

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Vue virtuelle du futur bâtiment
de la société HP à Diegem
(Arch.: Jaspars-Eyers & Partners)

Exode des entreprises hors de Bruxelles :

Simple déménagement ou véritable problème ? Un colloque se penche sur la question : compte-rendu et reportage



Par Laurence
de HEMPTINNE.

Depuis cinq ans, plusieurs entreprises importantes ont quitté la Région de Bruxelles-Capitale. Combien ? Pourquoi ? Les professionnels de l'immobilier et le ministre bruxellois de l'Economie ne sont pas d'accord sur l'ampleur du phénomène ni sur ses causes. Cela dit, même s'il tente de dédramatiser le problème, voire de le nier, le Gouvernement bruxellois propose néanmoins des solutions...

La question a été longuement étudiée au cours d'un récent séminaire organisé par Editions & Séminaires.

Le thème de l'exode des entreprises hors de Bruxelles est très présent dans l'actualité. Il est vrai que la situation est relativement préoccupante puisqu'un certain nombre de grandes entreprises très visibles et connues comme Cisco, Roche, Exxon Mobil, Novartis, Sony Technical, AIB Vinçotte et, plus récemment, Honeywell et HP ont fait le choix, ces dernières années, de sortir des 19 communes.

Quelles superficies ?

Pour Jones Lang LaSalle (JLL), l'hémorragie de ces cinq dernières années peut être évaluée à environ 175.000 m², dont environ 50.000 m² rien qu'en 2005. Si l'on compte, comme le fait JLL, un emploi par dix m², il faut en déduire que 17.500 emplois sont passés dans une autre région du pays. La chose est plausible, puisque le taux de disponibilité des bureaux en



How to find a home for your business ?

Call us on 02 230 70 00
or visit us at www.catellacodemer.com



CATELLA CODEMER

périphérie est en légère baisse, alors qu'il est en augmentation à Bruxelles. Et, pour l'avenir, l'optimisme n'est vraiment pas de mise. Ainsi, la Fédération professionnelle Agoria, n'hésite pas à affirmer que 9 % des entreprises envisageraient de quitter Bruxelles !

D'autres conseillers en immobiliers d'entreprises comme **CB Richard Ellis** et **Catella** sont également pessimistes, puisque le premier affirme qu'il étudie plus de vingt dossiers d'entreprises souhaitant s'installer en dehors de la Région, tandis que le second annonce avoir quatre clients importants, représentant ensemble environ 20.000 m², prêts à quitter Bruxelles pour des raisons exclusivement financières.

Un séminaire pour comprendre

Au cours d'un récent séminaire (1) consacré à la question, différents orateurs ont tenté de mieux cerner le phénomène des «délocalisations» des entreprises et son impact sur l'immobilier. Concernant l'ampleur du problème, les avis divergent. Pour le secteur immobilier, la situation est préoccupante. **Alain Devos**, CEO de **Fortis Real Estate**, le premier propriétaire immobilier du pays (essentiellement des bureaux à Bruxelles), et **Serge Fautré**, CEO de la **Sicafi Cofinimmo** (un autre très important propriétaire de bureaux à Bruxelles), ont souligné à quel point la situation du bureau à Bruxelles était difficile. Et de pointer notamment la concurrence de la périphérie qui fait monter les taux de vacance et baisser le niveau des loyers.



Christian Lamouline, Chef de cabinet du ministre bruxellois de l'Emploi et de l'Economie, Benoît Cerexhe : «Arrêtons d'entretenir la morosité : ce n'est pas parce qu'une entreprise X ou Y choisit de quitter Bruxelles pour Diegem que 500 Bruxellois se retrouvent sur le carreau...»

Ainsi, **Alain Devos** a notamment souligné qu'«il fallait revenir à un climat plus favorable aux bureaux à Bruxelles et ne pas retomber dans l'ambiance des années 80, lorsque les bureaux étaient dénoncés comme responsables de tous les maux.» Pour sa part, **Serge Fautré** insistait sur le fait que «Bruxelles devait rester compétitive» car «elle avait d'autres concurrents que la périphérie, comme certaines villes proches, dont Lille ou Genève».

Le ministre dédramatise

Benoît Cerexhe, le Ministre bruxellois de l'Emploi et de l'Economie, représenté à ce séminaire par son chef de cabinet **M. Christian Lamouline**, a fait entendre un tout autre son de cloche. Il l'a dit clairement «j'en ai assez d'entendre parler des délocalisations des entreprises vers des lieux plus cléments. Certes, des entreprises quittent la Région. Mais beaucoup d'autres y arrivent et le bilan bruxellois de

ces dix dernières années, est extrêmement positif, puisque 40.000 emplois ont été créés, dont 80 % par le secteur privé». Un ministre qui dédramatise donc nettement la situation tout en stigmatisant «ceux qui préfèrent communiquer sur les entreprises qui partent plutôt que sur celles qui arrivent et entretiennent ainsi la morosité». Et de conclure «ce n'est pas parce qu'une entreprise X choisit de s'installer à Diegem que 500 Bruxellois se retrouvent sur le carreau». Cela posé, le Ministre qui a longuement détaillé les atouts de Bruxelles a également admis qu'il ne fallait pas se désintéresser – en insistant sur le terme de ces «déménagements».

Il a ainsi confirmé avoir soutenu la création, au sein de l'ABE – l'Agence Bruxelloise pour l'Entreprise – d'une «cellule relocalisation» dont la mission est de coordonner l'action des tous les acteurs bruxellois concernés en détectant les entreprises qui souhaiteraient partir, en les rencontrant et, le cas échéant, en les en dissuadant.

Analyser les motifs

Quant aux motifs de ces départs, tous les professionnels du secteur immobilier semblent s'accorder sur un facteur : le différentiel fiscal entre Bruxelles et la périphérie est devenu trop important. Selon **Nicolas Orts**, administrateur-délégué de **CB Richard Ellis**, une enquête effectuée auprès de 250 chefs d'entreprises de plus de vingt personnes (2) révèle que ceux-ci se plaignent avant tout de la fiscalité bruxelloise trop élevée. «Il est vrai, explique le conseiller en immobilier d'entreprises, que «les taxes régionales et communales spécifiques à Bruxelles engendrent une différence de 20 à 30€/m² par rapport à la périphérie». A cela s'ajoute le fait que les loyers sont moins élevés en périphérie. Or, aujourd'hui, l'heure est aux économies dans les entreprises et les considérations financières priment sur les autres.» Ici également, la réaction ministérielle ne semble pas tout à fait en phase : **Pour Benoît Cerexhe** «Des entreprises déménagent pour des raisons multiples. La fiscalité n'explique pas tout.» Et de citer «le manque d'espace disponible notamment pour les activités de production. Ou plus simplement des raisons liées au développement d'activités incompatibles avec le milieu urbain. Ou encore le souhait du manager de rapprocher son entreprise de son domicile.» Mais aussi et ce sans doute les points les plus difficiles, «les problèmes de mobilité ou de parkings ainsi que les lourdeurs urbanistiques.»

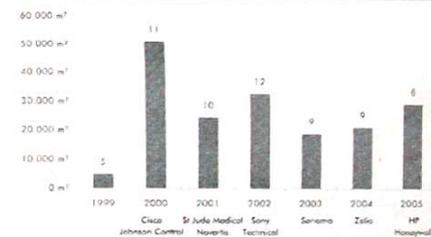
Pourquoi le départ d'HP ?

Le cas concret du départ d'HP des 19 communes vers Diegem en périphérie (qui a provoqué un véritable syndrome HP car les Bruxellois ont tout tenté pour retenir l'entreprise) divise aussi les orateurs. Selon **Bruno Wattenbergh** (directeur de l'ABE), le départ d'HP serait dû au fait qu'aucun des 21 immeubles ou projets d'immeubles proposés à Bruxelles n'atteignait le degré de flexibilité de celui qui fut finalement retenu à Diegem (l'Hermes Park du promoteur Robelco). A cela, **Alain Devos**, (Fortis Real Estate) a répondu clairement que «dans le cas HP, il ne s'agissait nullement d'un problème d'immeuble. En effet, nous avons proposé à HP de démolir et reconstruire l'un de nos immeubles bruxellois exactement aux standards de l'entreprise. Cette proposition n'a pas été retenue mais il nous a été dit que, le problème majeur était celui de la différence fiscale.»

Solutions bien ordonnées...

Face à cette inquiétude du secteur immobilier sur le différentiel fiscal Bruxelles-périphérie, **Benoît Cerexhe** admet néanmoins que «la fiscalité communale, et dans une moindre mesure, la fiscalité régionale est handicapante» et souligne que «le stop fiscal sur l'entreprise a été inscrit dans l'accord de Gouvernement». Il a aussi évoqué la création par

Exodus of companies



CBRE



Nicolas Orts, Administrateur-délégué de CB Richard Ellis : «A Zaventem, la charge fiscale locale d'un bureau tourne généralement autour de 6 euros/m². Dans certaines communes bruxelloises, on dépasse facilement les 40 euros/m².»

le Gouvernement du fameux «Fonds de Compensation Fiscale» destiné à aider les communes à «rester attractives pour les entreprises, tout en leur assurant des ressources suffisantes pour remplir leur mission d'intérêt public.»

Un fonds qui s'est même déjà vu doté de 10 millions d'euros dans le budget 2006. «Plus concrètement,» a poursuivi le ministre, il s'agira d'aider financièrement les communes qui accepteront de diminuer certaines taxes communales pesant sur les entreprises. Le ministre s'est, par ailleurs, déclaré fermement en faveur de la suppression de la taxe sur les ordinateurs, en soulignant qu'«il était aberrant de maintenir sur le territoire de la Région une taxe qui frappe le cœur même de l'économie bruxelloise, à savoir le secteur tertiaire.»

La création du «Fonds de Compensation Fiscale» a intéressé au

plus haut point les représentants du secteur immobilier bruxellois. En effet, une réelle baisse de la fiscalité communale pourrait donner au bureau bruxellois, le coup de pouce dont il a tant besoin.

...Commencent par sa taxe régionale

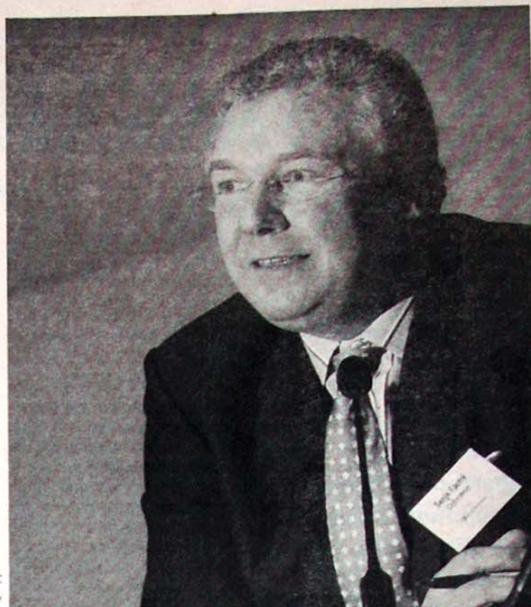
Cependant, on ne peut s'empêcher de faire remarquer que le montant de 10 millions d'euros paraît bien faible comparé aux montants en jeu. Ainsi pour la seule commune de Bruxelles-Ville, la taxe sur les bureaux rapporte quelque 17 millions d'euros par an. Dans plusieurs autres communes, sont apportés est estimé à 2 voire 3 millions d'euros par an. On voit mal quel fonds arriverait à compenser la perte de recettes aussi précieuses pour les communes, alors que

celles-ci ne cessent de proclamer leurs difficultés à faire face à leurs différentes missions.

Après tout, la Région pourrait peut-être montrer l'exemple en supprimant sa «taxe-propriétaire», répercutée sur les locataires et coûtant aux entreprises pas moins de 6,36 €/m²/an. Mais le fera-t-elle? Cette taxe lui vaut en effet des recettes de plus de 67 millions d'euros par an! Ce serait pourtant un signal très visible et plus simple que la création d'un fonds.

(1) Les grandes manœuvres bruxelloises pour enrayer l'exode des entreprises et leur impact sur l'immobilier, le 22 février 2006, organisé par Editions & Séminaires SA. Reportage sur www.editionsetseminaires.be

(2) source Enquête CB Richard Ellis/ l'ECHO (TNS Media)



Serge Fautré, CEO, Cofinimmo : «Il n'y a pas que la concurrence de la périphérie, il y a aussi celle de villes proches, comme Lille.»



Alain Devos, CEO, Fortis Real Estate : «Il faut rétablir un climat plus favorable pour les bureaux à Bruxelles.»

Case-study

Case-study: 3.000 m² - grade A

	Leopold	Decentralised	Periphery
Rent	200 euro/m ²	170 euro/m ²	130 euro/m ²
Taxes	42.55 euro/m ²	37.74 euro/m ²	6.09 euro/m ²
Service charges	30 euro/m ²	30 euro/m ²	30 euro/m ²
	272.55 euro/m ²	237.74 euro/m ²	166.09 euro/m ²
	x 3.000 m ²	x 3000 m ²	x 3.000 m ²
	817.650 euro	713.220 euro	498.270 euro
	104.430 euro	214.950 euro	
		319.380 euro/year	

Office-related taxes per commune

	Précipite Immobilier 2005 (euro/m ²)	Taxe Régionale "Propriétaire" (euro/m ²)	Les taxes communales sur les surfaces de bureaux (euro/m ²)	les taxes communales sur IT (euro/work unit)	les taxes communales sur les emplacements de parking (euro/parking)	TOTAL (euro/m ²)
Auderghem	22.05	5.36	9.00		25.00	37.56
Bruxelles - Ville	24.45	6.36	7.45	39.00	50.00	40.71
Etterbeek	22.10	6.36	15.00			43.46
Évere	25.01	6.36	8.02	25.00		40.64
Ixelles	30.86	6.36	15.00	38.00	330.00	57.77
Schaerbeek	22.32	6.36	9.00	38.00	40.00	39.98
Woluwe-Saint-Lambert	17.19	6.36	8.00		75.00	32.30
Woluwe-Saint-Pierre	21.05	6.36	12.40	12.71		40.45
Zaventem	6.09					6.09
Antwerpen	12.01					12.01

Source: CBRE 2005

La Région bruxelloise achète Delta et Josaphat à la SNCB. Mais pour en faire quoi ?

Critiquée par les uns, appréciée par les autres, cette importante opération immobilière fit l'objet d'un débat animé lors du séminaire du 22 février dernier.

Le 30 décembre 2005, la SAF (Société d'Acquisition Foncière), une société anonyme de droit public dont les deux actionnaires sont la Région bruxelloise et la SDRB signait un compromis finalisant l'acquisition par elle de quatre terrains vendus par la SNCB, ou plus exactement par le FIF (Fonds d'Infrastructure Ferroviaire) pour un prix de 98 millions d'euros. Ces terrains qui représentent une superficie totale de 37 ha sont, d'une part, le site de Josaphat, la gare de marchandises désaffectée dans les années 90 (25 ha) à cheval sur les communes de Schaerbeek et Evere, et d'autre part, le site de Delta à Auderghem (9 Ha) ainsi que deux petits terrains situés respectivement à Uccle (1,2 ha) et à Haren (90 ares).



Bernard Clerfayt, Député bruxellois et Bourgmestre de Schaerbeek : «Il était inutile de consacrer une centaine de millions d'euros d'argent public qui est très rare pour faire du portage immobilier. Ce n'est pas le rôle des pouvoirs publics»

Une carte importante

A l'occasion du séminaire, Henri Dineur, chef de cabinet du Ministre-Président Charles Picqué et pilote de cette importante opération immobilière en a exposé les tenants et aboutissants. Il a tout d'abord précisé que la SAF ne sera pas chargée de développer les terrains et qu'elle rechercherait donc un ou des partenaires opérationnels. A la question de savoir ce que la Région souhaitait faire de ces terrains, le chef de cabinet a répondu en toute

franchise «qu'il n'en savait rien» mais que la Région privilégierait une capacité d'accueil et de développement économique et une capacité de développement dans le secteur logement. Pour le reste, on en saura plus incontestablement sous peu». Le chef de cabinet a également souligné qu'il était normal que ces terrains aient été acquis, même dans l'ignorance de ce que l'on en ferait, car ces acquisitions étaient «à situer dans un projet de ville. Or, dans une ville comme Bruxelles, se priver de la capacité de disposer des réserves foncières, reviendrait à se priver de jouer une carte importante au moment opportun.»

Un prix trop élevé ?

«On nous a reproché le prix payé qui serait trop élevé», a encore indiqué le chef de cabinet du Ministre-Président, «en nous opposant à l'évaluation du Comité d'acquisition, soit 39 millions. Ce chiffre n'a toutefois pas de sens puisqu'il se base sur une valeur des terrains dans leur affectation actuelle, c'est-à-dire en zone ferroviaire. Or, nous savons que d'autres affectations seront données à ces terrains et que celles-ci en modifieront la valeur. En fait, nous avons essayé de trouver une juste mesure entre les évaluations internes à la SNCB qui étaient parfois «délirantes» et les évaluations des terrains «affectation actuelle».

«Par ailleurs», a poursuivi Henri Dineur «il faut se souvenir qu'il existait une course-poursuite entre la Région et le fédéral soucieux de boucler ce dossier avant le 31 décembre 2005. Cela explique que l'opération ait en effet été conclue dans une certaine précipitation. Nous n'avions pas d'autre choix ; lorsque le fédéral fixe des timing, il les respecte et nous n'avons pas voulu prendre le risque d'une opération qui ne se fasse pas ou se fasse avec d'autres.»



Didier Gosuin, Député bruxellois et Bourgmestre d'Auderghem : «Quel était l'intérêt de payer ces terrains au prix fort et de les acheter dans la précipitation, alors que la Région aurait pu doter la SAF d'un droit de préemption ?»



Henri Dineur, chef de cabinet du Ministre-Président, Charles Picqué : «Je ne sais pas encore ce que la Région fera des terrains acquis... Mais il fallait pouvoir disposer de ces réserves foncières, comme d'une carte à abattre au moment opportun...»

Droit de préemption ?

Lors du débat qui suivit l'exposé de M. Dineur, auquel participaient les bourgmestres des communes sur lesquelles se situent les terrains acquis ainsi que l'échevin Henri Simons et le directeur de la société Codic, le député-bourgmestre d'Auderghem Didier Gosuin critiqua la manière dont les acquisitions avaient été menées. «On nous dit qu'il fallait acheter vite car le fédéral voulait boucler avant le 31 décembre et qu'il aurait pu vendre à d'autres». «Mais», rétorque M. Gosuin, «qui aurait acheté ces terrains à ce prix là, dès lors qu'ils doivent encore être viabilisés et dépollués, qu'il existe une incertitude totale quant à leur affectation future et qu'ils ne seront certainement pas développés avant 2012 ou 2015 ? De plus, même s'il s'était trouvé un candidat, il aurait suffi de doter la SAF du droit de préemption et l'on aurait été à l'abri d'offres concurrentes.»

Même son de cloche pour le député-bourgmestre de Schaerbeek Bernard Clerfayt qui souligna qu'«il était inutile de consacrer une centaine de millions d'euros d'un

argent public devenu très rare pour faire du portage immobilier. Ce n'est pas le rôle des pouvoirs publics. La Région aurait dû consacrer cette somme pour donner de la valeur aux terrains en les viabilisant et encourager ainsi les investissements privés.»

Quel rôle pour les pouvoirs publics ?

Les deux bourgmestres MR ont également fait valoir qu'il eût été préférable de définir clairement les affectations de ces vastes terrains et de les faire acquérir ensuite par des opérateurs privés. Didier Gosuin s'est étonné que «M. Dineur dise ignorer ce que l'on fera de ces terrains. Le Gouvernement est en place depuis deux ans. Il aurait pu travailler sur ce que l'on veut y faire. Il aurait fallu créer les conditions d'un développement et ensuite faire acheter par des opérateurs privés. Le rôle des pouvoirs publics est d'imaginer les conditions de développement des zones et c'est ensuite le privé qui le développe.»



Henri Simons, Echevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles : «Je constate avec satisfaction que le secteur privé est sur la même longueur d'ondes que moi.»

«C'est à 90 % le mode d'évolution d'une ville», a conclu le bourgmestre d'Auderghem.»

Une thèse que ne partage pas Henri Simons. L'échevin Ecolo de Bruxelles-ville fit, en effet, valoir qu'il était préférable que les pouvoirs publics s'assurent le contrôle de ces réserves foncières, car ce sont eux qui doivent prioritaire-



Philippe Weicker, Codic : «Pour développer les sites acquis par la Région, il faudrait s'inspirer du système français des ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) qui fonctionnent bien.»

ment être maîtres du terrain, avant de fixer les règles du PPP (partenariat privé public) et enfin de définir ce que l'on veut en faire. L'échevin bruxellois a estimé par ailleurs que l'on ne pouvait pas de droit de préemption pour les terrains de la SNCB. A vérifier par les juristes...

L'avis du privé

Philippe Weicker, directeur de la société Codic, indiqua, abondant dans le sens de l'échevin Simons, qu'il était bon que la Région ait acquis ces terrains, sinon un opérateur étranger aurait pu en prendre le contrôle, avec les risques de spéculation qui en découlent. «En outre la présence de la Région», a estimé le promoteur, «est une garantie de sécurité juridique puisque les règles du jeu seront clairement fixées. Maintenant nous attendons les programmes d'affectation.»

En guise de conclusion, le promoteur suggéra que l'on s'inspire pour le développement des sites acquis par la SAF des ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) françaises, comme à Euralille par exemple. Un système qui, selon le promoteur, également actif en France, permet des développements publics-privés efficaces.

L. de H.



Vue générale de la salle de séminaire et des orateurs

**Plus de 250 personnes
au colloque immobilier
sur la délocalisation
des entreprises**

Editions & Séminaires, la société bruxelloise spécialisée dans l'organisation de colloques sur l'immobilier, a organisé, le mercredi 22 février dernier chez ING, un séminaire animé par Laurence de Hemptinne sur le thème : «Les grandes manœuvres bruxelloises pour freiner l'exode des entreprises et leur impact sur l'immobilier». Plus de 250 personnes se sont déplacées pour écouter de nombreux orateurs issus du secteur immobilier et du monde politique.



Laurence de Hemptinne,
Editions & Séminaires



Yves Delacroix,
Liedekerke



Vincent Querton,
Jones Lang LaSalle



Serge Fautré, Cofinimmo
Bruno Wattenbergh, ABE



Benoît De Blicq, Befimmo
et Michel Pilette, com.realty



Alexandre Grosjean, Galeries Royales Saint-
Hubert, et Vincent Maroy, GVA Grimley



Didrik van Caloen et Thierry Kislanski,
Banimmo Real Estate



Patrick Lemerle, Sodepi, Véronique Le Clercq,
La Libre Belgique et Nicolas Orts, CBRE



Pierre Thonon, UEB, Pascal Hanique, Wery
& Associés et Philippe Antoine, ABE



Michel Jaspers, Jaspers Eyers & Partners,
et Stephan Sonnevile, Atenor Group



Pierre Iserbyt, Foruminvest et
Dominique Buyschaert, Carrefour Belgium



Jean Maas, MeesPierson Real Estate et Michel
Baugniet, Fortis Real Estate Development



Marie-Laure Roggiers,
Fondaton Roi Baudouin



Isabelle Straet, ING
Belgium



Lara Barrett, Clifford Chance, Thierry Kislanski,
Banimmo Real Estate et Thierry Roussele, Axa Belgium



Baudouin Ruquois, Interparking
et Charles De Pauw, CDP



Thierry Roussele, AXA Belgium
et Philippe Coget, VK Engineering



Paul Martens, SNCB
et Peter Wilhelm, Wilhelm & Co



Paul Delesenne, Robelco
et Kurt Heuten, HP Belgium



Michel Speeckaert, L & Bee
et Stéphanie de Hemptinne, Editions & Séminaires



Benoît Noirhomme, Fortis Real Estate Deve-
lopment et Philippe Verdussen, Archi 2000



Jean de Borman, Altiplan®
et Frédéric Loriaux, CIT Blaton



Thibaut Dumortier, Burco et Jérôme Mat-
thieu de Wynendaele, Catella Codemer



Stéphanie de Hemptinne, E & S, Michel De Bièvre,
Breevast et Véronique Pirson, Negocio



Jean-Paul Buess, Soficom, Michaël Wed-
ner, ING et Dominique de Theux, Valens



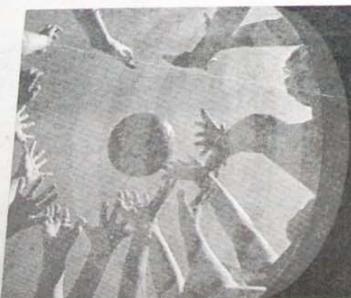
Charles Dufour, Tractebel Development
Engineering et Edouard Herinckx, Valens



Jérôme Coppée, AOS Belgium, Jean-Jacques Rigaux,
BEIR et Bernadette Bouckaert, Alma Consulting Group



Alain Radelet, Société Espace Léopold
et Bernard Nel, Ingénieurs Associés



Local Hands. Global Reach.

Teamwork. Quality. Opportunities. Results.
That's why clients the world over trust us to deliver.

Jones Lang LaSalle - Rue Montoyerstraat, 10 - 1000 Brussels - Tel. +32 (0) 2 550.25.25 - www.joneslanglasalle.be



**JONES LANG
LASALLE**

Altogether Stronger