

## Entreprises

# WeWork, pionnier du coworking, s'installe au cœur du quartier européen

### LE RÉSUMÉ

Le promoteur Eaglestone a entamé récemment le chantier de reconstruction de l'immeuble de bureaux Commerce 31, situé au cœur du quartier européen.

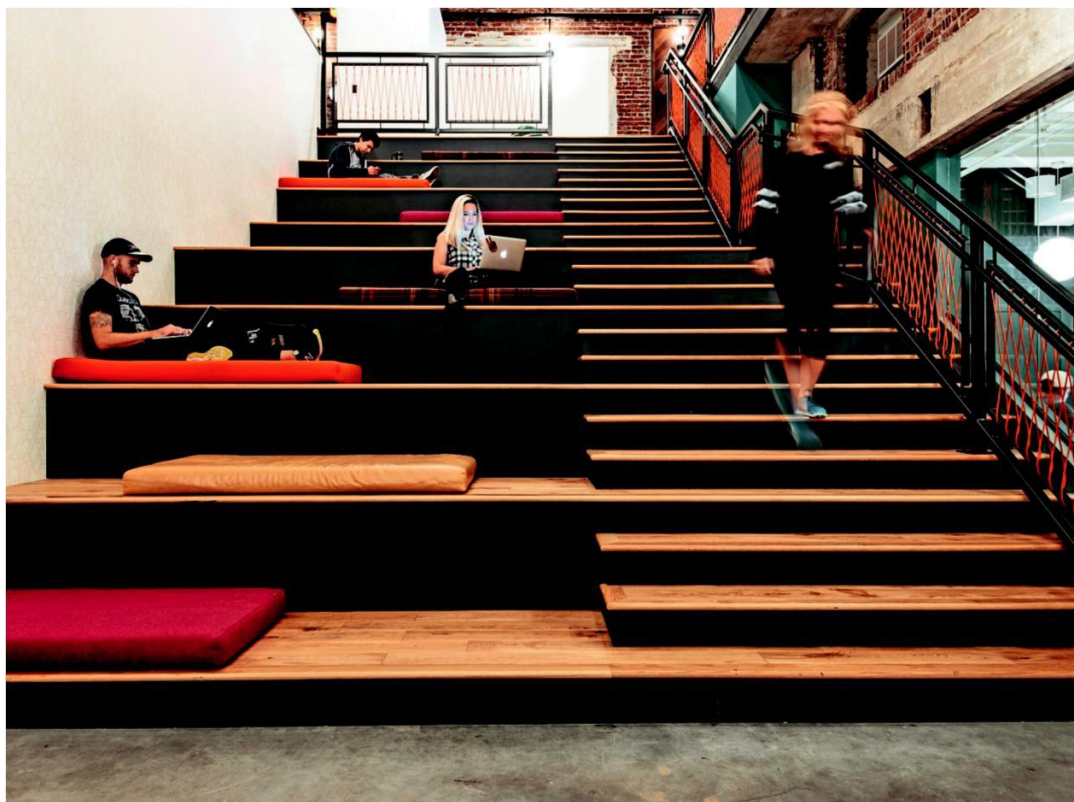
Rebaptisé Light On, il a déjà trouvé un occupant un an avant sa livraison.

Il s'agit du leader new-yorkais des espaces de coworking, WeWork, dont c'est la première adresse belge.

### PhiLiPpe COuLée

Le promoteur bruxellois Eaglestone vient de conclure un contrat d'usufruit de 15 ans avec WeWork, qui fournit et développe des espaces et services de coworking pour start-ups, freelancers, PME et grandes entreprises. La société new-yorkaise s'installera tout prochainement dans l'immeuble de bureaux Light On, situé rue du Commerce 31, au cœur du quartier européen. Art & Build Architects collaborera désormais activement avec les deux parties sur le développement de ce projet clé-en-porte.

Le bâtiment prochainement investi avait été racheté à AXA en 2016 déjà par le promoteur. L'objectif visé était alors de reconstruire entièrement – moyennant permis ob-



ambiance WeWork à Philadelphie. Tout en gardant l'esprit, les intérieurs bruxellois seront différents. © DOC

tenu – les quelque 6.500 m<sup>2</sup> de superficie disponible. Cette prise en occupation long terme intervient alors que le nouveau bâtiment dessiné par Art & Build est toujours en cours de construction. Il sera en effet livré en gros œuvre fermé d'ici un an seulement. Cushman & Wakefield est intervenu comme conseil pour le compte de WeWork.

La valeur totale de l'immeuble après redéveloppement est estimée à quelque 50 millions d'euros.

### une première belge

WeWork Belgium se chargera des travaux d'aménagement et y accueillera ses premiers membres dès le premier trimestre 2020. «Etre choisi par cette enseigne internatio-

nale qui monte pour sa première implantation en Belgique – au cœur du quartier européen avec à la clé un contrat de ce type – s'inscrit parfaitement dans notre stratégie de développement diversifié», se réjouit Nicolas Orts, le CEO d'Eaglestone Group.

Ce dernier rappelle au passage que, sur le seul premier semestre de cette année, pas moins de 12% de la

# 20 milliards \$

C'est, selon les analystes de marché, la valorisation déjà acquise par WeWork aujourd'hui.

prise en occupation totale de bureaux à Bruxelles a été générée par des sociétés de premier plan actives sur le segment du coworking et du bureau partagé avec services telles que Regus, Silversquare, Tribes ou Welkin & Meraki.

Créée à Soho en 2010, WeWork ne cesse de multiplier depuis les espaces de bureaux à son enseigne à

travers le monde. En avril 2017, elle ouvrait à Paris son 110<sup>e</sup> emplacement européen. Et trois mois plus tard, la holding japonaise SoftBank Corp. réinjectait 4,4 milliards de dollars dans la start-up, portant sa participation à 7,4 milliards de dollars. Celle-ci comptait alors, répartis dans une cinquantaine de villes et dans 16 pays, 260 espaces de travail partagé animés par quelque 2.000 employés et 130.000 utilisateurs quotidiens.

### La petite qui monte. Très vite

Pour soutenir ce développement exponentiel hors norme sur ce segment immobilier d'avenir, Soft-Bank Corp. vient une nouvelle fois de réinjecter 1 milliard de dollars dans la jeune société, portant aujourd'hui sa capitalisation à près de 10 milliards et sa valorisation autour de 20 milliards.

Le secret de cette (sur) valorisation quadruplée en peu de temps? Se positionner non pas comme un prestataire de services mais comme une véritable entreprise technologique à valeur ajoutée pour ses occupants connectés selon les codes fondateurs de la Silicon Valley. De grands groupes comme Salesforce, Microsoft ou KPMG n'hésitent d'ailleurs pas à sortir des sentiers immobiliers battus pour y loger leurs départements les plus innovatifs et urbains partout à travers le monde, au grand plaisir des millenials qu'il faut pouvoir attirer ou fidéliser dans des espaces de travail aux an-tipodes des bureaux cloisonnés de papa.