

Face aux interrogations « Energético-durables » posées par l'incidence d'un pétrole cher autant que par la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les espaces logistiques, tertiaires et commerciaux font l'objet de réflexions quant à leur avenir.

THIERRY LAFFINEUR

Aux questions de modèles et de concepts (architecture et technique), de localisations (urbanisation et modes de transports), de performances (qualité et valeur) ou encore de contrôle, la présente Table Ronde et ses invités – M^{me} Sophie Le Clercq (Présidente de Urban Land Institute Belgium) et MM Grégory Jurion (Manager, Real Estate Group, PricewaterhouseCoopers), Eric Gérard (Adm. Dél. bureau d'architecture Equator Brussels), Yvan Neirinx (Adm. Dél. Herpain Urbis) et Philippe Winssinger (Président de DTZ) – apportent des éléments de réponse.

EXTERNALISE : LOGIQUE FINANCIERE

Thierry Laffineur > Quid de l'activité logistique en Belgique ?

G. Jurion > Une analyse des investissements de nos clients au cours des 3 dernières années révèle un intérêt croissant des fonds internationaux pour le segment logistique. Depuis 1 an cet intérêt s'affirme de plus en plus pour la Région wallonne en lieu et place du triangle Bruxelles-Gand-Anvers.

A travers ces opérations, par lesquelles des investisseurs achètent du rendement, on soulignera une double évolution :

- > les entreprises réalisent la valeur de leur patrimoine immobilier, souvent sous-estimée dans les bilans ;
- > comme pour les autres segments de la construction non-résidentielle (bureaux, commerces, ...) le principe d'externalisation de l'immobilier logistique, via des opérations de Sale & Lease Back, est désormais acquis. Un exemple significatif récent de ce mouvement est l'opération réalisée par Inbev (brasseur) portant sur la vente des +/- 850 cafés dont il était propriétaire ou encore le Groupe Mestdagh et la Sicafi Ascencio.

Ph. Winssinger > L'externalisation de ces avoirs relève d'une évidence financière simple : l'immobilier rapporte en moyenne entre 5 et 8% alors que les entreprises ont des rendements de +/- 15%. Il est donc logique que ces dernières se délassent de leur immobilier pour se concentrer sur un cœur de métier plus rentable.

Y. Neirinx > Lorsque vous parlez de 5 et 8% vous faites abstraction de la plus-value immobilière ?

Ph. Winssinger > Je veux dire qu'un immeuble de bureaux bruxellois est généralement acheté avec un rendement de 5% net et que la plus-value (comprenant la plus-value foncière et l'inflation monétaire) se situe entre 2% et 3%. Mais, au-delà des chiffres, on se demandera pourquoi, alors que son rendement est inférieur à celui des entreprises, achète-t-on de l'immobilier ?

La réponse est double :

- > les fonds de pension sont à la recherche d'investissements sans risque : l'immobilier l'est davantage que l'industrie ;
- > lorsque, comme les fonds, on opère sur le long terme, la prévisibilité des cash flow de l'immobilier est bien meilleure que celle de l'industrie.

A l'exemple de ce qui se passe aux USA (plus de 70% de l'immobilier tertiaire y sont externalisés contre moins de 50% chez nous), le marché européen s'oriente vers un même schéma. Toutefois on ne peut généraliser. Ainsi à l'inverse des USA, les banques belges préfèrent rester maître de leurs immeubles. Cette attitude, compréhensible parce que liée à des aspects historiques et psychologiques de la profession, n'est cependant pas économiquement optimale.

Y. Neirinx > Ajoutons que dans le cadre de l'évolution actuelle de l'économie mondialisée, il est plus facile et plus logique d'être locataire que propriétaire. De petites entreprises à forte croissance déménagent tous les



LOGISTIQUE ET FUTUR EXTERNAI

6 mois, d'autres, soumises à des restructurations, revoient leurs superficies à la baisse.

Ph. Winssinger > La mobilité a un prix. Un bail de 3 ans sera donc plus cher qu'un bail de 9 ans ; ce que les entreprises sont prêtes à payer au nom de cette mobilité.

G. Jurion > L'externalisation de l'immobilier a également un impact important pour les sociétés cotées. Cette stratégie s'explique en trois temps :

- > diminuer les engagements à long terme sur les bilans (essentiellement par la vente de l'immobilier) ;
- > favoriser la rentabilité de son métier de base (core business) ;
- > accroître la valeur de l'action.

Ph. Winssinger > Pour revenir à l'état des lieux du parc logistique belge on peut le définir par quelques chiffres clefs ⁽¹⁾

Volume : +/- 20 millions m² ;
Valeur : +/- 2,5 milliards €,
Croissance : +/- 10%/an ;
Rendement : entre 6,5 et 7,5% ;
Loyers : entre 40 et 70 €/m²/an.

On ajoutera que si le parc logistique/semi-industriel est quasi saturé en Flandre, il offre par contre d'importantes possibilités et opportunités en Wallonie. D'une part, le coût du foncier y est moindre et, d'autre part, la disponibilité de terrains et de main d'œuvre (malheureusement moins qualifiée qu'en Flandre) y est supérieure. En outre, l'incidence économique-sociale de l'implantation de plate-formes logistiques n'est pas



Yvan Neirinx (Adm. Dir. Herpain Urbis),
Eric Gérard (Adm. Dir. bureau d'architecture Equator Brussels),
Grégory Jurion (Manager, Real Estate Group, PricewaterhouseCoopers),
Sophie Le Clercq (Présidente de Urban Land Institute Belgium) et **Philippe Winssinger** (Président de DTZ)



ET TERTIAIRE : RISE ET DURABLE

négligeable puisqu'on estime qu'1 emploi est créé par chaque tranche de 800 m² de plate-forme construite.

CONSTRUIRE DU TERTIAIRE « DURABLE » : 1 000 EUROS/M² !

Th. Laffineur > Vers quelle *durabilité* évolue les bâtiments logistiques ?

Ph. Winssinger > Le groupe anglais Gazeley a initié un processus en construisant les premiers bâtiments logistiques verts au Royaume-Uni. En Belgique une même initiative revient à la sicaï WDP qui a annoncé la couverture de 100 000 m² d'entrepôts au moyen de toitures à capteurs solaires. Ces deux initiatives suivent une logique durable = rentable : alors que les besoins énergétiques de ces bâtiments sont faibles, de telles installations permettent de produire plus d'énergie que nécessaire au fonctionnement du bâtiment...

Y. Neirinx > ... et donc de restituer au réseau une part substantielle de cette énergie, notamment durant les périodes creuses ou les vacances ! Des démarches similaires, rendues nécessaires et évidentes dans le cadre d'une stratégie durable, s'appliquent aussi aux immeubles tertiaires. Le bâtiment Solaris que nous construisons à Bruxelles (Chassée de La Hulpe), s'inscrit dans cette perspective. D'une superficie totale de 20 000 m² (14 000 m² hors-sol), cet immeuble est équipé de panneaux photovoltaïques (800 m²) et recourt parallèlement à la géothermie (20 000 m courant de sondes enfouies jusqu'à 100 m de profondeur). Cette combinaison couvre +/- 50% des besoins de l'HVAC (Heat Ventilation Air-Co), soit +/- 20 % de la consommation énergétique totale

de l'immeuble. Réalisé en entreprise pour un coût global de 20 millions € (hors honoraires et TVA mais inclus les techniques durables représentant un investissement de +/- 1 million €, soit 5% du budget) ce programme offre l'avantage d'être neutre en terme de surcoût durable. En effet, tant l'apport des subsides de la Région (40% avec un max. de 200 000 €) et des primes (p.ex. : certificats verts) que les économies énergétiques récurrentes réalisées (+/- 45 000 €/an) compensent l'investissement. L'objectif poursuivi est clair : offrir à l'occupant, à l'investisseur et au promoteur un immeuble attractif à la fois en terme d'image, de consommation, de confort et de performances durables. C'est le cas puisque, comparé à un immeuble similaire classique, la quantité de CO₂ rejetée par Solaris est diminuée de 120 tonnes/an !

On relève cependant un hiatus. Alors que les postes capteurs photovoltaïques et géothermie représentent des budgets similaires (+/- 500 000 €/poste) les économies d'énergie réalisées sont 2 fois plus importantes par la géothermie que par le solaire. Toutefois les économies financières réalisées à partir du solaire (notamment via les certificats verts) sont 3 fois celles de la géothermie ! Pour éviter cette discrimination il convient donc de considérer les bilans énergétiques globaux de tels bâtiments.

S. Le Clercq > Votre prix (+/- 1 000 €/m²) est étonnamment bas !

Dans les conditions actuelles de hausses des prix des matériaux et des services, nos coûts sont de l'ordre de +/- 1 180 €/m² pour des immeubles de bureaux durables. Pour des logements, le coût de construction d'un immeuble basse énergie sera sans doute du même ordre. Nous souhaitons développer un tel projet (avec chauffage urbain) à Waterloo, dont l'énergie serait produite à partir de bois. En effet, l'utilisation de chaudières basse énergie à pellets de bois assure un bilan d'émission de CO₂ neutre puisque le bois est une énergie non fossile renouvelable. Par ailleurs, je suis convaincue que les cours de tels combustibles renouvelables (p.ex. : bois, oléagineux, ...) suivront, à la hausse, tout en leur restant inférieurs, ceux des énergies fossiles. La différence fondamentale étant bien sûr la valeur durable du bâtiment qui consommera essentiellement de l'énergie renouvelable.

SUBPRIMES : CRISE ANNONCÉE A 2 ANS ?

Ph. Winssinger > Nous assisterons probablement à un phénomène de dissociation (p.ex. : prix) entre énergies fossiles et renouvelables. Parallèlement aux soucis écologiques mais sur un plan strictement économique, certaines perspectives deviennent préoccupantes. Ainsi, une récession économique s'annonce pour l'Occident et est déjà sensible lorsqu'on compare la croissance du PIB chinois (10% /an) contre un maximum de 2,5 % chez nous. La vérité ou la réalité de cette crise, notamment mise en évidence via le phénomène des subprimes US, mettront 2 ans à se révéler totalement. Mais dès à présent, des annonces de pertes abyssales telles celles faites par UBS (Union des Banques Suisses), Citigroup et d'autres ne présagent rien de bon.

S. Le Clercq > J'abonde dans votre sens : nos carnets de commandes sont remplis pour 2 ans, au-delà plane l'incertitude.

G. Jurion > En tant que conseiller fiscal spécialisé dans l'immobilier, nous ne ressentons pas encore de réel ralentissement de nos activités. Par contre, nous notons un nombre croissant d'échecs de transactions lié, en dernière minute, à des problèmes de financement.

NEW URBANISM ET MULTIMODALITÉ

Th. Laffineur > Qu'il s'agisse de tertiaire, de logistique ou même de commerces, qu'en est-il des problèmes liés à l'implantation/accessibilité/mobilité ?



E. Gérard > Il existe de grandes différences entre ces 3 segments. Pour la logistique les futures implantations seront peu nombreuses en Flandre, quasi nulles à Bruxelles et importantes en Wallonie. Elles se feront sur de grands axes qui vont loin. Cela impose donc de raisonner au niveau européen. Pour le tertiaire, il s'agira de rester proche des villes et des autres activités commerciales, afin d'éviter les isolements pénalisants tels ceux de certains business parks. Il existe aux USA un mouvement baptisé *new urbanism* qui préconise la mixité. Pour l'essentiel cela consiste à renoncer aux développements en fonctions séparées, à savoir construire une cité d'habiter, une cité tertiaire et un centre commercial uniquement accessibles par voiture pour, au contraire, privilégier les ensembles permettant à un piéton d'habiter, travailler, commercer, ... dans le même quartier.

S. Le Clercq > Cela signifie que les modes de transports/déplacements se modifieront également. Le rail et l'eau s'affirmeront de plus en plus face à la route et à l'avion¹⁹. En conséquence, les réseaux et nœuds de communication se repositionneront en privilégiant trains et bateaux.

G. Jurion > Les futures implantations logistiques rechercheront des carrefours multimodaux (associer plusieurs modes de transport). Cette évolution est déjà sensible. Un fonds allemand a acheté le centre logistique Carrefour de Vitorde... parce qu'il offre, entre autres, une liaison directe avec le port de Zeebrugge.

Ph. Winssinger > L'évolution est également politique. La France – suite à son Grenelle de l'environnement – a décrété un moratoire sur la construction des autoroutes et des aéroports

SURREALISME POLITIQUE

Th. Laffineur > Cela suppose aussi une modification des développements urbains. En Belgique, la ville de Leuven a réussi un (ré)aménagement intelligent de son centre, combinant nœud multimodal (train, transports publics, voiture) et implantation de différentes fonctions (tertiaire, habitat, horeca,...)

S. Le Clercq > Leuven est effectivement un bon exemple. Il illustre ce qui peut être fait ailleurs : assurer une redefinition de la ville à grande échelle selon un plan urbain maintenu d'années en années. Toutefois, de tels programmes doivent nécessairement s'appuyer sur une volonté politique forte. En d'autres mots, on peut avoir toutes les bonnes pensées voulues, il faut des hommes pour soutenir ces démarches dans le temps (pour Leuven le programme s'étale sur 10 ans). D'autres villes (Montpellier, Hambourg,...) affichent un dynamisme urbain similaire. Pour Bruxelles, malheureusement, l'existence actuelles des 19 communes et les alternances politiques au niveau régional empêche ce type de réflexion.

Ph. Winssinger > Exact. Nous avons récemment raté l'occasion d'agrandir la ville au-delà des 19 communes afin de disposer d'un territoire reflétant la réalité socio-économique de la Capitale. L'erreur du monde politique – il évolue dans un surréalisme mais semble avoir davantage de pouvoir que la rue – est d'obnubiler les citoyens par une

logique territoriale voire idéologiste sans rapport avec cette réalité : il est quelque peu absurde que la périphérie socio-économique de la ville soit située en dehors de sa région géographique ! Autre niveau mais raisonnement similaire : le développement de Schipol (aéroport d'Amsterdam) conçu comme une seule entité, répondant d'une vision et d'un propriétaire unique a permis le développement intégré de ce site en multifonctions (= organisé comme une ville). Vouloir faire la même chose à Zaventem (l'idée est dans l'air) est, pour le moment, illusoire.

S. Le Clercq > Bruxelles souffre d'une absence de vision globale, d'une absence de programmation et d'une absence de plan régional... on fonctionne donc par ajout, retrait, et réparation ponctuels !

E. Gérard > En Belgique, l'urbanisme dépend très (trop) fort des politiques qui l'accordent à leurs vues au rythme des élections. Il est trop changeant pour une matière qui ne se réalise que sur le long terme. Une solution consisterait à définir une politique ou une stratégie urbanistique élargie au niveau européen.

S. Le Clercq > L'avenir du tertiaire (comme celui des autres fonctions) devrait être réfléchi, en termes de durabilité et d'implantation, par une agence. Comment structurer la ville selon une vision et un programme à 20 ans et non via des RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), des PPAS (Plan Particulier d'Aménagement du Sol) ou même des valeurs K (isolation) !

QUAND DURABLE DEVIENT PRODUCTIF

Th. Laffineur > Quelle est l'attitude ou conscientisation actuelle du public face à la durabilité ?

S. Le Clercq > Si je considère la position des investisseurs à l'achat de nos projets, il s'agit pour eux de diversifier et valoriser leur portefeuille par l'acquisition de biens durables ou classés verts. Ce n'est pas (encore) le souci des locataires ni de tout un chacun. La durabilité immobilière reste aujourd'hui un problème de professionnels.

Y. Neirinckx > Les choses évoluent néanmoins. On passe ainsi d'un cercle vicieux renvoyant l'attitude des investisseurs (je ne construis pas durable parce que personne ne me le demande) à celle des occupants (il n'existe pas de biens durables sur le marché, donc je ne peux en acquérir) à un cercle plus vertueux soutenu par des initiatives privées. Ainsi l'immeuble Solaris – il n'est ni une référence absolue de durabilité ni le musée de l'écologie – a très rapidement intéressé 3 fonds d'investissement (allemand, américain et belge). Pourquoi ? D'une part, parce que ces investisseurs ont créé des fonds verts et, d'autre part, parce que l'immeuble offre des performances énergétiques et un bilan financier qui tiennent la route. Par ailleurs, durable et rentable convergent de plus en plus. Des études ont montré que les immeubles contenant, par exemple, des composés organiques volatils (tapis, parachèvement,...) affectaient la santé de leurs occupants. Ces incidences ont des répercussions en chaîne : mauvaise santé > absentéisme > baisse de productivité. En conséquence il existe désormais une prise de conscience et une réflexion des managements quant à savoir comment améliorer la productivité par la durabilité.

¹⁹ voir également l'étude 'Belgium : Success Storage' publiée par DTZ

²⁰ Note : Le transport aérien est dispensé de taxes sur les carburants. Une imposition sur ces matières hausserait le coût du transport... et en diminuerait automatiquement l'utilisation.