

Marc Brisack, l'objectif Bourse d'Inclusio

Le 1^{er} janvier, Marc Brisack succédera à Xavier Mertens à la tête d'Inclusio.

Sa première mission : l'obtention du statut de SIR (Société immobilière réglementée) et une introduction en Bourse.

ENTRETIEN

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

Vous avez un parcours plutôt diversifié

Après des études d'ingénieur de gestion à la Solvay Brussels School à l'ULB, j'ai postulé chez Solvay. En 1985, j'ai effectué une mission de cinq ans aux Etats-Unis et dans la foulée, j'ai travaillé pendant six ans au Canada pour une filiale spécialisée dans la santé animale. J'ai pu découvrir le monde et acquérir une expérience. J'ai beaucoup apprécié le continent nord-américain. J'ai rejoint Codemer en 1997. Ils avaient besoin de quelqu'un pour prendre la tête de leur département « évaluation ». C'est là que j'ai été mordu par le virus de l'immobilier. Ensuite, j'ai été engagé par Bernheim Comofi mais un an plus tard la société était à vendre et je me suis retrouvé chez Fortis Real Estate, responsable de l'Asset Management au sein du comité de direction. En 2009, j'ai pris la direction d'Ascensio que je connaissais car j'avais rencontré Carl Mestdagh lors

de l'introduction en Bourse. Nous avons travaillé sur l'élargissement du portefeuille et l'internationalisation. Quand je suis arrivé, il y avait 200 millions d'actifs et quand j'ai quitté Ascensio, le portefeuille atteignait 600 millions d'euros. En 2017, l'aventure s'est terminée avec l'arrivée de Vincent Querton, disponible sur le marché après avoir quitté JLL.

Et puis vous voilà aujourd'hui confronté à un nouveau défi

J'ai appris qu'une recherche était en cours chez Inclusio pour trouver un successeur à Xavier Mertens atteint par la limite d'âge. Le challenge m'intéressait. La mission a été confiée à un chasseur de têtes. J'ai suivi le processus de sélection et j'ai eu la chance d'être retenu. Inclusio m'intéressait à trois niveaux : le fait de diriger une future SIR (c'est clairement l'objectif de faire d'Inclusio une SIR avec une entrée en Bourse prochaine), la spécialisation d'Inclusio dans l'immobilier social (pour moi, c'est une manière de rendre à la société ce que j'ai pu en obtenir au fil de ma carrière), et dernier point, le confort des lieux de travail car les bureaux d'Inclusio sont proches de mon domicile. J'étais motivé pour décrocher cette position et j'ai été ravi que le conseil d'administration choisisse finalement ma candidature. J'aurai 60 ans en janvier. Ils auraient peut-être aimé trouver quelqu'un de plus jeune mais, j'arrive avec une expérience qui peut

être directement mise à profit.

Le moment est-il bien choisi pour lancer une SIR ?

Les SIR belges sont caractérisées par une prime par rapport à leur valeur intrinsèque. Pour certaines d'entre elles, elles se situent à des niveaux stratosphériques. La crise qui a engendré la correction du mois de mars résulte de la diminution de valeur des actifs immobiliers principalement dans le retail, un peu dans les bureaux...

La solidité financière des SIR n'a jamais été mise en doute parce que c'est un instrument que le législateur a voulu pour le bon père de famille et avec un ratio d'endettement limité, une sorte de bouée de sauvetage. En 25 ans, on a jamais vu de faillite de SIR. Je pense qu'il y a de l'avenir surtout dans ce nouveau créneau qu'est l'immobilier social même si les rendements sont assez tendus (entre 4 et 5 %). Je pense que les investisseurs sont en quête d'investissements socialement responsables et vont au-delà du pur rendement financier. Une des pistes à explorer est un partenariat avec des acteurs publics en rachetant éventuellement une partie de leur patrimoine de logements sociaux, avant de le rénover et de le louer à des gens fragilisés. Le secteur privé a des moyens que les pouvoirs publics n'ont pas ou peut-être plus, en tout cas pour le moment, pour accroître l'offre dans un secteur qui en a grandement besoin.



Marc Brisack. © D.R.