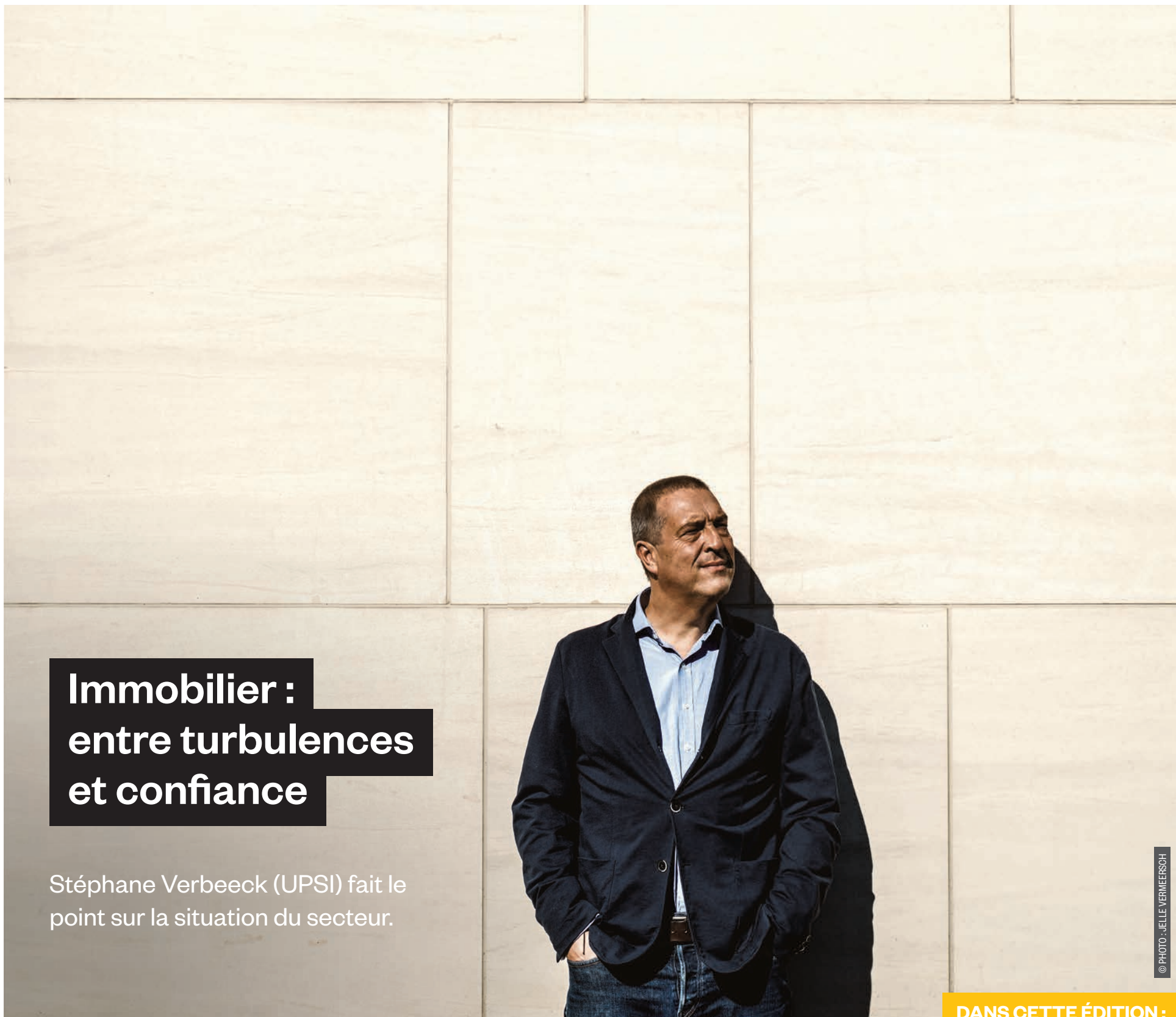


# Gestion de patrimoine



## Immobilier : entre turbulences et confiance

Stéphane Verbeeck (UPSI) fait le point sur la situation du secteur.

© PHOTO : JELLE VERMEERSCH

DANS CETTE ÉDITION :

**Le marché obligataire**  
fait son grand retour.

**PAGE 3**

Les marchés des actions tanguent  
**mais les opportunités demeurent.**

**PAGE 5**

**L'investissement à impact**  
à la portée de tous.

**PAGE 9**



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

edmond-de-rothschild.com

ON NE SPÉCULE PAS SUR L'AVENIR,  
ON LE CONSTRUIT.

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.

## Introduction

# Baisse des marchés : il faut raison garder

Depuis février 2022, les réalités géopolitiques ont créé nombre de turbulences et de pertes sur les marchés. Pour Marc Van de Gucht, Directeur Asset Management & Private Banking chez Febelfin et Directeur général de la Belgian Asset Managers Association (BEAMA), il n'y a cependant aucune raison de céder à la peur.



**Marc Van de Gucht**

DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE LA BELGIAN ASSET  
MANAGERS ASSOCIATION

Les êtres humains sont des créatures émotionnelles et cela se traduit par des réactions irrationnelles sur les marchés.

L'année 2021 avait été exceptionnelle pour la gestion d'actifs. Les marchés financiers se portaient bien et les épargnants consacraient de manière générale de plus en plus d'argent aux investissements, notamment dans les fonds. Début 2022, la situation était encore optimale. Ensuite, notamment la guerre en Ukraine a entraîné des problèmes d'approvisionnement de l'énergie et des matières premières, une hausse de prix et une inflation galopante. Pour la contrer, les autorités monétaires ont augmenté les taux d'intérêt.

” Par définition, un investissement se conçoit sur le long terme, avec de l'argent dont on n'a pas besoin, voire qu'on peut se permettre de perdre.

Tout cela engendre beaucoup d'incertitudes. Ceci va-t-il mener à une récession ? Si oui, quelle en sera l'ampleur et pour quelle durée ? Les marchés financiers n'aiment pas ces incertitudes et on a assisté à une assez forte baisse des cours de bourse. Les autorités gouvernementales sont amenées à

prendre des mesures en tous genres, ce qui creuse les déficits budgétaires et les amène à envisager diverses mesures fiscales. Pour notre part, nous plaçons en faveur de la stabilité sur le plan fiscal au niveau des investissements pour ne pas multiplier les sources d'incertitudes à l'égard des investisseurs.

## Rester rationnel

Les êtres humains sont des créatures émotionnelles et cela se traduit par des réactions irrationnelles sur les marchés. Il faudrait de ne pas se laisser abuser par ces éléments, mais plutôt rester sur les fondamentaux. Notre secteur a d'ailleurs pour mission de donner au grand public la meilleure information possible à ce sujet

Par définition, un investissement se conçoit sur le long terme, avec de l'argent dont on n'a pas besoin, voire qu'on peut se permettre de perdre. De plus, nul besoin d'investir des millions. Par exemple dans un fonds de pension, on peut verser une somme minimale chaque mois et bénéficier d'un avantage fiscal

Si on examine rationnellement la situation du marché actuel, c'est peut-être même le bon moment pour y entrer. Certains investisseurs craignent que le marché continue de baisser, ce qui est probable, mais il est irréaliste de croire qu'on arrivera toujours à acheter au plus bas et à revendre au plus haut. Investir aujourd'hui offre des possibilités parce que le marché a déjà fortement baissé, d'autant plus qu'il vaut mieux continuer à investir, même avec des petits montants et ce au fur et à mesure. De toute façon, tôt ou tard, le marché repartira à la hausse. ■



4

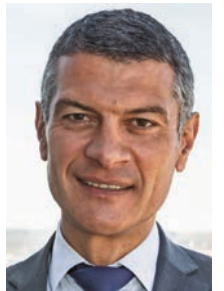
## Investissement

L'immobilier continue d'offrir une certaine stabilité.

8

## Immobilier fédéral

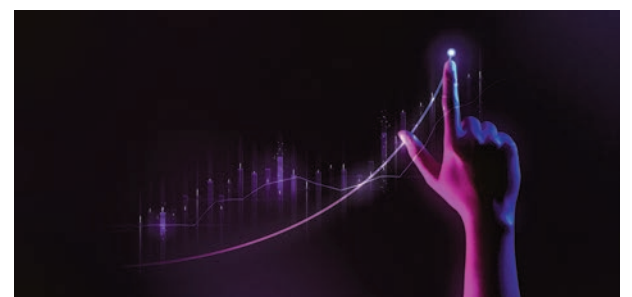
Entretien avec  
Laurent Vrijdaghs, de la Régie  
des Bâtiments.



10

## Réforme fiscale

Quelles mesures sont sur la table du gouvernement ?  
Entretien avec Me Denis-Emmanuel Philippe.



fr.planet-business.be

Plus d'informations sur la transformation du monde de la finance sur notre site.



SUIVEZ-NOUS

Planet Business Belgique



@MediaplanetBE



Mediaplanet



Mediaplanetbe



Mediaplanet Belgium



### Managing Director:

Leoni Smedts

### Head of Production:

Daan De Becker

### Production Manager:

Nicolas Mascia

### Head of digital:

Stijn Rosiers

### Digital Manager:

Nicolas Michenaud

### Business Developer:

Lino Marchesi

### Project Manager:

Luca Capasso

Tel: +32 2 421 18 26

E-mail: luca.capasso@mediaplanet.com

### Rédaction:

Philippe Van Lil, Olivier

Clinckart

### Lay-out: i Graphic

E-mail: info@i-graphic.be

### Print: Roularta

### Distribution:

Trends-Tendances

### Mediaplanet contact information:

Tel: +32 2 421 18 20

E-mail: redaction.be@mediaplanet.com

D/2022/12.996/48

# Le marché obligataire fait son grand retour

En matière d'investissement, les décennies se suivent mais se ressemblent rarement. Le marché obligataire fait par exemple son retour en force par rapport aux actions. Frank Vranken, Chief Investment Officer de la banque privée Edmond de Rothschild, en est convaincu. **Texte :** Philippe Van Lil

## Quel regard portez-vous sur la situation économique ?

**Frank Vranken :** « Elle change très rapidement. En quelques mois, par exemple, les rendements de l'obligation étatique américaine à 2 ans ont augmenté de 60 points de base, soit de 0,6 %. Pour l'obligation allemande à 10 ans, on est passé de moins 80 points de base à un rendement de 2,4 % ; la hausse est ici de 3,2 %. C'est énorme et cela se répercute sur d'autres marchés obligataires, parce qu'ils agissent comme des vases communicants, ainsi que sur d'autres classes d'actifs. Nous vivons la plus grande correction obligataire depuis la Seconde Guerre mondiale. »



De 2011 à 2021, les taux étaient quasi nuls, voire négatifs. Durant la prochaine décennie, on vivra un effet miroir.

## C'est un vrai changement de paradigme...

**F. V. :** « En effet ! De 2011 à 2021, les taux étaient quasi nuls, voire négatifs. Il y avait une abondance de liquidités car les banques centrales en injectaient en rachetant des obligations. Durant la prochaine décennie, on vivra un effet miroir. Les banques centrales vendent déjà des obligations étatiques pour réduire la taille de leur bilan et augmenter leurs liquidités. Vu qu'elles ponctionnent du cash du système économique, les banques commerciales sont confrontées à cette diminution qui rend les financements plus difficiles. Si je suis enthousiaste à l'égard des obligations, je constate néanmoins que les actions ne sont pas encore en bout de course, même si elles inscrivent à la baisse. »

## Comment votre institution réagit-elle ?

**F. V. :** « En fonction du point du cycle économique où l'on se trouve, une banque privée poursuit un double objectif par rapport à ses clients : protéger leur capital et leur pouvoir d'achat, tout en le faisant croître. En ce moment, la protection prime. Cela se traduit, pour n'importe quelle classe d'actifs, par la recherche de cash flows récurrents, comme des dividendes ou des coupons, à même de battre le niveau de l'inflation. »



Frank Vranken

CHIEF INVESTMENT OFFICER DE LA BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD

## À terme, le taux d'inflation actuel devrait cependant baisser...

**F. V. :** « Actuellement, il est de 12 % en Belgique... Ça décoiffe ! Il est vrai qu'en Europe, selon les attentes du marché et sur une période de 5 ans, il devrait revenir autour de 2,5 %. La hausse des taux d'intérêt et le ralentissement économique freineront en effet la demande en général et donc la hausse des prix. On aura donc moins de poussées fulgurantes. La question est de savoir quand, notamment parce que les hausses des taux d'intérêt ne s'incrusteront dans l'économie qu'avec un certain retard. Pendant après, on verra apparaître des

sources de cash-flow donnant des rendements de 5 à 7 %. »

## En quoi les produits de votre portefeuille répondent-ils à ces conditions ?

**F. V. :** « Depuis des siècles, l'ADN de notre banque est l'investissement dans les actifs privés. Cependant, historiquement, il y a eu aussi des investissements dans de grandes infrastructures publiques comme le canal de Suez ou les chemins de fer belges. Aujourd'hui, les catégories d'investissements restent le private equity, la dette privée ainsi que tout ce qui est lié à l'immobilier et aux infrastructures. »

## Avec quels rendements ?

**F. V. :** « Certains actifs offrent des revenus récurrents. Sur la dette privée, on touche un loyer mensuel qui augmentera avec la hausse des rendements obligataires, vu que les deux sont liés. Il s'agit d'un produit qui est bouclé en 6 ans, pendant lesquels on est forcé de maintenir le capital, mais il y a une prime d'illiquidité. Et contrairement aux obligations étatiques, les prix de la dette privée ne changent pas au jour le jour. Concernant les projets d'infrastructure où le secteur public a besoin de cofinancement, cela prend aussi du temps, car les revenus sont dépendants de la mise en place d'un système de péage comme les autoroutes en France, mais les contrats stipulent que l'emprunteur doit toujours verser certaines sommes entretemps. »



En matière d'investissement, une erreur fréquente est de rester collé aux anciens niveaux de marché.

## Quels conseils donnez-vous aux investisseurs ?

**F. V. :** « Comme toujours, l'investisseur doit veiller à diversifier ses avoirs, en gardant à l'esprit le changement de paradigme que nous venons d'évoquer. En matière d'investissement, une erreur fréquente est de rester collé aux anciens niveaux de marché. On s'habitue très vite, par exemple, à un taux obligataire de 1 % à 10 ans. Même s'il passe à 2 %, mieux vaut patienter car il pourrait encore monter à 5 % environ. La bonne nouvelle, c'est que si on investit dans des obligations à court terme dont le rendement a déjà un peu grimpé, on est en quelque sorte payé pour attendre : il y a un coupon couru, ce qu'on appelle un 'carry' dans notre jargon. De toute façon, le message principal reste que le rendement peut se subdiviser en un revenu récurrent - le coupon-dividende -, qu'il faut à présent privilégier, et une plus-value. » ■

# La stabilité de l'investissement immobilier

Alors que la crise fait sentir ses effets, l'immobilier reste un gage de sécurité pour les investisseurs. **Texte :** Olivier Clinckart



Laurent Leybaert

CONSEILLER PATRIMONIAL CHEZ ELITIS REAL ESTATE

**T**aux d'intérêt élevés, crise énergétique... , la vague d'euphorie du marché immobilier appartiendrait-elle au passé ? Laurent Leybaert, Conseiller patrimonial chez Elitis Real Estate, tempère ce constat : « Étant actifs spécifiquement dans la recherche de projets neufs pour investisseurs, nous ressentons moins cette baisse du marché. Si l'inflation a crevé des plafonds cette année, la hausse des taux, elle, reste correcte en proportion. »

Parallèlement, le marché des valeurs boursières connaît en 2022 une baisse moyenne de 15 à 20 %, tous types de placements confondus. D'où l'envie pour beaucoup d'investir dans du concret pour pouvoir gérer de manière plus pragmatique l'évolution de leur capital et de leur patrimoine.

#### Croissance stable et garanties

« De plus, il est intéressant de noter que, selon une étude de la banque d'affaires Degroof Petercam, le marché immobilier belge bénéficie d'une croissance stable : ainsi, en 40 ans (jusqu'en 2016), les biens

immobiliers dans le marché locatif classique ont cru de 2,2 %, avec inflation déduite. », précise Laurent Leybaert.

Par ailleurs, l'avantage de la loi Breyne, une spécificité belge, est d'apporter des garanties totales à certains niveaux, en protégeant l'achat d'une maison sur plan ou à construire, pour une propriété située en Belgique et destinée à l'habitation.



**Franchir le pas de l'investissement immobilier, c'est avant tout pour y chercher la sécurité.**

#### Des projets d'avenir profitables à tous

« Dans un tel contexte, effectuer d'importants coûts de rénovation sur un bâtiment aux techniques de construction anciennes n'a plus de sens. De même, pour les locataires

de biens vieillissants, les charges de copropriété sur une chaudière non individuelle ont parfois augmenté de manière disproportionnée », explique Laurent Leybaert.

« Il sera donc beaucoup plus rentable d'investir dans un immeuble neuf avec un PEB efficace et utilisant des nouvelles techniques d'approvisionnement en énergie. Comme, par exemple, un système de réseau de chaleur qui réutilise une production d'énergie liée à l'industrie locale. » De tels projets d'avenir, avec une maîtrise totale du coût énergétique, seront profitables tant aux propriétaires qu'à leurs locataires.

Et Laurent Leybaert de conclure que « franchir le pas de l'investissement immobilier, c'est avant tout pour y chercher la sécurité et un rendement qui, certes, peut être lié à une certaine fluctuation, mais qui permet dans la grande majorité des cas d'avoir un bien générateur de revenus, une sécurité et un potentiel de revente ». ■



amplifying  
real estate

Pour plus d'informations :  
[elitisrealestate.be](http://elitisrealestate.be)

# Philanthropie : un investissement social et environnemental

**Les projets philanthropiques permettent de soutenir de nombreuses initiatives présentant un impact sociétal important.**

**Texte :** Olivier Clinckart

Le secteur de la philanthropie reste encore relativement méconnu, mais, en Belgique, plusieurs fondations hébergent de nombreux fonds philanthropiques aux vocations diverses et concernant, entre autres, le domaine médical, la réhabilitation du patrimoine immobilier, la lutte contre la précarité ou contre la fracture numérique, etc.

Contrairement à l'impact investing, qui se caractérise par l'intention explicite des investisseurs de générer un impact social ou environnemental positif accompagné d'un rendement financier, la philanthropie ne recherche pas de rendement financier. Elle peut avoir différentes sources : appel au crowdfunding, budget dégagé par une entreprise dans le cadre d'un projet CSR (responsabilité sociétale des entreprises), fonds créés par de grandes familles fortunées...

#### Des solutions systémiques

Un exemple concret, dans le monde de l'éducation, est celui d'une ASBL belge qui cherche à faciliter l'accès intelligent au digital dans les écoles, en accompagnant tout d'abord les enseignants, pour que ceux-ci puissent ensuite en faire profiter leurs élèves. Un tel projet ne devant pas générer de coûts pour les écoles concernées, l'ASBL le finance intégralement grâce aux dons philanthropiques.

Le but premier d'un tel projet étant son impact sociétal, la fondation qui intervient dans le financement philanthropique a établi, en accord avec l'ASBL à l'initiative de ce projet, une évaluation externe indépendante visant à mesurer l'impact du projet, année après année. Les retours positifs, tant des élèves que des enseignants, ainsi que des parents et de la direction de l'école, ont permis d'obtenir des financements supplémentaires pour élargir le modèle et lui donner une dimension de plus en plus importante, avec l'objectif de s'étendre à toutes les écoles secondaires de la Fédération Wallonie-Bruxelles.



L'objectif du philanthrope est donc de chercher des solutions systémiques : financer des projets à la recherche de fonds, afin de leur permettre de se développer petit à petit, le temps de faire leurs preuves et d'avoir ainsi accès, par la suite, à des sources de financement classiques. Le cercle vertueux ainsi généré profite à toutes les parties concernées.

Ces modes de financement se retrouvent donc en phase avec l'évolution de notre société et veulent ouvrir la voie à des entrepreneurs désireux de développer des projets sociétaux. ■

| Cet article a été écrit en collaboration avec Philippe Van Ophem et Daniel Verougstraete, co-fondateurs de l'ASBL EduoIT.

## Gestion de patrimoine :

# L'indépendance est reine

**Les banques ont souvent tendance à pousser leurs clients vers les options les plus profitables à elles, parfois au détriment des rendements. Opter pour des opérateurs indépendants permet d'éviter les conflits d'intérêt.**

Texte : Philippe Van Lil

Les banques et sociétés de courtage tirent leurs revenus notamment des opérations de courtage sur des fonds d'investissement, des actions ou des obligations. Ces opérations sont également soumises à des taxes qui en augmentent encore les coûts pour le client.

Une société de gestion de patrimoine comme Fide Capital entend mettre en avant la valorisation du patrimoine que leur confient leurs clients. « Pour nous, tous les produits peuvent entrer dans notre sélection, sans aucun a priori. Nous n'en privilégions pas un par rapport à un autre parce qu'il nous rapporterait plus », argumente Pierre le Hardÿ de Beaulieu, Associé

chez Fide Capital. « Nos intérêts s'alignent sur ceux de nos clients : avoir une gestion adéquate et performante. Notre seule rémunération est la commission de gestion et nos clients paient des tarifs compétitifs auprès de nos banques dépositaires. »

## Réactivité et continuité

En termes de liberté laissée aux clients, Fide Capital entend aussi être plus abordable sur un autre plan. « Dans les grandes banques, il faut souvent disposer de montants élevés, jusqu'à plusieurs millions d'euros, pour avoir une véritable gestion personnalisée. En deçà, elles brident vos possibilités de choix à des investissements dans des fonds maison ou dans un nombre limité d'autres options », pointe notre interlocuteur. « Chez nous, les clients peuvent être orientés vers nos propres fonds, mais nous ne les y obligeons pas. Les avoirs seront gérés via le type d'instruments souhaités par le client », souligne Pierre le Hardÿ de Beaulieu.



Pierre le Hardÿ de Beaulieu

ASSOCIÉ CHEZ FIDE CAPITAL

Il insiste aussi sur la réactivité et la continuité du service : « Dans beaucoup de banques, les clients sont confrontés à des changements réguliers de gestionnaire, à qui vous devez chaque fois réexpliquer votre situation. Ceci n'est pas très agréable. Chez nous, votre interlocuteur est partenaire de la société et vous accompagne sur le long terme. Nous mettons aussi un point d'honneur à réagir à toute demande d'un client très rapidement. Nous ne nous limitons

pas à de la simple gestion ; nous entendons assurer un accompagnement global et permanent de nos clients dans leur gestion patrimoniale et fiscale. » ■

**FIDE CAPITAL**  
Financial Designers

Pour plus d'informations : [fidecapital.com](http://fidecapital.com)

# Les marchés tanguent, les opportunités demeurent



Benjamin Ingelrest

CONSULTANT FINANCIER  
ET MEMBRE DU COMITÉ  
D'INVESTISSEMENT AU SEIN  
DE LA SOCIÉTÉ PARETO

**Actuellement, les marchés financiers pâtissent de nombreuses incertitudes liées à un contexte chahuté. En dépit de cela, il reste des solutions pour préserver son épargne, voire la faire fructifier.**

Texte : Philippe Van Lil

« Quand on fait un placement, la fiscalité est souvent une dimension négligée », pointe d'emblée Benjamin Ingelrest, Consultant financier et membre du comité d'investissement au sein de la société Pareto. « Si on étudie l'évolution d'un rendement au fil des années, des différences de taxation apparemment faibles peuvent avoir un impact significatif au bout du compte ».

Au-delà des taxes, c'est surtout le contexte incertain sur les marchés financiers qui domine dans bien des esprits. Ils réagissent aux tensions géopolitiques et à leurs effets sur les matières premières et l'énergie, avec des flambées d'inflation à la clé. « Depuis le début de l'année, le marché des actions a trinqué, enregistrant des baisses de 15 à 20 % », résume notre interlocuteur. « En outre, s'il y'a 18 mois les taux d'intérêt

étaient proches de 0 %, l'inflation était quasi nulle. Aujourd'hui, les taux ont remonté, avec une inflation avoisinant les 12 %. Le différentiel est bien plus défavorable, raison pour laquelle il est plus que jamais nécessaire d'activer son épargne. »

## Revenons-en aux fondamentaux !

Dans un tel contexte, il faut en revenir aux fondamentaux : diversifier son portefeuille, n'investir que l'argent dont on n'a pas besoin à court terme, rester rationnel et cohérent. « La volatilité est une chose normale dans les marchés financiers », estime Benjamin Ingelrest. « Pourtant, l'an dernier, nombre d'investisseurs se lançaient encore sur les marchés financiers, alors qu'ils étaient à un pic de valorisation. Au début de la guerre en Ukraine, il y a eu un fort engouement sur l'or : les boutiques d'achat-vente ne désemplissaient pas, alors qu'il était aussi à un pic. »

En réalité, selon notre consultant, le marché des actions est sans doute plus attractif : « Vous voyez des sociétés avec des valorisations beaucoup plus basses, alors que leurs bénéfices continuent à croître et que leurs perspectives sont bonnes. Pourquoi ne pas en profiter ?



© PHOTO: PRIVÉ

Sur les obligations, on commence à voir des opportunités, comme des obligations sur la dette américaine avec 4 % de rendement à relativement court terme. Je conseille cependant d'attendre encore un peu. Tant que l'inflation continue à monter et les que les banques centrales augmentent leurs taux, les obligations vont continuer à souffrir. » ■

! Selon le consultant financier, le marché des actions reste le plus attractif malgré la baisse.

**Pareto**  
PLANNING FOR A BETTER LIFE

Pour plus d'informations :  
[pareto.be](http://pareto.be)

Expertise

# Secteur immobilier : entre turbulences et confiance en l'avenir

Comment se porte le secteur immobilier ? Les taux d'intérêts repartent à la hausse, les prix des matières premières s'envolent, les coûts de l'énergie ont atteint des sommets. En dépit de ces éléments, Stéphane Verbeeck, Président de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), se déclare confiant mais réclame, dans le même, le maintien voire l'extension des aides existantes.

Texte : Philippe Van Lil

**Il y a encore une dizaine d'années, les investissements dans le résidentiel ne représentaient pas une grande part ; depuis cinq ans, ils sont vraiment venus à l'avant-plan.**

## Quel est l'impact de la crise actuelle sur le secteur immobilier ?

**Stéphane Verbeeck :** « Tout comme ce fut le cas durant la crise économique de 2008 ou, plus récemment, durant la crise sanitaire, chaque période de perturbation de l'ampleur de celle que nous connaissons actuellement provoque de nombreux changements et une sorte de 'reset'. En raison de l'inflation et de la hausse des coûts de l'énergie, certains produits qui fonctionnaient très bien jusqu'ici le feront moins bien à l'avenir. Toutefois, vu que nous sommes forcés de reconsidérer les choses, d'autres produits feront leur apparition sur le marché. Par ailleurs, même si personne ne dispose d'une boule de cristal, on peut espérer que nous avons passé le cap d'une inflation démesurée. Pour autant que la guerre en Ukraine ne s'aggrave pas, nous devrions connaître une stabilisation des prix de l'énergie - qui resteront élevés malgré tout - et revenir à une inflation de l'ordre de 3 à 4 % l'an prochain. »

## L'immobilier de bureau connaît néanmoins des mutations importantes...

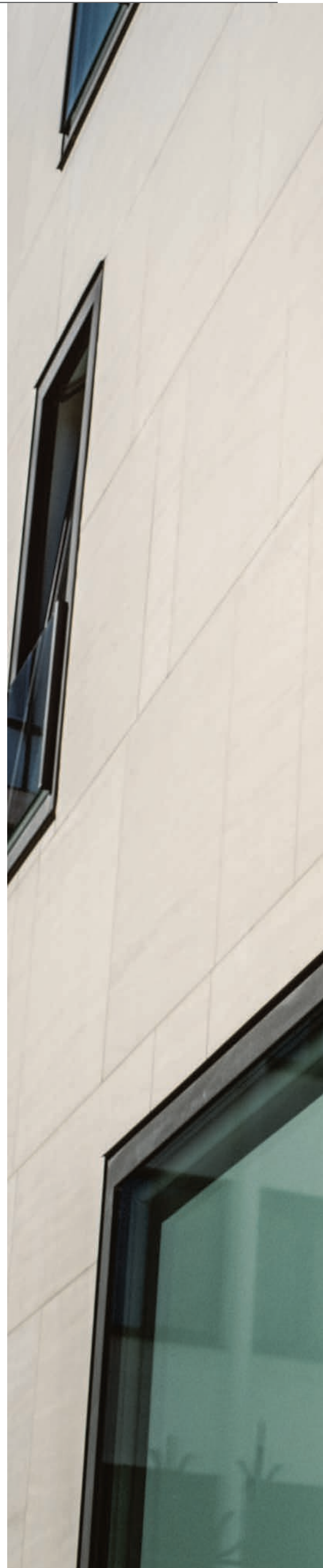
**S. V. :** « La crise du Covid a en effet déjà provoqué des bouleversements majeurs. Nombre d'entreprises s'adaptent à l'accroissement du télétravail et réduisent leurs surfaces de bureau. Globalement, celles-ci évoluent vers des espaces mieux adaptés : plus petits, plus conviviaux, plus flexibles, convenant mieux à la tenue de réunions, parfois localisés plus près du domicile des collaborateurs, voire en coworking.

Aujourd'hui, plus de 80 % des bureaux ne répondent pas encore à ces critères. Cela entraînera forcément une très grande activité dans le secteur. On notera aussi que dans le domaine de la logistique, beaucoup d'acteurs ont rempli au maximum les entrepôts et surfaces de stockage en raison de la hausse des prix des matières premières. Durant les prochaines années, les choses risquent d'y être un peu plus compliquées, car la demande finira par se rééquilibrer. »

## Qu'en est-il dans le résidentiel ?

**S. V. :** « Les questions d'énergie et de durabilité provoquent ici aussi des changements très importants et très rapides. Certaines évolutions envisagées à un horizon de dix ans ne prendront que deux ou trois ans. Il y a encore une dizaine d'années, les investissements dans le résidentiel ne représentaient pas une grande part ; depuis cinq ans, ils sont vraiment venus à l'avant-plan. En raison des faibles taux d'intérêts, l'immobilier d'investissement a été florissant ces dernières années. Même si ces taux remonteront, je ne pense pas que le résidentiel en pâtira. Des formules comme la possibilité de confier la gestion de son patrimoine immobilier à des tiers rendent ce type d'investissement très attractif, avec une plus-value plus élevée que l'intérêt annuel qu'on peut avoir sur une SICAV cotée en bourse. De toute façon, diversifier ses investissements reste judicieux, notamment, dans une optique à long terme, en plaçant en moyenne un tiers de ses moyens dans de l'immobilier. »

**Il est très important d'acheter des biens qui répondent aux dernières normes en termes de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.**





© PHOTO : JELLE VERMEERSCH

**Stéphane Verbeeck**

PRÉSIDENT DE L'UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

### **Quels conseils donnez-vous aux personnes désireuses d'investir ?**

**S. V. :** « Tout le monde ne dispose pas des moyens pour investir dans l'immobilier de bureau. Dès lors, si l'on est limité financièrement, mieux vaut commencer par investir dans des logements pour étudiants ou dans de nouvelles formules de coliving. Sur le marché locatif, il est en outre préférable de consacrer 100.000 euros à un appartement étudiant situé dans un centre-ville qu'à une maison dans un lieu retiré à la campagne où l'on n'est pas sûr qu'il y ait de la demande de logement. Il faut aussi veiller à ce que ces investissements n'engendrent pas trop de travail en termes de gestion. C'est par exemple dès lors plus difficile d'investir dans des appartements à l'étranger. Il faut aussi tenir compte de tous les aspects de financement : la structure de celui-ci, les déductions fiscales potentielles, etc. Enfin, il est aussi très important d'acheter des biens qui répondent aux dernières normes en termes de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. »

”

**Aujourd'hui, près de 95 % de notre parc immobilier n'est pas encore adapté à aux objectifs européens en matière de durabilité.**

### **Comment parviendra-t-on à répondre aux objectifs de durabilité ?**

**S. V. :** « C'est l'un des plus grands défis du secteur aux horizons 2030 et 2050, soit les deux grands moments où l'on sera contrôlé par rapport aux objectifs européens en ce domaine. Aujourd'hui, près de 95 % de notre parc immobilier n'est pas encore adapté à ces normes. Actuellement, de nombreuses possibilités de subsides existent pour l'isolation, le double vitrage, les panneaux solaires, les pompes à chaleur, etc. Mais elles ne sont réservées qu'aux propriétaires qui transforment leur propre logement, pas aux promoteurs immobiliers. Il faudrait étendre ces mécanismes aux promoteurs. C'est d'autant plus justifié que les coûts de construction et de rénovation ont fortement augmenté en 2022, de même que le coût du crédit pour les promoteurs. Il faut en outre être conscient que la plupart des gens n'ont pas envie d'avoir à gérer une rénovation eux-mêmes, soit par manque de temps, soit parce qu'ils ont eu une mauvaise expérience. Autant privilégier dès lors l'achat de biens immobiliers neufs déjà aux normes ; ceci permettrait d'accélérer la rénovation du parc existant. »

### **Avez-vous d'autres revendications, notamment en termes de fiscalité ?**

**S. V. :** « À l'heure actuelle, la TVA sur la démolition et la reconstruction est fixée à 6 %. Ce taux vient normalement à échéance en 2023. Vu son importance pour le secteur, nous en demandons le maintien. » ■



# Immobilier de l'État fédéral : 6,7 millions de m<sup>2</sup> à gérer

Pour assurer ses missions, la fonction publique fédérale doit pouvoir compter sur des locaux dignes de ce nom. Laurent Vrijdaghs, Administrateur général de la Régie des Bâtiments, nous parle des nombreux défis que pose l'entretien et l'amélioration de cet immense parc immobilier. **Texte :** Philippe Van Lil



**Laurent Vrijdaghs**  
ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL  
DE LA RÉGIE DES BÂTIMENTS

## Quelles sont les missions de la Régie des Bâtiments ?

**Laurent Vrijdaghs :** « Elle est le gestionnaire et l'expert immobilier de l'État fédéral. Elle a notamment pour mission d'héberger l'ensemble des agents publics des services publics fédéraux (SPF) ou de certains organismes d'intérêt public (OIP) pour lesquelles nous sommes mandatés. Au niveau des SPF, la Défense est une exception : elle gère son propre portefeuille immobilier. En termes de personnes, les bâtiments sous notre responsabilité accueillent jusqu'à quelque 65.000 personnes. Ce parc immobilier représente environ 6.700.000 m<sup>2</sup>. Un tiers est en location auprès du secteur privé pour le compte de l'État et les deux autres tiers sont la propriété de l'État. La Régie n'est propriétaire de rien ! Notre rôle est bien de gérer et d'entretenir ces bâtiments, en particulier sur les plans de leur viabilité et de leur sécurité, avec la possibilité supplémentaire pour nous d'intervenir afin d'en construire ou d'en louer. »

## Quel est l'impact de la crise sanitaire sur votre gestion ?

**L. V. :** « Depuis 2012, nous avons travaillé en fonction de trois normes d'occupation successives. Imposées de manière réglementaire, elles ont progressivement intégré la dimension télétravail. La récente norme

post-Covid a évidemment un impact considérable. On considère que 80 % des fonctionnaires ayant besoin d'un poste de travail font 2 jours de télétravail par semaine. Depuis 2012, nous avons déjà quasiment réduit de moitié le nombre de postes de travail nécessaires au sein des différents services que nous hébergeons : de 100 postes par 100 équivalents temps-plein corrigés avant 2012, ils sont passés à 58 aujourd'hui pour 120 équivalents temps-plein. En 10 ans, les surfaces de bureaux ont dès lors été réduites de près d'un million de m<sup>2</sup>. Notons tout de même qu'à l'origine, toutes les personnes physiques étaient prises en compte pour le calcul des surfaces minimales nécessaires, quelles que soient leurs fonctions, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Seuls les agents devant disposer d'un poste de travail sont comptabilisés. »

## Comment intégrez-vous la dimension de durabilité ?

**L. V. :** « Nous agissons sur tous les leviers à notre disposition. Notre priorité consiste à réduire 'l'empreinte immobilière de l'État', en ligne avec les objectifs imposés par le gouvernement à l'horizon 2040. Nous aurons certes besoin de moins de surfaces, mais nous devons les chauffer, tout en poursuivant des objectifs de décarbonation et d'économies budgétaires. Dans les

**Notre priorité consiste à réduire 'l'empreinte immobilière de l'État', en ligne avec les objectifs imposés par le gouvernement à l'horizon 2040.**

bâtiments neufs notamment, nous investissons énormément dans le développement durable en répondant aux nouvelles exigences des cahiers des charges et en installant des chauffages à condensation, des panneaux photovoltaïques, de l'isolation de bâtiments, etc. Dans les bâtiments anciens, souvent classés, nous arrivons aussi aujourd'hui à isoler de manière efficace... Toutefois, il ne faut pas rêver : nous n'arriverons jamais à rénover un vieux palais de justice pour le rendre totalement passif ! »



**Nous lançons en ce moment un cahier des charges afin d'attribuer un marché d'audit énergétique de notre portefeuille immobilier, à réaliser sur quatre ans.**

## Aujourd'hui, tout le monde cherche de l'immobilier durable. Il n'y en a cependant pas pléthore...

**L. V. :** « Sans doute, mais d'ici à 2040, les contrats de location à longue durée de certains bâtiments arriveront à échéance. C'est par exemple le cas de la Tour des Finances du boulevard Botanique à Bruxelles : à elle seule, elle représente plus de 103.000 m<sup>2</sup>. Ce sera l'occasion d'opter pour des lieux neufs répondant mieux aux critères écologiques. Par ailleurs, nous lançons en ce moment un cahier des charges afin d'attribuer un marché d'audit énergétique de notre portefeuille immobilier, à réaliser sur quatre ans. Tous nos projets doivent néanmoins tenir compte des conditions du marché, des conditions urbanistiques propres à chaque Région et du style de produits que l'on souhaite fournir. »

## Quels sont les besoins budgétaires pour mener à bien ces évolutions ?

**L. V. :** « Cela nécessitera beaucoup de moyens humains et budgétaires. Depuis 2017 déjà, nous avons initié un plan pluriannuel d'investissement et dressé un inventaire de nos 150 projets significatifs - des projets de 3 millions d'euros - sur la période 2021-2041. À présent, nous estimons nos besoins à minimum 5 milliards d'euros, sur lesquels nous avons identifié des moyens disponibles à concurrence de 3,5 milliards. À politique inchangée, il nous en manque donc minimum 1,5 milliard qu'il faudra nous octroyer. En termes de main-d'œuvre, la situation est également compliquée : nous manquons déjà actuellement de 120 équivalents temps-plein. Les moyens dont nous disposons actuellement sont approuvés jusqu'en 2024. Nous espérons pouvoir compter sur les futurs gouvernements pour nous aider à respecter notre feuille de route. » ■





z Parmi les 1.000 entrepreneurs financés par Funds For Good Impact, on retrouve notamment les projets Freddy met Curry et la brasserie Drink That Beer.

#### À savoir

#### Funds For Good Impact c'est :

- un book de prêts d'honneur à hauteur de 1,5 million d'euros
- 1.000 entrepreneurs financés

# L'investissement à impact à la portée de tous

Certains investisseurs n'ont pas que le rendement pour objectif. Ils veulent aussi s'assurer que leur argent sert à exercer un impact positif sur la société. Nicolas Crochet, Co-CEO de Funds For Good, nous détaille les enjeux de l'investissement à impact. **Texte :** Philippe Van Lil



Nicolas Crochet

CO-CEO DE  
FUNDS FOR GOOD

#### Quelles distinctions opérez-vous entre investissements responsables, durables et à impact ?

**Nicolas Crochet :** « L'investissement responsable consiste essentiellement à aligner celui-ci avec les valeurs de l'investisseur. Dans un premier temps, on peut refuser d'investir dans certains secteurs d'activité ou entreprises liés au jeu, à l'alcool, au tabac, à l'armement ou aux énergies fossiles. Dans un second temps, la démarche peut mener à sélectionner des entreprises dont les critères extra financiers permettront d'améliorer le portefeuille sur la base de critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance. Ensuite, on parle d'investissements durables lorsqu'une procédure est mise en place afin de pouvoir prouver que les actifs du portefeuille ont une activité ayant des externalités positives. »

#### En quoi l'investissement à impact s'en différencie-t-il ?

**N. C. :** « Il s'en distingue par le fait que l'argent investi est directement générateur d'impact, dans le sens où l'entité investie en fera un usage direct pour développer une activité à impact positif. Aujourd'hui, un abus est fait de ce terme par certains acteurs, qui nomment 'à impact' des fonds responsables ou durables qu'ils gèrent. »

#### Ce type d'investissement est-il à la portée du grand public ?

**N. C. :** « Malheureusement, ce n'est généralement pas le cas car ces produits sont souvent des fonds d'actifs non cotés en bourse, dont l'accès est très régulé. Des progrès pour en démocratiser l'accès sont en cours, mais la majorité des investissements disponibles pour le grand public sont encore les fonds d'investissement liquides, à savoir des fonds

responsables ou durables. Notre société, Funds For Good, a été créée en 2011 par mon associé et moi-même pour remédier à cette situation, à savoir l'absence de fonds 'classiques' permettant à l'investisseur d'être à l'origine d'un impact concret. D'une part, nous étions conscients que des investissements responsables et durables pourraient générer des rendements aussi intéressants que des investissements classiques. D'autre part, nous avons identifié un vrai besoin : les Belges aiment aider, ce qui se manifeste notamment par l'ampleur du bénévolat dans notre pays. Depuis plus de dix ans, notre société entend donc fournir un moyen accessible d'investir de manière rentable, tout en générant un impact local auquel les investisseurs puissent participer. »

#### Comment procédez-vous ?

**N. C. :** « Nous avons lancé une entreprise qui crée et distribue des fonds d'investissement responsables et durables. Nous proposons quatre fonds classiques et un fonds de private equity de pur impact. Globalement, nous gérons quelque 600 millions d'euros. Nos fonds sont gérés par des maisons de gestion réputées. Nous leur avons proposé de gérer, pour nous, des versions responsables de leurs stratégies flagship avec notre politique de durabilité, qui a d'ailleurs reçu le label belge Towards Sustainability. Nous avons par exemple développé, en 'version responsable', le FFG Global Flexible Sustainable, géré par Guy Wagner, le Chief Economist de la Banque de Luxembourg Investments. Nous avons un autre fonds spécialisé en Cleantechs, géré par Capricorn Partners, une entreprise basée à Leuven, qui a développé l'une des stratégies les plus performantes sur ce segment au niveau européen. »

**Nous étions conscients que des investissements responsables et durables pourraient générer des rendements aussi intéressants que des investissements classiques.**

**Nous tordons le modèle capitaliste traditionnel en consacrant 50 % de ses propres profits au financement de Funds For Good Impact, entreprise sociale que nous avons créée en parallèle.**

#### Comment concrétisez-vous l'impact de ces investissements à votre niveau ?

**N. C. :** « Funds For Good tord le modèle capitaliste traditionnel en consacrant 50 % de ses propres profits au financement de Funds For Good Impact, entreprise sociale que nous avons créée en parallèle. Ce processus est d'ailleurs audité et disponible publiquement depuis notre lancement. »

#### Quelle est l'activité de cette entreprise sociale ?

**N. C. :** « En tant qu'entrepreneurs, nous connaissons la difficulté de l'entrepreneuriat, tout en étant conscients que celui-ci constitue un outil dans la lutte contre la pauvreté grâce à la création d'emplois. Près de 20 % de la population belge est aujourd'hui à risque de pauvreté. Parmi cette frange, environ 70 % est au chômage et nombreux sont les candidats à l'entrepreneuriat. Une telle démarche leur permettrait un retour à la vie active, mais leur souci principal est d'ordre financier. Les banques n'interviendront pas. En Belgique, il existe néanmoins un secteur du microcrédit au service de cette population. Le secteur nous a fait remarquer que, dans certains cas, des candidats manquaient de fonds propres pour recevoir leur financement, malgré la qualité de leur idée d'entreprise. Nous avons donc créé une structure qui offre des prêts sans intérêt et sans obligation de garantie, avec deux ans de franchise de remboursement. Nous les appelons des 'prêts d'honneur'. »

#### Que proposez-vous d'autre ?

**N. C. :** « Nous offrons également un accompagnement, outil essentiel pour de nombreux entrepreneurs. En outre, nous finançons de nombreux entrepreneurs développant des entreprises 'sociétales'. Il s'agit d'entreprises générant des externalités très positives au niveau social ou environnemental. Les investisseurs des fonds Funds For Good FFG sont informés des activités de FFG Impact via nos newsletters, via les rencontres que nous organisons avec les entrepreneurs - dont ils peuvent devenir clients -, ou encore via leur participation à des formations pour ceux qui désirent s'engager plus concrètement dans notre aventure. À l'heure actuelle, nous avons un book de prêts d'honneur à hauteur de 1,5 million d'euros et nous avons financé le démarrage de plus de 1.000 entrepreneurs, principalement en Belgique. » ■



Pour plus d'informations :  
[fundsforgood.eu](http://fundsforgood.eu)

# Réforme fiscale : plusieurs mesures sur la table du gouvernement

**Hausse de la quotité exemptée d'impôts, restriction du champ d'application du régime des droits d'auteur, durcissement du régime des RDT, bouleversement de la fiscalité des revenus du patrimoine... Le vaste projet de réforme fiscale de Vincent Van Peteghem, vice-Premier ministre et ministre des Finances, envisage de nombreux changements de taille. Actuellement sur la table du gouvernement, seront-ils pour autant adoptés ? Le point avec Denis-Emmanuel Philippe, avocat-associé au cabinet Bloom et Maître de conférences à l'ULiège.**

Texte : Philippe Van Lil

## À quoi s'attendre prochainement en termes de réforme fiscale ?

**Denis-Emmanuel Philippe :** « Depuis juillet dernier, plusieurs mesures sont sur la table du gouvernement, notamment celle liée au régime des droits d'auteur qui alimente les controverses. Le gouvernement entend restreindre le plus possible son champ d'application afin de mettre fin aux abus commis par certains contribuables. Ce régime était initialement destiné aux professions artistiques recueillant des revenus de manière irrégulière et aléatoire. Or, aujourd'hui, des architectes, consultants en marketing, concepteurs de logiciels informatiques, avocats et autres en font usage dans des situations très éloignées de l'objectif initial. »



La limitation du régime fiscal des stock-options fait partie des mesures reprises dans une note du ministre et qui doivent encore être discutées au sein du gouvernement.

## Une autre mesure à l'étude est la refonte du régime fiscal des stock-options...

**D.-E. Ph. :** « La limitation du régime fiscal des stock-options fait effectivement partie des mesures reprises dans une note du ministre des Finances et qui doivent encore être discutées au sein du gouvernement dans le courant de ce mois de décembre. Une autre mesure est aussi dans le pipeline : elle pourrait impacter les holdings patrimoniales, en particulier celles qui détiennent des participations de plus de 2.500.000 € (dans des sociétés cotées) mais représentant une participation de moins de 10 % du capital. Actuellement, ces holdings bénéficient du régime des RDT (revenus définitivement taxés). L'avantage est que les dividendes



Denis-Emmanuel Philippe

AVOCAT-ASSOCIÉ AU CABINET BLOOM

recueillis et les plus-values réalisées par ces holdings sont totalement exonérés d'impôt des sociétés. Nombre de riches familles belges détiennent ce type de structures. »

## Comment le gouvernement compte-t-il s'attaquer à l'application de ce régime de RDT ?

**D.-E. Ph. :** « Il veut y mettre une condition : les actions (cotées) détenues par la holding doivent avoir la nature d'immobilisation financière. Or, dans de nombreux cas, elles sont comptabilisées comme de simples pla-

cements de trésorerie. Par cette réforme, le gouvernement espère récupérer plusieurs centaines de millions d'euros. »

## Qu'en est-il de l'arrêt tout récent de la Cour constitutionnelle concernant la taxe sur les comptes-titres ?

**D.-E. Ph. :** « On se souvient que la taxe sur les comptes-titres avait été annulée en 2019 par la Cour constitutionnelle. Le gouvernement Vivaldi avait ensuite décidé de revoir sa copie et de 'ressusciter' cette taxe. Beaucoup de recours en annulation ont été

introduits mais la Cour les a rejetés, validant le nouveau dispositif dans sa quasi-totalité. Cela signifie que les titulaires de comptes-titres de plus d'un million d'euros devront désormais vivre avec cette taxe. Pour la petite histoire, les compagnies d'assurances belges qui commercialisent des produits de la branche 23 entrent dans cette catégorie et seront aussi soumises à cette taxe. »



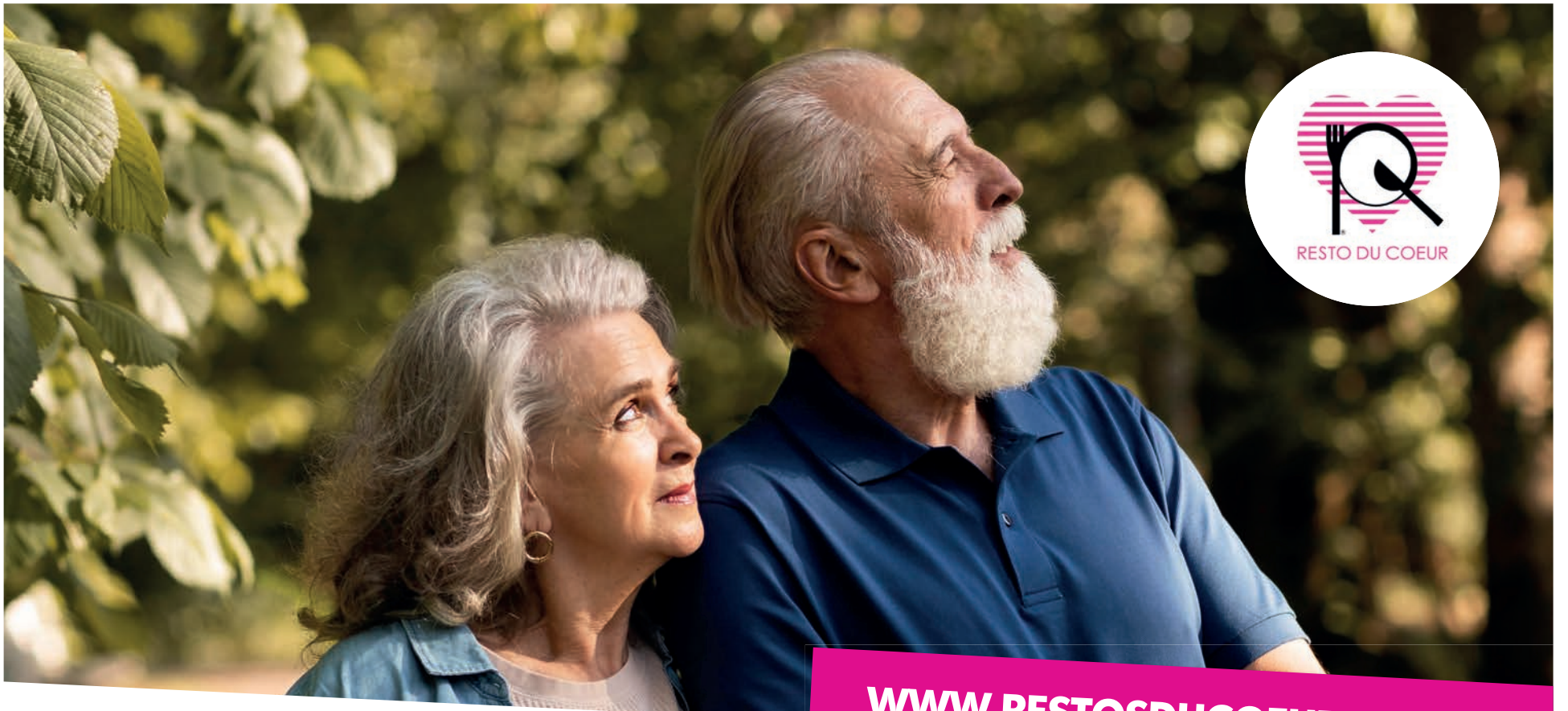
Une autre mesure a des chances d'aboutir : l'introduction d'un régime fiscal permettant aux travailleurs de participer aux capitaux propres de leur employeur de manière financièrement avantageuse.

## Dans sa note de l'été dernier, le ministre des Finances a également évoqué une grande réforme fiscale qui toucherait aux revenus du patrimoine...

**D.-E. Ph. :** « Il envisage en effet que de taxer tous les revenus du patrimoine à un taux uniforme de 25 %, en ce compris les loyers, les dividendes et les intérêts. Toutefois, il n'y a pas d'accord politique à ce propos, le MR s'y étant vivement opposé à ce stade. Il y a donc peu de chance que cela passe sous cette législature. En revanche, une autre note du ministre, plus récente, prévoit une mesure qui aurait, à mon avis, plus de chances d'aboutir : l'introduction d'un nouveau régime fiscal permettant aux travailleurs de participer aux capitaux propres de leur employeur de manière financièrement avantageuse. Les employés pourraient ainsi recevoir des actions gratuitement sans payer d'impôts ; ils ne les paieraient que lorsqu'ils réaliseraient une plus-value lors de la revente de leurs parts. C'est un système assez avantageux... et plutôt révolutionnaire ! »

## La note évoque encore d'autres mesures comme la suppression progressive du quotient conjugal ou l'imposition des cartes carburant. N'est-ce pas un peu trop ?

**D.-E. Ph. :** « Le but de toutes ces mesures est de financer une autre mesure phare : l'augmentation de la quotité exonérée d'impôt de 9.270 à 13.660 euros. Avec à la clef, une augmentation des salaires nets d'environ 1.000 euros par an. Cela coûterait quelque 3 milliards d'euros aux caisses de l'Etat. Il faut aller chercher l'argent quelque part. » ■



[WWW.RESTOSDUCOEUR.BE](http://WWW.RESTOSDUCOEUR.BE)

## LES RESTOS DU CŒUR :

Active en Belgique depuis le 21 décembre 1985, l'association compte aujourd'hui 19 Restos du Cœur, 5 antennes et 3 Restos du Cœur Mobiles qui œuvrent en Belgique pour que chaque personne dans le besoin soit accueillie, aidée et nourrie décemment, mais pas que.

En effet, un Resto du Cœur propose également un accompagnement pour sortir de l'isolement et de la pauvreté. Si les Restos du Cœur sont nés et agissent principalement au niveau de l'aide alimentaire, ils se sont développés au fur et à mesure selon les besoins. Aujourd'hui, ils agissent sur les 4 piliers indispensables pour reconstruire la personne et tendre vers son émancipation (aide alimentaire, aide à l'éducation, aide au logement et l'aide aux soins de santé).

### NOUS SOUTENIR AUJOURD'HUI ET DEMAIN

#### UN CRI DU CŒUR

Les chiffres du premier semestre 2022 sont affligeants : 689.718 repas ont été distribués par les Restos du Cœur. Soit plus de repas qu'en une « année normale » (2019 étant devenue l'année de référence avec 670.000 repas). Les Restos ont servi 1.084.000 repas en 2020 et 1.350.871 repas en 2021 soit plus du double qu'en 2019 !.

Ces tristes chiffres records parlent d'eux-mêmes. Début 2022, le nombre de repas s'est figé laissant espérer une prochaine diminution de la fréquentation. Mais après cette brève accalmie, les signaux sont malheureusement vite repassés au rouge. Certains Restos du Cœur annoncent

même d'ores et déjà une augmentation de fréquentation de près de 30% depuis la rentrée scolaire de septembre. Les perspectives ne sont pas optimistes. Les familles en difficulté sont encore plus plongées dans la précarité, et chaque jour de nouveaux visages poussent les portes des Restos du Cœur car ils doivent choisir entre payer leurs factures et s'alimenter/se loger/se soigner/etc.

Aujourd'hui, on ne devrait plus avoir faim ni avoir froid ! Et pourtant... Les crises énergétique, économique et sociale s'enchaînent. Comment éviter d'accroître la pauvreté dans notre pays et lutter efficacement pour plus de dignité humaine ?

SI VOUS VOULEZ SOUTENIR NOS RESTOS DU CŒUR POUR QU'ILS PUISSENT GARDER LEURS SERVICES OUVERTS ET CONTINUER À AIDER TOUTES LES PERSONNES DANS LE BESOIN, FAITES UN DON SUR NOTRE COMPTE BE44 2400 3333 3345

#### LA SOLIDARITÉ DU CŒUR

Vous partagez nos valeurs et aimeriez que votre héritage serve dans le futur à perdurer nos actions et nos projets ? En inscrivant les Restos du Cœur de Belgique sur votre testament, votre geste sera solidaire et précieux. Peut-être ne l'avez-vous pas encore envisagé, peut-être n'avez-vous pas encore eu le temps d'y réfléchir, peut-être ne le saviez-vous pas. Il existe plusieurs façons d'aider

les Restos du Cœur en leur faisant un legs tout en étant rassuré sur l'utilisation de celui-ci, dans le respect des valeurs et la persévérance de notre action.

Le legs universel, le legs à titre universel, le legs à titre particulier et le legs en duo. Les possibilités sont multiples et variées selon l'endroit où vous habitez (Wallonie, Bruxelles ou Flandre).



Vous souhaitez recevoir plus d'information ?  
Votre personne de contact : Valérie Saint-Martin  
[legs-legaten@restosducoeur.be](mailto:legs-legaten@restosducoeur.be)  
0493/25.64.94

Parlez-nous d'abord de vous.  
Nous parlerons ensuite de votre patrimoine.



Découvrez une banque privée qui vous comprend  
pour prendre les bonnes décisions.

Chez Degroof Petercam, nous connaissons toutes les subtilités des marchés financiers. Quoi de plus normal avec plus de 150 ans d'expérience et des spécialistes dans chaque domaine. Ce que nous ne connaissons pas encore, c'est vous. Vos centres d'intérêt, vos rêves, vos objectifs. Et ça, c'est essentiel. Plus nous vous connaissons, mieux nos spécialistes peuvent vous proposer des solutions adaptées à votre patrimoine. Rencontrons-nous. Venez nous parler de vos projets et de votre patrimoine. Venez nous parler de vous.



Plus d'infos ? Consultez [degroofpetercam.com](https://www.degroofpetercam.com)

Banque privée. Des spécialistes à vos côtés.

 Degroof  
Petercam