



WALLONIA HEALTHSPACES SRL

Immobilier de la santé de proximité

FICHE D'IDENTITÉ INSTITUTIONNELLE — 2025

WHS développe, rénove et met à disposition des infrastructures de santé de proximité en Wallonie. **WHS est une société immobilière — elle n'est pas un opérateur de soins.**

1. IDENTITÉ JURIDIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Dénomination sociale	Wallonia HealthSpaces SRL
Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée (SRL) à finalité sociale
Siège social	Rue du Fer 27, 4020 Liège, Belgique
Secteur d'activité	Immobilier de la santé — développement, rénovation, mise à disposition d'infrastructures de soins
Code NACE	6820 — Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués
Cadre légal	Code des sociétés et des associations (CSA) — Livre 5 — SRL
Fondateur & administrateur délégué	Dr Arsène Lames (Lames Angus) — Médecin de santé publique
Contact officiel	contact@walloniahealthspaces.be
Site internet	www.walloniahealthspaces.be

2. MISSION ET POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Wallonia HealthSpaces SRL (WHS) est une société à finalité sociale spécialisée dans l'immobilier de la santé en Wallonie. Sa mission est de **développer, acquérir, rénover, aménager et mettre à disposition des infrastructures adaptées aux soins de première ligne** dans les zones wallonnes à déficit d'offre médicale.

WHS agit exclusivement sur les murs, la conformité, la programmation immobilière et l'attractivité des lieux. Les soins relèvent d'opérateurs cliniques juridiquement distincts.

■ Reconversion du bâti

Transformation d'espaces sous-utilisés — agences bancaires, commerces vacants — en centres de santé modernes et accessibles.

■ Accessibilité territoriale

Implantation prioritaire dans les zones reconnues en déficit médical par l'INAMI et la Région wallonne.

■ Durabilité & impact

Rénovation aux normes PEB, accessibilité PMR systématique, loyers maîtrisés et gouvernance à finalité sociale.

3. DIRECTION ET GOUVERNANCE

Administrateur délégué fondateur	Dr Arsène Lames — Médecin de santé publique (ULiège / Université de Nancy)
Expérience clinique	Fondateur du Centre Médical de Jemeppe — Praticien de première ligne, Liège
Organe d'administration	Administrateurs fondateurs — mandat indéterminé, délibération collégiale et solidaire
Comité stratégique	5 membres — avis obligatoire sur tout investissement > 50 000 € et sur la mission sociale
Dividendes	Plafonnés à 30 % du bénéfice net — réinvestissement prioritaire des excédents
Partenaires juridiques	Cabinet EKLO (droit des sociétés) — Me Hubin (notariat)
Partenaire comptable	Belgofisc — Fabrique de SRL

4. CHIFFRES CLÉS ET AMBITION 2035

10 Sites prévus d'ici 2035	150 K Habitants couverts (cible)	8 000 m² Surface locative visée
80+ Praticiens accueillis (objectif)	753 650 € CAPEX Pôle Bonaparte	-15 % Loyers sous marché médical

Les projections sont présentées à titre indicatif et restent soumises aux validations financières, techniques, réglementaires et partenariales requises.

5. PORTEFEUILLE DE PROJETS

Projet	Localisation	Horizon	Statut
Pôle Santé Bonaparte	Quai Bonaparte 6–7, Liège	2026	Projet phare — financement structuré (Wallonie Santé + BNP + Spreds). ~312 m ² .
Espace Santé Grivegnée	Grivegnée, Liège	2029	Second site — laboratoire territorial. ~2 000 m ² . Modèle de réplication.
Pôle Santé Ans	Ans, Province de Liège	2030–31	Phase d'expansion — zone à déficit médical INAMI identifiée.
Centre de santé Herstal	Herstal, Province de Liège	2031–32	Phase d'expansion — reconversion urbaine prioritaire.
Pôle Santé Verviers	Verviers, Province de Liège	2035	Cinquième implantation — clôture de la Phase 3 du réseau régional.



6. STRUCTURE DE FINANCEMENT ET PARTENAIRES

Le modèle économique repose sur des baux fermes à long terme générant des revenus locatifs stables. Le montage financier combine plusieurs sources complémentaires :

■ Wallonie Santé Prêt subordonné à finalité sociale — 376 825 € — 2,50 % — 20 ans — différé capital 24 mois.	■ BNP Paribas Fortis Prêt senior bancaire — 376 825 € — 3,50 % — 20 ans — hypothèque 1er rang.	■ Investisseurs & crowdfunding Quasi-fonds propres (50 000 €) + campagne Spreds active pour le Pôle Santé Bonaparte.
Partenaires institutionnels	Wallonie Santé, Noshag, Beebonds, Spreds, Crowd'in, Triodos, Crédal	
CAPEX total — Pôle Bonaparte	753 650 € (acquisition, travaux, équipements) + trésorerie de sécurité 65 000 €	
Cible DSCR (portefeuille)	> 1,30 sur l'ensemble du cycle d'exploitation	
Partenariat CHR en discussion	CHR de la Citadelle / LaboCita — implantation d'un centre de prélèvement au Pôle Bonaparte	

7. FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE

2026 Pôle Santé Bonaparte	2029 Espace Santé Grivegnée	2030–32 Ans · Seraing · Herstal	2035 Réseau 10 sites
Phase 1 — Démonstration	Phase 2 — Extension	Phase 3 — Expansion	Phase 4 — Réseau complet

8. COORDONNÉES ET CONTACT

Adresse	Rue du Fer 27, 4020 Liège, Belgique
Email officiel	contact@walloniahealthspaces.be
Site internet	www.walloniahealthspaces.be
Signataire autorisé	Dr Arsène Lames — Administrateur délégué et fondateur

WALLONIA HEALTHSPACES SRL

Bâtir ensemble les espaces de santé de demain.

contact@walloniahealthspaces.be | www.walloniahealthspaces.be

Document confidentiel — Diffusion restreinte aux partenaires institutionnels et financiers. Les projections sont présentées à titre indicatif et restent soumises aux validations nécessaires.