## Table ronde

# Le sol bruxellois doit encore pouvoir séduire les entreprises

***Trends-Tendances* a réuni quelques acteurs publics et privés pour évoquer le sort des derniers terrains stratégiques valorisables pour le privé en Région bruxelloise. Beaucoup de questions et quelques réponses en vue de rassurer propriétaires et futurs occupants. Même lorsque le sous-sol est pollué.** Un dossier réalisé par Philippe Coulée et Guy Verstraeten

PHOTOS : ISOPIX

A la veille du Mipim cannois, grand-messe internationale de l'immobilier professionnel, *Trends-Tendances* a réuni sept acteurs majeurs du secteur privé et du secteur public dans les locaux bruxellois du courtier Jones Lang LaSalle. Nous leur avons posé trois questions : quelles solutions pour les entreprises détentrices de terrains industriels obsolètes en Région bruxelloise ? ; comment les valoriser efficacement et durablement, en tenant compte des exigences de rentabilité ? ; quel avenir pour les derniers terrains bruxellois disponibles pour les entreprises : qui a la main et qui la prend ?»

Autant de problématiques cernées durant près de deux heures, notamment par la ministre bruxelloise de l'Environnement. Pour Evelyne Huytebroeck (Ecolo), dépolluer les sols tout en évitant de bloquer les transactions est un «défi environnemental et économique. Nombreux sont les aspects à bien cerner : se trouve-t-on devant une pollution historique, avec un possesseur innocent ? Devant une grande société solvable ou un petit garagiste qui ne peut assumer le coût, etc. ?» Et la ministre de poser un jalon pour répondre à la sacro-sainte question financière : un fonds public pourrait venir en aide aux propriétaires de terrains historiquement pollués à leur insu.

**LES INVITÉS À NOTRE TABLE RONDE ONT DÉBATTU DE TROIS QUESTIONS ESSENTIELLES Parmi celles-ci : «Quelles sont les perspectives d'avenir pour les entreprises détentrices de terrains industriels obsolètes en Région bruxelloise ?»**

Lourdeurs administratives, coût de la dépollution : les opérateurs privés tirent la langue quand un sol contaminé les empêche d'ériger un avenir immobilier sain sur leur foncier. «De plus en plus d'investisseurs rechignent à s'installer là où la fiche de santé du terrain n'est pas transparente, lance Evelyne Huytebroeck. Et pénurie foncière oblige, être attirant pour les investisseurs tout en garantissant la mixité d'affectation et la pérennité du sol n'est pas une sinécure à Bruxelles.»

## L'exemple d'Unilever

Autre souci majeur pointé par les intervenants : la complexité des législations en vigueur. Car en Belgique, la présence de ▶

# Un panel tout en diversité

Le siège de Jones Lang LaSalle, rue Montoyer, accueillait, en «soumonces» du Mipim, une belle brochette de décideurs des secteurs public et privé, réunis autour d'Isabelle Vanderkelen (Capital Markets) et Jean-Paul Ducarme (directeur de la consultance stratégique aux entreprises). Etaient présents autour de la table ovale :

> **Evelyne Huytebroeck,** ministre régionale bruxelloise de l'Environnement.

> **Frédéric Sohet,** CEO de Montea.

> **Didrik Van Caloen,** CEO de Banimmo.

> **Michel Scholasse,** co-fondateur et avocat au cabinet Haumont-Scholasse & Partners.

> **Pierre Parlongue,** CFO d'Unilever.

> **Philippe Antoine,** directeur général de l'expansion économique à la SDRB.

> **Eric Ysebrant,** fondateur du bureau d'architectes Assar.

trois Régions signifie également trois codes de conduite distincts sur les questions d'environnement et d'aménagement du territoire. Trois manières d'adapter les directives européennes. Et trois rythmes de croisière différents quand il s'agit de retoucher les textes. «Pour ces matières complexes, espérer une législation simple, résumée en quelques dispositions, est un leurre, nuance l'avocat Michel Scholasse (cabinet Haumont, Scholasse & Partners). Vu le contexte dans lequel nous évoluons (répartition des compétences, législation européenne, etc.), ce sera toujours compliqué. Aujourd'hui, plus personne ne prétend pouvoir vendre un terrain pollué ou un bâtiment infecté par l'amiante: c'est désormais intégré dans le mode de fonctionnement des opérateurs. L'enjeu majeur ? Comment remettre le bien sur le marché en un minimum de temps. Chez nous, on privilégie le rôle important de l'administration : c'est un choix politique qui a ses avantages et ses inconvénients.»

En l'occurrence, Michel Scholasse épargne de ses flèches l'IBGE, l'administration bruxelloise de l'environnement, qui a joué un rôle non négligeable dans le dossier du site Unilever (8 ha, dans la commune de Forest). «L'administration a accompli un travail remarquable sur ce dossier, confirme Pierre Parlongue, CFO d'Unilever. Elle a respecté ses engagements au niveau du timing et nous avons respecté les nôtres: nous connaissions notre patrimoine et savions à quoi nous nous engagions.»

Au chevet du foncier sous-exploité et pollué : deux privés, le promoteur Banimmo et le portefeuille industriel Montea (coté en Bourse), qui se feront une joie de valoriser le site. Montea, dont le portefeuille se compose de plateformes logistiques et de bâtiments semi-industriels, vit au quotidien avec les terrains contaminés. «Pour un investisseur, il est important de cadrer le risque, en termes d'environnement aussi. Si l'on veut investir dans ces terrains à long terme, on doit travailler sur les solutions d'assainissement. Sur le site Unilever, pas mal d'opportunités immobilières peuvent se créer : nous allons d'ailleurs passer d'un site mono-occupant à un site multi-occupants et multifonctionnel», note Frédéric Sohet, CEO de Montea.

> En Belgique, la présence de trois Régions signifie trois codes de conduite, trois façons d'adapter les directives européennes et trois rythmes différents pour retoucher les textes.

## Harmoniser les législations

Difficile d'expliquer au siège central d'une multinationale comme Unilever la nécessaire complexité et la difficulté d'une telle transaction, apparemment limpide : le site se trouve à cheval sur Forest et sur la commune flamande de Drogenbos. Comme d'autres acteurs présents autour de la table, Pierre Parlongue plaide pour une harmonisation des réglementations. «J'ai passé ▶