

PIET COLRUYT, ENTREPRENEUR SOCIAL

L'espace est une qualité

https://www.revive.be/assets/files/general/Artikel-Piet-colruyt-2017-Trends-Vastgoedgids_p-69_RUIMTE-IS-EEN-KWALITEIT-all.pdf

Traduction robotique améliorée par Yvan pour ceux et celles qui ne maîtrisent pas assez le néerlandais.

Piet Colruyt, partenaire du promoteur *Re-Vive* et de l'investisseur immobilier *Inclusio*, n'est pas fan des petites maisons. L'architecte en lui sait que l'espace est une qualité importante. Il croit que nous partagerons davantage des espace et des installations à l'avenir.

LAURENZ VERLEDENS,

Piet Colruyt a répondu avec hésitation à notre demande pour interroger sur l'immobilier. "Je ne suis pas un spécialiste de l'immobilier", s'est-il excusé lors de l'entretien. Social, esprit d'entreprise et impact de l'investissement est bien son truc. Mais l'immobilier n'est jamais loin. Il a étudié l'architecture à la KU Leuven et a également conçu des supermarchés écoénergétiques pour la chaîne familiale de supermarchés Colruyt. En 2009, il a co-fondé avec Nicolas Bearelle *Re-Vive*. Cette gentse développeur gantois se profile sur e marché immobilier traditionnel avec des choix résolument durables et thèmes sociaux audacieux.

Piet Colruyt était également aux côtés de *Re-Viveet* et a participé à la création d'*Inclusio*, un fonds d'investissement immobilier privé ayant pour mission "de contribuer à une solution pour le logement des populations faibles ". "Je suis depuis 2005 actif dans ce segment ", dit-il. "Avec quelques agences de location sociales bruxelloises nous avons acheté des propriétés vacantes à rénover pour les offrir aux locataires socialement faibles. C'était en fait une forme d'investissement d'impact. Après dix ans nous avons à peine onze appartements dans notre portefeuille. Alors que quelqu'un y travaillait à temps plein, par l'intermédiaire d'un organisme à but non lucratif, payé avec des subventions. Je pensais le résultat maigre. Je voulais un système différent, à plus grande échelle, avec plus d'impact. C'est *Inclusio*. Avec *Inclusio*, nous réalisons cent maisons par an. " *Inclusio* se concentre sur le marché locatif pour les populations les plus faibles.

Est-ce un marché en croissance dans pour dans 10 ans ?

PIET COLRUYT. "Inclusio ne regarde pas les besoins dans dix ans, il veut des solutions aux problèmes d'aujourd'hui. Là, 180 000 personnes sont sur des listes d'attente pour un logement social. Ça montre que le système actuel ne fonctionne pas.

"Le premier projet de *Re-Vive*, Den Draad à Gentbrugge, est terminé: 120 unités résidentielles, un parc, nous avons là nos bureaux ... Seulement la surface que nous avons vendue à une société de logement social pour la construction de 25 logements sociaux est toujours à l'abandon après six ans. Alors qu'il existe un réel besoin vital. Et oui, dans dix ans il sera toujours là.

Mais nous ne faisons pas que construire les gens qui ont du mal, mais aussi pour les personnes qui ne peuvent pas payer le prix du marché locatif privé. Nous croyons aussi que la location va se développer. La mobilité résidentielle va augmenter. "

Quels emplacements deviendront plus attractifs si la mobilité résidentielle augmente?

COLRUYT. "Nous habiterons de plus en plus dans des villes. En tant qu'architecte s'intéressant au design urbain et à l'innovation sociale, je suis également favorable à cela. Nous devons investir davantage dans le développement urbain au lieu de réaliser de nouveaux projets dans la verdure de la périphérie. Je crois fort dans les projets intercalaires dans les zones urbaines, non seulement vraiment dans les vieux noyaux, mais aussi dans la ceinture du vingtième siècle, et de préférence proche des gares. Ce sont parfois des zones difficiles et ingrates. Cependant, il ne faut pas seulement construire des maisons, mais investir aussi dans les infrastructures publiques attractives, des espaces verts, des parcs et ainsi de suite, ce sont toutes des zones avec beaucoup de potentiel.

"Les villes attirent particulièrement les gens revenus inférieurs. Quand ils commencent à gagner plus, puis ils tirent à l'extérieur et ils paient des taxes là-bas. De cette façon, les grandes villes se retrouvent face à des charges : circulation, particules fines, pauvreté et ainsi de suite - et ils ne bénéficient pas des avantages de cette richesse acquise. C'est pourquoi nous devons oser penser à des mesures fiscales qui visent à rendre la ville plus attrayante. Et quiconque voudra aller vivre au vert, devra en payer le prix : Assainissement, routes, transports publics devant leur porte. C'est très bien ainsi. "

Avons-nous besoin d'abandonner la banlieue ?

COLRUYT.

"Non. Je vis dans un village, à Everberg, certes au centre. Bien sûr, les gens sont autorisés à rester ivre en zone rurale. Nous devons seulement parvenir à une répartition plus équitable des charges et des bénéfices. C'est absurde que dans chaque petit Village il y a un arrêt de bus tous les 750 mètres alors que pas assez de gens y vivent pour pouvoir y fournir des transports publics abordables.

"Il s'agit aussi des structures de notre pays: l'Etat fédéral délègue des pouvoirs à la Flandre et la Flandre, à son tour, fait de même avec les provinces et les municipalités. Ne travaillerions-nous pas beaucoup mieux avec un système de bas en haut, avec plus de pouvoir et ressources pour les villes? Ces villes, je les vois plus larges que les limites de la ville actuelle. La périphérie peut en faire partie. Je ne suis pas un tel partisan de l'agriculture urbaine avec des légumes et des jardins sur les toits et les terrasses. On peut mieux impliquer la périphérie et organiser l'agriculture de manière efficace ».

Vos idées s'inscrivent dans les lignes de crête du béton de l'arrêt béton que le gouvernement flamand aspire appliquer d'ici 2040. Pensez-vous que la mesure pourrait être plus rapide?

COLRUYT.

"Bien sûr, il y aura des effets d'accélération, parce que si les gens savent que leur terrain à bâtir ne sera plus un terrain à bâtir, alors ils l'anticipent. L'approche Je pense que ça va pour l'arrêt du béton: on pourra toujours construire, mais plus à l'air libre espace vert. C'est ce que nous faisons déjà avec *Re-Vive*: nous achetons des sites

dévalorisés - cancers de la ville – souvent des sites industriels avec une histoire de pollution et une nécessaire mise à niveau.

"Je crois qu'avec de tels projets immobiliers on peut proposer des solutions aux problèmes sociaux. Mais alors le développement du projet doit être plus que construire une maison. La base de *ReVive* est : « nous construisons une société, pas un lotissement ou un simple projet immobilier ». Nous nettoyons les sites contaminés, nous créons de nouveaux quartiers attractifs.

Si le gouvernement de la ville permet de construire plus en hauteur, vous pouvez même faire un profit. "

Vous attendez-vous à ce que de nouveaux types d'acteurs arrivent sur le marché immobilier ? Des initiatives citoyennes, par exemple ?

COLRUYT.

"En tant qu'entrepreneuriat social, je vois beaucoup d'initiatives de crowdfunding. Ce n'est pas sans danger. Sans la présence d'un acteur fort, un vrai professionnel, vous pouvez déchirer vos pantalons avec le crowdfunding. Je crois plus aux politiciens visionnaires et aux chefs d'entreprise qui s'engagent à fond pour un projet. Qu'un tel projet ne soit pas tout à fait démocratique ou parti de la base, je ne pense pas que ce soit vraiment un problème. Nous travaillons dans un marché libre et ceux qui répondent le mieux aux besoins peuvent aussi y gagner. Il n'y a rien de mal à cela.

"Pour des initiatives citoyennes telles que *Nous achetons le Oudaan* à Anvers (un initiative sur Facebook avec un groupe de citoyens qui enchérissent sur la tour de la police Oudaan, nvdr) il est peut-être bien qu'un partenaire comme *Re-Vive* regarde au-dessus de l'épaule regarde. Un professionnel peut peut-être mieux estimer si un montant d'investissement est réaliste. C'est pas si simple de recueillir une si grande quantité d'argent à travers le crowdfunding. Et finalement, quelqu'un devra être en charge, parce que si la responsabilité est trop partagée, au cas où des problèmes surgissent, personne ne sera responsable. Je crains que de telles initiatives ne soient difficiles à contrôler. "

Croyez-vous en de nouvelles formules de vie? et les types de maison, tels que la cohabitation, les habitats groupés ou des maisons de transit pour un démarrage?

COLRUYT.

"C'est un fait que nous allons vers cela en Belgique. J'attends d'un côté une tendance vers des logements plus petits. Nous avons déjà envisagé Londres pour investir dans une entreprise qui construit de très petites unités et se concentre spécifiquement sur les femmes célibataires. Avec par exemple une grande attention pour la sécurité. Mais le l'essentiel était encore: construire plus petit pour garder le prix abordable.

"D'autre part, je pense que l'espace est une qualité. L'espace et la lumière ont un impact positif sur le physique et le mental et le bien-être des personnes. En bref, je ne suis pas convaincu que vivre plus petit est purement positif. Il doit alors être dans tous les cas, lié à des espaces communs suffisants et attractifs. Partager l'espace disponible et les installations me semble d'ailleurs une tendance incontournable. Il est plutôt absurde, par

exemple, de voir comment nous traitons dans les quartiers les places de stationnement individuelles. Maintenir pendant la journée toute cette capacité de stationnement inutilisée, avec une forte pression de stationnement dans les lieux de travail dans la ville est. Avec l'aide de la technologie et d'applications pratiques, nous pouvons organiser cela beaucoup plus intelligemment. "

« Quand il s'agit de vivre, le Belge s'avère être très individualiste. Cela freine-t-il la percée des modes de partage ?

COLRUYT. "

Cela prendra du temps. Il y aura des précurseurs. Il y a la brique dans le ventre et de l'individualisme du Belge, c'est correct. Mais si vous arrivez à faire comprendre aux gens ce que sont les avantages, alors vous êtes sûr de convaincre. Beaucoup de gens sont encore en tête que vivre dans un appartement est cher parce que vous devez aussi payer pour une partie des coûts communs. Ils oublient qu'ils doivent également supporter ces coûts chez eux, avec cette différence qu'ils sont seuls à les supporter. Entretenir le jardin, rénover un toit, placer de nouvelles fenêtres ... qui coûtent très cher. Nous devons donc présenter le collectif de manière plus attrayante et en montrer tous les avantages. « .