

GRIET TREKELS, DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS CHEZ BPI REAL ESTATE

“Le marché locatif va surpasser le marché de l’achat”

Le développement urbain consiste de plus en plus à trouver des équilibres, estime Griet Trekels. Entre durabilité et accessibilité financière, et entre respect du patrimoine et architecture innovante. Et comment densifier la ville sans nuire à la qualité de vie ? PROPOS RECUEILLIS PAR LAURENZ VERLEDENS / PHOTOS : DEBBY TERMONIA

Griet Trekels a commencé sa carrière dans l'immobilier chez ING Real Estate. La reconversion du chantier naval Boelwerf à Tamise, en Flandre-Orientale, fut le premier projet qui lui fut confié. Depuis 2018, elle est directrice du développement de projets chez BPI Real Estate, qui fait partie du groupe CFE, lui-même largement détenu par le holding Ackermans & van Haaren. “Urban Shapers for Good”, telle est la devise de BPI Real Estate, qui réalise des projets mixtes en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Le choix de se concentrer sur les villes est un choix en faveur de la durabilité, plaide Griet Trekels. “Nous regardons quel est le meilleur endroit pour habiter à l’avenir. Pour nous, c’est clairement la ville. Nous préférons développer et redévelopper dans des zones urbaines plutôt que d’entamer de nouvelles zones vertes. Cela correspond au principe du stop au béton, mais c’est en réalité aussi tout simplement du bon sens. Les villes offrent déjà de nombreuses infrastructures : emploi, écoles, culture, loisirs, etc. En y construisant, nous limitons l’impact sur l’espace ouvert. Celui-ci est rare et nous devons le préserver, dans l’intérêt des générations actuelles et futures.” ➔



↑ GRIET TREKELS (BPI REAL ESTATE)
“Certains règles fiscales vont à l’encontre des ambitions durables.”

TRENDS-TENDANCES. Comment pouvons-nous rendre ces villes encore plus attrayantes à l'avenir ?

GRIET TREKELS. Les villes vraiment attrayantes sont surtout vivables : saines, sûres et compactes, de sorte que vous ayez toutes les commodités à proximité. En même temps, nous devons densifier intelligemment et intégrer suffisamment d'espaces verts.

C'est pourquoi nous misons fortement sur la biodiversité dans nos projets. En outre, il doit y avoir du respect tant pour le patrimoine que pour l'architecture contemporaine. Une ville est un tissu vivant qui évolue avec le temps. Finalement, une ville doit être un lieu où les gens se sentent chez eux.

Nos villes belges sont-elles sur la bonne voie ?

Oui, la plupart des villes misent déjà fortement sur cette qualité de vie. Elles prêtent attention à l'espace public et aux espaces verts, à la mobilité, aux infrastructures et à la qualité des projets. Mais la mise en œuvre n'est pas toujours simple. La réglementation est souvent complexe, parfois contradictoire et varie aussi selon la ville, ce qui rend les choses parfois très compliquées pour nous, en tant que développeurs. De plus, bon nombre de ces exigences font grimper les coûts, ce qui met sous pression l'accessibilité financière. Et c'est là tout le dilemme : qualité de vie et accessibilité doivent rester en équilibre, mais cet équilibre n'est pas toujours facile à trouver.

Vous heurtez-vous parfois à des règles qui apportent peu mais coûtent cher ?

Oui. Je pense spontanément à la politique de stationnement dans certaines villes. Il existe encore des villes où l'on exige deux places de stationnement par logement. En environnement urbain, c'est en fait

absurde. Dans notre projet Brouck'R à Bruxelles, nous appliquons un ratio de stationnement de 0,5 place par unité, ce qui est bien plus logique. Il y a aussi des règles fiscales qui vont à l'encontre des ambitions durables. Prenons la réglementation sur la TVA : il est parfois plus avantageux de démolir en grande partie un bâtiment pour

sur lesquels nous travaillons aujourd'hui. Nous constatons – et c'est en réalité un héritage de la pandémie – qu'un endroit pour le télétravail et l'importance de l'espace extérieur, qu'il s'agisse d'un jardin privé ou d'espaces extérieurs partagés, restent primordiaux. Par ailleurs, l'énergie joue un rôle majeur : les gens veulent consommer le moins possible. Je ne pense pas que ce soit toujours pour des raisons éthiques ou de durabilité ; c'est souvent une question d'argent. Le coût de l'énergie a fortement augmenté ces dernières années. Ce qui ne changera pas, c'est l'importance de l'emplacement. Certains projets se vendent difficilement malgré leur qualité, tandis que dans des emplacements de premier choix, on pourrait presque vendre une tente, pour ainsi dire.

Ce qui devra changer, en revanche, c'est la superficie moyenne des logements en ville. Ces derniers doivent devenir plus compacts. À Bruxelles, Good Living (*le nom du nouveau règlement d'urbanisme, ndlr*) est un pas dans la bonne direction, mais nous n'allons pas encore assez loin. De nombreux citoyens optent délibérément pour un style de vie urbain : ils tra-



“Notre offre de logements est également en retard sur les évolutions sociétales.”

qu'il soit considéré comme une nouvelle construction, ce qui nous permet de récupérer 21% de TVA lors de la vente du bien ; alors que c'est précisément une rénovation qui serait souhaitable. De même, les taxes sur la vacance pendant les rénovations découragent la revalorisation plutôt que de l'encourager. Ce n'est pas en soi une politique d'aménagement du territoire, mais cela influence tout de même la politique urbaine.

Quelles tendances voyez-vous dans les besoins en logement d'ici 2030 ?

2030, c'est en réalité déjà demain pour nous, car ce sont les projets



vailent, mangent et rencontrent des amis à l'extérieur, ce qui fait qu'ils ont besoin de moins d'espace habitable. Nos villes ne répondent pas encore suffisamment à cette manière d'habiter et de vivre. Nous n'avons bien sûr pas non plus de villes mondiales dans notre pays. Notre offre de logements est également en retard sur les évolutions sociétales. Les familles recomposées et les personnes seules doivent souvent s'adapter aux formes de logement classiques, alors qu'il y a encore trop peu de solutions flexibles. C'est un défi pour l'avenir. Les jeunes attachent également moins d'importance à la propriété classique et optent plus souvent pour la flexibilité, le partage ou l'immobilier comme service. Cette demande augmente fortement. Et avec des technologies intelligentes, il est aussi plus facile d'y répondre. Mais en Belgique, nous voyons à peine ce type de solutions sur le marché. En raison du coût croissant du logement, nous nous attendons aussi à ce que le marché locatif dépasse le marché de l'achat. Cela s'accompagnera probablement d'une évolution vers davantage d'acteurs institutionnels, comme en Allemagne ou aux Pays-Bas, qui gèrent et louent de vastes ensembles résidentiels. Je pense que c'est cela, l'avenir.

Nous sommes à l'aube d'une grande transition énergétique. Cette prise de conscience est-elle déjà largement partagée dans le secteur immobilier ?

Je pense que oui. Nous optons toujours pour des solutions sans combustibles fossiles, sauf si cela est vraiment impossible. Mais en milieu urbain, cela reste un défi. La géothermie est une bonne solution, mais elle nécessite suffisamment d'espace et un sol adéquat. En outre, la question se pose de savoir

si cela restera faisable si tout le monde y recourt.

Les panneaux solaires sont aujourd'hui standard dans les nouvelles constructions urbaines. Mais comme nous voulons conserver davantage d'espaces verts au sol, nous devons construire plus en hauteur. Et plus on construit haut, plus le rapport entre surface de toit et surface habitable devient défavorable. Dès lors, les panneaux solaires ne peuvent fournir qu'une partie limitée de l'énergie nécessaire. Enfin, il y a les pompes à chaleur, mais elles ont aussi leurs inconvénients. Il y a un problème avec les fluides frigorigènes : les gaz que nous utilisons encore aujourd'hui risquent d'être interdits dans 10 à 20 ans car ils contribuent au réchauffement climatique. Et il y a aussi la question de l'acoustique : les pompes à chaleur font du bruit, ce qui pose des problèmes avec les riverains. Les placer en sous-sol est une solution, mais cela nécessite des gaines complexes et de grande taille à travers le bâtiment.



“Les pompes à chaleur ont aussi leurs inconvénients. La meilleure stratégie reste donc de minimiser la consommation d'énergie.”

La meilleure stratégie reste donc de minimiser la consommation d'énergie : bien isoler, concevoir intelligemment en tenant compte de l'orientation et du vitrage. Mais nous ne pourrons jamais totalement nous passer d'un besoin énergétique.

Quelles innovations technologiques vont, selon vous, vraiment faire la différence dans le secteur immobilier et dans notre manière de construire et d'habiter ?



Pour nous, en tant que développeur, la technologie est surtout un outil pour concevoir les projets de manière plus efficace. Là où un architecte dessinait autrefois cinq variantes, nous pouvons désormais générer d'innombrables scénarios à l'aide de l'IA, sur la base de règles et de conditions de terrain. Ces modèles tiennent compte de facteurs comme l'ensoleillement et nous aident à déterminer plus rapidement la meilleure option. Cela fonctionne vraiment très bien.

La technologie a moins d'impact sur notre manière d'habiter, mais elle peut tout de même faciliter les aspects pratiques. Pensons aux solutions de stationnement partagé ou à un système de réservation pour des espaces communs, par exemple pour des familles recomposées. Le monitoring énergétique devient également de plus en plus important. La prise de conscience joue un grand rôle dans l'économie d'énergie : quelle différence cela fait-il si vous chauffez votre logement à 19 ou à 21 degrés ? L'IA et les technologies intelligentes peuvent aider cette prise de conscience. **T**