



IMMOBILIER, REINVENTER UN MODÈLE

Texte : Thierry Laffineur - Photos : Ennio Cameriere

Ensuite de l'édition 2025 du MIPIM, riche d'une multiplicité de thèmes et conférences, la présente Table Ronde propose une réflexion quant au futur de l'immobilier et de la construction au regard de quelques éléments majeurs dont la décarbonation, l'impact de l'IA, les stratégies d'investissement, les défis liés aux financements, aux PPP ou encore à la cohérence des processus d'attribution des permis.



Bernadette BOUCKAERT
CEO
IMMO TAX CONSULTING



Laurent DELGOUFFRE
CEO
SOGERIM



Raphaël LEGENDRE
Country Director
Belgium
BESIX RED



Dominique de WILDE d'ESTMAEL
Head of Real Estate
Project Finance
BELFIUS BANK



David ROULIN
CEO
ARTBUILD ARCHITECTS



Julie WILLEM
Archilab &
Development
Director
ATENOR



Nicolas ORTS
co-CEO
EAGLESTONE



Sébastien GIORDANO
Country Leader
Belux
JONES LANG LASALLE

Le contexte géopolitique actuel est-il un facteur d'inquiétude pour l'immobilier?

« Au-delà des tensions et conflits actuels il existe un mouvement de fond qui interroge explique **N. Orts**. En effet, le basculement de nombre de pays (Pays-Bas, Italie, Pologne, Suède, etc.) vers un nationalisme clairement revendiqué crée un appel d'air sensible dans des *démocraties molles* (Belgique, France, Allemagne, Espagne, etc.) et se traduit, entre autres, par des difficultés considérables à former des gouvernements. L'immobilier souffre toujours des périodes de *vide décisionnel*. Toute incertitude impacte la confiance tant du citoyen (dans quelles conditions acquérir un bien?) que des institutionnels. »

« S'il nous est impossible d'agir sur l'inflation ou le coût des matériaux, des mesures politiques et administratives simples pourraient accélérer les procédures de délivrance des permis et atténuer ainsi le degré d'incertitude ! » insiste **R. Legendre**.

DÉCARBONATION: RÉINVENTER NOTRE MODÈLE

« Les incertitudes opérationnelles ne doivent pas masquer la question fondamentale du devenir de l'humanité face aux enjeux environnementaux et sociaux souligne **D. Roulin**. Cette question impose de réinventer notre modèle de société.

Le seul véritable vecteur de création de valeur en immobilier, c'est l'innovation: matériaux à faible impact carbone, énergies renouvelables, construction hors-site, hybridation des usages...

L'inquiétude c'est la marche politique actuelle du monde. Elle montre qu'on ne va pas dans le sens de trouver des solutions durables mais, au contraire, de nier leur bien-fondé, de remettre en question la connaissance scientifique, ce qui est très préoccupant.

Les Accords de Paris (2015) font-ils encore sens dans ce contexte? Évidemment oui. Tout accord fait sens dès lors qu'il désigne des objectifs vertueux. Ce qui compte, c'est qu'une conscience collective s'affirme. C'est la condition sine qua non pour affronter des enjeux de cette importance ».



EUROPE: D'ORPHELINE A ADULTE AUTONOME

« La grande leçon géopolitique des derniers mois est celle d'une Europe devenue orpheline des USA, contrainte à l'âge adulte et poussée vers l'autonomie énergétique, résume **J. Willem**. Si les solutions existent pour construire des bâtiments ou des quartiers à énergie positive, encore faut-il pouvoir les mettre en œuvre efficacement. Or, l'analyse de l'équation économique de la crise du logement montre à quel point l'obtention rapide des permis impacte le coût final d'un projet. Toutefois les lourdeurs administratives, les recours *abusifs*, les intérêts divergents au sein même des administrations publiques multiplient le temps long de l'immobilier par celui – parfois plus long encore – des procédures administratives. Ces blocages vont à l'encontre des impératifs de logement et d'autonomie énergétique. »

L'Europe, est confrontée à une réalité froide ajoute **R. Legendre**. Faute de ressources énergétiques abondantes, le continent est contraint à en faire un usage le plus efficient possible. Or, si nous obtenons de bons résultats quant à la consommation énergétique des nouveaux bâtiments lors de leur phase d'occupation, c'est moins le cas du carbone incorporé (*embodied carbon*) dans les matériaux lors de la phase de construction. En conséquence si rénover des bâtiments est un premier pas positif, proposer et utiliser des matériaux biosourcés locaux ou recyclés - via l'*urban mining* - est l'énorme enjeu qui nous attend. Il suppose d'institutionnaliser un système, dont des filières performantes, inscrit dans un modèle économique viable. »



« Ne pas répondre au besoin primaire d'un logement décent pour chaque citoyen revient à amorcer une bombe à retardement sous la cohésion sociale. »

N. ORTS

« Sachant que 80% des bâtiments qui seront occupés en 2050 existent déjà rappelle **S. Giodano**, le véritable enjeu est moins dans l'optimisation du neuf que dans les rénovations auxquelles les nouvelles technologies participent. La seule année durant laquelle nous avons été alignés sur les objectifs des accords de Paris est celle du Covid (2020)!! Depuis, le décalage entre ce qu'il faudrait faire et ce qui est fait, ne cesse d'augmenter... »

INCOHÉRENCE ET INÉQUITÉ FISCALE

« ...sans compter certaines aberrations réglementaires, fiscales et administratives. Elles pénalisent les stratégies d'investissement portant sur les opérations de rénovation/reconversion d'immeubles tertiaires en logements insiste **B Bouckaert**. Il existe à ce niveau un double problème déjà mentionné en 2023 (*) et qui, n'ayant pas trouvé à ce jour de solutions équitables, voit le nombre de procédures judiciaires croître. Ce problème concerne à la fois les promoteurs d'une reconversion d'immeuble tertiaire en appartements et leurs acquéreurs (sur plan).

- Pour le promoteur. D'une part, il est confronté à la difficulté d'obtention du permis de reconversion selon les prescriptions du CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire). Qu'il procède par rénovation (conserver la superstructure et les sous-sols) ou par démolition/ reconstruction – une opération nécessitant d'être dûment justifiée – ne change rien. D'autre part, le précompte immobilier dudit immeuble de bureaux reste dû alors même que ce dernier est inexploitable et improductif puisqu'en travaux! Ce précompte incombe ensuite à l'acheteur d'un appartement sur plan.
- Donc, pour cet acheteur, le précompte immobilier sera dû, de la signature sur plan jusqu'à la livraison de la salle de bains (!) Même si l'immeuble est vide, sans cloisons ni fenêtres... Lorsqu'on sait qu'un précompte immobilier de bureau est, à minima, 4 fois plus cher que celui du résidentiel, on ne s'étonnera pas de la frilosité de certains acquéreurs

Sachant que ± 20% des nouveaux appartements mis sur le marché bruxellois proviennent de la reconversion d'immeubles tertiaires, ces modalités dramatiques posent une autre question: Le CoBat (2017), révisé une première fois en 2019, ne devrait-il faire l'objet d'une nouvelle mise-à-jour? »

(*) Voir <https://immotaxconsulting.be/ces-proprietaires-dun-logement-qui-doivent-payer-le-precompte-immobilier-dun-bureau/>



« Les Accords de Paris font toujours sens. Ils désignent des objectifs vertueux et contribuent à créer une nécessaire conscience collective. »

D. ROULIN



■ SÉQUENCER POUR ACCÉLERER

« Ces facteurs sont révélateurs de la complexité croissante du développement immobilier, confirme **J. Willem**. Lors des procédures d'attribution de permis, l'architecte doit fournir une multitude de données, de variantes et d'alternatives, afin de répondre notamment aux études d'incidences environnementales. Ce qui manque dans ce schéma, c'est une hiérarchie claire des objectifs. Par ailleurs, s'il est démocratiquement sain que des citoyens puissent introduire des recours face à un projet, certaines associations ont érigé ces procédures en dogme. En multipliant les contestations – pour des motifs souvent dérisoires - elles ne se contentent pas de freiner l'avancement d'un développement, elles ignorent la volonté d'autres riverains de voir aboutir un projet qui pourrait valoriser leur quartier et répondre au besoin de logements des futurs habitants! »

« Une première simplification du processus de demande de permis pourrait être son séquençage, remarque **R. Legendre**. On peut ainsi imaginer un premier permis de principe (sans être une autorisation de construire il valide une implantation, une programmation, une architecture et des grands principes techniques) suivi d'un volet détaillé qui confirme

la faisabilité et l'adéquation du projet avec les réglementations relatives à l'énergie, à la gestion de l'eau, etc.. C'est un processus plus logique. Il ne demande pas de TOUT recommencer pour un élément spécifique sans aucun impact sur la cohérence du projet global. »

■ UNE BOMBE À RETARDEMENT

« Face au constat désolant, qui montre que, malgré une communication intensive et argumentée quant à la nécessité de modifier la procédure d'attribution des permis, les lignes ne bougent pas, on rappellera qu'au-delà du problème de conscience et de justesse politique, ce phénomène aura – tôt ou tard - un impact considérable sur la cohésion sociale, sur l'emploi, sur la mobilité, sur l'éducation déplore **N. Orts**. Ne pas répondre au besoin primaire d'un logement décent pour chaque citoyen revient à amorcer une bombe à retardement.

Il faut donc que le politique mette en place les mécanismes destinés à promouvoir l'offre de logements. Mon étonnement vient de ce qu'une telle décision ne rencontre pas le soutien de l'un ou l'autre politicien 'courageux', capable d'une politique volontariste et déterministe, alors qu'il s'agit d'un axe qui doit être porté par tous: les développeurs et les citoyens également frustrés par la lenteur et l'insuffisance de la production. D'une manière ou d'une autre, sauf à sombrer dans le chaos, cette production devra être rapidement au rendez-vous.

Autre considération, notre rôle est aussi de penser des projets dans une perspective de reconversion. Aujourd'hui, les investisseurs veulent s'assurer que l'actif qu'ils acquièrent puisse être réutilisé relativement vite. En d'autres mots ils prennent sérieusement en compte le degré d'obsolescence d'un immeuble aux termes de 10 ou 15 ans. »

« Parler acquisition de logement c'est aussi parler de budget. C'est une perspective à long terme. Or dans la situation géopolitique actuelle, personne, et certainement pas les investisseurs particuliers, ne peut dire vers quoi nous allons. En conséquence, poursuit **L. Delgouffre** un engagement sur le long terme est d'autant plus difficile qu'un manque de *leadership* est sensible au niveau de l'État, des administrations, etc. On manque d'une politique claire (un cadre légal et administratif coordonné) pour atteindre un cap défini. Par ailleurs encore faut-il que



« Séquencer la délivrance des permis en accord de principe avant autorisation définitive, accélérerait les procédures et les inscrirait dans une logique profitable. »

R. LEGENDRE

le cap défini fasse sens. Atteindre zéro carbone en 2050 suppose de s'inscrire dans une logique économique positive. La décision d'imposer la voiture électrique alors que l'industrie n'y est pas prête est une ineptie: 500.000 emplois vont être supprimés en Allemagne et son industrie automobile sera mise à sec alors que, pendant ce temps-là, les Chinois, qui ont intégré toute la *supply chain* voitures + batteries envahissent le marché d'une Europe dont la seule réponse est de taxer. On perçoit là l'incohérence d'une politique qui peu ou prou menace tous les secteurs économiques dont l'immobilier. »

■ DE L'USAGE ET DE LA GÉNÉRATION Z

« Le plus important, c'est l'usage: comment vit-on, travaille-t-on, interagissons-nous dans les bâtiments que nous concevons et construisons rappelle **D. Roulin**.

Avec l'arrivée de la Génération Z dans la vie active et l'évolution des technologies, les usages et comportements sont profondément bouleversés. Ils évoluent vers davantage d'hybridation, de modes alternatifs de cohabitation ou de colocation, etc. En réalité, nos générations mesurent difficilement à quel point ces changements affecteront la manière de concevoir les bâtiments. Il faut non seulement réinventer notre *business model* mais aussi notre approche sociopolitique et culturelle de l'aménagement du territoire. »

« Le challenge de la flexibilité/mixité est double. Outre que nos modèles financiers sont calibrés sur un immobilier 'équilibré' (réparti, selon la stratégie de diversification entre classes d'actifs: résidentiel, bureaux et services, encore faut-il que les projets mixtes ne soient pas une agglutination de fonctions incohérentes. A l'heure actuelle la plus grosse difficulté de ces projets mixtes est le 'débouclage'. Or, si nous ne parvenons pas à retrouver des modèles économiques qui permettent de redonner de la liquidité en fin de cycle, la mixité à l'échelle cadastrale et du tissu urbain sera extrêmement complexe à atteindre confirme **S. Giordano**.

NDLR: 'Déboucler' un projet immobilier fait référence à la clôture de ses aspects financiers et opérationnels.

« Par ailleurs, reprend **R. Legendre** dans notre modèle économique actuel, ce qui fait la valeur d'un immeuble c'est son loyer et la durée de son bail. Cela signifie que nous n'arrivons pas (encore) à coller



« Les PPP ont fait la preuve de leur efficacité pour financer des infrastructures. Ils demandent toutefois que les instances publiques se parlent et se comprennent. »

D. de WILDE d'ERMAEL

une valeur sur le réemploi, c-à-d considérer le potentiel de ce qu'on peut réutiliser ou reconvertir, etc. C'est à ce niveau aussi qu'il s'agit de réinterpréter nos modèles actuels pour les recentrer davantage sur la mixité, l'usage ou le réemploi et non sur le seul bail signé. »

■ PPP BANQUABLES ET CHARGES D'URBANISME

Comment la baisse des taux a-t-elle boosté la demande de crédits?

« Les taux d'intérêts sont le driver par excellence de l'immobilier. A titre d'exemple, une variation de 1% du taux d'un crédit hypothécaire impacte de ± 10% le montant à rembourser. Aujourd'hui ces taux sont à ± 3% contre 3,7% en 2023. Après deux années difficiles, ce niveau favorise, depuis mi-2024, la relance d'une demande de prêts hypothécaires pour tant pour l'acquisition que la rénovation. **D. de Wilde d'Estmael**.

« Cette réalité ne doitelle pas être nuancée au regard du taux élevé de refus desdits crédits? Ne devrait-on dès lors pas revoir leurs règles d'attribution? » interroge **N. Orts**

« La raison d'être d'une banque, à fortiori d'une banque publique, est de prêter répond **D. de Wilde d'Estmael**. A travers la concurrence qu'elles se livrent on peut affirmer que les banques aiment beaucoup les prêt hypothécaires et préféreront toujours les accorder que les refuser. Les refus sont donc toujours motivés. Par ailleurs, éviter le défaut de paiement participe aussi à un monde durable et résilient!

Lorsque vous regardez la dynamique du marché hypothécaire, la bonne volonté des banques ne peut être contestée. Un premier exemple de cette bonne volonté est l'attribution, par certaines banques, de crédit sur 30 ans – une durée longtemps restée inaccessible – pour des immeubles affichant un bon PEB. Un second exemple est l'innovation. Ainsi nous avons lancé le crédit hypothécaire à taux variable protégé. Dans cette formule l'emprunteur est protégé contre les hausses de taux d'intérêt et bénéficie d'un taux plus bas lorsque ceux-ci baissent.

Il reste que l'accès au logement abordable est multifactoriel. Les Pouvoirs Publics ont aussi un rôle à jouer. Si un crédit bancaire est impossible ou insuffisant pour acheter un logement ne doit-on pas envisager d'autres formules de soutien ou subsideation?



«En érigeant les recours en dogme certaines associations ignorent la volonté d'autres riverains de voir aboutir un projet valorisant leur quartier. C'est dommageable.»

J. WILLEM

Autre point, lorsqu'on parle de logements on élude trop souvent la dimension infrastructure tel le déficit d'écoles. Une solution est de passer par les Partenariats Publics Privés comme l'a fait la Flandre. Elle en maîtrise désormais parfaitement le principe et les conditions (montants, clauses, modalités, etc) selon lesquelles ces partenariats sont *banquables*. Ces bonnes pratiques devraient pouvoir être échangées. Une condition sine qua non est toutefois nécessaire: que les instances publiques se parlent et se comprennent!

Ndlr: Les PPP sont financés à 90% par les banques

«Les charges d'urbanisme ont aussi pour vocation de soutenir les projets d'infrastructures publiques, notamment communaux. Toutefois, faute de moyens financiers, les communes peuvent être tentées d'imposer une longue wish list de programmes publics à travers des initiatives privées, explique J. Willem. Ces *wish lists* s'accompagnent alors souvent d'une *todo list* imposée aux architectes et aux bureaux d'études. Non seulement elles constituent un surplus de travail souvent classé sans suite mais elles alimentent parfois des procédures de recours, contestant des décisions ... validées par l'autorité compétente!»

PROMOTEURS/DEMANDEURS OU BÂTISSEURS/OFFREURS

«C'est la démonstration du défaut de cohérence des compétences à différents niveaux de pouvoirs! Cela s'inscrit dans un environnement où chacun ne considère plus que son petit système et en oublie l'intérêt général, relève R. Legendre. Par ailleurs, nous (développeurs), sommes perçus comme des *demandeurs de permis* alors qu'en réalité nous sommes des *offres de biens immobiliers*. Nous répondons à un besoin, à une demande, à la nécessité de développer la ville. Certes, pour ce faire, nous avons besoin de permis. Mais l'état d'esprit qui préside à leur attribution doit changer.... Sauf à vouloir organiser l'improductivité!» «L'image du promoteur est un sujet que nous traitons depuis toujours ajoute N. Orts. Or, cette image a peu évolué alors que nous ne sommes plus des bétonneurs (surtout lorsqu'on construit en bois!) mais davantage

des *bâtisseurs*. La notion péjorative de promoteur est, je crois, liée à sa dimension spéculative. En France nous avons la casquette positive d'aménageurs de ville parce que nous sommes davantage dans une logique de partenariat avec les municipalités (nous n'achetons pas de terrains ou nous les achetons avec des conditions de permis).

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE VS INSTINCT AUTHENTIQUE

«Avec l'IA, nous disposons d'un puissant accélérateur des outils technologiques au service de notre quotidien. Si ces outils permettent, comme c'est le cas de l'hôpital numérique, de libérer du temps pour renforcer la qualité de l'interaction médecin/patient, c'est plutôt vertueux. Toutefois, la vitesse exponentielle du développement de l'IA est à ce point violente que la fracture digitale de la société risque de très vite se creuser, accentuant plus encore les inégalités sociales. L'urgence est donc de mettre en place des mécanismes structurels pour accompagner cette évolution afin qu'elle soit profitable à tous» suggère D. Roulin.

Ndlr: Un hôpital numérique exploite les technologies de l'information pour améliorer l'efficacité opérationnelle de l'établissement.

«Il est impératif d'avoir une vision globale et holistique de la transition, qu'elle soit technologique ou écologique. A notre niveau, l'IA permettra d'être moins dans la collecte des données que dans leur interprétation et l'usage que nous serons capable d'en faire explique S. Giordano. C'est un processus valorisant mais il suppose une transition structurée et anticipée pour ne pas être subie comme c'est le cas de la production automobile. Certains métiers vont disparaître. Mais, bonne nouvelle, dans ce même temps les besoins en ressources pour la rénovation énergétique du parc immobilier sont énormes. Il y a là une formidable opportunité pour les acteurs, privé et public, de notre secteur.»

«Depuis toujours les évolutions technologiques ont existé transformant notre manière de faire les choses. Demander à l'IA de traiter des masses de données débarrasse effectivement l'être humain d'une tâche peu stimulante confirme J. Willem. Mais, au-delà de cette étape, j'oppose l'intelligence artificielle à l'*instinct authentique*. C'est à dire au moment d'une prise de décision. Quel choix opérer? Quelle orientation donner au traitement des données? Quel est le but poursuivi pour quel résultat? etc. En termes d'architecture, l'IA permet d'explorer une multitude de programmes, d'implantations, de volumétries et d'en décliner les conséquences en mettant l'accent sur des facteurs tels que les qualités (lumière, isolation,...), les typologies, etc. Dans ces conditions l'IA reste un outil, une aide. En aucun cas un substitut à la décision humaine. Dans le cas contraire le risque serait que des données produites par une IA soient interprétées par une autre ...IA et que nous ne soyons plus que les spectateurs de leur dialogue!»

«Lorsqu'on dit que l'IA peut traiter toutes les informations du bâti, dont celles de sa rentabilité, c'est théoriquement exact. Mais, en poussant plus avant cette réflexion, cela signifie qu'en optimisant tous les critères, l'IA ne construira plus qu'un seul type de bâtiment! Que devient alors la poésie, la capacité de l'artiste à transcender le réel?» conclut D. Roulin.