

# LE GRANA GROUP ET L'IMMOBILIER BRUXELLOIS



**Peter Broodkoorn,**  
Président de Grana Group.

**L**e Grana group, dont le siège social est situé à la Blue Tower, avenue Louise à Bruxelles, est un groupe de sociétés d'investissement et de développement immobilier qui possède et qui gère des biens immobiliers dans plusieurs pays. Le groupe travaille seul ou avec des associés. La valeur marchande des immeubles gérés par le groupe est approximativement de 6 milliards de francs belges. Ceux-ci sont principalement situés en Belgique et aux Pays-Bas. Une nouvelle société commerciale a récemment été établie à Seattle, U.S.A. Le Grana Group jouit d'une expérience de plusieurs années en matière d'investissement et de gestion de biens immobiliers dans différents pays, parmi lesquels la Belgique, les Pays-Bas, les U.S.A. et la Suède. Depuis trois ans ils sont actifs en Belgique où le Groupe exerce actuellement ses principales activités.

#### **Votre plus gros investissement ?**

L'investissement le plus connu auquel nous avons participé fut l'acquisition en 1988 de la société immobilière belge SIFI Louise S.A., en collaboration avec deux partenaires suédois. Cette société possède entre autres la Blue Tower, immeuble de bureaux de 24 étages fort renommé, situé sur la prestigieuse avenue Louise, l'un des meilleurs emplacements de Bruxelles.

Depuis l'achat de la société, le Grana Group est responsable de la gestion et nous sommes fiers du résultat. La quantité de surfaces de bureaux non attribuées n'a jamais excédé 1 % ces cinq dernières années. Autre aspect positif, nos loyers ont systématiquement été adaptés au marché belge de la location. Le loyer le plus élevé dans l'immeuble est

actuellement de 8 500 FB/m<sup>2</sup> (hors charges et précompte immobilier). Nous atteindrons, d'ici deux ans, des loyers de plus de 10 000 FB/m<sup>2</sup>.

La Blue Tower est un point de repère bien connu de tout investisseur immobilier à Bruxelles. Le bâtiment, créé par le célèbre architecte belge Henri Montois, fut achevé en 1976. Le bâtiment comporte 27 000 m<sup>2</sup> de surface à louer dont 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux de premier choix et plus de 330 emplacements de parking sur trois étages.

#### **Et le marché immobilier bruxellois ?**

Nous croyons au marché immobilier bruxellois.

La demande en bonnes surfaces de bureaux, appartements et condominiums augmentera dans les années à venir. Nous ne croyons pas que 1992/93 entraînera d'importants changements sur le marché mais Bruxelles connaîtra une croissance régulière pendant plusieurs années.

Les loyers de bons espaces à Bruxelles sont de plus de 50 % inférieurs à ceux d'espaces de bureaux équivalents dans d'autres capitales aussi importantes que Londres, Paris, Stockholm et Madrid ! Le prix/m<sup>2</sup> dans de bons immeubles est également bas, ce qui indique que nous pouvons nous attendre à Bruxelles à une intéressante croissance des valeurs !

#### **Quelles sont les données du marché immobilier ?**

Trois catégories se distinguent dans le marché des bureaux. A pour les surfaces de premier choix situées sur des emplacements de qualité, B pour les anciens immeubles sur de bons emplacements avec des loyers faisant concurrence à ceux de la catégorie A et finalement C pour les bonnes surfaces de bureaux proches des emplacements de qualité mais avec des loyers de seulement 10 % de ceux de la catégorie A. Nous croyons aux espaces A et C. La différence de loyer entre A et B n'est aujourd'hui que de 20-30 %, en comparaison avec Londres ou Stockholm où la différence est de 100 %.

Toutes les nouvelles construc-

tions prévues dans Bruxelles vont entraîner une abondance de surfaces de bureaux. Nous pensons que la petite différence de prix entre A et B conduira, temporairement, à une augmentation de la vacance des surfaces de type B. Afin d'éviter cette vacance, l'augmentation de la différence de prix entre A et B est indispensable. Selon nous, c'est ce qui va se passer, comme dans les autres pays. Pour le type C par contre, l'avenir est assuré. Il y aura toujours une demande pour de bonnes surfaces de bureaux, bon marché et situées dans des régions relativement centrales.

#### **Quelles sont les causes du boom immobilier bruxellois ?**

Plusieurs facteurs ont participé en 1988-89 au boom immobilier. Bruxelles possédait des loyers bien inférieurs aux autres capitales des pays européens. Avec la perspective de Bruxelles comme capitale européenne, beaucoup d'investisseurs s'y sont intéressés. La possibilité d'acheter des biens existants s'alliant à une politique des loyers de bureaux intéressante (adaptation des loyers au marché grâce aux baux 3-6-9)

ainsi qu'à des taux d'intérêt peu élevés, faisait de Bruxelles un marché à grand potentiel.

#### **L'avenir pour le Grana Group ?**

Nous poursuivrons nos activités immobilières. Mais nous augmenterons notre participation à de gros investissements. Habituellement nous trouvons les investissements, structurons les affaires et invitons les partenaires.

Après avoir investi principalement dans des bâtiments déjà existant en Belgique, nous aimerions aussi nous lancer dans des projets de développement. Nous ne voulons pas en assurer la construction mais nous recherchons la coopération d'une société de construction locale.

Nous sommes également intéressés par l'acquisition de sociétés industrielles. Nous aimerions créer un holding qui posséderait différentes sociétés de production ayant besoin d'un associé pour des raisons financières, pour des raisons de management buy out ou pour ouvrir de nouveaux marchés.

Ce holding pourrait éventuellement en association avec notre société immobilière, être coté en bourse d'ici quelques années.



**« The Blue Tower », avenue Louise.**