

FORTIS: DEMINOR VEUT DES SOUS

Après l'avocat Mischaël Modrikamen, Deminor opte pour les dommages et intérêts dans l'affaire Fortis. Deminor a lancé une procédure devant le tribunal de commerce de Bruxelles à l'encontre de Fortis pour manquement aux obligations d'information qui lui incombent en tant que société cotée. Deminor, qui représente 2.600 plaignants, réclame des dommages et intérêts correspondant à au moins 4 euros par action.

KBL: LES PRÉTENDANTS SE DÉVOIENT

La vente du pôle banque privée de la KBC, la KBL European Private Bankers, intéresse beaucoup de monde. Selon le journal *La Tribune*, la Société générale et le Crédit agricole sont sur les rangs. De même que les suisses Crédit suisse, EFG, Julius Baer et Vontobel, l'allemande Deutsche Bank et les britanniques HSBC et Barclays. Les candidats au rachat ont reçu les mémorandums d'information et le dépôt des offres préliminaires doit avoir lieu mi-février, ajoute le quotidien français. La KBL European Private Bankers gère pour 50 milliards d'euros d'actifs dans neuf pays en Europe. La KBC, contrainte par la Commission européenne à céder 25% de ses actifs d'ici 2013, espère en tirer 1,5 milliard.

Des audits indépendants pour réduire les coûts

La chronique immobilière de Forworx



L'année a à peine fini sa carrière... et déjà les agents prennent leurs calculatrices. Quelles sont les parts de marché?

Quelles sont les tendances immobilières pour 2010? Qui restera debout? Calcul des bonus... Bien des agents se feront petits dans leurs souliers vernis, le carrosse se changerait-il en citrouille? Au-delà de ces questions d'un intérêt tout relatif, il est important, pour le chef d'entreprise, de savoir comment contrôler ses coûts.

Et certainement pour 2010, année de tous les risques.

L'immobilier est, on le sait, le deuxième centre de coûts après les salaires dans les sociétés de services.

Quand on sait que la phase d'exploitation d'un immeuble peut représenter jusqu'à 80% du coût de cet immeuble, on se rend compte de l'enjeu d'une bonne sélection des surfaces à prendre en occupation et de l'importance d'une bonne gestion de ce bâtiment.

Mais comment réduire le coût locatif si le bail est à mi-chemin? Quels sont les autres frais que je peux réduire?

C'est que le coût total de l'immobilier intègre davantage que le simple loyer.

Il faut donc s'attaquer aux autres charges d'exploitation de l'immeuble. Et une bonne gestion des coûts passe par un bon contrôle. Le temps est donc venu de revoir les contrats de gérance et de maintenance, vaches à lait sacrées des sociétés dites de property management et de maintenance. L'entretien a-t-il été correctement effectué? Avons-nous payé le juste prix? Faut-il vraiment procéder à cette mise aux normes préventive que me conseille tel ascensoriste? Qui doit payer le remplacement du moteur de la ventilation? Ces questions sont bien fréquentes, et faute d'expert, la facture suit malgré une molle contestation. Il faut donc de l'expertise et de l'indépendance.

EXPERTISE
ET INDÉPENDANCE

Car le problème est bien là, celui qui conseille est bien trop souvent celui qui installe, gère... et envoie sa facture.

Le property manager (ou gérant) est à la solde du propriétaire et les locataires s'en remettent - assez naïvement il faut le dire - à leur expertise toute relative et rarement désintéressée!

Or, l'occupant qui paie ses



En immobilier professionnel, la phase d'exploitation représente 80% du coût de l'immeuble

charges a droit de regard sur les investissements réalisés par le propriétaire dans son immeuble. Il faut exiger des contre-expertises et une plus grande transparence dans la réalisation des appels d'offres (sécurité, nettoyage, entretien des communs, contrat de maintenance, etc.) et, pourquoi pas, participer à la sélection des fournisseurs et à un

contrôle du travail effectué. Il ne s'agit pas de contester toute facture par principe, mais il faut pouvoir étayer les griefs. Au besoin, à l'aide d'experts indépendants si la taille du marché en vaut la peine et certainement pour les gros locataires privés ou institutionnels.

Évidemment, il y aura toujours des moutons pour les loups,

et l'on peut se contenter d'incliner la tête, de payer sa facture, et croire que tout ira mieux... l'année prochaine. Mais on peut aussi refuser la fatalité, et modifier les habitudes passées. Voilà une bonne résolution pour 2010.

**PIERRE JOPPART, PARTNER
FORWORX
WWW.FORWORX.COM**

Le bon mix

Jean Lucius aux petits déjeuners économiques d'Editpress

Pour le PDG d'Enovos, le parc énergétique luxembourgeois doit faire plus de place aux énergies renouvelables. Un défi qu'Enovos souhaite relever.

MARC FASSONE

Les données du problème sont simples, la raréfaction des énergies fossiles - pétrole et charbon - entraînant mécaniquement une hausse de l'électricité.

La baisse du prix de l'électricité pour les ménages en ce début d'année risque fort peu de se répéter en 2011 et encore moins en 2012, pronostique en passant Jean Lucius.

La solution, afin d'éviter d'être trop dépendant d'une source d'énergie spécifique, est de réussir le bon mix permettant de faire face à la demande tout en améliorant la sécurité de l'approvisionnement - le black out d'il y a cinq ans est



Pour Jean Lucius, le recours aux énergies renouvelables s'impose de lui-même

encore dans beaucoup de mémoires -, la rentabilité financière et l'impact sur l'environnement.

Et de plaider pour la nécessaire mixité du parc énergétique luxembourgeois: la production d'électricité doit s'ou-

vrir plus encore aux énergies renouvelables: biogaz, biomasse, énergies solaire, hydraulique et éolienne.

Le nucléaire n'étant clairement pas une option pour le pays.

Des énergies renouvelables qui n'entrent qu'à hauteur de 20% dans la production d'électricité au Luxembourg. Le reste provient presque exclusivement de la centrale de cogénération Twinerg.

RÉNOVATION

Et si Jean Lucius estime que les technologies liées au solaire doivent encore se développer pour être vraiment efficaces, il est très positif sur les éoliennes.

Et plus particulièrement sur les éoliennes offshore, censées pouvoir produire deux fois plus d'électricité que les éoliennes terrestres. Le Luxembourg est d'ailleurs partie prenante du projet d'éoliennes offshore de la mer du Nord.

Ces observations vont guider

les réflexions sur la rénovation du parc énergétique luxembourgeois. Une nouvelle organisation dans laquelle Jean Lucius voit bien de grandes centrales côtoyer des installations plus petites dédiées aux énergies renouvelables.

Reste à financer les investissements qui en découlent.

Enovos a prévu d'investir au Luxembourg, mais aussi en Grande Région et à l'étranger, 300 millions dans les énergies renouvelables dans les cinq prochaines années.

Gros dossier, l'extension de la centrale hydraulique de pompage à Vianden, pour laquelle il est prévu d'investir 18 millions.

Ce qui sera délicat si l'on sait que la marge que réalise Enovos sur l'électricité n'est que de 1%! Une marge faible due à l'ouverture à la concurrence du secteur.

Concurrence qui a donc été profitable pour les consommateurs mais qui peut aussi menacer par ricochet le financement des investissements de demain.