



## **PREFACE**

Pierre Laconte, Fondation pour l'environnement urbain, Association internationale des urbanistes - [www.ffue.org](http://www.ffue.org).

### **SITUATION ACTUELLE.**

Le marché bruxellois des bureaux est marqué par un excès d'offre structurel. L'extrême libéralité dans l'attribution des permis de bâtir pour des immeubles permise par la Loi organique de 1962 sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et son application encore plus libérale par la Députation permanente du Brabant ont entraîné une offre excédentaire et une concurrence par les prix de nature à encourager les immeubles de qualité médiocre. Ce « boulet » d'offre excédentaire augmente ou diminue en fonction de la conjoncture mais reste bien présent quelque 50 ans après cette Loi. Au niveau des immeubles destinés aux institutions européennes ce phénomène est encore plus net puisque jusqu'au traité de Nice stabilisant les lieux des sièges des institutions (1992) l'Europe ne pouvait que louer ses immeubles à Bruxelles et ne pouvait pas imposer ses vues en matière immobilière.

Quant à la demande, la tentation d'une surestimation ne peut être niée. La surface de travail par membre du personnel des institutions européennes est en effet très supérieure aux normes courantes en la matière, ce qui ne saurait perdurer indéfiniment. Depuis que les institutions européennes – chacune pour son compte – ont la possibilité de formuler leur propre politique immobilière, elles jouent des possibilités offertes par le marché pour effectuer elles-mêmes des choix de localisation et faire pression sur les prix. En d'autres termes on ne peut plus parler de croissance linéaire de la demande. De plus il y a lieu de noter la difficulté croissante pour les institutions européennes d'acquérir, voire simplement de prendre en location de nouveaux immeubles. On l'a vu dans le cas de la prise en location de l'immeuble « Capital » place Schuman, qui s'est heurtée à une forte résistance de la Commission compétente au sein du Parlement européen, vu le progrès de l'euro-scepticisme.

Face à cette situation d'offre pléthorique on a pu constater une adaptation du marché immobilier par une délocalisation rapide des bureaux existants vers des bureaux neufs à loyers attractifs. Ceci provoque une chaîne de déménagements accompagnée d'une spirale de diminution de valeurs des immeubles délaissés aboutissant à des espaces vacants (1.6 millions de m<sup>2</sup> disponibles au début de 2011, selon l'agence DTZ, soit quelque 12% du stock total). Ce phénomène de « filtrage » ou « filtering down » est analogue à celui des logements (déménagements successifs aboutissant à des logements inoccupés (Laconte 1978, p. 143)

Par ailleurs en l'absence de contrôle effectif des affectations (ni en fait ni en droit) on constate une « percolation », c.à.d. une adaptation du marché par changement d'affectation des surfaces existantes, principalement de la fonction économiquement la plus « faible » (logement) vers la fonction la plus « forte » (bureau). Ceci ne demande aucun investissement sauf peut-être la mise hors service des salles de bain. Les jardins intérieurs d'îlots n'étant pas protégés dans les plans d'aménagement, ils ont pu être transformés en garages. Ce phénomène peut être qualifié de « percolation » entre différents marchés (Laconte 1978, p. 145).

A l'inverse le changement d'affectation de bureaux en logements exige des investissements, qui varient selon l'époque de construction des bureaux. Ceux-ci peuvent être financés par le marché (transformations massives de bureaux en appartements à Vancouver par exemple) mais les pouvoirs publics peuvent intervenir pour aider le processus.

## **ROLE POSSIBLE DES POUVOIRS PUBLICS.**

Dans la mesure où les pouvoirs publics souhaitent développer le logement ils peuvent mettre en place des incitants divers :

- Incitants à la réaffectation après une période déterminée par des prescriptions au niveau des permis de construire et d'exploiter assurant la flexibilité des affectations.
- Prise en compte, dans les permis, des facteurs d'accessibilité, d'environnement et d'ensoleillement, et des besoins ancillaires générés par les activités permises. L'autorité a dans tous les cas la possibilité d'exiger des quotas de logements.
- Incitants fiscaux prenant en compte les besoins en logements et en services

Les pouvoirs publics peuvent également prendre des mesures liées à l'équité foncière. Tout projet mixte entraîne une valorisation extrêmement différenciée des parcelles concernées, effet d'aubaine réjouissant pour certains et de moins-value pour d'autres, peu enclins à accepter cette situation. Il existe des possibilités de péréquation des valeurs immobilières entre propriétaires d'une zone déterminée, notamment en élargissant les périmètres d'autorisations et en imposant un quota logements ou des espaces publics intéressant plusieurs parcelles.

Enfin les pouvoirs publics peuvent mettre en place des incitants à la rénovation accompagnée d'investissements destinés à économiser l'énergie, dans la ligne des directives européennes sur la performance énergétique des bâtiments.

Ici se situe notamment la démarche innovante appelée « cradle to cradle » (C2C) par opposition au « cradle to grave » (William McDonough et Michael Braungart).

Celle-ci suppose que la rénovation inclue des éléments recyclables sans perte de qualité (produits C2C), mis en œuvre selon une démarche certifiée par le GPII (Green Products Innovation Institute), organisme sans but lucratif.

A plus court terme la transformation d'immeubles de bureaux obsolètes en logements immédiatement utilisables (ou en écoles) permet de conserver l'énergie stockée dans le bâti existant (inertie énergétique) alors que la démolition suivie de reconstruction est couteuse en énergie et en ressources tant dans la phase de démolition que dans la phase de reconstruction.

C'est ce qu'illustrent les exemples de transformation réussie de bureaux en logements présentés dans l'étude confiée par le Ministère de la Région bruxelloise conjointement à CLI et à la Fondation pour l'environnement urbain.

## **REFERENCE :**

LACONTE, P. « Mutations urbaines et marchés immobiliers : le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles », Bruxelles : Editions Oyez, 1978 (Prix Droit-Économie 1974-1978 du Crédit Communal de Belgique).