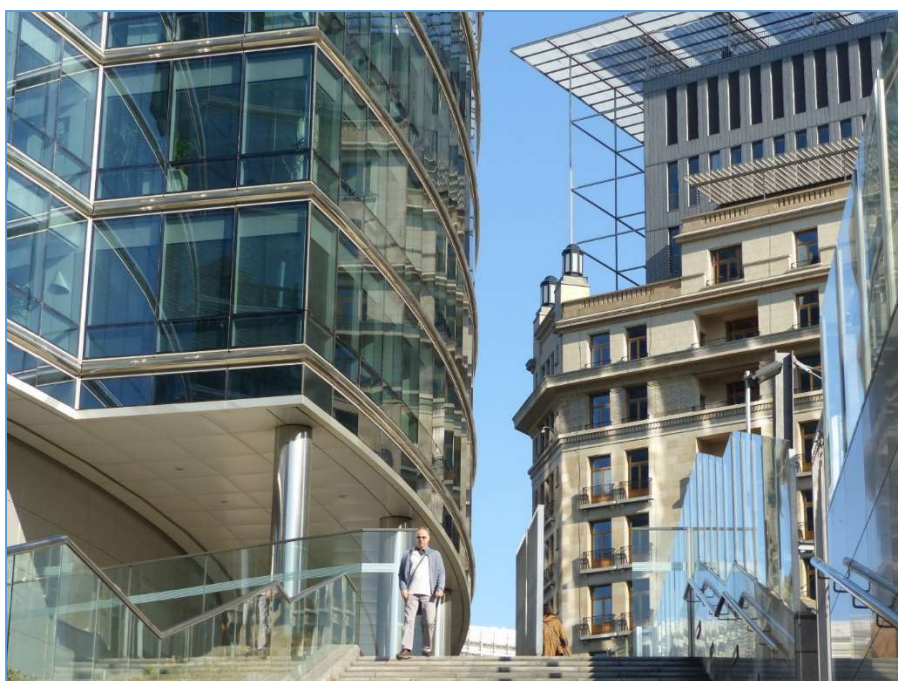


Observatoire des Bureaux n°38

Etat des lieux et Pipeline – Zoom sur la ZIR Louise

Synthèse



Quartier européen

perspective.brussels vient de publier le numéro 38 de l'Observatoire des bureaux¹.

L'analyse du marché bruxellois des bureaux met en avant les éléments suivants :

1. Le stock de bureaux est en baisse : Bruxelles compte **12.669.163 m² de bureaux**, soit 89.129 m² en moins par rapport à 2017. Cette réduction ponctuelle de 0,7% du stock ne constitue a priori pas le signe d'une tendance structurelle dans la mesure où on sait d'ores et déjà qu'il va **réaugmenter à court terme**. Les démolitions d'immeubles de bureaux, entraînant une diminution du stock existant, sont en effet, pour leur grande majorité, suivies d'une

¹ L'Observatoire des bureaux dénombre et cartographie l'immobilier de bureaux sur l'ensemble du territoire bruxellois. Il analyse le stock et la vacance des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. Cette analyse est réalisée par le Département Connaissance territoriale de perspective.brussels

reconstruction en bureaux. Ces nouveaux bureaux actuellement en construction alimenteront le stock de façon conséquente, une fois les travaux terminés.

2. Le **pipeline** des projets de bureaux ayant obtenu un permis d'urbanisme s'élève en l'occurrence à **plus de 570.000 m² d'ici 2023**. Cette valeur inclut les nouvelles constructions mais aussi les démolitions / reconstructions (par exemple les projets Moebius et Quatuor au Quartier Nord) et la rénovation lourde d'immeubles existants (par exemple, le Manhattan Centre avenue du Boulevard, la MultiTower boulevard Anspach).
3. Le **Pentagone et le quartier Nord** sont particulièrement concernés par ces projets. L'analyse menée par zone d'accessibilité du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) confirme un recentrage des bureaux dans les lieux les plus accessibles en transports publics.
4. Les **conversions vers d'autres affectations** se poursuivent par ailleurs. Celles **autorisées en 2016 et en 2017, soit 200.666 m²**, concernent particulièrement les **quartiers décentralisés** (boulevard du Souverain, boulevard de la Woluwe, avenue Marcel Thiry), où elles entraînent une diminution significative du stock. Les conversions concernent très majoritairement le logement (63 % des surfaces) et les équipements (28 %).
5. Il s'agit ici d'une tendance structurelle puisque, depuis 1997, **1.329.988 m² de bureaux ont été convertis** en d'autres fonctions, dont **65 % en logements** et **19 % en équipements**. Cette place croissante du logement a pour effet de rendre plus mixtes les zones administratives du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) et plus monofonctionnelles les zones mixtes et les zones d'habitat.
6. Le **taux de vacance est de 7,5 % à l'échelle de la Région**. Cette valeur cache des disparités entre le Central Business District, dont la vacance est de 6,8 % et les quartiers décentralisés où elle est de 9,4 %. Le taux maximum (14,5 %) est observé en 2^{ème} couronne sud (la Plaine, Delta, boulevard du Souverain).
7. Le **coworking** vient troubler le marché immobilier et soulève un certain nombre de questions. Quelle est l'occupation effective de ces espaces ? N'est-ce pas une façon de masquer la vacance ? En termes d'investissements immobiliers, la présence de coworking dans un immeuble apporte-t-elle de la valeur ajoutée ou au contraire une décote ? Ce marché disruptif est toutefois encore trop jeune pour tirer des conclusions.
8. L'occupation des nouvelles surfaces mises sur le marché est surtout la conséquence de **déménagements** d'entreprises / administrations déjà existantes plutôt que de nouveaux arrivants à Bruxelles. A cela s'ajoute la **baisse de la surface occupée par travailleur** (flex desk, openspace, télétravail, etc.). On peut se demander quelle sera la nouvelle occupation des immeubles vidés et dès lors s'interroger sur un risque d'augmentation de la vacance dans les prochaines années.
9. On ne peut rester indifférent aux **conséquences environnementales** des opérations de démolition / reconstruction, et davantage encore quand elles concernent des immeubles construits il y a à peine 25 ou 30 ans. Le cycle de vie des immeubles devenant de plus en plus court, il devient indispensable de se pencher, dès la conception des immeubles, sur les

possibilités de **réversibilité des usages**. Le projet de nouveau règlement régional d'urbanisme (RRU) va d'ailleurs en ce sens.

Focus sur un quartier spécifique de bureaux : l'avenue Louise



Avenue Louise 461 (arch. A.J. De Donker) : immeuble de bureaux partiellement converti en logements.

L'analyse s'est plus précisément concentrée sur la **Zone d'Intérêt Régional (ZIR) Louise**, au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol. La ZIR Louise, entièrement située sur le territoire de la Ville de Bruxelles, englobe toute l'avenue depuis la place Stéphanie jusqu'au bois de la Cambre et inclut les ilots de part et d'autre de l'avenue.

1. L'avenue Louise présente une grande diversité d'occupants, à l'image de la **diversité d'immeubles** accueillant les bureaux : tours, immeubles mixtes bureaux / commerces / logements, maisons de maître, grands immeubles de bureaux, petits immeubles de bureaux...
2. Tous ces occupants ressortent du **secteur privé** : bureaux d'avocats, de consultance, d'outplacement, d'ingénierie financière... Quasiment aucun pouvoir public, aucune administration belge ou internationale, n'est implantée avenue Louise. Les **bureaux et cabinets d'avocats** sont les premiers occupants, à concurrence de 19 % des superficies.

3. Le **taux de vacance** de l'avenue Louise est particulièrement élevé : **18,9 %** sur un total de 401.037 m², soit 75.637 m².
4. Le **départ annoncé de quelques occupants prestigieux** de l'avenue Louise vers de localisations plus centrales (Pentagone, quartier Nord) ainsi que les **nombreuses ventes d'immeubles de bureaux** intervenues ces dernières années (18 immeubles sur 48) confirment une certaine désaffection pour l'avenue Louise. De plus, les mises en vente de la tour Louise et de la tour Bleue ont été annoncées au printemps 2019.
5. Il y a déjà eu de nombreuses **conversions d'immeubles de bureaux en logements** (15 immeubles, 48.500 m²) et le mouvement va continuer, d'autres projets étant à l'étude. La configuration des petits immeubles de bureaux, construits entre mitoyens, de 12 à 14 m de profondeur, ou encore les immeubles d'angle, se prêtent particulièrement bien à la conversion en logements.
6. Si les immeubles de bureaux sont entretenus 'en bon père de famille', on constate que les dernières opérations immobilières sur l'avenue concernent des **conversions en logements** (aux n°228, 165, 194, 186) **bien plus que des rénovations des bureaux**. Les derniers travaux d'envergure menés sur un immeuble de bureau remontent à 2014, lors de la rénovation lourde de l'ancien siège de Bayer (143 avenue Louise).
7. Taux de vacance élevé et nombreuses conversions pourraient s'expliquer par une potentielle **obsolescence des immeubles** de bureaux de l'avenue Louise. Taille de plateaux trop petite, mauvaise accessibilité en transports publics, immeubles non modernisés, en copropriété et avec de multiples occupants sont autant d'éléments qui, pris ensemble, alertent sur un risque d'obsolescence et peuvent inciter à la conversion vers une autre affectation.
8. **Seule une dizaine d'immeubles de bureaux** est en mesure de répondre aux exigences actuelles en termes de taille, de confort et de qualité d'équipement, moyennant quelques travaux de rénovation. L'avenue Louise présente de nombreux atouts en termes de commodités urbaines, qui devraient continuer à la rendre attractive pour une certaine catégorie d'occupants de bureaux.