

Annonces

PP. 8-12

Et en ligne sur

www.logic-immo.be



En vue

P. 2

Les courtiers interpellent la Justice contre l'interdiction des visites de biens.

Marché

P. 6

La TVA réduite à 6% sur les démolitions-reconstructions appliquée à tous.

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°39 - Semaine du 5 au 11 novembre 2020

Portrait

P. 2

Emmanuel Debouille pilote l'expansion du réseau Era en Wallonie et à Bruxelles.



D.R.



**COWORKING:
autant d'ouvertures
que de fermetures cette année**

Entre 2019 et 2020, le secteur des bureaux partagés a perdu autant de centres qu'il en a ouverts. Leur multiplication explosive amorcée dès 2005 touche à sa fin. Rien ne dit que ce soit passer... Les grandes villes affichent complet. La croissance serait à chercher dans les plus petits centres urbains: Lasne, Rixensart, Enghien, Nivelles...

PP. 4 et 5

Le coworking, un vrai produit de...

La généralisation du télétravail interpelle tout un secteur qui a explosé en Belgique depuis 2010.

Éclairage **Frédérique Masquelier**

COMME D'AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉ, celui des centres d'affaires et des espaces de coworking traverse une passe difficile. La crise sanitaire a eu raison de la croissance flamboyante dont il faisait preuve depuis quelques années.

Selon une étude réalisée par le bureau de consultation Finpower, dont le CEO n'est autre que Koen Batsleer, cofondateur du réseau de bureaux partagés Officenter et membre du conseil d'administration de la Belgian Workspace Association (BWA), le nombre de sites de bureaux partagés nouvellement créés en Belgique a cessé de croître entre 2019 et 2020. Plus précisément, en 2020, Finpower recense autant de centres ayant fermé leurs portes que de centres ayant ouvert les leurs, ce qui ramène le secteur à son niveau de 2019: un peu plus de 450. Un statu quo qui contraste avec la hausse galopante des 15 dernières années, le marché belge accueillant annuellement 5 à 10% de centres supplémentaires entre 2005 et 2010, et même 10 à 20% depuis 2010!

Avec ceci que ce brutal coup d'arrêt survient alors qu'une grande partie des acteurs en présence est confrontée à une période de vaches maigres. Car le secteur, ultra-compétitif, n'est pas aussi profitable qu'il n'y paraît. L'étude de Finpower montre en effet qu'en 2019, "en raison des coûts de démarrage élevés des nouveaux centres, le résultat opérationnel traditionnel du marché a enregistré une perte de 5 millions d'euros". En réalité, seuls 55% des centres d'affaires et des espaces de coworking que compte le pays étaient profitables l'an dernier. Et encore, ils n'étaient que 25% à se targuer de générer des marges bénéficiaires attractives, de l'ordre de 10 à 25%. Des marges qui ont l'art de susciter les vocations dans les rangs des investisseurs, mais qui sont surtout le fait d'opérateurs mûrs, pour la plupart privés et actifs depuis au moins cinq ans sur le marché.

Traversée du désert

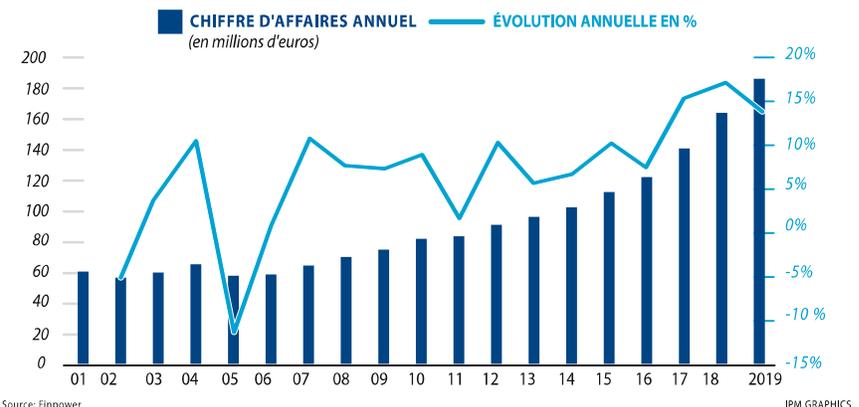
Covid-19 oblige, l'immobilier de bureaux subit donc de plein fouet la primauté donnée au télétravail, qui impacte le secteur des bureaux partagés tout autant que celui des bureaux traditionnels. "Je pense que le télétravail sera la règle jusqu'à la fin de l'année. Voir peut-être jusqu'au 1^{er} trimestre 2021", pronostique Edouard Cambier, président de la BWA et cogérant de Seed Factory, un centre bruxellois réunissant 150 "coworkers" actifs dans la communication, la publicité et les médias. "Mais après, le retour à une vie sociale dans le milieu professionnel est inéluctable. C'est humain. Nous avons besoin de communiquer avec nos collègues."

En attendant, les 232 membres de la BWA et tous les professionnels du secteur doivent faire le gros dos. "En étant très transparent et très honnête, aujourd'hui, c'est difficile", décrit le président de l'association. "Après le début de la crise en mars, cela a commencé à se délier un petit peu en juin, juillet. Puis les gens ont pris des vacances. Ce n'est donc pas

UNE CROISSANCE EN NOMBRE DE CENTRES QUASI ININTERROMPUE DEPUIS 2005



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL DU SECTEUR



Source: Finpower

IPM GRAPHICS

une première vague de trois mois à laquelle nos membres ont dû faire face, mais plutôt six, jusqu'à la fin août, quand les écoles ont repris. Les gens sont revenus alors. Au mois de septembre, c'était reparti, cela tournait à 80% dans l'ensemble des coworkings. Nous sommes maintenant en mode de semi-lockdown. Les bâtiments restent ouverts mais on oblige nos locataires à travailler de chez eux quand ils savent le faire."

Dans l'intervalle, les centres d'affaires et les espaces de coworking belges ont perdu des clients. "Deux profils en particulier ne sont pas revenus en septembre. D'une part, les 'vrais' coworkers, les nomades. Soit des jeunes intellectuels, des graphistes, des journalistes, critiques et indépendants de nature, qui travaillent ici et là, chez le client, chez eux, dans les coworkings... Ce public-là, qui n'est pas très riche, on ne le voit plus", déplore Edouard Cambier. Second profil aux abonnés absents: les corporate. "Des Netflix, des Twitter, des Facebook, etc. Ils sont en full remote. Et ils le font d'autant plus aisément qu'ils sont bien outillés, eux. Or, c'est une grosse part de la clientèle de nos amis de WeWork, de Regus, de Spaces, de Silversquare..." Qui

croisera-t-on encore dans les open spaces des sites belges quand le retour au bureau sera autorisé? "Les bonnes vieilles PME belgo-belges, un peu digitalisées mais pas tout à fait. Ceux-là sont toujours là."

Les désavantages du télétravail

Une question reste en suspens. Et si, à l'avenir, avec le recours généralisé au télétravail, le coworking, intermédiaire entre le bureau traditionnel et la maison, n'avait plus lieu d'être? "Ce curseur-là, je ne peux pas dire où il va se positionner précisément", reconnaît le président de la BWA. "Mais ce que je vois, c'est à combien les gens sont mal équipés chez eux. Début mars, au sein de Seed Factory, on a envoyé un informaticien au domicile de tous nos locataires pour nous assurer qu'ils étaient bien installés pour travailler. C'était catastrophique. Alors, cela va peut-être évoluer avec le temps. On peut imaginer que les entreprises financent du matériel de bureau correct pour leurs employés à la maison." Mais à défaut d'un geste de l'employeur, le télétravail fait ressortir les inégalités, assure l'expert. "Il est clair que pour un public plus âgé, un

"Notre métier relève tant du secteur immobilier que de celui de la mobilité."

EDOUARD CAMBIER

Président de la Belgian Workspace Association

crise ou l'intermédiaire de trop?

L'avenir des bureaux partagés est à Lasne, Rixensart, Enghien, Nivelles...

Le momentum est délicat. Mais certains voient dans les périodes de crise un terrain fertile pour négocier des contrats de bail à leur avantage et se lancer dans la course.

Aux investisseurs qui souhaitent miser sur le coworking, Edouard Cambier, président de la Belgian Workspace Association (BWA), conseille de se tourner vers la périphérie des grandes villes comme vers les plus petites villes ou les communes plus reculées. "Les centres-villes de Bruxelles, Anvers, Gand, Liège, etc., sont déjà bien (trop) couverts par les acteurs en présence", prévient-il, arguant par ailleurs que s'y rendre suppose de prendre un train, un bus, un tram. "Or, par les temps qui courent, les gens préfèrent éviter. Et, plus largement, si l'on met la crise sanitaire de côté, les soucis de mobilité font en sorte que la périphérie est une meilleure option que les centres-villes." D'après l'expert, des communes et quartiers comme Lasne, Rixensart, Enghien, Nivelles, par exemple, sont sources d'opportunités. Mais attention, assène-t-il aux intéressés, "il ne faut pas croire que c'est possible d'en vivre à 100% au début. Il faudra probablement jongler avec deux métiers pendant deux ou trois ans".

Des cow-boys et des loyers hors de prix

Et de mettre les investisseurs en garde, leur enjoignant de ne pas répéter les erreurs du passé. "On ne

démontre pas un espace de coworking comme cela, à la va-vite, dans n'importe quel espace vide dont on dispose. Il y a eu beaucoup de cow-boys qui se sont lancés, des petits propriétaires immobiliers qui avaient une cellule vacante dans une galerie commerciale, une pièce inutilisée dans leur immeuble... Un peu bêtement, pour être honnête, ils ont cru qu'en indiquant 'coworking' sur une sonnette, cela allait se remplir et bien fonctionner. In fine, ceux-là ont fait du tort au marché parce que ces espaces restés vides ont donné une mauvaise image du coworking et ont tiré les tarifs vers le bas."

D'autres, quoique professionnels du secteur, ont fait l'erreur de s'engager dans des baux avec des loyers trop élevés. Ceux-là souffrent à présent de leur loyer plus que du coronavirus, estime Edouard Cambier. Qui s'explique. "Depuis la crise économique et financière de 2008, on est dans une économie qui se porte très bien. Des membres de mon association, venus de l'international avec des méthodes à l'américaine ou presque, ont loué des espaces parfois assez cher dans certains quartiers de Bruxelles. Et aujourd'hui, ils trouvent difficilement à les louer à leur tour."

Heureusement, certains propriétaires d'immeubles de bureaux se montrent compréhensifs avec les centres d'affaires et les espaces de coworking en difficulté. "Tous les grands opérateurs ont renégocié avec leurs action-

naires ou leurs propriétaires. Et peu parmi ces derniers ont fait la sourde oreille. Parce qu'ils savent que s'ils perdent ce genre de locataires, ils ne retrouveront pas quelqu'un d'autre si facilement et, surtout parce qu'il s'agit d'un métier d'avenir car le coworking est une solution de sortie de crise", défend le président de la BWA.

Un avenir qui se joue dans le camp des "corporate qui se réinventent, de type Axa, Belfius, ING, etc." C'est à leur porte que les professionnels du coworking doivent frapper pour trouver de nouveaux clients. "On est dans une économie du savoir. Le bien le plus précieux de ces grosses entreprises, ce sont leurs talents. Or, si elles veulent les garder, ce n'est pas en les obligeant à retourner au bureau en transports en commun, masqués, etc., mais en leur offrant une solution alternative dans leurs régions de Gand, Malines ou Hasselt." À tel point qu'Edouard Cambier évoque, en matière de ressources humaines, une "stratégie de la localisation". "Il devrait y avoir à terme, dans les grosses boîtes, un RH de nouvelle génération qui passerait au moins un cinquième de son temps à faire de la stratégie de la localisation. Soit faire en sorte que les employés puissent être confortablement installés dans un coworking près de chez eux pendant deux jours, chez eux pendant un jour et qu'ils montent sur Bruxelles les deux derniers jours de la semaine", conclut-il.

F.Ma.

C'est aux portes d'Axa, Belfius ou ING que les professionnels du coworking doivent frapper pour trouver de nouveaux clients.

peu plus bourgeois, qui habite en périphérie, avec un grand jardin, le télétravail ne change pas grand-chose et est même un plus. Mais pour un public plutôt urbain et plutôt jeune, le coworking est une belle alternative entre le bureau et la maison. Ils vont vouloir fuir leur espace de vie et retrouver un semblant d'horraire. C'est important d'avoir un rythme, de dissocier le temps professionnel et le temps privé. Ce n'est déjà pas évident avec l'hyper-connectivité, ça l'est encore moins avec le télétravail."

Des économies en vue

Confiant dans le marché, Edouard Cambier qualifie même les bureaux partagés de "vrai produit de crise", précisant qu'il offre une alternative flexible et bon marché aux sociétés désireuses de limiter leurs charges immobilières. "Toutes les grosses boîtes forcées de faire des économies y verront une bonne solution. Les PME qui choisiront de se digitaliser, de privilégier les rencontres et la circulation des idées, celles qui auront besoin de commerciaux temporaires, etc., y verront aussi un avantage." Mais il est également un produit d'avenir, poursuit-il, "car notre métier relève tant du secteur immobilier que de celui de la mobilité: nous offrons à nos locataires la possibilité de faire du bon boulot en limitant leurs déplacements et en privilégiant la mobilité douce".



Poissonniers, fraîchement rénové

Le bureau d'architecture bruxellois DDS+ a achevé en 2019 la rénovation d'un immeuble de bureaux des années 1930 de style Art Déco, situé rue des Poissonniers, au centre de Bruxelles. Les 4 000 m² disponibles sont depuis occupés par Spaces. Le travail des architectes s'est fondé sur la préservation et la restauration de la plupart des matériaux d'origine du bâtiment: parquets et marqueterie, murs, plafonds, luminaires, portes et serrures... Une mission des "plus complexes et plus riches" pour l'architecte Christian Sibilde, partner au sein du bureau, axée sur une "approche globale: ambiance, éclairage, décoration". Le coworking est une "activité qui rejoint notre vision de la ville plus vivante, plus mixte, qui vit 24 h/24", décrit-il, ajoutant qu'"il y a autant de définitions du coworking qu'il y a de développeurs et d'utilisateurs. Cela va de l'immeuble de bureaux neuf avec une meilleure gestion des espaces communs, en passant par des grandes densités d'occupation des plateaux jusqu'aux projets réellement mixtes où on peut travailler, se loger et manger dans le même immeuble".