

**La Libre Essentielle Immobilier (La Libre Belgique)**Date: **03-09-2022**Page: **72**Periodicity: **Monthly**

Journalist: -

Circulation: **33600**Audience: **231000**Size: **730 cm²**

72

PORTRAIT



Photo : David Pils

• RÉFLEXION AVEC **SOPHIE LAMBRIGHS**
CEO - EAGLESTONE BELGIUM**EAGLESTONE, URBAIN PAR ESSENCE,
EUROPEEN PAR EVIDENCE**

Affirmant désormais son statut de Groupe européen actif sur les marchés belge, luxembourgeois et français, notamment concrétisé par les acquisitions des groupes Cardinal (promotion, gestion de résidences étudiantes et investissements) et Interconstruction (promotion), Eaglestone poursuit et amplifie sa stratégie d'opérateur immobilier participant à la reconstruction de la ville sur la ville. Ci-dessous Sophie Lambrighs nous livre 7 réflexions sur autant de considérations (très) actuelles.

QUAND TOUT EST VARIABLE...

Avec – dans des conditions optimales – un délai de portabilité moyen de 4 ans, tout nouveau programme demande de nous projeter à cet horizon. Or les bouleversements simultanés de la période actuelle (sortie covid, inflation, pénurie, etc.) sont autant d'éléments d'incertitude qui interrogent davantage qu'ils n'esquissent de réponses. Ainsi, si le covid a modifié la demande résidentielle (moins de studio et davantage de biens avec terrasses), on ignore tout des conséquences à moyen terme du home-office: favoriserait-il un rapprochement ou au contraire éloignement (exode) de la ville? Il existe en effet une différence considérable entre la contrainte d'un confinement et la liberté du distanciel!

A ces premières incertitudes s'ajoutent d'autres dont :

- la difficulté - liée pour partie au conflit ukrainien - d'évaluer les coûts, délais et prix de revient de tout développement.
- Les interrogations quant aux politiques bancaires soumises à la *taxonomie*: Comment ces aspects de durabilité seront-ils intégrés dans les stratégies de crédit?
- Les insuffisantes délivrances de permis qui limitent le développement et donc la commercialisation de nos nouveaux programmes répartis (en Belgique) entre bureau (40%) et résidentiel (60%).

Ces variables s'estomperont-elles à partir du second semestre 2022? En partie sûrement!

TAXES: UN CONSENSUS MOU?

Une augmentation majeure de la fiscalité immobilière est peu probable, même si, tôt ou tard, il semble évident qu'une taxation des loyers soit instaurée pour deux raisons: D'une part tous les outils – p.ex. baux enregistrés - sont déjà en place pour une telle fiscalité. D'autre part, dans le cas contraire, une modernisation de l'administration du cadastre aurait déjà été entamée. Quant aux niveaux d'imposition, nous avons l'avantage/désavantage d'un gouvernement de coalition à 7 partis! Il ne pourra donc s'agir que d'un consensus mou sans réforme radicale.

”

« **Rénover de façon optimale demande d'opérer par immeuble voire par quartier, non par logement individuel. »**

PEB ET EXODE: CRÉER UN NECESSAIRE EXCÉDENT

Si la RBC souhaite maintenir la présence de ménages – tentés par l'exode – sur son territoire, il lui faut impérativement accroître son offre résidentielle qualitative. Cette offre accrue joue par ailleurs en faveur d'une rénovation efficiente du parc existant.

En effet, rénover de façon optimale demande d'opérer par immeubles, par quartiers mais non par unités individuelles de logement. Or, dans un tel schéma il est nécessaire qu'existe un *petit excédent* d'offre... sauf à être incapable de (re) loger les habitants alors que leurs immeubles obsolètes seront vidés/réhabilités! La Région, par ailleurs cohérente en matière de durabilité des logements, doit rapidement prendre conscience de cette réalité.

REGARDEZ LA FLANDRE ET... NE REINVENTEZ PAS LA ROUE

Nous sommes au XXI^e siècle, caractérisé à la fois par un besoin de mobilité et un souci de durabilité. Si d'aucuns semblent toujours l'ignorer d'autres l'ont parfaitement compris. Regardez ce qui se passe en Flandre. L'efficacité des politiques d'urbanisation, de mobilité, de marketing urbain, de rénovation, s'appuie en grande partie sur une fiscalité intelligente. La baisse drastique, accompagnée de la portabilité des droits d'enregistrement (entre 1% et 6% selon les cas) a dopé le marché, multiplié les transactions et accru la mobilité. Elle permet (ou pour le moins favorise) à chacun d'occuper un logement qui lui correspond tant en typologie qu'en localisation. Une fiscalité ainsi comprise et appliquée est un facteur majeur de la rénovation du parc.

LA POLITIQUE MOINS BIEN QUE LE SPORT

Alors que depuis quelques temps déjà le pays assume et réalise son ambition d'être 'premier' dans plusieurs disciplines sportives, en d'autres mots, lorsqu'il s'affirme et crée un modèle soutenu par la population, sa gouvernance politique semble dans un processus inverse. A tout placer sous le plus petit dénominateur commun, elle engendre une méfiance voire une défiance à son endroit et, au final n'entreprend rien de grand!

UNE EFFERVESCENTE VILLE APAISÉE

Je dis oui à la ville apaisée – celle qui sort du *tout voiture* - et aux réaménagements urbains qui, peu à peu montrent une cohérence. En aucun cas toutefois cet apaisement ne doit impacter l'effervescence de la ville ni réduire sa création de richesses économiques, culturelles, son intensité et son dynamisme. Au contraire.

ÊTRE UN DEVELOPPEUR URBAIN

Parce que le développement immobilier constitue un secteur éminemment concerné par la durabilité, il dispose d'une formidable opportunité d'alignement d'intérêts sociétaux, même s'il procède parfois par essais/erreurs. Pour Eaglestone, être un acteur 'urbain' européen, développeur de la ville de demain et partager une prise de conscience collective s'impose dès lors comme un de ses objectifs à long terme.

Dénomination exacte de la société :
EAGLESTONE GROUP
Téléphone : +32 (0)2/486.01.04
Site : eaglestone.group
E-mail : admin@eaglestone.group
Année de création d'Eaglestone : 2012
co-CEO : Nicolas Orts et Gaetan Clermont
Création de la filiale Eaglestone
Luxembourg : 2015

2017 : Création du pôle Investissement
2020 : Rachat du promoteur Interconstruction France et entrée dans le capital de Compagnie du Bois Sauvage
2022 : Rachat du groupe immobilier Cardinal (France)
Nombre de collaborateurs :
30 en Belgique - 13 au Luxembourg et 173 en France

CA 2021: 700M€
Nature des activités : Promotion immobilière avec une spécialité dans la reconversion de sites obsolètes / Investissements / Gestion de logements étudiants
Segment marché :
Résidentiel + logement étudiant : 70%
Bureau : 30%
Secteur(s) géographique(s) des activités :
Belgique - Luxembourg - France

