

SOMMAIRE

Depuis une dizaine d'années, le service Inventimmo de citydev.brussels et perspective.brussels¹ collaborent à l'étude du marché immobilier des bureaux à Bruxelles.

Le tour des quartiers de bureaux à Bruxelles, entamé en 2012, se poursuit ici avec un premier volet portant sur l'étude du Quartier Midi. C'est le plus récent des quartiers de bureaux du Central Business District (CBD) et également le plus petit. Il revient régulièrement dans l'actualité pour illustrer la difficulté de maîtriser un vaste développement urbain avec de nombreux intervenants ayant chacun leurs objectifs et leurs moyens. Ces objectifs et moyens évoluant avec le temps.

La deuxième partie présente la situation de l'ensemble du marché des bureaux à Bruxelles avec les traditionnels indicateurs sur la vacance dans la Région et sur sa dynamique immobilière. Des chiffres sur la reconversion des immeubles de bureaux complètent ces indicateurs.

QUARTIER DU MIDI

Description du quartier

S'articulant de part et d'autre autour de la gare du Midi, ce quartier n'a pas une identité marquée par les bureaux. La surface totale de bureaux, concentrés aux abords immédiats de la gare, ne représente que 4 % du stock bruxellois.

La Tour du Midi, souvent appelée Tour des Pensions, est l'immeuble emblématique du quartier depuis 1967. Toutefois, le premier occupant du quartier est la SNCB, présente dès les années 1950, d'abord avenue Fonsny et ensuite rue de France.

Ces deux dernières décennies, la gare du Midi est devenue le principal hub ferroviaire belge. Au cœur du réseau national et du dispositif de transports en commun bruxellois, elle occupe une position centrale dans le réseau nord-européen de trains à grande vitesse. Les pouvoirs publics ont voulu tirer avantage de cette localisation stratégique en développant dans ses alentours immédiats un quartier d'affaires. La vision était d'y attirer des entreprises internationales. En tout huit immeubles de bureaux ont été construits dans l'environnement immédiat de la gare, dont un sur la gare même. Un neuvième immeuble a été édifié à une courte distance sur le boulevard de la Porte de Hal. Le quartier a ainsi gagné 218.754 m² de bureaux pour un total actuel de 547.137 m².

¹ Depuis la parution du dernier numéro de l'Observatoire, la cellule des Observatoires gérée par la direction Etudes et Planification a été intégrée dans le département Connaissance territoriale de perspective.brussels.

Les occupants du quartier

Contrairement au Pentagone et au Quartier Nord, où un mètre carré sur deux était occupé par l'administration et un mètre carré sur cinq par le secteur financier, le Quartier Midi n'héberge pas ces fonctions dans les mêmes proportions.

Avec 173.675 m², l'administration est bien présente mais dans une proportion moindre (36 %). On retrouve quasi exclusivement (93 %) des services publics fédéraux. Il s'agit principalement de services en lien avec la sécurité sociale, l'emploi ou la santé. Ils se concentrent dans les trois plus grands bâtiments du quartier (Tour du Midi, Eurostation II et bâtiment Horta).

Le groupe SNCB est le second moteur public du quartier. En additionnant les surfaces occupées par ses filiales (SNCB, Infrabel, Tuc Rail, Ypto...) et par les entreprises liées (Eurostar, Thalys...), on peut chiffrer son occupation à 147.936 m². A cela s'ajoutent 16.923 m² hébergeant ses fournisseurs ou prestataires de services (Engie-Cofely, Alstom, Siemens, Railrest...) ainsi que les autres occupants spécifiques au trafic ferroviaire comme la police des chemins de fer, soit un total de 164.859 m². Ainsi, ce sont 30 % des surfaces de bureaux du quartier qui sont occupés par le secteur ferroviaire. Toutefois, la plupart des bâtiments occupés par la SNCB (hors ceux plus récemment pris en location) sont vieillissants et nécessitent d'importants investissements.

La vocation de quartier d'affaires international ne s'est pas concrétisée. Quelques sociétés françaises (Celio International, Lactalis...) ont profité de la bonne connexion vers la métropole parisienne.

Outre les occupants historiques du quartier tels que Dargaud-Lombard et Test-Achats, d'autres services, activités commerciales et associations, notamment le secrétariat social Group S, sont présents pour profiter de la desserte assurée par les trains. La finance est sous-représentée, Delta Lloyd Life figurant d'exception.

Etat des lieux et perspectives

Aujourd'hui, le quartier de la Gare du Midi est surtout un pôle de transit à l'échelle régionale, nationale et européenne. L'objectif visant à attirer des entreprises internationales ne s'est pas concrétisé, les occupants étant principalement d'une dimension nationale et publique. Le quartier a longtemps affiché le taux de vacance le plus bas de la Région. Toutefois, ce taux augmente d'année en année pour atteindre 8,4 % en 2016 (contre 6,8 % un an plus tôt). De nombreuses surfaces de bureaux sont mises sur le marché, dont notamment le site Philips progressivement vidé par l'entreprise.

Aucun nouvel immeuble de bureaux n'est annoncé à court terme. Le seul chantier existant est l'îlot rasé en 2012 où le projet mixte « Victor » de 109.500 m² est annoncé, mais a été reporté à 2021. Il n'y a pas encore de demande de permis et la surface de bureaux envisagée n'est donc pas encore connue.

Le Quartier Midi est donc aujourd'hui en attente d'une vague très espérée de nouveaux développements. Ils sont réunis dans le « schéma directeur du quartier Midi », un plan non contraignant adopté par le gouvernement régional en 2016². Ce vaste projet comprend des nouveaux immeubles de bureaux, mais aussi l'aménagement de l'espace public, des immeubles de logements, des équipements et des commerces selon le concept de la gare habitante. Le stock de bureaux devrait évoluer à la hausse (plus de 150.000 m²).

Mauvaise nouvelle pour ce projet, la SNCB, qui est partie prenante incontournable de ce dossier, a annulé ou revu ses projets fin 2016 et ne consacre pour l'instant des moyens qu'à la rénovation de l'intérieur de la gare. Cette décision interpelle compte tenu de l'état d'obsolescence et du besoin de rationalisation de son parc de bâtiments dans la zone. Or, sans la SNCB, propriétaire de la plupart de ses murs et occupant majeur du quartier, le projet de nouveau quartier ne pourra aboutir.

Enfin, on pourrait voir à plus brève échéance un redéveloppement complet des sites de bureaux le long de la rue des Deux Gares, où de grandes parcelles ZIU réaffectées en ZEMU affichent une vacance grandissante.

VACANCE ET DYNAMIQUE A BRUXELLES

Stock

Pour la troisième année consécutive, on observe une diminution du stock de bureaux au sein de la Région. Ce stock était passé sous la barre des 13.000.000 de m² en 2015. En 2016, la diminution du stock est nette (- 231.234 m²) pour atteindre 12.758.292 m². Cette diminution est visible tant dans le CBD que dans le décentralisé.

Le Pentagone (-2,2 %) et le Quartier Nord (-2,4 %) comptabilisent une année de baisse, principalement due à la restructuration de grands ensembles. On peut notamment citer la démolition du bâtiment G de la Cité administrative (-17.000 m²) ou la sortie du stock des superficies de la tour TBR au boulevard Albert II (-38.500 m²) qui devraient à terme (2019-2020) être compensées par les tours du projet Möbius (+32.000 m²).

La contraction est particulièrement forte dans le quartier Louise (-4,2 %), qui a fait l'objet de différents projets de conversion. Le quatrième plus grand quartier de bureaux de la Région bruxelloise passe sous la barre du million de mètres carré de bureaux.

En deuxième Couronne, le stock continue son mouvement à la baisse (-3,1 %) sous l'effet de la conversion. L'avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert et la rue de Genève à Evere continuent leur mutation.

² Actuellement, la Région planche sur un Plan d'Aménagement Directeur qui aura la possibilité d'inclure des éléments contraignants.

Vacance et prise en occupation

Dans la continuité des années précédentes, la vacance commercialisée demeure stable et pointe au même niveau (7,9 %) qu'en 2015. La disponibilité diminue proportionnellement au stock.

Dans les quartiers du CBD, la vacance passe de 6,5 % à 6,3 %. Dans le Décentralisé, le volume disponible ne bouge presque pas.

Le Quartier Européen tire son épingle du jeu, avec une nouvelle baisse de son taux de vacance (de 6,7 % à 5,9 %). L'année 2016 aura vu le quartier afficher une grande vigueur en matière de nouveaux immeubles et de prises en occupation. C'est essentiellement le fait des institutions européennes avec le nouveau bâtiment Europa pour le Conseil de l'Europe (pour un total de 54.000 m²) et le Trebel pour le Parlement européen (+ 29.700 m²). Depuis 2016 également, Actiris occupe la Tour Astro, entièrement rénovée pour ses besoins.

Dans le Décentralisé, Danone a installé son nouveau siège à côté du centre commercial Docks Brussels (+ 6.500 m²).

Pipeline

L'année 2017 sera marquée par l'arrivée du nouveau siège de l'OTAN dans le stock. Ce ne sont pas moins de 120.000 m² qui seront livrés et directement pris en occupation. Autre réalisation de taille, le bâtiment Herman Teirlinck (66.500 m²) sur le site de Tour & Taxis devrait accueillir ses premiers fonctionnaires.

La prudence observée ces dernières années restera de mise. Les travaux du Realex ne seront envisagés que si une demande se manifeste. Il en va de même pour la Silver Tower, projet toujours dans les cartons.

La conversion d'immeubles de bureaux va se poursuivre puisqu'on ne dénombre pas moins de sept projets d'envergure (> 5.000 m²) en préparation.

Reconversion : bilan 2012-2015

Les permis délivrés durant les années 2012 à 2015 pour des conversions se sont traduits par la disparition à ce jour de 390.000 m² de bureaux. Certains permis octroyés n'ont pas encore été mis en œuvre, ce qui pourrait alourdir ce bilan.

Les superficies converties en logements représentent trois quarts des conversions de superficies de bureaux (290.000 m²). On compte également 70.000 m² convertis en équipements (18 %), dont 41.000 men des lieux d'enseignement.

Par ailleurs, comme déjà constaté en 2012, les conversions sont très majoritairement (250.000 m²) réalisées en zone administrative du PRAS.

Dynamique future

Après trois années de diminution du stock et cinq années de grande stabilité de la vacance, le marché du bureau bruxellois va évoluer en 2017. L'arrivée de nouvelles très grandes surfaces dans lesquelles de nouveaux occupants s'installeront avant la fin de l'année va gonfler le stock et voir se vider plusieurs immeubles. La vacance va inévitablement augmenter et les conversions qui se poursuivront ne pourront pas les compenser, à moins qu'en conséquence du BREXIT de nouveaux occupants arrivent sur la place bruxelloise.