

# Est plus que jamais entre tes mains

## Befimmo-Silversquare Une idylle qui fait des étincelles

PAL

Société Immobilière Réglementée qui détient des milliers de mètres carrés d'immeubles de bureaux en Belgique et au Luxembourg et dont la valeur du portefeuille est estimée à plus de 2,6 milliards d'euros, Befimmo est devenu en quelques années un ténor en matière de coworking. Et ne demandez pas à Benoît De Blicq, son patron, s'il est le meilleur sur le marché, l'homme est trop modeste pour l'avouer. Tout juste se bornera-t-il à dire que Befimmo est « très avancé dans ce domaine, sans doute bien plus avancé que beaucoup d'autres... »

Force est de constater qu'en s'alliant à Silversquare en 2017, puis en rachetant la société un an plus tard en décembre 2018, Befimmo a réalisé un coup de maître. Sa société, qu'il a lui-même définie comme la « Belle au Bois Dormant » lors d'un récent séminaire immobilier, mettait de facto le pied à l'étrier du coworking, un secteur qui sied si bien aux « Millenials », ces jeunes nés avec un smartphone en main et qui dirigeront le monde de demain.

Pas évident, tout de même, pour un homme qui annonce, sourire malicieux en coin, avoir « presque 63 ans » au compteur et avoir communiqué avec le monde extérieur via le... telex, du temps où il faisait ses premières armes en Arabie saoudite, de se mettre dans la peau de ces jeunes d'aujourd'hui, avec leur fonctionnement particulier, et, surtout, de comprendre ce qu'ils recherchent et quelles sont leurs aspirations profondes. Mais l'homme y arrive et c'est sans doute là son plus grand mérite.

### « La jeunesse qu'il faut »

« Disons que chez Befimmo, nous avons eu de l'inspiration, une équipe qui avait la jeunesse qu'il faut et un management qui a eu la sagesse de lui faire confiance », résume d'une phrase Benoît De Blicq. « Lors de ma première rencontre avec Axel Kuborn et Alexandre Pinchon (NDLR : les fondateurs de Silversquare), le courant est tout de suite passé. Aujourd'hui, Befimmo est dans le mouvement. On est devenu un bateau très manœuvrable qui a subi en interne une transformation puissante, bien plus qu'un simple ravalement de façade, et qui bouillonne même si ce bouillonnement est moins ressenti par l'extérieur. »

Dans chacun des centres qu'il développe avec Silversquare, Befimmo fait



appel à un architecte d'intérieur ou designer différent pour apporter cette touche décorative qui rend les espaces accueillants à souhait. Benoît De Blicq ne veut pas citer de nom mais il avoue avoir travaillé un jour dans un autre centre de coworking que Silversquare, comme ça, pour voir. Il en garde un souvenir désastreux.

« Je me souviens avoir attendu à la réception, debout au milieu de caisses Fedex, et quand on est enfin venu me chercher, il a fallu passer un tourniquet muni d'un badge », se souvient-il. « Ce modèle n'a plus d'avenir. Les immeubles froids, c'est fini. Aujourd'hui, le bureau doit s'accompagner de mouvement, d'ambiance, d'accueil, d'hospitalité. Nous ne pouvons plus être de simples fournisseurs de mètres carrés mais il faut être orienté vers les services pour faciliter la vie de l'occupant et développer la notion d'appartenance à une communauté. A ce sujet, Silversquare garde toute son autonomie car Alex et Alexandre sont de vrais spécialistes dans ce domaine. Ils n'ont pas leur pa-

**Le co-working à la sauce « Silversquare » et la verdurisation des lieux occuperont une place importante dans le projet Zin de Befimmo à la gare du Nord, à Bruxelles.** © BEFIMMO.

reil pour animer une communauté et rendre nos centres de travail vivants. »

Assisté à l'interview par Caroline Kerremans, sa responsable communication et marketing, beaucoup plus jeune que lui et sur laquelle il semble avoir un regard bienveillant, presque paternel, Benoît De Blicq explique encore que le but de Befimmo et de Silversquare est de proposer une palette d'offres qui va de la location d'un bureau et d'une chaise pour une heure jusqu'à un bail de 18 ans pour une institution comme la Communauté flamande qui a pris 70.000 m<sup>2</sup> dans le projet Zin qui vise la rénovation des tours WTC I et II à la gare du Nord. « Ce sera incontestablement notre ceinture à la boutonnière », confesse-t-il, « car ce projet réunira en un même lieu toutes les questions du moment : l'efficacité des espaces, le côté agréable des lieux, l'environnement, la circularité, l'ouverture sur la ville, la mixité. A ce sujet, on peut dire que ce sera le premier vrai projet mixte à Bruxelles qui fera revivre le quartier Nord, 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

Normalement, un promoteur communique son projet une fois qu'il est ficelé. Nous avons voulu impliquer dès le départ les utilisateurs du site dans les discussions. Ce projet bénéficiait d'un support avant même l'introduction du permis car on ne fait pas un projet « contre quelqu'un » mais « avec ».

Le permis est attendu pour mars et la livraison pour juin 2023. Les nouveaux édifices mêleront une nouvelle manière de travailler à des logements, un hôtel, des espaces de sport et de loisirs, des commerces, un rez-de-chaussée ouvert à tous et beaucoup de végétation. Silversquare « by Befimmo » y occupera un espace de 10.000 m<sup>2</sup>, lequel viendra s'ajouter à un autre espace de coworking, d'une taille équivalente, que le tandem ouvrira début 2021 dans le bâtiment Quatuor situé à une centaine de mètres du Zin.

Aujourd'hui, Befimmo détient plus de 17.000 m<sup>2</sup> d'espaces de coworking dans son portefeuille. Fin 2021, il en aura 50.000. On le voit, l'idylle entre les deux acteurs est loin d'être terminée.

## Topos Un « luxe abordable » dans des maisons de maître

MARIE-ÈVE REBTS

À Bruxelles, plusieurs maisons et hôtels de maître se reconvertissent en copropriétés, en bureaux mais aussi en espaces de coworking ! Certaines entreprises en ont même fait leur spécialité, comme Topos dont les activités sont réparties dans cinq bâtiments de ce genre à travers la capitale. La société est née de l'union de deux pionniers des centres d'affaires (Burotel et Orionagroup) et a ouvert le premier de ses deux espaces de coworking il y a près de 10 ans, dans une maison de maître à Merode.

« Le choix de ce type de bâtiment était un hasard au départ », reconnaît Frédéric Vermeylen, fondateur de Topos. « Je suis tombé amoureux de cet hôtel de maître du début du XX<sup>e</sup> siècle et c'est ainsi que tout a commencé en 2011. Nous y avons installé divers équipements dont des bureaux privés et un espace de coworking de dix postes. » Cette dernière pratique étant en plein essor, Topos a ouvert dès l'année suivante un deuxième espace de coworking pour une quarantaine de travailleurs à Louise. Les bureaux ont pour cadre un hôtel de maître des années 1930 au style haussmannien. Comme le bâtiment accueillait autrefois des bureaux d'avocats, seuls quelques aménagements intérieurs ont



**Topos a aménagé ses espaces de coworking dans des hôtels et maisons de maître bruxellois.**

© TOPOS

été nécessaires pour l'adapter à sa nouvelle affectation. Les équipes de Topos ont conservé les éléments de caractère de l'hôtel (moultres, cheminées, cage d'escalier monumentale...) et y ont intégré une décoration contemporaine et sobre pour lui donner une image que Frédéric Vermeylen qualifie de « luxe abordable ». Les différents espaces proposés aux travailleurs évoluent par

ailleurs en fonction des tendances et sont régulièrement remis à neuf.

Le coworking de Topos à Louise se distingue aussi par l'utilisation qui est faite de l'espace qu'offre la maison de maître. L'agencement varie par exemple selon les étages, en fonction des pièces existantes. Les plus spacieuses d'entre elles ont été aménagées en salles de réunion, en espaces de co-

working ou encore en salons de travail, alors que les surfaces a priori inutiles ont été astucieusement rentabilisées. De petits cocons de travail pour s'isoler ont par exemple été créés dans d'anciens vestiaires, tandis que le palier d'un des étages a été mis à profit pour installer une construction en forme de cube rassemblant trois espaces de rencontre. Au-delà des zones fonction-

nelles comme les cuisines et sanitaires, l'hôtel de maître offre aussi quelques surprises comme un petit salon de beauté et une toiture-terrasse. « On sélectionne avant tout nos maisons de maître en fonction de leur situation, mais on cherche à ce qu'elles aient de belles réceptions et, pour des raisons d'aménagement, on évite les bâtiments trop étroits avec des pièces en enfilade », souligne Frédéric Vermeylen.

Installer des espaces de coworking dans des hôtels ou maisons de maître implique également d'autres contraintes, notamment en matière de fonctionnement. « La répartition sur trois ou quatre niveaux demande par exemple beaucoup plus de personnel car la même personne ne peut pas en même temps s'occuper de la réception au rez et des autres espaces aux étages », illustre le fondateur de Topos. Malgré ces quelques inconvénients, Frédéric Vermeylen ne souhaite pas changer la ligne de conduite de son entreprise. « Dans les maisons de maître, la configuration des espaces pousse davantage les coworkers à se rencontrer et à créer des liens », remarque-t-il. « De plus, le secteur du coworking est devenu très concurrentiel et, avec la convivialité et les services poussés que nous offrons, notre implantation dans des maisons de maître contribue à nous démarquer des autres acteurs. »