



Véronique Pirson, Negocio et Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires, co-animatrices du colloque



Le projet de Prowinko avenue de la Toison d'Or baptisé "Entre les Deux Portes"

## FORT ENGOUEMENT POUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL: UN SEMINAIRE FAIT LE POINT SUR LA QUESTION

Editions & Séminaires, la société dirigée par Laurence et Stéphanie de Hemptinne, organisait le 25 avril dernier un colloque sur le thème du marché immobilier des magasins et des shoppings centers. Un marché en pleine ébullition puisque les loyers sont à la hausse, que les investisseurs s'arrachent les nouveaux développements commerciaux et que près d'un million de m<sup>2</sup> de nouveaux shopping centers et autres retail parks sont en gestation !

« Oui », a confirmé à la tribune d'Editions & séminaires, Boris Van Haare-Heijmeijer, partner chez Cushman & Wakefield, spécialiste incontournable de l'immobilier commercial, « après trois années d'accalmie, les loyers des immeubles commerciaux et les pas-de-porte sont repartis à la hausse. En cause, notamment l'arrivée de nombreuses nouvelles chaînes étrangères (Sfera, New Yorker, New Look, etc.), la multiplication des concepts au sein d'une même enseigne – par exemple chez Zara, des boutiques différentes pour l'homme, la femme, l'enfant et depuis peu, la maison (Zara Home) – ou encore la volonté des enseignes de se rapprocher des

consommateurs en s'installant aussi dans les villes secondaires, etc. » Selon le courtier, la pénurie de surfaces commerciales dans les rues de centre-ville pousserait même les loyers à de tels niveaux que, « bien souvent, ceux-ci en arrivent à dépasser le seuil habituel des 10% du chiffre d'affaires, pour atteindre parfois jusqu'à 15% ». La présence des chaînes dans ces artères serait d'ailleurs devenue, pour certaines d'entre elles, une présence indispensable mais non rentable, ayant surtout une vocation d'image, voire même de publicité. Dans les meilleures artères, seules les chaînes internationales peuvent aujourd'hui tenir le coup tandis que les indépen-

dants locaux en sont évincés. « Ce qui », comme le faisait remarquer Véronique Pirson, rédactrice en chef de Negocio, publication spécialisée sur le retail, qui co-animeait les débats, « réduit considérablement la diversité commerciale dans ces artères. »

Bors Van Haare faisait, quant à lui, encore remarquer que « le succès des nouveaux développements commerciaux auprès des investisseurs est tel que désormais ceux-ci acceptent de les acquérir à des rendements de 5 %, voire de 4,5 %, ce qui aurait été inconcevable il y a quelques années où peu d'opérations se concluaient à moins de 7,5 % ».

Le représentant de Cushman & Wakefield a également donné un aperçu non exhaustif des projets commerciaux en gestation tant en Flandre qu'en Wallonie. Et de citer notamment les projets de Foruminvest à Verviers, Charleroi et Namur, les projets de retail parks de Codic à Bruges et à Namur ou de Multi à Anvers. Pour Bruxelles, il a évoqué le projet mené par Fortis de redéveloppement de l'îlot Anspach par la création d'un nouveau passage entre la rue des Fripiers et évidemment, le fameux projet du promoteur hollandais Prowinko avenue de la Toison d'Or.



Boris Van Haare-Heijmeijer, Partner chez Cushman & Wakefield : « Nous nous attendons à une poursuite de la hausse des loyers. »

aussitôt entrepris une concertation avec les autorités communales et régionales afin de redessiner le projet. C'est ainsi que les participants au séminaire ont appris que cette concertation avait abouti quelques heures auparavant et que le projet rebaptisé « Entre les Deux Portes » avait été sensiblement modifié. Ainsi la nouvelle version ne comporte plus ni hôtel ni salle de fitness, des fonctions qui, dans le projet initial, représentaient quelque 11.600 m<sup>2</sup>. « En revanche », a souligné Rik Bakker, « la fonction logement passe de 10.000 à 17.500 m<sup>2</sup> soit un ajout

d'environ 50 appartements, le nombre total d'appartements prévus s'élevant désormais à 108. La fonction commerciale est également renforcée et se voit attribuer 2.500 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport aux 6.000 m<sup>2</sup> initialement envisagés. Le projet passe par ailleurs de 10.000 à 11.600 m<sup>2</sup> de parkings. Plutôt qu'une galerie commerçante, ce sont cinq à six magasins distincts qui seront proposés avec des surfaces s'échelonnant entre 300 et 3.500 m<sup>2</sup>. » On murmure que la FNAC pourrait être l'un d'entre eux et occuperait plus de 3.000 m<sup>2</sup> dans le projet.

## Entre les Deux Portes

Et de ce projet, il fut encore beaucoup question lors du séminaire, puisque l'orateur suivant était précisément Rick Bakker, Development Manager pour la Belgique du groupe hollandais Prowinko qui dévoila, pour la première fois, la toute nouvelle mouture du projet de centre commercial et de logements mené par son groupe avenue de la Toison d'Or à Ixelles, après l'annu-

lation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat.

Rick Bakker a d'abord rappelé que Prowinko avait racheté il y a environ un an le projet de centre commercial du haut de la ville au groupe britannique Heron, projet qui était doté de permis d'urbanisme en bonne et due forme. Les travaux avaient été entamés, tandis que les immeubles situés entre l'avenue de la Toison d'or et les rues des Drapiers, Stassart

et Chevaliers étaient démolis laissant au cœur de la ville un trou béant spectaculaire. Entre temps, sur recours de diverses associations de défense du patrimoine, Prowinko avait vu, le 9 mars dernier, à la surprise générale, son permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'état au motif que la commune d'Ixelles n'aurait pas suffisamment justifié l'état de chancres des immeubles situés dans l'îlot. Ne se décourageant pas, la société hollandaise avait



Rick Bakker, Development Manager de Prowinko, a présenté pour la première fois la nouvelle mouture du projet de son groupe à l'avenue de la Toison d'Or, après l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'état

## Timing

Actif aux Pays-Bas mais aussi en France, en Belgique et au Luxembourg, le promoteur et investisseur hollandais Prowinko a déjà à son actif plusieurs réalisations dans le quartier où elle a notamment mené à bien le développement de l'ancien site du restaurant Adrienne. Le promoteur hollandais a l'intention d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme dans le courant du mois qu'il espère voir aboutir dès septembre prochain. Il a par ailleurs annoncé que le chantier pourrait débuter en octobre ou novembre 2006. Les appartements et les surfaces commerciales devraient être livrés dans le courant de 2008. Evidemment, le conditionnel est de mise car de nouveaux recours pourraient être introduits. Mais le promoteur a souligné qu'il présentait un « véritable projet de ville qui va dans le sens de ce que tout le monde veut à Bruxelles ».

## Loi Ikea et Schéma de Développement Commercial bruxellois

*La deuxième partie du séminaire fut consacrée à une table ronde relative à l'impact de la nouvelle loi sur les implantations commerciales, dite « Loi Ikea ».*

Quoique toute récente, cette loi semble susciter une multiplication importante du nombre de projets commerciaux. Certains observateurs n'hésitent pas à dire qu'il y aurait à ce jour autant de projets que de communes... ! Une affirmation sans doute excessive, mais plausible puisque la nouvelle loi donne aux communes un pouvoir de décision dont elles ne disposaient pas auparavant. En effet, le principal changement est que dorénavant les permis socio-économiques sont délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins sur avis NON contraignant du Comité socio-économique national et que donc les communes sont devenues le principal décideur. Des

communes pour qui la tentation est forte d'accepter le développement sur leur territoire de projets commerciaux grands pourvoyeurs d'emplois. Le risque de ce nouveau système est de voir éclore dans tout le pays un trop grand nombre d'implantations commerciales et ce, au détriment d'une planification cohérente à l'échelle régionale voire nationale. C'est dans ce contexte que la Région bruxelloise a décidé d'élaborer un Schéma de Développement Commercial qui devrait lui permettre de mener une politique plus cohérente en matière d'implantations commerciales, ainsi que Charles Picqué l'a expliqué au cours de la table ronde. Pour ce faire, la Région a mandaté entre autres le bureau d'étude Augéo, émanation de l'Association des Managers de Centre-Ville (AMCV) et l'a chargé de déterminer l'offre commerciale existante en Région bruxelloise, les comportements d'achats par quartier et tout autre élément influençant le commerce. Cet état des lieux mènera à la rédaction d'un schéma visant à objectiver

l'octroi des permis socio-économiques en évitant le « n'importe quoi n'importe où ». Un outil qui aidera les communes à prendre les bonnes décisions socio-économiques dans le respect des grandes lignes fixées par la Région. Dans ces conditions, la question fut posée au Ministre-Président bruxellois de savoir s'il ne serait pas plus logique de régionaliser carrément la matière de l'octroi des permis socio-économiques puisque, de toute façon, la Région s'en saisissait via son schéma de Développement commercial et que cela répondrait en outre à un impératif de cohérence régionale. En réponse à cette question, le Ministre-Président bruxellois a répondu sans langue de bois que la régionalisation de la matière paraissait inéluctable à l'horizon 2007.



*Charles Picqué a estimé que l'on s'acheminait vers une régionalisation de la matière socio-économique à l'horizon 2007.*



## Médiacité, grand projet liégeois



Peter Wilhelm, Administrateur-délégué du groupe Wilhelm & Co, qui vient de mener à bien, après des années d'efforts, le projet de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve, a présenté lors de ce séminaire son important projet Médiacité à Liège. Ce projet, qui totalisera pas moins de 160.000 m<sup>2</sup>, sera développé sur l'ancien site des Laminiers du Longdoz à quelques minutes à pied du centre historique de Liège. Il comblera un pôle

commercial dans les bâtiments du vieux shopping center du Longdoz qui sera entièrement rénové, un pôle loisirs et culture avec un cinéma multiplex de 16 salles, une patinoire olympique (propriété de la commune) et de nombreuses activités récréatives. Le projet englobe aussi un pôle économique avec le nouveau centre de production de divertissements et fictions de la RTBF ainsi qu'un Village des Médias qui regroupera des studios de production et des bureaux et ateliers destinés aux professionnels de l'audio-visuel et du multimédia. Le volet commerces et loisirs comportera 67.000 m<sup>2</sup> tandis que le pôle média s'étendra sur plus de 20.000 m<sup>2</sup>. Quelque 64.000 m<sup>2</sup> de parking (2.300 places) sont également prévus dans cet investissement de plus de 200 millions d'euros qui devrait à terme mener à la création de 1.000 emplois directs.



## Etre champion chez soi pour réussir à l'exportation

Avec plus de 300.000m<sup>2</sup> en chantier tant en Belgique (les nouvelles phases de l'Esplanade à Louvain la Neuve ou la Médiacité à Liège) qu'à l'étranger (Portugal et bientôt Italie), le Groupe Wilhelm & Co s'impose désormais comme un leader belge du développement et de l'aménagement de grands projets multi-fonctionnels urbains.

### Le know-how d'un aménageur global

L'objectif et la stratégie définies par Wilhelm & Co s'inscrivent dans la notion d'un aménagement global de projets urbains toujours sous-tendus par un centre de gravité pré-existant (LUCL pour l'Esplanade), ou qu'il se charge de créer (l'activité des médias pour Médiacité, etc.) Comme le précise Peter Wilhelm (Adm. Dél. Wilhelm & Co) « Par aménagement il s'agit de comprendre que de tels programmes urbains débordent largement du simple cadre de la construction d'une seule activité comme un espace

commercial, pour englober le traitement des multiples fonctions et infrastructures inhérentes aux villes (habitats, voiries, parkings, places publiques, zones logistiques, etc.) »

### Cinq en un

Cette spécificité qui vaut au groupe son succès, d'abord sur le marché national et désormais à l'étranger relève d'une approche particulière. Ainsi, pour Peter Wilhelm : « Notre originalité, qui est aussi notre 'know-how', réside dans l'intégration d'une série d'activités généralement séparées. En effet, par notre structure, nous sommes simultanément présents aux quatre niveaux de tout développement, à savoir : la conception, la réalisation, l'investissement et la gestion. Outre que cette approche permet de répondre à la mise en œuvre de toutes les fonctions urbaines elle relève aussi d'une logique articulée en plusieurs points :

- **Cohérence** : l'intégration permet une vision globale et donc une cohérence du projet

en assumant notamment un rôle d'arbitrage entre des intérêts divergents ;

- **Traitement des infrastructures/fonctions urbaines** : au sein d'un projet multi-fonctionnel certaines fonctions peuvent être qualifiées de 'riches' au sens où elle génèrent des loyers élevés. Ce sont elles qui subsidieront les fonctions 'plus pauvres' ou les infrastructures urbaines (voiries, parkings, etc.)

- **Multi-fonctionnel** : aucune fonction (p.ex. : logement, logistique, sécurité) n'est considérée comme ancillaire et toutes participent pleinement au développement du 'morceau de ville' en s'affirmant comme un service à la collectivité ;

- **Long terme et co-investisseur** : la pérennité d'un projet multi-fonctionnel est souvent incompatible avec le modèle économique d'un promoteur qui vise à vendre son projet le plus vite possible et au meilleurs prix. C'est

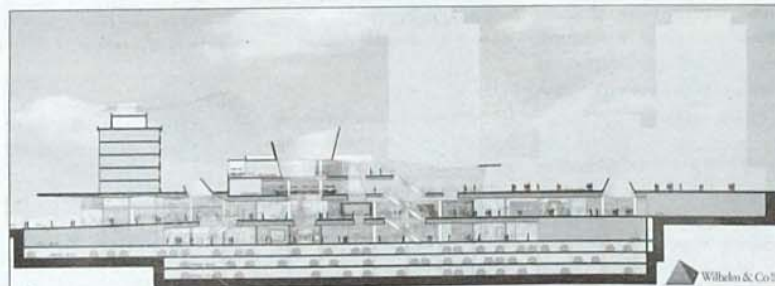


pour éviter ce conflit d'intérêt que nous sommes aussi investisseurs, rémunérés sur la performance dans le temps et tenus à des obligations de résultats. En ce sens nous agissons en tant qu'acteur responsable selon la logique d'un véritable PPP (Partenariat Public Privé) avec les collectivités où nous réalisons des projets. »

### Sonnette d'alarme aux pouvoirs publics

C'est sur cette base et ce know-how (capacité d'une prise en charge globale) que Wilhelm & Co est aujourd'hui actif à l'exportation. Il semble toutefois nécessaire de rappeler quelques évidences. « Il est clair que pour imposer ses compétences à l'exportation, il faut compter parmi les leaders chez soi. A cet égard, il n'est sans doute pas vain de souligner une certaine candeur de nos autorités publiques. Celles-ci semblent en effet souvent ouvrir largement le pays aux entreprises étrangères, lesquelles sont soutenues - politiquement (par des marchés

nationaux pratiquement impénétrables) ou financièrement - par leurs instances nationales. Par ailleurs, si cette ouverture se justifie dans le contexte européen, encore conviendrait-il que chacun joue le même jeu selon les mêmes règles de transparence. Par exemple en pratiquant plus systématiquement l'appel à projets dès lors qu'il y a cession d'un bien public ou d'intérêt public, ou encore octroi d'un permis qui aura un impact important sur les autres acteurs économiques et plus particulièrement sur leur capacité à réaliser des projets similaires. Il est urgent que nos instances publiques prennent conscience de l'importance de créer - comme cela se fait dans les pays qui nous entourent - les conditions d'émergence de 'champions nationaux'. Ce sont eux qui entraîneront dans leur sillage à l'exportation d'autres entreprises belges et en feront, in fine, bénéficier l'économie nationale. »



« A Galeria » reconstruction d'une galerie commerçante dans le cœur de Porto (Portugal).

# L'immobilier commercial fait recette...

Plus de 250 personnes s'étaient déplacées pour assister au colloque d'Éditions & Séminaires sur l'immobilier commercial commenté dans les pages qui précèdent.



André Antoine, Ministre wallon du Développement Territorial et Charles Picqué, Ministre-Président bruxellois.



Stéphanie et Laurence de Hemptinne, de Editions & Séminaires la société organisatrice du séminaire



Baudouin le Hardy de Beaulieu, Province du Brabant wallon, Xavier Denis, Cofinimmo et Charles Picqué, Ministre-Président bruxellois



Jean-Luc Calonges, AMCV et Augeo Philippe Debry, Echevin du Commerce d'Anderslecht



Thomas Spitaels, T.P.F. et Philippe Blaton, Amart



Charles Picqué, Ministre-Président bruxellois, Peter Haegeman, Fedis et Peter Wilhelm, Wilhelm & Co.



Steven Beckers, Art & Build, Carl Mestdagh, Groupe Mestdagh et Laurent Degryse, Urbis



Laurence de Hemptinne et Charles Picqué



René Jordens, Bestx et Thierry Kolsanski, Banimmo Real Estate



Danièle Sarkis, Région wallonne, André Antoine, Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial et Fabienne Thonet



Stephan Buelens, Trade Mart Brussels, Koen Nevens et Jan Du Bois, Cushman & Wakefield



Hugues Duchateau, Stratic et Claude van den Hove, Région Bruxelloise



Michel De Bièvre, Breevast Belgium et Michel Jaspers, Jaspers Eyers & Partners



Jimmy Voss, Genval Invest et Ghislain van Caloen, Gesti Conseil Immobilier



Gregory Junon, PriceWaterhouseCoopers Belgium et François Smeyers, Zara Belgique



Nathalie Henry, Cobelipa et Etienne de Sauvage Vercour, Class-Group



Bernard Nel, Ingénieurs Associés et Patrick De Niet, Seco



Frédéric Claes et Alain Hemstedt, BFC



Alexandre Grosjean et Thierry Buekenhout, Galeries Royales Saint-Hubert



Grégoire de Jerphanion, Atelier d'Art Urbain et Pascal Hanique, Wery & Associés



François Boon, avocat, Haumont Scholasse & partners, Véronique Pinson et Laurence de Hemptinne.



Thomas Spitaels, T.P.F. et Carl Mestdagh, Groupe Mestdagh



Pascal Spitaels, Screg Belgium et Pieter De Bock, Allen & Övery



Raphaël Moretus, Aberdeen Property Investors Belgium et Karl Van Oostenwijk, Cushman & Wakefield



Nicolas Neelis, Nine Consult et Henri Lagrand, Cushman & Wakefield



Olivier Massin, Colruyt et Chris Vanderroost, Plan-It



Filip De Poorter, Codic et Patrick Demeestere, Padern



Stéphane Harmant, Sogesma et Pierre Francis, AMCV/Augeo



Axel Van Biesbroeck, De Vlier et Hubert Ruijs, Brico Belgium