



Parking Rotatif Bouillon

Investissement abordable

Avec ses paysages fantaisistes, ses rivières sinueuses et ses vastes forêts, la Wallonie attire de nombreux **touristes nationaux et étrangers**. Bouillon est l'une de ces villes wallonnes inondées de touristes chaque année, qui doivent tous chercher un endroit où se garer à leur arrivée. Comme Bouillon ne dispose **pas de places de parking suffisantes** pour accueillir tous ces touristes et que la **demande augmente chaque année**, la municipalité sollicite des projets susceptibles de remédier à cette pénurie.



Ainsi, Ainsi, nous commencerons bientôt la construction d'un **projet en deux phases** sur les rives de la Semois, surplombant le Château Fort de Bouillon de l'autre côté de la rivière. La première phase consiste en l'aménagement **d'un parking souterrain, le Parking Rotatif Bouillon**. La deuxième phase sera suivie par la construction d'un **hôtel quatre étoiles** pour répondre par ailleurs à la demande croissante d'hébergements de qualité.

Dans cette brochure, nous vous présentons pas à pas les recherches et les chiffres qui ont motivé notre choix pour un parking rotatif à Bouillon. Si, après l'avoir lue, vous êtes, vous aussi **convaincu**, notre responsable de projet se fera un plaisir d'en **discuter plus en détail** lors d'un **entretien personnel** et, qui sait, nous nous rencontrerons peut-être bientôt à l'occasion d'un de nos événements clients.

A bientôt !

Thomas Lecluse

À propos de Unibricks

Il y a dix ans, nous avons commencé avec une grande passion pour l'immobilier et un objectif clair : vous aider à construire un **avenir sûr et heureux** pour vous et vos proches. Cette passion et cette détermination, vous les retrouvez encore aujourd'hui chez tous nos employés.

D'une offre composée principalement **d'immobilier hôtelier** et de **résidences secondaires**, Unibricks est devenu un développeur immobilier disposant d'une gamme très variée de biens d'investissement. Avec l'ajout au portefeuille **d'immobilier étudiant**, de **résidences de retraite** et **d'immobilier social**, les investisseurs trouveront toujours un projet adapté à leurs besoins.



Sommaire

Parking Rotatif Bouillon	7
Pourquoi Bouillon?	8
Touristique	12
Parkings comme investissement	16
Offre	20
Hôtel	21





Parking Rotatif Bouillon

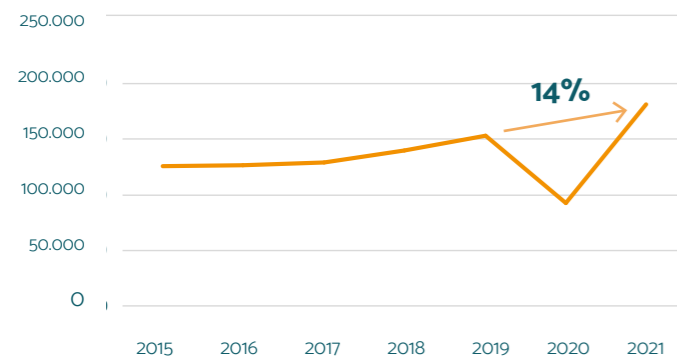
Parking Rotatif Bouillon est un parking souterrain qui comptera **100 places de stationnement** dont certaines seront équipées de **bornes de recharge électrique**. Ces parkings sont proposés comme opportunité d'investissement et, pour des **raisons fiscales**, **démarrent avec un minimum d'achat de 3 unités par client**.

Le parking sera composé **d'un étage** et sera **entièrement automatisé**. Il y aura une barrière automatique et un automate de stationnement, ce qui signifie que, hormis l'entretien habituel et les réparations occasionnelles, il n'y aura **pratiquement pas d'entretien**.

Par la suite, un **hôtel quatre étoiles** avec restaurant, bar et piscine viendra s'ajouter aux parkings. Ils ne seront donc **pas loués uniquement aux touristes**, mais aussi aux hôtes de l'hôtel. Plus d'informations à ce sujet à la page 21.

Pourquoi investir à Bouillon ?

Le fait que Bouillon soit une attraction touristique se reflète aussi clairement dans le **nombre de visiteurs qui augmente** chaque année. En effet, en 2021, 230 991 nuitées ont été enregistrées, soit une **augmentation de 14 %** par rapport à 2019 (dernière année avant l'éclatement de Covid). Les années précédentes, les chiffres ont également augmenté d'une année sur l'autre et, fait remarquable, ils ont **progressé plus rapidement d'année en année**. Cela s'explique en partie par le fait qu'il y a tellement de choses à découvrir dans la région qu'une journée ne suffit pas. En moyenne, les touristes restent donc 2 à 3 nuits et 53 % d'entre eux les passent à l'hôtel*.



+ 230.000 nuits par an
uniquement **400** places
de parking

Pendant leur séjour, ils peuvent utiliser les 400 places de parking disponibles à Bouillon, mais **ce n'est pas suffisant**. Avec l'augmentation du nombre de touristes, cette pénurie **ne cesse de s'aggraver**. Sur ces 400 places de parking, **seules deux sont équipées d'une borne de recharge électrique**. Avec l'augmentation du nombre de voitures électriques, c'est d'ores et déjà insuffisant. C'est pourquoi nous avons prévu suffisamment de places de parking dans le Rotation Parking Bouillon équipées de bornes de recharge électrique.

Si l'on considère tous les chiffres, on peut donc s'attendre à un **parking plein en haute saison**. Même si l'on part d'un taux d'occupation faible à très faible de 20 à 40 % en moyenne saison et en basse saison, comme dans les **prévisions prudentes**, on reste avec des chiffres positifs au bas de l'échelle grâce à des **coûts d'entretien et d'exploitation limités**. Mais en supposant une tendance à la croissance soutenue et réaliste, vous pouvez vous attendre à des chiffres tels que ceux indiqués dans les **prévisions de bénéfices réalistes**.



*Sources: OwT ; STATBEL (Office belge de statistique) / IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) – Traitements OwT

Prognose	Vide locatif	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Revenues abonnes	€ -	€ 19.900	€ 24.875	€ 29.850	€ 29.850
Revenues parking rotatif	€ -	€ 139.500	€ 178.560	€ 229.152	€ 243.474
Coûts d'exploitations	- € 14.000	- € 47.820	- € 54.927	- € 59.570	- € 54.665
Frais de gestion	€ -	- € 11.158	- € 14.280	- € 18.130	- € 19.133
Bénéfice du parking	- € 14.000	€ 100.422	€ 134.267	€ 181.301	€ 199.527
90% partage du résultat	- € 12.600	€ 90.380	€ 120.840	€ 163.171	€ 179.574
Bénéfice par emplacement	- € 135	€ 972	€ 1.299	€ 1.755	€ 1.931
Estimation des frais de copro (Syndic)	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
Canon annuel	€ 400	€ 400	€ 401	€ 402	€ 400
Avantage fiscal du canon	- € 120	- € 120	- € 120	- € 120	- € 120
Revenues TOTAL/emplacement	- € 535	€ 592	€ 918	€ 1.373	€ 1.551
Revenues TOTAL (3 emplacements)	- € 1.546	€ 1.775	€ 2.755	€ 4.118	€ 4.653
Revenues TOTAL (5 emplacements)	- € 2.577	€ 2.959	€ 4.592	€ 6.863	€ 7.755

1) Tout calcul de rendement ou toute estimation de revenus ou de coûts sont purement indicatifs et sont préparés avec le plus grand soin sur la base des modalités et des données connues à ce moment-là. IMPORTANT : ceux qui veulent un rendement supérieur à celui du compte d'épargne doivent prendre plus de risques. Tout comme l'achat d'un appartement classique en vue de le louer comporte des risques (recherche d'un locataire, dégâts locatifs éventuels, coûts imprévus pour le bien, forte baisse du prix en cas de revente, risques fiscaux, risques d'assurance, risques d'incendie, etc.), cet investissement comporte également ces risques ! Ni le vendeur, ni les propriétaires fonciers, ni le prestataire de services, ni la société UNIBRICKS, ne se prononcent sur la réussite de l'opération. Un parking en construction doit faire face à une période de démarrage pour trouver les premiers clients. Le propriétaire foncier ne se porte garant que du terrain. Le vendeur se porte garant des structures. Le prestataire de services est chargé des travaux de rénovation. Le gestionnaire est chargé de la gestion. Le propriétaire et le vendeur n'assument aucune responsabilité en matière de gestion. Il appartient à l'acheteur d'évaluer lui-même les risques de rendement de son bien mis en exploitation.

(2) La préparation ou la réalisation du rendement tel qu'il est indiqué ne constitue donc pas une obligation de résultat dans le cadre d'UNIBRICKS. En conséquence, le gestionnaire ne peut donner aucune garantie ni prédire l'avenir. Les résultats varient en fonction tarifs parkings et des modalités en vigueur au moment de la conclusion des transactions, qui sont susceptibles d'être modifiées à tout moment. Seul la décompte tel qu'établi par le notaire, sera considéré comme définitif. En cas de doute, l'acheteur doit s'adresser à son notaire. UNIBRICKS n'est pas responsable pour des différences éventuels. (3) Estimation des frais selon les modalités légales et contractuelles. UNIBRICKS ne peut en aucun cas être tenue responsable de la modification des dispositions légales et contractuelles. (4) L'hypothèse ne tient pas compte des taxations. L'avantage fiscal du canon annuel est estimé pour le modèle ci-dessus à 30%. (5) Il s'agit d'un parking avec 93 emplacements.

Les atouts touristiques de Bouillon

1. Semois Kayaks

Visiter Bouillon est une excellente idée tout au long de l'année. En été, les touristes affluent pour profiter de la fraîcheur des forêts et de la rivière. Sur et hors de l'eau, il y a beaucoup à voir et à faire.

Juste à côté du Parking Rotatif Bouillon se trouve **Semois Kayaks**, le point de départ idéal pour une **exploration en kayak**.

2. Belvédère de Bouillon

En automne, n'oubliez pas de prendre vos chaussures de randonnée, car les magnifiques couleurs automnales attirent même les touristes les moins sportifs sur les **nombreux sentiers de randonnée**. Il ne vous reste plus qu'à en choisir un. Il y a de fortes chances que vous tombiez sur une **tour de guet** en route, qui vous offre une vue imprenable sur les vastes étendues environnantes.



Le Belvédère de Bouillon (1,7 km), **le Jambon de la Semois** (29 km) et, peut-être le plus célèbre grâce aux innombrables photos sur Instagram, **le Tombeau du Géant** (10 km). L'ascension est parfois ardue, mais elle en vaut la peine. Achetez des souvenirs au **Marché de Nathalie**, où vous pouvez choisir parmi plus de **300 bières artisanales Belges**.

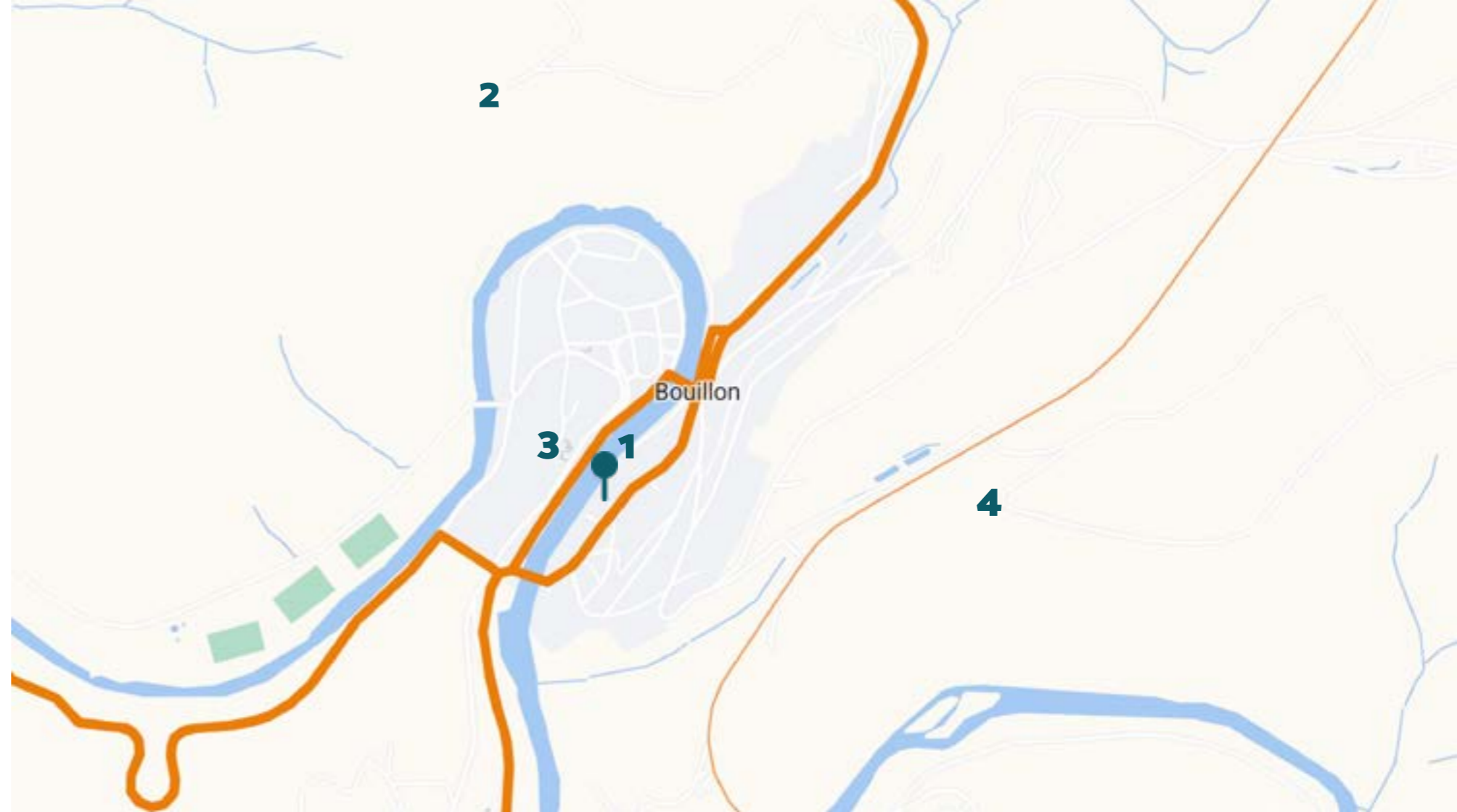


3. Chateau fort de Bouillon

Lorsque le froid s'installe, les touristes viennent surtout pour profiter des **rues historiques** et de la délicieuse cuisine aux saveurs riches. Lorsque le paysage est couvert d'une couche de neige, les sentiers de randonnée attirent les touristes à nouveau en masse pour profiter **d'une bonne dose de plaisir dans la neige**. Le **Château fort de Bouillon** ressemble alors à un décor de conte de fées. Pourtant, l'histoire de cet impressionnant château est beaucoup moins romantique. Tout au long de sa longue histoire, il a surtout servi de fortification militaire. Au cours d'une **visite guidée** ou d'une promenade aux flambeaux, vous en apprendrez plus sur le célèbre chevalier **Godefroy de Bouillon**, les croisades et les nombreuses conquêtes du château.

4. Zoo de Bouillon

Lorsque les températures remontent et que les bonnets et les gants sont remisés au placard, la nature se réveille. Le printemps est la période idéale pour observer les jeunes animaux au **zoo de Bouillon**, situé à **un kilomètre et demi**. Votre jeune progéniture peut y découvrir pas moins de **500 animaux** et dépenser ses dernières énergies dans la **plaine de jeux du parc**.



Places de parking comme investissement

✓ Fiable et abordable

L'immobilier est un **investissement fiable**, mais malheureusement coûteux. Les parkings sont tout aussi fiables. De plus en plus de voitures circulent chaque année et il faut pouvoir les laisser dans un endroit sécurisé. Les parkings restent donc un **marché en pleine croissance** et sont également **beaucoup moins chers que les biens immobiliers classiques**. Par exemple, vous pouvez acheter un **lot de trois places de parking** dans le parking de rotation de Bouillon à **partir de € 105 000**.

✓ Prêt pour l'avenir avec les bornes de recharge électrique

Le **nombre de voitures électriques augmente de façon exponentielle**, ce qui nécessite des adaptations. Non seulement du chauffeur - ne partez pas (encore) en toute insouciance, mais vérifiez d'abord si vous pouvez recharger votre véhicule et à quel endroit - mais aussi de la part de l'infrastructure. Pour être fin **prêt pour l'avenir**, des bornes de recharge électriques seront également installées dans ces parkings.



✓ Pas d'inquiétude concernant les mauvais payeurs ou les dommages

Conduire jusqu'à la côte alors que vous venez de mettre les pieds sous la table parce que les locataires de votre maison de vacances ont une fuite d'eau, ou aller au tribunal parce que votre locataire n'a pas payé son loyer depuis des mois. Ce sont des **risques réels dans l'immobilier classique**, mais pas dans les parkings.

Il faut déjà faire beaucoup d'efforts pour endommager un parking et même si quelqu'un y parvient, c'est la voiture qui en subit la plus grande partie des conséquences. Vous ne devez donc **pas vous inquiéter des dommages causés à vos biens**. Vous n'aurez **pas non plus à vous soucier des mauvais payeurs**, car sans payer, les chauffeurs ne sortent tout simplement pas.

✓ Immobilier aux coûts d'entretien limités

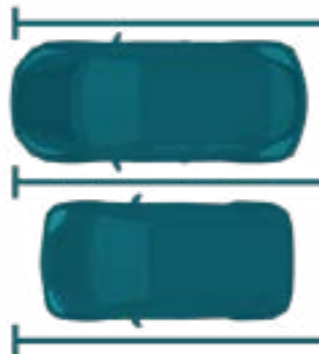
Grâce à la robustesse de la finition, les **réparations et l'entretien sont limités**, ce qui permet de **réduire les coûts**. Il en va de même pour la gestion. L'entrée et la sortie se font sans assistance grâce à la **barrière automatique**, et le paiement s'effectue également à une **machine de paiement automatique** de billets.

✓ Investir sans se soucier de l'exploitation

Les contrats, les cartes d'identité et les garanties **ne sont pas nécessaires** pour louer une place de stationnement dans un parking rotatif. Le seul papier utilisé est le ticket de stationnement, qui est délivré par un distributeur automatique. Il est également un peu plus facile de trouver des locataires. Mais le meilleur dans tout cela ? **Vous n'avez pas à vous préoccuper de tout cela**. Nous veillons à ce que tout fonctionne correctement et à ce que tout soit réparé si nécessaire.



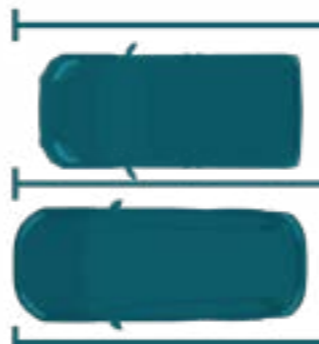
3 places de parking
à pd €105.000 = €35.000 par place*



4 places de parking
à pd €129.000 = €32.250 par place*



5 places de parking
à pd €155.000 = €31.000 par place*



**Les prix s'entendent hors TVA et hors frais.*



Un hôtel quatre étoiles comme attraction touristique

La Semois traverse la province du Luxembourg et un peu de la France avant de rejoindre à la Meuse. Dans les bras de l'une de ses nombreuses boucles se trouve le pittoresque Bouillon. La beauté des environs, les **nombreux sentiers de randonnée** à travers les forêts verdoyantes, les **points de vue spectaculaires** et les curiosités font que cette ville photogénique (ou instagramable doit-on dire de nos jours?) attire de plus en plus de visiteurs et de nuitées, année après année.

Ce n'est pas seulement une bonne raison pour construire un parking rotatif, mais aussi pour construire un nouvel hôtel. C'est pourquoi, dans une phase suivante, un **hôtel quatre étoiles de 150 chambres** sera construit au-dessus du **parking rotatif Bouillon**, avec une **piscine**, un **restaurant** et un **bar**. Les hôtes pourront ainsi profiter non seulement de la beauté des lieux, d'une expérience culinaire, mais aussi d'un plongeon relaxant et rafraîchissant dans la piscine. **L'architecte Marc Corbiau** en assure le design.



Les experts immobiliers d'Unibricks examinent avec vous votre situation financière et personnelle, dans le but de réaliser le projet qui vous convient le mieux, afin que vous puissiez profiter de votre investissement en toute sérénité.

Plus d'informations sur le projet?

Nous serons heureux de vous aider :

 09 394 39 90

 info@unibricks.be



Bureaux à:

Gand
Bruxelles
Anvers

info@unibricks.be
+32 (0)9 349 39 90
www.unibricks.be



Avertissement

Unibricks et ses filiales rédigent leurs brochures avec le plus grand soin. Néanmoins, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exhaustivité, l'exactitude ou l'actualité des prix et des informations figurant dans cette brochure. Nous ne pouvons donc être tenus responsables du contenu de ces informations, ni des dommages directs ou indirects qui pourraient résulter de l'utilisation, de la confiance ou des actions prises en réponse aux informations fournies dans cette brochure. L'explication du promoteur/vendeur et l'engagement de service de location sont une obligation de moyen et non une obligation de résultat. Attention ! Vous investissez en dehors du contrôle de la FSMA. Aucune exigence de licence ni de prospectus n'est requise pour cette activité.