

Immobilier - MIPIM

# Quelle carte Bruxelles doit-elle jouer?

► Le Mipim s'est clôturé vendredi sur un nouveau record de participation.

► Plus de 6 000 sociétés étaient représentées.

► Les Belges y ont glané un Mipim Award. Et l'occasion de (faire) réfléchir aux spécificités de Bruxelles.

CHARLOTTE MIKOLAJCZAK  
À CANNES

Le Mipim, Marché international des professionnels de l'immobilier, s'est achevé vendredi sur un nouveau record de participation: 17 500 personnes et 6 147 sociétés de 74 pays.

Les Bruxellois en reviennent chargés d'un Mipim Award décerné à l'architecte Assar et au promoteur Allfin pour leur immeuble Mondrian, situé au Champ de Mars à Bruxelles. Une statuette d'autant plus appréciée qu'elle était convoitée par des noms aussi réputés que KPF et Norman Foster, mais aussi parce qu'elle est une sorte de... revanche sur un stand aux couleurs de l'iris assez pitoyable (voir ci-contre).

Mais peut-être est-ce précisément cette pauvreté qui les a obligés à s'interroger sur les spécificités bruxelloises. "La Région pâtit d'un déficit d'information, explique Charles Picqué, son ministre-président. Elle est 8<sup>e</sup> du classement des villes européennes les mieux développées en bureaux, mais, à l'étranger, on la dit saturée." Autre problème: elle semble

se vendre de soi-même, sans véritable promotion. "Je ne suis pas inquiet pour Bruxelles, mais il ne faut pas se reposer sur ses lauriers. Les pouvoirs publics ne soutiendront pas la demande cette année. Il faut des entreprises!"

Mais où aller les chercher? Dans les deux autres Régions? Avec le risque que toutes trois se tirent encore plus dans les pattes? Et Charles Picqué de prôner la réalisation d'un code interrégional de bonne conduite en termes de mesures fiscales et autres facilités administratives.

## Arrêter la compétition

Pour le Français Alain Béchade, président du directoire exécutif d'Atisreal International, la question ne devrait pas se poser. "Il faudrait arrêter de tirer la couverture à soi, dit-il, stopper cette compétition européenne pour attirer les sièges sociaux d'entreprises: l'important, pour l'Europe, est qu'ils soient... en Europe. Les métropoles doivent être complémentaires, pas concurrentes. Le Mipim a montré, cette année, combien la compétition était avant tout mondiale. Et pourquoi toujours vouloir le siège social, alors que les filiales et implantations régionales sont tout aussi importantes."

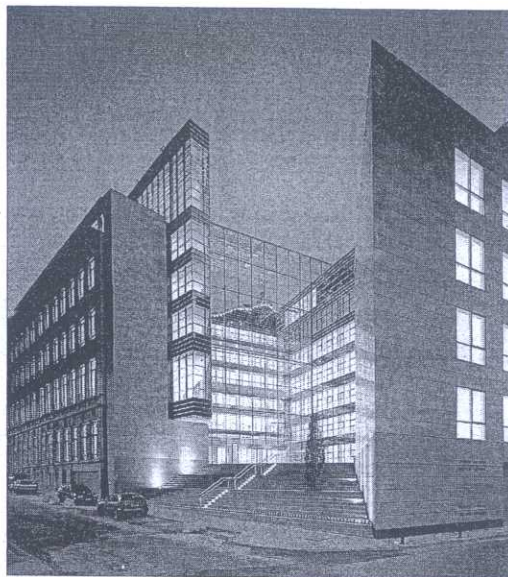
La quête de Bruxelles ne semble que plus vaine. "Elle est la capitale administrative de l'Europe, ajoute-t-il. C'est là qu'elle a une carte à jouer." Et d'insister sur cette... chance qui lui a valu, en 2004, une honorable 4<sup>e</sup> place en termes de prise en occupation, après Londres, Paris et Madrid. "La centralisation du pouvoir amène la centralisation de l'économie, poursuit-il. Mais ni l'éco-

nomie ni l'immobilier d'entreprise ne réagissent instantanément. Patience."

Ce qui ne veut pas dire que l'attente débouchera automatiquement sur le succès. "Bruxelles n'attire pas spontanément de grands groupes internationaux, conclut Alain Béchade. Question de taille, qui suppose vie, culture, pouvoir... Mais également d'adresse, qui veut que New York ou Paris sonnent mieux..."

Alors? Pour Catella-Codemer, la solution pourrait peut-être passer par la relance de grands travaux. Surtout entre le centre

ville et le quartier Nord "où, prochainement, déboulera une offre massive, précise Jérôme Mathieu, qui, si elle n'est pas demandée, risque de faire chuter les loyers et donc la rentabilité et l'intérêt des investisseurs." Pour séduire des entreprises, ajoute le courtier, il faut casser le look monofonctionnel du quartier, le rendre plus accessible... De là à voir le percement d'un tunnel, la création d'une nouvelle ligne de métro et la couverture du Canal il y a un pas que, le temps d'une conférence de presse, Catella-Codemer a franchi. ■



■ Le Mondrian, lauréat du Mipim Award 2005 en catégorie centre d'affaires.

## ÉPINGLÉ

### Consternante transition...

Quand Reed Midem a créé le Mipim, en 1989, il tablait sur deux types de public: les utilisateurs et les investisseurs dans les allées; tous qui leur offrent leurs services (agents, développeurs, promoteurs, architectes, etc.) dans les stands. Quelques années plus tard, un 3<sup>e</sup> acteur a monté les marches du Palais des Festivals: les villes et régions. Curieusement, la Région de Bruxelles-Capitale a toujours eu un peu de mal à se situer dans ce "Marché". Jusqu'à l'an passé, elle était "hébergée par un groupe de privés", rappellera Charles Picqué, son ministre-Président. Ceux-ci ayant décliné l'édition 2005, elle a décidé d'y aller seule. "Plutôt que d'être dans le sillage des privés, nous allons les emmener". Le problème, c'est qu'elle s'y est prise tard et n'a pas lancé ses invitations.

Résultat? Un rapport qualité/prix (85 000 €) déplorable: 55 m<sup>2</sup> plantés de blocs recouverts d'une photo aérienne des 4 ZIR choisies pour attirer les investisseurs; aux murs tapissés d'un papier peint ponctué d'iris bleu et jaune, aucune photo et le nom de la Région à peine visible. Bref, un stand à l'apparence tellement inachevée et qui avait si peu de choses à montrer qu'il était toujours... vide. L'an prochain, elle fera mieux. "C'était une année de transition", expliquera Charles Picqué. Mais qui, aux yeux des Bruxellois présents au Mipim, rimait moins avec solution qu'avec consternation. (C.M.)