



**DOCTEUR VAN QUICK ET MISTER Q**  
Portrait du ministre le plus atypique du gouvernement

www.tendances.be

# tendances Trends



ÉCONOMIE ET FINANCES • 34<sup>E</sup> ANNÉE • N°6 • P509559 • 5 FÉVRIER 2009

# ETHIAS : LE CHOC !

- Le groupe dans le rouge pour 6 ans
- Un document interne accablant

BERNARD THIRY, NOUVEAU PRÉSIDENT  
DU COMITÉ DE DIRECTION D'ETHIAS



5 4 14286 211169

00906

N°6 • PRIX : € 7,25





## Assar nommé aux Mipim Awards 2009

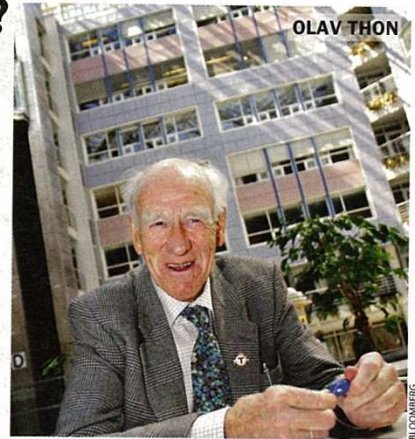
Le bureau d'architecture bruxellois Assar crée d'ores et déjà la bonne surprise belge du prochain marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim), qui aura lieu à Cannes du 9 au 13 mars. Déjà primé à plusieurs reprises aux Mipim Awards, Assar a cette fois retenu l'attention du jury international dans la catégorie «bureaux rénovés» avec un projet sis à Auderghem. Il s'agit des écuries de la Chasse Royale : un complexe de bureaux à taille humaine (3.000 m<sup>2</sup>) logé dans les murs d'une ancienne brasserie (1870) restaurée de fond en comble au terme d'une interminable saga immobilière qui aurait pu vider le projet architectural de son essence. C'était sans compter sur l'entêtement de l'architecte Eric Ysebrant et de ses troupes, et sur le soutien du maître de l'ouvrage final, la SA Royal Hunt Properties. Un temps, il fut même question de raser ce vestige local de l'ère industrielle laissé à l'abandon pendant près de 30 ans.



La rénovation lourde, qui a été terminée l'an dernier, s'intègre au cœur d'un ensemble urbain mixte comprenant des bureaux (en construction), des logements en voie d'achèvement et des commerces à front de la chaussée de Wavre. Le tout est articulé autour d'un parc public construit et cofinancé par l'ensemble des promoteurs actifs sur le site et cédé à la commune d'Auderghem. Assar Architects a aussi signé le plan masse de l'ensemble et ses différentes composantes.

## Excès de chambres étoilées en vue à Bruxelles ?

La demande de permis a été introduite en toute discrétion il y a quelques jours. Olav Thon (Thon Group, Norvège), figure emblématique du paysage hôtelier de la capitale et déjà aux commandes de plusieurs enseignes quatre et cinq étoiles (Stanhope, Bristol Stéphanie, Résidence Parnasse, City Centre), élargit encore son portefeuille étoilé. Cette fois, c'est en plein cœur de l'Europe, au coin des rues de Trèves et de la Loi (Etterbeek), qu'il ouvrira sa nouvelle enseigne. Le futur hôtel cinq étoiles dernier cri, dessiné par le bureau d'architecture Altiplan, offrira pas moins de 410 chambres. Avec ce dernier écrivain, Olav Thon dépassera largement le cap des 1.000 chambres en portefeuille sur le périmètre bruxellois. Le dernier venu constituera un concurrent très direct pour le Sofitel Europe et l'hôtel Europa voisin, récemment racheté par le promoteur Atenor qui rêve toujours d'y construire une tour dépassant les 100 mètres. Il ne sera pas le seul à élargir l'offre de lits au cœur de la capitale : outre l'Astoria, toujours en rénovation lourde et appelé à devenir le nouveau fleuron historique bruxellois, plu-



sieurs grands hôtels sont d'ores et déjà programmés dans le quartier européen et à proximité de la gare du Midi. Quant au Sheraton, ses murs viennent d'être revendus par le groupe hôtelier Sherwood qui y conservera son activité hôtelière par le biais d'un *sale and rent back* (vente et relocation à long terme). On y prévoit également une rénovation lourde de l'immeuble. Reste à voir si cette croissance du nombre de chambres étoilées au centre de Bruxelles, programmée bien avant la crise, ne se révélera pas excessive à terme.

## Fonds immobiliers ouverts allemands : on attend

Il se confirme que la plupart des fonds ouverts allemands, qui avaient fermé les robinets au cœur de la crise pour anticiper des retraits massifs inconsidérés des investisseurs privés, resteront fermés neuf mois de plus. Pour rappel, sur les 36 fonds répertoriés sur le marché allemand, 12 avaient baissé le volet. Au rang des acteurs internationaux les plus représentatifs : AXA, Crédit Suisse, KanAm, Morgan Stanley ou UBS. Aux dernières nouvelles, seuls deux portefeuilles auraient programmé une réouverture dans les prochains jours.

Officieusement, si l'espoir reste d'anticiper la réouverture de la plupart de ces fonds l'été prochain, la plupart des acteurs majeurs concernés motivent cette fermeture prolongée sous le prétexte que pas mal de banques et sociétés financières de premier plan n'ont pas encore fait leur *coming out* et pourraient encore provo-

quer une certaine panique sur des marchés toujours aux soins intensifs. Une autre explication à cette fermeture prolongée pourrait être que, vu la hausse actuelle des rendements immobiliers, il pourrait être plus judicieux de postposer les achats immobiliers de quelques mois.

«Pour l'instant, sur les marchés allemands et périphériques, les investisseurs les plus actifs sont des fonds *vautours* qui, jouant l'opportunisme à tout crin, ont rechargé les canons et cherchent à réinvestir leurs butins. A l'autre extrémité, on trouve les fonds ouverts allemands et les compagnies d'assurances qui tentent encore et toujours de replacer les intérêts courants dans des produits immobiliers *core*. Entre ces deux extrêmes, c'est toujours le calme plat», résume Norbert Müller, spécialiste du marché allemand et chef du département *capital markets* chez Jones Lang LaSalle.