

Immobilier / La vague des immeubles passifs se précise

Premier bureau vert vendu

PREMIÈRE transaction du genre à Bruxelles. Achat précurseur d'une révolution sur le marché bruxellois.

399 m² de salles polyvalentes, 728 m² de locaux d'archives, près de 200 places de parking et 57 emplacements pour vélos.

Un immeuble écologique

Avec un prix de location de 225 euros/m², le Solaris met la barre assez haut dans le quartier. Soyons clairs : ce prix levé résulte des surcoûts de construction de l'immeuble vert. Il n'effraie pas les nouveaux propriétaires. Richard Ellis a récemment fait une enquête auprès de locataires de bureaux, bâtiments logistiques et commerciales. Deux tiers des interrogés envisagent de rechercher, dans les cinq années à venir, une infrastructure plus performante du point de vue énergétique. Une minorité seulement souhaite passer, dans un avenir proche, à un immeuble totalement écologique. Ce sont principalement les plus grandes entreprises qui poursuivent une politique plus « verte ». CBRE estime qu'à partir de 2013 il y aura un besoin de 400 à 500.000 m² de bureaux verts par an en Belgique.

A noter que la vente est assortie d'une garantie locative. Ce qui signifie que l'acheteur a la certitude d'engranger les loyers de tous les bureaux de l'immeuble, y compris ceux encore vides. Une telle garantie montre que le vendeur est « sûr » de livrer l'année prochaine un immeuble entièrement préloqué. Précisons enfin que Fidentia Green Buildings, créé l'année passée, est l'un des deux fonds verts belges actuellement. Un phénomène tout neuf, révélateur des changements profonds qui agitent les secteurs immobiliers et financiers en Europe. Un autre immeuble vert, se construit, rue Van Volxem. ■

FRANÇOIS ROBERT



L'IMMEUBLE SOLARIS est précurseur à Bruxelles. Il annonce sans doute une révolution immobilière dans la capitale © CBRE.

Première à Bruxelles : l'immeuble à bureaux « vert », le Solaris (120, chaussée de La Hulpe), vient d'être vendu par Herpain Urbis SA à Fidentia Green Buildings. La transaction a été menée par le courtier CB Richard Ellis.

Selon Maxime Xantippe (CB Richard Ellis), « cette opération est un premier jalon dans la conversion progressive de l'offre immobilière belge vers un parc de constructions à caractère dura-

ble. Cette transaction fait donc office de référence. »

Le Parlement et le Conseil européens ont promulgué en décembre 2002 la directive concernant la certification des bâtiments. A Bruxelles, la nouvelle directive entrera en vigueur en juillet. Chaque bâtiment développé, loué ou vendu devra alors être pourvu d'un certificat énergétique. Le Solaris répond complètement (il fait même nettement mieux) aux nouvelles normes. Il a été conçu

et construit « vert ». Cette vente va avoir un impact important sur le marché immobilier.

« Les immeubles, ajoute Maxime Xantippe, bénéficiant d'une meilleure performance énergétique seront, à terme, plus recherchés. On constate, d'ores et déjà, une demande accrue pour ce type de réalisations en croissance dans toute l'Europe. Les grandes entreprises sont principalement visées puisqu'elles sont plus sensibilisées aux questions environne-

mentales et désireuses de soigner leur image envers leurs clients. »

Conçu par le bureau d'architectes Assar, l'édifice à haute qualité environnementale (HQE) appartient à une nouvelle génération de bureaux « verts », à basse consommation énergétique. En construction, il sera livré sur le marché au premier trimestre 2009. Il sera alors l'un des premiers immeubles certifiés à Bruxelles selon la nouvelle norme. L'immeuble offre 13.700 m² de bureaux,