

Observatoire des bureaux n°31 Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold

Conférences du 23 avril 2013
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS



Ce nouveau numéro de l'Observatoire des bureaux analyse la tendance à la baisse de la vacance dans le stock de bureaux qui se poursuit depuis trois ans. Il cerne aussi l'importance d'une vacance persistante qu'il faut bien considérer comme structurelle, puisque plus de la moitié des surfaces commercialisées ne trouve pas occupant depuis au moins trois ans.

L'étude se penche également sur le Quartier Léopold dont le nombre de bureaux à vendre ou à louer interpelle d'autant plus qu'il ne découle pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés.

UNE BAISSÉ DE LA VACANCE DES BUREAUX QUI SE POURSUIT

Face à une crise économique qui se prolonge, le bilan immobilier tiré de l'année écoulée – à Bruxelles et dans le secteur des bureaux – n'est pas aussi mauvais que d'autres bilans.

La collaboration entre la Direction Études et Planification (AATL) et le service Inventimmo (SDRB) a permis de mesurer la tendance à la baisse de la vacance dans le stock de bureaux, tendance qui se poursuit depuis trois ans en Région de Bruxelles-Capitale.

Le pourcentage de vide commercialisé a en effet globalement diminué pour la troisième année consécutive (-0,9 % en 2012 et -0,3 % en 2011 et 2010).

Comme on peut le constater dans le tableau de la page suivante, la vacance est moins importante fin 2012 qu'un an auparavant dans 11 des 15 quartiers bruxellois.

Dans les quartiers décentralisés, le pourcentage de vacance reste encore trop élevé (13 % en moyenne), mais plus aucun d'entre eux ne dépasse la barre critique des 20 %. Dans les quartiers centraux, la situation qui était moins préoccupante s'est encore améliorée (6,5 % en moyenne), à peine un demi-pourcent au-dessus du taux considéré par les courtiers comme structurellement normal.

Malgré un contexte difficile, l'immobilier de bureaux tire nettement mieux son épingle du jeu en ville qu'en périphérie. Si les courtiers ont également annoncé une diminution générale de la vacance en associant, comme d'habitude, le pourcentage bruxellois à celui de la périphérie (Vilvorde-Machelen-Zaventem), il semble bien qu'elle soit imputable au (bon) chiffre enregistré en ville.

Stock et vacance par quartier en 2012



Vacance persistante en 2012

Quartier Wijk District	Vacance totale Totale eegstaand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile
		2,7 – 6 ans / jaar / years		> 6 ans / jaar / years
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171 17%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329 26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595 24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367 16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.533	49%	7.088 21%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695 14%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0 0%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590 12%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333 2%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716 34%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756 16%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164 6%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.873	38%	21.123 26%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238 15%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550 12%
Total / Totaal / Total	1.084.011	433.604	40%	216.802 20%

UNE VACANCE DES BUREAUX QUI DEVIENT STRUCTURELLE

Si le taux de vacance trop élevé des bureaux dans certains quartiers de la capitale inquiète les observateurs, c'est surtout la vacance « persistante » (depuis au moins trois ans) qui est inquiétante.

Son analyse, déjà esquissée dans le n° 29, est détaillée dans ce n° 31. Ses chiffres confirment l'existence d'une vacance « structurelle ». Elle ne dépend pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés.

En Région de Bruxelles-Capitale, sur les 1.084.011 m² de bureaux vacants, 40 % le sont depuis 2,7 à 6 ans et 20 % le sont depuis plus de 6 ans.

Perceptible dans tous les quartiers, cette vacance structurelle atteint des proportions conséquentes par endroits, notamment en seconde couronne et dans le quartier du Midi (voir tableau ci-contre).

LE QUARTIER LÉOPOLD, UNE VACANCE QUI INTERPELLE

L'administration régionale s'est livrée à l'étude spécifique de la vacance des bureaux du Quartier Léopold. En effet, la vacance des bureaux y est plus élevée (12%) que la moyenne régionale (8,3%). Par comparaison, la vacance dans le reste du Quartier Européen n'atteint pas 3 %.

Comment expliquer un pourcentage de bureaux vides si élevé dans le Quartier Léopold ?

Sa localisation est excellente, sa desserte également. Il possède une identité, un caractère propre qui repose autant sur une urbanisation particulière que sur la qualité paysagère des squares qui le structurent. Si deux voies au trafic très intense le traversent de part en part, les autres rues sont peu bruyantes. La verdure est peu présente, à l'exception des deux squares implantés en son centre. Ses occupants y sont installés parfois depuis très longtemps. Ses propriétaires entretiennent leurs biens sans discontinuer. Aucune trace de désintérêt flagrant n'est perceptible dans le bâti.

Si la vacance de ses bureaux est importante, elle ne s'aggrave pas, comme le confirme la comparaison établie en 2008. Les loyers ne sont pas plus chers que dans les quartiers voisins. La corrélation entre persistance de la vacance et ancienneté du bâti n'est pas démontrée, au contraire.

L'administration européenne a probablement modifié la relation privilégiée qu'elle entretenait jadis avec le quartier, en favorisant depuis une dizaine d'années une déconcentration de ses implantations pour profiter au mieux de conditions locatives plus favorables. Et les nombreux lobbies n'occupent que des surfaces réduites. Peu d'entreprises, sans grande relation avec l'UE, s'ajouteront à celles existantes. L'administration belge pourrait quant à elle céder, avec le renforcement de la régionalisation du pays, ses bâtiments pour d'autres localisations hors Bruxelles.

La réponse à la question posée au début de la synthèse s'impose : la suroffre est structurelle (la demande est restée stable). La conversion de bureaux en hôtels ou appart-hôtels évite que la vacance ne devienne encore plus problématique.



Conversion de bureaux en apparthotel. Rue Belliard.

CONCLUSIONS

Si le secteur de l'immobilier de bureaux à Bruxelles voit son bilan s'améliorer quelque peu fin 2012, il le doit surtout au faible nombre de projets qu'il a rendu disponibles ainsi qu'à ceux qu'il a opportunément retardés. Il en a même oublié certains, les plus risqués.

Il le doit aussi à la conversion de bureaux à d'autres usages qui, en prenant toute son ampleur, soustrait de l'offre (et du stock) une part non négligeable de ceux qui étaient devenus moins intéressants.

Ces deux facteurs ont cependant leurs limites. Certains projets importants devraient malgré tout se concrétiser et leurs surfaces devenir à terme disponibles. La conversion en logements, maisons de repos ou hôtels ne pourra éponger tous les bureaux qui restent vides année après année car elle se pratique surtout dans les quartiers aux qualités résidentielles attrayantes et dans les bâtiments facilement convertibles.

À côté d'un article de presse au titre suggestif « La météo est au gel sur la brique », le directeur de l'antenne belge de l'ancien courtier King Sturge précise dans l'entretien qu'il donne à la journaliste : « Pour répondre à cette demande-là [take-up de 700.000 m² considéré comme mini-bulle], on a construit démesurément. Bruxelles n'est pas Londres, Paris ou Berlin, mais une ville tirée par l'Europe et par l'Otan. Or, l'effet de 'tirage' est derrière. (...) Ce n'est pas un problème de loyers ou de locataires, mais un problème structurel. On est revenu à notre petit marché d'antan. Mais avec 1,5 million de mètres carrés vides dans le grand Bruxelles. La faute à tous, propriétaires, promoteurs, courtiers ... ».

L'ancien directeur général de Cofinimmo confirme par ailleurs l'inadéquation entre offre et demande : « Dans le secteur des bureaux, l'offre a été excessive et la demande réelle, nette, « stable » ! ».

Une certaine autorégulation du marché immobilier de bureaux bruxellois est perceptible depuis deux ou trois ans. Deviendra-t-elle suffisamment certaine pour résorber une vacance qui persiste depuis (trop) longtemps ?



Contacts

Michel De BEULE

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80 /1 - 1035 Bruxelles

Tél. 02/204.23.40

E-mails : aatl.planification@sprb.irisnet.be; mdebeule@sprb.irisnet.be

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Conf%C3%A9rences%20et%20Midis)

Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS

Service Inventimmo de la SDRB - Rue Gabrielle Petit, 6 - 1080 Bruxelles

Tél. 02/422.50.34 et 02/422.50.36

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

www.inventimmo.be; www.sdrb.be