

Si le constat est dommageable pour tous les opérateurs, il ne semble pourtant pas entièrement désespéré. «Les pouvoirs publics bruxellois sont conscients des difficultés économiques, fiscales et normatives qui entravent la bonne santé du marché et ils sont aujourd'hui bien plus proactifs qu'ils l'étaient dans un passé pas si lointain ; ils affichaient alors une hostilité franche à l'égard du promoteur et de l'investisseur immobiliers», rappelait récemment Alain Devos, CEO de Fortis RE (*lire en page 7*), un des plus grands pro-

priétaires privés du pays, à l'occasion du dernier séminaire organisé par Laurence de Hemptinne sur le thème «Les grandes manœuvres bruxelloises pour freiner l'exode des entreprises».

Serge Fautré, CEO de la sicafi Cofinimmo, renchérisait : «Notre chance, opérateurs privés comme publics, est dans l'urgence qu'il y a à réagir — de concert et rapidement. A Palo Alto, au siège mondial de Hewlett-Packard, il est peu probable qu'on décide de localiser le siège belge de HP à Zaventem. On parle de Bruxelles, point-barre !» Et de prôner non pas la guéguerre entre Région bruxelloise et périphérie, mais «l'union sacrée» indispensable pour concurrencer sur l'échiquier européen des communautés urbaines comme celles de Lille, Lyon ou Genève, «où on s'embarrasse peu de savoir si on se trouve au centre ou en périphérie».

Lors de cette même journée de débats, Pierre Thonon, secrétaire général de l'Union des Entreprises de ■■■

■■■ Bruxelles (UEB), rappelait au passage que «Bruxelles est la seule ville de bureaux qui impose un quota drastique de parkings par immeuble (Circulaire Draps). Si l'objectif environnemental est compréhensible, le résultat sur le parc immobilier local est déplorable et plombe le marché tant que le maillage du réseau de transports en commun reste parcellaire».

ALAIN DEVOS, CEO DE FORTIS REAL ESTATE

«Un second Washington DC à Bruxelles, très peu pour moi !»

Le patron de Fortis RE, un des plus grands propriétaires bruxellois, ne se voile pas la face sur l'état du marché. Il nuance toutefois : inutile de verser dans le pessimisme stérile. On a déjà connu bien pire à Bruxelles, et tous les acteurs semblent prêts à retrousser leurs manches.

Vous voulez jouer cartes sur table. Pourquoi aujourd'hui ?

Je crois qu'il est utile, sans ternir le tableau, de remettre tout à plat. Sans grossir les difficultés, mais sans tenter non plus de les taire plus longtemps. Le dialogue est désormais possible entre les différents acteurs et décideurs. Il est hautement souhaitable si nous voulons relancer le marché.

Qu'est-ce qui vous préoccupe tout particulièrement sur le marché ?

L'évolution des loyers, de toute évidence. Et ce ne sont pas quelques hirondelles esseulées, annonçant un semblant de hausses ponctuelles, qui vont faire un printemps durable. Pour moi, on est bien loin de la reprise que certains courtiers annoncent... Heureusement pour nous, Fortis RE possède presque 90 % de son parc immobilier regroupé sur le CBD (Central Business District), où la demande et les prix locatifs restent soutenus — nous affichons un taux d'occupation de près de 94 %. En périphérie, cependant, la crise reste profonde, avec un taux de vacance structurellement élevé et des loyers plancher. Dans la zone de Zaventem notamment, on note un autre signe négatif : la vétusté du stock disponible, le parc datant en bonne partie des années 1970. Tout cela mettra du temps à repartir à la hausse, même si les affaires re-

prennent. Et ce seront d'abord les nouveaux immeubles qui seront recherchés.

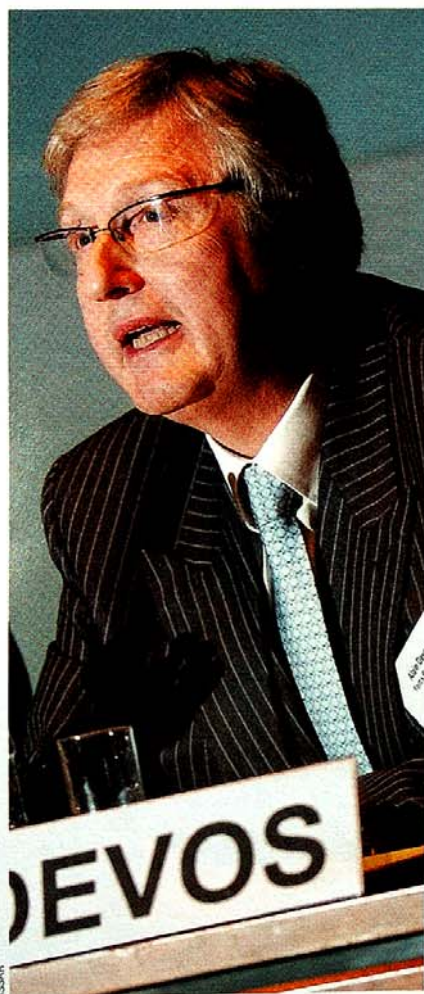
Dès lors, que conseillez-vous ?

Surtout, que l'on reste prudent avant de lancer de nouveaux développements immobiliers d'envergure. Notre force, dans ce pays, est d'avoir pu garder la mainmise belge sur nos développements : la plupart des développeurs sont des locaux, en phase directe avec le marché. Je suis également un défenseur inconditionnel de la mixité des occupants. Si l'on veut, comme je le préconise ardemment, continuer à parler d'un Central Business District dans la capitale de l'Europe, il faut tout mettre en œuvre pour y maintenir et y attirer les entreprises privées. Il est plus que temps. Cette diversification des occupants est garante d'équilibre et de bonne santé économique. Un second Washington DC à Bruxelles, très peu pour moi !

Au-delà de ces premiers constats, que pointez-vous ?

Avant toute chose, soyons rassurants : on a déjà connu pire ! Il y a 30 ans, le politique faisait montre d'une hostilité ouverte à l'égard de tout ce qui tournait autour du bureau. Aujourd'hui, les politiques sont à l'écoute des professionnels du marché et s'efforcent de répondre à l'urgence. Et il est urgent de s'atteler efficacement à réduire les différentiels, fiscaux mais aussi locatifs, sur le marché bruxellois. C'est vrai que l'on relève des écarts de plus de € 30/m²/an entre certaines communes voisines, mais, bien plus significatifs encore, on relève des écarts de loyers entre le CBD et la périphérie, qui viennent renforcer ces marges. Le centre coûte donc très cher, comparé à la proche périphérie. ■

Le groupe, qui compte 1.600 employés avec sa filiale Interparking active dans sept pays, est également gestionnaire (€ 4 milliards en portefeuille) et développeur de son parc (2 millions de m² développés à ce jour).



«Il est urgent de s'atteler efficacement à réduire les différentiels, fiscaux mais aussi locatifs, sur le marché bruxellois.»