



POLLEN

# DESIGN

*REAL ESTATE / ARCHITECT & DESIGNER / COWORKING*



# L'IMMOBILIER *en toute sérénité*



*Société immobilière du groupe Eiffage Benelux, Eiffage Development est un "développeur-promoteur-constructeur" qui gère ses projets immobiliers de A à Z. Rencontre avec Thierry Collard, son Administrateur délégué.*





**A**u niveau international, le groupe français Eiffage fait partie des tout grands de la construction. Dans le Benelux, au travers d'une quinzaine de filiales, il est actif dans les secteurs du bâtiment, du génie civil, de la promotion immobilière, des travaux hydrauliques ou encore des activités liées à l'environnement. Le groupe emploie 2.000 collaborateurs et son chiffre d'affaires avoisinera les 650 millions € en 2018, en augmentation par rapport aux exercices précédentes. Toutefois, ce secteur demeure hautement concurrentiel et reste de surcroît exposé aux fluctuations de la conjoncture.

Pour sa filiale belge Eiffage Development, 2018 aura été une année de transition durant laquelle bon nombre de nouveaux dossiers ont été montés. Les mois qui viennent seront donc mis à profit pour concrétiser ces différents projets. L'occasion pour Thierry Collard de commenter les spécificités du marché belge : « le marché de l'immobilier neuf reste sain, on connaît une croissance modérée mais constante, et en tout cas supérieure à l'inflation. Par contre, le marché est caractérisé par une part plus importante de transactions de ventes effectuées en cours ou après chantier alors que la vente sur plan continue à très bien fonctionner dans d'autres pays. »

L'une des priorités d'Eiffage Development est bien entendu la satisfaction de ses clients. Pour y parvenir, la stratégie privilégiée mise sur un rapport qualité-prix au top, considéré comme l'un des meilleurs du marché. En outre, l'intégration du savoir-faire de ce groupe renommé couplé au support apporté par différents spécialistes en immobilier, en aménagement, en développement durable ou encore en nouvelles technologies (en matières énergétique, de domotique,...) permet de rehausser encore le niveau de satisfaction des clients.

### Faubourg Saint-Job : la ville au calme

En Région bruxelloise, rares sont les quartiers où la ville parvient à offrir un peu de la campagne à ses habitants. La commune d'Uccle, et plus particulièrement son quartier Saint-Job, offre ce compromis tant recherché en mêlant habilement le calme de la campagne et les avantages de vivre en ville. Thierry Collard n'est pas peu fier de ce projet très convoité : dont quelques unités restent disponibles à la vente « Le projet marie cinq maisons individuelles et 55 appartements de standing. Dans ce très joli quartier, les habitants bénéficient de toutes les commodités urbaines, avec des connections en transports publics directes vers le quartier européen et le centre ville, avec des commerces, des lieux de loisirs et de détente, mais aussi d'un environnement champêtre particulièrement calme et préservé. Outre cette localisation privilégiée, le projet Faubourg Saint-Job se caractérise aussi par des lignes architecturales harmonieuses, par un agencement spatial optimal et par une grande attention portée aux finitions. »

Dessinées par Debloos et B2AI et réalisées par Valens, les différentes unités qui composent le Faubourg Saint-Job sont bien entendu à la pointe en matière environnementale. Isolation acoustique et thermique dernier cri, pompe à chaleur et ventilation double flux individuelle, on est ici à la pointe du progrès ce qui garantit un usage au quotidien particulièrement économe et respectueux de la nature mais aussi un investissement sûr et porteur. Des qualités qui ne laissent pas les investisseurs locaux indifférents puisqu'à Bruxelles, ce qui est déterminant pour l'acheteur, c'est avant tout la qualité, le confort et la pérennité de l'investissement sur le long terme.





### Bruxelles, la terre promise ?

Avec son millefeuille institutionnel et ses réglementations urbanistique et environnementale particulièrement complexes, Bruxelles a de quoi refroidir plus d'un promoteur immobilier. Pourtant, Eiffage Development a choisi d'y investir durant les prochaines années et ce malgré quelques obstacles : « La distorsion entre les constructions neuves soumises à un taux de 21 % de TVA et les existantes à 12,5 % de droit d'enregistrement nous oblige à concevoir des logements dont la durée de vie est à même de s'inscrire dans la durée, que cela soit sur la valeur d'usage, avec une minimisation des charges, sur le confort ou encore sur la facilité d'entretien. Le client est ainsi certain de disposer d'un bien qui ne connaîtra pas de dépréciation dans le temps, que du contraire. Autre obstacle : les délais d'obtention de permis, souvent trop longs, ainsi que les risques de recours abusif de tiers vis-à-vis des autorisations données qui nous contraignent en tant que promoteur à innover fortement et constamment en amont, en identifiant quels sont les besoins de nos acquéreurs au moment de la commercialisation de nos projets, soit avec deux ou trois ans d'avance. Nous devons aussi tenir compte de contraintes réglementaires, à l'image des surfaces

minimales qui ne sont pas toujours en adéquation avec les attentes du marché. En effet, l'usage d'un bien en ville, mais aussi la maîtrise des coûts devraient nous pousser à réaliser des logements de plus en plus compacts et connectés » explique Thierry Collard.

Face à la rareté des terrains à Bruxelles, territoire enclavé qui, par définition, ne peut plus s'étendre, l'Administrateur délégué d'Eiffage Development se veut philosophe : « Le développement urbain passera inévitablement par une densification intelligente du bâti, ce qui va de pair avec ce que le citoyen est en droit d'attendre d'une ville en termes de services. Les terrains disponibles sont rares et nous devons donc réfléchir à comment densifier la ville sans pouvoir l'étendre, bref à construire la ville... sur la ville. Une des solutions est de faire la part belle à la rénovation d'immeubles de bureaux devenus obsolètes. Et c'est ici que nous pourrions faire la différence, tant en termes d'innovation que de solutions d'aménagement durables et inédites. » Autant de pierres d'achoppement qui freinent Eiffage Development dans ses ambitions mais qui ne l'empêcheront pas de continuer à chercher des immeubles à revaloriser ou redévelopper ainsi que des partenaires à même d'aider le groupe à atteindre un rythme de pleine production.



## In short...

### REAL ESTATE WITH PEACE OF MIND

Eiffage Development is the real-estate company in the Eiffage Benelux group, a developer and construction firm that manages global real-estate projects.

The French group Eiffage ranks among the giants of the world construction sector. It has fifteen Benelux subsidiaries in construction, civil engineering, real-estate development, hydraulics and environmental activities. Eiffage Benelux employs 2,000 people and recorded a turnover of around EUR 650 million in 2018.

The Real estate subsidiary Eiffage Development, set up numerous new projects in 2018 which will be implemented during the coming months. The new real-estate market in Belgium remains solid but is characterised more by sales during or after construction rather than at the planning stage.

Customer satisfaction is, of course, a priority for Eiffage Development, whose strategy relies on providing the best value for money and integrating the know-how of this reputed group as well as the support of various real-estate specialists.

The commune of Uccle is one of the rare places in the Brussels Region to benefit from rural surroundings, as well as the advantages of a city. This is particularly true of the Saint-Job district, where the company has a project comprising five individual houses and 55 luxury apartments.

The units in the Faubourg Saint-Job project are highly advanced in terms of the environment, with cutting-edge insulation installations that both save money and protect the environment, qualities that attract local investors in search of quality, comfort and long-term investments. Note that there is still a few apartment available.

Eiffage Development has opted to invest in Brussels over the next few years, despite its complex urban planning and environmental regulations, the discrepancies in the tax rates between new and existing buildings and the long permit procedures.

Managing Director Thierry Collard is philosophical about the lack of plots in the city, an enclave without any scope for extension. One of the solutions is to focus on renovating disused office buildings, an area where Eiffage Development can make a difference through innovation and original layout options. Despite all the obstacles it faces, Eiffage Development continues to look for buildings to upgrade or redevelop and partners able to help the group achieve full production.

### EIFFAGE DEVELOPMENT

Avenue Brugmann 27A - 1060 Bruxelles

T. 0470 100 700

info@eiffagedevelopment.be

www.eiffagedevelopment.be