

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**ÉTUDE DES MOTIVATIONS ET MODALITÉS D'UN MORATOIRE  
SUR LA  
RÉALISATION DES SURFACES DE BUREAUX  
DANS LA  
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

## TABLE DES MATIÈRES

SYNTHESE .....	5
A. SITUATION EN RBC .....	5
B. AVANTAGES ET INCONVENIENTS D'UN MORATOIRE .....	7
C. MESURES .....	8
PARTIE I : RAPPEL DES CHIFFRES CLES - SITUATION EN RBC .....	13
1. INTRODUCTION .....	13
1.1 CONTEXTE : .....	13
2. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES BUREAUX BRUXELLOIS .....	16
2.1 ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ET QUESTIONNEMENT DES INDICATEURS .....	17
3. ÉVOLUTION DES BESOINS : URBANISME ET MARCHÉS IMMOBILIERS .....	24
4. L'EMPLOI ET L'ESPACE DE TRAVAIL .....	25
5. MECANISMES FINANCIERS ET FISCAUX : .....	28
5.1 ÉVOLUTION DES VALEURS DANS LE TEMPS .....	28
5.2 VALEURS FACIALES / VALEURS REELLES .....	30
5.3 FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR LES BANQUES : .....	31
6. ÉVOLUTION SPATIALE DES BUREAUX : .....	32
6.1 SECTEURS ECONOMIQUES ET SPATIALITE .....	32
6.2 FILTRAGE ET PERCOLATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX .....	36
6.3 DUREE DE VIE DES IMMEUBLES .....	38
7. POSITIONNEMENT INTERNATIONAL DE BRUXELLES : .....	39
7.1 POSITIONNEMENT DU SECTEUR DES BUREAUX BRUXELLOIS EN 2009 .....	39
7.2 ÉVOLUTION DES VALEURS INTERNATIONALES : .....	39
PARTIE II : POTENTIALITES D'ENCADREMENT .....	43
1. FAUT-IL REGLEMENTER ? .....	43
1.1 LA REGLEMENTATION : .....	44
1.2 LES INCITANTS ACTIFS : .....	44
1.3 LES MECANISMES DU MARCHÉ : .....	44
1.4 LA CONTRACTUALISATION D'ECONOMIE MIXTE OU PRIVEE : .....	44
1.5 LE CONTROLE FONCIER : .....	45
1.6 LA TAXATION DES IMMEUBLES VIDES : .....	45
1.7 LA LIMITATION DES PERMIS DANS LE TEMPS : .....	45
2. IMPACT SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	46
2.1 COHERENCE OU DISCORDANCE ENTRE LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ET LA DEMANDE EN OCCUPATION .....	46
2.2 L'ATTRACTIVITE DES INVESTISSEMENTS EXISTANTS NEUFS : .....	46
3. FAISABILITE .....	48
3.1 PLANIFICATION : .....	48
3.2 ASPECTS JURIDIQUES : .....	54
3.3 ACTIONS NON ENVISAGEABLES : .....	54
3.3.1 CHANTIERS EN COURS : .....	54
3.3.2 PERMIS DELIVRES : .....	54
3.3.3 ZONES ADMINISTRATIVES PRES DES GARES OU BIEN ACCESSIBLES PAR TRANSPORTS EN COMMUNS : .....	54
3.4 ACTIONS ENVISAGEABLES .....	55
3.4.1 REVOIR LES DISPOSITIONS GENERALES DU PRAS .....	55
3.4.2 ZONES DU PRAS QUI TOLERENT LE BUREAU MAIS PAS COMME AFFECTATION PRINCIPALE .....	55

3.4.3	ZONES D'EQUIPEMENTS : .....	55
3.4.4	ZONES DE CHEMIN DE FER (SAUF DELTA) : .....	55
3.4.5	PPAS .....	55
4.	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT .....	56
4.1	AMELIORER L'INFORMATION & AMELIORER L'EFFICIENCE DU MARCHE .....	56
4.2	ASSUJETTISSEMENT DES BUREAUX A LA TVA .....	56
4.3	LA LIMITATION DES AUTORISATIONS AUX SURFACES DONT L'OCCUPANT EST DEJA CONNU : .....	57
4.4	ETUDIER LES BESOINS DES OCCUPANTS : .....	59
4.5	ENCOURAGER LES MUTATIONS FONCTIONNELLES : .....	61
4.6	IDENTIFICATION DES IMMEUBLES PRESENTANT UN POTENTIEL DE CONVERSION ELEVE. ....	65
4.6.1	LISTES DES IMMEUBLES DE BUREAUX VIDES (OU EN PARTIE) SUSCEPTIBLES D'ETRE (RE)CONVERTIS.....	66
4.6.2	L'OCCUPATION DE MAISONS EN BUREAUX : .....	67
4.6.3	HYPOTHESES : .....	68
4.7	AIDES A LA CONVERSION .....	70
4.8	INVENTAIRE DES IMMEUBLES VIDES ET TAXATION .....	71
4.9	OUTILS REGLEMENTAIRES : .....	73
4.9.1	LES PERMIS REVERSIBLES .....	73
4.9.2	LES PERMIS TEMPORAIRES .....	74
4.9.3	LES PERMIS CONSOMMABLES .....	75
4.9.4	LES TRANSFERTS DE DROITS .....	75
4.9.5	L'EXPROPRIATION .....	76
4.10	OUTILS TECHNIQUES .....	77
4.10.1	ARTICLE R.R.U. : .....	77
4.10.2	VERS UNE LABELLISATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX.....	81
PARTIE III : PRESENTATION DE 4 EXEMPLES ETRANGERS .....		82
1.	WASHINGTON : .....	83
2.	VANCOUVER : .....	85
3.	LUXEMBOURG : .....	86
4.	CANTON DE GENEVE : .....	87
4.1	REGLEMENT D'APPLICATION DE LA LOI SUR L'ENERGIE (REN) CONCERNANT LA CLIMATISATION : ART. 13H .....	87
4.1.1	PRINCIPE : .....	87
4.1.2	CONDITIONS : .....	87
4.1.3	PREUVE DU BESOIN : .....	88
4.2	STANDARD MINERGIE.....	88
4.2.1	INCIDENCES SUR LE BATI .....	89
4.2.2	INCIDENCES SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATI .....	89
PARTIE IV : CONCLUSIONS .....		90
1.	RESUME DES POTENTIALITES : .....	90
2.	RESUME DES LA SITUATION DES BUREAUX EN R.B.C.....	91
3.	AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA MISE EN PLACE D'UN MORATOIRE REGLEMENTAIRE : .....	92
4.	RESUME DES MESURES : .....	92
5.	CONCLUSIONS.....	94
TABLE DES ILLUSTRATIONS .....		98
TABLE DES TABLEAUX .....		99

## SYNTHÈSE

## SYNTHESE

### A. SITUATION EN RBC

Les différentes études tant publiques que privées convergent pour diagnostiquer dans la Région de Bruxelles-Capitale, comme dans sa périphérie, un taux d'inoccupation élevé et une stagnation, voire une baisse des valeurs.

Belgique	2010	2009	2008	2007
Croissance économique % PNB	0,00	-3,20	1,00	2,60

Bruxelles en 2009	Rang	Résultat
Rendement immobilier	19/27	4,40
Nouveaux investissements	19/27	4,76
Perspectives de développement	22/27	3,60

Bruxelles en 2009	Bureau	Commerce	Industrie	Logement	Hôtel
Répartition des acquisitions (%)	26,30	34,20	10,50	15,80	13,20
Part de Bruxelles dans les secteurs d'investissement (% Europe)	1,70	2,00	2,20	1,60	2,10

Bruxelles	2009 - Q3	2008 - Q3
Rendement bureaux (%)	6,25	5,50
Vacance de bureaux (%)	10,80	-

Tableau 1 : Données issues du classement européen PriceWaterhouseCoopers-Urban Land Institute

Cette constatation va logiquement de pair avec une stabilité de l'emploi administratif dans la Région (malgré la croissance enregistrée dans le secteur public et les services) ; en périphérie, la croissance est plus soutenue, mais plus répartie entre les différents secteurs.

Malgré l'expansion périphérique de ces dernières années, le stock de bureaux est très majoritairement localisé à Bruxelles et la question des bureaux est donc typiquement une question de la région bruxelloise.

Ce taux d'inoccupation concerne à la fois des immeubles neufs, des immeubles rénovés et des immeubles plus anciens. Enfin, certains projets avec permis ne sont pas encore entamés.

Pour certains immeubles, des solutions peuvent être recherchées dans la reconversion en logements comme en écoles.

Pour les autres, plusieurs orientations ont été étudiées :

1. L'encouragement massif à la rénovation ne semble pas être une solution miracle si par ailleurs de nouveaux projets continuent à sortir et que la demande tant nette que brute, continue à stagner<sup>1</sup>.
2. L'autorégulation peut surtout porter sur des projets en cours d'étude et peut émaner, soit des promoteurs, soit des financiers. L'autorégulation a cependant historiquement montré ses limites et semble n'intervenir que fort tard dans le processus. Par ailleurs, il ne semble pas y avoir ici de possibilités d'actions collectives.

Le territoire bruxellois est de plus en plus confronté à l'économie de son occupation. La rationalité conduirait donc à éviter de continuer à construire des bureaux inutiles.

En termes de besoins en surfaces de bureaux par rapport à la croissance de l'emploi, les constatations suivantes peuvent être émises :

Emploi RBC - Population active*	1998	2004	2007
RBC Population totale active	567.280	615.580	620.910

Secteur*	1998	2000	2004	2006	2007
Finances	62.401	66.099	67.714	63.449	62.091
Administration publique	90.765	94.616	110.804	107.755	105.550
Services aux entreprises	79.419	84.332	86.181	87.684	99.346
<b>Total</b>	<b>232.585</b>	<b>245.047</b>	<b>264.699</b>	<b>258.889</b>	<b>266.987</b>

Croissance totale emploi *	* Source : IBSA – Cellule statistique
Période 1998-2007	+ 34.402
Moyenne annuelle (sur 9 ans)	+ 3.822

Surfaces de bureaux nécessaires (estim.)	à raison d'environ 30 m <sup>2</sup> par emploi <sup>2</sup>
Période 1998-2007 (9 ans)	1.035.000 m <sup>2</sup>
Annuelle (+/-)	<b>115.000 m<sup>2</sup></b>
<b>En supposant que la totalité des emplois créés dans ces secteurs soit localisée en immeubles de bureaux.</b>	

Surfaces de bureaux construites	Source : Observatoire des bureaux
Période 1998-2007 (9 ans)	1.283.940 m <sup>2</sup>
Annuelle	<b>142.660 m<sup>2</sup></b>

Tableau 2 : Statistiques de l'emploi de Région Bruxelles-Capitale. Source : IBSA – Cellule statistique

Soit un surplus construit équivalent à 250.000 m<sup>2</sup>, soit la taille d'un bâtiment du type Parlement européen, soit la taille d'une trentaine d'immeubles moyens du quartier Léopold.

<sup>1</sup> Notons aussi que de ce fait, les rôles positifs des bureaux dans la Région stagnent également ; le bureau générateur d'emploi producteur de taxes et facilitateur de la réalisation de fonctions économiquement faibles perd de son importance

<sup>2</sup> Notons que ce ratio de 30 m<sup>2</sup> par emploi tend également à diminuer vers 25 m<sup>2</sup> par emploi.

## B. AVANTAGES ET INCONVENIENTS D'UN MORATOIRE

Tableau 3 : Avantages d'un moratoire

Pouvoirs publics	Meilleure utilisation macroéconomique du sol et gestion des réserves foncières
Habitants	Diminution des chancre et des immeubles inoccupés, non éclairés, non entretenus
Propriétaires	Arrêt de la baisse des prix
Financiers	Moins de risque (frein à la spéculation)
Promoteurs	Moins de risque, les prix justifiant une meilleure qualité
Investisseurs	Baisse de certaines valeurs foncières, hausses dans d'autres cas
Occupants	Immeubles neufs vraisemblablement mieux étudiés
Tous	Réaffectation des immeubles en : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Crèches</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Équipements</li> <li>▪ Logements</li> </ul>
Tous	Amélioration énergétique du parc  Amélioration de l'empreinte énergétique régionale (moins d'immeubles vides dont la consommation même minimale de correspond pas à une utilité).

Tableau 4 : Inconvénients et risques d'un moratoire

Pouvoirs publics	Déploiement d'emplois hors Région + concurrence interrégionale accrue
Habitants	Tendance vers un retour à la mono fonctionnalité de certains quartiers
Propriétaires	Contraints à investir dans des fonctions qu'ils ne maîtrisent pas toujours (log.) → les propriétaires fonctionnent d'une manière très « segmentée ».
Financiers	Baisse du volume des investissements
Promoteurs	Limitation des opérations
Employeurs	Possible hausse des prix dans l'espace économique régional

Les inconvénients d'un moratoire réglementaire semblent trop importants pour que ce système soit appliqué au sens strict sur le territoire de la Région pendant une période donnée.

Nous recommandons donc la mise en place de mesures incitatives permettant un encadrement du marché des bureaux, tout en favorisant le redéveloppement des immeubles considérés obsolètes sur le marché.

## C. MESURES

Tableau 5 : LES 10 MESURES	Objectifs :	Applications / Exemples :
1. Améliorer l'information et la transparence	Transformer les projets de bureaux en projets de logements Inciter les implantations et les investissements étrangers (qui se font sur base de benchmark internationaux avec des indicateurs communs : cf. IPD)	Exemples : Projet Interbuild à Evre, CFE Immobilier à Jette Mesurer : Taux d'occupation (et non le taux de vacance) Take-up net (nouvelle occupation et non mouvements)
2. Taxe sur les bureaux Augmentation si immeuble non occupé Détaxer progressivement si occupé	Effective au 01.01.2011 (9 mois pour régulariser) → Encourager l'occupation → Décourager l'inoccupation	Taxation à 12€/m <sup>2</sup> Détaxation de 0,50 € par mois d'occupation
3. Primes aux études d'assistance technique par de jeunes architectes (- de 35 ans = 40% de la profession)	Inciter les propriétaires à l'analyse des potentialités et à la faisabilité des conversions de leurs immeubles. Soutien de l'initiative par la profession.	Montants au m <sup>2</sup> ou taux en fonction des honoraires, ainsi que plafonds à définir. Une première tranche des primes obtenue à l'étude + solde à l'obtention P.U.
4. Nouveau titre R.R.U. sur les bureaux harmonisant le R.R.U. avec le R.G.P.T.	Favoriser la convertibilité des immeubles neufs (multi usages au cours de la durée de vie d'un immeuble) Améliorer l'efficacité énergétique des immeubles neufs Améliorer la qualité des espaces de travail	Limiter l'utilisation de la climatisation : cf. Genève Baisse empreinte énergétique, encourager multi-usages Limiter la profondeur des bureaux à maximum 7 mètres : cf. Allemagne : Bureaux éclairés naturellement
5. Identifier les immeubles (re)convertibles	Meilleure utilisation fonctionnelle du bâti + Déclassement de la valeur de marché « bureaux » des mauvais immeubles. Répondre aux besoins en logements et équipements	Lister les immeubles initialement destinés au logement et occupés en bureaux Lister les immeubles construits en bureaux et convertibles
6. Développer les permis temporaires ou réversibles	Utiliser immeubles de bureaux à d'autres fonctions (équip.) sans empêcher leur réutilisation ultérieure en bureaux	Permis vers d'autres fonctions accordés pour une période de 9 ans
7. Etudier les besoins des occupants	Inciter à créer de nouveaux types d'immeubles qui répondent aux besoins des occupants peu considérés par les acteurs du marché (concentrés sur les grands occupants)	Les petits occupants, nombreux en RBC, ont des besoins spécifiques en bureaux et non satisfaits (ils occupent souvent des immeubles de logement) : lobbys, PME, ONG.
8. Labelliser les bureaux	Inciter les conversions et les bâtiments performants neufs	Différencier les bureaux utiles des bureaux peu adaptés
9. Récréer un observatoire des charges d'entretien d'immeuble	Inciter l'optimisation des consommations énergétiques	Benchmark des charges, analyses par type d'immeuble
10. Favoriser les permis de conversion	Enrayer la lenteur des P.U. (parfois 1 an dans les communes saturées en demandes) qui freinent les propriétaires à convertir leurs immeubles (changement d'affectation)	Donner la priorité aux P.U. de conversion (sans modification de gabarits) dans les administrations : 4 mois max. = durée du transfert de propriété (acte de vente).

Exemples d'immeubles de bureaux vides depuis longtemps :



Avenue des Arts 10-11 – 1040 Bruxelles



Rue Royale Saint Marie 89 – 1030 Bruxelles



Rue de la Loi 15 – 1040 Bruxelles : Immeuble de bureaux neuf et vide.

Exemples d'immeubles de bureaux convertis en équipements :



Rue du Cornet 43-45 – 1040 Bruxelles  
Immeuble de bureaux transformé en crèche.



Rue de la Loi 81 A  
Immeuble de bureaux convertis en Hôtel



Place Flagey – Immeuble de bureaux convertis en école (la Cambre- Architecture)

## **D. Commentaires additionnels sur la justification de l'opportunité d'un moratoire :**

---

Un moratoire pourrait porter sur plusieurs catégories de mesures :

- 1) Ne plus délivrer de nouveaux permis pour des surfaces additionnelles ;
- 2) Ne plus délivrer de permis de reconstruction ou rénovation ;
- 3) Retarder la mise en œuvre de permis non entamés ;
- 4) Refuser le renouvellement de permis non mis en œuvre.

Les motivations du moratoire pourraient être notamment :

- 1) Affecter les terrains bureaux à d'autres fonctions, telles que le logement et les équipements ;
- 2) Régulariser le marché et résorber le vide ;
- 3) Transformer des immeubles de bureaux en logements ou équipements.

L'analyse a cependant montré que :

- 1) Une partie des terrains non construits, situés en zone administrative se transforment en affectation logement ; 3 cas ont été cités ; un quatrième n'est pas encore décidé et pourrait faire l'objet de mesure volontaristes ;
- 2) La régularisation du marché est en effet demandée par une partie des acteurs, mais la régularisation réglementaire fait l'objet de nombreux débats ; l'étude défend la position que cette régularisation réglementaire pourrait présenter des inconvénients pour les pouvoirs publics : en effet, un ralentissement de l'offre pourrait opérer une certaine régularisation et donc une hausse des valeurs ; cependant, les autorités ne tireront pas de profit déterminant de cette hausse mais par contre auront à gérer les conflits et recours y afférents, ainsi que les risques d'indemnisation. Contrairement au marché hôtelier dans lequel le rôle des propriétaires et des gestionnaires permet des prises de position assez homogènes, le secteur des bureaux est très segmenté avec des logiques d'acteurs différentes (CLI 2008).
- 3) Retarder la mise en œuvre de permis valables et non entamés risque de se heurter au même problème.
- 4) Par contre, le refus de renouvellement pourrait être une mesure assez logique, mais ne porterait que sur 5 à 10% de l'excédent.

C'est pour ces raisons que l'étude s'est surtout attachée à resituer la problématique des bureaux dans le cadre de l'aménagement du territoire.

ETUDE

## **PARTIE I : RAPPEL DES CHIFFRES CLES - SITUATION EN RBC**

### **1. Introduction**

#### **1.1 Contexte :**

*D'après un article<sup>3</sup> du 4 janvier 2010, la situation dans le secteur des bureaux est la suivante :*

*“ Alors que les pertes d'emplois diminuent, la demande en espaces de bureaux dans la périphérie demeure faible. Le take up net est négatif de 27.000m<sup>2</sup> et la vacance de location est passée de 13,2 à 13,8% au cours du troisième trimestre 2009. Les loyers sont en baisse de 10% par rapport à l'année précédente. Dans le centre, le take up net était positif de 8.500m<sup>2</sup> pendant le quatrième trimestre 2009 alors que le taux de vacance passait de 7,8 à 11,7%. En périphérie, le take up net est négatif de 8.000m<sup>2</sup> et le taux de vacance atteint 4,7%. Dans la périphérie Nord-Est, le take up net est négatif de 27.000m<sup>2</sup> avec un taux de vacance de 15,3%. Enfin, les montants investis ont été divisés par deux et les prix de vente ont baissé de 25%. ”*

De même, en 2009, dans un article intitulé « ces entreprises qui déménagent<sup>4</sup> » :

*“ ...Les grandes entreprises quittent le centre [de la capitale] pour la première couronne. Au cours des deux dernières années, ce sont plus de 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux de plus de 5.000 m<sup>2</sup> qui ont été déplacés du centre de la capitale en première couronne. « Amorcé il y a déjà de nombreuses années, le mouvement s'accélère » ... « Seules trois grandes transactions ont eu lieu en 2009. Cela ne représente plus en superficie que 14 % des opérations réalisées »... A l'origine de ces mutations, trois raisons. La première, pour 40 % environ des départs, est économique. De nombreuses entreprises constatent un décalage grandissant entre le loyer payé et le loyer de marché. De plus en plus professionnels dans la gestion de leur immobilier, certains directeurs financiers se sont rendu compte également que le coût de leurs bureaux était plus élevé que le loyer acquitté par la concurrence et que cette charge supplémentaire pesait directement sur leur rentabilité. Il y a enfin la volonté pure et simple de réduire les coûts dans le contexte actuel de crise et de faible visibilité. L'immobilier est le deuxième poste de dépenses après les salaires. « Un déménagement peut générer jusqu'à 50 % d'économies »... Une autre grande motivation de ces départs est organisationnelle. L'entreprise cherche une meilleure efficacité en regroupant différents sites. « Le déménagement permet alors de mutualiser les coûts de structure, mais aussi et surtout de mieux travailler »... ”*

Ces tendances peu réjouissantes ne concernent pas le marché bruxellois, mais celui de Washington et de Paris. Cependant la similitude des tendances semble néanmoins assez frappante. S'agit-il d'une fatalité particulière aux villes internationales ou de facteurs structurels et conjoncturels propres au secteur des bureaux ?

<sup>3</sup> Traduction de l'article : D.C. Office demand up dans le Washington Business Journal – 4 janvier 2010.

<sup>4</sup> Par Laurence Allard dans Le Point – 10 Mars 2010.

La Région Bruxelles-Capitale se soucie depuis longtemps de la problématique des bureaux et son administration a depuis un certain temps réuni un grand nombre d'informations :

- Analyses, études et informations ponctuelles ;
- Observatoires des bureaux.



Figure 1 : Bruxelles – ses bureaux – ses employés<sup>5</sup>

Dans le cadre de cette réflexion globale, la Région a examiné plusieurs questions :

- Le rôle des espaces économiques de bureaux ;
- L'impact des bureaux sur l'industrie de la construction ;
- Les impacts urbanistiques et environnementaux ;
- La compétition entre la fonction bureaux et les autres fonctions.

La question de l'adéquation entre l'offre et la demande de surfaces de bureaux est posée régulièrement depuis le début des années '60. La première étude approfondie a été celle du Plan Alpha en 1960 ; une étude a été réalisée par la Sobemap en 1971 et une analyse rétrospective et prospective entamée en 1975 a abouti à la publication de « Mutations urbaines et marché immobilier », Pierre Laconte, 1978.

Nous disposons donc actuellement de statistiques sur une période de 50 ans et de matière détaillée sur une période de 35 ans à l'échelle de la Région.

L'étude sur l'opportunité d'un moratoire de bureaux a commencé en janvier 2010 ; des résultats intermédiaires ont été communiqués en février et le rapport clôturé début juin 2010.

L'un des points de départ de l'étude était de proposer à la Région un mode d'action face à l'importance des surfaces de bureaux inoccupées à Bruxelles ; était-il encore souhaitable dans ces conditions de continuer à délivrer des permis et à affecter des portions importantes de territoires à une fonction dont les besoins semblaient insuffisants pour l'offre potentielle.

La question était urgente et l'étude a pu prendre comme point de départ l'étude « Mutations urbaines et marchés immobiliers » réalisée de 1975 à 1977 et publiée en 1978. Cette étude avait mis en évidence à l'époque un certain nombre de caractéristiques de la problématique des immeubles de bureaux à Bruxelles.

La nécessité de mettre au point un outil d'analyse chiffrée spécifique et proche du terrain : en effet, alors que le dernier relevé de l'INS (1968) mentionnait 2.551.200 m<sup>2</sup>, les relevés effectués pour la première fois sur le terrain dans le cadre de l'étude « Mutations urbaines » ont permis de recenser 3.405.000 m<sup>2</sup> en 1972 et d'y ajouter sur la période 1973-1979, 1.117.000 m<sup>2</sup> construits entre 1973 et 1976 et 537.000 m<sup>2</sup> en chantier, soit 5.059.000 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, juin 2009

L'impact des bureaux sur la ville a donc doublé en moins de dix ans avec un rythme de production de 279.250 m<sup>2</sup>/an, un « en cours » chantiers et immeubles neufs de près de 50% (contre moins de 5% actuellement). Rappelons que déjà à l'époque, sur 1.117.000 m<sup>2</sup> construits entre 1973 et 1976, 189.000 m<sup>2</sup> (17%) résultaient de démolitions d'immeubles et maisons existantes.

Rappelons aussi que la production ne reposait pas sur une étude précise des besoins, l'origine des immeubles était :

- Des sièges sociaux privés :
  - additionnels
  - de remplacement
- Des bâtiments et occupants publics
- Des opérations immobilières de promotion ou d'investissement

Notons également que les méthodes d'analyse, relativement innovantes et mises au point à l'époque, ont été progressivement adaptées entre 1976 et nos jours. Pour rappel et sur base des méthodes de l'époque, les principaux paramètres sont :

- taux de vacance
- take-up brut
- take-up net
- production/an
- croissance/an

Signalons enfin que cette remise en perspective a quand même présenté un intérêt puisque les immeubles construits à l'époque sont en grande partie ceux que l'on démolit, rénove ou encore essaie de remplir aujourd'hui.

Les principaux changements méthodologiques qui sont intervenus résultent des facteurs suivants :

- beaucoup d'acteurs ont constitué leur propre base de données ou adapté la base de données issue de l'ouvrage « Mutations urbaines » mais sur des critères hétérogènes ;
- il y a eu des assimilations entre le parc de la périphérie et celui de la Région de Bruxelles-Capitale alors que les limites politiques urbanistiques et administratives pouvaient être très différentes ;
- plusieurs catégories de bureaux se sont délocalisées ;
- les notions de rénovation, de reconstruction ont complexifié la notion de « neuf »
- la problématique des reconversions s'est développée ;
- la durée des « en cours » a eu tendance à augmenter ;
- la prise en compte des années de transactions a été liée à la notion d'occupation.

La diversité du choix méthodologique a donc mené à la publication de nombreux listings diversifiés. Raison pour laquelle, nous avons pris en compte la méthode suivante, cohérente avec les relevés de 1978 :

- Limiter le cadre géographique de l'étude au territoire de la Région.
- Prendre en compte tous les immeubles, y compris les ambassades, représentations étrangères, ministères, assemblées, etc.
- Prendre en compte les immeubles sur base de l'année de la fin des travaux (et non des transactions)<sup>6</sup>.
- Ne pas considérer les immeubles rénovés comme des surfaces additionnelles.

---

<sup>6</sup> Notons qu'au stade actuel, il n'existe pas de relevés systématiques des dates de 1<sup>ère</sup> occupation.

## 2. Évolution du marché des bureaux bruxellois

La Région de Bruxelles-Capitale souffre d'une inadéquation entre l'offre et la demande à la fois dans le secteur des bureaux et dans celui du logement.

Les causes et conséquences étant bien entendu différentes dans les deux cas.

L'excédent de bureaux n'entraîne pas de préjudice vraiment important ; il s'agit cependant :

- d'une utilisation sub-optimale du territoire ;
- d'une discordance entre les recettes fiscales perçues et la réalité ;
- de retards potentiels dans le développement de projets fondés sur la mixité fonctionnelle.

Par contre, cet espace à vocation économique, sous employé, est abondant et abordable, contrairement aux terrains à usage industriel.

Plusieurs constatations peuvent être émises :

1. Le taux global d'inoccupation d'une partie des immeubles de bureaux n'a cessé d'augmenter. Il avoisine aujourd'hui 20 % du parc, décomposés de la manière suivante :
  - 10% des surfaces réoccupées à brefs délais
  - 10% des surfaces en attente de redéveloppement
2. L'inoccupation concerne à la fois les immeubles neufs, récemment rénovés et plus anciens.
3. Le parc est quant à lui constitué d'une manière très hétérogène : depuis les maisons divisées en appartements convertis en bureaux jusqu'à l'immeuble de bureaux de 200.000 m<sup>2</sup>.

Les prévisions en besoins futurs de surfaces de bureaux sont effectuées à chaque réflexion sur les nouveaux PRD et PRAS.

Il faut cependant noter que ces dernières années, la distorsion s'est accrue entre la demande nette et la demande brute.

Cette notion de « besoins nets » n'est apparemment vraiment traitée par la profession que depuis 5 à 6 ans.  
(Ch. Lasserre 2005)

Figure 2 : Indice IPD - La Belgique n'intègre l'Indice Investment Property Databank (IPD) qu'en 2006.

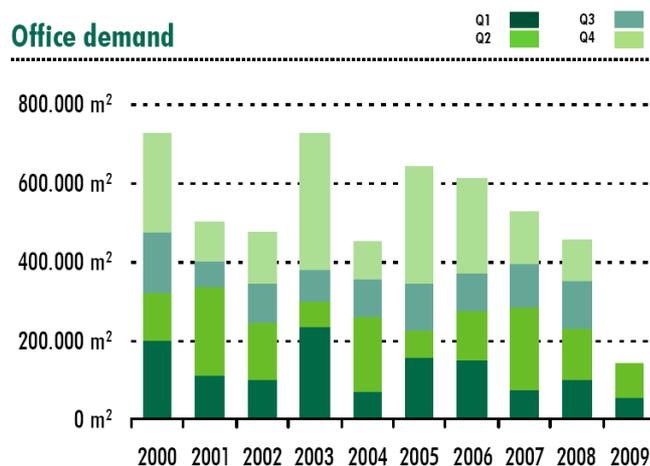


## 2.1 Évolution de la demande et questionnement des indicateurs

L'analyse et les perspectives de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale ont notamment été réalisées en 2000 par CODEMER (aujourd'hui CATELLA) pour la Région de Bruxelles-Capitale. Le document de synthèse (vol. 1/3) mentionnait les paramètres suivants :

- un besoin annuel de 700.000 m<sup>2</sup> pour 2001-2005, dont 2/3 pour les entreprises<sup>7</sup> ;
- une croissance prévue de la demande, de 9% par an par rapport à l'année précédente ;
- un niveau de 40% du take-up global situé dans le Quartier Léopold ;
- une nécessité, dans certains quartiers, de convertir des bureaux en logements ;
- une résorption du vide dans le décentralisé Est et une attractivité des business parks ;
- une demande d'amélioration de l'environnement des quartiers de bureaux de la part des Institutions européennes ;
- l'inconvénient, en matière d'investissement, du niveau des droits de mutation ;
- un coût des bureaux plus compétitif en périphérie ;
- Bruxelles est le 4ème marché européen de bureaux en taille.

Dans l'état actuel du marché, la connaissance de l'ensemble des sources disponibles permet d'avancer que l'excédent actuel de surfaces de bureaux - qui se traduit par une certaine stagnation des loyers et des taux d'occupation effective - ne devrait pas se résorber à court terme et ce malgré un take-up brut important.



Source: CB Richard Ellis

Figure 3 : Demande en surfaces de bureau en RBC jusqu'au 1<sup>er</sup> semestre 2009 – Take-up brut

En effet, comme les zones dans lesquelles le PRAS permet des bureaux ont été dimensionnées sur base de l'analyse mentionnée ci-dessus qui relatait une demande en croissance et que cette hypothèse ne s'est pas confirmée sur les cinq premières années (2001-2006) de l'entrée en vigueur du Plan, ce **déséquilibre offre-demande pourrait se poursuivre**.

L'alternative proposée ici est d'améliorer l'équilibre offre-demande en optimisant le marché secondaire et en favorisant le transfert des fonctions bureaux actuellement exercées dans des espaces transformables en logements vers des immeubles conçus comme bureaux modernes.

Les prix de marché permettent aujourd'hui ce procédé. En effet, le logement est devenu une fonction forte ; cependant les acteurs du marché restent, pour la plupart, très segmentés.

<sup>7</sup> Avec comme critères principaux l'accès voiture et parkings (n° 1) et les transports en commun (n° 2).

Dans cette optique, une piste de travail pourrait être la suivante : dans le contexte actuel où la division de maisons en plusieurs appartements est fortement découragée et freinée dans de nombreuses communes, il y aurait un avantage à inciter ce phénomène en le limitant aux possibilités de division en appartements des maisons occupées légalement par du bureau, dans le respect du R.R.U. et les normes en vigueur bien entendu.

Actuellement, de nombreux indicateurs nous permettent de penser que **la demande est essentiellement une demande de remplacement.**

Ceci se reflète dans le fait que l'emploi dans les établissements de bureaux croît de manière nettement plus faible que le parc des immeubles (voir ci après).

Notons également que lorsque l'on parle de demande, il faut prendre en compte d'une part, les besoins en occupation et d'autre part, les marchés de l'investissement.

A posteriori, il semble que sur une longue période, une production de 150.000 à 200.000 m<sup>2</sup> par an ait répondu aux besoins nouveaux et aux impératifs de renouvellement.

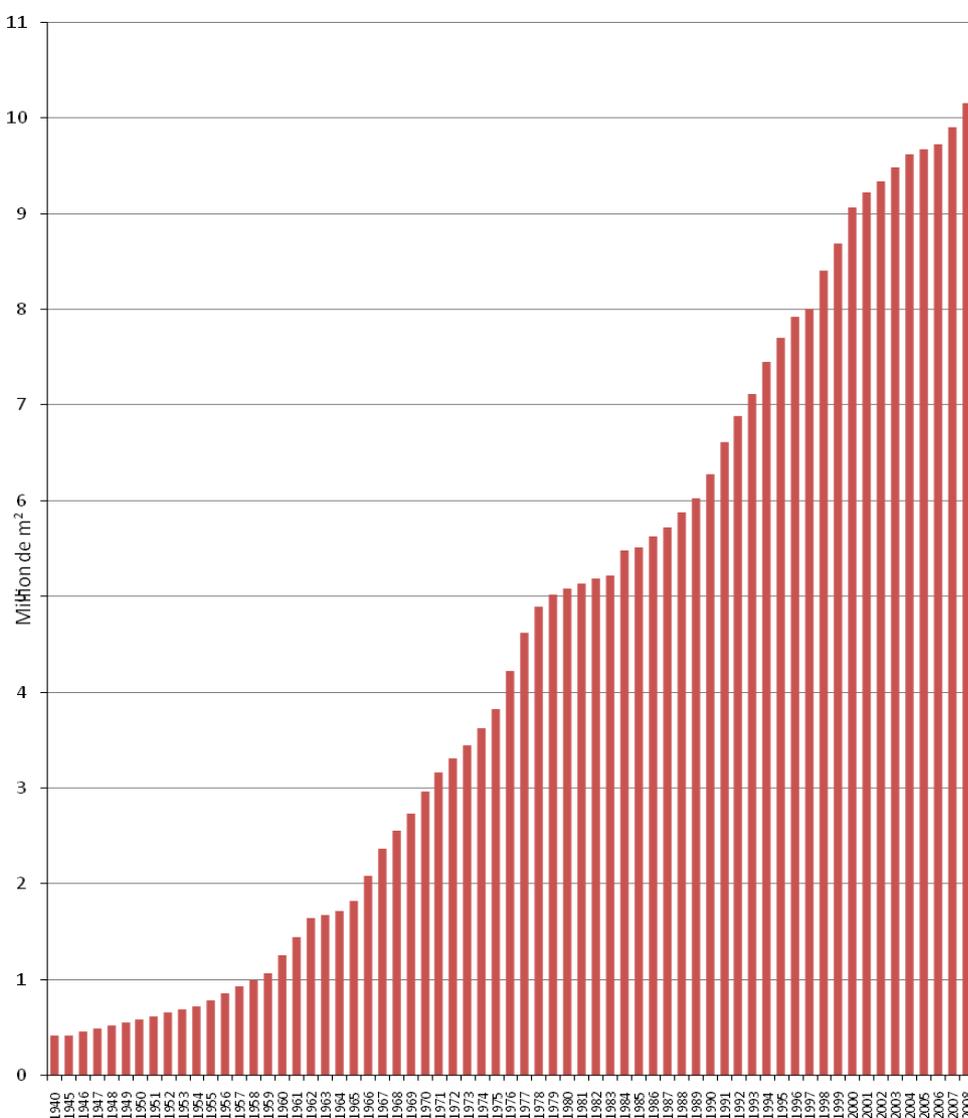
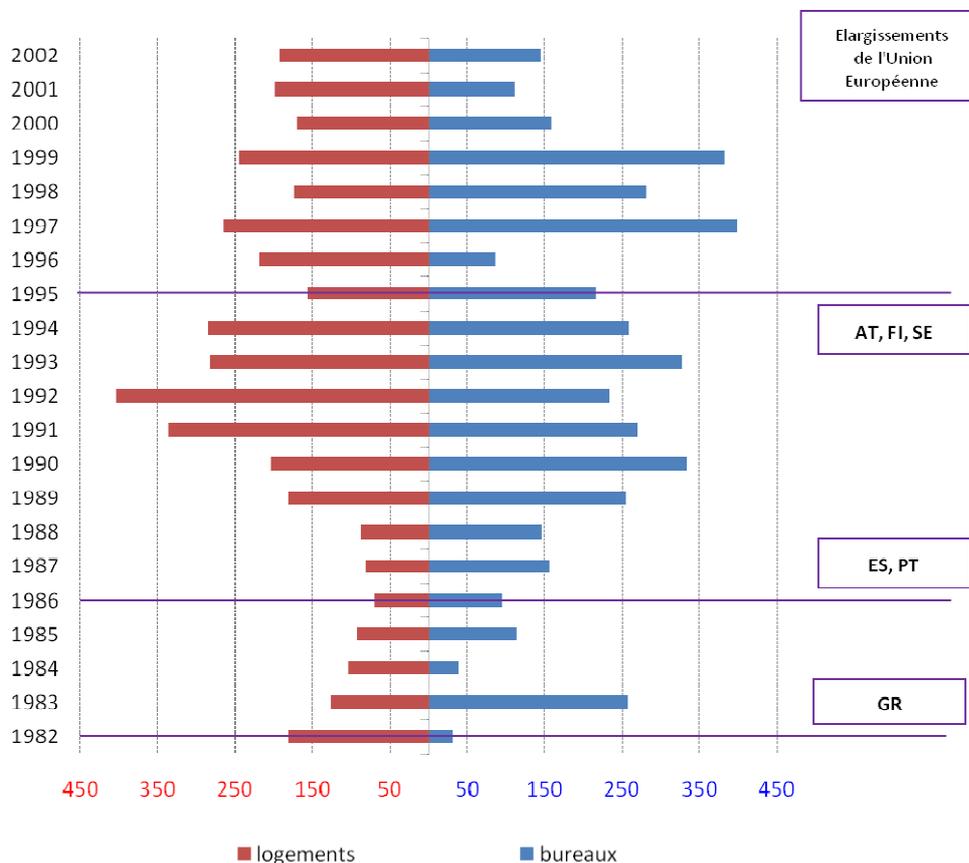


Figure 4 : Surfaces de bureaux construites depuis 1945<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Sur base des données de CLI – Répertoire des immeubles de bureaux.

Ce mesurage du besoin réel en surfaces de bureaux est corroboré par les données reprises dans ce graphique ; l'accroissement annuel moyen sur les 44 dernières années a été de 187.720m<sup>2</sup> en Région Bruxelles-Capitale, et cette dernière compte aujourd'hui entre 1 et 2 millions de surfaces vides.

Figure 5 : Évolution des logements et des bureaux achevés entre 1982 et 2002 (en milliers de m<sup>2</sup>)



Cet excédent permanent, et en particulier sa manifestation actuelle, peut selon nous être attribué à l'interprétation de prise en occupation et des transactions comme une demande nette. Or, la demande brute en immeubles neufs n'a jamais excédé 200.000 m<sup>2</sup> et a toujours été inférieure aux chiffres de 500.000 à 700.000 m<sup>2</sup> de take-up (brut) par an régulièrement avancés comme indice du dynamisme du marché. La demande nette est inférieure et n'a pas été calculée, sauf à titre exemplatif d'incohérence ci-dessous :

Tableau 6 : Exemple de calcul du Take-Up (Take-up NET / Take-up BRUT)

Année 01		Année 02	
Occupé	20.000 m <sup>2</sup>	Occupé	15.000 m <sup>2</sup>
Signé	15.000 m <sup>2</sup>		
Vacance	- 15.000 m <sup>2</sup>	Vacance	+ 20.000 m <sup>2</sup>
Le Take-up brut enregistré en Année 01 =		+ 20.000 m <sup>2</sup>	
Le Take-up net (réellement produit) =		<b>- 5.000 m<sup>2</sup></b>	

Afin d'illustrer le tableau ci-avant par un exemple récent, nous pouvons indiquer la transaction effectuée avec Electrabel-Suez l'année dernière. Cette entreprise a signé en 2009 un contrat de bail pour la prise d'occupation de 75.000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble North Light/Pole Star, développé par Fortis Real Estate dans le quartier Nord. Il s'agit d'une des plus importantes transactions locatives en bureau sur les cinq dernières années à Bruxelles.



Figure 6 : Immeuble North Light/Pole Star dans le quartier Nord<sup>9</sup>

Cet immeuble toujours en construction ne sera délivré et occupé qu'au plus tôt fin 2010. Dans les faits, rien n'a bougé à ce stade en terme d'utilisation du territoire (relocalisation de l'entreprise, déménagement, emploi). Malgré cela, le take-up brut enregistré à Bruxelles en 2009 a pris cette transaction (signature du bail) en compte et s'est élevé à 343.600m<sup>2</sup> au lieu des 250.000m<sup>2</sup> prévus initialement en 2009 par les agents. Grâce à cette transaction, le take-up brut est resté à un niveau relativement similaire par rapport aux années précédentes.

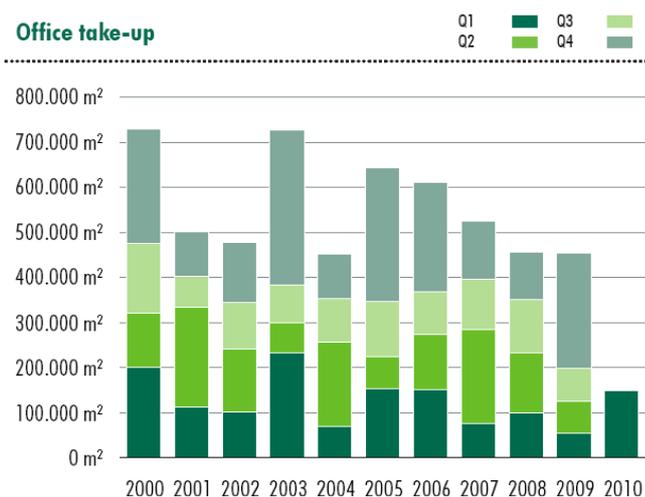


Figure 7 : Demande en surfaces de bureau en RBC jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 – Take-up brut<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Source : Belgian Real Estate Showcase 2010. Edition spéciale Profacilty Magazine

Photo : © Jaspers-Eyers & Partners

<sup>10</sup> Source : CBRE.

Le take-up net (prise en occupation réelle) relatif à la transaction mentionnée est équivalent à zéro car l'immeuble n'est pas encore délivré. La notion de take-up brut ne reflète donc en rien les logiques relatives à l'aménagement du territoire.

Nous recommandons pour cette raison **l'utilisation du take-up net** pour mettre en lumière l'impact des transactions et surtout des prises d'occupation sur les immeubles, sur l'emploi, sur le territoire régional au sens large.

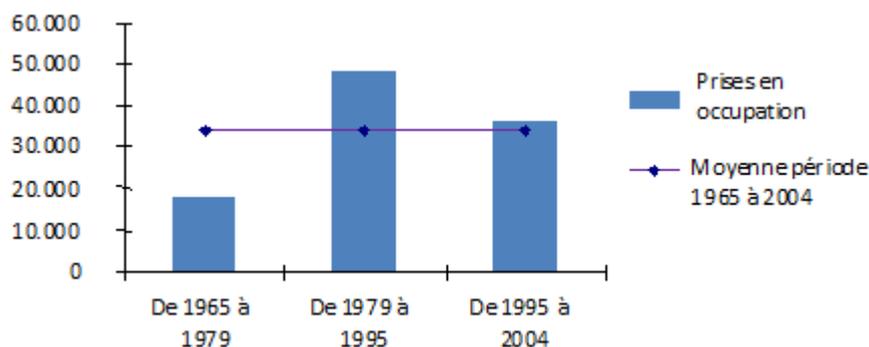
Par ailleurs, un immeuble nouvellement occupé par une entreprise libère souvent de l'espace dans un immeuble précédemment occupé. Le tableau ci-dessous illustre cette situation :

Tableau 7 : Exemple de mouvements « corporate »<sup>11</sup> en 2005

Société / Organisation	A = m <sup>2</sup> loués	B = m <sup>2</sup> libérés (occup. précédente)
BASE	9.300	12.000
Société PHARMA	4.500	7.500
SHELL	3.000	8.000
LEVI'S	12.000	17.000
STERIA	2.300	3.850
ATIUS-TIBBERGHIEN	4.500	4.500
TRASYS	2.200	3.000
CMS DEBACKER	2.548	3.000
ARTHUR D. LITTLE	1.200	1.200
FASTNET	1.100	1.100
<b>Take-up brut</b>	<b>42.648</b>	<b>61.150</b>
<b>Take-up net = (A-B)</b>	<b>-18.502</b>	<b>-</b>

Le rôle international de Bruxelles (siège de l'Union européenne et de l'OTAN) n'a jamais induit de discontinuité marquée dans la demande de bureaux. Ainsi, quels que soient les élargissements de territoire et de compétence, les besoins nets de la Commission européenne ont toujours été stables, autour d'une moyenne de 35.000 m<sup>2</sup>/an.

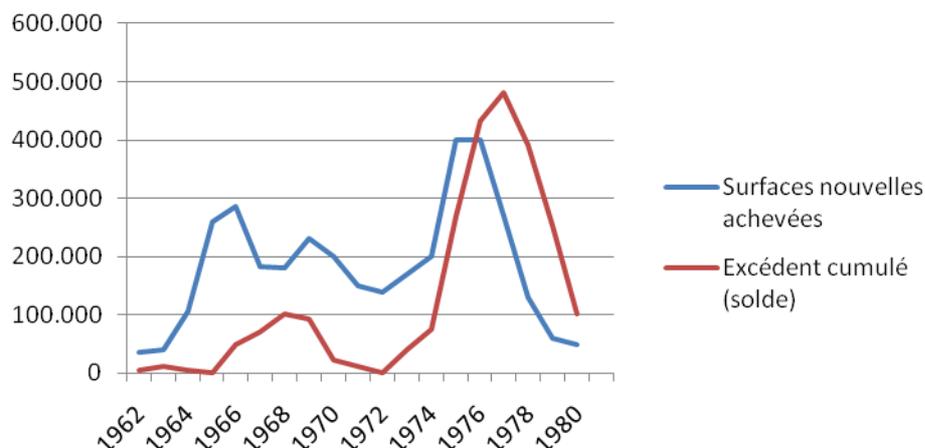
Figure 8 : Moyenne des prises en occupation de la C.E. par an entre 1965 et 2004<sup>12</sup>



<sup>11</sup> Cushman & Wakefield, *Bilan2004 Perspective 2005*, dans Ch. H. Lasserre, « *Calcul de la demande de bureaux dans la Région de Bruxelles-Capitale* », Mémoire ICHEC, 2004-2005.

<sup>12</sup> Source : Ch. H. Lasserre, Mémoire, 2005.

Figure 9 : Évolution surfaces nouvelles achevées



L'une des questions les plus fréquentes porte sur la relation entre la demande en bureaux et la présence des institutions européennes à Bruxelles.

Figure 10 : Étapes influençant l'élargissement européen :

1973	Danemark, Irlande et Royaume-Uni		
1981	Grèce		
1986	Espagne et Portugal		CEE-12
1991	L'ex RDA rejoint l'Union (réunification Allemagne)		
1992	<i>Traité de Maastricht</i>		
1995	Autriche, Finlande et Suède		UE-15
2000	<i>Traité de Nice</i>		
2004	Chypre, Estonie, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Malte Pologne, Rép. tchèque, Slovaquie et Slovénie		UE-25
2007	Bulgarie, Roumanie		UE-27

L'examen des statistiques montre que l'élargissement de 1973 a eu un impact sur l'offre en bureaux par l'entrée du Royaume-Uni, de l'Irlande et du Danemark devancés par l'arrivée des agents, promoteurs et investisseurs britanniques.

Par contre les élargissements successifs ont eu moins d'impact et la plus grande croissance de la demande européenne a été due à l'évacuation de l'immeuble du Berlaymont (pour cause d'amiante) et non à des facteurs politiques.

L'excédent en immeubles de bureaux est-il dû à un excès d'offre, une pénurie de demande ou une inadéquation entre l'offre et la demande ? Alors que l'excédent des années 1975-1985 était en grande partie dû à un excédent de production d'immeubles neufs, **les causes de l'excédent actuel nous semblent devoir être recherchées principalement dans une baisse structurelle de la demande** : diminution des surfaces occupées par emploi et stabilisation des emplois en immeubles de bureaux, facteur non compensé par une obsolescence pourtant accélérée.

De manière plus secondaire, il semble par ailleurs y avoir une certaine inadéquation des caractéristiques de l'offre avec celles d'une partie de la demande : les surfaces petites et moyennes pour entreprises. La raison ne semble pas en être une migration de ce segment du marché (les entreprises) vers la périphérie. Il est vrai que dans certains cas, les propriétaires des quartiers périphériques, offrant moins de perspectives, ont été plus enclins à pratiquer une politique de prix très agressive en termes de loyers. Mais ce ne peut être interprété comme un rejet du modèle urbain.

Notons également que ce segment de la demande est de plus en plus compétitif avec le logement.

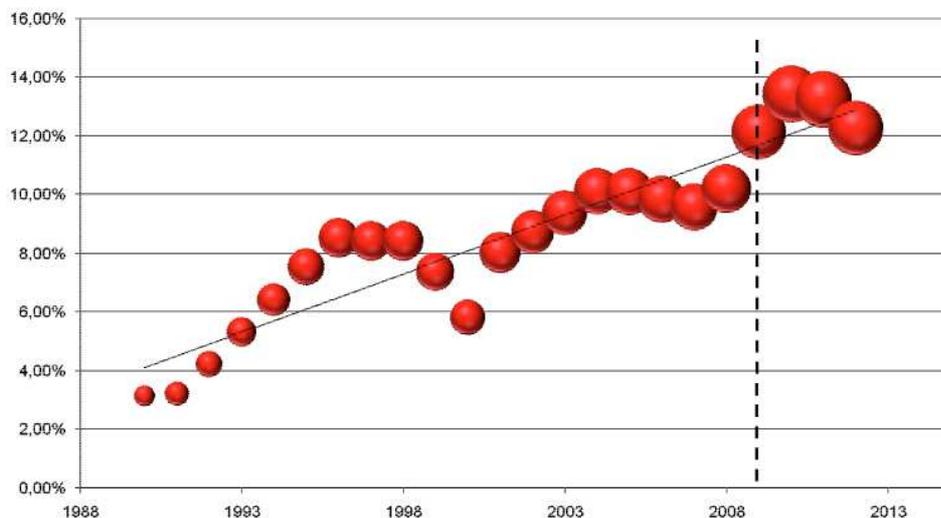
Pour atteindre ces objectifs, nous proposons de mettre en œuvre les moyens suivants :

- Favoriser une meilleure transparence du marché, en poursuivant et en étendant l'observatoire des bureaux et en poursuivant le processus en cours d'implantation de l'IPD.
- Établir un « marché des droits » afin d'optimiser les transferts et densifications.
- Unifier les banques de données relatives au stock existant (par des répertoires notamment).
- Réétudier les statuts fiscaux respectifs des bureaux et logements.
- Promouvoir la connaissance des réalisations techniques et architecturales performantes.
- Rechercher à plus long terme une méthodologie plus unifiée des comparaisons internationales.

De nombreuses et récentes opérations ont permis de démontrer que les acteurs privés de l'immobilier (investisseurs, promoteurs, financiers, intermédiaires, juristes) ne considéraient plus la pleine propriété du sol comme une condition essentielle d'un investissement et choisissaient de réaliser des opérations importantes sous forme d'emphytéose.

Par conséquent, il paraît tout à fait possible que la Région et les pouvoirs publics appliquent une politique foncière volontariste en utilisant cet instrument.

Figure 11 : Evolution de la vacance locative en bureaux à Bruxelles : 1988 – 2008



Source : DTZ

### 3. Évolution des besoins : Urbanisme et marchés immobiliers

Le conflit entre urbanisme et marché n'est cependant qu'apparent : en effet, cette rotation accélérée ne va pas de pair avec une hausse des valeurs et des taux d'occupation ; elle obéit davantage à une logique d'acteurs individuels que de marché collectif : les prises de décision ne semblent pas se référer à des besoins de marché, mais plutôt à des comportements spécifiques.

La notion de « mouvement perpétuel » privilégiant les mutations a été l'une des caractéristiques du marché bruxellois des bureaux depuis son éclosion dans les années 60. Beaucoup d'analystes se sont en effet étonnés du nombre très élevé (en termes de surface) de transactions à Bruxelles par comparaison avec d'autres marchés de taille nettement plus grande : Londres, Paris, New York.

Certains y voient une preuve de dynamisme. D'autres estiment plutôt que, comme ce niveau élevé de transactions va de pair avec une évolution assez faible des niveaux de loyers, il reflète, d'une part, un mode de calcul spécifique et, d'autre part, un taux de rotation élevé.

Comme le marché est limité et les prix peu élevés, les professionnels de l'immobilier sont donc amenés à multiplier les mutations - entre temps souvent défiscalisées - pour assurer leur activité. Ce besoin de mutation se manifeste par des courants successifs :

- 1960
  - Il faut démolir les hôtels de maître et construire des immeubles climatisés
  - Il faut des parkings
  - Il faut démolir les immeubles de plus de 3m de hauteur sous plafond pour gagner des étages en reconstruisant à 2,60m
  - Il faut des façades-murs-rideaux et des fenêtres à châssis fixes
  - Il faut protéger l'immeuble contre les incendies par de l'amiante
  - Il faut faire des tours
  - Les immeubles doivent avoir 20m de profondeur (maximum constructible)
- 1970
  - Il faut construire sur toutes les parcelles de grands rez-de-chaussée commerciaux
  - Il faut reconstruire et moderniser le quartier Léopold
- 1980
  - Il faut désamianter
  - Il faut décentraliser les bureaux
  - Il faut des châssis ouvrants
  - Les immeubles doivent avoir 13m de profondeur
- 1990
  - Il faut démolir les immeubles de moins de 3m de hauteur sous plafond quitte à perdre un étage
  - Il faut centraliser
  - Il faut démolir les tours
  - Il faut transformer les rez en jardins
  - Il faut des immeubles de 20.000m<sup>2</sup>
  - Il faut construire pour 15 ans
- 2000
  - Il faut construire des tours
  - Il faut construire « durable »
  - Il faut des immeubles plus petits pour les ambassades et lobbys
  - Les immeubles doivent avoir plus de 20m de profondeur
- 2010
  - Il faut des immeubles plus grands
  - Il faut, en tout cas, faire autre chose

## 4. L'emploi et l'espace de travail

Malgré le fait qu'il n'existe pas de statistiques sur la notion d'emploi en établissement de bureau, il faut souligner que contrairement aux années '70, le nombre de m<sup>2</sup> par emploi est en diminution ; la surface brute nécessaire est passée selon de nombreux acteurs du secteur de 40m<sup>2</sup> à 25m<sup>2</sup> par employés en quelques dizaines d'années.



Rappelons par ailleurs que si l'on ramène la superficie totale du parc de bureaux (environ 12 millions de m<sup>2</sup>) à la totalité des emplois salariés de la Région (environ 600.000), on arrive à un ratio de 20m<sup>2</sup> de surface administrative par emploi, en ce compris les emplois commerciaux, industriels et autres.

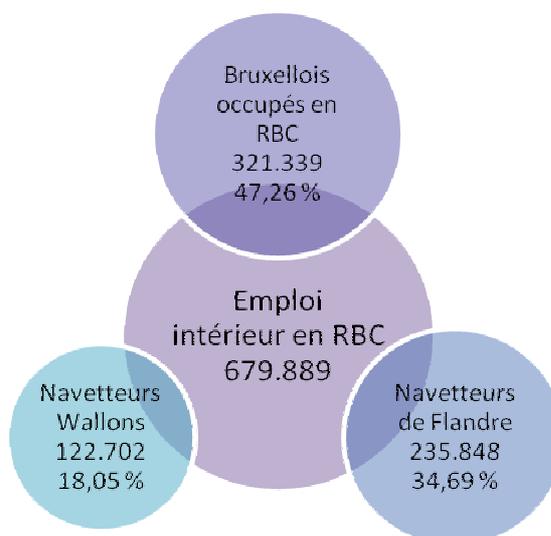


Figure 12 : Répartition de l'emploi en Région Bruxelles-Capitale<sup>13</sup>

Evolution de la population active*	1998	2004	2007
RBC Population totale active	567.280	615.580	620.910

Si l'on considère que les emplois en établissement bureaux concernent principalement les secteurs de la finance, des administrations et des services aux entreprises, nous pouvons considérer être aux alentours de **40m<sup>2</sup> de bureaux par emploi en RBC**.

Secteur*	1998	2000	2004	2006	2007
Finances	62.401	66.099	67.714	63.449	62.091
Administration publique	90.765	94.616	110.804	107.755	105.550
Services aux entreprises	79.419	84.332	86.181	87.684	99.346
<b>Total</b>	<b>232.585</b>	<b>245.047</b>	<b>264.699</b>	<b>258.889</b>	<b>266.987</b>

Croissance totale emploi *	* Source : IBSA – Cellule statistique
Période 1998-2007	+ 34.402
Moyenne annuelle (sur 9 ans)	+ 3.822

<sup>13</sup> Source : BRUXELLES! Eefje Vloeberghs, Eric Corijn, édition VUBPRESS, 2009

Notons à ce sujet que les chiffres liés à l'emploi en Région Bruxelles-Capitale ont évolué au cours des dernières décennies. Si le nombre de travailleurs a augmenté depuis cinquante ans (bien que cette augmentation reste relativement faible), le nombre de résidents travaillant à Bruxelles est quant à lui resté relativement identique. L'augmentation du nombre d'emplois serait donc due aux employés qui résident en dehors de la Région (navetteurs interrégionaux et étrangers).

Figure 13 : Evolution de l'emploi et de la part de travailleurs résidant en Région Bruxelles-Capitale.

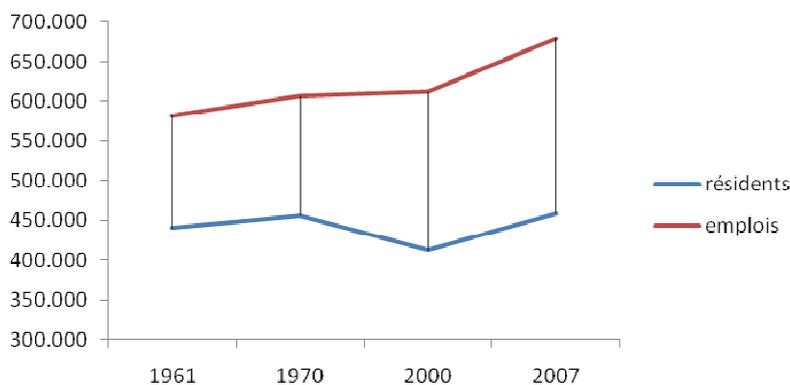
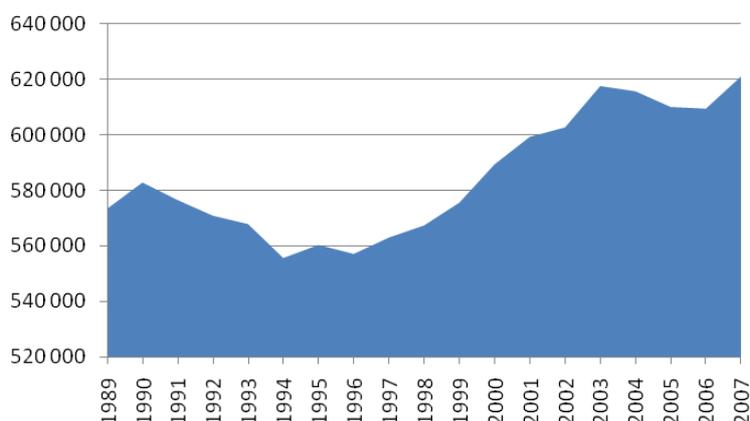


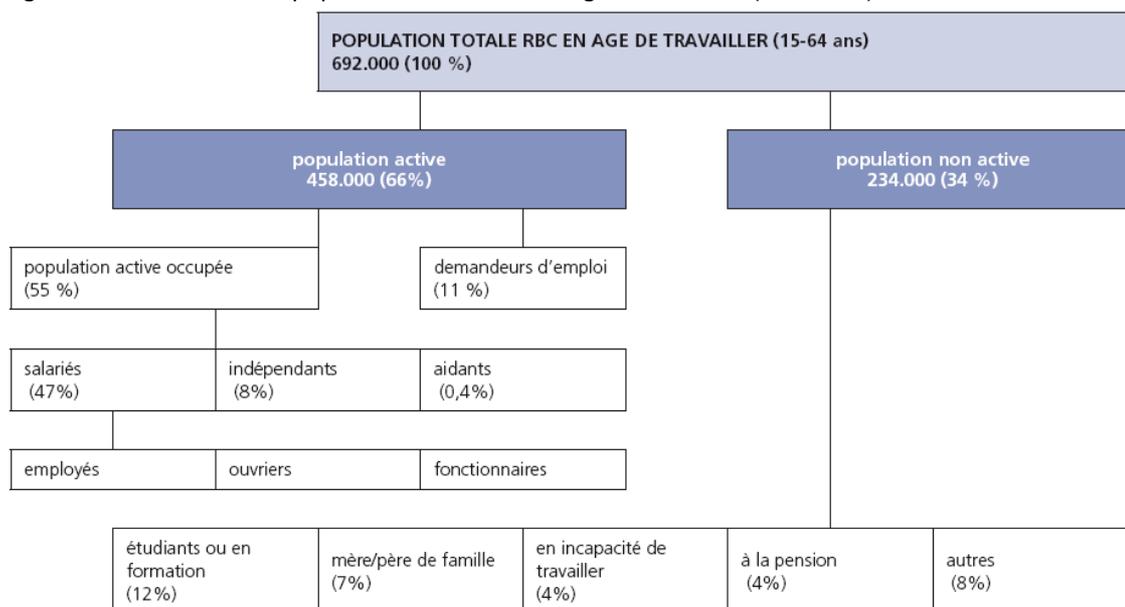
Figure 14 : Evolution de l'emploi par rapport à la population en âge de travailler en RBC.



Figure 15 : Évolution du nombre de postes de travail salariés en RBC.



Il faut noter que l'emploi administratif est de moins en moins un emploi salarié : si c'était bien le cas dans les années '50, actuellement, une tendance forte à l'externalisation est constatée. Au-delà d'une certaine tranche de revenus (estimée de 3.000 à 4.000 €), le personnel d'une entreprise semble trouver des avantages (pour des raisons fiscales et autres) en exerçant sous le statut d'indépendant ou par le biais de sociétés personnelles.

Figure 16 : Structure de la population totale RBC en âge de travailler (15-64 ans) en 2007<sup>14</sup>

Pour la raison évoquée ci-avant (report de personnes physiques vers des sociétés personnelles, la structure de l'emploi reste difficile à définir précisément.

Tableau 8 : Nombre d'établissements en RBC par taille d'entreprise et secteur – déc. 2007<sup>15</sup>

	< 5	5 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	> 100	Total
Agriculture, chasse et sylviculture	70	7	4	4			85
Industries extractives			1	2	1		4
Industries manufacturières	888	257	164	128	39	53	1 529
Electricité, gaz et eau	6	2	1	6	5	12	32
Construction	1 026	230	145	88	29	24	1 542
Commerce de gros et de détail	5 469	1 283	649	371	127	84	7 983
Hôtels et restaurants	2 074	532	260	136	31	26	3 059
Transports, entreposage et communication	871	209	166	94	45	62	1 447
Activités financières	684	265	192	118	44	97	1 400
Services aux entreprises	5 452	849	554	475	195	154	7 679
Administration publique	245	62	41	89	46	163	646
Enseignement	272	169	229	435	128	106	1 339
Santé et action sociale	1 186	376	353	277	92	92	2 376
Services collectifs	2 899	705	353	224	49	44	4 274
Ménages particuliers	403	9	1				413
Org. extraterr. et indéterminés	238	54	31	13	2	3	341
Activités mal définies	1					1	2
<b>Région bruxelloise</b>	<b>21 784</b>	<b>5 009</b>	<b>3 144</b>	<b>2 460</b>	<b>833</b>	<b>921</b>	<b>34 151</b>

Il faut également noter le nombre important de petites entreprises en RBC : les bâtiments de bureaux étant souvent destinés (et dessinés) à de grands occupants.

<sup>14</sup> Source: Steunpunt WSE dans « indicateurs statistiques de la RBC : IBSA – MRBC

<sup>15</sup> Source : ONSS, calculs Observatoire bruxellois de l'Emploi

## 5. Mécanismes financiers et fiscaux :

Les mécanismes financiers et fiscaux développés ces dernières années rendent la publicité foncière et la connaissance des valeurs plus difficiles (cessions de sociétés, loyers gratuits, valeurs faciales différentes des valeurs économiques).

Tableau 9 : Différence de valeurs logements/bureaux	Logements	Bureaux
Prix de revient	2.400 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup>
Marge	600 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>
Valeur de marché	3.000 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>
Impôts sur la marge	200 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Marge nette</b>	<b>400 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+600 €/m<sup>2</sup></b>
Surprix ou garantie de loyers gratuits	-	+450 €/m <sup>2</sup>
Economie de droits de mutation	-	+120 €/m <sup>2</sup>
Economie de la TVA (dans certains cas)	-	+420 €/m <sup>2</sup>
Ajustement comptable	-	-200 €/m <sup>2</sup>
Intermédiation et conseil	Inclus	-140 €/m <sup>2</sup>
<b>Marge nette</b>	<b>400 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.250 €/m<sup>2</sup></b>

L'optimisation fiscale, la pratique des périodes de garantie de loyers et l'octroi au locataire de mois ou d'années de gratuités rendent difficiles les analyses et comparaisons des marchés et des types d'actifs.

Dans l'exemple ci-dessus, un immeuble de bureaux, même non loué, peut être nettement plus profitable qu'un logement vendu et construit au même prix. Comme les opérations de promotion deviennent déconnectées des contingences du marché, il est difficile de tenir un discours rationnel sur l'équilibre entre l'offre et la demande, sur la valeur urbanistique et architecturale ou sur la rentabilité urbanistique de la mixité fonctionnelle.

### 5.1 Évolution des valeurs dans le temps

Malgré une activité d'investissement soutenue, l'évolution des loyers et des prix de vente des immeubles de bureaux a été, sur la période 1966-2005, inférieure à celle de l'inflation (et à celle des autres actifs immobiliers : maisons, centres commerciaux, appartements). Cela ne signifie pas que le secteur des bureaux n'est pas rentable, mais plutôt qu'il est assez volatile ou que les marges peuvent être dégagées à des points précis d'une « chaîne de production » globalement peu performante.

D'une manière paradoxale, mais qui illustre également la vraisemblance d'un excédent, les valeurs des bureaux ont sur ces 35 dernières années nettement moins augmenté que celles des logements, et moins augmenté que l'inflation.

- Les loyers des immeubles anciens se situent entre 100 et 150€/m<sup>2</sup>.
- Les loyers des immeubles neufs entre 150 et 250€/m<sup>2</sup>

En 1974, les loyers des meilleurs immeubles étaient de 75€/m<sup>2</sup>. L'indexation<sup>16</sup> de cette valeur aurait amené celle-ci à une valeur de 247,45 €/m<sup>2</sup>.

<sup>16</sup> Indice ABEX mai 2009 : 684 / Indice ABEX mai 1974 : 193 = Différence : 3,54

Tableau 10 : Évolution des loyers de marché indexés

Années	Loyers de marché		Index mai 2009	=	Loyers indexés mai 2009	Valeur de marché 2009	Valeur de marché neuf 2009	Différence (%)*
1966	€ 40,00	x	5,3741	=	€ 214,96	€ 60,00	€ 200,00	258,27%
1971	€ 65,00	x	4,5202	=	€ 293,81	€ 75,00	€ 200,00	291,75%
1974-1975	€ 75,00	x	3,2994	=	€ 247,45	€ 75,00	€ 200,00	229,94%
1981	€ 100,00	x	2,1423	=	€ 214,23	€ 100,00	€ 200,00	114,23%
1988	€ 165,00	x	1,5313	=	€ 252,67	€ 100,00	€ 200,00	152,67%
1996	€ 150,00	x	1,2692	=	€ 190,37	€ 125,00	€ 200,00	52,30%
2001	€ 175,00	x	1,1718	=	€ 205,06	€ 150,00	€ 200,00	36,71%
2005	€ 200,00	x	1,0916	=	€ 218,31	€ 175,00	€ 200,00	24,75%
2009	€ 200,00	x	1,0000	=	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	0,00%

\*différence entre la valeur de loyer indexé et la valeur de marché des immeubles neufs divisé par la valeur de marché (2009)

Source: Ch. Lasserre 2003, update 2005-2009

Tableau 11 : Prix au m<sup>2</sup> des bureaux<sup>17</sup> financés par certificats immobiliers au moment de l'émission et comparaisons avec les prix de vente

	Année	Prix/m <sup>2</sup>	Prix vente
Tervueren (avenue)	1973	910 €	
Balken	1978	1.016 €	810 €
Manhattan	1979	854 €	100 €
Glaverbel18	1985	910 €	-
Schuman 1	1986	1.487 €	2.585 €
Belliard (rue)	1987	1.512 €	1.522 €
Saint-Honoré	1987	1.180 €	786 €
t'Serclaes	1988	1.239 €	1.150 €
Arts (avenue)	1989	1.297 €	1.260 €
Cortenbergh (avenue)	1989	1.297 €	n.c.
Souverain (boulevard) 1	1989	1.297 €	900 €
Tour ITT	1989	2.752 €	2.850 €
Auderghem	1991	2.355 €	-
Beaulieu	1993	3.500 €	-
Régence (rue)	1994	2.242 €	-
Sainte-Gudule	1995	1.785 €	-
Colonel Bourg (rue)	1997	2.618 €	-
Diegem Kennedy	1997	1.918 €	-
Finest Tour Botanique	1997	1.407 €	2.050 €
Pléiades (avenue)	1997	2.533 €	-

<sup>17</sup> Prix « emplacements de parking compris »)

<sup>18</sup> Immeubles rénovés en cours de vie du certificat (avec endettement) :

Souverain : 250 €/m<sup>2</sup> ;  
Schumann : 850 €/m<sup>2</sup> ;  
Glaverbel : 945 €/m<sup>2</sup>.

Cette évolution de prix est due en grande partie à une situation quasi permanente de suroffre au cours de cette période de 40 ans, sauf en 1970-1973 et 1986-1990.

Tableau 12 : Synthèse de l'évolution des valeurs immobilières en RBC<sup>19</sup>

Année 1966 = indice 1	En 2008
Prix de vente des appartements	x 7,5
Prix de vente des maisons	x 12,2
Prix de vente des terrains à bâtir (national)	x 18,8
Prix à la consommation	x 5,3
Indice ABEX	x 7,8
Salaire des employés	
▪ nominal	x 8,6
▪ réel	x 1,6
Salaire des ouvriers	
▪ nominal	x 10,9
▪ réel	x 2,0
Prix de vente des bureaux	
▪ immeubles de 1966	x
▪ immeubles neufs	x
Loyer moyen des bureaux	
▪ immeubles de 1966	x 1,5
▪ immeubles neufs	x 6,9

## 5.2 Valeurs faciales / valeurs réelles

L'exemple<sup>20</sup> récent des conditions de location de l'immeuble Axa « The Capital » loué à la Commission Européenne est révélateur de la différence entre les loyers affichés et les loyers réellement pratiqués.

Le loyer annuel est de 200 à 245 €/m<sup>2</sup> mais ce tarif comprend l'aménagement des surfaces de bureaux et une gratuité de loyers correspondant à une durée de 18 mois.

Cela revient à ramener le loyer réel payé par la Commission à une valeur de 185 à 190 €/m<sup>2</sup>/an.

<sup>19</sup> Sources : CLI, STADIM, INS, SPF ETCS.

<sup>20</sup> Article « Les conditions de location de l'immeuble Axa à la commission illustre le hiatus entre loyers faciaux et loyers réels » par J. Blavier dans les Echos – 6 janvier 2010.

### 5.3 Financement des opérations par les banques :

---

La régulation financière (Credit Crunch) est généralement considérée comme l'un des moyens les plus efficaces de limitation de l'offre.

Rappelons que deux grands systèmes de financement existent :

- Le système américain : Dans lequel c'est un immeuble qui est financé sans recours possible contre l'emprunteur.
- Le système européen : Financiant un emprunteur avec un immeuble en garantie additionnelle.

Dans les deux cas, l'existence d'un locataire à long terme, de préférence du secteur public, est généralement considérée comme permettant un financement aisé.

Dans un système de type bruxellois, de transfert vers des immeubles neufs, la limitation de crédit ne restreint pas l'offre, mais peut plutôt entraîner des difficultés de refinancement des immeubles anciens (cas de la rue H. Wafelaerts).

La question du financement devient donc en grande partie une question de financement des reconversions.

C'est dans ce domaine qu'il y a énormément de différences entre le financement de bureaux loués rendant possible des emprunts à long terme, et le financement d'une opération de promotion immobilière prévoyant un changement d'affectation.

Ces opérations sont d'autant plus compliquées que, contrairement à une opération classique où l'immobilisation ne porte que sur le terrain, c'est ici un bâtiment à rénover qui reste improductif pendant la période d'étude et d'obtention des autorisations.

## 6. Évolution spatiale des bureaux :

### 6.1 Secteurs économiques et spatialité

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution des secteurs économiques dans le temps en comparant la manière dont le travail s'organise, s'implante et prend forme au travers des différentes périodes définies.

Figure 17 : Évolution et comparaison des secteurs économiques dans le temps<sup>21</sup>

	Bases des avantages de la compétitivité	Organisation du travail	Mode de travail	Localisation du travail
aire du savoir 1990 - aujourd'hui	<b>Spécialisation flexible</b> - connaissance - qualité - rapidité - flexibilité - réseaux	<b>Variété</b> - grandes entreprises décentralisées - travail à domicile - PME - <i>Start-up's</i> - indépendants	<b>Variété, intégration</b> - individualisation des compétences - réintégration du domicile et du lieu de travail	<b>Régions intégrées</b> - espaces économiques régionaux - qualité de vie - choix de vie - polarités - centres vitaux - alternance du travail - rapidité et adaptabilité - environnement naturel
aire industrielle 1940 - 1990	<b>Production de masse</b> - coûts réduits - quantité - stabilité - équipements - contrôle	<b>Modèle de l'usine</b> - grandes organisations - hiérarchie verticale	<b>Certitude, séparation</b> - hiérarchie - distinction (séparation des postes de travail) - Séparation du lieu de travail et du domicile - carrière mono-orientée - emplois longue durée	<b>Dispersion et isolement</b> - subdivisions - parcs technologiques - quartiers administratifs monofonctionnels - périurbanisation - centres commerciaux
aire préindustrielle 1880 - 1940	<b>Production à petite échelle</b> - expertise - spécialisation - qualité - fabrication sur commande	<b>Artisans</b> - artisans - travail à domicile - entreprises de taille moyenne	<b>Intégration</b> - intégration du lieu de travail et du domicile	<b>Lieux connectés,</b> - distances piétonnes - proximité - centres villes - quartiers industriels, logements ouvriers intégrés - banlieues connectées aux trains et aux trams
aire agraire avant 1880	<b>Travail manuel</b> - climat, météo, intempéries	<b>Fermes de petite taille</b>	<b>Intégration</b> - intégration du lieu de travail et du domicile	<b>Autonomie</b> - Villes et villages indépendants

<sup>21</sup> Source : Seth Fearey - James Irvine Foundation.

Alors que les marchés internationaux restent toujours orientés vers le secteur de bureaux haut de gamme, il semblerait que la compétitivité et la création d'emplois conduisent à l'apparition d'un secteur de bureau « low cost » qui permettrait de rendre les fonctions abritées moins volatiles.

Les bureaux « low cost » se différencient des bureaux bas de gamme du type de ceux qui sont, par exemple, annexés aux bâtiments industriels. A titre d'exemple, la conversion en espaces de bureaux « low cost » représenterait une alternative à la rénovation coûteuse de bureaux obsolètes en immeubles compétitifs avec des bâtiments neufs.

Francis Duffy classe les bureaux en quatre catégories :

- L'abri
- La ruche
- Le club
- La cellule

Les deux formes les plus traditionnelles d'organisation des bureaux sont « la ruche » qui correspond à un aménagement de bureau paysager classique et « la cellule » qui fait référence aux bureaux cloisonnés du type « Commission européenne ».

Duffy mentionne par ailleurs « l'abri » et « le club » comme formes nouvelles appelées à se développer : « l'abri » est une organisation plus informelle, non cloisonnée et qui correspond à un mode de travail par projet (ex : salle de presse pendant les Jeux Olympiques) ; « le club » est au contraire une organisation par local aux caractéristiques différentes qui peuvent être choisies par l'occupant en fonction de ses besoins : bibliothèque, cafétéria, local isolé pour travaux nécessitant plus de concentration, etc.

Selon les estimations établies par CLI sur base de son répertoire des immeubles de bureaux, le parc bruxellois se compose d'environ 70% d'espaces du type cellule, 20% du type ruche contre 10% seulement de type club et abri, qui sont cependant considérés comme les modes de travail du futur.

Le bureau « low cost » se rapprocherait vraisemblablement assez fort du bureau du type « abri » décrit par Francis Duffy.

Les modes de travail ont terriblement évolué au cours des dernières décennies et continuent à se métamorphoser progressivement.

L'archivage et l'accès à l'information étaient autrefois les éléments fédérateurs de la localisation du travail qui s'articulaient autour des données centralisées de l'entreprise. Le retour du travail à domicile, l'immatérialité des données et les télécommunications ont depuis fait leur apparition. Avec ces mutations se pose la question de la matérialisation de l'espace de travail.

Certaines entreprises prévoient de ne plus attribuer de postes fixes à leurs employés mais de mettre à disposition des locaux libres d'accès adaptés à des fonctions différentes.

En France, la société de consultants en finance *Andersen Consulting* a été pionnière de ce modèle. En adoptant ce mode de fonctionnement, elle a décidé de délaissier un immeuble tour dans le quartier de la Défense à Paris au profit d'un hôtel prestigieux sur les Champs-Élysées. Ses employés peuvent depuis réserver des locaux d'usages et de qualités différents en fonction des besoins de chacun. Ils peuvent se connecter n'importe où pour avoir accès aux

données de l'entreprise, s'isoler dans un local fermé pour rédiger un rapport ou recevoir des clients dans une salle de réunion luxueuse. La STIB, société de transports en commun, envisage le même principe de fonctionnement à Bruxelles.

Une entreprise a aujourd'hui le désir de communiquer une image qui se traduit par l'architecture de son lieu de travail. Une banque qui veut exprimer la pérennité et la sécurité de ses valeurs financières ne communique pas de la même manière qu'une agence de publicité qui cherche à démontrer son dynamisme.

Cette image se communique autant vers l'extérieur que vers l'intérieur, envers le personnel.

Alors qu'auparavant seuls les critères de confort de travail étaient pris en compte (qualité de l'air, de la lumière, du bruit,...) par les entreprises, aujourd'hui celles-ci font attention à la satisfaction de leurs employés.

Un employé satisfait est un employé rentable. Les considérations sur le confort de l'espace de travail sortent du domaine de la politique sociale des entreprises pour devenir un investissement. Pour diminuer les coûts liés aux bâtiments qu'elles occupent, les entreprises ont tendance à rationaliser les surfaces des espaces de travail ; une autre manière de tendre vers cette optimisation réside dans l'adaptabilité des lieux de travail aux besoins flexibles des entreprises.

La spécialisation de l'espace de travail et la complexité grandissante des installations techniques et des contraintes spatiales sont typiques du secteur de bureau haut de gamme. Cette tendance est paradoxalement en décalage avec l'évolution des modes de travail et amène à se poser des questions sur l'évolution, l'anticipation et l'adaptabilité du secteur immobilier administratif du point de vue économique et environnemental. Le figement de la fonction administrative au sein des immeubles de bureaux défavorise leurs potentielles réhabilitations, adaptations ou conversions dans le futur.

Dans des cas de plus en plus nombreux mais néanmoins marginaux, les modèles éprouvés du bureau cloisonné (la « cellule ») et l'aménagement paysager (la « ruche ») font place à des modèles flexibles d'organisation spatiale spécifique aux besoins changeants des usagers. Un exemple est le modèle scandinave de *Combi-Office* où les locaux sont adaptés aux différents besoins des employés : travail en groupe, accueil des clients, bureaux individuels.

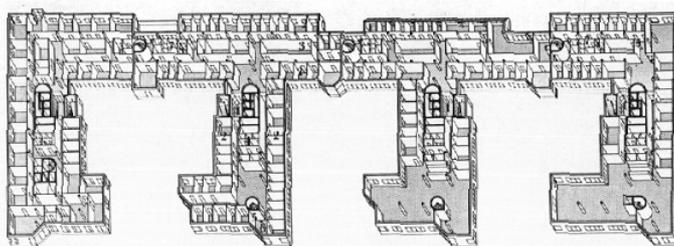


Figure 18 : Modèle d'aménagement cloisonné en bureaux individuels.

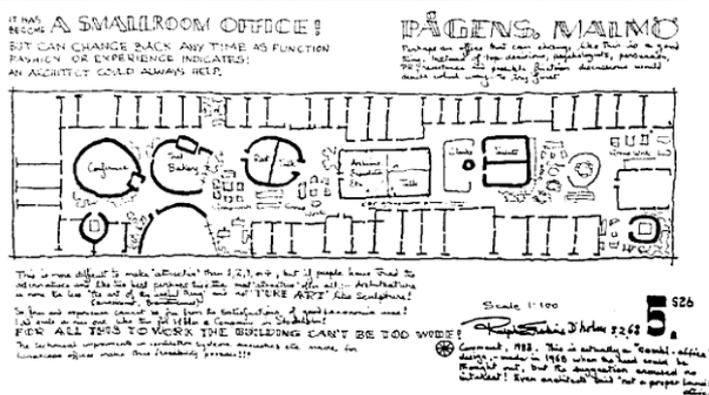


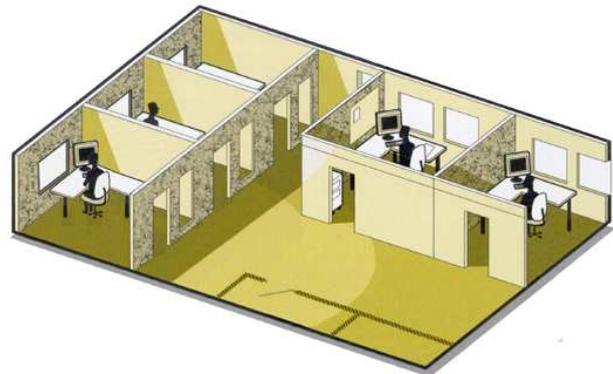
Figure 19 : Modèle d'aménagement *Combi-Office*

Alors que les lieux du travail et la matérialisation des espaces de travail ont toujours suivi l'évolution des modes de travail, on constate actuellement un décalage entre les immeubles de bureaux du parc immobilier, les besoins des acteurs du secteur immobilier administratif et l'évolution des modes du travail (flexibilité, variation de la taille des occupants, individualisation des compétences, réintégration du domicile et du lieu de travail).

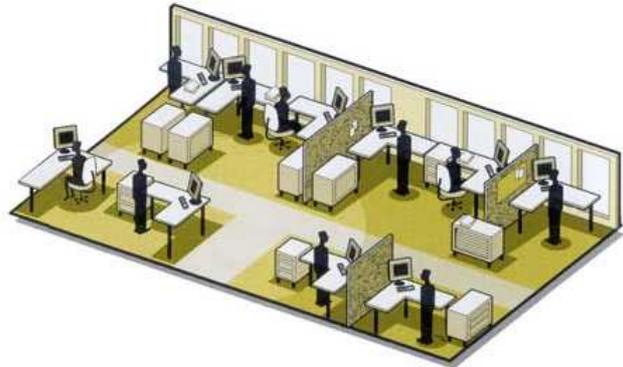
Ce phénomène se répercute sur l'offre et induit l'installation d'acteurs du marché de l'immobilier administratif dans des bâtiments non prévus initialement à cet effet afin d'y abriter la fonction administrative.

Figure 20 : Illustration des catégories d'organisation de l'espace de travail

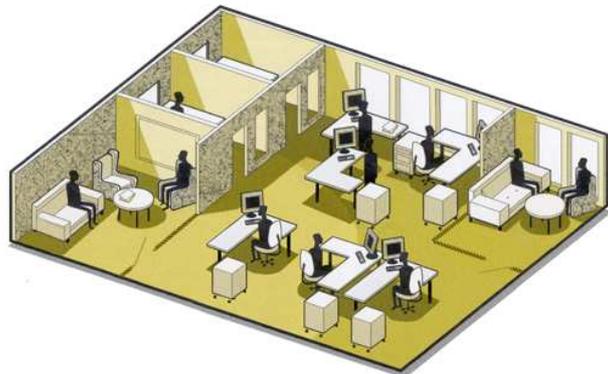
Cell Office : La Cellule



Open plan : La Ruche



Combi Office : Le Club/L'Abri



## 6.2 Filtrage et percolation des immeubles de bureaux

Le tableau ci-après illustre le mécanisme de filtrage et percolation appliqué au cas des immeubles de bureaux. Rappelons que le processus de filtrage vise à démontrer l'évolution progressive d'un bâtiment d'une situation d'immeuble neuf abritant les fonctions les plus onéreuses vers des fonctions de moins en moins valorisantes, jusqu'à aboutir à une situation d'abandon à partir de laquelle, soit la démolition, soit la rénovation sont justifiées.

Il s'agit d'une théorie développée dans les années '50 dans les villes nord américaines se vidant progressivement suite à l'exode suburbain.

Il ne s'agit pas d'un mécanisme souhaitable ou exemplaire, mais simplement d'un constat. Ces études connaissent néanmoins actuellement un regain d'intérêt en raison des potentialités offertes par les changements d'affectation et les mutations fonctionnelles, l'un des enjeux en urbanisme actuellement étant de voir s'il est possible de gérer l'obsolescence accélérée de certaines fonctions (bureaux) en faisant évoluer le bâtiment considéré comme obsolète vers des fonctions qui nécessiteraient des travaux structurels moins importants. En outre, ces autres fonctions ont en principe des durées de vie plus longues avant d'être considérées comme étant fonctionnellement obsolètes : c'est le cas des logements, des écoles, etc. Mentionnons enfin que la restauration de carnets d'entretien permettrait de mieux suivre les cycles de vie des bâtiments.

Figure 21 : Filtrage et percolation des immeubles de bureaux

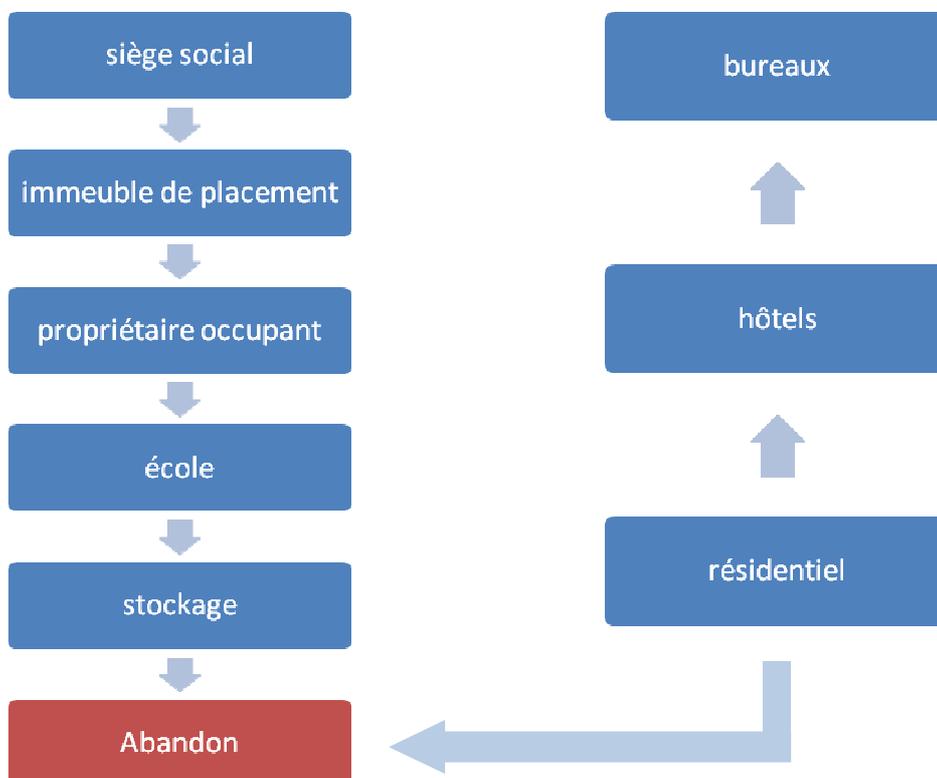


Figure 22 : Immeubles libérés par le service public pour occuper la Tour des Finances

**Services des Finances :**

Bd d'Ypres 41 Saintelette  
 Place Rouppe 16  
 Marché aux Poulets 52  
 Rue Stevens 7  
 Bd du Midi 33  
 Cantersteen 47  
 Rue Hanssens 11/13  
 Avenue P.H. Spaak 37  
 Place Morichar 29/33  
 Rue Belliard 45  
 Bd Br. Whitlock 114 - 116  
 Bd Br. Whitlock 87/93  
 Av. des Coccinelles 104A  
 Av. De Smet de Naeyer 53  
 Rue du Duc 100  
 Av. Louise 233/245(Tocopro)  
 Bd de la Révision 24  
 Bd de la Révision 70  
 Avenue Carton de Wiart 128  
 Chaussée de Wavre 1680  
 Rue des Champs 49-61

**Services du SPF Sécurité sociale :**

Rue Stevens 7  
 Centre 58  
 Eurostation

**Services du SPP Développement durable :**

WTC III

**Services de l'AFSCA :**

WTC III  
 Rue de la Loi 62



### 6.3 Durée de vie des immeubles

L'une des questions importantes est celle de la durée de vie des immeubles actuels et futurs. En ce qui concerne le parc existant, la notion de qualité environnementale remonte au début des années 2000. Quelques immeubles font état de cette préoccupation : Berlaymont, Solaris, Waterside, van Volxem (en projet), Atlantis(en chantier), Caméléon. Quid des autres ? Les rénovations effectuées depuis cette époque ont-elles permis une mise à niveau (cfr Observatoire des bureaux pour chiffres). Quid des immeubles loués à long terme ? Plusieurs facteurs d'obsolescence peuvent exister :

- consommation énergétique
- morphologie
- localisation
- finance

Ce dernier facteur semble très préoccupant : en effet, au cours de la plupart des périodes étudiées, la valeur de marché des immeubles neufs reste inférieure aux indices des prix à la consommation et des prix de construction.

Pour donner un exemple, un locataire ayant négocié en 2003 un bail de 6 ans à 200 € se retrouve, en 2009, à 229 €. S'il a une échéance de bail, il peut réduire sensiblement ses charges en déménageant. S'il n'y a pas de demande nette positive, l'immeuble de 6 ans devient économiquement obsolète.

Il apparaît que la durée de vie est extrêmement variable d'un immeuble à l'autre : il n'est pas possible d'affirmer qu'un immeuble devient inutilisable après une durée que certains fixent parfois actuellement à une quinzaine d'années.

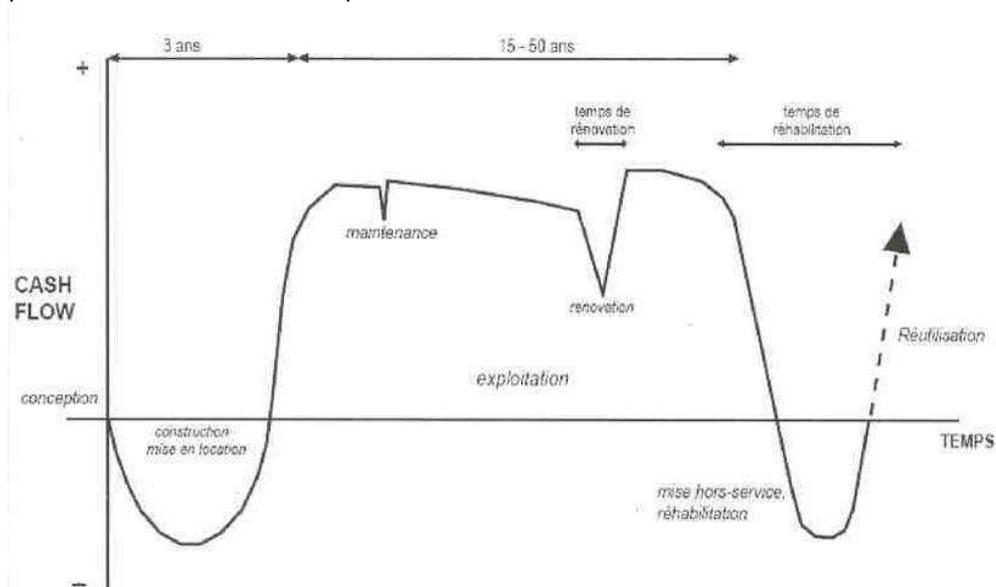


Figure 23 : Le cycle de vie d'un immeuble<sup>22</sup>

La conception de bâtiments dans une optique de durabilité nous paraît donc tout à fait centrale ; certains exemples d'immeubles restant occupés de manière tout à fait adaptée depuis plus de trente ans nous donnent à penser que l'obsolescence rapide n'est pas une fatalité. La durabilité est d'autant plus importante que les opérations de demande en reconstruction sont très pénalisantes sur le plan environnemental.

<sup>22</sup> Adaptation du graphique de E. Sarah Slaughter « design Strategies to increase building flexibility », Building Research & Information, (Taylor and Francis), 2001

## 7. Positionnement international de Bruxelles :

### 7.1 Positionnement du secteur des bureaux bruxellois en 2009

L'analyse CBRE Global Office Rents (novembre 2009) mentionne divers classements des 50 principaux pôles de bureaux dans le monde.

Tableau 13 : Le loyer des bureaux (segment de prix supérieur)

Place	Ville	Loyer - \$/sqf/an
1	Londres West End	184.85
6	Paris	122.51
11	Luxembourg	88.66
18	Genève	78.93
29	Glasgow	66.42
30	Aberdeen	65.62
41	Amsterdam	54.44
<b>42</b>	<b>Bruxelles</b>	<b>54.06</b>
48	Sidney	52.05
50	Washington	51.74

N.B. : \$ 1 = € 0,7269    1 sqf = 0,093 m<sup>2</sup>

### 7.2 Évolution des valeurs internationales :

Le rapport mentionne que les valeurs ont connu en 2009 une baisse sans précédent : entre 64,6 % et 17,4 % sur 35 des 50 villes : 15 d'entre elles connaissent cependant une hausse de 3,6 à 12,3 %. L'index des loyers des 15 principales villes européennes a baissé de 10%. Dans la zone Europe-Afrique-Moyen Orient, les loyers ont baissé de 41,9% à Abu Dhabi, de 33,3% à Dublin, de 18,9% à Barcelone et de 11,7% à Bruxelles.

Dans un tel contexte, il est très probable que l'année 2010 sera en hausse, ce qui signifiera plus un rattrapage d'une partie de la baisse qu'une amélioration réelle.

Une question assez souvent soulevée est que Bruxelles résiste mieux que les autres villes. La constatation doit cependant être nuancée. En effet, Bruxelles étant – avec Washington – l'une des villes les moins chères, le « potentiel » de baisse y est plus limité. Ces deux exemples ne montrent pas une résistance particulière des villes-capitales mondiales, toutes deux étant à des niveaux plutôt bas dans le classement (42<sup>ème</sup> et 50<sup>ème</sup>).

Un autre indicateur est la durée des périodes de gratuité généralement accordées et qui reflète la solidité des loyers. Cette durée doit être rapportée à la durée des baux (de 3 à 10 ans) et le rapport mentionne des périodes de gratuité de 3 à 36 mois dans 34 villes, sur un échantillon de 54. Seules Oporto, Tel Aviv, Copenhague, Helsinki, Istanbul et les villes d'Afrique du Sud échappent à ce qui semble être devenu une règle.

En zone Europe, le montant des investissements immobiliers (neufs plus mutation) est passé d'un montant de 80 milliards d'euros en 2009 (Q4) à 10 milliards d'euros en 2009 (Q2).

De manière très schématique, il semble cependant que la dualité entre l'activité locative déprimée, et celle de l'investissement montrant des signes de reprise subsiste. Sur le plan de l'investissement, on note que Londres est très international et Rome quasi totalement local.

Tableau 14 : Classement des villes européennes selon le take-up brut, le taux de vacance et les loyers haut de gamme

	TAKE-UP (m <sup>2</sup> )			VACANCY RATES (%)			PRIME RENTS (€/m <sup>2</sup> /year)		
	2008	2007	2006	Q4 2008	Q4 2007	Q4 2006	Q4 2008	Q4 2007	Q4 2006
Moscow	2,400,000	2,100,000	1,500,000	10.0	5.0	2.0	821	992	684
Central Paris	1,932,000	2,205,000	2,305,000	5.5	4.9	5.5	830	825	730
Central London	851,000	1,220,000	1,309,000	7.2	4.8	6.2	1,113	1,336	1,058
Munich	786,000	834,000	671,000	8.4	8.6	7.9	408	372	354
Frankfurt	596,000	629,000	621,000	12.2	13.3	14.5	450	450	420
Hamburg	544,000	564,000	459,000	6.1	6.3	6.6	312	300	282
Madrid	490,000	963,000	800,000	8.9	7.3	7.4	492	480	372
Berlin	468,000	500,000	586,000	7.7	8.2	8.3	264	264	246
Brussels	463,000	524,000	627,000	9.3	9.7	10.2	295	295	295
Düsseldorf	424,000	487,000	293,000	10.0	10.9	11.7	282	270	258
Barcelona	319,000	362,000	355,000	8.7	5.3	5.4	303	324	300
Bucharest	312,000	435,000	268,000	4.5	2.0	3.5	264	276	234
Amsterdam	295,000	330,000	380,000	15.3	15.0	16.5	370	370	330
Cologne	290,000	277,000	295,000	8.3	8.7	10.0	258	253	245
Milan	271,000	281,000	300,000	7.0	6.7	7.3	550	530	520
Luxembourg	257,000	187,000	156,000	2.1	3.0	4.1	576	480	420
Lyon	240,000	289,000	211,000	5.4	5.1	5.6	260	260	210
Lisbon	232,000	201,000	161,000	7.1	7.2	11.4	252	250	242
Thames Valley	181,000	300,000	262,000	12.6	13.1	16.0	291	276	291
Lille	148,000	200,000	188,000	n.a.	n.a.	n.a.	200	190	180
Athens	110,000	120,000	140,000	10.0	6.0	6.5	336	348	336
Marseille	105,000	149,000	177,000	n.a.	n.a.	n.a.	220	210	200
Manchester	103,000	225,000	98,000	8.8	8.3	5.3	334	317	317
The Hague	79,000	231,000	260,000	10.6	8.4	8.6	205	205	205
Kiev	n.a.	n.a.	n.a.	10.0	1.2	2.2	51	42	33

BNP Paribas Real Estate Research

Les marchés ne sont cependant pas uniformes et peuvent, par exemple, être classifiés par :

- a) Localisation ;
- b) Caractéristique, ancienneté, techniques et morphologie des immeubles ;
- c) Concentration d'occupants.

a) Localisation :

Localisations	Bruxelles	Londres	Paris
<b>CBD</b>	Gare du Nord Gare Centrale	City	I et VIII <sup>ème</sup> arrond.
<b>Zone A</b>	Quartier européen	West End	Défense
<b>Zone B</b>	Canal		Périphérique
<b>Décentralisé</b>	Bd de la Woluwe		Marne la Vallée
<b>Aéroport</b>	Diegem		
<b>Nouveau pôle</b>	?	Canary Wharf	Saclay

Note sur l'obsolescence des localisations :

Quelques exemples significatifs nous paraissent être la déconcentration des fonctions financières par rapport aux pôles historiques (la Bourse et la Banque Nationale) et, dans une moindre mesure, la presse et les imprimeries localisées traditionnellement de part et d'autre de la rue Neuve (Bd Émile Jacqmain, rue du Marais, rue des Sables, rue Royale), ou le cinéma (rue Royale Sainte Maire) ; plusieurs compagnies d'assurances étaient localisées rue de la Loi (sauf les deux plus importantes), voisines des administrations publiques dans le quartier du Parlement.

Cette mutation des localisations est un phénomène plus global : en Grande Bretagne, le big bang financier a poussé les banques en dehors de la City de Londres avec, en dix ans, une inversion de valeur par rapport au West End.

D'une manière générale, il existe un nomadisme croissant des fonctions administratives, même si ce phénomène ne touche qu'assez peu le secteur public.

b) Caractéristique, ancienneté, techniques et morphologie des immeubles :

	Neuf	Rénové	Moderne	Classé	Ancien	Obsolète
<b>Technique</b>	HQE		< 10 ans			
<b>Morphologie</b>	Tour	Urbain	Détaché		Business park	

c) Concentration d'occupants :

Classement selon les métiers et les secteurs : gouvernement, Europe, finances, avocats, etc.

Figure 24 : Taux de vacances dans les principales villes d'Europe

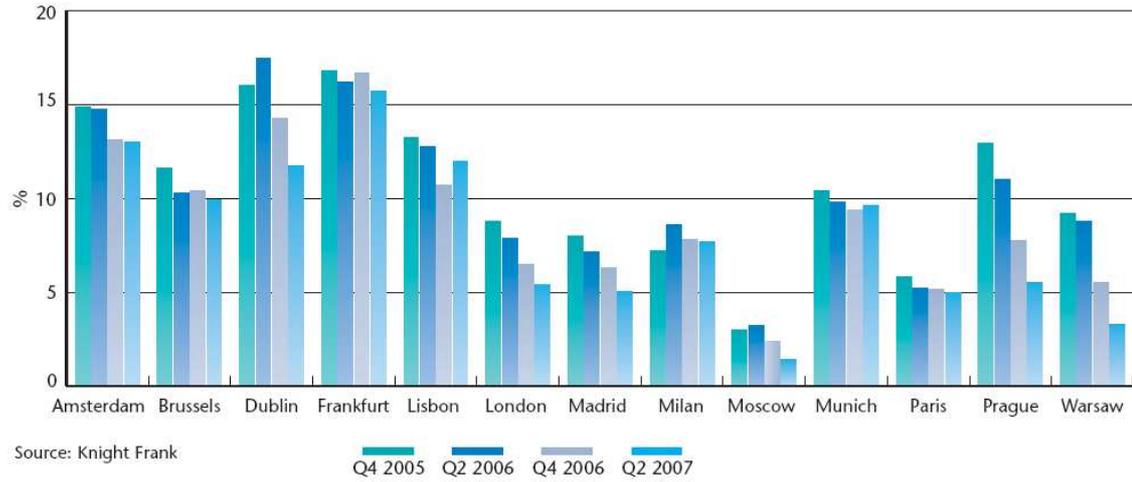
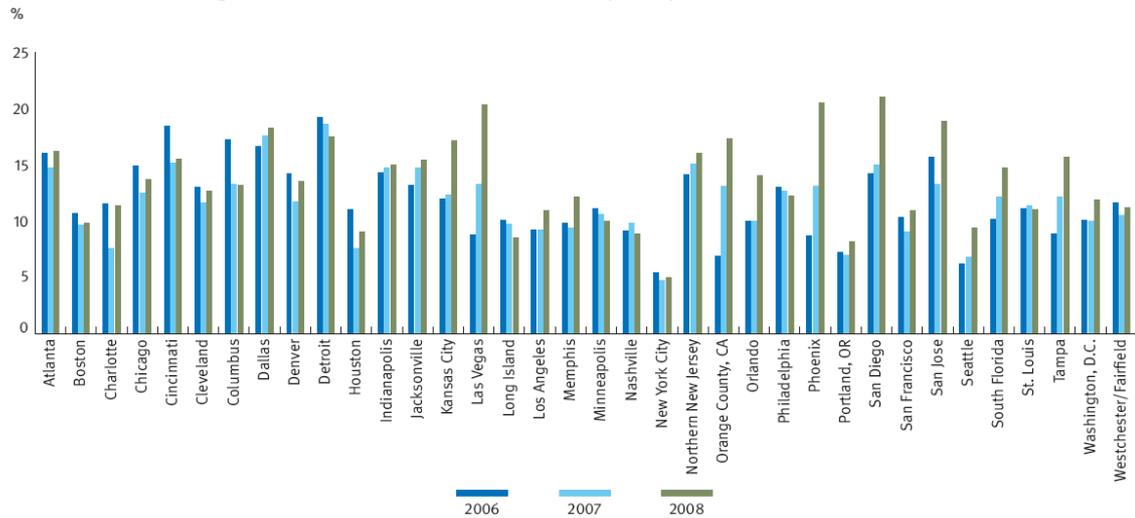


Figure 25 : Taux de vacances dans les principales villes des Etats-Unis



## PARTIE II : POTENTIALITES D'ENCADREMENT

---

### 1. Faut-il réglementer ?

---

Plusieurs recommandations ont été émises et pourraient être suivies en parallèle.

1. Il faut maintenir et poursuivre le processus de transparence et d'information.
2. La question du suivi de l'évolution de la conception et de la localisation des espaces à vocation économique doit rester à l'ordre du jour.
3. La question de la concurrence interne et interrégionale doit également être approfondie :

En effet, le processus de concurrence n'est pas le même pour un bureau belge qui hésite entre Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-St-Etienne, et des bureaux de services avancés ou des back-offices qui étudient les avantages comparatifs entre Auderghem et Bangalore.

En ce qui concerne les chiffres dont nous disposons, ils nous incitent à nous méfier des idées reçues en matière de délocalisation de bureaux en dehors de Bruxelles.

Que l'on s'en réjouisse ou non, la part de bureaux des 19 communes de la Région Bruxelles-Capitale, par rapport aux 23 autres communes de l'agglomération bruxelloise est restée constante sur la période 1974-2009.

Le problème des bureaux est donc un problème qui concerne au premier chef la Région Bruxelles-Capitale et il est donc normal qu'elle fasse entendre son point de vue d'une manière prioritaire et privilégiée. Et ce d'autant plus que les matières concernées sont également fédérales.

Sur le plan pratique, faut-il privilégier l'interdiction ou le report des bureaux futurs, ou l'occupation et l'utilisation des bureaux existants ?

C'est avant tout ce dernier objectif qui nous semble devoir être privilégié. En effet, il semble compliqué de diminuer ou d'arrêter réglementairement le nombre de mètres carrés de bureaux autorisés ou autorisables. Les possibilités de recours contre ce type de système sont nombreuses et la probabilité de réussite d'un moratoire au sens strict est faible.

Par ailleurs, plus de 1.500 logements ont déjà été autorisés ou créés dans les surfaces construites à usage de bureaux. Il faut poursuivre cette tendance par des voies à la fois négociées et réglementaires, et tirer les enseignements des opérations déjà réalisées qui montrent l'extraordinaire diversité des logements ainsi créés.

Nous estimons par ailleurs au stade actuel que le volume global de 12 millions de m<sup>2</sup> est suffisant pour les besoins économiques et administratifs à localiser dans la Région dans les années à venir.

Nous estimons également que la création de nouvelles surfaces de bureaux devrait s'accompagner d'un nombre équivalent de surfaces désaffectées. Le take-up net étant faible, voire négatif. De nombreuses solutions sont techniquement envisageables.

Pour conclure, nous estimons qu'il faut prendre des mesures qui ne sont pas conjoncturelles mais structurelles. Le monde des bureaux évolue mais il est aussi influencé dans certains cas par les phénomènes de mode, qui sont parfois difficilement compatibles avec les politiques à long terme de l'aménagement du territoire.

Heureusement, au-delà de ces modes et des visions *court-termistes* qui ne sont pas forcément synonymes de rentabilité, il existe des acteurs qui sont rentrés dans un véritable processus économique et social seul garant de l'avenir de notre région.

Intervenir au stade actuel dans la zone d'activité administrative ou sur les immeubles de bureaux pourrait donc relever de plusieurs instruments :

- 1) la réglementation ;
- 2) l'incitation active ;
- 3) les mécanismes de marché ;
- 4) la contractualisation ;
- 5) le contrôle foncier ;
- 6) la taxation des immeubles vides ;
- 7) la limitation des permis dans le temps.

Passons brièvement en revue les différents outils reprenant les potentialités d'encadrement :

### **1.1 La réglementation :**

---

Si l'on prend pour principe qu'une modification (par PPAS par exemple) des droits conférés par le PRAS provoquerait des difficultés réelles et qu'un tel changement devrait raisonnablement être exclu, il existe trois domaines d'actions : la densité, les gabarits et le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme). Le RRU n'ayant pas d'effet rétroactif, il reste les gabarits et densités, la définition de ceux-ci pouvant alors idéalement se faire dans le cadre d'un plan d'ensemble.

### **1.2 Les incitants actifs :**

---

Ils consisteraient en primes et subventions telles que par exemple pratiquées avec succès dans le cadre des contrats de quartier, mais sans grande justification sociale.

### **1.3 Les mécanismes du marché :**

---

C'est le domaine dans lequel se situent les analyses réalisées car il paraît difficile d'agir à une échelle suffisante sur la mixité en s'opposant aux mécanismes de marché. Cependant, il faut tenir compte du fait que les mécanismes financiers des marchés immobiliers peuvent s'écarter de certains mécanismes de marché en ce qu'ils peuvent parfois déroger aux principes de diversification et d'innovation. Les mesures proposées devront donc tenir compte de ces spécificités.

### **1.4 La contractualisation d'économie mixte ou privée :**

---

Il s'agit d'un instrument qui est encore peu pratiqué et qui ne pourrait sans doute que difficilement produire des résultats rapides.

### 1.5 Le contrôle foncier :

---

il s'agit sans doute de l'un des moyens les plus efficaces (La Défense, Louvain la Neuve). Dans les années 70, il était rarissime qu'un investisseur institutionnel accepte de dissocier la propriété du terrain de celle des constructions ; ce « dogme » est aujourd'hui remis en cause par les opérateurs privés eux-mêmes qui, pour des raisons fiscales, acceptent des démembrements qu'ils n'auraient jamais admis pour des raisons urbanistiques ; cette évolution ouvre donc la porte à un pilotage foncier, notamment dans les ZIR et autres zones appartenant à la région ou éventuellement à un propriétaire public (dans ce dernier cas, nous proposons que en cas de cession, la nue propriété, qui ne représente en général qu'une valeur réduite, revienne à la Région (qui pourrait monnayer ce transfert contre la transformation de zones d'équipements).

### 1.6 La taxation des immeubles vides :

---

La modification peut s'opérer de plusieurs manières :

**Pour les immeubles neufs :** ne plus permettre le report de l'enrôlement au précompte immobilier ; cette mesure sera sans doute très efficace pour ralentir la production d'immeubles spéculatifs, mais se heurte au problème pratique de fixer la date exacte de fin des travaux, un développeur d'immeubles vides pouvant alors avoir intérêt à le laisser en chantier pendant des années ; une des solutions serait de fixer une durée maximale de travaux avant enrôlement dans le permis. Il faut cependant noter qu'une disposition similaire imposée lors de la vente des terrains « Dollard Land » (aujourd'hui North Galaxy) par la commune de Schaerbeek s'était révélée assez peu efficace ; ce point devrait être analysé pour éviter les mêmes problèmes.

**Pour les immeubles existants :** il faut tout d'abord noter qu'il s'agit souvent de parties d'immeubles, ce qui nécessitera un calcul adapté ; les modalités devront tenir compte des objectifs : veut-on privilégier :

- la mise sur le marché à des loyers plus faibles
- la conversion
- la rénovation
- les recettes fiscales

Il faut cependant noter que, bien que cela existe, nous ne connaissons que très peu de propriétaires privés de bureaux qui laissent volontiers leurs immeubles vides (le cas semble plus fréquent en logements et terrains). Ils n'ont en effet pas à attendre d'affectations plus favorables, de permis nouveaux (dans la plupart des cas, ils attendent surtout un locataire), etc. Il nous semble que le plus souvent la taxe devrait servir à les « forcer » à vendre, ce qui lève en effet l'un des obstacles les plus courants à la mutation fonctionnelle.

### 1.7 La limitation des permis dans le temps :

---

Si l'on admet que les immeubles ont une durée de vie de plus en plus réduite, et que les permis d'environnement ont une durée limitée, la perpétuité des permis devient moins compréhensible ; en outre, tant les plans d'affectation que les permis tendent à introduire des dispositions plus personnelles que réelles (encore renforcées par les études d'incidences). Il faut noter que cette mesure implique une modification du COBAT.

## 2. Impact sur le développement économique

---

Contrairement à une opinion répandue, bien que sans doute minoritaire, la financiarisation<sup>23</sup> des investissements immobiliers ne signifie pas que ces investissements soient de ce fait entrés dans une ère d'accroissement de leur rentabilité.

Il serait sans doute hâtif d'assimiler financiarisation et rentabilité. Financiarisation n'est donc pas pris dans un sens synonyme de rentabilisation. Il existe des produits financiers non rentables tout comme il existe de l'immobilier non financier très rentable.

Par financiarisation, nous entendons plus particulièrement ici la titrisation et le refinancement (*leverage*). Par contre d'autres outils de « financiarisation » tels que les « *property futures* » n'ont pas été pris en compte.

Le mode de financiarisation pris en compte peut avoir des impacts importants sur les opérations immobilières. Cet impact est assez évident lorsqu'il s'agit de refinancer une opération de location à long terme. Le sujet de la titrisation est trop vaste pour être analysé ici en profondeur. Mentionnons simplement que ces mécanismes peuvent favoriser la défiscalisation, la rapidité de rotation et l'internationalisation. Ils peuvent aussi déconnecter la gestion de la propriété et la diversité des mécanismes de rémunération de la gestion peut induire des comportements parfois difficiles à appréhender.

### 2.1 Cohérence ou discordance entre le marché de l'investissement et la demande en occupation

---

Quel pourrait être l'effet d'une réglementation de la production de bureaux sur :

- les opérations d'investissement
- l'adéquation entre l'offre et la demande des occupants

Les critères de compétitivité et d'attractivité sont-ils les mêmes pour les deux catégories d'acteurs ?

### 2.2 L'attractivité des investissements existants neufs :

---

Une éventuelle demande non satisfaite en bureaux pourrait-elle être orientée vers d'autres catégories sectorielles ?

Un volume de mutation de 600.000m<sup>2</sup> peut correspondre à une demande réelle de 100.000m<sup>2</sup> (2005) et une demande apparente de 500.000m<sup>2</sup>. Dans certains cas, la demande ou absorption nette est négative.

Les efforts méthodologiques doivent donc être poursuivis car il existe maintenant des outils permettant une meilleure connaissance. Encore faut-il, comme pour les économies nationales, choisir les indicateurs les plus pertinents. En la matière, nous proposons comme indicateurs :

- le taux d'occupation
- l'évolution de l'emploi public/privé

---

<sup>23</sup> Ce mot n'existant pas, il a paru utile de le définir.

Du point de vue des autorités régionales et communales, trois autres indicateurs ont leur importance :

- les recettes en droits d'enregistrement
- l'évolution des taxes communales et régionales
- les recettes de précomptes

La définition des besoins réels pose problème. Quantitativement et sur la période considérée, la croissance moyenne du parc a été de 200.000m<sup>2</sup>/an :

- parc en 1978 : 5.400.000m<sup>2</sup>
- parc en 2009 : 12.000.000m<sup>2</sup>

soit 6.600.000m<sup>2</sup> en 32 ans, ou 200.000m<sup>2</sup> par an.

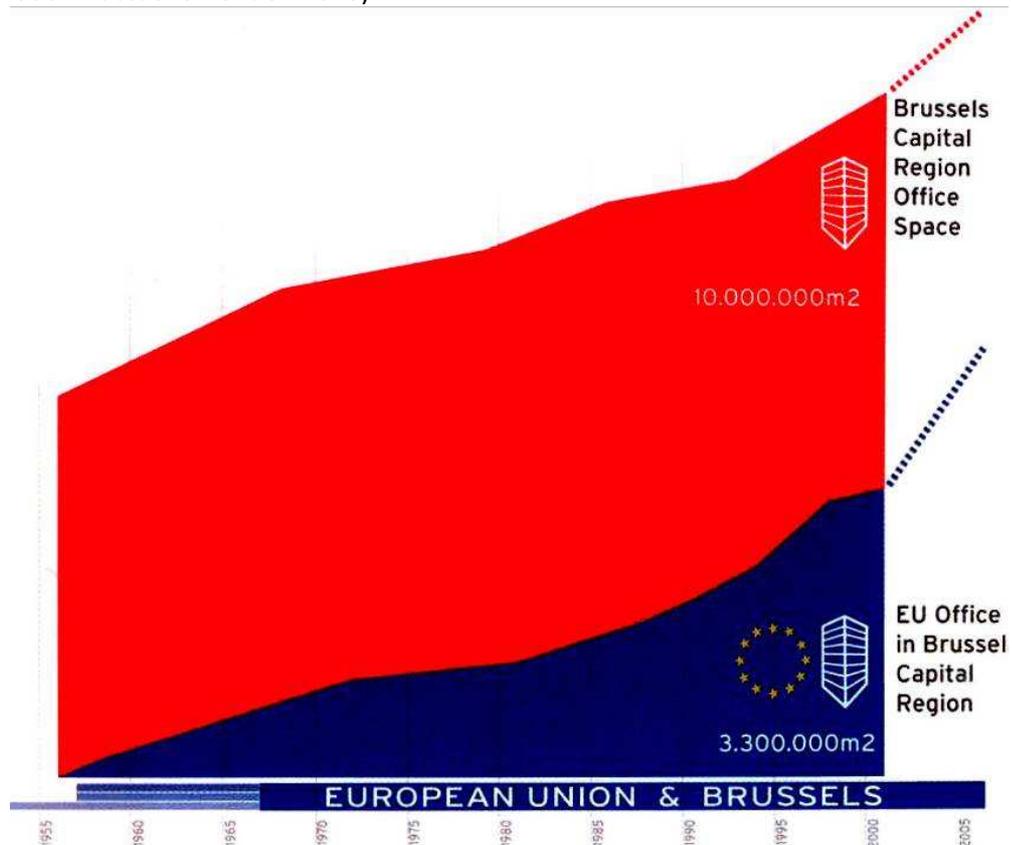
En ce qui concerne les surfaces occupées, si l'on prend en compte :

- 1978 : 5.000.000m<sup>2</sup>
- 2009 : 10.000.000m<sup>2</sup>

la croissance devient de +/- 150.000m<sup>2</sup>/an

D'autres chiffres peuvent intervenir : si l'on prend en compte + 120% en 35 ans, il faudrait 14.400.000m<sup>2</sup> de plus en 35 ans, soit 411.000m<sup>2</sup>/an.

Enfin, les années 2000 ont été marquées par des surestimations puisque l'étude Koolhaas<sup>24</sup> estimait que les fonctions européennes occupaient 3.300.000m<sup>2</sup> en l'an 2000 (contre 1.500.000m<sup>2</sup> actuellement en 2010).



<sup>24</sup> Etude "Brussels, Capital of Europe" - Final Report, October 2001 commandée par R. Prodi et G. Verhofstadt.

### 3. Faisabilité

#### 3.1 Planification :

Le premier plan de secteur de la Région de Bruxelles-Capitale reposait plus sur des considérations urbanistiques que sur des questions d'offre et de demande : il s'agissait d'éviter le remplacement de quartiers de logements par une fonction administrative dont l'expansion ne semblait pas connaître de limites.

Le plan de secteur limitait le plan à certaines zones et certains axes à grande circulation. Le PRAS prenait aussi comme hypothèse de travail une fonction en expansion, notion remise en cause par la différenciation entre demande nette et demande brute.

Tant ce gouvernement que ses prédécesseurs se sont toujours souciés d'analyser régulièrement la question des surfaces de bureaux. En effet, sur un territoire limité, la Région continue à concentrer l'immense majorité des bureaux du pays.

	1982		2009	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Région Bruxelles-Capitale	3.614.000	100	11.455.000	317
Périphérie	708.000	100	2.000.000	282
TOTAL	4.322.000	100	13.455.000	311

Key figures	Districts						
	Centre	South	Léopold	North	Louise	Decentralised	Periphery
Stock (m <sup>2</sup> )	2 400 000	475 000	3 485 000	1 450 000	770 000	2 875 000	2 000 000
% of total	17,8%	3,5%	25,9%	10,8%	5,7%	21,4%	14,9%
% second hand buildings	45,0%	23,5%	27,3%	21,5%	52,5%	38,0%	5,0%
% Vacancy	6,3%	1,0%	9,1%	6,5%	11,4%	15,5%	20,9%
Prime rents	210	195	265	195	200	185	165
Prime yields (%)	6,25%	6,80%	6,00%	6,50%	7,00%	8,00%	8,50%
<b>Strong and weak points of the various districts of the Brussels Capital Region</b>							
Advantageous fiscal regime	-	-	-	--	-	-	++
Access by public transport	++	++	+	++	=	-	--
Quality of stock	=	+	+	++	-	=	+
Presence of facilities	++	++	++	++	++	+	+
Presence of green areas	-	--	-	-	=	+	++

Figure 27 : Tableau des données relatives au marché des bureaux de Bruxelles en 2009<sup>25</sup>

Sur le plan de la méthodologie des analyses menées depuis 1974 par les spécialistes consultés, on entend par immeuble de bureau un immeuble de plus de 1.000m<sup>2</sup> locatifs hors sol, mesurés selon la pratique en vigueur en Belgique<sup>26</sup>, et dont la fonction administrative représente plus de 90% des surfaces<sup>27</sup> et ne sont pas l'accessoire d'une autre<sup>28</sup>.

<sup>25</sup> Source : De Crombrugge & Partners dans Belgian Real Estate Showcase 2010. Edition spéciale Profacility Magazine

<sup>26</sup> Les méthodologies et normes varient selon les pays

<sup>27</sup> Sauf cas particuliers : CCN, Citycenter

<sup>28</sup> Comme les bureaux d'Audi à Forest ; par contre, les bureaux du groupe SNCB ne sont pas considérés comme accessoires des gares.

Rappelons également que le PRAS définit plusieurs notions qu'il regroupe sous le terme « bureau » :

- Activités de haute technologie
- Activités de production de services immatériels
- Activités de production de services matériels
- Bureaux
- Équipement : pouvoirs locaux, assemblées parlementaires, missions diplomatiques, postes consulaires et représentations permanentes
- Toutes catégories pouvant correspondre à des permis et potentialités planologiques spécifiques

Cependant, le terme « bureau » est employé pour toutes ces catégories dans les statistiques de surfaces existantes et autorisées. Par contre, dans les surfaces potentielles, il n'est pas possible de quantifier la catégorie « équipement » qui peut s'installer dans toutes les zones.

Le numéro spécial de l'Observatoire des Bureaux, paru en 2009 sous le titre « Bruxelles, ses bureaux, ses employés » fait état de quatre catégories d'immeubles :

- Très grands immeubles : > 10.000 m<sup>2</sup>
- Grands immeubles : entre 3.500 et 9.999 m<sup>2</sup>
- Immeubles moyens : entre 1.000 et 3.499 m<sup>2</sup>
- Petits immeubles : < 1.000 m<sup>2</sup>

Il recense 12.773.000m<sup>2</sup> dont la proportion de surface par rapport à la surface totale bâtie des Communes varie de 2 % à Ganshoren, à 37 % à St Josse, 26 % à Bruxelles-ville et entre 10 et 15 % pour les 8 communes qui abritent des quartiers de bureaux significatifs.

C'est depuis le projet de plan de secteur de 1974 que s'est manifesté le souci de réglementer l'expansion des bureaux dans le tissu bruxellois, réglementation motivée à la fois par la crainte de voir les bureaux chasser les logements, mais aussi de permettre à la future région de répondre aux besoins prévisionnels de bureaux en matières politique et économique.

Rappelons aussi les études du Plan Alpha, estimant en 1960 que les besoins à 10 ans se monteraient à 10.000.000m<sup>2</sup> et les études Sobemap découpant les besoins en renouvellement du parc, croissance des activités et augmentation des surfaces par emploi et mettant en lumière les difficultés qu'il y aurait à développer en même temps le quartier Léopold et le quartier Nord, ce qui fut quand même fait.

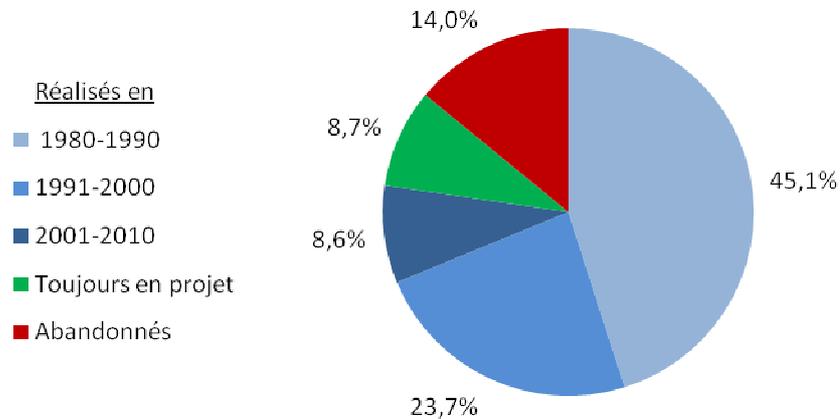
Depuis cette époque ont alterné – comme dans d'autres villes internationales d'ailleurs – les périodes de croissance et de récession des nouvelles constructions avec des productions annuelles variant de 29.000 m<sup>2</sup> à 400.000 m<sup>2</sup>.

Depuis quelques années s'est manifestée la préoccupation d'un excédent, communiqué sous la forme d'évolution du taux de vacance locative, contrairement à l'excédent des années 1974-1978 (P. Laconte, 1978) qui portait essentiellement sur des immeubles neufs et était réparti entre immeubles neufs, immeubles rénovés, immeubles anciens occupables et immeubles abandonnés.

Tableau 15 : Etat de réalisation des projets recensés en 1978

Quartiers		Adresse	Projet	1980-90	1991-00	2001-10	En projet	Abandon
<b>A.</b>	Centre Ville Qu. Nord	City Center	GB Inno			13.000 m <sup>2</sup>		
		Progrès	Lotimmo		39.000 m <sup>2</sup>			
		Qu. Nord	WTC 3	40.000 m <sup>2</sup>				
		Qu. Nord	WTC 4				40.000 m <sup>2</sup>	
<b>B.</b>	Rue Royale Gare Centrale	r. de la Chapelle	Logement					4.500 m <sup>2</sup>
		Place Royale	Rég. BXL			5.000 m <sup>2</sup>		
		Place Royale		10.000 m <sup>2</sup>				
		La Belgique			6.000 m <sup>2</sup>			
<b>C.</b>	Art Régent	Marnix II						6.000 m <sup>2</sup>
		BBL	Extension		25.000 m <sup>2</sup>			
<b>D.</b>	Quartier Léopold	Loi 66/68		8.000 m <sup>2</sup>				
		Loi 50		2.500 m <sup>2</sup>				
		Commerce 103			3.800 m <sup>2</sup>			
		Belliard 33	Lot.Nat.		10.000 m <sup>2</sup>			
		Belliard 97	EII	24.000 m <sup>2</sup>				
		Belliard 72	Delens			12.500 m <sup>2</sup>		
		Montoyer 11	Herpain	7.000 m <sup>2</sup>				
		Montoyer 2		10.000 m <sup>2</sup>				
		Joseph II 70-76		6.000 m <sup>2</sup>				
		Joseph II 60-62		6.000 m <sup>2</sup>				
		Joseph II 105-107		5.300 m <sup>2</sup>				
		Joseph II 25-27			2.000 m <sup>2</sup>			
		Trône			3.200 m <sup>2</sup>			
		Meeus		6.000 m <sup>2</sup>				
		Lalaing		4.000 m <sup>2</sup>				
Marie-Louise		3.000 m <sup>2</sup>						
<b>E.</b>	Cinquantenaire av. de Tervuren	Jourdan						23.000 m <sup>2</sup>
		Froissart		6.500 m <sup>2</sup>				
		Cours St Michel		30.000 m <sup>2</sup>				
		Tervuren		4.500 m <sup>2</sup>				
		Tervuren			4.000 m <sup>2</sup>			
<b>F.</b>	Avenue Louise	Louise 56		7.000 m <sup>2</sup>				
		Louise 198			8.000 m <sup>2</sup>			
		Louise 232			4.000 m <sup>2</sup>			
		Louise 292-298						7.000 m <sup>2</sup>
<b>G.</b>	Décentralisé	Souverain			4.000 m <sup>2</sup>			
		Souverain				9.000 m <sup>2</sup>		
		Souverain		10.000 m <sup>2</sup>				
		Souverain		8.000 m <sup>2</sup>				
		Colonel Bourg	Inelco	10.000 m <sup>2</sup>				
		Ch. de la Hulpe	Tractebel					4.000 m <sup>2</sup>
		Ch. de la Hulpe	UCB					20.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAUX</b>				<b>207.800 m<sup>2</sup></b>	<b>109.000 m<sup>2</sup></b>	<b>39.500 m<sup>2</sup></b>	<b>40.000 m<sup>2</sup></b>	<b>64.500 m<sup>2</sup></b>

Figure 28 : Proportions des états de réalisation des projets recensés en 1978



Il est intéressant de noter que parmi les projets qui étaient prévus en 1978, environ 77,5 % se sont réalisés au cours des trente années qui suivirent, un peu moins de 9 % sont encore en projet (à l'étude) et 14% des projets ont été abandonnés.

Assez régulièrement, l'estimation des besoins futurs repose sur la croissance attendue des fonctions internationales. Or, en 2000, l'étude du Groupe de Réflexion initié par la Commission européenne arrivait à un besoin de 6.000.000 de m<sup>2</sup> en 2020, chiffre qui, rappelons-le, n'a jamais été validé par les services concernés qui ramènent ce chiffre entre 1.500.000 et 2.000.000 m<sup>2</sup>. De même, l'étude « Analyse et prospective de l'immobilier de bureau en Région de Bruxelles-Capitale » (mai 2000) mentionne une prise en occupation de 683.474m<sup>2</sup> (6% du parc) contre 960.000m<sup>2</sup> (4%) à Londres et considère que la demande annuelle (700.000m<sup>2</sup> - estim. 2001-2005) est égale à la prise en occupation.

Or, il n'y a pas de concertation entre les transactions pour occupation et l'absorption nette (Observatoire des Bureaux op lit p. 124, Ch. Lasserre, 2005, CLI 2008).

En ce qui concerne les nouveaux projets<sup>29</sup>, le territoire de la Région étant, comme chacun sait, limité, il est assez facile de les identifier. Encore faut-il consacrer du territoire aux diverses fonctions couvertes par le vocable « bureau ». Les situations sont diversifiées et on peut noter :

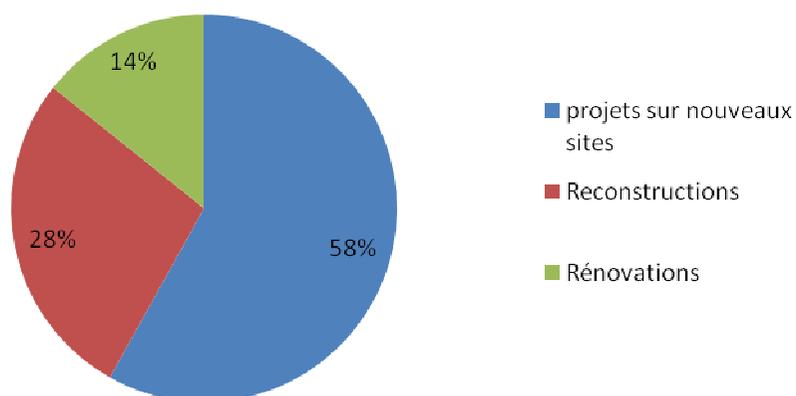
1. des terrains non bâtis situés en zone administrative : c'est ainsi le cas à Jette et à Evere, mais il semble que les promoteurs étudient d'eux-mêmes la conversion en projets résidentiels
2. des sites économiques partiellement désaffectés en zones bureaux : il s'agit du quartier Reyers – Marcel Thiry qui a fait l'objet récemment d'une étude de schéma directeur. Ce quartier est assez récent (il n'était pas totalement en zone administrative au plan de secteur) et pose des problèmes spécifiques analysés dans l'étude des aspects socioéconomiques du schéma directeur.
3. les ZIR et ZIRAD

<sup>29</sup> hors reconstruction ou transformation.

Tableau 16 : Liste des projets en cours 2010-2013

Immeubles	Adresse	Statut	Type de projet	2010	2011	2012	2013	N.C.
North Light	av. S. Bolivar	en cours de chantier	neuf (site nouveau)	37.630 m <sup>2</sup>				
Pole Star	av. S. Bolivar	en cours de chantier	neuf (site nouveau)		37.630 m <sup>2</sup>			
South Cristal	av. Fonsny	en cours de chantier	neuf (site nouveau)		6.537 m <sup>2</sup>			
South City Offices	av. Fonsny	en cours de chantier	neuf (site nouveau)	18.670 m <sup>2</sup>				
Premium	pl. des Armateurs	P.U. obtenu, non entamé	neuf (site nouveau)			30.000 m <sup>2</sup>		
Renaissance	bv. E. Jacquain	en cours de chantier	reconstruction	10.135 m <sup>2</sup>				
Europa	rue de la Loi	en cours de P.U.	neuf (site nouveau)				30.000 m <sup>2</sup>	
Realex	rue de la Loi	en cours de chantier	reconstruction				28.500 m <sup>2</sup>	
Van Volxem	av. Van Volxem		neuf (site nouveau)					18.000 m <sup>2</sup>
Trio	ch. de Charleroi	en cours de chantier	rénovation lourde	18.163 m <sup>2</sup>				
Quatuor (Baryton/Alto)	ch. de Wavre	P.U. obtenu, non entamé	neuf (site nouveau)					5.526 m <sup>2</sup>
Veridis	av. Hermann- Debroux	P.U. obtenu, non entamé	neuf (site nouveau)					6.659 m <sup>2</sup>
Atlantis	av. Charles-Quint	en cours de chantier	neuf (site nouveau)	30.000 m <sup>2</sup>				
SEL	ch. Etterbeek		neuf (site nouveau)					10.000 m <sup>2</sup>
<b>Reyers</b>								30.000 m <sup>2</sup>
<b>Delta</b>			neuf (site nouveau)					200.000 m <sup>2</sup>
<b>Van Maerlant</b>			reconstr/rénovation				4.500 m <sup>2</sup>	
Forum	av. Croix de Fer		rénovation lourde				55.000 m <sup>2</sup>	
Media Corner	ch. de Louvain	à l'étude	neuf (site nouveau)					32.972 m <sup>2</sup>
Zenith	bv. Roi Albert II	achevé	neuf (site nouveau)	30.000 m <sup>2</sup>				
Platinuim	av. Louise	achevé	rénovation lourde	23.620 m <sup>2</sup>				
Astro Tower	av. Astronomie	à l'étude	reconstr/rénovation					61.000 m <sup>2</sup>
Impératrice 17/19	bv. Impératrice	en cours de chantier	rénovation lourde		14.158 m <sup>2</sup>			
<b>WTC 4</b>		à l'étude	neuf (site nouveau)					40.000 m <sup>2</sup>
Regeneris	rue de Genève	à l'étude	rénovation lourde			19.075 m <sup>2</sup>		
<b>Tour et Taxis</b>	av. du Port	en cours de P.U.	neuf (site nouveau)					100.000 m <sup>2</sup>
Frère Orban	sq. frère Orban	à l'étude	reconstruction					25.000 m <sup>2</sup>

Immeubles	Adresse	Statut	Type de projet	2010	2011	2012	2013	N.C.
Froissart 95-99	rue Froissart	en cours de chantier	reconstruction	3.183 m <sup>2</sup>				
Industrie 6	rue de l'Industrie	en cours de P.U.	reconstruction					6.100 m <sup>2</sup>
Pericles	rue de la Science	en cours de chantier	reconstruction	12.600 m <sup>2</sup>				
Science/Montoyer	rue de la Science	en cours de chantier	rénovation lourde		5.316 m <sup>2</sup>			
IBGE (T&T)	av. du Port	à l'étude	neuf (site nouveau)					16.000 m <sup>2</sup>
Belair	bv. Pacheco	à l'étude	rénovation lourde				44.000 m <sup>2</sup>	
Eolis	Sq. Saintelette	en cours de chantier	rénovation lourde	8.991 m <sup>2</sup>				
Picard	rue Picard	en cours de chantier	neuf (site nouveau)	8.340 m <sup>2</sup>				
Cobelfroi	rue Belliard	en cours de P.U.	neuf (site nouveau)					3.000 m <sup>2</sup>
De Ligne	rue de la Banque	en cours de P.U.	rénovation lourde					35.000 m <sup>2</sup>
Erasmus Sud	route de Lennik	à l'étude	neuf (site nouveau)					15.000 m <sup>2</sup>
Mercure Center	rue de la fusée	à l'étude				30.000 m		
Eurostation	rue de France	à l'étude	neuf (site nouveau)					100.000 m <sup>2</sup>
Atenor	gare du Midi	à l'étude	neuf (site nouveau)					100.000 m <sup>2</sup>
P.U.L.	Qu. Européen	à l'étude	reconstruction					240.000 m <sup>2</sup>
Cityline	rue Vétérinaires	en cours de chantier	reconstruction	8.070 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAUX</b>	<b>1.558.375 m<sup>2</sup></b>			<b>209.402 m<sup>2</sup></b>	<b>63.641 m<sup>2</sup></b>	<b>49.075 m<sup>2</sup></b>	<b>162.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.074.257 m<sup>2</sup></b>



### 3.2 Aspects juridiques :

Tableau 17 : Conditions juridiques à la réalisation de bureaux

	Droit	Potentialité
Les permis exécutoires à renouveler	x	
Les permis exécutoires en vigueur ou commencés	x	
Les opérations en chantier	x	
Les immeubles neufs terminés non enrôlés		x
Les immeubles neufs terminés	x	
Les immeubles faisant l'objet de demandes d'extension		x
Les immeubles à restructurer		x
Les immeubles à démolir (reconvertir)		x
Le stock existant (dense/peu dense/fiscalisé/non fiscalisé)		x

### 3.3 Actions non envisageables :

Dans l'analyse des outils de la planification, il apparaît clairement que les éléments suivants ne devraient pas faire l'objet de mesures dans le cadre d'un encadrement réglementaire :

#### 3.3.1 Chantiers en cours :

Il faut au contraire encourager l'aboutissement rapide des travaux. Les chantiers sont trop longs à Bruxelles, notamment parce que le coût de l'utilisation de l'espace public pour les travaux est trop bon marché.

#### 3.3.2 Permis délivrés :

Impossible sauf modification du Cobat : les permis ayant une durée de validité limitée (2 ans + 1 an).

On ne peut empêcher un titulaire de le mettre en œuvre. De plus la jurisprudence indique qu'il est difficile de remettre en cause la prorogation.

#### 3.3.3 Zones administratives près des gares ou bien accessibles par transports en commun :

Conforme à la logique A/B/C de correspondance entre l'accessibilité des lieux et le caractère sédentaire des emplois (profil de mobilité de l'entreprise). Application stricte du RRU stationnement (1 emplacement/ 200m<sup>2</sup>)

### **3.4 Actions envisageables**

---

#### **3.4.1 Revoir les dispositions générales du PRAS**

---

Le PRAS actuel ne se prononce pas en termes de densité ou de gabarits. Ce fait constitue pourtant une piste de réflexion en vue de l'amélioration de la réglementation urbanistique administrative.

#### **3.4.2 Zones du PRAS qui tolèrent le bureau mais pas comme affectation principale**

---

Voir analyse des conditions juridiques.

#### **3.4.3 Zones d'équipements :**

---

A préserver pour les besoins futurs en équipements et éventuellement pour le développement de logements nécessaires.

#### **3.4.4 Zones de chemin de fer (sauf DELTA) :**

---

Au Nord (Schaerbeek Formation) et au Sud (Petite Ile) prévoir des terrains libérés pour les activités portuaires et logistiques et de traitement des déchets (y compris boues du canal).

#### **3.4.5 PPAS**

---

Revoir les PPAS qui autorisent des bureaux dans des zones non adéquates :

- Marcel Thiry – Val d'Or
- Léopold III

## 4. Mesures d'accompagnement

---

### 4.1 Améliorer l'information et améliorer l'efficacité du marché

---

L'objectif est double :

- Aider les propriétaires et les investisseurs à cerner les potentialités offertes par le marché. Cette mesure pourrait indirectement inciter à transformer certains projets de bureaux vers d'autres fonctions encore peu considérées.
- Inciter les implantations et les investissements étrangers.

Il est apparu dans l'analyse que la Belgique est en retard en termes de transparence de marché par rapport à d'autres capitales européennes.

Certains investisseurs interrogés sur cette question corroborent cette réalité, peu propice à l'investissement dans le contexte de compétitive internationale.

Rappelons que les décisions d'implantation de sièges sociaux ou de succursales se font aujourd'hui sur base de benchmark internationaux avec des indicateurs internationaux communs : cf. I.P.D.)

Il faut comprendre les éléments constitutifs du marché pour améliorer son efficacité. Il s'agit donc d'étudier les éléments qui constituent le marché, c'est-à-dire les immeubles.

Par exemple, si certains efforts sont fournis en termes de diminutions et restrictions des consommations d'énergie lors de la conception des immeubles, il est souhaitable de pouvoir observer l'effet de ces réglementations dans le temps, l'impact qu'elles produisent pour attester de leur pertinence.

A cette fin, nous recommandons de mettre sur pied un observatoire régional des charges, qui permettrait de mieux connaître le stock des immeubles en fonction de leurs typologies respectives ou de leurs dates de construction.

### 4.2 Assujettissement des bureaux à la TVA

---

Une question connexe est celle de l'assujettissement des loyers de bureaux à la TVA (CLI 2008). Une éventuelle transcription en droit belge de la directive européenne concernée ne peut être exclue car la situation belge constitue une exception.

Si, pour des raisons pratiques très vraisemblables, l'assujettissement ne s'applique qu'à des immeubles neufs, les locataires assujettis auront financièrement intérêt à déménager dans des immeubles permettant la récupération de la TVA perçue (sur les loyers et donc sur la construction). Dans une moindre mesure, cet assujettissement pourrait aussi concerner des immeubles rénovés.

Si une telle mesure présente des avantages certains (cfr étude CLI, 2008), les premières années d'application pourraient voir apparaître une véritable demande de transfert : il s'agirait essentiellement d'une demande brute, provoquant l'abandon d'immeubles non construits sous le régime de l'assujettissement.

### 4.3 La limitation des autorisations aux surfaces dont l'occupant est déjà connu :

---

Cette mesure s'inspire de la différence entre les bureaux « emblèmes » et les bureaux destinés à un occupant connu tel que défini par la réglementation française des années '60 dont l'objectif était de déconcentrer les activités exercées dans la Région parisienne.

Une disposition comparable est contenue dans le PRAS (Art. D.5.4. : extension nécessaire d'une entreprise sur son site, moyennant PPAS, et disposition générale 09).

Une telle mesure aurait l'avantage de lier l'octroi des permis aux besoins qualitatifs ou quantitatifs ; elle s'inscrirait également dans la ligne d'une évolution vers des droits « personnels » dans un cadre traditionnellement dominé par des droits réels.

Dans la pratique, une telle mesure supposerait d'assez nombreuses conditions, comme par exemple, **fixer une durée minimale d'occupation.**

Si l'on tient compte de 3 à 4 ans pour réaliser un projet et d'une durée de 9 à 10 ans pour l'occupation, cela supposerait une stabilité et une prévisibilité de 12 à 15 ans. Est-ce possible ? La notion de durée n'est pas en elle-même insurmontable : des bailleurs demandent assez couramment des durées de 9 à 27 ans avant de réaliser un immeuble. Mais les opérations de telles durées réalisées à Bruxelles au cours des 10 dernières années sont le plus souvent souscrites par des locataires publics (qui sont parmi les rares à offrir des garanties suffisantes). Notons aussi que, dans le cas de locataires publics, la réalisation pour un occupant spécifique peut entraîner l'assujettissement aux règles des marchés publics.

Dans la pratique, de telles mesures semblent assez bien coïncider avec les critères des marchés publics de promotion. Dans le cadre d'un occupant précis, elles pourraient handicaper le financement du projet, sauf « exit tax », mais ceci ne résoudrait pas le problème urbanistique.

La notion d'hyper compétition pour l'implantation des services est relativement neuve : jusqu'à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, les critères d'adresse, de prestige, de nationalité, de permanence avaient tendance à primer le concept de concurrence. Après cela, quatre facteurs sont intervenus quasi simultanément :

- l'internationalisation et les fusions
- la télématique
- la primauté de la culture du changement sur celle de la tradition
- la « banalisation » du produit bureau

Les déplacements, suppressions ou regroupements d'implantations tertiaires sont devenus plus fréquents et les compétences se sont développées en dehors des territoires traditionnels (Ch. Lasserre, 2001).

Ces phénomènes s'insèrent dans une dynamique qui rappelle également le rôle de l'économie dans la ville. Pour F. Braudel, ce sont les marchands qui développent la Cité et en sont les principaux acteurs ; en outre, la ville redevient – dans le cas de Bruxelles – un lieu de croissance de l'habitat et non plus de déclin démographique. Enfin, le choix des indicateurs induit déjà certains choix.

L'une des difficultés de l'analyse de la question des bureaux est qu'il s'agit d'un phénomène urbain. Dans un avenir prévisible en tout cas (20 ans ?), il est irréaliste de dire que les bureaux

doivent être répartis – comme la plupart des autres fonctions – sur l'ensemble du territoire de l'espace économique belge : malgré le développement des périphéries et autres provinces, le taux de concentration des bureaux à Bruxelles n'a pas décru même si, bien entendu, la périphérie bruxelloise extrarégionale a connu une forte expansion tertiaire.

La Région de Bruxelles-Capitale reste donc la plus concurrente en ce qui concerne les bureaux mais avec une évolution notable en 35 ans : il ne s'agit plus de répartir les rôles, mais d'équilibrer mixité et diversité. Cependant, si la fonction de bureaux reste très bruxelloise, s'agit-il d'une fonction en croissance et quel est le parallélisme entre la croissance du bâti et l'évolution des besoins ?

Comment s'articule aujourd'hui la compétition pour l'espace : dans les années '60, la bataille de la Marolles avait pour but de protéger les habitations du quartier contre les extensions du Palais de Justice. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Il y a en effet une compétition pour l'espace, mais elle semble en évolution continue : depuis les années '80, cette compétition s'est surtout exprimée par le biais de la sauvegarde du non bâti et par la diminution de la densité plutôt que par l'opposition des fonctions. Par ailleurs, un certain nombre de mutations urbaines a entraîné une réflexion sur de grands territoires : après les sites militaires (2), les territoires ferroviaires : Midi, Delta, Josaphat, Tour & Taxis, Ouest, Schaerbeek Formation et, peut-être un jour, la Petite Ile.

Jean-Pierre Paulet dans son « Manuel de géographie urbaine », 2009, estime que la damnation urbaine du 21<sup>ème</sup> siècle, dans laquelle la phase mondiale s'ajoute à la phase tertiaire et à la phase industrielle, est caractérisée, plus que les sociétés rurales, par des conflits d'objectifs et des phases critiques rendant difficile l'introduction de longues périodes d'équilibre. Parmi les effets négatifs traditionnels, Paulet note les mégolithes, la pollution.

De même, les notions de fonctions économiquement faibles et économiquement fortes sont aussi en évolution ; on ne peut plus établir d'équivalence entre fonctions économiques et fonctions fortes, et une fonction forte n'est pas nécessairement en conflit avec les autres.

Dans l'établissement des hiérarchies urbaines, la question des infrastructures a toujours occupé une place importante, même si les effets induits par les différentes infrastructures peuvent être fort variables, notamment dans le domaine des bureaux :

- Gare : Espace Nord – Tours
- Métro : Quartier européen
- Canal : Tour et Taxis
- Aéroport : Business parks
- Autoroutes urbaines et suburbaines : Immeubles peu denses

Notons à cet effet qu'une étude récente (Trails urbains, 2009) estime que les infrastructures ne sont pas en elles-mêmes créatrices d'activités urbaines, mais que leur effet est surtout d'accentuer des dynamiques préexistantes.

Dans la création et le développement des activités (et en principe de l'emploi), les synergies jouent évidemment un grand rôle, mais une question reste entière : s'agit-il de concentrer des

fonctions semblables ou de rapprocher des fonctions différentes ? Si la concentration est un mode efficace de produire une valeur ajoutée<sup>30</sup>, comment optimiser cette concentration ?

S'agit-il essentiellement de la concentration du pouvoir de décision (Thesis de Saskia Sassen), de stimuler la créativité (R. Florida) ou existe-t-il des modèles plus spécifiques ?<sup>31</sup>

Lorsque ce ne sont plus les distances qui justifient les localisations, les questions de comparaisons et donc de choix politiques prennent toute leur importance et, de plus en plus, les critères de localisation des bureaux sont spécifiques par rapport à d'autres fonctions (logistiques ou commerciales par exemple) pour lesquelles le facteur de localisation est encore relevant. Mais quid des bureaux ? Le vieil adage « location, location, location » (d'ailleurs issu du milieu hôtelier) est-il encore valable et, si oui, à quelle échelle de localisation et de proximité ?

#### 4.4 Étudier les besoins des occupants :

Il faut rappeler que la majorité des occupants de bureaux des quartiers administratifs monofonctionnels sont de grands occupants. La difficulté nous paraît être de concilier dans un même quartier les grands<sup>32</sup> et les petits<sup>33</sup> occupants (ex : quartier Nord).

En ce qui concerne les petits occupants, certains exemples bruxellois nous montrent qu'il existe incontestablement une demande pour une occupation de bureau de cette taille en RBC. Cette demande est d'autant plus intéressante qu'elle s'adresse à une gamme extrêmement importante et diversifiée d'organismes dont certains sont actuellement situés en dehors de la Région et qu'il serait opportun d'un point de vue économique de faire revenir au sein de la Région. La difficulté est de convaincre les occupants de quitter des localisations mal situées mais peu coûteuses pour une implantation plus urbaine.

La création ou l'offre de services collectifs (équipements, commerces) jouera un rôle important pour attirer ces entreprises au sein de la Région.

La question de la relation aux autres fonctions présentes dans les quartiers et les communes concerne à la fois les grands et les petits occupants : En effet, un occupant de 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux peut très bien créer à son propre usage, restaurants, fitness, crèche, garderie.

L'exemple ultime étant le siège de Google en Californie qui offre à ses collaborateurs une gamme de services dépassant l'imagination. Il en est de même pour les institutions européennes à Bruxelles.

L'utilisation potentielle d'équipement collectifs par un grand nombre de personnes (jusqu'à 10 000) peut être envisagée dans certains cas.

Enfin, les entreprises pourront elles-mêmes faire appel à la main d'œuvre locale pour des fonctions autres que des postes peu qualifiés.

<sup>30</sup> Née des économies d'agglomération et nécessitant que les problèmes résultant de cette agglomération (encombrements, répartition des infrastructures, pénurie de logements) trouvent des solutions adéquates.

<sup>31</sup> Ch. Vanderhoven et B. Wayens considèrent ainsi qu'« une des spécificités de Bruxelles est la concentration de fonctions tertiaires « secondaires », ni décisionnaires, ni back office, mais en corrélation les unes avec les autres.

<sup>32</sup> De 10.000 à 100.000 m<sup>2</sup>

<sup>33</sup> De 250 à 2.000 m<sup>2</sup> (les occupants moyens se situant entre 2.000 et 10.000 m<sup>2</sup>)

Ceci peut être un soutien apporté au développement d'activités sociales et économiques favorable à la qualité de vie dans les Communes destinées à abriter ces types d'occupants. Notons pour terminer qu'à notre avis, la forme la plus urbaine et la plus efficiente pour des bureaux est la haute densité dans un quartier mixte.

Les différents quartiers de bureaux correspondent pratiquement tous à une typologie dominante pour chacun d'entre eux :

- Bâtiment ilot compact et dense pour le quartier de la gare centrale ;
- Colonel Bourg et rue de Stalle, bâtiment quatre façades R+5 : 3000m<sup>2</sup> ;
- Quartier Léopold : bâtiment mitoyen de 6.000 à 10.000 m<sup>2</sup> ;
- Espace Nord : répartition entre les immeubles élevés des années '70 et 2000 et les immeubles plus bas des années 80-90.

La répartition typologique entre les différents occupants peut être synthétisée comme suit :

- Institutions européennes : installation dans des immeubles de plus en plus grands (50 000m<sup>2</sup> minimum).
- Ambassades, délégations et activités liées aux institutions européennes et internationales : préférence pour des immeubles autonomes de max. 10 000 m<sup>2</sup>.
- Institutions financières : recherche également d'immeubles de plus en plus grands.
- Administrations publiques belges : regroupement dans des immeubles plus grands et plus modernes.
- ONG : recherche d'immeubles atypiques.

La difficulté principale est de cerner les typologies idéales recherchées par les entreprises. En effet, depuis 1992, année du traité de Maastricht qui a consacré la vocation européenne de Bruxelles, les opérateurs immobiliers se sont essentiellement focalisés sur tout ce qui avait trait aux institutions internationales. Les entreprises étant plutôt considérées comme des activités résiduelles. Ainsi on a vu beaucoup d'institutions financières belges non pas construire des immeubles pour leurs propres besoins mais occuper des immeubles qu'ils souhaitaient vendre afin de céder ceux-ci avec un revenu assuré pendant trois à six ans ; avant de les libérer pour répéter l'opération sur d'autres immeubles (Principe : j'occupe, je vends, je quitte).

Par ailleurs, la notion d'occupation temporaire est devenue assez courante pour les grands occupants qui, en raison notamment du regain d'intérêt pour le travail en paysager et de la rapidité d'amortissement du matériel informatique, n'hésitent pas à déménager pour un ou deux ans, le temps de rénover leurs implantations.

Il faut par ailleurs noter qu'il n'existe pas d'études précises sur le sujet. Le développement des fonctions européennes n'a pas attiré à Bruxelles de grands quartiers généraux internationaux, l'intérêt se portant surtout sur des bureaux de représentation plus restreints et sur la croissance des cabinets juridiques.

Des villes comme Paris, Londres et Genève ont gardé toute leur attractivité pour les occupants d'envergure internationale et ce pour des raisons très diversifiées :

- Possibilité de trouver des spécialistes en finance comme à Londres.
- Existence d'écoles de niveau international (dans les 3 villes).
- Proximité des universités
- Proximité d'un grand aéroport international
- Intensité de la vie culturelle et sociale, etc.

Nous estimons donc que, contrairement à ce que l'on pourrait croire, Bruxelles souffre actuellement d'un déficit d'implantation d'envergure internationale et que ce déficit n'est pas

du tout compensé par l'attractivité en matière de prix. Dans cette compétition internationale, la notion de quartier d'affaires est restée importante avec une évolution fondamentale : les bureaux doivent être situés dans des quartiers d'affaires mais ces quartiers ne peuvent plus être des quartiers monofonctionnels.

Par ailleurs, les caractéristiques architecturales des bâtiments de bureaux nécessitent maintenant, pour pouvoir s'épanouir, des sites dans lesquels les contraintes physiques ne sont pas trop fortes (voir notamment à ce sujet le siège de la Commerzbank à Frankfurt qui donne un bon exemple d'une emprise au sol très urbaine et d'un déploiement en volume atypique). L'expérience des autres quartiers d'affaires étudiés dans les principales villes de bureaux européennes et nord-américaines montre que la diversité des occupants est une condition d'amélioration de la compétitivité des espaces.

Notons que, étant donné le prix actuel des bureaux, l'élasticité des prix n'est pas très importante et l'accessibilité des espaces de bureaux à un maximum d'occupants doit donc être recherchée selon nous dans deux directions :

- L'optimisation surfaces nettes / surfaces brutes.
- La réduction des coûts de fonctionnement (pas seulement énergétiques).

#### 4.5 Encourager les mutations fonctionnelles :

La conversion de bureaux anciens vers d'autres usages est devenue une réalité ; la Région a délivré près de 50.000 m<sup>2</sup> de permis de conversions en logements en 2008 (sur 73.000 m<sup>2</sup> de bureaux reconvertis), ce qui représente environ 20% du total des permis logements, hors rénovation, octroyés en 2008 (soit 209.768 m<sup>2</sup> selon l'I.N.S.).

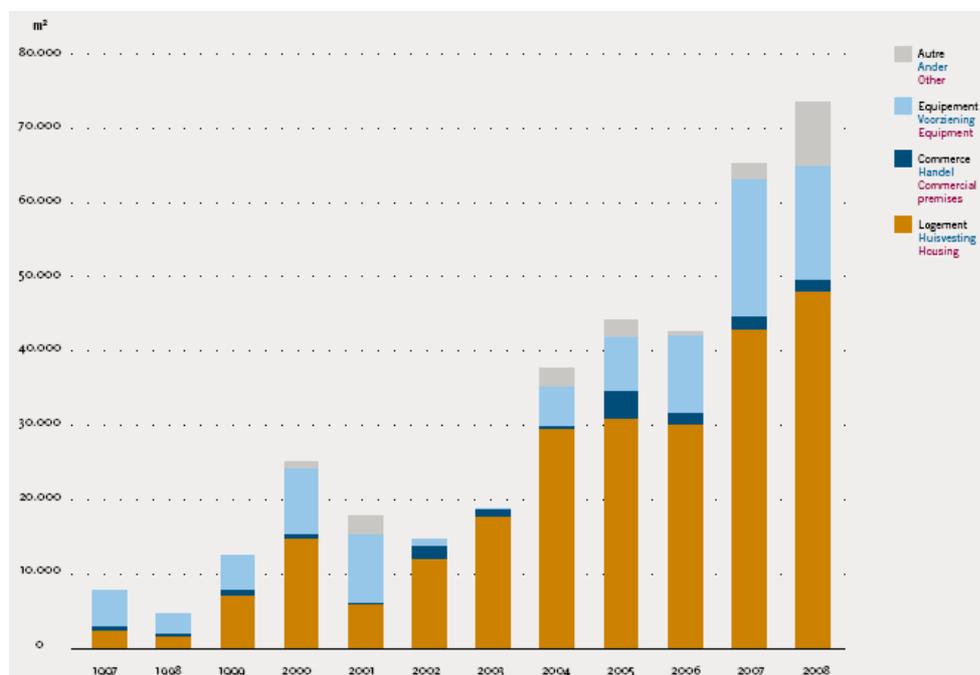


Figure 29 : Superficie de bureaux à reconverter autorisée (1997-2008), par catégorie de destination<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Source : Observatoire des bureaux 24/2009 – Permis 2008.

Tableau 18 : Exemples de reconversion d'immeubles de bureaux depuis 1975

ADRESSE	Transformé en	Affectation	Commune	Surface
Aqueduc 108	1988	Ecole	1050	1.500
Ad. Max (bvd) 48-50	2004	Logement	1000	1.190
Alseberg (ch) 1001	2003	Logement	1180	500
Anvers (bvd) 31	2003	Logement	1000	1.469
Argent (rue d')	2009	Logement	1000	10.000
Aremberg (rue d')	2009	Ecole	1000	12.000
Beau Site 21-23 (rue)	2004	Logement	1050	1.000
Capouillet (rue)	2009	Logement	1060	3.000
Charleroi (chaussée) 27a	2005	Logement	1060	1.800
Charleroi (chaussée) 43	2003	Logement	1060	1.985
Charleroi 146-148	2005	Logement	1060	3.126
Colonie 33	2001	Hôtel	1000	2.000
Defacqz 113-119	2005	Logement	1060	5.418
Flagey (pl)	1970	Ecole	1050	4.000
Longue Haie 35-39	1050	Logement	1050	130
Gatti de Gamond (rue)	1983	Ecole	1180	8.000
Hirondelles (rue)	2005	Logement	1170	1.000
La Hulpe (ch) 171	2003	ULB	1000	2.908
Livourne (rue) 9	2000	Logement	1050	1.549
Louise (av) 135	1997	Logement	1050	2.090
Louise (av) 199	2004	Logement	1050	1.000
Louise (av) 413	2006	Logement	1050	2.000
Louise (av) 427	1982	Ecole	1050	5.500
Marais (rue)	2005	Logement	1000	1.500
Marcq (rue)	1998	Logement	1000	1.500
Meeûs (sq) 24	2006	Logement	1000	600
Morichar (pl.)	2009	Ecole	1060	5.000
Namur (rue) 80	2004	Logement	1000	1.000
Namur (rue) 82	1980	Hôtel	1000	2.000
P. Lauters (rue) 1	2004	Logement	1000	1.000
Palais 108	2005	Logement	1030	2.222
Palais 42	2003	Logement	1030	2.000
Samedi (pl) 13	2003	Logement	1000	1.796
Souveraine (rue)	1998	Logement	1050	2.500
Stéphanie 10	2001	Logement	1050	1.000
Tanneurs (rue des)	1995	Logement	1000	2.000
Vleurgat 163	2001	Logement	1050	1.000
Joseph II	1975	Hôtel	1000	5.000
Couronne (av) 42	1975	Maison de repos	1050	5.000
Wafelaerts	2009	Ecole	1060	8.000
<b>TOTAL RÉALISATIONS</b>				<b>116.283</b>
<b>RECONVERSIONS TEMPORAIRES</b>				
Astronomie (av)		Ecole	1210	5.000
Madou (place)		Ecole	1000	11.000
Mont des Arts		Ecole	1000	6.000
<b>TOTAL RECONVERSIONS TEMPORAIRES</b>				<b>22.000</b>

<b>PROJETS</b>			
Godecharle (rue)	Logement	1050	1.500
Louise 101	Logement	1050	9.000
Keyenveld (rue)	Logement	1050	10.000
Hamoir (av) (BASF)		1180	10.000
Saint-Lambert (place)		1200	3.000
Rouleau (rue) (L'OREAL)		1000	8.000
Louise 209		1050	3.000
Louise 304		1050	2.000
Louise 413		1050	2.000
<b>TOTAL PROJETS</b>			<b>48.500 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>186.783 m<sup>2</sup></b>

Nous n'avons pas trouvé de problème significatif aux diverses opérations réalisées. Les problèmes de la reconversion se situent plus, à notre avis, dans trois domaines :

1. la rénovation en bureaux d'immeubles qui auraient vraisemblablement dû être rénovés en logements et qui se révèlent des succès très moyens en bureaux,
2. la quasi absence de reconversions dans le quartier européen (une réalisée et une à l'étude, toutes deux en charges d'urbanisme),
3. l'inadaptation de la plupart des grands immeubles construits à partir de 1990 à une reconversion ultérieure en logement

- Les conversions de bureaux vers d'autres fonctions que le bureau évoluent de manière relativement constante depuis que le phénomène est statistiquement analysé (1997).
- Elles se traduisent principalement par la conversion de bureaux en logements (65% en 2008).
- Ces conversions tendent à faire diminuer les surfaces du stock de bureau existant.
- Les conversions ne se situent plus uniquement dans les quartiers mixtes ou résidentiels mais également dans le Pentagone et le quartier Léopold.

Notons également la part importante d'immeubles de bureaux ayant été transformés en écoles. La totalité des opérations de reconversion temporaire a ainsi été effectuée à destination de cette fonction.



Figure 30 : Immeuble du Mont des Arts

L'immeuble du Mont des Arts a ainsi successivement été occupé en :

- Bureaux : Agence de télécommunication de l'OTAN
- Ecole : Ecole secondaire Gatti de Gamond.
- Bureaux : Conseil économique et social de l'Union européenne
- Bureaux : BNP Paribas – Fortis Banque



Figure 31 : Immeuble du 9 avenue de l'Astronomie

L'immeuble du 9 avenue de l'Astronomie, construit à l'usage de bureaux, a été occupé en école pendant 18 ans et est actuellement à nouveau occupé en bureaux.

#### 4.6 Identification des immeubles présentant un potentiel de conversion élevé.

Parmi les immeubles qui auraient pu se prêter à une reconversion, nous avons relevé :

- 40-42, rue Allard
- 33, boulevard d'Anvers
- 20-21, boulevard Baudouin
- 30, rue Belliard (hôtel)
- 11, boulevard Bischoffsheim  
(à condition de résoudre les probl. de bruit)
- 23, chaussée de Charleroi
- 138, chaussée de Charleroi
- 116b, chaussée de Charleroi
- 112, rue du Commerce
- 13, rue du Congrès
- 46, rue de Joncker
- 6, place de Dinant
- 85-87, rue Ducale
- 24-26, rue d'Edimbourg
- 24, boulevard de l'Empereur
- 14, rue du Finistère
- 7, place Flagey
- 30-32, rue aux Fleurs
- 9-11, place Fontainas
- 4, rue de Genève
- 8, rue du Gouvernement Provisoire
- 5-7, Grand Place
- 7, rue de la Grosse Tour
- 15, rue Guimard
- 31-35, rue de l'Hôpital
- 6, boulevard E. Jacqmain
- 90-92, boulevard E. Jacqmain
- 5-7, rue Joseph II
- 36-38, rue Joseph II
- 30, rue Jacques de Lalaing
- 32, avenue Lancaster
- 91-97, boulevard Lemonnier
- 13, rue de Ligne
- 16, rue Marcq
- 17-19, rue Montoyer
- 31, rue Montoyer
- 39, rue Montoyer
- 66, rue de Namur
- 72-74, rue de Namur
- 4, place du Petit Sablon
- 24, boulevard de la Révision
- 157, avenue du Roi
- 89, rue Royale Sainte Marie
- 15-16, place Rouppe
- 18-19, place Rouppe
- 45, rue Royale
- 136, rue Royale
- 207, rue Royale
- 215, rue Royale
- 9, rond-point Schuman
- 21, rue de la Science
- 23-25, rue de la Science
- 7-17, rue Souveraine
- 27, rue de Stassart
- 16, rue de Suisse
- 42-48, rue de Terre Neuve
- 8, rue Thérésienne
- 66, rue de Namur
- 72-74, rue de Namur
- 4, place du Petit Sablon
- 66, avenue Louise
- 176, avenue Louise
- 207-209, avenue Louise
- 284-286, avenue Louise
- 327, avenue Louise
- 363, avenue Louise
- 23, square de Meeûs (partiel)
- 13-15, rue du Mail

Il faut cependant noter que de nombreux immeubles vides ne sont très vraisemblablement pas reconvertibles en logements. On peut ainsi citer les immeubles suivants : avenue des Pléiades, avenue Marcel Thiry (sauf ex RTL converti en maison de repos) et rue du Colonel Bourg.

Dans le but de favoriser les conversions, il convient, pour les immeubles répertoriés, de vérifier leur situation légale et d'encourager le déménagement des bureaux dans des immeubles prévus à cet effet.

#### 4.6.1 Listes des immeubles de bureaux vides (ou en partie) susceptibles d'être (re)convertis

	Immeubles	Surfaces	Ratio
Surfaces de bureaux disponibles	514	971.500 m <sup>2</sup>	100%
Bureaux vides (complet)	110	427.000 m <sup>2</sup>	44%
Transformables en logements	162	238.500 m <sup>2</sup>	25%
• Vide partiel	110	97.500 m <sup>2</sup>	
• Vide complet	52	141.000 m <sup>2</sup>	

Voir listes détaillées en annexe.

#### 4.6.2 L'occupation de maisons en bureaux :

Un des exemples le plus courants en Région Bruxelles-Capitale est l'occupation de maisons de maître (quartier des Squares) par des organismes liés aux institutions européennes.

Ce secteur se décline en trois catégories :

- Bureaux liés à l'Union européenne
- Collectivités locales
- Délégations

Le tableau ci-dessous nous indique les surfaces occupées par les occupants du secteur lié aux institutions européennes.

Catégories	Nombres d'institutions <sup>35</sup>	Surface totale occupée (en 2004)	Surface moyenne (en 2004)
BLUE (Bureaux liés à l'U.E.)	1.100	390.000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Collectivités locales	158	33.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Délégations	14	21.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Total		444.000 m <sup>2</sup>	

Les chiffres de ce tableau nous indiquent qu'une partie importante des acteurs de ce secteur occupe des bâtiments du type maisons de maître :

	Maison de maître	Immeuble de bureaux
Largeur de la façade :	7 m	35 m
Profondeur :	16 m	20 m
Nombre d'étages (hors sol) :	3	6
Surface construite au sol :	112 m <sup>2</sup>	1.176 m <sup>2</sup>
Surface terrain (avec jardin) :	225 m <sup>2</sup>	
Surface totale :	336 m <sup>2</sup>	7.057 m <sup>2</sup>

Ce secteur a tendance à occuper ce type de bâtiment pour des raisons de prestige lié aux caractéristiques architecturales des maisons et au cadre urbain agréable dans lequel elles s'implantent (ou par négation du cadre austère des quartiers administratifs) ; mais également par le fait que l'offre dans le quartier européen ne correspond pas aux attentes des occupants de ce secteur spécifique.

<sup>35</sup> Ces chiffres ne tiennent pas compte du dernier élargissement de l'U.E.

L'implantation de ces occupants dans des bâtiments initialement destinés au logement s'oppose aux trois principes suivants :

- Besoin en logements en Région Bruxelles-Capitale :
  - Libération de sol occupé par des bureaux au profit du logement.
  - Réappropriation des maisons existantes (avec ou sans division de celles-ci pour correspondre à la demande.
  
- Utilisation de typologies adaptées aux besoins :
  - Nécessité de partager certaines infrastructures (salle de réunion, cafétéria, etc.)
  - Renforcement de la densité
  
- Flexibilité du travail :
  - Rapidité et adaptabilité dans la création des structures
  - Mouvements au sein des structures

Pour répondre à ces problématiques multiples, nous avons étudié les possibilités de transfert théorique d'occupants de maisons du quartier européen vers des immeubles de bureaux. Les hypothèses sont les suivantes :

#### **4.6.3 Hypothèses :**

---

- On peut considérer qu'il est possible de mettre les occupants de 21 maisons<sup>36</sup> dans l'immeuble susmentionné.
- 21 maisons correspondent à 147 m de développé de rue récupéré au profit du logement.
- 21 maisons correspondant à un nombre de logements qui peut varier de 21 à 42 à 63 unités (selon que l'on considère un, deux ou trois logements par maison).
- 21 maisons correspondent à 4.725 m<sup>2</sup> de terrains récupérés au profit du logement.
- 1 immeuble transformé correspond à 1,06 % de l'ensemble des surfaces occupées par le secteur lié aux institutions européennes.
- Si l'on étend ce principe sur 10 immeubles, on est susceptible de créer entre 400 et 500 logements.

---

<sup>36</sup> Ce chiffre pourrait encore être pondéré en fonction du partage de certains espaces ou locaux servant à tous les occupants (salles de conférence, cafétéria, sanitaires, accueil, réception, etc.)

A titre d'exemple, l'immeuble de bureau angle Joseph II / deux église (7.057 m<sup>2</sup>) pourrait abriter l'ensemble des bureaux installés actuellement dans 21 maisons au total.

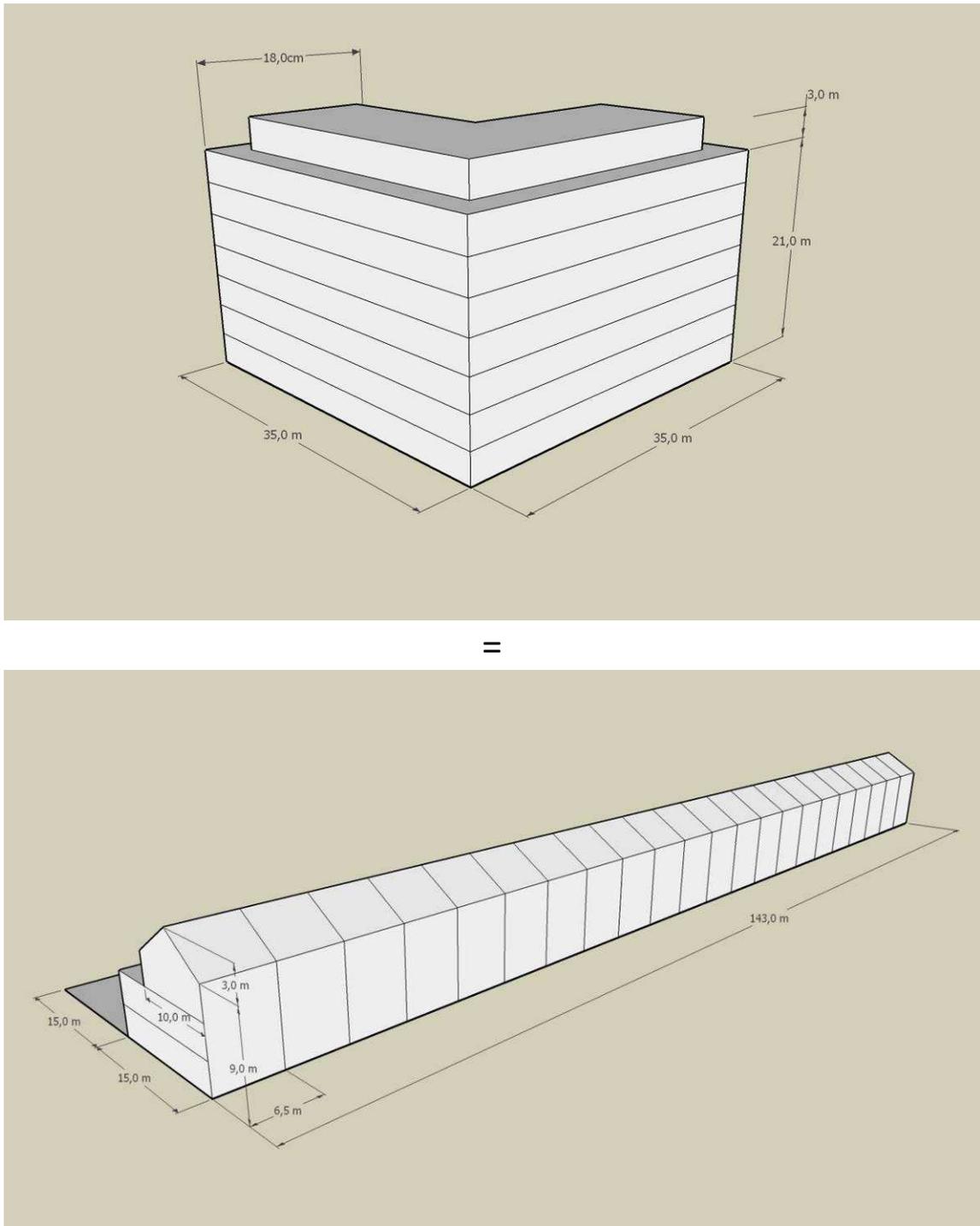


Figure 32 : Equivalence entre un immeuble de bureaux et des maisons occupées en bureaux

#### 4.7 Aides à la conversion

---

Celles-ci ne se feraient pas par le biais de primes ou avantages financiers mais par une **assistance technique** (cf. expérience de la Délégation au développement du pentagone avec la Bourse d'achat collectif pour la création de logements dans des immeubles de grande dimension).

Cette assistance technique pourrait être facilitée en accordant aux propriétaires des primes à la réalisation d'études techniques de potentialité de conversion, réalisées, par exemple, par des jeunes architectes (moins de 35 ans). Ce qui aurait comme effet d'encourager cette catégorie professionnelle à promouvoir ce type d'incitants, tout en bénéficiant d'un accès à l'étude de projets d'envergure.

Les modalités de ce type d'incitant devraient être étudiées en détail. Plusieurs pistes sont proposées :

- Montant de la prime calculé en fonction de la surface de l'immeuble (m<sup>2</sup>) ou sur base d'un taux calculé en fonction des honoraires globaux d'une mission d'architecture.
- Ces montants devraient être plafonnés.
- Une première tranche pourrait être obtenue à la remise du rapport de faisabilité, la seconde à l'obtention du permis de construire.

L'analyse de la reconversion pour les équipements, notamment scolaires devrait se faire sur base des besoins suite au boom démographique prévu d'ici 2020.

Le développement d'une publication destinée aux acteurs du secteur immobilier et ciblée sur les aspects techniques, les avantages et les inconvénients d'opérations de conversion réalisées semble être recommandable en termes d'incitant.

#### 4.8 Inventaire des immeubles vides et taxation

Inventorier les immeubles de bureaux inoccupés et prévoir une taxation à partir d'une certaine durée d'inoccupation (cf sites économiques désaffectés) : efficace pour les logements.

	Montant de la taxe par m courant de façade, à multiplier par le nombre de niveaux	Modalités de la taxation	Exemple de la taxe pour un immeuble de 2 étages, 6 mètres de façade, 12 mètres prof.	Droits constatés nets en 2000
Anderlecht	446,- €		8.028 €	-
Auderghem	15,- € / mètre carré	Surface brute de l'immeuble	3.240 €	0
Berchem	372,- €	2° année : 434,- € 3° année : 496,- €	1° année : 6.696 € 3° année : 8.928 €	-
Bruxelles	446,20 €		8.031,60 €	1.318.255,50 €
Etterbeek	400 €		7.200 €	117.929,14 €
Evere	372 €		6.696 €	22.626,48 €
Forest	500 €		9.000 €	78.644,22 €
Ganshoren	300 €	2° année : 400 €, 3° et ss. : 500 €.	1° année : 5.400 € 3° et ss. : 9.000 €	3.767,98 €
Ixelles	150,- €	2° année : 225 € 3° année : 300 € 4° année : 375 €	1° année : 2.700 € 4° année : 6.750 €	5.053,30 €
Jette	330,- €	2° année : 445 € 3° année : 560 €	1° année : 5.940 € 3° année : 10.080 €	75.310,05 €
Koekelberg	150 €	2° année : 300 €	1° année : 2.700 € 2° année : 5.400 €	-
Molenbeek	148,75 € 371,85 €	Pour les immeubles <u>inoccupés</u> : Immeubles tot. ou part. <u>à</u> <u>l'abandon</u> :	1° année: 2.677,50 €  1° année: 6.693,30 €	117.129,69 €
Saint-Gilles	400 €	doublement pour le rez	9.600 €	398.542,13 €
Saint-Josse	496 €		8.928 €	(pour 1999) = 832.897,45 €
Schaerbeek	513,89 € indexation de 2% /an (soit 2008 = 556,25 €)		9.250,02 €  2008: 10.12,50 €	763.997,92 €
Uccle	125 € 2° année : 250 €	y compris caves et combles aménagés	1° année : 3.750 € 2° année : 7.500 €	86.693,07 €
Watermaael-Boitsfort	247,90 €	doublement pour le rez	5.949,60 €	0
Woluwe-St. Lambert	372,- €	doublement pour le rez, 744,- € si dispositif publicitaire	6.696 € 13.392 €	72.583,22 €
Woluwe-St. Pierre	247,90		4.462,20 €	0

Tableau 19 : Taxes sur les immeubles vides (logements ou bureaux) par communes en RBC.

Rem : Les taxes touchent aussi bien les immeubles inachevés que les immeubles inoccupés totalement ou en partie, ainsi que les terrains laissés à l'abandon.

Une idée serait de mettre en place un système permettant de percevoir le précompte plus rapidement en fixant la durée de perception dans le permis.

Il faut privilégier la taxation sur les immeubles monofonctionnels de bureaux afin d'encourager la mixité.

Il faut parallèlement traquer les immeubles non enrôlés et définir des actions réduisant ce phénomène.

Un immeuble vide depuis six mois pourrait être :

- soumis à taxation
- être sujet à des facilités d'occupation précaire

L'objectif de la taxation n'est pas de faire des recettes mais d'induire un mouvement.

Un seuil de 500€/m<sup>2</sup> est jugé comme difficilement soutenable d'un point de vue équilibre financier pour un propriétaire.

La taxation pourrait donc être progressive pour atteindre ce seuil après 3 trois d'inoccupation.

- 100€/m<sup>2</sup>      Y1
- 200€/m<sup>2</sup>      Y2
- 400€/m<sup>2</sup>      Y3

Il ne faut sans doute pas trop taxer les transactions car cela serait un incitant à la thésaurisation.

Le potentiel de taxation des immeubles vides peut s'opérer par :

- Mesures directes
- Mesures indirectes

L'idée d'une super-maille (régionale ou par sous-régions?) a été évoquée dans ce sens par Maître Philippe Coenraets.

## 4.9 Outils réglementaires :

---

Certaines mesures envisagées pourraient nécessiter des modifications réglementaires ou la mise au point de contrats spécifiques :

### 4.9.1 Les permis réversibles

---

Cette mesure pourrait, par exemple, s'appliquer pour une période de 9 ans renouvelables.

Le but est ici de permettre l'utilisation d'immeubles de bureaux, principalement en équipements, sans empêcher la réutilisation ultérieure en bureaux. Actuellement, les immeubles de bureaux situés en dehors des zones administratives sont protégés par la disposition 012 mais perdent cette affectation si un permis logement, équipement ou autre est mis en œuvre (cas de la Place Morichar à Saint-Gilles). Le problème se pose moins en zone administrative, sauf modification toujours possible du PRAS. Or, la perméabilité des fonctions a démontré son efficacité au cours des 40 dernières années : lors de la surproduction de bureaux dans les années '70, plusieurs immeubles de bureaux neufs ou anciens ont été utilisés en école secondaire ou supérieure pendant des périodes d'au moins 6 ans. On peut ainsi citer :

- a. le 1 place Madou (Tour Madou - 11.000m<sup>2</sup>), construit en 1976 dont le premier occupant a été une école puis est redevenu bureaux (Générale de Banque, Hamburg Manheimer) ;
- b. le 6-18 Mont des Arts (7.000m<sup>2</sup>), construit en 1958, occupé par un ministère national, puis par une agence de l'OTAN, puis par l'école secondaire Gatti de Gamond avant de redevenir bureau (Comité Économique et Social de l'Union européenne, puis BNP Paribas Fortis ;
- c. l'ex-immeuble Westinghouse, rue Gatti de Gamond ;
- d. le 427 avenue Louise (7.000m<sup>2</sup>), construit en 1973 à usage de bureaux et d'agence bancaire, vendu ensuite à l'École des Arts de La Cambre qui l'occupe encore (mais dont la reconversion en bureaux serait possible en application des prescriptions de la ZIR avenue Louise puisqu'il existe un solde positif suite à la conversion en logements des n° 101, 139, 209, 304, 327, 391, 399 et 461 avenue Louise) ;
- e. le 9 avenue de l'Astronomie à Saint Josse, construit et utilisé en bureaux dans les années '50, puis loué à une école pendant une vingtaine d'années, puis vendu à la Commune pour usage propre (administration communale) ;
- f. la Place Morichar (5.000m<sup>2</sup>), réutilisée par les Instituts Saint Luc (après 30 ans d'usage par le Ministère des Finances) dans le cadre d'une opération de percolation des maisons utilisées en école, vers le logement ;
- g. l'IRSI, (5.000m<sup>2</sup>) Institut Régional d'Informatique, rue Royale ;
- h. l'ESHAL, (10.000m<sup>2</sup>) immeuble 't Sterclaes, rue Montagne aux Herbes Potagères ;

L'objectif est donc de faciliter les reconversions successives. En effet, l'expérience de ces immeubles nous montre qu'il est parfois beaucoup plus simple et rapide de convertir d'anciens immeubles de bureaux en écoles que de les rénover en bureaux modernes présentant toutes

les caractéristiques exigées par les marchés successifs : en effet, ces immeubles présentent en général une très bonne sécurité incendie et un bon équipement sanitaire ; lorsqu'ils présentent une hauteur de dalle à dalle de 3 mètres, celle-ci est insuffisante pour installer dans de bonnes conditions faux planchers et faux plafonds pour des bureaux, mais est conforme aux critères des locaux d'enseignement. Il faut cependant noter que, idéalement, cette utilisation est surtout optimale lorsque l'immeuble dispose de fenêtres ouvrantes et que son usage est cohérent avec les circulations verticales.

#### 4.9.2 Les permis temporaires

Il s'agirait ici d'une mesure selon laquelle, comme pour les permis d'environnement, la validité en serait limitée dans le temps. Cette mesure est inspirée de la réglementation britannique d'après-guerre qui, en raison de la démolition du centre de Londres, visait à pallier le manque de bureaux publics et privés de la capitale. Cette durée avait été fixée à 50 ans et donc, en 1995, les immeubles concernés ont été transformés en logements. Sur le plan théorique, cette disposition nous paraît parfaitement cohérente avec les tendances de l'urbanisme :

- d'une part, il semble que les droits réels deviennent de plus en plus souvent personnels (voir ci-après)
- d'autre part, les besoins évoluent fortement et, de toute manière, de nouveaux besoins (par exemple les centres informatiques) pas forcément existants dans les affectations prévues, peuvent se manifester
- enfin, la durée de vie des immeubles tend à se raccourcir ; la limitation dans le temps pourrait être générale ou ne s'appliquer qu'en cas de rénovation ou de reconstruction

Cette mesure de limitation des permis dans le temps est évidemment à manier avec énormément de discernement car elle ne doit pas devenir antinomique du développement économique, ou générer des immeubles abandonnés parce que devenus sans affectation. C'est la raison pour laquelle une affectation de base (qui ne pourrait sans doute être que le logement) devrait être prévue, ce qui ouvre par ailleurs la voie à l'imposition de critères conceptuels de reconversion lors de l'octroi de permis de construire de nouveaux immeubles. L'un des effets induits devrait être de concevoir des immeubles durables justifiant la prolongation de leur affectation.

Une mesure plus radicale serait de prévoir que les immeubles dont le permis serait périmé devraient être démolis pour restituer le terrain dans son «*pristin état* ». Un tel dispositif est d'ailleurs implicite lorsqu'un permis est délivré dans un contexte économique, social et environnemental défini, toutes circonstances qui, par essence, sont susceptibles d'évolution. L'on peut aussi à cet effet citer une des motivations du dernier plan de secteur de la Région de Bruxelles-Capitale qui localisait les bureaux le long des voies de grande circulation présentant des nuisances acoustiques importantes et handicapant l'habitabilité des immeubles à construire le long de ces artères. Ne serait-il pas logique de modifier ces affectations si ces nuisances disparaissent ?

La piste des permis temporaires paraît donc particulièrement intéressante. Deux cas de figure se présentent :

- soit des permis de reconversion temporaire de bureaux en logements ; ce cas est relativement simple et, dans cette optique, les locaux redeviennent du logement à l'issue de la période (cas de Londres en 1946) ;

- soit accorder des permis temporaires à des immeubles neufs. La question est beaucoup plus compliquée parce qu'elle suppose que l'immeuble neuf soit reconvertible à terme.

#### 4.9.3 Les permis consommables

---

Cette mesure également assez radicale consisterait à considérer qu'un immeuble vide pendant, par exemple, plus de 5 ans, aurait fait la preuve de son inadaptation ou de son inutilité. A partir d'un principe assez abrupt il nous semble néanmoins que des variantes pourraient être déclinées.

#### 4.9.4 Les transferts de droits

---

Cette mesure consisterait à créer soit une maille unique couvrant toute la Région, soit de grandes zones au sein desquelles des transferts seraient possibles et souhaitables. Elle viserait à moduler un plafond de surfaces de bureaux cohérent avec l'équilibre offre/demande. Ce plafond serait fixé actuellement, comme pour la ZIR Louise, à son niveau actuel (12.000.000m<sup>2</sup> à labelliser de manière précise) et n'autoriserait de nouvelles surfaces que :

- soit si un besoin quantitatif nouveau est prouvé,
- soit si des surfaces équivalentes à celles nouvellement créées sont réaffectées à un autre usage répondant à un besoin effectif.

Dans l'établissement du stock de base, les situations infractionnelles devraient être prises en compte, la question des critères de transferts ou de régularisation devant être réglée par ailleurs.

Si le mécanisme des transferts de droits semble compliqué à mettre en œuvre, il y a deux zones à Bruxelles qui facilitent déjà de tels transferts : la ZIR Louise et les zones administratives.

- Dans la ZIR Louise, la quantité de surfaces de bureaux est figée à la date d'entrée en vigueur du PRAS. Depuis lors, de très nombreuses conversions et reconversions ont eu lieu et le solde est maintenant créditeur.
- Dans les zones administratives, comme le quartier européen, la conversion de bureaux en logements est autorisée à condition que du logement soit créé.

Ce mécanisme peut être extrêmement souple ; il semble fonctionner assez bien dans la seule ZIR dans laquelle il existe, mais devrait faire l'objet d'une étude extrêmement précise si un marché des droits se créait. L'un des problèmes est de savoir à quelles conditions et dans quelles localisations la fonction logement est une fonction faible ou une fonction forte par rapport à la fonction bureau. L'observation des marchés immobiliers au cours de ces 10 dernières années nous montre que tant à Bruxelles que dans d'autres villes les notions de fonction faible et de fonction forte évoluent. Il nous semble également que l'un des rôles des charges d'urbanisme pourrait être de niveler mécaniquement la force économique des fonctions quel que soit l'usage.

Soulignons que ces mesures devraient être étudiées de manière à la fois rapide et approfondie afin d'éviter le développement, voire l'inflation de projets spéculatifs au sens strict du terme visant à l'appropriation de droits pour utilisation future, voire très lointaine.

Cette question nous ramène à celle des conditions d'exercice des permis : le permis d'urbanisme est-il un droit ou une obligation ? Il nous semble que l'ensemble des dispositifs urbanistiques pourrait nous ramener à une logique fréquente dans les permis d'urbanisme des années '60 : l'obligation de bâtir dans un délai déterminé avec des sanctions beaucoup plus lourdes que la préemption mais pouvant se traduire en indemnités, pénalités et/ou pertes de droits fonciers.

Rappelons d'ailleurs que ces dispositifs n'étaient pas la manifestation d'une étatisation croissante de l'urbanisme ; au contraire, ils étaient imposés dans un cadre contractuel de droit privé par les lotisseurs ou vendeurs de terrains pour diverses raisons : assurer la continuité du bâti, éviter l'étalement des chantiers dans le temps, récupérer des frais de viabilisation, etc.

De telles mesures nous semblent cohérentes avec un aménagement du territoire basé sur la notion de besoins et d'incidences : si des affectations sont autorisées en raison de la constatation de leur utilité cela ne signifie pas, dans le cadre actuel, qu'elles se réaliseront et qu'une réponse effective apparaîtra dans les délais prévus. Nous pensons donc que dans un territoire limité comme celui de la Région, la notion de permis obligatoire, déjà existant dans certains cas (demande de constitution de garanties), pourrait se développer.

Une gestion proactive des transferts pourrait vraisemblablement faciliter à la fois la création d'une masse critique de logements et la croissance de l'emploi lié aux lobbies et autres groupes attachés aux institutions européennes.

#### 4.9.5 L'expropriation

---

Cette mesure est à rapprocher du droit de préemption. Elle a été l'un des outils principaux de l'aménagement du territoire mais a surtout été appliquée dans des cas de terrains (le plus souvent sans grande valeur bâtissable) ou d'immeubles à démolir.

Comment se situe l'expropriation dans le cadre d'une urbanisation durable et de l'aménagement d'un territoire bâti ? L'outil – la réalisation d'un PPAS – existe et est parfois mis en œuvre. Il est en général aussi coûteux que le droit de préemption et se heurte à la nécessité de prévoir des moyens considérables et peu vraisemblables.

Notons également que le droit de préemption, même s'il est instauré de manière plus large que celui qui existe actuellement, peut également se heurter aux conséquences indirectes des mécanismes d'optimisation fiscale : cessions d'actions, apports en sociétés et démembrements pourraient rendre ce droit de préemption inopérant.

## 4.10 Outils techniques

---

### 4.10.1 Article R.R.U. :

---

Un article spécifique du R.R.U. pourrait être introduit pour :

- Optimiser la rationalité des constructions de bureau ;
- Permettre ou imposer indirectement la réversibilité fonctionnelle des immeubles et augmenter de ce fait leur durée de vie ;
- Harmoniser les principes de construction face aux bonnes pratiques européennes.

Cette mise à jour du Règlement pourrait se faire en concertation avec la SDRB.

La question de la gestion politique de cette mesure doit être examinée.

#### **Critères environnementaux :**

Un premier objectif serait d'intégrer des critères environnementaux (énergie, éclairage, santé, matériaux,...). Dans cette optique, les exemples allemands et suisses pourraient être analysés en profondeur :

- En Allemagne, une imposition permet de limiter la profondeur des immeubles dans le sens où les locaux de bureaux doivent tous être éclairés naturellement et ne peuvent dépasser 7 mètres de profondeur.

Cette imposition a l'avantage d'être un garant de la rationalité des immeubles et permet également des améliorations sur le plan du confort et des limitations en termes de dépenses énergétiques.

- Une seconde piste à explorer pour inciter la construction d'immeubles performants énergétiquement se retrouve en Suisse (voir exemple Genève) :
  - Limitation de la climatisation dans les immeubles ;
  - Possibilité de majorer les surfaces brutes dans les permis de bâtir pour les immeubles performants du point de vue de l'isolation.

#### **Convertibilité :**

Le second objectif qui rejoint le premier serait de favoriser ou d'inciter la convertibilité des immeubles et ce dès leur conception (multi-usages).

Nous avons pour ce faire recensé une série d'éléments à prendre en compte<sup>37</sup>, basés sur l'analyse du potentiel de conversion de deux immeubles :

- Un immeuble des années '60 : Square Frère Orban n°7 et n°8 à 1040 Etterbeek.
- Un immeuble des années '70 : rue Joseph II n°40-48 à 1040 Etterbeek.

---

<sup>37</sup> Mémoire MAS ADD 2006-2007 – Anders Böhlke : Le potentiel de conversion des immeubles de bureaux en logements à Bruxelles – études de cas typologiques.

Les éléments qui apparaissent nécessaires à prendre en compte sont les suivants :

- Profondeur de plateau de 15m maximum permettant d'éclairer naturellement les locaux et de créer des locaux traversants (ventilation) ;
- Hauteur de dalle à dalle de 3 mètres minimum ;
- Privilégier les noyaux de circulation centrés sur les plateaux ;
- Multiplier les noyaux de circulation verticale pour que ceux-ci se répartissent une surface de 400m<sup>2</sup> de plateau chacun (équivalent à max. 4 unités d'habitation) ;
- Positionnement des noyaux de circulation centrés sur les plateaux ;
- Multiplier et centrer les gaines techniques autour des noyaux de circulation ;
- Permettre éventuellement à l'ascenseur d'accéder à la toiture si l'ajout d'étages supplémentaires est envisageable dans le futur ;
- Dimensionnement de la structure adéquat à une organisation spatiale permettant le morcellement de l'espace, son cloisonnement ;
- Privilégier les façades porteuses à ossature ponctuelle ;
- Privilégier les modules de trames de façade de 120m ;
- Dimensionner les locaux techniques pour permettre leur réaffectation
- Dimensionner les allèges pour qu'elles correspondent aux normes bureaux et logements et envisager la réversibilité ou le démontage aisé des allèges techniques si elles sont nécessaires ;
- Avoir des châssis ouvrant permettant de ventiler les locaux et d'avoir un contrôle direct sur l'environnement ;
- Dimensionner les châssis pour que leur entretien soit possible depuis l'intérieur ;
- Rez-de-chaussée de plain-pied – pas de surélévation par rapport au niveau de la rue ;
- Dimensionnement de la structure adéquat à la surcharge des cloisons et des équipements éventuels du logement ;
- Dimensionnement de la structure adéquat pour une surélévation du bâtiment ;
- Démontage des éléments constitutifs de l'enveloppe doit pouvoir être envisageable, facilités ;
- Enveloppe du bâtiment adaptée pour pouvoir répondre à des exigences thermiques différentes ;
- Nettoyage des façades réalisable sans nacelles (ouverture châssis, coursives) ;
- Proscrire les systèmes de façades complexes (vitrage toute hauteur, double-peaux) ;
- Concevoir des systèmes techniques simples et réversibles ;
- Prévoir des systèmes de protections solaires extérieures fixes (auvents, coursives / balcons) ;
- Créer un parking qui peut fonctionner indépendamment de l'immeuble (possibilité de scission) afin de pouvoir louer/vendre des emplacements aux riverains ;
- Structure plan libre pour aménagement des étages et du rez-de-chaussée ;
- Limiter les différences de niveaux si possible sur un même plateau ;
- Etc.

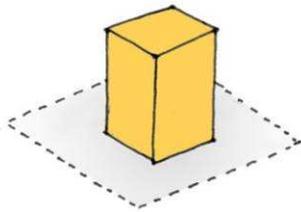
Ces recommandations sont faites sur base d'exemples théoriques de conception de projets de conversion. Il faudrait étudier des exemples de projets de conversion réalisés pour pouvoir comparer cette première liste à différents retours d'expériences.

Par ailleurs, ces recommandations sont basées sur des potentialités de conversion de bureaux en logement ; il faudrait élargir cette analyse à d'autres fonctions (écoles, hôtels, etc.).

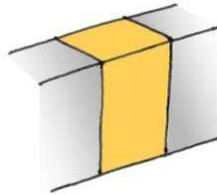
Il est bien entendu nécessaire dans ces cas de tenir compte des réglementations incendie.

**Exemples de critères à prendre en compte dans l'analyse<sup>38</sup> :**

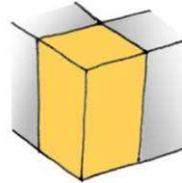
L'ensemble de systèmes présentés ci-dessous n'est pas exhaustif mais représente un bon aperçu du type de typologies rencontrées à Bruxelles pour les immeubles de bureaux.

**Implantations du bâti :**

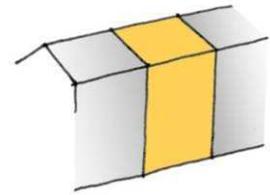
A. implantation isolée



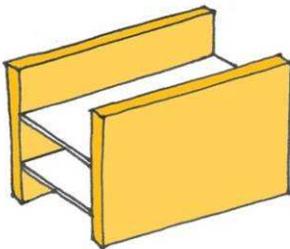
B. implantation mitoyenne



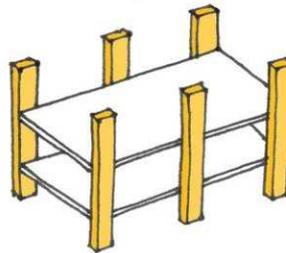
C. implantation d'angle



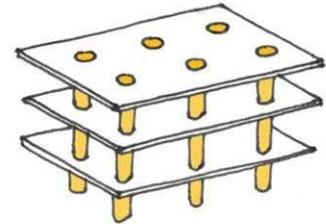
D. morphologie de l'habitat

**Systèmes structurels :**

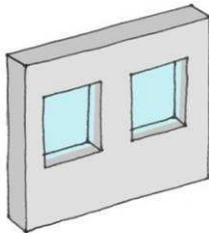
A. façades porteuses - murs pleins



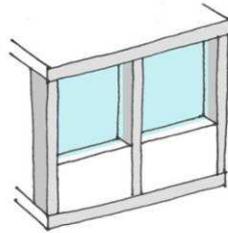
B. façades porteuses - structure ponctuelle



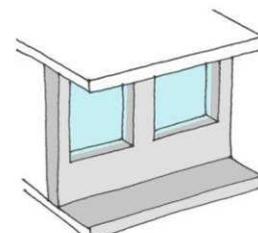
C. plan libre - structure ponctuelle

**Types de façade :**

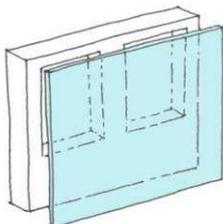
Mur massif



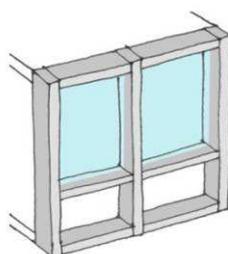
Mur panneau



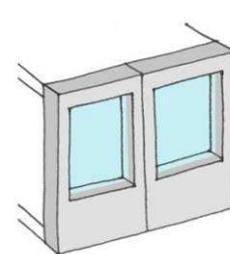
Présence de coursives



Double-peau



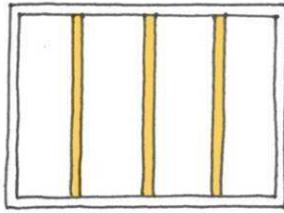
Mur rideau



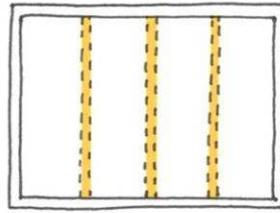
Mur rideau préfabriqué

<sup>38</sup> Mémoire MAS ADD 2006-2007 – Anders Böhlke : Le potentiel de conversion des immeubles de bureaux en logements à Bruxelles – études de cas typologiques.

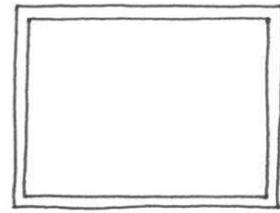
Organisations spatiales : vues en plans



A. cloisonnement massif

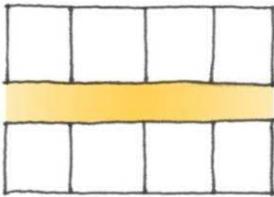


B. cloisonnement léger ou amovible

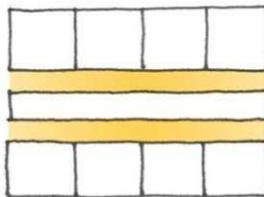


C. paysager

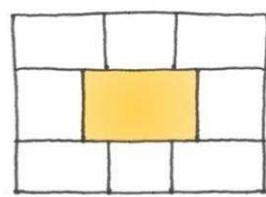
Distributions horizontales : vues en plans



A. couloir central

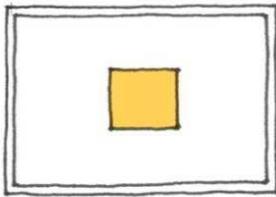


B. services au centre  
circulations dédoublées

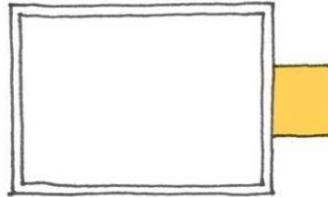


C. distribution centrale

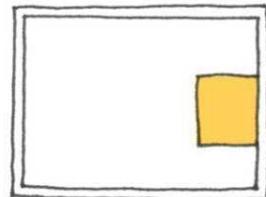
Circulations verticales : vues en plans



A. noyau central

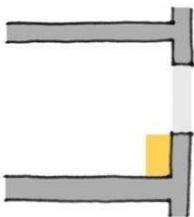


B. noyau extérieur

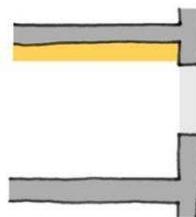


C. noyau désaxé

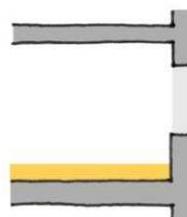
Installations techniques : vues en coupes



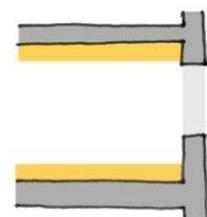
A. techniques en allège



B. faux plafond

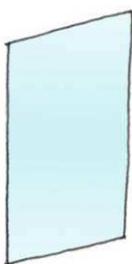


C. faux plancher

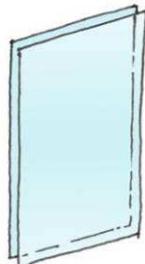


D. faux plafond et faux plancher

Types de vitrages et châssis :



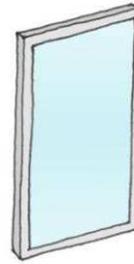
A. simple vitrage



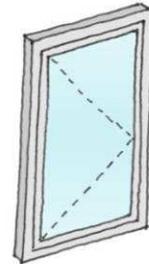
B. double vitrage



C. vitrage solarisé



D. châssis fixe



E. châssis ouvrant

#### 4.10.2 Vers une labellisation des immeubles de bureaux

L'idée d'une analyse approfondie de projets de conversion de bureaux en d'autres fonctions permettrait donc d'intégrer des mesures liées à la conception de projets nouveaux, facilitant ainsi des mutations fonctionnelles au cours de leurs durées de vie respectives.

Une mesure connexe serait de labelliser les immeubles « performants » existants qui intègrent une série de critères typologiques et de fonctionnement, afin de permettre à tout un chacun de différencier les immeubles de bureaux utiles, des bureaux peu adaptés. Le tableau ci-dessous reprend une première proposition de critères qui pourraient être étudiés dans ce sens :

Tableau 20 : Un label BBK : Bureaux Bruxellois / Brusselse Kantoor

Conception	Structure en plan libre (dalles / colonnes)
	Surface totale : de 2.000 à 7.000m <sup>2</sup>
	Circulations verticales centrées sur les plateaux
	Un noyau de circulation par 400m <sup>2</sup> de plateau
	Ventilation naturelle (châssis ouvrants)
	Charge au sol = 500kg/m <sup>2</sup>
	Profondeur des plateaux : 13 à 18m (éclairage naturel)
	Hauteur sous plafond minimale : 2,80m
	Gaines et câblage apparent (facilité de démontage)
	Allèges pleines (hauteur : 1,00m min.)
	Vitrage = environ 35% de la surface au sol des locaux
	Espace extérieur au sein de l'immeuble (terrasse en toiture, cour, etc.)
	Ascenseur(s) donnant accès à la toiture
	Facilités pour réunion (possibilités de regroupement/partage des locaux)
Possibilité de conversion future des locaux techniques (toiture, sous-sol)	
Services	Accès et fonctionnement 24/24h
	Rez-de-chaussée de plain-pied
	Rez-de-chaussée affecté à une autre fonction (services, commerces, culturelle, etc.)
	Nettoyage des façades sans nacelles (châssis ouvrants)
	Accès, rangement vélos
Environnement	Services (crèches, hôtels, fitness, restauration, etc.)
	Squares
	Ecoles
Localisation	Infrastructures de réseaux existantes (eau, gaz, élec, télécoms, etc.)
	Mixité de fonctions à l'échelle urbaine
Mobilité	Proximité des transports en commun
	Gestion collective et partagée des parkings
	Possibilité de séparation entre les parkings et l'immeuble
	Voir pour plateaux de parkings hors sol (immeuble neuf)
	Distances piétonnes à prendre en compte

## PARTIE III : PRESENTATION DE 4 EXEMPLES ETRANGERS

Nous avons recensé des systèmes de régulation de l'offre et de la demande en surfaces de bureaux dans une série de localisations internationales.

Pays	Villes	Systèmes de régulation <sup>39</sup>
BE	Bruxelles LLN	
FR	Paris La Défense Paris Bercy Villes nouvelles Lyon confluence	Allocation de droits – contrôle foncier ZAC Contrôle foncier
CH	Genève	Contrôle de propriété
ES	Madrid Barcelone Valence	Direccion general del Cadastro
GB	LDN Dockland LDN West End City	Société privée Permis temporaire
LU	Kirchberg	Contrôle foncier – Ministère de l'Aménagement du Territoire
DE	Berlin Frankfort	Mixité
IR	Dublin	
IT	Rome	
AE	Dubaï	
TW	Taiwan	
NL		
SE	Stockholm	
CA	Vancouver	
US	New York Washington	Allocation de droits Limitation des gabarits
AT	Vienne	
AR	Montevideo	

<sup>39</sup> Sources : IPD (Investment Property Databank), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), ULI (Urban Land Institute), EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière), Journal of Property Research.

Nous avons retenu quatre exemples en vue d'une analyse comparative :

## 1. Washington :

Le classement des 50 marchés de bureaux les plus chers figure ci-dessous :

#	Marché	Pays	€/m <sup>2</sup> /an
1	London (West End)	GB	1.359,48
2	Tokyo (Inner Central)	JP	1.262,40
3	Tokyo, (Outer Central)	JP	1.023,00
4	Hong Kong (Central CBD)	HK	1.012,08
5	Moscow	RU	967,56
6	Paris	FR	901,08
7	Mumbai (CBD)	IN	890,76
8	Dubai	AE	801,00
9	London (City)	GB	794,52
10	New Delhi (CBD)	IN	654,00
11	Luxembourg City	LU	652,08
12	Rio de Janeiro	BR	643,32
13	Milan	IT	620,88
14	Abu Dhabi	AE	620,76
15	Zurich	CH	613,56
16	São Paulo	BR	601,68
17	Dublin	IE	597,96
18	Geneva	CH	580,56
19	Istanbul	TR	569,52
20	Frankfurt am Main	DE	554,88
21	Hong Kong (Citywide)	HK	553,08
22	Edinburgh	GB	529,68
23	Manchester	GB	523,80
24	New York Midtown	US	507,00
25	Rome, Italy	IT	505,44
26	Stockholm	SE	499,68
27	Madrid	ES	497,64
28	Birmingham	GB	494,40
29	Glasgow	GB	488,52
30	Aberdeen	GB	482,64
31	Athens	GR	473,52
32	Singapore	SG	469,92
33	Seoul (CBD)	KP	465,36
34	Perth	AU	464,52
35	Leeds	GB	459,12
36	Munich	DE	454,92
37	Bristol	GB	447,24
38	Toronto (CBD)	CA	447,00
39	Shanghai (Pudong)	CN	436,92
40	Oslo	NO	430,32
41	Amsterdam	NL	400,44
<b>42</b>	<b>Brussels</b>	<b>BE</b>	<b>397,56</b>
43	Jersey	GB	397,32
44	Shanghai (Puxi)	CN	392,16
45	Warsaw	PL	386,64
46	Prague	CZ	386,52
47	Vancouver (CBD)	CA	385,68
48	Sydney (Core)	AU	382,80
49	Calgary (CBD)	CA	381,84
50	Washington, DC (CBD)	US	380,52

Source: CB Richard Ellis

Tous les grands marchés de bureaux mondiaux évoluent relativement de la même manière et au même moment.

Les raisons pour lesquelles les loyers sont chers dans le top 10 sont très différentes d'une ville à l'autre. Concernant le niveau des valeurs, il n'y a pas d'explication pertinente, si ce n'est la raréfaction de surfaces liée à la présence de certains critères géographiques (présence de barrières naturelles, etc.)

Washington, capitale politique mondiale est la ville la moins chère selon le classement présenté ci-dessus et présente des similitudes avec Bruxelles :

- Take-up net négatif,
- Vacance locative similaire au centre et en périphérie,
- Loyers en baisse,
- Montants d'investissement en forte baisse.

L'offre à Washington est « contrôlée » par le biais de la limitation des gabarits (qui ne peuvent dépasser le Capitole).

La notion de concurrence avec la périphérie est présente, bien que la définition de la notion de périphérie de Washington (plus étendue) soit peu comparable à celle de Bruxelles.

En Région Bruxelles-Capitale, le PRAS actuel ne se prononce pas en termes de densité ou de gabarits. Ce fait constitue pourtant une piste de réflexion en vue de l'amélioration de la réglementation urbanistique administrative.

En périphérie de Bruxelles, en région flamande, la loi sur l'aviation a permis la libération des gabarits qui sont passés de R+2 à R+7. Par le fait de cette modification réglementaire, des immeubles d'un gabarit plus urbain ont fait leur apparition et ont de ce fait accueilli des sièges sociaux et économiques d'entreprises.

En Brabant wallon, le stock semble continuer à augmenter.

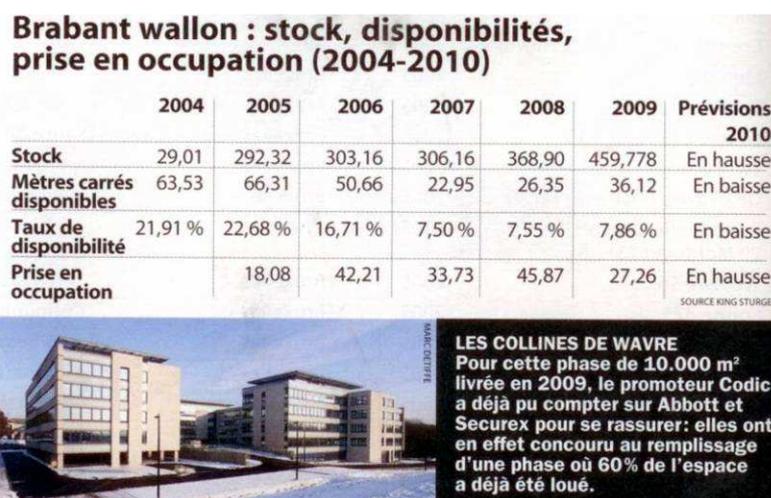


Figure 33 : « La crise ? Un mal pour un bien »<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Extrait de l'article : « La crise ? Un mal pour un bien » dans Trends Tendances 21 Janvier 2010.

## 2. Vancouver :

Au début des années nonante, le Conseil Municipal de la Ville de Vancouver a adopté un Plan Central d'Aménagement (central Area Plan) basé sur une stratégie nommée « Living First » qui avait pour objectif d'ouvrir les zones administratives centrales à d'autres fonctions urbaines, dont la fonction résidentielle principalement.

C'est ainsi qu'un peu moins d'un million de mètres carrés destinés aux surfaces administratives sont devenus résidentiels sur les plans de zonage. D'anciennes zones industrielles et ferroviaires ont emprunté la même voie.

Cette politique urbanistique volontariste de la ville de Vancouver, qui se décline à la fois dans les transports, l'espace public et le logement, a induit une reconversion progressive des bureaux en logements dans le centre ville sur base de typologies d'habitat très différentes.

La moitié des tours dans le centre ville sont maintenant des tours de logements.

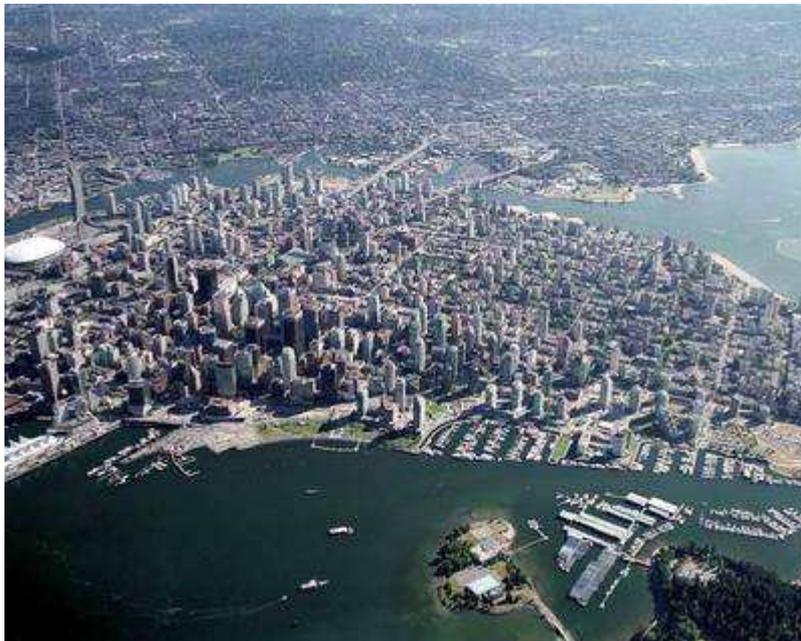


Figure 34 : Vue du centre de Vancouver<sup>41</sup>

L'objectif de la municipalité était de se focaliser sur l'intensité urbaine, la densité et la diversité de logements au centre ville.

Cette stratégie a eu un effet tel, qu'au final l'emploi a diminué de 30% au profit des villes moyennes périphériques.

Par ailleurs, si le centre ville de Vancouver est considéré comme particulièrement agréable (la ville occupe la première place au classement des « villes où il fait bon vivre » réalisé par le cabinet de consultants William M. Mercer), la politique initiée il y a près de vingt ans a eu pour effet de reporter les problèmes de circulation et de congestion en périphérie.

<sup>41</sup> Source : [www.sharedsite.com/hlm-de-renaud/hlm/lieuxV.html](http://www.sharedsite.com/hlm-de-renaud/hlm/lieuxV.html)

### 3. Luxembourg :

---

Un précédent de moratoire immobilier a été celui qui a été en vigueur au Grand Duché de Luxembourg de 1996 à 2005 qui empêchait l'installation de magasins de plus de 2.000m<sup>2</sup> et avait pour but de disperser les magasins, rendant impossible la création de shopping-centers intégrés (Trends Retail guide, nov. 2009).

Au Luxembourg, le Plan Directeur du Kirchberg est une sorte de moratoire structurel qui a permis un contrôle du foncier.

Une idée serait de permettre progressivement à la Région de renforcer le contrôle du foncier par le biais de la mise en place de systèmes du type emphytéose sur courte période sur les terrains qu'elle déciderait de céder.

Il n'y a pas de raison pour la Région de lâcher la pleine propriété de ses réserves foncières, même aux institutions européennes.

Exemple de la tour I.T.T. :

L'hôtel Ascot a été exproprié. La tour a été construite pour des raisons économiques avec une emphytéose.

Exemple de la ville du Coq :

Les habitants de la ville de De Haan (Le Coq) semblent avoir bénéficié d'un oubli de l'administration en 1979 : alors que l'entièreté de la politique foncière de la ville reposait sur le principe de l'emphytéose, ces dernières n'ont pas été reconduites lorsqu'elles étaient échues. Les habitants sont alors tous devenus propriétaires du foncier suite à cet « oubli ».

Exemple du Square du Bois (entrée du bois de la Cambre) :

Quartier dans lequel il n'y a pas de bureaux : contrôle foncier.

Exemple de Louvain-la-Neuve :

L'UCL a acquis quelque 1.000 ha au prix des terres agricoles avec l'aide d'un prêt de l'État belge qui fit voter une loi interdisant toute vente de terrains avant 2020.

Pour réaliser son projet de construire un milieu urbain et universitaire complet, comparable aux villes universitaires européennes mixtes (dont la ville de Leuven/Louvain était un exemple), l'UCL, propriétaire de l'ensemble des terrains, cède ceux-ci à des tiers selon le régime de l'emphytéose, en leur réservant une destination précise. Cela lui permet d'éviter la spéculation foncière et de maîtriser l'aménagement du sol à long terme.

Le droit d'emphytéose confère à l'emphytéote pendant une durée déterminée (27 à 99 ans), la pleine jouissance du terrain et l'exercice de tous les droits attachés à la propriété de celui-ci (construction, hypothèque, bail, cession, transmission pour cause de décès, etc.). En contrepartie, l'emphytéote paie au propriétaire (UCL) une redevance annuelle. L'emphytéote participe également financièrement aux charges d'infrastructure (voiries et réseaux divers) et supporte les impôts relatifs au bien.

Au terme de l'emphytéose, la propriété des constructions revient au propriétaire du sol. Toutefois, dans les zones d'habitat, le contrat prévoit la possibilité de conclure un nouveau bail emphytéotique à chaque changement de propriétaire.

Le contrôle foncier est un levier :

- Pour tous les terrains publics à vocation économique ; et
- Permet d'appliquer un droit de préemption en cas de démembrement (ce droit est actuellement réservé aux logements sociaux).

Si l'on décide de modifier les mécanismes de contrôle foncier il faut agir uniquement sur les instruments de droit privé, vecteurs d'une bonne politique d'aménagement du sol.

## 4. Canton de Genève :

---

### 4.1 Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) concernant la climatisation : Art. 13H

---

La climatisation est actuellement interdite à Genève, quelle que soit l'activité en fonctionnement.

Pour installer ce type d'équipements, il faut aujourd'hui faire la preuve du besoin. Celle-ci est analysée par le Service cantonal de l'énergie qui juge les demandes sur la base de concepts énergétiques relativement poussés.

Or, avec le climat régional qui présente des écarts de température jour / nuit assez importants en été, il est difficile de démontrer que l'on a besoin de climatisation ; des stratégies de free-cooling pouvant cependant être mises en place (là on se heurte aux règlements incendie qui interdisent les circulations d'air, mais cela est un autre débat).

Il est en revanche autorisé de faire du « rafraîchissement », ce que les gens appellent assez communément et à tort de la climatisation. Il s'agit en général de poutres ou de plafonds froids dans les immeubles de bureaux, l'installation de ventilo-convecteurs à double circuit étant également autorisée ; la demande énergétique (et de fonctionnement) de ces différents systèmes étant bien moindre que la climatisation dite lourde.

Le texte de la réglementation énergétique est le suivant :

#### 4.1.1 Principe :

---

L'installation, la modification ou le renouvellement d'installations de climatisation dans les bâtiments sont sujets à autorisation du département conformément à l'article 22B de la loi.

#### 4.1.2 Conditions :

---

L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :

- le besoin est démontré conformément aux alinéas 4 et 5 ci-dessous ;
- la puissance frigorifique est calculée au plus juste ;
- les apports extérieurs de chaleur sont limités, l'inertie du bâtiment et le rafraîchissement nocturne sont valorisés ;
- la solution technique proposée permet de limiter le besoin en puissance et en énergie ;
- la régulation permet d'éviter la fourniture de prestations non nécessaires ;
- les rejets de chaleur sont valorisés.

Des conditions supplémentaires peuvent être exigées pour les gros consommateurs. Dans ce cas, le département peut exiger une évaluation des impacts de l'installation, l'étude de variantes et le suivi des installations ou le contrôle de leurs performances et des résultats énergétiques.

#### 4.1.3 Preuve du besoin :

---

Le besoin de réfrigérer ou d'humidifier est établi si, malgré la mise en place de mesures constructives, des conditions de confort raisonnables ou celles requises par une affectation particulière ne peuvent pas être garanties. Les mesures constructives requises sont définies dans la norme SIA 180 en vigueur. Dans les bâtiments existants, elles doivent être prises pour autant que cela soit techniquement réalisable, économiquement supportable et que cela ne s'oppose pas à des intérêts prépondérants de la protection du patrimoine bâti.

La preuve du besoin n'est pas exigée dans les cas suivants :

- la réfrigération, si la puissance froid totale nécessaire à cet effet est inférieure à 20 kW pour l'ensemble d'un bâtiment ;
- la réfrigération, si la puissance électrique spécifique pour la production de froid et le transport d'air des fluides caloporteurs ensemble ne dépasse pas 5 W/m<sup>2</sup> de surface utile refroidie ;
- l'humidification, si la puissance de chauffage totale à cet effet est inférieure à 20 kW ;
- si les bâtiments et installations répondent aux conditions du standard MINERGIE®.

## 4.2 Standard MINERGIE

---

MINERGIE® est un label de qualité destiné aux bâtiments neufs ou rénovés. La marque est soutenue par le monde économique, les cantons et l'Etat fédéral et protégée contre les abus.

Au centre du label figure le confort d'habitat et de travail pour les usagers du bâtiment. Celui-ci est garanti par une enveloppe de construction de grande qualité et un renouvellement systématique de l'air.

La consommation énergétique spécifique est une valeur de référence permettant de déterminer le degré de qualité requis pour la construction. Une évaluation fiable est ainsi possible. La seule donnée pertinente est la quantité d'énergie finale appliquée.

Le standard de construction MINERGIE® jouit d'une importante reconnaissance. Les clés de ce succès sont nombreuses mais la raison principale provient du fait que les maîtres d'ouvrage, les architectes et les planificateurs restent totalement libres de choisir leurs matériaux et de concevoir la structure interne et externe d'un bâtiment.

Le secteur de la construction en Suisse a entre-temps développé une large gamme de services (partenaires spécialistes) et de produits (modules) MINERGIE®. Parmi les fournisseurs figurent architectes et planificateurs, producteurs de matériaux, d'éléments de construction et de systèmes. L'ampleur de ce marché favorise la qualité de l'offre.

En Suisse, comme dans le monde, les connaissances concernant les bâtiments durables se répandent trop lentement. La charte MINERGIE® a pour but de renforcer les principes essentiels d'une construction visionnaire.

#### 4.2.1 incidences sur le bâti

Une disposition intéressante découle de la mise en place du standard MINERGIE® et se résume de la manière suivante :

Tout bâtiment qui a un haut standard d'économie d'énergie (en général, le service se base sur le standard MINERGIE® qui est récemment passé de 42 à 37 kWhep/m<sup>2</sup>.an) peut prétendre à 10% de surface brute de plancher supplémentaire (augmentation justifiée par l'augmentation théorique de l'épaisseur des murs d'un bâtiment bien isolé par rapport à une norme d'isolation conventionnelle ou minimale).

#### 4.2.2 incidences sur la performance énergétique du bâti

L'application de la première version de la norme SIA 380/1 à Zurich vers la fin des années quatre-vingt (1988) a pu pour effet de faire diminuer sensiblement les consommations énergétiques des immeubles.

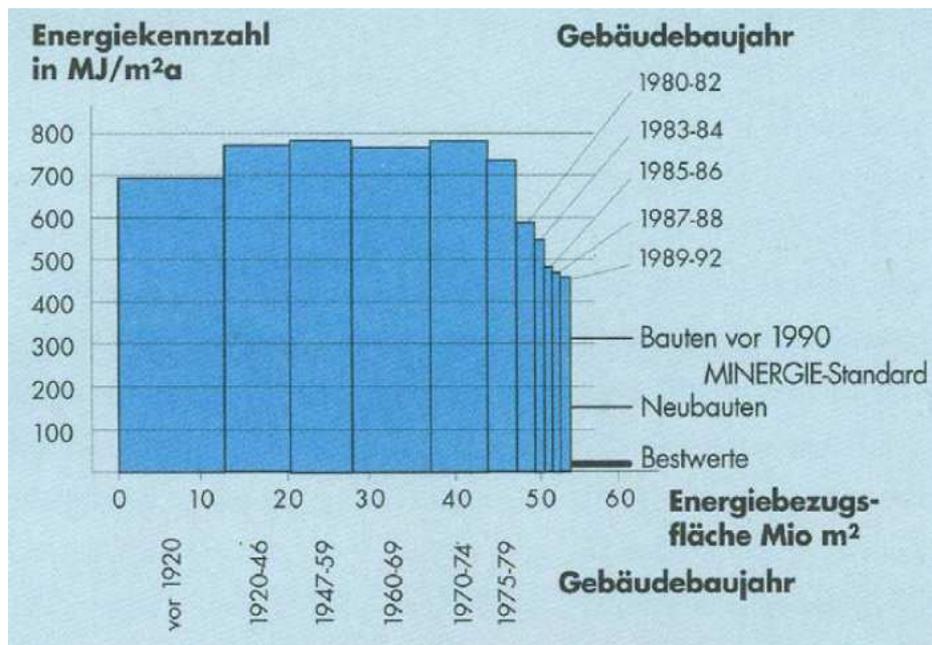


Figure 35 : Evolution des consommations énergétiques dans immeubles à Zurich

## **PARTIE IV : CONCLUSIONS**

---

### **1. Résumé des potentialités :**

---

#### **NON pour**

- Chantiers en cours : il faut au contraire encourager l'aboutissement rapide des travaux. Les chantiers sont trop longs à Bruxelles, notamment parce que le coût de l'utilisation de l'espace public pour les travaux est trop bon marché.
- Permis délivrés : impossible sauf modification du Cobat : les permis ayant une durée de validité limitée (2 ans + 1) on ne peut empêcher un titulaire de le mettre en œuvre. De plus la jurisprudence indique qu'il est difficile de remettre en cause la prorogation.
- Zones administratives près des gares ou bien accessibles par transports en commun : conforme à la logique A/B/C de correspondance entre l'accessibilité des lieux et le caractère sédentaire des emplois (profil de mobilité de l'entreprise). Application stricte du RRU stationnement (1 emplacement/ 200m<sup>2</sup>)

#### **OUI pour**

- Dispositions générales du PRAS ;
- Zones du PRAS qui tolèrent le bureau mais pas comme affectation principale
- Zones d'équipements : à préserver pour les besoins futurs en équipements et éventuellement pour le développement de logements nécessaires
- Zones de chemin de fer (sauf DELTA) : au Nord (Schaerbeek Formation) et au Sud (Petite Ile) prévoir des terrains libérés pour les activités portuaires et logistiques et de traitement des déchets (y compris boues du canal)
- Revoir les PPAS qui autorisent des bureaux dans des zones non adéquates (Marcel Thiry – Val d'Or ; Léopold III; ...)

#### **Mesures complémentaires d'accompagnement / encadrement**

- Améliorer l'information : extension des matières couvertes par l'Observatoire des bureaux, avec suivi des mouvements et déménagements (différence take-up brut/take up net) ; analyse des besoins et de l'évolution de l'emploi, du mode d'organisation du travail et des espaces, du besoin en m<sup>2</sup>/ emploi, du télétravail etc.)
- Améliorer l'efficacité du marché : diffusion des informations sur le Net, communication des valeurs de marché, des disponibilités ...
- Identifier les immeubles initialement destinés au logement et qui sont facilement reconvertibles ; vérifier leur situation légale et encourager le déménagement des bureaux dans des immeubles prévus à cet effet
- Aide à la reconversion pas par des primes ou avantages financiers mais par une assistance technique (cf expérience de la Délégation au développement du pentagone avec la Bourse d'achat collectif pour la création de logements dans des immeubles de grande dimension)
- Inventaire des immeubles inoccupés et taxation à partir d'une certaine durée d'inoccupation (cf sites économiques désaffectés) : très efficace pour les immeubles de logements
- Analyse de la reconversion pour les équipements, notamment scolaires : nécessaire en vue du boom démographique prévu d'ici 2020
- Mettre au point un titre du RRU sur les bureaux : critères environnementaux (énergie, éclairage, santé, matériaux,..) mais aussi obligation de valider la possibilité de reconversion (multi-usages)

## 2. Résumé des la situation des bureaux en R.B.C.

---

Tant l'analyse des chiffres que des nombreuses positions d'acteurs du secteur des bureaux permettent de confirmer que :

- a. Le stock de bureaux vides existant est important et supérieur – pour des raisons à la fois quantitatives et qualitatives – à la capacité d'absorption prévisible des trois prochaines années.
- b. Il existe également une disponibilité d'immeubles neufs ou rénovés ; le fait que certains immeubles soient vides depuis plus de trois ans permet de penser que le rythme d'occupation est sub-optimal.
- c. Les surfaces des immeubles en chantier et des projets avec permis pourraient également être excédentaires, même en tenant compte des demandes de remplacement. En outre, ces dernières contribueraient à l'accroissement du stock ancien.
- d. Les potentialités territoriales et foncières de la Région semblent également supérieures à plusieurs années de besoin en raison d'un take-up net négatif ou stable d'une manière qui pourrait être structurelle.
- e. Les régions limitrophes semblent connaître des problèmes similaires (surtout la Région flamande).
- f. Le même phénomène – surtout la surproduction neuve – semble bien exister dans un nombre significatif d'autres villes européennes ou d'autres continents.

Plusieurs raisons à la fois globales et particulières expliquent ce phénomène :

1. La surface par emploi administratif diminue sous l'effet de deux facteurs :
  - diminution de la surface moyenne par poste de travail ;
  - diminution du ratio poste/emploi
2. La création de nouveaux marchés de bureaux exerce une concurrence à l'échelon international : ainsi, Bruxelles avait dans les années 60 et 70 un rôle important de quartier général Europe-Afrique-Moyen Orient, voire Asie. Or, de nouveaux marchés immobiliers locaux ont répondu à cette demande.
3. La densification a répondu à une partie des besoins tant à Bruxelles (par exemple Tour Dexia) qu'en périphérie (par exemple Corporate village) sans consommer beaucoup de terrain.
4. La notion de take-up net (C.H. Lasserre, 2005) n'est pratiquement pas utilisée dans l'information immobilière par les grands vecteurs d'information que sont les sociétés d'intermédiation qui utilisent le take-up brut.
5. La structure des prix bruxellois – née d'un excédent quasi permanent – entraîne une évolution des loyers neufs inférieure à l'inflation. De ce fait, le loyer d'un immeuble neuf est, parfois après 3 ans, supérieur à celui d'un nouvel immeuble. Par le biais des loyers gratuits et de la limitation des travaux de cloisonnement, il devient économiquement possible de déménager tous les trois ans (durée de vie maximale d'un équipement informatique) ou du moins tous les six ans. La rotation accélérée d'occupants gonfle le stock « ancien » mais permet de vendre plus d'immeubles.

### 3. Avantages et inconvénients de la mise en place d'un moratoire réglementaire :

La mise en place d'un moratoire nous semble présenter les avantages et les inconvénients suivants :

Avantages :	
Pouvoirs publics	Meilleure utilisation macroéconomique du sol et gestion des réserves foncières
Habitants	Diminution des chancres et des immeubles inoccupés, non éclairés, non entretenus
Propriétaires	Arrêt de la baisse des prix
Financiers	Moins de risque (frein à la spéculation)
Promoteurs	Moins de risque, les prix justifiant une meilleure qualité
Investisseurs	Baisse de certaines valeurs foncières, hausse dans d'autres cas
Occupants	Immeubles neufs vraisemblablement mieux étudiés
Tous	Réaffectation des immeubles en : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Crèches</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Équipements</li> <li>▪ Logements</li> </ul>
Tous	Amélioration énergétique du parc  Amélioration de l'empreinte énergétique régionale (moins d'immeubles vides dont la consommation même minimale n'est pas utile).

Inconvénients et risques	
Pouvoirs publics	Déploiement d'emplois hors Région + concurrence interrégionale accrue
Habitants	Tendance vers un retour à la mono fonctionnalité de certains quartiers
Propriétaires	Contraints à investir dans des fonctions qu'ils ne maîtrisent pas toujours (log.)
Financiers	Baisse du volume des investissements
Promoteurs	Limitation des opérations
Employeurs	Possible hausse des prix dans l'espace économique régional

### 4. Résumé des mesures :

Les dix mesures que nous recommandons d'entreprendre sur base de l'analyse de la situation en Région Bruxelles-Capitale et en fonction des motivations et des modalités d'un moratoire sur la construction des surfaces de bureau, sont résumées dans le tableau ci-après :

LES 10 MESURES	Objectifs :	Applications / Exemples :
1. Améliorer l'information et la transparence	Transformer les projets de bureaux en projets de logements Inciter les implantations et les investissements étrangers (qui se font sur base de benchmark internationaux avec des indicateurs communs : cf. IPD)	Exemples : Projet Interbuild à Evree, CFE Immobilier à Jette Mesurer : Taux d'occupation (et non le taux de vacance) Take-up net (nouvelle occupation et non mouvements)
2. Taxe sur les bureaux Augmentation si immeuble non occupé Détaxer progressivement si occupé	Effective au 01.01.2011 (9 mois pour régulariser) → Encourager l'occupation → Décourager l'inoccupation	Taxation à 12€/m <sup>2</sup> Détaxation de 0,50 € par mois d'occupation
3. Primes aux études d'assistance technique par de jeunes architectes (- de 35 ans = 40% de la profession)	Inciter les propriétaires à l'analyse des potentialités et à la faisabilité des conversions de leurs immeubles. Soutien de l'initiative par la profession.	Montants au m <sup>2</sup> ou taux en fonction des honoraires, ainsi que plafonds à définir. Une première tranche des primes obtenue à l'étude + solde à l'obtention P.U.
4. Nouveau titre R.R.U. sur les bureaux harmonisant le R.R.U. avec le R.G.P.T.	Favoriser la convertibilité des immeubles neufs (multi usages au cours de la durée de vie d'un immeuble) Améliorer l'efficacité énergétique des immeubles neufs Améliorer la qualité des espaces de travail	Limiter l'utilisation de la climatisation : cf. Genève Baisse empreinte énergétique, encourager multi-usages Limiter la profondeur des bureaux à maximum 7 mètres : cf. Allemagne : Bureaux éclairés naturellement
5. Identifier les immeubles (re)convertibles	Meilleure utilisation fonctionnelle du bâti + Déclassement de la valeur de marché « bureaux » des mauvais immeubles. Répondre aux besoins en logements et équipements	Lister les immeubles initialement destinés au logement et occupés en bureaux Lister les immeubles construits en bureaux et convertibles
6. Développer les permis temporaires ou réversibles	Utiliser immeubles de bureaux à d'autres fonctions (équip.) sans empêcher leur réutilisation ultérieure en bureaux	Permis vers d'autres fonctions accordés pour une période de 9 ans
7. Étudier les besoins des occupants	Inciter à créer de nouveaux types d'immeubles qui répondent aux besoins des occupants peu considérés par les acteurs du marché (concentrés sur les grands occupants)	Les petits occupants, nombreux en RBC, ont des besoins spécifiques en bureaux et non satisfaits (ils occupent souvent des immeubles de logement) : lobbys, représentations et délégations étrangères, PME, ONG.
8. Labelliser les bureaux	Inciter les conversions et les bâtiments performants neufs	Différencier les bureaux utiles des bureaux peu adaptés
9. Récréer un observatoire des charges d'entretien des immeubles	Inciter l'optimisation des consommations énergétiques	Benchmark des charges, analyses par type d'immeuble
10. Favoriser les permis de conversion	Enrayer la lenteur des P.U. (parfois 1 an dans les communes saturées en demandes) qui freinent les propriétaires à convertir leurs immeubles (changement d'affectation)	Donner la priorité aux P.U. de conversion (sans modification de gabarits) dans les administrations : 4 mois max. = durée du transfert de propriété (acte de vente).

## 5. Conclusions

L'étude a en effet confirmé que le parc de bureaux bruxellois restait globalement excédentaire. Le stock inoccupé reste important même s'il ne peut en totalité être considéré comme disponible pour occupation.

La question du moratoire est néanmoins complexe. Est-ce qu'un arrêt de la délivrance de nouveaux permis, en supposant qu'une telle mesure soit juridiquement possible, serait de nature à résorber l'excédent et à libérer des terrains pour d'autres fonctions ?

L'offre potentielle peut se répartir en plusieurs catégories :

1. Les zones administratives non bâties : essentiellement à Jette, Molenbeek et Evere. Dans ces zones, soit les projets sont suspendus dans l'attente d'un occupant, soit l'utilisation du terrain à des fins d'habitat sont demandées ou envisagées.
2. Les projets de bureaux en zones d'intérêt régional :
 

- ZIR 1	Héliport	
- ZIR 2	Gaucheret	
- ZIR 3	Gare de l'Ouest	27.000 m <sup>2</sup>
- ZIR 4	Pont Van Praet	sans objet.
- ZIR 5	Prince Albert	non significatif
- ZIR 6A	Tour et Taxis	
- ZIR 6B	Tour et Taxis	
- ZIR 7	Van Volxem	18.000 m <sup>2</sup>
- ZIR 8	Champ de Mars	réalisés
- ZIR 9	Charles Albert	peu significatif
- ZIR 10	Ecole vétérinaire	actuellement logements
- ZIR 11	Cité administrative	pas d'extension
- ZIR 12	Avenue Louise	pas de projets
- ZIR 13	Gare Josaphat	indéterminé
- ZIR 14	Porte de ville	en cours de réalisation
- ZIRAD	Schaerbeek formation	projet en attente

Dans le cas où des bureaux sont prévus, ces affectations bureaux sont en général complémentaires à d'autres fonctions dans une optique de mixité. Il n'est pas démontré que l'absence de bureaux compromettra la fonction résidentielle, mais il n'est pas du tout certain que des affectations en bureaux ou équipements remplaceront les projets de bureaux.

3. Les projets dans certaines zones leviers comme Reyers : dans ce cas, il existe trois grands projets :
  - Un projet prévu de  $\pm 15.000$  m<sup>2</sup>.
  - Un projet VRT de  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup>.
  - Un projet RTB de  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup>.

Les deux derniers ont pour but de permettre le financement de la rénovation des espaces utilisés par ces deux institutions.

Dans la zone Delta, 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux sont prévus pour la Commission Européenne.

Le projet du Heysel n'a pas été pris en compte au stade actuel.

4. En dehors des droits acquis, de nouveaux PPAS permettant des immeubles de plus de 3.500 m<sup>2</sup> sont possibles dans des zones de forte mixité et des zones d'équipements. Il y a là des potentiels très difficiles à quantifier mais qui, vu l'importance de ces zones dans la région, pourraient représenter une offre significative lorsque les conditions de marché le permettront ou si des demandes publiques se manifestent.

En dehors de ces cas particuliers, de telles extensions de l'offre semblent peu justifiées.

Comme l'offre est essentiellement composée d'immeubles anciens rénovés ou non, un moratoire quantitativement efficace reviendrait à stopper ou pénaliser la rénovation des immeubles obsolètes, alors que de telles rénovations sont par ailleurs souhaitées pour éviter les chancres.

Les mutations fonctionnelles absorbent une partie de l'excédent et il y a sans doute place pour des reconversions à plus grande échelle, mais la difficulté est de trouver des incitants qui ne soient pas financièrement très lourds pour les finances régionales à un moment où les recettes et charges d'urbanisme ne se développent pas.

Il paraît donc :

- difficile de freiner les rénovations,
- dangereux de bloquer les ZIR,
- peu efficace d'agir sur les zones administratives.

Vu le caractère apparemment structuré de l'excédent, nous proposons cependant d'agir à moyen terme sur les éléments suivants :

- Dans le cadre de la réglementation existante, adopter un principe de limitation des zones administratives dans les zones de forte mixité et d'équipement en commençant par les mailles négatives de la CASBA.
- D'une manière incitative, favoriser les reconversions notamment en ce qui concerne les délais.
- En matière d'éventualités législatives :
  - Modifier la disposition générale 09 du PRAS.
  - Relier les charges d'urbanisme à une limite de temps

Ces mesures de limitation supposeraient idéalement qu'il existe des indicateurs précis permettant d'ajuster offre et demande.

Nous estimons que les indicateurs actuels sont insuffisants en termes de décryptage des mouvements de marché.

En effet, sur le plan méthodologique :

1. Les distinctions entre les différentes catégories de bureaux ne nous paraissent pas toujours très utiles ou efficaces sur le plan urbanistique. En effet, un même immeuble occupé par le même nombre d'emplois et générant les mêmes besoins en mobilité, peut selon les cas être :
  - un bureau,
  - de l'équipement,
  - affecté à la production de biens matériels,
  - affecté à la production de services immatériels.
2. La demande nette reste encore mal connue et les informations communiquées par les acteurs du secteur ne sont pas basées sur des méthodologies unifiées :
  - assimilation de la périphérie (hors région), aux quartiers décentralisés (intra régionaux),
  - prise en compte des opérations à la date de signature de la transaction qui peut intervenir 2 ou 3 ans avant l'occupation effective,
  - non enregistrement des transferts.

Ces méthodes ne sont pas critiquables ou condamnables, les différents acteurs concernés étant bien entendu libres de communiquer comme ils le souhaitent. Cependant, la plupart de ces informations ne peuvent, sans retraitement, servir de base statistique.

Enfin, nous estimons que la durée de vie des immeubles existants et futurs représente un réel problème.

En conclusion, la problématique du moratoire des bureaux nous paraît plus structurelle que conjoncturelle.

Même si une autorégulation se développe, les raisons de l'autorégulation peuvent évoluer et cette autorégulation pourrait disparaître même si l'excédent subsiste : afflux d'investissements, abandons de crédits, etc.

Une autorégulation peut être efficace, elle peut aussi ne pas l'être si les pressions inflationnistes deviennent trop néfastes.

Enfin, la question de savoir quel sera l'espace économique de demain reste posée. Changera-t-il tous les 5 ans ?

Les chantiers et projets sur la période 2010-2015 sont estimés à environ 1.000.000m<sup>2</sup> de surfaces neuves (voir liste en annexe). Les surfaces existantes et vides, rénovées ou non sont estimées à 1.500.000m<sup>2</sup>.

La demande brute en immeubles neufs est estimée à 200.000 m<sup>2</sup> par an basée sur :

- les regroupements ;
- les aspects énergétiques ;
- les aspects fiscaux ;
- le solde positif ou négatif des emplois nouveaux par rapport à la réduction de surfaces ;
- la création d'espaces annexes.

L'hypothèse d'une accélération de l'exode massif des PME ne semble pas vraisemblable.

L'hypothèse de grandes délocalisations ne semble pas crédible à court terme.

L'hypothèse de discontinuité brutale de la demande du secteur public belge ne peut être exclue.

Des questions comme les transferts de droits nous paraissent devoir plus opportunément être reportées sur un nouveau PRAS/PRD.

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Bruxelles – ses bureaux – ses employés .....	14
Figure 2 : Indice IPD - La Belgique n'intègre l'Indice Investment Property Databank (IPD) qu'en 2006. ...	16
Figure 3 : Demande en surfaces de bureau en RBC jusqu'au 1 <sup>er</sup> semestre 2009 – Take-up brut.....	17
Figure 4 : Surfaces de bureaux construites depuis 1945 .....	18
Figure 5 : Évolution des logements et des bureaux achevés entre 1982 et 2002 (en milliers de m <sup>2</sup> ) .....	19
Figure 6 : Immeuble North Light/Pole Star dans le quartier Nord.....	20
Figure 7 : Demande en surfaces de bureau en RBC jusqu'au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010 – Take-up brut.....	20
Figure 8 : Moyenne des prises en occupation de la C.E. par an entre 1965 et 2004.....	21
Figure 9 : Évolution surfaces nouvelles achevées.....	22
Figure 10 : Étapes influençant l'élargissement européen : .....	22
Figure 12 : Evolution de la vacance locative en bureaux à Bruxelles : 1988 – 2008.....	23
Figure 13 : Répartition de l'emploi en Région Bruxelles-Capitale .....	25
Figure 14 : Evolution de l'emploi et de la part de travailleurs résidant en Région Bruxelles-Capitale. ....	26
Figure 15 : Evolution de l'emploi par rapport à la population en âge de travailler en RBC.....	26
Figure 16 : Evolution du nombre de postes de travail salariés en RBC.....	26
Figure 17 : Structure de la population totale RBC en âge de travailler (15-64 ans) en 2007.....	27
Figure 18 : Évolution et comparaison des secteurs économiques dans le temps .....	32
Figure 19 : Modèle d'aménagement cloisonné en bureaux individuels. ....	34
Figure 20 : Modèle d'aménagement <i>Combi-Office</i> .....	34
Figure 21 : Illustration des catégories d'organisation de l'espace de travail.....	35
Figure 22 : Filtrage et percolation des immeubles de bureaux .....	36
Figure 23 : Immeubles libérés par le service public pour occuper la Tour des Finances .....	37
Figure 24 : Le cycle de vie d'un immeuble .....	38
Figure 25 : Taux de vacances dans les principales villes d'Europe.....	42
Figure 26 : Taux de vacances dans les principales villes des Etats-Unis .....	42
Figure 27 : Etude Koolhaas : besoins prévisibles en bureaux pour les institutions européennes .....	47
Figure 28 : Tableau des données relatives au marché des bureaux de Bruxelles en 2009.....	48
Figure 11 : Proportions des états de réalisation des projets recensés en 1978 .....	51
Figure 29 : Superficie de bureaux à reconverter autorisée (1997-2008), par catégorie de destination ....	61
Figure 30 : Immeuble du Mont des Arts .....	64
Figure 31 : Immeuble du 9 avenue de l'Astronomie.....	64
Figure 32 : Equivalence entre un immeuble de bureaux et des maisons occupées en bureaux.....	69
Figure 33 : « La crise ? Un mal pour un bien » .....	84
Figure 34 : Vue du centre de Vancouver.....	85
Figure 35 : Evolution des consommations énergétiques dans immeubles à Zurich .....	89

## TABLE DES TABLEAUX

---

Tableau 1 : Données issues du classement européen PriceWaterhouseCoopers-Urban Land Institute.....	5
Tableau 2 : Statistiques de l'emploi de Région Bruxelles-Capitale. Source : IBSA – Cellule statistique.....	6
Tableau 3 : Avantages d'un moratoire.....	7
Tableau 4 : Inconvénients et risques d'un moratoire .....	7
Tableau 5 : LES 10 MESURES.....	8
Tableau 6 : Exemple de calcul du Take-Up (Take-up NET / Take-up BRUT).....	19
Tableau 7 : Exemple de mouvements « corporate » en 2005 .....	21
Tableau 8 : Nombre d'établissements en RBC par taille d'entreprise et secteur – déc. 2007.....	27
Tableau 9 : Différence de valeurs logements/bureaux.....	28
Tableau 10 : Évolution des loyers de marché indexés .....	29
Tableau 11 : Prix au m <sup>2</sup> des bureaux par certificats immobiliers et comparaisons des prix de vente.....	29
Tableau 12 : Synthèse de l'évolution des valeurs immobilières en RBC.....	30
Tableau 13 : Le loyer des bureaux (segment de prix supérieur).....	39
Tableau 14 : Classement des villes européennes (take-up brut, tx vacance et loyers haut de gamme) ...	40
Tableau 15 : Etat de réalisation des projets recensés en 1978.....	50
Tableau 16 : Liste des projets en cours 2010-2013.....	52
Tableau 17 : Conditions juridiques à la réalisation de bureaux .....	54
Tableau 18 : Exemples de reconversion d'immeubles de bureaux depuis 1975 .....	62
Tableau 19 : Taxes sur les immeubles vides (logements ou bureaux) par communes en RBC.....	71
Tableau 20 : Un label BBK : Bureaux Bruxellois / Brusselse Kantoor .....	81

## ANNEXES