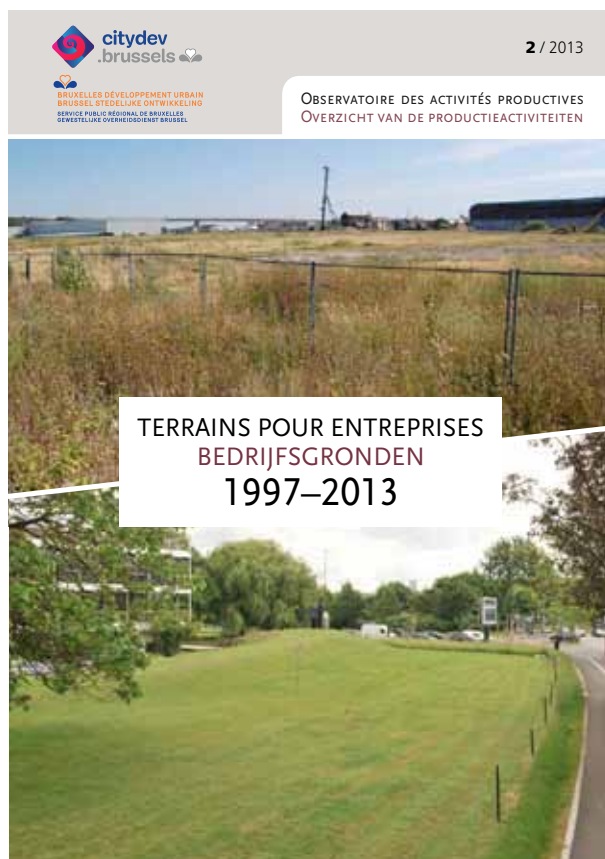


L'observatoire des activités productives N°2

Evolution des terrains pour les entreprises de 1997 à 2013

Conférences du 22 octobre 2013
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT,
Bart HANSSENS et Pierre DEMEUTER



Le premier numéro de l'Observatoire des activités productives présentait, il y a un an et demi, l'évolution de l'usage des fabriques et dépôts en Région de Bruxelles-Capitale.

Ce deuxième numéro détaille l'évolution des terrains destinés à accueillir des nouvelles entreprises productives ou logistiques qui étaient encore libres d'occupation en 1997. C'est aussi un bilan du PRAS adopté en 2001, puisqu'il porte sur le thème des « entreprises productives en milieu urbain » dans les zones à caractère économique.

Ce bilan tire des conclusions en 4 points.

UN DÉVELOPPEMENT IMPORTANT DU LOGEMENT AU DÉTRIMENT DES ENTREPRISES

Comme on peut le constater dans le tableau page suivante, le **logement** s'établit de plus en plus en « zones mixtes » ou « zones de forte mixité » du PRAS, transformant ces lieux en zones d'habitation. Cette tendance est lourde et constante.

L'habitat occupe ainsi 25% des surfaces mobilisées depuis 1997, dont 52% en « zone de forte mixité » et 27% en « zone mixte » où l'on constate une importante conversion en logement d'anciens ateliers et fabriques.

Seules les « zones d'industries urbaines » protègent les **activités productives** par leurs prescriptions préférentielles. Il en est de même pour les activités logistiques dans les « zones d'activités portuaires et de transport ».

L'accueil des entreprises s'y est principalement matérialisé dans les parcs d'entreprises de Citydev (anciennement SDRB), en particulier dans les plus récents aménagés après 1997.

La récente modification du PRAS a créé une « zone d'entreprises en milieu urbain » dans laquelle devraient mieux cohabiter logements et activités productives.

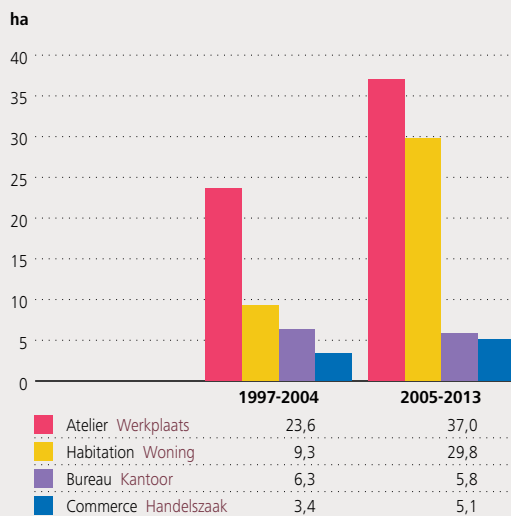
Parmi les **autres affectations** des terrains disponibles entre 1997 et 2013, on retrouve les commerces (7%), les bureaux (11%) et les équipements collectifs (18%), tels que des écoles, salles de sport, centres culturels, lieux de culte, prison de Haren ainsi que des infrastructures communales, espaces verts, infrastructures SNCB et STIB ...

Dans le tableau ci-contre, l'évolution des occupations (au moment où elles se sont concrétisées) est établie sur deux périodes : 1997-2004 et 2005-2013.

La demande du secteur productif/logistique est la plus importante et en progression constante, confirmant le besoin foncier permanent des entreprises.

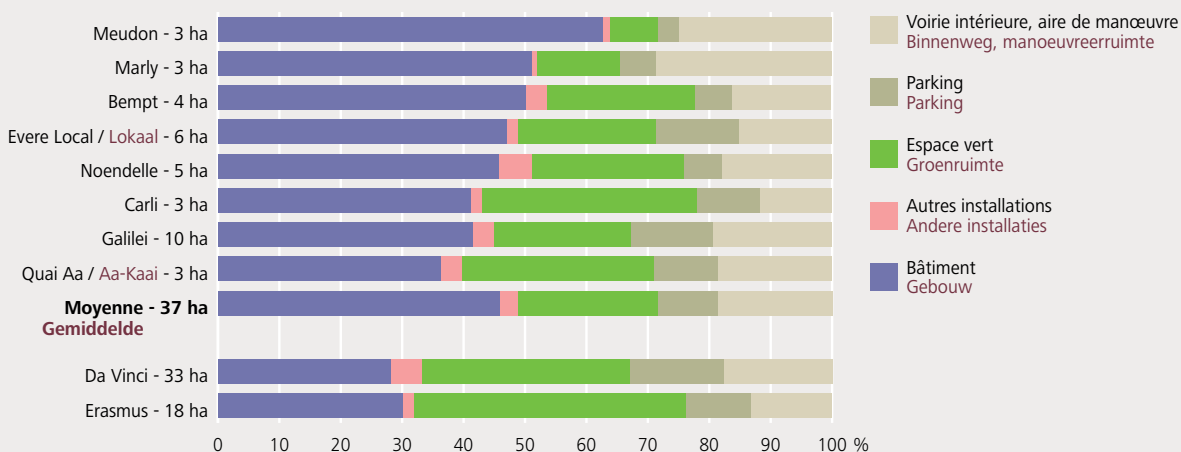
L'augmentation des superficies de l'habitat, durant la période 2005-2013, est la plus spectaculaire. Plusieurs grands ensembles résidentiels (boulevard S. Dupuis à Anderlecht, avenue M. Bervoets à Forest, avenues du Château d'Or et E.Van Ophem a Uccle) ont en effet été érigés durant cette période ou sont en cours d'achèvement sur de grands terrains pour lesquels le PRAS préconisait une forte mixité.

FIG. 4 ÉVOLUTION DES OCCUPATIONS
BEZETTINGSEVOLUTIE



UNE (TROP) FAIBLE DENSITÉ BÂTIE EN ZONE INDUSTRIELLE

FIG. 8 EMPRISE
GRONDINNAME



Dans le tableau ci-contre, reprenant dix des vingt parcs industriels gérés par Citydev, on constate qu'en moyenne près d'un tiers de l'emprise au sol (31%) est réservé à la (maigre) verdure dans les zones de recul et dans les zones tampons latérales longeant les bâtiments.

C'est plus que le pourcentage des surfaces affectées aux parkings et aux aires de manœuvre (29%) permettant au lourd charroi d'accéder aux bâtiments.

Les bâtiments ne représentent donc en moyenne que 35 à 40% de la surface totale du terrain.

Sur le terrain, on constate que l'étalement des bâtiments pose particulièrement question dans les parcs industriels aménagés depuis les années 70.

Y aurait-il moyen d'améliorer ce mode d'urbanisation qui a montré aujourd'hui toutes ses limites ? C'est la tendance qui s'ébauche dans les nouveaux projets en « zone d'industries urbaines ».

Des modifications dans la réglementation urbanistique permettraient sans doute d'affermir la tendance et de l'appliquer à tous les parcs anciens. Une suppression progressive des zones de recul et des zones tampon autour des bâtiments permettrait d'étendre notablement (30% environ) ces derniers, sans leur nuire, ni esthétiquement ni fonctionnellement.

Cette mutation urbanistique pourrait être intéressante pour les entreprises existantes qui veulent s'étendre. Elle sera plus longue à mettre en œuvre (deux à trois décennies) quand il faudra attendre leur départ pour renouveler le bâti.

UNE DISPONIBILITÉ DES TERRAINS LIMITÉE POUR LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Entre 1997 et 2013, la capacité d'accueil a été affectée pour moitié : sur les 485 ha disponibles en 1987, il en reste actuellement 257 ha.

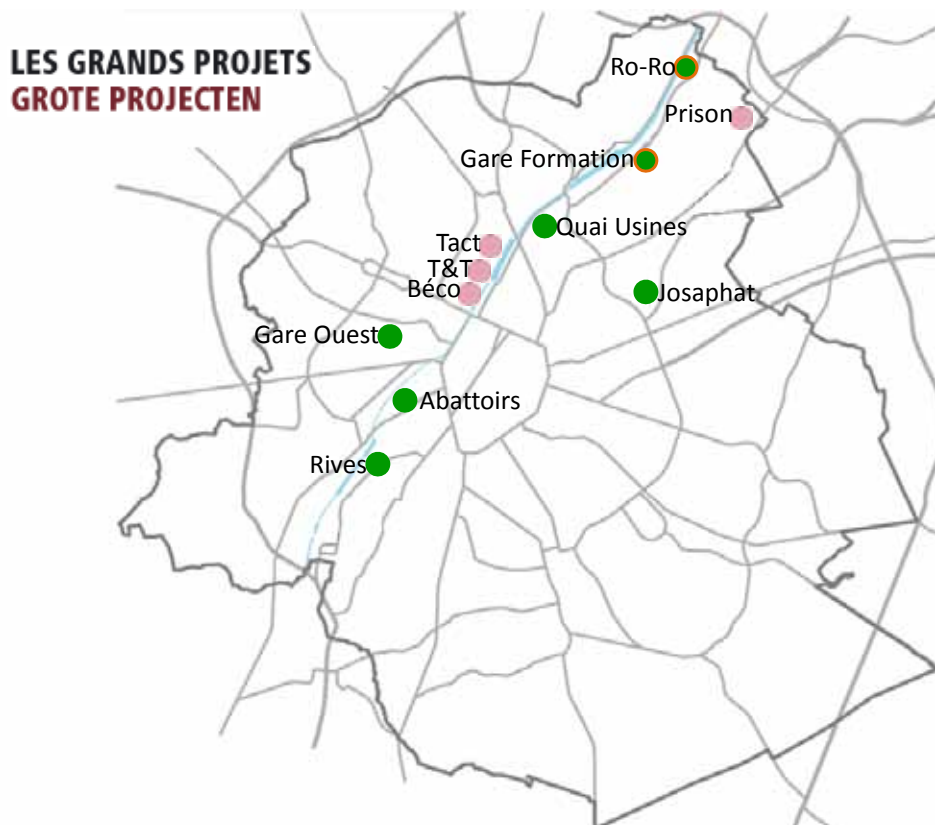
Sur ces 257 ha, 23 ha (18%) sont disponibles car ils sont commercialisés, et 47 ha (37%) sont apparemment disponibles car ils sont en friche. Au total, 70 ha présentent un degré de disponibilité susceptible d'être mobilisé à court ou moyen terme.

Au rythme d'occupation de ces 16 dernières années, il ne faudra sans doute qu'une quinzaine d'années pour donner un usage aux terrains encore disponibles aujourd'hui. En effet, près de 90% des terrains recensés dans l'étude présentent une superficie inférieure à 1ha. Ils seront plus facilement mobilisables pour un usage résidentiel que productif, d'autant qu'ils sont en très grande partie situés en « zones mixtes » ou « de forte mixité ».

Par ailleurs, sur ces 257 ha disponibles, 116 ha sont situés dans des zones favorisant réellement l'implantation d'activités productives ou logistiques. Au vu du degré de réelle disponibilité des terrains, c'est la moitié de cette superficie qu'il faut prendre en considération, soit 58 ha. Avec un coefficient d'emprise au sol des bâtiments qui dépasse à peine 50%, seuls 29 ha s'avèrent constructibles à court ou moyen terme. C'est très peu, sachant qu'une grande unité de production ou de logistique nécessite 2 ha.



Voie d'accès privée au parc d'entreprises SDRB Marly qui bénéficie d'une plus grande densité bâtie car les zones de recul y sont réduites. © Pierre Demeuter



Cette disponibilité étriquée permet de mesurer la difficulté que rencontre Citydev dans sa recherche foncière pour développer de nouveaux parcs industriels, de préférence d'une superficie de 10 ha.

Onze grands projets urbanistiques, qui pourraient accepter des activités productives/logistiques ou au contraire réduire leur présence, sont annoncés. Les six premiers sont officiels (en rose sur la carte), ce qui n'est pas encore le cas pour les cinq suivants (en vert sur la carte).

UN TAUX DE VACANCE DES ATELIERS ET ENTREPÔTS PARTICULIÈREMENT BAS

Le taux de vacance commercialisée des ateliers et entrepôts, déjà particulièrement bas en 2011 (4,7%), s'est encore légèrement contracté ces deux dernières années (4,5%). Il a été aidé en cela par une nouvelle diminution du stock d'ateliers et d'entrepôts (239.000 m² de perte sur un total de 4.500.000 m²) convertis en logements dans plus de 80% des cas, en équipements collectifs, et plus marginalement, en commerce ou bureau.

Malgré la crise, la demande reste toujours soutenue. Le marché reste actif et tendu.

Contacts

Michel DE BEULE

Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain

Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

Tél. : 02/204.23.40

E-mail : mdebeule@sprb.irisnet.be

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Etudes et observatoires](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Etudes%20et%20observatoires)

Alain DOORNAERT, Bart HANSSENS et Pierre DEMEUTER

Inventimmo - Citydev

Rue Gabrielle Petit, 6 - 1080 Bruxelles

Tél. : 02/422.50.34 ; 02/422.50.36 ; 02/422.51.96

E-mails : ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be ; pd@inventimmo.be

www.inventimmo.be