

IMMOBILIER : VISION, STRATEGIE ET SERVICES.

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR. - PHOTOS : ENNIO CAMERIERE



Bety Waknine
Directrice générale
de Urban.Brussels



Nicolas Orts
CEO - Eaglestone



Luc Deleuze
Architecte et Professeur
d'Architecture - d'ACT



Pierre Rulens
Artiste/Sculpteur



Sophie Lambrighs
COO - Eaglestone



Nathalie Renneboog
Directrice générale de
la Rénovation Urbaine
- Citydev



Eric Verlinden
CEO - Trevi



Raphael Cytron
Head of Campus
Management -
Urban Campus



Benoit Galoux
CCO - Eaglestone.

Vision, stratégie et services constituent 3 facteurs essentiels de tout développement immobilier en ce qu'ils impactent l'attractivité de la ville (Bruxelles). La présente table ronde - réalisée en partenariat avec Eaglestone, investisseur et développeur immobilier, auteur des programmes Nautilus et Atlantis (pages 14 à 16) - proposait de considérer ces éléments au vu des politiques urbaines, des évolutions des coûts de l'immobilier/foncier, des basculements locatifs/ acquisitifs ou encore des phénomènes de cohabitation / coworking. Y participaient : **Bety Waknine** - Directrice générale de Urban.Brussels / **Nicolas Orts** - CEO - Eaglestone / **Luc Deleuze** - Architecte et Professeur d'Architecture - d'ACT / **Pierre Rulens** - Artiste/Sculpteur / **Sophie Lambrighs** - COO - Eaglestone / **Nathalie Renneboog** - Directrice générale de la Rénovation Urbaine - Citydev / **Eric Verlinden** - CEO - Trevi / **Raphael Cytron** - Head of Campus Management - Urban Campus / **Benoit Galoux** - CCO - Eaglestone.

HOSPITALITÉ URBAINE

En rassemblant les éléments (mobilité, sécurité, services,...) qui constituent l'attractivité de la région Bruxelles Capitale, sous la notion d'hospitalité urbaine, on identifie également les facteurs qui contribuent à l'exode d'une partie de la classe moyenne, alors que dans le même temps la population globale de la Région s'accroît. C'est ce qu'explique **Luc Deleuze** : Sans les hiérarchiser plusieurs facteurs émergent : Le coût (dont celui des logements) ; le déficit d'accueil (dont celui des enfants/écoles) ; la nostalgie de la chlorophylle (alors que nous sommes dans l'une des métropoles les plus vertes du monde) et le sentiment qu'une plus grande sécurité règne en dehors de la ville. »

S. Lambrighs: Le phénomène d'accroissement global de la population suppose un corollaire : la densification de l'habitat. Or, pour assurer l'équilibre - et donc l'hospitalité urbaine - cette densification doit s'accompagner d'un accroissement des espaces 'verts' et des services (crèches, écoles, équipements sportifs,...).

B. Waknine: La Région fait en effet face à un accroissement démographique depuis plusieurs années (14.000 personnes/an) et donc à une densification de son territoire. Il importe toutefois de densifier de manière maîtrisée et harmonieuse au vu de plusieurs constats :

- La région (162 km²) est certes très verte (50% de la superficie sont des espaces verts privés et/ou publics) mais ces espaces ne sont pas répartis uniformément ;
- La demande d'infrastructures, de logements, d'équipements et de services s'accroît. Il s'agit du principal défi de la Région.



Tout développement doit créer les conditions d'une mixité sociétale et intergénérationnelle'

N.ORTS

Nous y répondons par le développement de nouveaux quartiers mixtes et multifonctionnels, notamment dans des espaces présentant une maîtrise foncière publique ;
- Le développement de la zone du canal fait l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics. Le secteur privé y investit massivement et en augmente la densité.

N. Orts: Les projets mixtes de redéveloppement que nous réalisons (ex. : Nautilus, Atlantis) offriront à terme près de 300 appartements, des commerces et des équipements. Toutefois, au-delà de l'aspect fonctionnel, il s'agit aussi d'apporter un soin particulier à l'environnement du site. Ce souci d'embellissement des abords (jardin, sculpture,...) aura pour effet de créer les conditions d'une mixité sociétale et intergénérationnelle.

B. Galoux: La dimension sociétale est effectivement importante. Dans le cas du Nautilus, la charge d'urbanisme a été entièrement convertie en logements et 36 unités (sur 200) sont commercialisées par Citydev ou le Fonds du Logement. C'est un modèle 'gagnant-gagnant' de collaboration privé/public que nous répétons sur le programme voisin 'Atlantis' (84 unités dont 10 en charge d'urbanisme)

AU BORD DE L'EAU

Q. : Peut-on estimer le potentiel de développement du canal et quels facteurs justifient son essor ?

N. Orts: Une dizaine de projets ambitieux devraient totaliser plus de 25.000 logements à l'horizon 2025.

B. Waknine: C'est surtout la zone Biestebroek qui voit se développer de multiples programmes - aujourd'hui en phase d'instruction. Quant à l'essor du lieu, c'est notamment la mise en place d'un cadre réglementaire et la modification du PRAS (Plan Régional Affectation Sols) qui ont permis le développement résidentiel de certaines zones.

N. Orts: C'est aussi l'une des dernières réserves foncières - au bord de l'eau ! Or dès lors que les voies d'eau sont 'propres' se crée un effet attracteur et une demande pour des logements 'accessibles'.

Q. : Quid de la répartition propriétaires occupants/investisseurs dans ces développements ?

B. Galoux: Elle est de 50/50. Constat intéressant, 80 % des appartements mis à la location ont d'ores et déjà trouvé preneur. Cela signifie que le besoin en logements est réel et qu'il existe un marché acquisitif (entre 2.500 et 3.000 €/m²) pour investisseurs (rendement > 4,5 %) ainsi qu'un marché locatif exigeant performances et qualité architecturale.

E. Verlinden: Reflet d'une nouvelle réalité: le locatif prend le pas sur l'acquisitif. Endéans les 5 prochaines années, le marché immobilier bruxellois se structurera autour d'un rapport 1/3 (propriétaires occupants) 2/3 (locataires).

Par ailleurs, si l'on s'accorde sur le ratio 1 logement pour 2,1 occupants, l'accroissement démographique suppose de construire +/- 5.000 logements/an. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. En outre, le marché locatif absorbe principalement des biens dont les loyers sont compris entre 500 et 800€/mois pour des prix de vente de 2.400 à 2.600€/m². Cela suppose donc de produire du logement là où le foncier est abordable.

DENSITÉ, COMMUNAUTÉ ET LIEN SOCIAL

Q.: Quel (s) rapport (s) établissez-vous entre densité, communauté et qualité de vie?

N. Renneboog: Si je considère ce que nous avons fait sur 'Tivoli GreenCity' (Laeken) – densité et qualité de vie se conjuguent parfaitement parce qu'une trame paysagère a été respectée (taux de verdurisation : 68 %) lors de l'aménagement des voiries, parcs, façades et a permis la création d'espaces communs importants, l'implantation de services, etc. On est dans un modèle où les mixités sociales (30 % de logements sociaux) et les activités économiques s'inscrivent dans une dimension de partage des services et des espaces !

R. Cytron: Les espaces communs/publics bien conçus ont effectivement le mérite de créer du lien sociétal. Gardons à l'esprit que si les 'services' sont importants, la notion de liens au sein d'une communauté l'est tout autant ! Le principe des 'co' met en évidence cette dimension qui s'accommode parfaitement de la densification via une diminution des espaces privatifs et une augmentation des espaces partagés (à l'échelle d'un immeuble dans le cas d'Urban Campus).

AI-JE LES MOYENS D'ACHETER ?

E. Verlinden: Vos arguments sont pertinents. Toutefois, pour une très large partie de la population la bonne question est: ai-je encore les moyens de devenir propriétaire alors que le prix de l'immobilier augmente plus vite que les salaires. Par ailleurs, s'agissant des modèles partagés, ceux-ci requièrent de construire davantage de m² (espaces communs + impératifs de superficies du RRU) et impliquent donc une augmentation des coûts.

L. Deleuze: Nuançons. Certaines pièces communes/ partagées viennent en soustraction des superficies individuelles. Un pool de 10 chambres d'amis dans un immeuble de 50 unités réduit la superficie de chaque unité de l'équivalent d'une chambre !

E. Verlinden: Posons alors une autre question : Depuis 5 ans combien de produits immobiliers 'co-résidentiels' ont été développés ? Très peu. Parce qu'il existe une crainte dans le chef des promoteurs : celle de construire des appartements 'avant-gardistes'

difficiles à vendre pour avoir trop anticipé la demande d'un marché qui évolue lentement ! Ces appartements 'new concept' sont en effet destinés à de 'jeunes locataires' à la recherche de studios, 1 ch. ou petits 2 ch.

N. Orts: Soulignons également la baisse de production des logements (affectée e.a. par les délivrances de permis). Alors que la Flandre enregistre une croissance de cette production (+ 37%), la Wallonie (- 1 %) et Bruxelles (- 22 %) sont dans le modèle inverse.

FONCIER, UNE SPECULATION DANGEREUSE

B. Waknine: Il faut être conscients des capacités économiques des habitants de la Région pour lesquels tant l'acquisitif que le locatif sont souvent trop cher, voire inaccessible. Il convient dès lors que s'établisse un dialogue public/privé qui définisse comment 'co-construire' la ville pour proposer des logements abordables. Une des pistes est de s'attaquer à la spéculation foncière.

E. Verlinden: Motivons alors le marché à augmenter la production globale de logements. Comment ? En demandant aux promoteurs d'accroître le ratio de biens vendus à des AIS (Agences Immobilières Sociales) en contrepartie d'une augmentation des surfaces constructibles. A l'inverse une politique trop stricte limitant le nombre de m² constructibles (via les permis) poussera les prix à la hausse et pénalisera prioritairement les plus 'faibles'.

B. Waknine: Nous ne pouvons (ni ne voulons) densifier à outrance mais bien de manière maîtrisée et qualitative. C'est davantage la lutte qui s'opère au moment de l'acquisition foncière qui entraîne des prix de sortie trop élevés pour les bruxellois.

N. Renneboog: Depuis une dizaine d'années nous voyons surtout se construire des produits immobiliers d'investissement (studio > 2 chambres). Les promoteurs répondent davantage aux souhaits des investisseurs qu'au besoin des habitants (dont celui d'appartements 3 chambres).

Q.: Peut-on 'modifier' cette logique ?

B. Galoux: Ce n'est pas évident. Tous les programmes montrent que les appartements 3 chambres sont les plus 'difficiles' à vendre. Par ailleurs, il nous est économiquement impossible de proposer de tels biens sous la barre des 2.500€/m².

S. Lambrighs: La demande pour les petites unités est une conséquence des modifications sociétales et de la multiplication des couples monoparentaux.

B. Waknine: Encore une fois, il conviendrait de se pencher sur la logique d'acquisition foncière. Le foncier ne devrait valoir que ce qu'on peut y construire en tenant compte des capacités financières des habitants, sans autre spéculation !



NE PAS CREER DE TENSIONS

N. Orts: Quoi qu'il en soit, il importe de ne pas créer de tensions entre besoins et réponses et donc de favoriser les procédures d'attribution des permis (comme le fait la Flandre). Faute de quoi des accidents (effet ciseaux) se produiront dès lors qu'un coût trop élevé du foncier pénalisera lourdement le prix de sortie d'un projet.

L. Deleuze: Cette spéculation n'est-elle précisément liée à la faiblesse des revenus bancaires? L'argent s'investissant 'naturellement' dans le foncier dont la valeur ne fait qu'augmenter?

N. Orts: Tous ceux qui achètent du foncier pour s'asseoir dessus regardent surtout vers d'autres cieux (étrangers) où le terrain est accessible et les marchés en forte croissance.

E. Verlinden: Citons un point positif à l'égard du foncier. La politique de rénovation par contrats de quartiers a un effet positif: l'amélioration du tissu immobilier bruxellois dans lequel existe de moins en moins de zones 'difficiles'. Or, ces espaces urbains (au Nord et à l'Ouest) constituent aujourd'hui des réserves (foncier/friches à reconvertir,...) sur lesquelles peuvent s'envisager des développements dont les prix de sortie seraient compris entre 2.300 et 3.000 €/m².

N. Renneboog: Au regard des revenus moyens de la population ces prix sont inaccessibles pour 80% des habitants! Rappelons qu'à Bruxelles existent ceux (riches) qui éludent l'impôt et les autres (pauvres) qui n'en payent pas!

B. Waknine: Si les appartements 3 chambres sont 'difficiles' à vendre, ce n'est pas faute de demandes mais bien faute de moyens d'une grande partie de la population. Cette typologie constitue toujours une forte demande auprès des organismes publics (Citydev, Fonds du Logement, AIS, ...).

E. Verlinden: Certes, mais vous ne pouvez pas espérer vendre un 3 chambres de 125 m² à 250.000€. Il faut repenser la politique urbanistique sans a priori. Si une demande réelle existe pour ce type d'appartements construisons alors des 3 chambres de 90 ou 100 m². C'est faisable mais pas dans les conditions actuelles du RRU. Rappelons aussi que les 3 chambres ne représentent que 10% du marché!

Q.: Est-ce dans la logique des pouvoirs publics?

B. Waknine: La logique des pouvoirs publics – c'est un choix politique – est d'associer la qualité d'un logement à son espace/superficie. Par ailleurs, il n'est pas certain qu'en réduisant les superficies, le secteur réduise également les prix dans les mêmes proportions.

E. Verlinden: Les AIS se plaignent effectivement que nous ne vendons pas assez de 3 chambres. Mais le montant garanti par les AIS pour un 3 chambres ramène votre rendement à 2,1% et limite ipso facto l'enthousiasme des investisseurs! Donc, si les AIS n'augmentent pas leur rétribution (on parle de 200€/mois), le marché des 3 chambres ne décollera pas. Pourquoi dès lors ne pas mieux subsidier les AIS?

B. Waknine: Les AIS sont en croissance et font l'objet d'un réel investissement de la part des pouvoirs publics, avec notamment un élargissement au marché étudiant.



Le foncier ne devrait valoir que ce qu'on peut y construire en tenant compte des capacités financières des habitants

B. WAKNINE

SUPERFICIE : MOYENNE EUROPEENNE + 20% !

L. Deleuze: S'agissant de la taille des appartements, nous sommes (c'est culturel) dans des superficies généreuses, supérieures de 20% à la moyenne européenne! Revoir le RRU, qui garantit cette générosité est évidemment délicat. Cela pose la question du où va-t-on, comment et selon quel cadre.

S. Lambrighs: Nombre de personnes accepteraient de vivre dans des espaces plus petits dès lors que l'habitat offre des avantages de localisation, de performances, de mobilité, d'accès au travail, etc. Le véritable danger est davantage dans le risque de disparition des fonctions productives qui altérerait alors lourdement la mixité socio-économique.

B. Waknine: Notre stratégie est celle d'une mixité fonctionnelle et sociétale dans chaque quartier. Même s'il existe toujours un déficit d'offres de certaines fonctions / infrastructures (sport, culture,...) dans plusieurs espaces urbains, les nouveaux développements doivent inclure des infrastructures de proximité, telles qu'une crèche et une école!

Q.: Quid de l'évolution des mentalités (crédos de la possession) dans ce schéma?

R. Cytron: La perception du logement évolue. Les habitants raisonnent désormais davantage en termes d'environnement (modèle campus) qu'en termes de superficies. La dimension communautaire n'est plus péjorative. Au contraire, elle est un facteur

d'échanges et tout échange est porteur! L'expérience de cohabitation que nous menons à Madrid (25 > 40 ans) montre un changement de mentalité: on flexibilise l'accès au logement et, en cas d'accident de la vie, on ne se retrouve pas 'isolé'.

P. Rulens: Nous sommes à un moment de renversement des mentalités qui pose la question du comment habiter/occuper les espaces. Les jeunes générations, moins sensibles au 'crédos de la possession', se retrouvent en porte-à-faux avec les anciens fondements. Il paraît donc normal que l'accroissement démographique conjugué aux modèles 'partagés' nous interroge quant aux véritables besoins dont celui du 3 chambres pour 'nidification'!

'INTENSITÉ' URBAINE & TERRITOIRE MAÎTRISÉ**Q.: Comment alors 'faire bouger' les lignes et quels exemples suivre?**

N. Orts: Avoir un impact sur le futur marché immobilier et faire 'bouger les lignes' demande sans doute d'aborder le sujet de manière tout à fait disruptive et ainsi faire tomber certains tabous (dont le RRU). C'est à cette condition que l'on provoquera le retour vers la ville d'une classe moyenne qui pour le moment s'en éloigne, par manque d'hospitalité urbaine (capacité d'accueil, logements accessibles, infrastructures,...).

L. Deleuze: S'il est exact que la densification ne préjudicie pas à la qualité des infrastructures, il s'agirait aussi que cette densité soit surtout celle d'une intensité urbaine qui offre des moyens supplémentaires au vivre ensemble (le partage). La ville doit être le territoire du partage et non celui du 'découpage'.

B. Waknine: La Région a adopté une vision de développement à l'horizon 2040 (PRDD adopté en 2018) et lancé le processus de modification du Règlement Régional d'Urbanisme. Il s'agit en effet que le cadre réglementaire coïncide à la vision pour permettre le développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif.

S. Lambrighs: La ville est plurielle. Tout développement doit 'intégrer' cette réalité.

Le présent article est une synthèse. La version complète du débat sera disponible sur Logic Immo.be à partir du 07 mai

LOGIC
-IMMO.BE

⇒ EN JUIN 2019 : Coworking et espaces tertiaires conventionnels