

Observatoire des bureaux n°32

Bilan des permis d'urbanisme 2012

Conférences du 19 décembre 2013
Michel DE BEULE et Sophie KOECKELBERGHS



Ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2012. Il aborde le sujet sous des angles aussi divers que l'ampleur des travaux, leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages, en particulier le logement.

PROFIL DE L'ANNÉE

Les grandes tendances de 2012 résident dans la reprise des nouvelles implantations et la poursuite des rénovations de bureaux, mais surtout dans une accentuation marquée de la conversion de bureaux en logements.

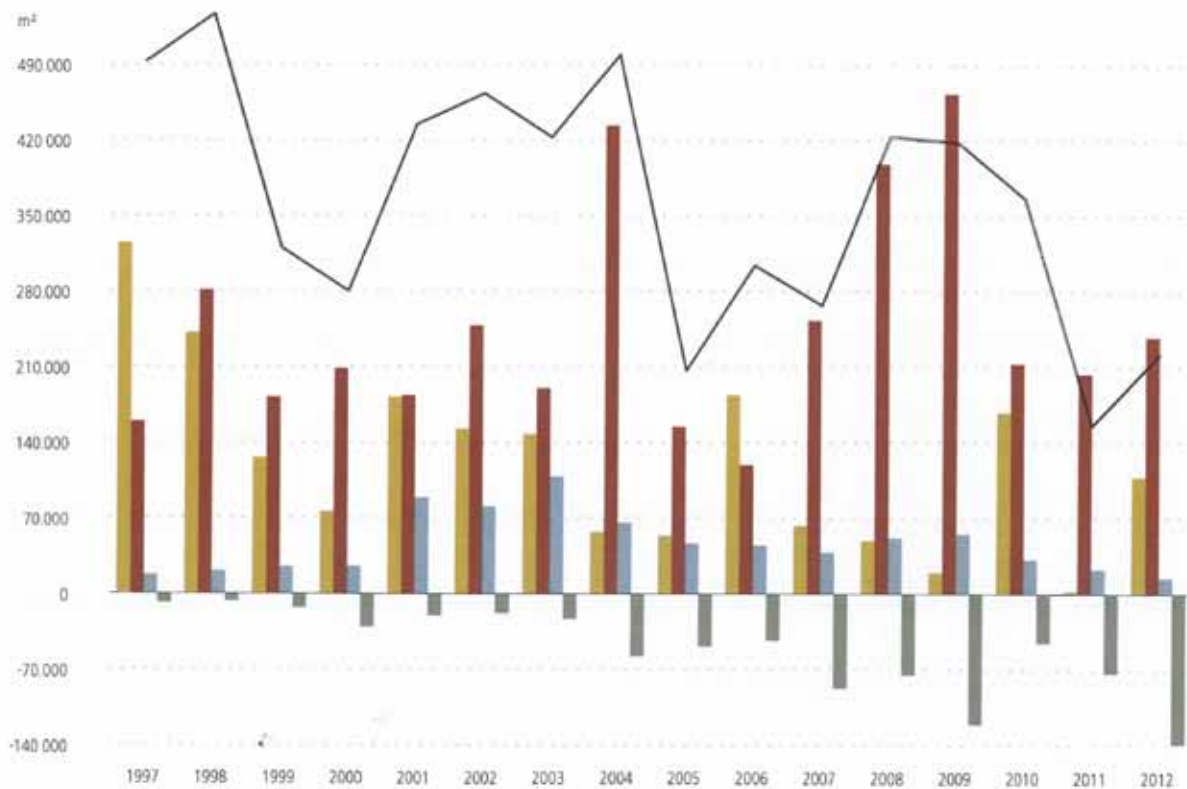
Les 221.807 m² autorisés en 2012 s'inscrivent dans un marché immobilier dont le taux de vacance fin 2012 était de 8,3 % pour la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion de la périphérie. Ce total de 221.807 m² résulte de la prise en compte de quatre paramètres dont l'évolution propre est plus ou moins contrastée d'une année à l'autre, comme le montre le tableau page suivante.

L'un dans l'autre, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 16.040 m², ce qui porte à quasiment 110.000 m² la diminution nette de cette surface sur les quatre dernières années (sur un parc de bureaux de 13 millions de m²).

Du côté des nouvelles implantations, on retiendra les permis pour la construction de la tour WTC4 (56.000 m², y compris le socle existant) ou du nouveau siège de Bruxelles Environnement-IBGE (17.000 m²), tous deux situés dans le quartier Nord.

FIG. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2012

Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2012



Type of office area authorised from 1997 to 2012

		A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
		Augmentation nette du parc de bureaux Netto toename van het kantorenpark Net increase in the office stock					
■ Nouvelles implantations >500 m ² Nieuwe vestigingen >500 m ² New developments >500 m ²	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
	1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
■ Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area	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
	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
■ Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Growth of the office stock in existing buildings	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
	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
■ Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Diminution of the office stock in existing buildings	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
	2012	107.833	237.847	14.597	-138.470	221.807	-16.040
— Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types	∑	1.954.747	3.931.130	736.219	-810.055	5.812.041	1.880.911
	⌘	122.172	245.696	46.014	-50.628	363.253	117.557

CONVERSION DES BUREAUX

Les conversions prennent en 2012 une ampleur inégalée à ce jour. Ce sont ainsi 128.220 m² de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2012, dont 82 % à usage de logement (y compris les chambres d'étudiants et les maisons de repos), 12 % à usage d'équipement (notamment un commissariat de police, une haute école, une crèche, une polyclinique et la Maison de l'histoire européenne dans le parc Léopold) et 4 % à un autre usage (hôtel, flat hôtel).

Près de 70 % des conversions autorisées en 2012 sont situées en zone administrative du PRAS. Cette proportion est particulièrement élevée en comparaison avec les années précédentes, où les conversions étaient davantage situées en zones d'habitat ou de mixité.

Les zones décentralisées continuent à perdre leur attractivité en matière de bureaux, toujours plus du côté Marcel Thiry / Colonel Bourg (-21.000 m²), mais désormais aussi du côté de la chaussée de La Hulpe (-18.000 m²).

La grande nouveauté consiste en des changements dans le Pentagone-est, dus au projet d'envergure « Chambon » (-30.000 m²) mené sur un îlot entier (une demi-douzaine d'immeubles) ou à la conversion en flat-hôtel d'un immeuble situé boulevard du Régent face à la place Madou. Autre projet d'ampleur, la suppression de 17.000 m² de bureaux au profit du logement, au cœur du quartier européen (projet « Livingstone »). Ces opérations en zone administrative (-89.000 m²) soulèvent la question plus générale de l'état du marché immobilier bruxellois où la fonction logement retrouve de sa vigueur aux dépens du bureau, y compris dans le Pentagone, localisation centrale s'il en est.

Alors que jusqu'à présent, les conversions étaient davantage observées dans des immeubles de bureaux petits à moyens (jusque 3.500 m²), les permis 2012 de conversion visent quelques projets de grande taille, de 10.000 m² ou plus.

La taille et la configuration initiales de ces immeubles soulèvent inmanquablement les questions du type et de la qualité de l'habitat créé, en termes d'environnement urbain (par exemple avenue Marcel Thiry) et de qualité architecturale des nouveaux logements créés (logements traversants ou non, orientation, création de terrasses, loggias etc.).

Si on s'attache à l'âge des bâtiments, 38 % des surfaces converties dans des immeubles comptant au moins 1.000 m² de surface de plancher concernent des immeubles construits dans les années '70, 31 % des immeubles des années '80 et 26 % des immeubles des années '90.

TYPE DE PERMIS, TAILLE D'IMMEUBLE ET LOCALISATION

L'examen de la totalité des permis au regard de la taille des immeubles, de leur localisation et du type de permis met en avant les éléments suivants :

- La dominance des immeubles de plus de 10.000 m² (64 % des surfaces), tandis que 21 % des surfaces sont situés dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m².
- Les travaux de construction occupent le devant de la scène, puisqu'ils concernent 46 % des surfaces de bureaux autorisées, suivis par la rénovation légère (36 %). La rénovation lourde concerne 14 % des surfaces. Enfin, deux opérations de démolition/reconstruction de bureaux ont été enregistrées.
- La très nette prédominance du Pentagone (par ex. rue de la Chancellerie, rue Brederode, rue des Boiteux) et du Quartier Nord (WTC4, Tour & Taxis).

CHARGES D'URBANISME

Le montant des charges imposées en 2012 s'élève à 10.165.969 EUR.

LES DEMANDEURS DE PERMIS

On observe un retour du secteur des banques et assurances, à l'initiative de 61% des superficies autorisées de bureaux en 2012. La présence des compagnies d'assurances ne surprend pas puisque la détention d'immobilier à long terme fait partie de leur métier. Le solde revient quasi dans son entièreté au secteur privé (sociétés ou particuliers). L'intervention directe du secteur public belge et de l'Union européenne est insignifiante.

INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les nouvelles implantations de bureaux (107.833 m²) sont situées en zone administrative à concurrence de 52 % (WTC 4 dans le quartier Nord). Les ZIR rassemblent quant à elles 32% de ces surfaces (notamment la ZIR n°7 Van Volxem et la ZIR n°6B Tour & Taxis). Le solde se trouve en zone de forte mixité ou en zone d'activités portuaires et de transport.

SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES EN HAUSSE

Chaque délivrance de permis entraîne une mise à jour des soldes de la CaSBA (carte des soldes de bureaux admissibles en zones d'habitat et de mixité). Pour l'ensemble des mailles, l'augmentation des soldes disponibles de la CaSBA résultant de conversions vers d'autres affectations est nettement supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de diminution de surfaces (34.027 m², 52 permis) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (15.881 m², 54 permis). Les nombreuses conversions enregistrées en zone administrative (89.000 m²) sont par ailleurs sans effet sur la CaSBA.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001, l'équilibre au sein de la Région est quasiment parfait entre les augmentations de surfaces de bureaux (+380.334 m²) et leur diminution (-372.853 m²). C'est moins le cas au regard de l'analyse par commune. Les communes où de nouvelles surfaces ont été autorisées (centre de Molenbeek, partie ouest d'Anderlecht, Auderghem) ne sont pas systématiquement celles où le plus de conversions ont été enregistrées (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek soit des communes plus centrales).

CONCLUSIONS

On retiendra les points suivants issus de l'analyse des permis 2012 :

- Le « retour » des nouvelles implantations, surtout dans le quartier Nord.
- L'importance des conversions, qui se marque à travers non seulement l'ampleur des superficies concernées (128.000 m²) mais aussi la taille des immeubles (> 10.000 m²) et donc leur âge (années '70, '80 et même '90), leur localisation en zone administrative, dans les quartiers décentralisés (Marcel Thiry, Colonel Bourg, chaussée de La Hulpe) mais aussi dans le Pentagone est. Si cette situation est une réponse appropriée à la vacance des immeubles, elle est aussi le signe d'une certaine désaffectation vis-à-vis des bureaux au profit du logement.
- La très nette prédominance du logement en tant que nouvelle affectation après conversion, y compris sous la forme de seniories et de chambres pour étudiants.
- Une légère diminution du parc total de bureaux, et ce pour la troisième fois depuis 2009.
- L'augmentation des soldes CaSBA disponibles (suite aux conversions), deux fois supérieure à leur diminution (suite à de nouvelles autorisations de bureaux).

Le marché bruxellois des bureaux est en pleine mutation. D'un côté, les investisseurs réduisent la part des bureaux dans leurs portefeuilles. De l'autre côté, les entreprises entrevoient différemment leurs besoins immobiliers. Plus exactement, elles ne font plus de prévisions à long terme. En face d'elles se trouvent les investisseurs qui sont à la recherche de baux les plus longs possibles. Enfin, il ne faut pas oublier que les banques ont resserré l'accès aux crédits bancaires après la crise financière. Tous ces éléments, ajoutés à la tendance croissante à la réduction de la superficie de bureau par employé, ne seront pas sans conséquences sur l'offre et la demande de bureaux à Bruxelles dans les années à venir.

Contacts

Michel DE BEULE et Sophie COEKELBERGHS, recherches et réalisation de l'ouvrage
 Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain
 Rue du Progrès, 80 boîte 1 – 1035 Bruxelles
 Tél. : 02/204.20.93
 E-mails : scoekelberghs@sprb.irisnet.be; mdebeule@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Etudes-et-Observatoires