

# DES BUREAUX BRUXELLOIS QUI SE PORTENT MIEUX QUE PRÉDIT

**Avec la crise Covid, qui a accéléré le phénomène du télétravail, les bureaux ont-ils encore de l'avenir à Bruxelles ? Assurément, si l'on en croit les premières études et les professionnels du secteur. Mais ces espaces doivent continuer à s'adapter et se moderniser pour rester attrayants et attirer les talents dans notre capitale.**

Chaque année, l'organisme régional perspective.brussels analyse et publie son 'Observatoire des bureaux' : une vaste étude qui dénombre et cartographie l'immobilier tertiaire sur l'ensemble de la région bruxelloise. Il analyse les stocks et la vacance des bureaux et suit l'évolution en matière de construction, démolition et transformation (par exemple les conversions) d'immeubles de bureaux. L'étude se fonde sur les informations liées aux permis d'urbanisme accordés pour construire ou rénover les immeubles qui accueillent des bureaux en Région bruxelloise.

## Légère hausse pour 2020

Autant préciser que l'étude couvrant la première année du confinement était fort attendue. Elle vient d'être révélée. « Pour 2020, le stock global de bureaux en Région bruxelloise est de 12,7 millions de mètres carrés. Cela représente une très légère hausse, d'environ 32.800 m<sup>2</sup>, par rapport à 2019 », indique Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels. Dans les pertes et profits, 130.000 nouveaux mètres carrés sont apparus, tandis que 100.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont disparu. Parmi les nouveaux venus, il y a surtout les quatre immeubles Quatuor sur le boulevard Baudouin, l'Iris Tower dans le quartier Nord, les bâtiments de la Gare Maritime à Tour & Taxis et la nouvelle tour The One dans la rue de la Loi. À elles seules, les quatre tours Quatuor (+/-60.000 m<sup>2</sup>) constituent près de la moitié des nouvelles surfaces de bureaux bruxelloises. La perte de bureaux se localise surtout dans la deuxième couronne, dans les quartiers décentralisés et moins bien desservis par les transports en commun.

Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels : « Le vide locatif des bureaux bruxellois est stable à 7,7 %. Il est similaire à celui de Paris et inférieur à celui de capitales comme Londres et Amsterdam. »

## Du logement au sud

Que deviennent les espaces de bureaux qui disparaissent ? « Dans plus de la moitié des cas, pour 2020, ils ont été autorisés à se convertir en logements (près de 65.000 m<sup>2</sup>) », précise Antoine de Borman.

Au total, depuis 1997, quelque 1.674.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été convertis. « Ces changements d'affectation s'observent surtout dans le Pentagone et le sud de Bruxelles, où le prix du foncier est plus élevé. C'est principalement sur l'avenue Louise et l'ensemble d'Ixelles, dans le Quartier européen, mais aussi à Evere (Colonel Bourg et Genève), à Auderghem (Beaulieu et Herrmann-Debroux) ou encore le long de la E40 à Woluwe-Saint-Lambert. »

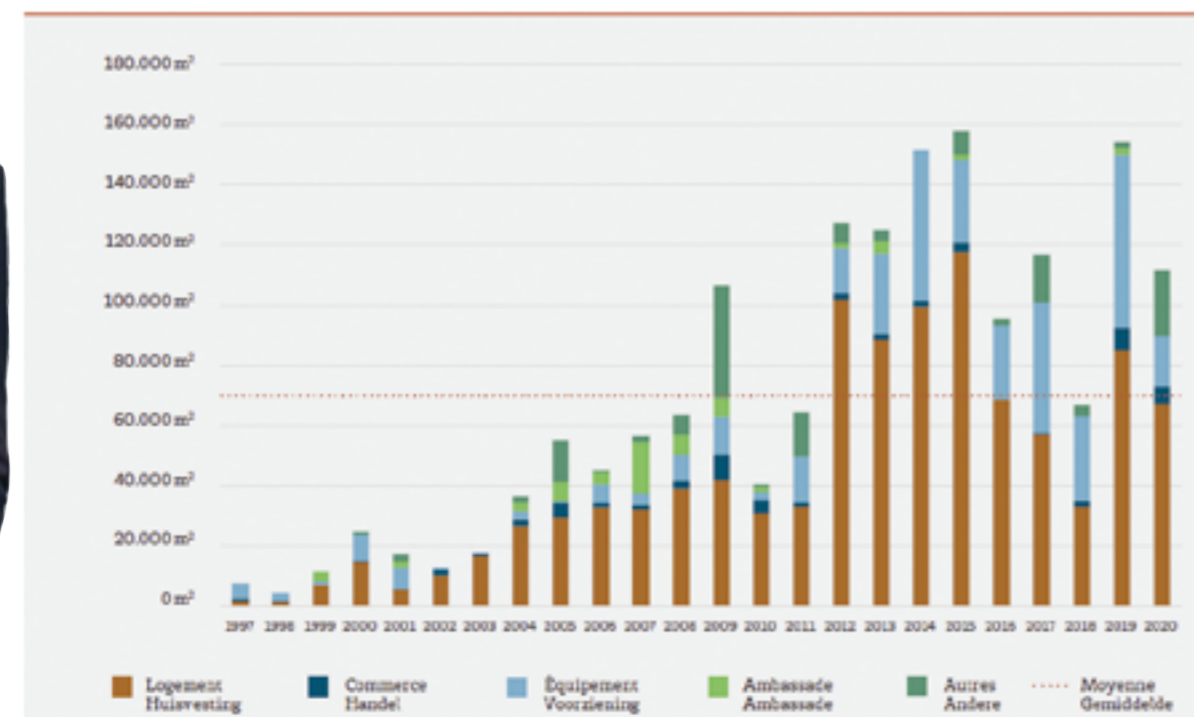
## Vide locatif stable

L'étude s'est aussi intéressée aux vides locatifs. Pour 2020, le taux de vacance en bureaux est de 7,7 % en Région bruxelloise. C'est une très légère hausse (+ 0,2 %) par rapport à l'année antérieure. En comparaison avec d'autres villes européennes, on est une même logique de hausse. En France, le taux de vacance moyen est de 6,8 % en Île-de-France, variant de quelque 4 % au centre de Paris à plus de 17 % dans le quartier de La Défense. Au Royaume-Uni, le taux de vacance à Londres tourne autour des 7,5 % mais avec une forte augmentation dans le quartier de la City, où il atteint 9 %. « On voit que la situation de Bruxelles est donc loin d'être exceptionnelle au regard des autres grandes villes européennes », indique Antoine de Borman



Nicolas Watillon, président de l'IPI/BIV : « Pour réaffecter un immeuble, il faut un permis d'urbanisme adéquat. Or, les complexités et lenteurs administratives sont décourageantes. »

GRAPHIQUE 4 Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination  
GRAFIEK 4 Reconverties van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype



Des espaces de bureaux convertis principalement en logements, mais aussi en équipements (crèches, maisons de repos, centres culturels...), voire en ambassades et commerces

GRAPHIQUE 1 Évolution du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale  
GRAFIEK 1 Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



La dernière étude de perspective.brussels constate une légère hausse des espaces de bureaux dans notre capitale.

## Nombreux projets mixtes

Antoine de Borman reste optimiste pour l'avenir des surfaces tertiaires à Bruxelles. « Il y a toute une série de projets mixtes avec bureaux qui arrivent dans le pipeline. Ces demandes de permis se concentrent surtout dans le quartier Nord où l'ambition de la Région est d'augmenter harmonieusement les surfaces de bureaux, de logements et d'équipements afin de créer des quartiers intégrés dans le tissu urbain. »

Dans ce cadre, rappelons que plusieurs projets subsidiés sont en cours ou à venir. Il y a les contrats de rénovation urbaine (CRU) Citroën-Vergote (sur Bruxelles-Ville et Molenbeek) et Brabant-Nord-Saint-Lazare (sur Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode), mais aussi divers contrats de quartiers (CQ) autour de l'avenue de l'Héliport. À cela, il faut encore ajouter les réaménagements dans et autour de la gare du Nord, la construction de la ligne de métro 3 et le futur immeuble ZIN (ancien WTC sur le boulevard Albert II) qui s'intégreront dans ce redéploiement.

Et Antoine de Borman de conclure : « On n'est absolument pas dans la situation catastrophique que certains prédisaient. Il est certes un peu tôt pour tirer des conclusions définitives concernant l'occupation future des bureaux, mais c'est sûr qu'ils sont appelés à évoluer avec des espaces davantage partagés en mode collaboratif et configurés autrement. »

## Des bureaux agréables à vivre

Après plus de quinze mois de télétravail obligatoire pour la plupart des activités du tertiaire, et un retour progressif à la normale, le secteur de

Pierre-Alain Franck, de l'UPS/BVS : « Les nouveaux bureaux, pensés par des professionnels, sont plus aérés, plus agréables à vivre, hyper connectés... »

l'immobilier tire quelques constats. « La Covid a effectivement eu un impact direct sur la façon de travailler et l'occupation des bureaux. Pourtant, la métamorphose du secteur bureaux avait démarré bien avant cette crise, pour répondre aux exigences légitimes de ses occupants », souligne Pierre-Alain Franck, administrateur permanent au sein de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS/BVS).

Cette fédération représente les principaux promoteurs-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique. « Aujourd'hui, les entreprises attendent la fin de la pandémie pour prendre des décisions. Certes, le télétravail peut avoir des avantages, notamment en termes de mobilité, mais il a aussi de très nombreuses limites. Est-on plus productif en travaillant depuis son domicile ? Paradoxalement, les entreprises qui inciteraient au télétravail peuvent s'interroger sur leur essence même, sur leur organisation, sur leur valeur ajoutée... On n'attire pas des jeunes talents en leur disant qu'ils vont travailler trois quarts temps chez eux. On optimise la main d'œuvre de qualité en la faisant se rencontrer, en co-créant, en réfléchissant ensemble collectivement. Mais pour cela, il faut un environnement de travail agréable, avec des infrastructures de télécoms performantes et des bureaux qui ne se limitent pas à des fenêtres, une table et des chaises. Nos nouveaux bureaux, pensés par des professionnels, sont plus aérés, plus agréables à vivre, hyper connectés... Ils comprennent des espaces de travail collaboratifs, co-créatifs, flexibles, dynamiques, dotés de matériels bureautiques plus développés avec des hubs de connectivité durables, des conference rooms... Autant d'éléments qui contribuent à améliorer la productivité de chacun. »

## Acteurs économiques d'une ville

Le stock bruxellois de bureaux est resté stable en 2020, comme le signale le dernier rapport de l'Observatoire des bureaux. « Le prix moyen des bureaux est également resté stable tout en continuant à varier en fonction de leur accessibilité, de leur qualité, de leur ancienneté et de nombreux autres critères », précise Pierre-Alain Franck. « 96 % des bureaux en petite ceinture sont remplis. Les bureaux qui se vident se trouvent surtout en deuxième couronne. Ceux-là sont progressivement transformés en logements ou en immeubles mixtes. Divers projets sont en cours et prévus pour les compenser par des nouveaux espaces de bureaux bien mieux localisés et répondant aux normes les plus récentes. » Au nom de l'UPS/BVS, il tient cependant à tirer la sonnette d'alarme. « Les promoteurs sont tranquilles par rapport à l'avenir des bureaux à Bruxelles. Mais, au vu d'un certain 'office bashing', on espère simplement ne pas subir de coups de frein

à l'obtention de permis d'urbanisme pour la création de ces espaces de bureaux. De la part des autorités publiques, ce serait une erreur de les refuser sous motif de maintenir de vieux bureaux ne répondant plus aux normes et qui resteront malgré tout vides. Il faut continuer à développer de nouveaux bureaux pour attirer les entreprises à Bruxelles. N'oublions pas qu'ils ont des fonctions connexes et contribuent notamment à la vie économique d'une ville, de son Horeca, de ses commerces, de ses espaces culturels. »

## Bureaux sur mesure

« Même si la Covid a favorisé le télétravail, il faudra toujours des bureaux pour des réunions approfondies entre collègues et services, pour évoquer des dossiers complexes, pour recevoir des personnes extérieures et tout ce qui ne peut se faire à distance », indique Nicola Watillon, président de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI/BIV). « Or, s'il est un secteur dans l'immobilier qui a toujours su se remettre en question, c'est bien celui des bureaux. Cela fait plusieurs années qu'il se reconstruit complètement en termes d'espaces de travail, d'impératifs énergétiques et de localisation. Aujourd'hui, on loue des bureaux, des salles de réunion à l'heure, à la demi-journée avec des espaces cloisonnés faits sur mesure. Les contraintes énergétiques sont devenues tellement sévères, avec des taxations évolutives sur la consommation, que la plupart des bureaux ont été rénovés pour éviter qu'ils ne coûtent plus qu'ils ne rapportent. On assiste aussi à des rénovations et constructions de bureaux à proximité de lieux desservis par les transports en commun, et plus particulièrement à côté des gares car les ménages ont plutôt tendance à habiter en province en raison de l'offre en maisons trop faible à Bruxelles. De manière globale, il y a une forte pénurie de logements dans la capitale, surtout pour les isolés et les familles recomposées. »

## Lenteurs et complexités administratives

La solution à cette crise du logement consisterait-elle à transformer des espaces de bureaux en logements ? « Il faut voir au cas par cas, immeuble par immeuble, mais les obstacles sont nombreux. Parmi ceux-ci, il y a l'affectation des lieux, les aspects techniques et l'âge des bâtiments. Et puis, surtout, les règles urbanistiques qui varient d'une commune à l'autre, sans compter l'intervention de la Région et d'autres acteurs. Pour réaffecter un immeuble, il faut un permis d'urbanisme adéquat. Or, les complexités et lenteurs administratives sont décourageantes. En Wallonie, voici 20 ans, le ministre de l'Urbanisme Michel Foret avait parlé d'un 'futur simple' pour les permis de bâtir. J'en souris encore... »

Julien SEMNINCKX

## Brusselse kantoren: beter dan voorspeld

Ondanks de Covid crisis, hebben kantoren nog een toekomst in Brussel. Het totale kantorenpark neemt er lichtjes toe. En sommige panden worden omgebouwd tot woningen.

De huurleegte is stabiel en er bestaan veel projecten voor gemengde gebouwen. De voorkeur gaat nu naar aangename kantoren, voor een betere productiviteit.

De sector vreest wel voor een vertraging van de bouwvergunningen. En bureaucratie kan de conversie van bestaande kantoren in woningen serieus afremmen.