



↑ LA TOUR ZIN construite par Befimmo reste un modèle de construction circulaire. Elle sera également un modèle en matière de convertibilité future.

BEFIMMO

UN FAIBLE POTENTIEL DE CONVERSION

# Le grand fantasme des bureaux vides bruxellois

Sur le million de mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles, 80% ne peuvent pas être reconvertis en logements, selon une étude de perspectives.brussels. Une conclusion qui rebat de nombreuses cartes. L'immobilier neuf et abordable devient la piste privilégiée pour solutionner la crise du logement. XAVIER ATTOUT

L'avenir des immeubles de bureaux à Bruxelles suscite des interrogations en tous genres ces derniers mois. Et elles sont parfois contradictoires. Il y a aujourd'hui plus d'un million de mètres de carrés inoccupés. Un stock relativement stable cette dernière décennie mais qui pourrait quelque peu augmenter suite au recours généralisé au télétravail. Et dans le même temps, la demande d'entreprises ou d'institutions publiques pour des bureaux repensés et durables ne désemplit pas. Avec toutefois un problème : demande et offre ne se rencontrent pas, pour des questions de localisation (la proximité

des gares est privilégiée) ou de bureaux jugés obsolètes et inadaptés. Les promoteurs immobiliers devront donc toujours mettre la main sur des nouveaux immeubles à développer. Alors que dans le même temps, le stock de bureaux inadéquats ne fera que s'agrandir.

## Très peu d'immeubles entièrement vides

Que faire alors de ce stock de bureaux vacants et obsolètes ? Perspectives.brussels s'est penché sur le sujet et a analysé le potentiel de reconversion du million de mètres carrés de bureaux actuellement inoccupés à Bruxelles. Il en

ressort que les discours habituels avancés par certains politiques, citoyens ou associations pour s'opposer aux projets neufs ou à l'urbanisation de certaines friches ne tiennent pas la route : reconvertir au préalable le stock de bureaux vides en habitations pour résoudre la crise du logement et faire face à la hausse démographique attendue ne permettra pas de résoudre l'équation. Loin de là. Le potentiel de reconversion est même largement insuffisant. Après une analyse minutieuse, perspectives.brussels relève que seuls 35 immeubles sur 314 sont totalement vides et peuvent faire

## D'une manière générale, le stock vacant actuel semble peu compatible avec une reconversion.

l'objet d'une reconversion. Soit un total de 197.531 m<sup>2</sup>. Sauf que, et c'est là que cela se complique encore plus, la majorité de ces immeubles font déjà l'objet d'un projet de réhabilitation. Et dans de nombreux cas, la fonction de bureau est maintenue. Seule une poignée d'immeubles reste donc en dehors des radars des promoteurs. Ce qui n'est d'ailleurs jamais bon signe... "Cette analyse démontre surtout que ce million de mètres carrés de bureaux vides ne signifie pas que ces espaces sont mobilisables immédiatement, relève Antoine de Borman, directeur de perspectives.brussels. Tout immeuble vide n'est pas d'office susceptible d'être converti et, le cas échéant, pas forcément dans l'immédiat. Résoudre la crise du logement passe donc inévitablement par la création de logements neufs. Et ce dans le cadre de projets réfléchis, mixtes et bien intégrés à leur environnement."

### La complexité des reconversions

Pour arriver à ce montant de 200.000 m<sup>2</sup>, les auteurs de l'étude ont soustrait toute une série d'immeubles qui ne peuvent faire l'objet d'une reconversion. A savoir les bureaux qui sont situés dans des maisons et appartements (82.442 m<sup>2</sup>) et dont le régime de copropriété complique l'idée d'une reconversion, les immeubles âgés de moins de cinq ans et dont une reconversion est jugée prématurée (259.406 m<sup>2</sup>) ou encore ceux situés dans des zones industrielles ou de typologie industrielle (67.684 m<sup>2</sup>). Enfin, sur les 592.564 m<sup>2</sup> restants, il faut encore enlever les immeubles qui ne sont pas entièrement vides. Et suite à ça, on passe alors directe-

ment sous la barre des 200.000 m<sup>2</sup>. "Réaliser une reconversion si seulement six étages sur douze sont vacants, cela prend beaucoup de temps ou c'est même impossible, fait remarquer Antoine de Borman. Et beaucoup d'immeubles de bureaux sont dans cette situation à Bruxelles." Notons que dans le stock d'immeubles qui pourraient être reconvertis, on retrouve principalement des superficies comprises entre 10.000 et 15.000 m<sup>2</sup> et des immeubles de 20.000 m<sup>2</sup>. La vacance se manifeste principalement dans l'est du Pentagone, dans le quartier nord et aux abords de la gare du Midi.

Reste que vu la croissance annuelle attendue de 2.500 ménages dans les 10 prochaines années, ce stock reconvertis ne représente même pas un dixième de l'effort à fournir pour répondre aux besoins en logements (250.000 m<sup>2</sup> annuels). D'autres pistes devront donc être explorées, dont celle menant à la production de logements neufs. Et ce d'autant plus que la conversion est estimée par perspectives.brussels comme bien plus onéreuse pour les acteurs immobiliers et rarement compatible avec une bonne qualité de vie pour les occupants. La reconversion d'immeubles construits ces 20 ou 30 dernières années n'ayant jamais été anticipée lors de leur conception. "Vu la préférence donnée ces dernières années aux plateaux de bureaux ➔

## 1,7 MILLION DE M<sup>2</sup> DE BUREAUX DÉJÀ RECONVERTIS

Le phénomène de conversion n'est pas neuf même s'il est relativement lent. Perspectives.brussels relève que 1,7 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont déjà été affectés à d'autres fonctions depuis 1997. La moyenne annuelle étant de quelque 63.000 m<sup>2</sup>. Les conversions en résidentiel s'orientent vers des logements destinés aux catégories sociales moyennes et supérieures. Elles sont surtout situées à l'est de Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert en est le plus bel exemple). Preuve de l'accélération récente de ce phénomène, 20 % des nouveaux logements produits entre 2018 et en 2019 sont issus de la conversion d'immeubles de bureaux. Une reconversion sur deux se situe dans une zone administrative et une conversion sur trois concerne des immeubles construits dans les années 1970. A partir des années 1980, les gabarits, la profondeur et l'architecture des immeubles de bureaux ont toutefois rendu les conversions plus compliquées. Par conséquent, celles-ci se traduisent de plus en plus régulièrement par des reconstructions.

## PLUS D'UN MILLION DE BUREAUX VIDES À BRUXELLES

Source : Perspectives.brussels

### Reconversion inadaptée

Bureaux de typologie industrielle	27.418 m <sup>2</sup>	3%
Bureaux dans des zones industrielles	40.256 m <sup>2</sup>	4%
Bureaux dans des maisons et appartements	82.442 m <sup>2</sup>	8%
Immeubles de moins de cinq ans	259.409 m <sup>2</sup>	26%
Bureaux dans des immeubles partiellement occupés	394.950 m <sup>2</sup>	39%

### Reconversion possible

Immeubles de bureaux entièrement vides	197.531 m <sup>2</sup>	20%
--	------------------------	-----

très étendus, de nombreuses constructions sont souvent très profondes : 20 mètres et davantage. Ce qui entraîne l'aménagement d'appartements étroits, sombres ou mono-orientés. Ce qui est loin d'être idéal." De leur côté, des acteurs publics comme citydev.brussels ne veulent pas entendre parler vu le coût et la complexité de telles opérations. Alors que dans certains quartiers comme le quartier européen, la forte demande en bureaux fait que les reconversions ne seront pas privilégiées par les acteurs privés. Seule une intervention publique forte pourrait faire changer la donne. "Dans le quartier européen, les propriétaires ont vite compris que le marché bruxellois de l'immeuble de bureaux a considérablement mal vieilli et que la demande en bureaux neufs est devenue forte, expliquait-il y a peu Philippe Coenraets, juriste spécialisé en droit de l'urbanisme. L'audace consiste donc à réinvestir dans le domaine du bureau et à délaissier, du moins dans ce périmètre, la création de logements. Ce qui fait que les projets récents

de reconversion de bureaux vides en logements ou la création de logements neufs dans le quartier européen ne sont guère légion. L'enthousiasme des développeurs est d'autant moins grand que les projets de reconversion reçoivent fréquemment un accueil mitigé des autorités délivrantes, peu réceptives aux contraintes inhérentes à ce type d'opérations qui conservent un bâti a priori non conçu pour du logement. Voilà des réticences qui contrastent singulièrement avec le message politique enthousiaste couramment véhiculé par le gouvernement bruxellois qui 'pousse' à la création de logements dans cette zone."

### Quel avenir pour ce solde de 800.000m<sup>2</sup>?

On l'a vu, on peut déjà enlever de ce total les immeubles récents et les immeubles dont la typologie est inadaptée. Il faut donc davantage se concentrer sur les 394.450 m<sup>2</sup>, une vacance disséminée ici et là dans les étages des immeubles. "L'important est de se demander quelle est la partie

## Repartir d'une page blanche pour les nouveaux immeubles en intégrant des notions obligatoires de convertibilité paraît le plus approprié.

structurelle et quelle est la partie conjoncturelle de la vacance, précise Pierre-Paul Verelst, *head of research* chez le conseiller en immobilier d'entreprise JLL. Des étages de bâtiments sont inoccupés depuis longtemps et n'intéressent plus personne. Ils sont totalement hors marché. Des promoteurs peuvent éventuellement acheter les immeubles bien situés en signifiant aux locataires qu'ils ne pourront pas prolonger leur bail. Une opération de rénovation ou de reconversion en résidentiel peut alors à ce moment être actée. Mais cela demande de la patience et coûte de l'argent. Les immeubles vendus récemment par Cofinimmo (boulevard de la Woluwe et boulevard du Souverain) rentrent dans cette catégorie-là. Mais ce n'est pas la majorité."

D'une manière générale, le stock vacant actuel semble donc peu compatible avec une reconversion, d'autant qu'y favoriser des rénovations au lieu des démolitions/reconstructions semble inadapté. Repartir d'une page blanche pour les nouveaux immeubles en intégrant des notions obligatoires de convertibilité de même que de construction circulaire paraît donc plus approprié. "Cela semble en effet être une piste intéressante, lance Antoine de Borman. Le coût carbone d'un bâtiment est essentiel à prendre en compte. Mais, dans certains cas, si les immeubles n'attirent aucun promoteur ou locataire, il vaudrait peut-être mieux repartir sur de bonnes bases." **1**

## ZIN, MOBILIS ET MULTI COMME EXEMPLES

Si la conception des immeubles passés et actuels ne facilite pas leur conversion en résidentiel ou autre, il semble obligatoire de faciliter et d'inciter la conversion future. "Il faut anticiper leur adaptabilité future en construisant de manière démontable et modulable, en développant une approche structurelle flexible et adaptable", peut-on lire dans l'étude de perspectives.brussels. A ce titre, le projet Mobilis est un bel exemple d'anticipation. Le projet de garage 2.0, porté par D'leteren Immo et dont XDGA est l'architecte, propose une "structure primaire en béton de 16,2m x 16,2m, une hauteur sous-plafond de 7 m et une capacité portante surdimensionnée de 16kN/m<sup>2</sup>. Cette structure a une durée de vie de 100 ans et peut être remplie par une structure secondaire métallique démontable. La structure est percée de patios et facilite la flexibilité des fonctions".

Autre exemple d'anticipation, le projet WTC4 (Zin de Befimmo). Le projet du bureau d'architecte 51N4E permet autant d'accueillir des bureaux que des logements, notamment par le surdimensionnement de la hauteur sous plafond, un plan libre et un système de quatre noyaux flexibles reportant la structure en façade. La tour Multi (Conix RDBM) est un autre exemple en matière.