

Besix Red, un trentenaire qui voye... en groupe

Besix Red fête son 30^e anniversaire cette année.

Forte de l'expertise du groupe Besix qui la chapeaute, ses développements immobiliers sont devenus plus grands, plus complexes et plus lointains.

QUAND ON EST FILIALE D'UN GROUPE de construction tel que Besix, actif dans plusieurs pays du monde, possédant une expertise et un savoir-faire techniques pointus, il était incongru de ne pas davantage en profiter. Tant d'un point de vue géographique que technique, afin de jouer dans la cour des grands... complexes audacieux et novateurs. Ce dont sera d'emblée convaincu Gabriel Uzgen, aux commandes de Besix Red (pour Real Estate Development) depuis 2011, qui implémentera une stratégie basée sur la diversification. "Toute cette expertise réunie dans une même maison – du 'all inclusive' en quelque sorte – nous apporte un avantage compétitif", aime-t-il à dire.

D'où, après plus de 20 ans centrés sur la seule Belgique, sa présence désormais dans 4 pays étrangers : le Luxembourg (depuis 2012), la France (2012), les Pays-Bas (2017) et le Portugal (2018). Et ses vues sur un 5^e : la Suède. "Je préfère parler de villes", ajoute le patron de Besix Red. "On travaille à Bruxelles, Gand, Alost... plus qu'en Belgique. A Lille, plus qu'en France. Et on vise Stockholm plus que la Suède. Pour l'heure, on a 500 000 m² en construction au sein de 20 projets inscrits dans 13 villes d'Europe." L'an dernier, son chiffre d'affaires a atteint 145 millions d'euros (65 millions en 2011), porté par une équipe de 44 personnes (24 en 2011).

Dans le projet "Canal District" à Anderlecht, les architectes d'Axent et d'Architectes Associés ont joué la carte de la tranquillité et de la sérénité autour de grands espaces verts intérieurs.



AXENT - ARCHITECTES ASSOCIÉS

Répartition des risques

Avec pour avantage que ces marchés étrangers n'ont pas les mêmes cycles économiques, ni les mêmes dynamiques immobilières, voire les mêmes fondamentaux. Aux Pays-Bas, par exemple, ce sont souvent des fonds qui sont en amont des projets résidentiels. Avant même l'obtention du permis, le projet "Sluishuis" (39 000 m² de résidentiel à IJburg, à l'est d'Amsterdam), développé en partenariat avec l'entreprise néerlandaise Vorm, a été acquis par Bouwinvest à concurrence de 72 % des lots. "Ce type d'opération offre moins de marges, certes, mais permet de sortir du dictat des taux d'intérêt", explique Gabriel Uzgen. "C'est sûr qu'en Belgique, dès le moment où les taux vont remonter, le marché va ralentir tant il est porté par des petits investisseurs."

Les voyages forment la jeunesse

De ces "voyages" à l'étranger et de l'expertise du Groupe Besix, sa filiale tire moult enseignements qu'elle intègre directement dans ses autres projets ou sur lesquels elle réfléchit. A Lisbonne, par exemple, Besix Red érige un immeuble mixte de 43 000 m² pour les bureaux d'une multinationale française, assortis d'appartements pour le personnel, généralement issu de la génération Y. De quoi expérimenter les notions de "co-living" et de "coworking". Avec "Sluishuis", elle se teste à une offre complexe : un bâtiment iconique, signé par Big et Barcode Architects, en forme de V, en porte-à-faux et dont les pieds (2 niveaux) sont carrément dans l'eau. "Le terrain est devenu cher, rendant le métier de développeur plus compliqué et complexe, l'obligeant à se lancer sur des projets plus osés, visionnaires." Et de pointer, à titre d'exemple, "Canal Dis-

trict" à Bruxelles (ex-Palais du Vin, 205 appartements, du studio au 4-chambres, ainsi que des petites maisons 2 et 3 chambres, sur 3 rues autour d'un clos sécurisé, dus à la collaboration entre Axent et Architectes Associés). "Le temps des appartements 2 chambres de 79 m² est révolu. On ne fait plus de produits de masse. Certains candidats acquéreurs veulent plus de chambres, d'autres de plus grandes pièces communes."

Traverser les cycles

Mais la diversification de Besix Red n'est pas que géographique. "En 2011, on réalisait 80 % des projets en résidentiel, essentiellement en Wallonie d'ailleurs. Aujourd'hui, on est dans un rapport de 55 % de résidentiel (soit la vente de 350 à 400 logements par an) contre 45 % de non résidentiel (bureaux, centres commerciaux, hôtels, crèches...). Cela nous permet de vivre différents dynamismes immobiliers et de toujours surfer sur la vague." Ceci, même s'il convient que le résidentiel est toujours très porteur. "L'important est d'avoir une croissance continue et pérenne", dit-il, refusant les one-shot. Mais aussi les cibles uniques. "On ne vise pas que les investisseurs car trop d'entre eux déjà ont pris l'immobilier comme valeur refuge. Dans "The Cosmopolitan" – reversion d'un immeuble de bureaux en résidentiel à Bruxelles due aux architectes Bogdan&Van Broeck – on a mêlé petites et grandes unités. Et on a été surpris – et contents – de voir que le choix des acquéreurs se portait d'abord sur les grandes, signe qu'il s'agit d'occupants, pas de futurs bailleurs."

Appis et services

Il n'empêche, le nombre de projets et de permis déposés, par Besix Red comme par ses homologues,

"Le terrain est devenu cher obligeant le développeur à se lancer sur des projets plus osés, visionnaires."



D.R. GABRIEL UZGEN
CEO de Besix Red

semble déjà friser la suroffre. D'où le besoin de se démarquer. "En visant des quartiers en sous-offre plus que des communes porteuses. Mais aussi en réfléchissant à comment offrir quelque chose de plus aux clients et occupants. Oui, on doit passer du statut de vendeur de briques à celui de fournisseur de services", conclut-il. Ce que Besix Red fait via la création d'une cellule d'innovation chargée de réfléchir à des concepts nouveaux en matière d'immobilier afin d'offrir aux occupants plus qu'un habitat mais un service complet pour plus de confort (comme Nest pour la gestion du chauffage ou Nuki pour la fermeture à distance des portes), voire à imaginer quelque chose lié au coliving, dans la mouvance de ce que font certaines sociétés internationales quand elles louent de grands appartements pour y loger 4 ou 5 de leurs jeunes cadres.

Charlotte Mikolajczak

La reversion des anciens bureaux d'Assubel à Bruxelles en un projet de 132 appartements sous le nom "The Cosmopolitan" sera finalisée fin 2018. La structure ancienne a été préservée mais l'immeuble a été totalement réhabilité. En le rehaussant de 2 étages, les architectes Bogdan&Van Broeck lui ont davantage donné l'aspect d'un tour, non sans l'alléger par une teinte blanche et l'ajout de terrasses sur tout son pourtour.



BOGDAN&VAN BROECK

Épinglé

Europe au Heysel, avec ou sans stade Roi Baudouin

Avec Unibail Rodamco et BPI, Besix Red développe le projet Europe (plus connu sous son vocable grand public "Neo"), dont son volet résidentiel Europe Housing soit 590 unités de logements (dont 90 publiques), une maison de retraite et deux crèches. Les choses avancent. "On est relativement satisfait, convient Gabriel Uzgen. Les levées de boucliers sont... raisonnables. Nous avons récemment tenu une réunion d'information avec les riverains qui ont accueilli le projet de manière positive et venons d'obtenir le certificat d'environnement." Le projet s'inscrit à côté du stade Roi Baudouin dont on ne sait s'il sera démolé ou rénové. Sans pour autant perturber les développeurs. "Cela fonctionne bien à Stockholm, dans le projet "Mall of Scandinavia", pourquoi pas à Bruxelles. On va créer quelque chose qui n'existe pas. C'est un pari sur l'avenir. Avec ceci que ce stade ne sera pas en activité tous les jours et qu'il est situé dans la partie basse du terrain. Et pourquoi une vue sur stade serait-elle plus problématique ? Certains logements donneront sur l'Atomium, d'autres sur l'avenue Houba de Strooper." Si le projet peut vivre avec le stade, il peut aussi vivre sans. "D'autres activités à la place du stade seraient les bienvenues. Comme des logements, par exemple."

Vilvoorde
230 000 euros



WINFEDNOT

- **Type de bien** : Bureaux
- **Adresse** : Stationlei, 7
- **Prix avant surenchère** : 107 200 euros
- **Description** : Salle d'attente, vestiaires, espaces pour archives, douche avec lavabo.
- **Autres** : Deux caves et deux emplacements de parking au sous-sol
- **Revenu cadastral** : 1 522 euros
- Vente réalisée par Frederika Lens et Jo Abeloos, notaires associés à Vilvoorde.

Krainem
290 000 euros



FEDNOT

- **Type de bien** : Maison
- **Adresse** : Drève Saint-Michel, 10
- **Chambre(s)** : 4
- **Etat** : A rénover entièrement
- **Autres** : Cave, grenier, grand garage
- **Superficie du terrain** : 2 a 50 ca
- **PEB** : 646 kWh/m²/an
- **Revenu cadastral** : 2 340 euros
- Vente réalisée par Marc Boelaert, notaire à Bruxelles (1083).

Ganshoren
300 100 euros



FEDNOT

- **Type de bien** : Maison
- **Adresse** : Avenue Henri Feuillien, 1
- **Chambre(s)** : 3
- **Etat** : En cours de travaux de rénovation
- **Autres** : Grenier, garage, jardin
- **Superficie du terrain** : 2 a 58 ca
- **PEB** : A réaliser et à charge de l'adjudicataire
- **Revenu cadastral** : 1 787 euros
- Vente réalisée par Danielle Duhon, notaire à Bruxelles (1082).