

# Observatoire des bureaux n°30

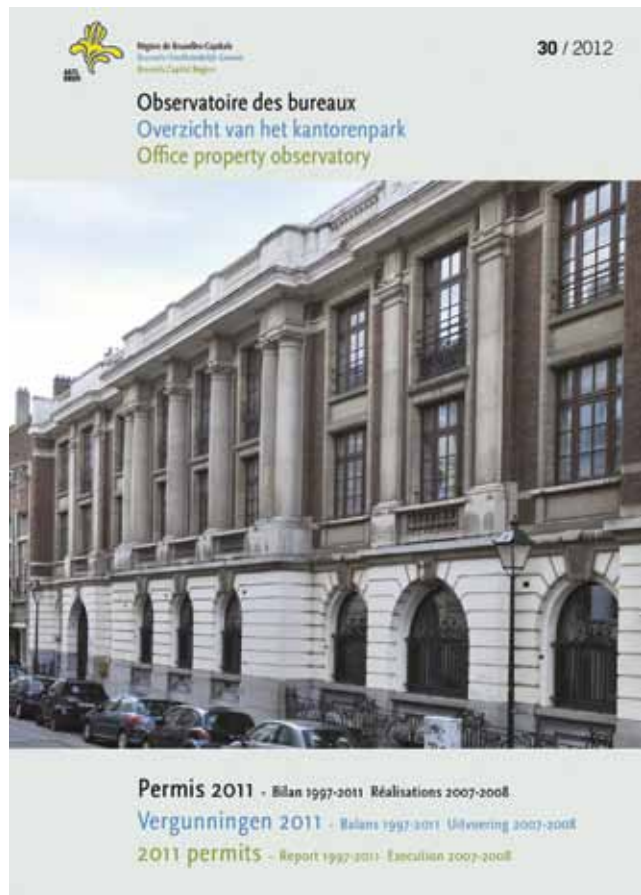
## Bilan des permis 2011 et de 15 années d'observation statistique

Conférences du 11 décembre 2012  
Michel DE BEULE et Sophie COEKELBERGHS

La nouvelle livraison de l'Observatoire des bureaux est consacrée à l'examen des permis d'urbanisme délivrés en 2011 (construction, rénovation, démolition, conversion de bureaux...) ainsi qu'au bilan de 15 années d'analyses statistiques menées par la Direction Études et Planification de l'AATL.

Ce numéro permet aussi d'évaluer la mise en œuvre du PRAS, notamment à travers les 10 années de fonctionnement de la CaSBA (Carte des Soldes de Bureaux Admissibles).

Il fait enfin le point sur la réalisation ou péremption des permis délivrés en 2007 et 2008, grâce au suivi annuel de leur réalisation ou non.



### UNE ANNÉE 2011 MARQUÉE PAR LA CRISE

L'année 2011 présente un profil particulièrement marqué par le maintien d'un contexte économique et financier plus que difficile dont on avait déjà commencé à mesurer les conséquences en 2009 et en 2010 :

- Il n'y a quasiment aucune nouvelle implantation de bureaux, à peine 2.483 m<sup>2</sup>, ce qui n'avait jamais été observé auparavant
- La rénovation de 203.671 m<sup>2</sup> du parc existant de bureaux est inférieure à la moyenne des quinze dernières années (246.219 m<sup>2</sup>)
- L'accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants est particulièrement peu élevé : 22.427 m<sup>2</sup>

- La diminution du parc de bureaux se maintient (- 73.306 m<sup>2</sup>), les conversions se réalisant au même rythme que précédemment
- Le taux de vacance est de 9,2% pour toute la Région.

Ainsi, les superficies totales autorisées n'ont jamais atteint un niveau aussi faible : 155.275 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 58% par rapport à 2010. Il faut souligner que la Ville de Bruxelles enregistre à elle seule 71% des surfaces autorisées dans la Région.

Au final, et pour la deuxième fois en 15 ans d'observation, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 48.396 m<sup>2</sup> !

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
<b>Nouvelles implantations &gt; 500 m<sup>2</sup></b> Nieuwe vestigingen > 500 m <sup>2</sup> New developments > 500 m <sup>2</sup>	1997 324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
	1998 241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
<b>Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces)</b> Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging) Renovation of the existing office stock (without modification of areas)	1999 126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
	2000 75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
	2001 182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
	2002 152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
<b>Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Growth of the office stock (in existing buildings)	2003 147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
	2004 57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
	2005 53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
	2006 183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
<b>Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Diminution of the office stock (in existing buildings)	2007 62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
	2008 48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
	2009 19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
	2010 167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
	2011 2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
<b>Somme des quatre types</b> Som van de vier types Sum of the four types	<b>Σ 1.846.914</b>	<b>3.693.283</b>	<b>721.622</b>	<b>-671.585</b>	<b>5.590.234</b>	<b>1.896.951</b>

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011  
Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011  
Type of office area authorised from 1997 to 2011



## LES CONVERSIONS DE BUREAUX

La conversion des bureaux enregistre un score assez satisfaisant au regard des quinze dernières années.

- Affectation : sur les 65.963 m<sup>2</sup> de conversion de bureaux autorisée en 2011, 53% sont à usage de logement, 24% à usage d'équipement (enseignement surtout) et 22% à un autre usage (hôtel...). Depuis 1997, ce ne sont pas moins de 542.121 m<sup>2</sup> de bureaux qui ont été convertis en d'autres affectations dont 66% à usage de logement
- Localisation : 38% des surfaces de conversions autorisées en 2011 sont situés en zone d'habitation au PRAS (dans des quartiers résidentiels attractifs), 25% en zone administrative, 16% en zone mixte et 11% en zone de forte mixité. Ces valeurs sont assez comparables aux conversions autorisées entre 1999 et 2011 où 32% des surfaces sont en zone d'habitation, 30% en zone administrative et 15% en zone de forte mixité
- Age des bâtiments : sur les conversions autorisées entre 1997 et 2011, 31% des surfaces concernent des immeubles construits dans les années '60, 24% des immeubles des années '70 et seulement 14% des immeubles antérieurs à 1950.

## AGE ET LOCALISATION DES RÉNOVATIONS DE BUREAUX AUTORISÉES EN 2011

En ce qui concerne l'âge des bâtiments ayant fait l'objet de permis pour rénovation en 2011, 46% des surfaces portent sur des immeubles construits dans les années '70. Il convient toutefois de rappeler que l'entretien en bon père de famille ne nécessite pas nécessairement de permis et n'apparaît dès lors pas dans les statistiques.

La localisation des travaux menés dans les immeubles existants met respectivement en avant le Pentagone, le Quartier Louise, le quartier Léopold III et le Quartier Européen. Quelques quartiers décentralisés sont également concernés.

## SUPERFICIE, TYPES ET NATURE DES TRAVAUX AUTORISÉS

Sur l'ensemble des bureaux autorisés en 2011, les immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup> dominent avec 63% des surfaces, tandis que 18% des surfaces sont situés dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m<sup>2</sup>. En termes de types de travaux, c'est la rénovation lourde qui occupe le devant de la scène, puisqu'elle concerne 51% des surfaces de bureaux autorisées, suivie par la rénovation légère (36%).

Sur la période 1997-2011, on constate une même dominance des immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, y compris dans les travaux de construction. On constate aussi l'importance des travaux de rénovation légère (34% des surfaces), suivis par la construction (29%).

En ce qui concerne la nature des travaux, il y a davantage d'interventions sur des immeubles existants dans le Pentagone et le Quartier Européen (les plus anciens quartiers de bureaux), alors que les travaux de construction l'emportent dans les quartiers Nord et du Midi (qui sont des quartiers « neufs »).

## DES CHARGES D'URBANISME INSIGNIFIANTES EN 2011

Conséquence prévisible de la situation décrite plus haut, le montant des charges d'urbanisme générées par les permis 2011 n'a jamais été aussi bas, à peine 1.208.964 EUR, à comparer avec le montant record de 2003, soit 27.230.630 EUR. Elles sont dues à 75% aux bureaux, le reste aux activités de production de biens immatériels.

Toutes ces charges ont été imposées par les Communes. La proportion de superficies pour lesquelles ne figure aucune mention explicite de charges dans le permis s'élève à 38%. Cette dernière valeur doit toutefois être relativisée eu égard aux faibles superficies autorisées en 2011.

## LE SECTEUR PRIVÉ, UN ACTEUR PRÉPONDÉRANT EN 2011

En termes de demandeurs de permis, 99% des superficies autorisées de bureaux sont à l'initiative du secteur privé, parmi lequel le secteur des banques et assurances intervient pour moins d'1%. Le solde est à l'initiative de l'Union Européenne. Si cette répartition plutôt inhabituelle est le reflet de la situation économique et financière actuelle, elle doit ici aussi être relativisée au regard de la faiblesse des superficies totales autorisées en 2011.

## EVOLUTION DE LA CASBA SUR DIX ANS

Dès 2005 (avec une légère exception en 2010), les suppressions de surfaces de bureaux dépassent les créations de nouvelles surfaces. En 2011, il y a trois fois plus de diminution de surfaces (-45.185 m<sup>2</sup>) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (+14.274 m<sup>2</sup>). Autrement dit, les soldes de bureaux admissibles (repris dans la CaSBA ou Carte des Soldes de Bureaux Admissibles) sont en hausse.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001, l'équilibre au sein de la Région est quasiment atteint entre les augmentations de surfaces de bureaux (+364.453 m<sup>2</sup>) et leur diminution (-338.826 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la fonction « logement » est devenue désormais une fonction suffisamment forte pour susciter la conversion de bureaux dans les quartiers résidentiels.

La CaSBA ayant été instaurée pour empêcher tout développement de bureaux dans les mailles où le solde (de bureaux) est négatif, une évaluation de ses résultats et de son rôle s'imposait donc.

## RÉALISATION ET PÉREMPTION DES PERMIS 2007 ET 2008

Pour l'Observatoire des bureaux, les permis sont considérés comme périmés après 3 ans (validité + prorogation) si des travaux significatifs n'ont pas été entamés dans ce délai.

Sur cette base, on peut considérer que 76% des surfaces autorisées sont achevées, 12% sont en cours de réalisation et 12% n'ont pas été mis en œuvre (soit 98.848 m<sup>2</sup>).

## EN CONCLUSION

De façon générale, deux observations peuvent être tirées du contexte actuel de crise économique et financière.

D'une part, il n'y a plus beaucoup de développements spéculatifs, les opérateurs préférant attendre la vente ou la location des surfaces projetées et déjà autorisées avant d'entamer les travaux afin de limiter les risques.

D'autre part, il devient courant que des permis pour des surfaces de bureaux (rénovation ou construction) soient remplacés par des permis de changement d'affectation, en particulier vers le logement. Il devient en effet plus facile de trouver des occupants pour les logements que pour les bureaux.

Selon un courtier bruxellois cité dans l'Echo du 13/12/2011, « on assiste à une redistribution des rôles. La périphérie est et va rester un marché de bureaux pour des raisons d'accessibilité en voiture, le décentralisé va se convertir en logements et au centre de Bruxelles aussi on va assister à une reconversion partielle en écoles, en hôtels et en logement, mais avec un maintien des surfaces de bureaux près des gares. Le marché immobilier bruxellois ne sera plus jamais comme avant ».



*Cet immeuble de bureaux de la rue Royale a fait l'objet de deux permis de démolition/reconstruction. Le premier en 2008, conservant l'affectation bureaux, le second en 2011 de conversion en hôtel.*

### Contacts

Michel De BEULE et Sophie COEKELBERGHS  
Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès 80/1 - 1035 Bruxelles  
Tél. : 02/204.20.93  
E-mails : scoekelberghs@sprb.irisnet.be - mdebeule@sprb.irisnet.be  
www.urbanisme.irisnet.be