redévelopper le site pour en faire un bâtiment multifonctionnel qui abritera également la concession du futur.

Durant l'exercice 2019, D'leteren Immo a investi 25 millions EUR et généré un résultat d'exploitation de 4,8 millions EUR (hors reventes), respectant ainsi les objectifs du budget et du plan stratégique à 10 ans. Il a également pu recruter et accueillir trois nouvelles personnes disposant de précieuses compétences dans notre équipe, portant ainsi l'effectif total à 44 personnes à la fin 2019. Le niveau de formation est resté élevé, avec une moyenne de 5 jours par employé. D'leteren Immo a clôturé l'année sur un taux de satisfaction du personnel de 71 %, soit une nouvelle hausse par rapport à l'année précédente.

J'aimerais conclure en remerciant toute l'équipe pour son engagement indéfectible grâce auquel notre mission est devenue réalité.

> 2019 en résumé

Mesures dans le cadre d'une politique de développement durable

D'Ieteren Immo s'efforce de faire preuve de proactivité dans la réalisation des 17 Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Le secteur immobilier et ses parties prenantes doivent s'engager dans la lutte contre le réchauffement climatique, vu l'importante part de responsabilité du secteur dans les émissions de gaz à effet de serre. Pour relever ce défi sociétal, D'Ieteren Immo a jeté les bases d'une politique de développement durable ambitieuse en 2019, soutenu dans cette initiative par des experts d'une société de consultance belge, FutureProofed.

Plusieurs entrevues avec des parties prenantes internes et externes de la société ont permis de dégager les principales tendances et les thèmes matériels pour l'organisation. Cet exercice a débouché sur l'élaboration d'une matrice de matérialité. Favorisant une approche ascendante, D'Ieteren Immo a également créé un groupe de travail représentant la diversité de l'équipe. Lors d'une session interactive, les membres du groupe ont défini la vision globale et les axes stratégiques de la nouvelle politique de la société en matière de durabilité en se basant sur les questions clés identifiées au préalable dans la matrice de matérialité.

Au terme du processus, huit thèmes ont été retenus. Ils sont tous axés sur la réalisation de deux objectifs majeurs : « Concevoir, construire et préserver un modèle économique durable » et « Être un employeur de premier ordre et un partenaire fiable dans l'évolution vers une société plus juste et plus durable ».

Projet résidentiel TenBosch Housing à Ixelles

Un complexe à usage multiple comprenant 35 appartements et un magasin au rez-de-chaussée a été érigé sur le site d'un ancien parking, dans le quartier du Châtelain à Bruxelles. Pour D'Ieteren Immo, il s'agit d'une première diversification réussie dans le secteur résidentiel : le projet a respecté le budget et les biens ont été mis en location trois mois avant la date prévue.

Le projet TenBosch Housing illustre une tendance émergente dans l'immobilier, qui consiste à considérer l'immobilier comme un service ; en d'autres termes, il s'agit de proposer aux clients (les locataires) autre chose qu'un bien « physique » en incluant un ensemble de services dans la location. Par exemple, grâce à un partenariat avec Proximus, D'Ieteren Immo a mis des réseaux de fibre optique à la disposition de ses locataires. Elle a également signé un contrat visant à gérer les activités de jardinage des espaces pour ses locataires avec une entreprise de travail adapté (entreprise qui offre du travail à des personnes atteintes d'un handicap mental), un concept qu'elle prévoit d'introduire dans d'autres projets immobiliers à l'avenir.

Kronos Porsche Centre à Louvain-la-Neuve

Entamée au début du printemps 2018, la construction du nouveau Kronos Porsche Centre à Louvain-la-Neuve, dans l'Axisparc de Mont-Saint-Guibert, s'est terminée au début 2019. Ce bâtiment a été conçu pour accueillir la nouvelle génération de véhicules électriques Porsche et soutenir le développement de la gamme E-Hybrid. Il est équipé d'environ dix stations de recharge, dont deux terminaux ultrarapides accessibles aux clients.

D'Ieteren Immo voulait réduire au maximum l'empreinte écologique du bâtiment et le rendre virtuellement indépendant en termes de consommation énergétique. C'est maintenant chose faite grâce à l'association de panneaux photovoltaïques et d'une pompe à chaleur.





*Eveline Khazen,
Lead project architect chez D'leteren Immo*

“Nous réfléchissons de plus en plus à la fin de vie d'un bâtiment en nous demandant par exemple comment réutiliser un site spécifique si l'activité de garage disparaît.”



*Steve van Nieuwenhuyse,
Property Foreman chez D'leteren Immo*

“L'installation de panneaux solaires avec accumulateur a été un défi intéressant pour D'leteren Immo, en particulier par le fait que nous avons été la première entreprise belge à utiliser cette méthode.”



> Stratégie pour 2020 et au-delà

Mise en œuvre de la stratégie « Invest, enhance, hold when core and divest when non-core »

D'leteren Immo se positionne clairement comme une société immobilière responsable qui réfléchit aux évolutions économiques, sociétales et environnementales et les anticipe. Elle continue également à innover en vue de créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes, notamment ses clients et fournisseurs, ses employés et actionnaires, et la société dans son ensemble.

Cadrant parfaitement avec les valeurs incarnées par l'actionnariat familial du groupe D'leteren, la stratégie « Invest, enhance, hold when core and divest when non-core » appliquée par D'leteren Immo est au cœur de son approche durable. Cette stratégie consiste à investir à (très) long terme, sans privilégier les gains rapides, ce qui implique de repenser complètement les méthodes traditionnelles des promoteurs immobiliers. D'leteren Immo entend jouer un rôle de pionnier dans ce domaine sur le marché belge.

Par exemple, deux sites bruxellois seront particulièrement analysés en 2020 :

- Le projet Mobilis à Anderlecht : un projet de bâtiment flexible, innovant, multifonctionnel et neutre en énergie actuellement mené avec le bureau d'architectes Xaveer de Geyter

- Un projet destiné à repenser le site du siège de D'leteren à Ixelles à l'image des prochaines étapes de l'évolution du groupe.

Stratégie de durabilité

D'leteren Immo est convaincu que le développement durable n'est pas une option, mais une nécessité. C'est la raison pour laquelle il veut montrer l'exemple dans la gestion durable des bâtiments existants et des nouveaux projets. Dans le cadre de cette ambition, la société a identifié huit thèmes pour lesquels elle a formulé des objectifs spécifiques. Ils formeront ensemble les éléments constitutifs de la stratégie de développement durable de D'leteren Immo, aux côtés du double objectif d'« être un employeur de premier ordre et un partenaire du changement » et de « concevoir, construire et préserver l'avenir ».

En respectant cette stratégie globale, un plan d'action et des indicateurs clés de performance pour les dix prochaines années ont été définis en 2020. Ceux-ci seront régulièrement examinés dans le cadre d'un processus d'amélioration continue.

“D'leteren Immo continue à innover en vue de créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes, notamment ses clients et fournisseurs, ses employés et actionnaires, et la société dans son ensemble.”

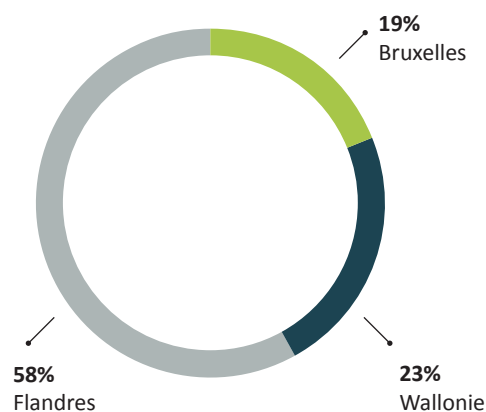
D'leteren Immo

Chiffres clés

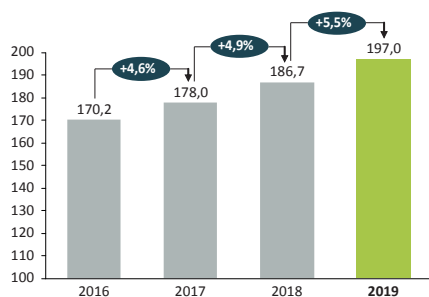
PORTFEUILLE DE BIENS IMMOBILIERS (m²)

	m²
Parkings	434.617
Ateliers	37.100
Showrooms	41.061
Stockage	74.654
Bureaux	30.736
Technique/utilité	22.080
Residentiel	4.505
Autres	163.537
TOTAL	808.290
<i>dont surfaces couvertes</i>	<i>272.821</i>
SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS	767.424

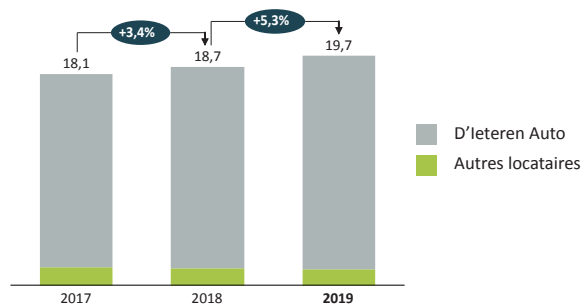
31 SITES



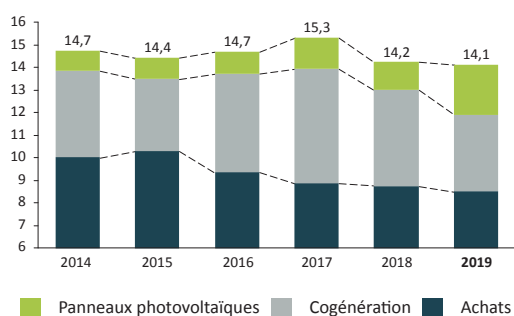
VALEUR COMPTABLE DU PORTFEUILLE IMMOBILIER (en millions EUR)



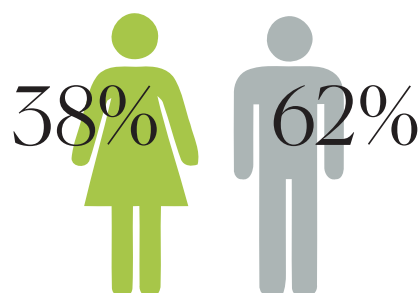
REVENU LOCATIF NET (en millions EUR)



CONSOMMATION ET SOURCE D'ÉLECTRICITÉ¹ (millions de kWh)



52 MEMBRES DE L'ÉQUIPE²



¹ A périmètre identique
² Y compris les consultants externes