

TASK FORCE BUREAUX

La conversion des bureaux à l'appui du
projet de ville bruxellois

Rapport de Synthèse

SEPTEMBRE 2022

COLOPHON

Étude réalisée par
perspective.brussels

Avec la collaboration de

Perspective : Valeria Cartes Leal, Sophie Coekelberghs, Sarah De Boeck, Pierre Lemaire, Veronica Pezzuti, Frédéric Raynaud, Kätti Rob, Yves Van de Castele, Tom Sanders, Antoine de Borman

BMA : Géraldine Lacasse

Urban : Sarah Lagrillière, Lorraine Valembois

Sous la coordination de Veronica Pezzuti

Relecture : Antoine de Borman, Tom Sanders, Nathalie Duchene

Mise en page : Carole Thays

Date de réalisation

Juillet 2022

Contact

Veronica Pezzuti – vpezzuti@perspective.brussels

Éditeur responsable

Antoine de Borman, Directeur général

perspective.brussels - Rue de Namur 59 - 1000 Bruxelles

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Dépôt légal

D/2022/14.054/29

Reproduction autorisée moyennant mention de la source.

©2022 perspective.brussels



TABLE DES MATIÈRES

1.	L'approche de la Task Force Bureaux	6
2.	Impact de la crise Covid-19 sur le marché du bureau	8
2.1.	Recours accru au télétravail	8
2.1.1.	<i>Dynamiques probables de l'immobilier de bureau suite à la crise Covid-19</i>	9
2.1.2.	<i>Scénarios probables d'évolution de l'usage des espaces de bureau</i>	11
2.1.3.	<i>Impact sur l'économie de la Région</i>	12
3.	État des lieux des conversions de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale	13
3.1.	Nombre de m ² convertis et type de fonction	13
3.2.	Conversions par zone du PRAS depuis 1997	15
3.3.	Conversions et décennie de construction	16
3.4.	La géographie des conversions	18
3.5.	La vacance des bureaux : définition et typologies	21
3.5.1.	<i>La notion de vacance</i>	21
3.5.2.	<i>Les travaux de l'Observatoire des bureaux sur la vacance</i>	23
3.5.3.	<i>La vacance commercialisée</i>	24
3.5.4.	<i>Typologie de la vacance commerciale</i>	25
4.	Conditions pour la conversion vers les fonctions d'intérêt public général	36
4.1.	La conversion face aux défis de la création des places scolaires	36
4.1.1.	<i>La conversion de bureaux en écoles : une réalité déjà bien ancrée</i>	37
4.1.2.	<i>Comment identifier si un bien est convertible ?</i>	39
4.1.3.	<i>Dimensions essentielles pour faciliter la conversion d'un immeuble en école</i>	43
4.1.4.	<i>Exemples de conversions de bureaux en écoles</i>	44
4.2.	Définition et géographie du logement à finalité sociale	49
4.2.1.	<i>Définition du logement à finalité sociale</i>	49
4.2.2.	<i>Répartition des logements à finalité sociale en RBC</i>	49
4.2.3.	<i>Exemples de logements à finalité sociale issus d'une conversion de bureau</i>	52
4.2.4.	<i>Projets de bureaux en conversion pour du logement à finalité sociale</i>	55
4.2.5.	<i>Obstacles soulevés à la conversion vers des logements à finalité sociale</i>	55
5.	Synthèse et questions	57
5.1.	Impact de la crise du covid-19 sur la contraction des bureaux	57
5.2.	État des lieux des conversions : nombre de logements convertis, géographie, obsolescence et vacance des bureaux	57
5.3.	Conditions de convertibilité en équipements publics et logements à finalité sociale	58



6.	Les enjeux publics de la conversion des bureaux.....	60
6.1.	Connaître la typologie de la vacance pour agir	60
6.2.	La mixité des fonctions et la qualité spatiale pour une meilleure qualité de vie.....	61
6.3.	Typologie des bureaux : garantie pour la qualité du logement ?	62
6.4.	Partir de l'existant : une nouvelle approche	63
6.5.	La conversion des bureaux et les enjeux environnementaux	66
6.6.	La conversion à l'épreuve de l'équation économique	69
	Bibliographie.....	70
	Annexes.....	72
	Annexe 1 - Liste des workshops organisés et à venir	72
	Annexe 2 - Programmes et outils face au défi des places scolaires du primaire et du secondaire en RBC 74	
	Annexe 3- Évolution de la population scolaire	75
	<i>Places créées et programmées à l'horizon 2030</i>	<i>75</i>
	Annexe 4 - Bâtiments scolaires et développement urbain	77

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Graphique 1 : Variation de l'activité économique du secteur du nettoyage par rapport à la situation d'avant la crise Covid-19 (en %)	9
Graphique 2 : Variation de l'activité économique du secteur de la construction par rapport à la situation d'avant la crise Covid-19 (en %)	10
Graphique 3 : Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination	14
Graphique 4 : Conversions de bureaux autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination ...	15
Graphique 5 : Conversions de bureaux autorisées de 1999 à 2020, par zone du PRAS et type de destination	16
Graphique 6 : Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination et décennie de construction.....	17
Carte 1 : Conversions de bureaux (> 500 m ²) autorisées entre 1997 et 2020, par type de destination	19
Carte 2 : Conversions de bureaux (> 500 m ²) autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination	20
Carte 3 : Vacance commercialisée dans les immeubles de bureaux de plus de 5 ans (%)	30
Carte 4 : Densité de population 2020 (hab/km ²).....	33
Carte 5 : Densité de population et vacance des bureaux (vacance commercialisée dans les immeubles de bureaux de plus de 5 ans).....	35
Carte 6 : Conversion de bureaux en écoles temporaires et définitives (ouverture 2014-2025).....	38
Carte 7: Conversion des immeubles de bureau en écoles (ouverture 2014-2015)	39
Carte 8 : Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des communes (01/01/2021).....	50
Carte 9 : Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers (01/01/2021)	52
Tableau 1 : Stock et taux de vacance par quartier.....	24
Figure 1 : Caractéristiques de la vacance	28
Figure 2 : Conversion d'un bâtiment en école - Avantages et inconvénients	41
Figure 3 : Pistes pour les conversions en écoles	42
Figure 4 : Esquisse de l'avant-projet de conversion de l'École Singelijn	45
Figure 5 : Étude de l'avant-projet de conversion de l'École Singelijn	45
Figure 6 : Flexibilité programmatique du projet MOBILIS	66



1. L'APPROCHE DE LA TASK FORCE BUREAUX

Le Ministre-Président a mandaté perspective.brussels pour former une Task Force Bureaux (TF Bureaux ou TF) intégrant urban.brussels et l'équipe BMA.

L'objectif général de la TF est, sur base de la définition d'un diagnostic et de l'identification d'enjeux globaux, de proposer une série de recommandations et de stratégies pour que le mouvement à l'œuvre ou à venir de conversion de bureaux permette de soutenir la concrétisation du projet de ville bruxellois. Concrètement, la TF Bureaux vise à contribuer à la production d'une ville mixte, soucieuse de l'environnement, à lutter contre la mono-fonctionnalité des quartiers pour créer plus d'urbanité, tel que le Plan régional de développement durable (PRDD) le promeut. Le PRDD propose une ville habitée favorisant les déplacements courts au travers de multiples stratégies d'intervention, dont la recomposition de la ville sur elle-même par la rationalisation et l'occupation adaptée de l'espace disponible et l'occupation et la rationalisation des immeubles vides.

Plus particulièrement, le Ministre-Président demande d'objectiver et de faire une analyse sur les questions suivantes :

1. Pourriez-vous faire un état des lieux sur la vacance des bureaux en RBC (Région de Bruxelles-Capitale) et son évolution ?

Voir : 3- État des lieux des conversions de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale, p.13

2. Disposez-vous d'une première analyse de l'impact de la crise sur cette question ?

Voir : 2- Impact de la crise Covid-19 sur le marché du bureau, p.8

3. Avez-vous l'inventaire des opérations de reconversion de bureaux vers d'autres fonctions à Bruxelles ?

Voir : 3- État des lieux des conversions de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale, p.13

4. Disposez-vous d'une analyse des conditions de faisabilité d'une reconversion vers un équipement scolaire ?

Voir : 4- Conditions pour la conversion vers les fonctions d'intérêt public général , p.36

Dans ce cadre, la mission de la TF est de produire des recommandations destinées au Gouvernement bruxellois dans l'objectif de faire des conversions des bureaux des projets exemplaires tant dans le cadre d'une conversion portée par un acteur privé que dans le cadre de projets de type public ou mixte (public et privé) afin de répondre au mieux aux besoins socio-économiques de la Région. Pour ce faire, la TF étudie les possibilités de conversion vers des fonctions telles que les équipements publics (y compris les écoles), le logement à finalité sociale. La TF recense également les outils fonciers, économiques ou opérationnels à mobiliser et développer dans ce but. Elle étudie, là où c'est possible, l'enjeu de la conversion à plusieurs échelles (régionale, de quartier, du projet) et aborde les questions inhérentes à ces échelles : la mixité des fonctions, les impacts économiques et environnementaux, la typologie et l'architecture, etc.

Le travail de la TF Bureaux a été structuré comme suit :

1. En premier lieu, la TF a posé un état des lieux en s'appuyant tant sur les analyses de l'Observatoire des bureaux que sur des articles de presse ou académiques (typologie des conversions, fonctions, géographie, impact de la crise du Covid-19). Elle a produit une recherche inédite sur la typologie de la vacance. L'enjeu de la vacance a été central dans les premières étapes des travaux. En effet, une analyse approfondie de la vacance était impérative pour tester et objectiver le potentiel des conversions issues de bâtiments inoccupés.
2. La TF a ensuite confronté les constats et enjeux avec des acteurs publics et privés, plus spécifiquement de l'immobilier du bureau et du logement. Elle a en outre bénéficié du Service École de Perspective comme témoin des opérations de conversion des bureaux en infrastructures scolaires.
3. Elle a défini plusieurs enjeux publics étroitement liés à la question de la conversion des bureaux et du PRDD.
4. Sur base des travaux menés, la TF dégagera des recommandations à destination du Gouvernement bruxellois, lesquelles porteront sur :
 - Le développement d'une approche à court terme et d'une vision à long terme sur l'enjeu des conversions et de la planification future des bureaux ;
 - La mobilisation à cette fin d'outils de veille et d'observation territoriale, d'outils réglementaires, d'outils financiers, d'outils architecturaux et programmatiques et d'outils environnementaux.

Tout au long de ses travaux, la TF s'est référée aux différents objectifs stratégiques et réglementaires de la planification urbaine et a questionné la manière dont la conversion des bureaux peut constituer un levier pour les atteindre.

La TF s'est réunie une fois par mois entre septembre 2021 et juin 2022. Six workshops thématiques ont en outre été organisés avec des experts d'autres administrations ou des experts du monde immobilier (Annexe I).

2. IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR LE MARCHÉ DU BUREAU

2.1. RECOURS ACCRU AU TÉLÉTRAVAIL

Le secteur immobilier du bureau a été bouleversé par les deux années de crise Covid-19. L'un des impacts les plus visibles de ce bouleversement est la demande croissante pour davantage de flexibilité manifestée par les travailleurs et les employeurs, tant par rapport au temps de travail que par rapport aux modes d'organisation. Les *New Ways of Working* (NWoW) sont en plein développement et le télétravail apparaît comme une modalité d'organisation du travail incontournable et dont les entreprises doivent structurellement prendre compte pour veiller à préserver leur attractivité. Cette nouvelle donne impacte inévitablement l'immobilier de bureaux : que ce soit en termes de surface, d'aménagement de l'espace ou de localisation. Identifier les tendances qui ont émergé voire qui se sont accélérées à l'aulne de la crise sanitaire est donc essentiel vu l'influence de celles-ci sur les surfaces de bureaux, appelées à se libérer, et apporter de nouvelles opportunités en termes de conversion.

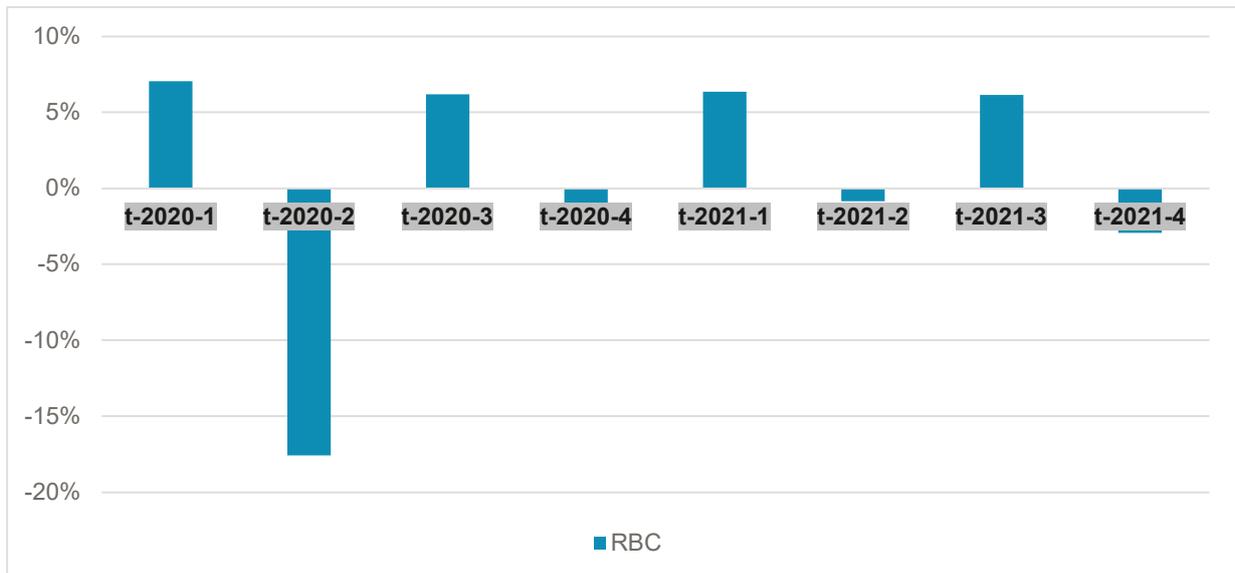
Pour ce faire, la TF Bureaux a pris en considération l'étude de 2021 coordonnée par l'IBSA de Perspective ainsi que d'autres sources de données, notamment les études de secteur de Cushman & Wakefield et Urbanite Advisors. Le constat principal qui en ressort est que le télétravail va vraisemblablement contribuer à la contraction (réduction) et à la dualisation (centre-périphérie) du stock du bureau utilisé en Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Il va accélérer l'obsolescence de bâtiments anciens. La demande va par contre vraisemblablement se maintenir pour les nouveaux espaces de bureaux adaptés aux technologies et normes actuelles.

À l'heure actuelle, il est toutefois difficile de quantifier de manière précise l'évolution du volume d'espaces de bureau et leur occupation, par manque de données disponibles. Néanmoins, l'analyse de l'activité de certains secteurs, dont le chiffre d'affaires dépend notamment de l'occupation des espaces de bureau, peut donner une idée des dynamiques actuelles.

Ainsi, le secteur du nettoyage industriel¹ est l'un des secteurs d'activité dont le chiffre d'affaires dépend de l'occupation des bureaux en RBC. Au cours des deux derniers trimestres de 2021, le chiffre d'affaires des entreprises bruxelloises de nettoyage industriel se situait à un niveau comparable à celui de l'avant crise Covid-19. En d'autres termes, la demande pour le nettoyage des bureaux ne s'est pas effondrée depuis la crise sanitaire.

¹ Le secteur du nettoyage industriel et d'autres activités de nettoyage des bâtiments (NACE 81.220) comprend notamment le nettoyage extérieur de bâtiments de tous types, y compris les bureaux et les activités de nettoyage spécialisé de bâtiments, telles que le nettoyage des vitres.

Graphique 1 : Variation de l'activité économique du secteur du nettoyage par rapport à la situation d'avant la crise Covid-19 (en %) ²



Source : STATBEL (Déclarations à la TVA), ICN (Comptes régionaux), calculs IBSA

2.1.1. Dynamiques probables de l'immobilier de bureau suite à la crise Covid-19

Des recherches académiques et privées ainsi que des enquêtes indiquent que le marché du bureau va se contracter à certains endroits et s'étendre à d'autres.

Le recours accru au télétravail semble avoir pour implication une réduction de la surface globale des bureaux ainsi qu'une certaine réduction du ratio m²/employé. La littérature scientifique évalue cette réduction à 0,75% en moyenne par employé³.

La diminution de présence d'un employé n'induit donc pas automatiquement une diminution correspondant à la surface d'un poste de travail. Par exemple, dans une entreprise de 10 personnes dont la moitié est en télétravail, la surface passerait de 100 m² à 75 m². Cette élasticité s'explique aussi parce que les bureaux évoluent et, à côté de la diminution des espaces de travail individuels, connaissent une croissance de nouvelles formes et configurations telles que salles de réunion, de discussion, de détente, ce qui induit au passage une augmentation de la surface moyenne par employé (Banque de France, 2020).

Les tendances générales montrent que les plus grosses entreprises envisagent une diminution plus importante de l'espace par employé (10 %) que les plus petites, qui visent une diminution de 4 %⁴.

² Pour chaque trimestre de 2020 et 2021, l'activité des entreprises soumises à la TVA est comparée au trimestre correspondant de 2019. L'activité des entreprises correspond à la somme de leur chiffre d'affaires pondérée selon le poids sectoriel en matière de valeur ajoutée et déflaté par les indices sectoriels de prix à la production.

³ IBSA, 2021

⁴ IBSA, 2021@perspective.brussels

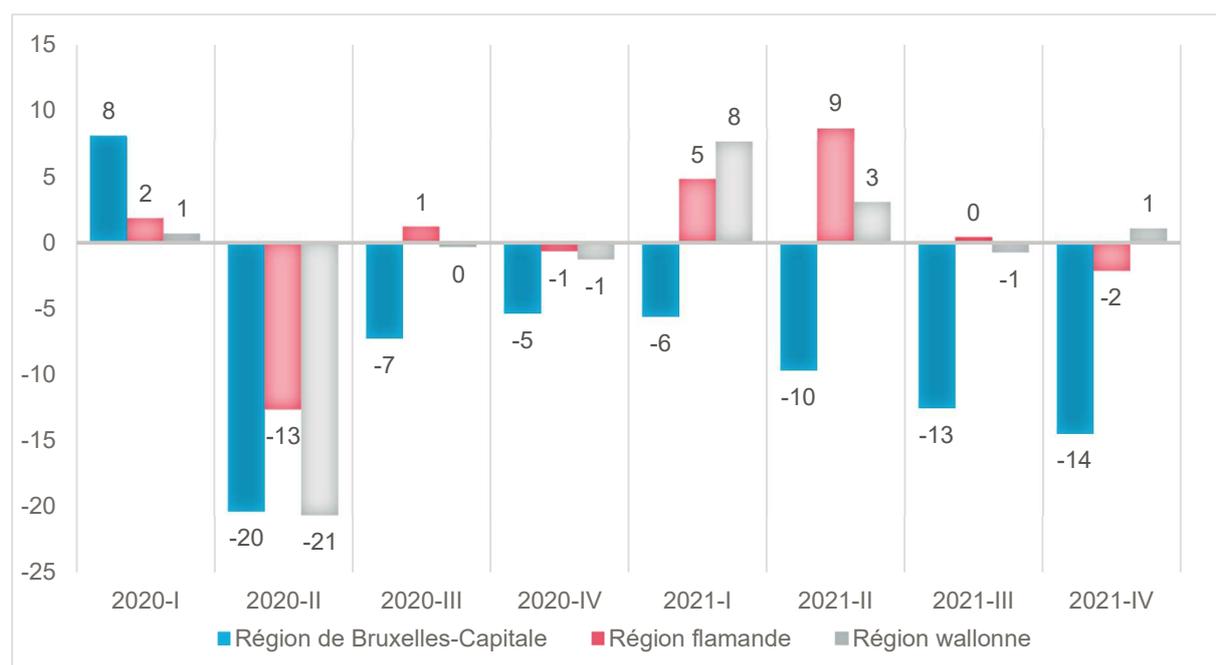
La plus importante baisse d'espace envisagée se remarque dans les secteurs où le recours au télétravail serait plus important après la crise, notamment les secteurs bancaires et d'assurances (13 %), le secteur des services de support (18 %) et les secteurs de l'information et de la communication (18 %).

Une enquête menée par Urbanite Advisors en 2020 montre des tendances légèrement renforcées pour les mêmes secteurs.

Le secteur de la promotion immobilière et de la construction sera fortement affecté en cas de réduction des espaces de bureaux. Pour ce secteur, de nombreux projets prévus avant la crise pourraient être revus tandis qu'une multitude de nouveaux projets devraient voir le jour. Le suivi du chiffre d'affaires du secteur de la construction pourrait rendre compte de ce moment charnière pour la RBC.

Au cours des deux derniers trimestres de 2021, le chiffre d'affaires des entreprises bruxelloises de la promotion immobilière et de la construction se situait largement en deçà du niveau d'avant la crise Covid-19. Ce constat est d'autant plus interpellant que, dans les deux autres régions, le volume d'activité du secteur a retrouvé son niveau d'avant la crise Covid-19. Une hypothèse serait que cette baisse d'activité en RBC est temporaire, le temps d'adapter les projets immobiliers à l'évolution de la demande.

Graphique 2 : Variation de l'activité économique du secteur de la construction par rapport à la situation d'avant la crise Covid-19 (en %) ⁵



Source: STATBEL (Déclarations à la TVA), ICN (Comptes régionaux), calculs IBSA

⁵ Pour chaque trimestre de 2020 et 2021, l'activité des entreprises soumises à la TVA est comparée au trimestre correspondant de 2019. L'activité des entreprises correspond à la somme de leur chiffre d'affaires pondérée selon le poids sectoriel en matière de valeur ajoutée et déflaté par les indices sectoriels de prix à la production.

2.1.2. Scénarios probables d'évolution de l'usage des espaces de bureau

Les acteurs multisites vont continuer à rationaliser, recentrer et limiter leurs implantations sur un seul site ou sur un nombre plus restreint de sites à l'intérieur de la RBC. Il s'agit tant d'acteurs privés (banques) que publics (administrations). Ces entreprises privilégient les sites les plus centraux, qui sont plus accessibles pour leurs employés, plus visibles ou plus prestigieux⁶. La réduction d'emprise de ces acteurs atteint jusqu'à 30 %. Certaines restructurations auront beaucoup d'impact :

- > La Commission européenne a annoncé vouloir réduire ses surfaces de 200 000 m² (ce qui correspond à 25 % de son parc), et se recentrer sur le quartier européen au détriment d'Evere et de Beaulieu ;
- > La Régie fédérale des bâtiments prévoit de réduire les surfaces occupées de 200 000 m² sur les 3 000 000 m², d'ici 2030 et plus de 350 000 m² d'ici 2040 après avoir libéré 300 000 m² au cours des dix dernières années (6 %) ;
- > Les acteurs publics fédéraux sont aussi les plus susceptibles de développer des bureaux décentralisés localisés en périphérie bruxelloise ou d'autres grandes villes belges, vu leur aire de recrutement.

Les acteurs ayant un seul grand site à Bruxelles vont limiter leur emprise et réaménager leurs bâtiments. Il s'agit d'entreprises ayant leur siège social ou centre administratif à Bruxelles au sein d'une seule implantation. Le télétravail leur permet de réduire leur emprise, soit pour louer une partie de leur bâtiment, soit pour le réaménager et développer d'autres activités (campus, coworking). La KBC, Proximus ou Engie dans le quartier Nord relèvent de cette catégorie.

Les acteurs dont le site principal n'est pas à Bruxelles quittent la capitale. Il s'agit d'entreprises qui quittent la capitale pour se rapprocher de leur site principal, comme Delhaize qui a décidé de placer son siège social à Kobbeghem à proximité de son centre de distribution national. Cette tendance de recentralisation sur le site de production, initiée avant la crise Covid-19, pourrait, suite à la crise, se voir prolongée par des entreprises industrielles ou à forte composante logistique actives en Belgique. C'est le cas de la consultance ou des multinationales étrangères qui semblent préférer des implantations en proche périphérie bruxelloise à proximité de l'aéroport.

Les acteurs opportunistes déjà présents dans la Région ou en provenance des autres régions se déplacent vers une localisation plus avantageuse ou s'étendent dans la RBC. Il s'agit de petits bureaux d'études, de cabinets ou consultants spécialisés ou d'avocats souvent implantés dans des logements transformés en bureaux. Les entreprises de coworking font également partie de ces acteurs qui profitent de la crise pour étendre leur modèle de travail.

En termes d'impact territorial, ces mouvements vont favoriser les espaces de bureau centraux et accessibles (quartiers des gares) au détriment des quartiers de seconde couronne (entraînant une dualisation du stock de bureaux existant). Les occupants se tourneront vers des bureaux plus modernes

⁶ IBSA, 2021

et délaisseront les bâtiments anciens ou moins adaptés, comme les petits espaces disséminés dans des quartiers de logement.

À défaut d'une conversion rapide, cette réduction de l'occupation des bureaux risque d'induire une hausse de la vacance et la pression à la baisse des loyers sur le marché immobilier à certains endroits, déjà observable depuis la crise de 2008. Les acteurs de l'immobilier revoient leurs projets de nouveaux bureaux à la baisse. Pour autant, la demande se maintient pour de nouveaux espaces de bureau adaptés aux technologies et normes actuelles. **L'obsolescence des bâtiments anciens risque dès lors de s'accroître.**

Cushman & Wakefield sur base de ses propres enquêtes a estimé que 100 000 m² de bureaux vont disparaître du marché bruxellois chaque année par voie de reconversion, de démolition ou de vidage au profit d'autres types d'usage.

2.1.3. Impact sur l'économie de la Région

La réduction potentielle des surfaces de bureau utilisées à Bruxelles pourrait faire diminuer les recettes communales et régionales relatives au précompte immobilier. De la même façon, les recettes relatives à la taxe sur la surface non résidentielle entraîneraient une baisse des recettes communales si une partie de ces surfaces était transformée en surfaces résidentielles. Les montants concernés restent faibles par rapport au budget total de la Région : 90 millions d'euros en 2020 sur des recettes totales de plus de 6 milliards d'euros (Bogaert et coll., 2021). Néanmoins, la baisse des recettes communales pour les pouvoirs locaux resterait significative. Il est en outre peu probable que l'on assiste dans un avenir proche à une reconversion à grande échelle de ces surfaces de bureaux, particulièrement importantes à Bruxelles.

Avec la généralisation du télétravail, les recettes de l'impôt sur les personnes physiques (IPP) perçu par la RBC pourraient diminuer si un nombre important de travailleurs choisissaient de quitter Bruxelles. Cet impact serait d'autant plus important que les métiers télétravaillables sont associés en grande partie à des salaires plus élevés que la moyenne. Il est toutefois difficile d'évaluer l'impact d'une augmentation du télétravail sur ces départs et donc sur les recettes de l'impôt des personnes physiques.

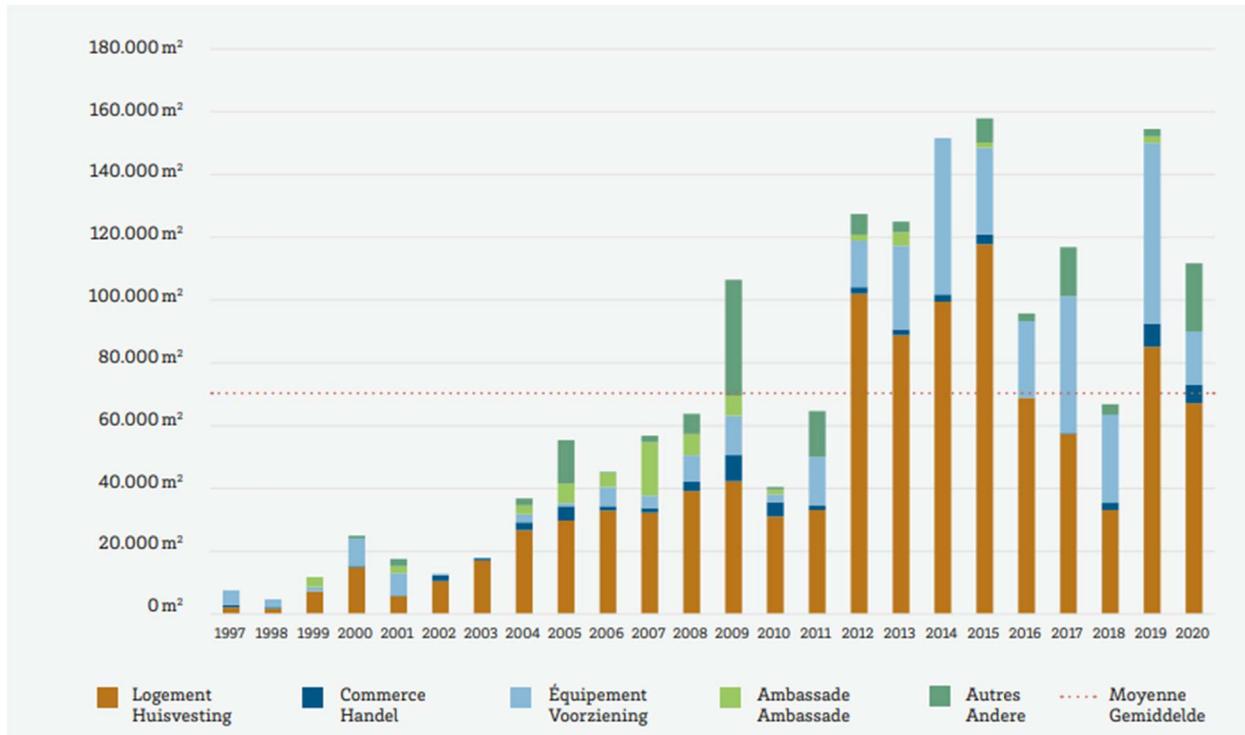
3. ÉTAT DES LIEUX DES CONVERSIONS DE BUREAUX EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

3.1. NOMBRE DE M² CONVERTIS ET TYPE DE FONCTION

Les conversions de bureaux vers d'autres fonctions ne sont pas nouvelles. Au contraire, elles sont pratiquées en Région de Bruxelles-Capitale depuis de nombreuses années. L'Observatoire du bureau de Perspective **analyse les mouvements depuis 1997 et l'on peut constater que, depuis cette date, la conversion de 1 674 298 m² de bureaux vers d'autres affectations a été autorisée par des permis d'urbanisme**, la moyenne annuelle étant de quelques 63 000 m². Ces dernières années, **nous assistons à une prépondérance des conversions vers le logement, mais aussi vers les équipements**. Elles concernent surtout le **logement des catégories sociales moyennes et supérieures**. **C'est ainsi que 20 % des nouveaux logements produits entre 2018 et en 2019 sont issus de la conversion d'immeubles de bureaux**. La tendance va se poursuivre si l'on prend en compte des projets encore à l'étude⁷. Toutes ces conversions semblent témoigner que l'immobilier résidentiel est désormais aussi concurrentiel que l'immobilier de bureaux.

⁷ Transformation en logements et kots étudiants rue Royale, transformation en logements rue du Pavillon, avenue Brugmann, boulevard de la Woluwe, avenue Marcel Thiry, rue du Marais, rue Saint-Hubert, rue Lebeau, avenue du Port, rue de la Pépinière. Cf. Observatoire des bureaux n°38, 2019

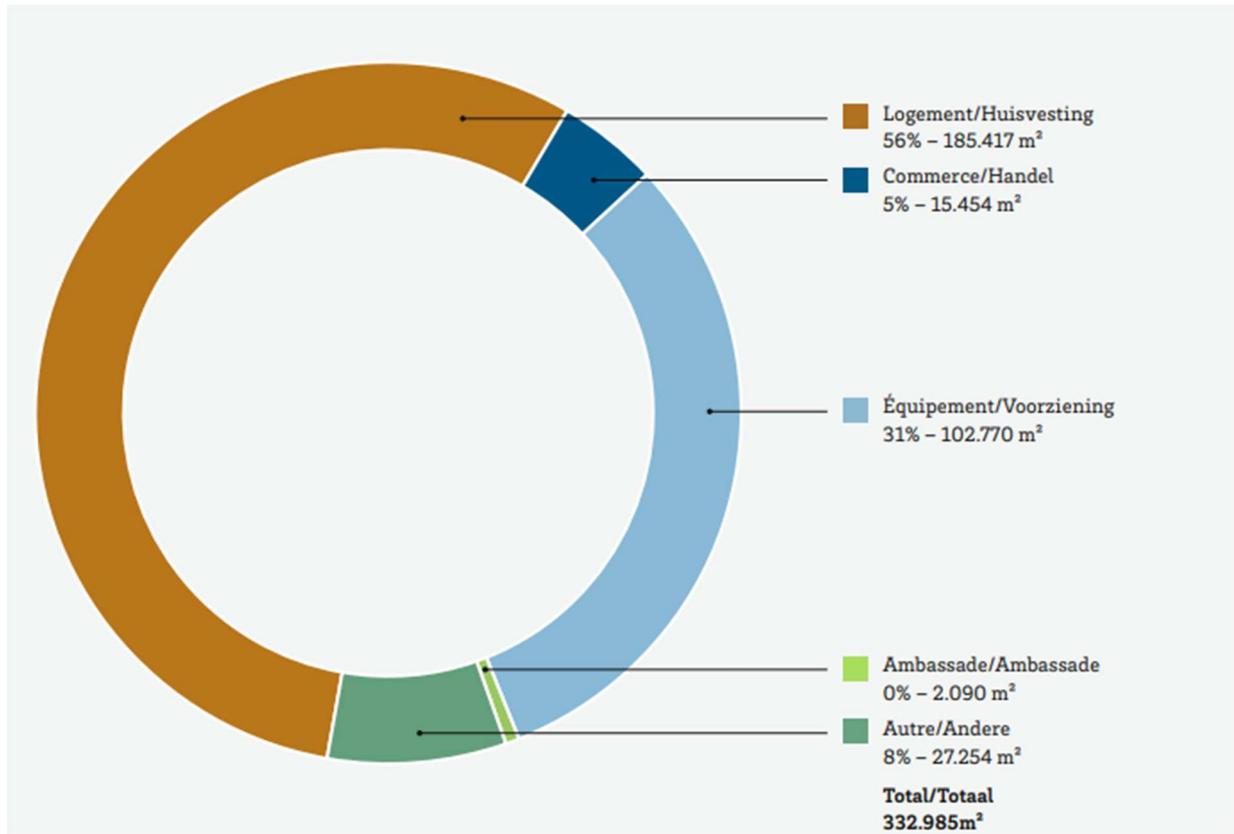
Graphique 3 : Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination



Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

Comme le montre le graphique ci-après, entre 2018 et 2020, 56 % des conversions concernaient la création de logements, 31 % d'équipements, 5 % de commerces et 8 % d'autres affectations (activités productives, hôtels...).

Graphique 4 : Conversions de bureaux autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination



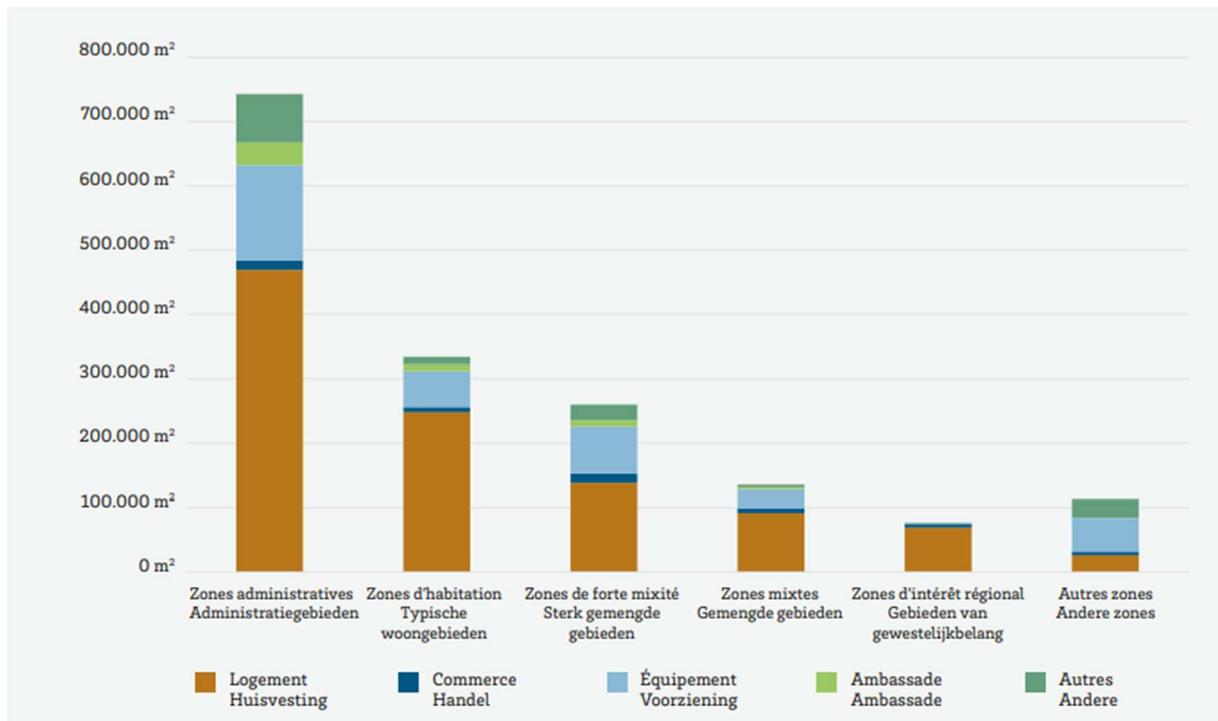
Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

3.2. CONVERSIONS PAR ZONE DU PRAS DEPUIS 1997

Les conversions autorisées se situent à 54 % dans les zones administratives du PRAS, ce qui contribue à diversifier les fonctions dans les zones à tendance monofonctionnelle. Certaines zones administratives du PRAS voient même le logement prendre le pas sur la fonction de bureau. Les conversions s’inscrivent dans une tendance globale de restructuration, de diversification et de mixité, tant de la configuration même des immeubles de bureaux que des quartiers qui les entourent.

On remarquera aussi que, mises ensemble, les zones mixtes et les zones d’habitat comptent 629 637 m² de superficies de bureaux, converties surtout en logements, suivi par les équipements, et une faible partie d’ambassades et commerces. Cela pose une fois encore la question de la perte de mixité des fonctions en zones mixtes et d’habitat.

Graphique 5 : Conversions de bureaux autorisées de 1999 à 2020, par zone du PRAS et type de destination

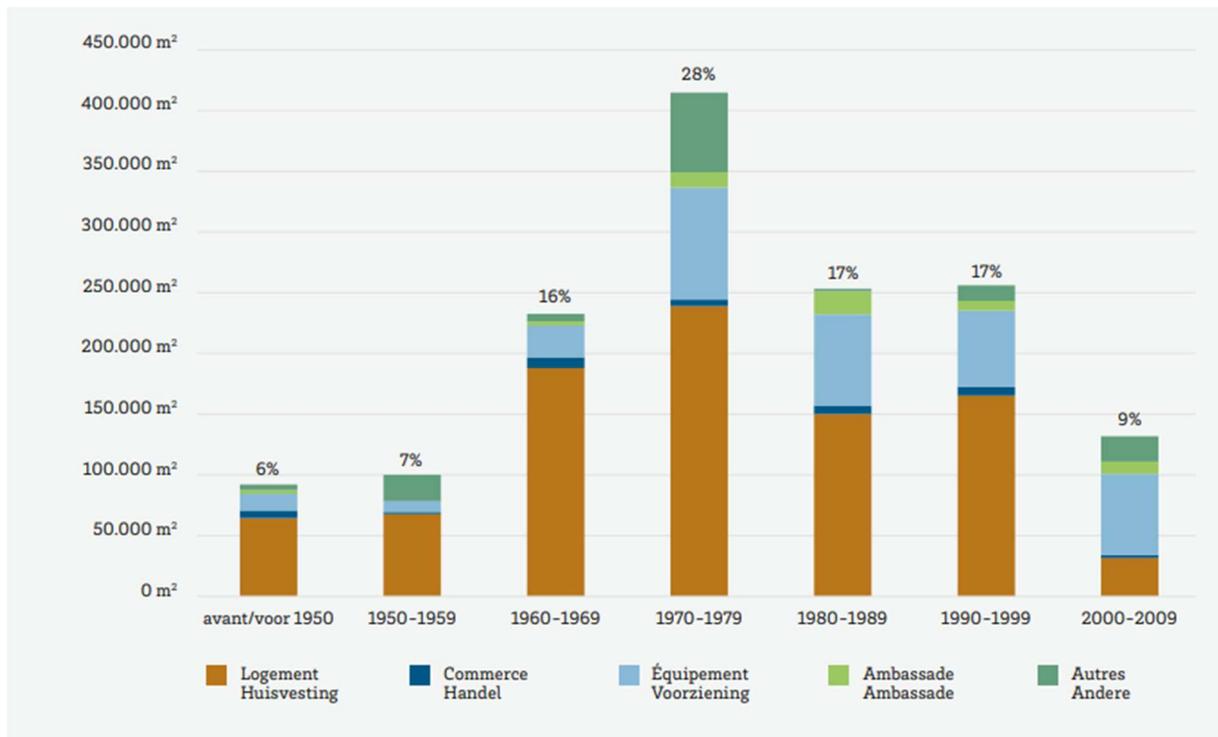


Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

3.3. CONVERSIONS ET DÉCENNIE DE CONSTRUCTION

La date de construction (exprimée en termes de décennie de construction) de l'immeuble joue également un rôle dans les déterminants des conversions. L'analyse des conversions autorisées **entre 1997 et 2020** montre que **28 % des conversions concernent des bâtiments construits entre 1970 et 1979** suivis par ceux des années '80 (17 %) et '90 (17 %).

Graphique 6 : Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination et décennie de construction



Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

À partir des années 80, les gabarits, la profondeur et l’architecture des immeubles de bureaux ont rendu les conversions plus compliquées. Par conséquent, celles-ci se traduisent de plus en plus régulièrement par des reconstructions. Les immeubles de 1990 représentent 17 % des conversions et ils constituent 24 % du stock actuel du bureau et ceux d’après 2000, 9 %, signes d’une **obsolescence accélérée des immeubles** ou d’une stratégie d’implantation sur le territoire régional dépassée.

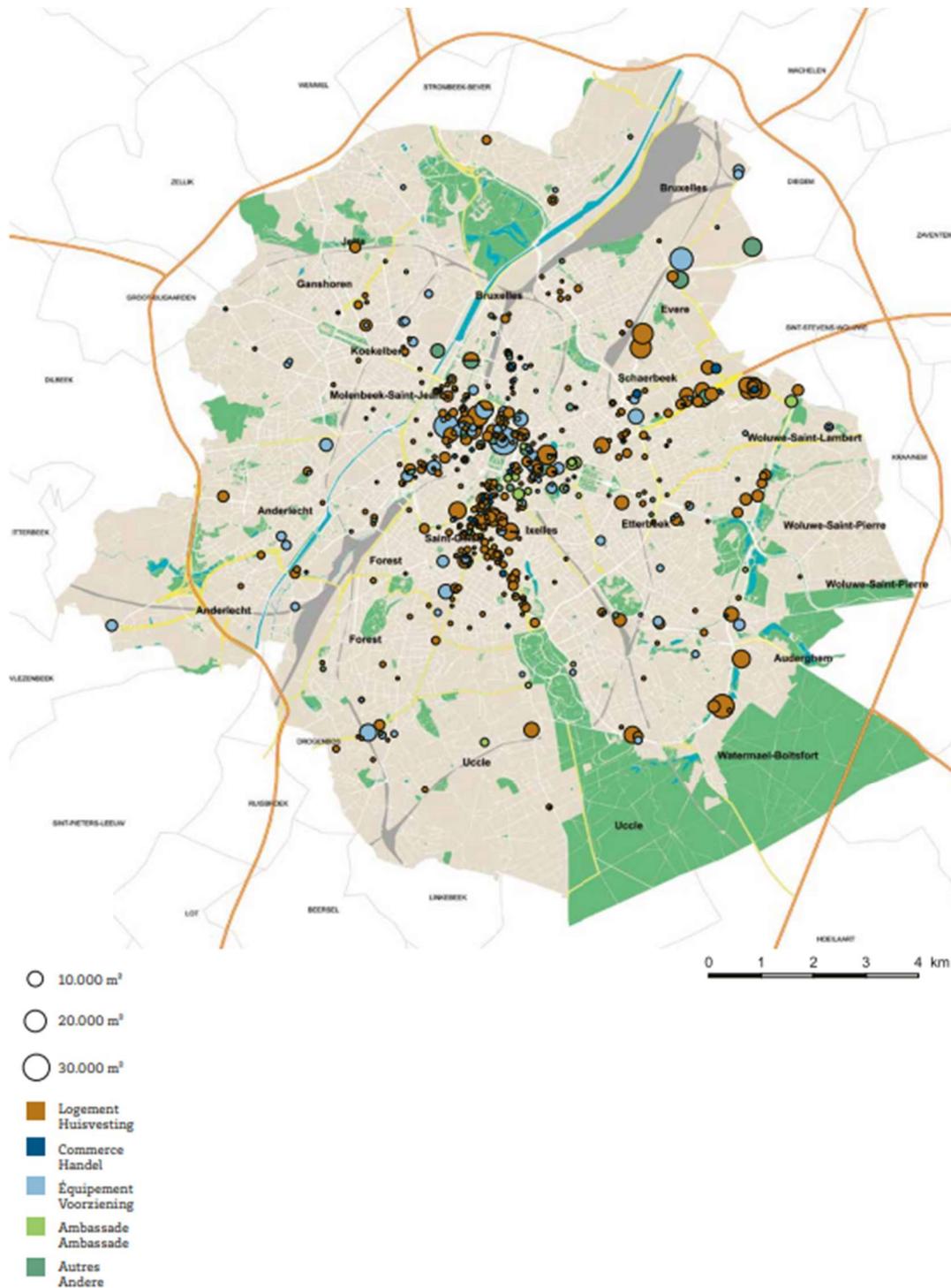
On notera toutefois que “le renouvellement du parc de bureaux est relativement déconnecté du facteur de l’âge du bâti. Le fait que les immeubles soient anciens ou récents ne constitue plus un obstacle à la destruction, quelle qu’elle soit. Ainsi, ce n’est plus la ‘durabilité’ des biens qui détermine le besoin de renouvellement des équipements, mais l’inverse. La dépréciation n’est plus une donnée objective (mis à part les cas de grande vétusté), mais s’inscrit dans un système finalisant, c’est-à-dire relatif aux stratégies que développent les acteurs de la filière de production des espaces de travail (promoteurs, constructeurs, investisseurs) pour en tirer profit”⁸.

⁸ Isabelle Chesneau. La démolition des bureaux en Île-de-France : renouvellement ou flexibilité?, Géocarrefour, volume 78; 4/2003.

3.4. LA GÉOGRAPHIE DES CONVERSIONS

Les conversions opérées ont parfois eu un impact déterminant sur le visage de certains quartiers. Ainsi, certains quartiers de la deuxième couronne ont évolué **de quartiers monofonctionnels de bureaux vers des quartiers quasiment monofonctionnels résidentiels**. C'est notamment le cas de l'avenue Marcel Thiry, à Woluwe-Saint-Lambert. D'autres quartiers, comme les quartiers centraux (Central Business Districts) restent attractifs pour le marché du bureau et connaissent un investissement important en termes de rénovation de bureaux.

Carte 1 : Conversions de bureaux (> 500 m²) autorisées entre 1997 et 2020, par type de destination

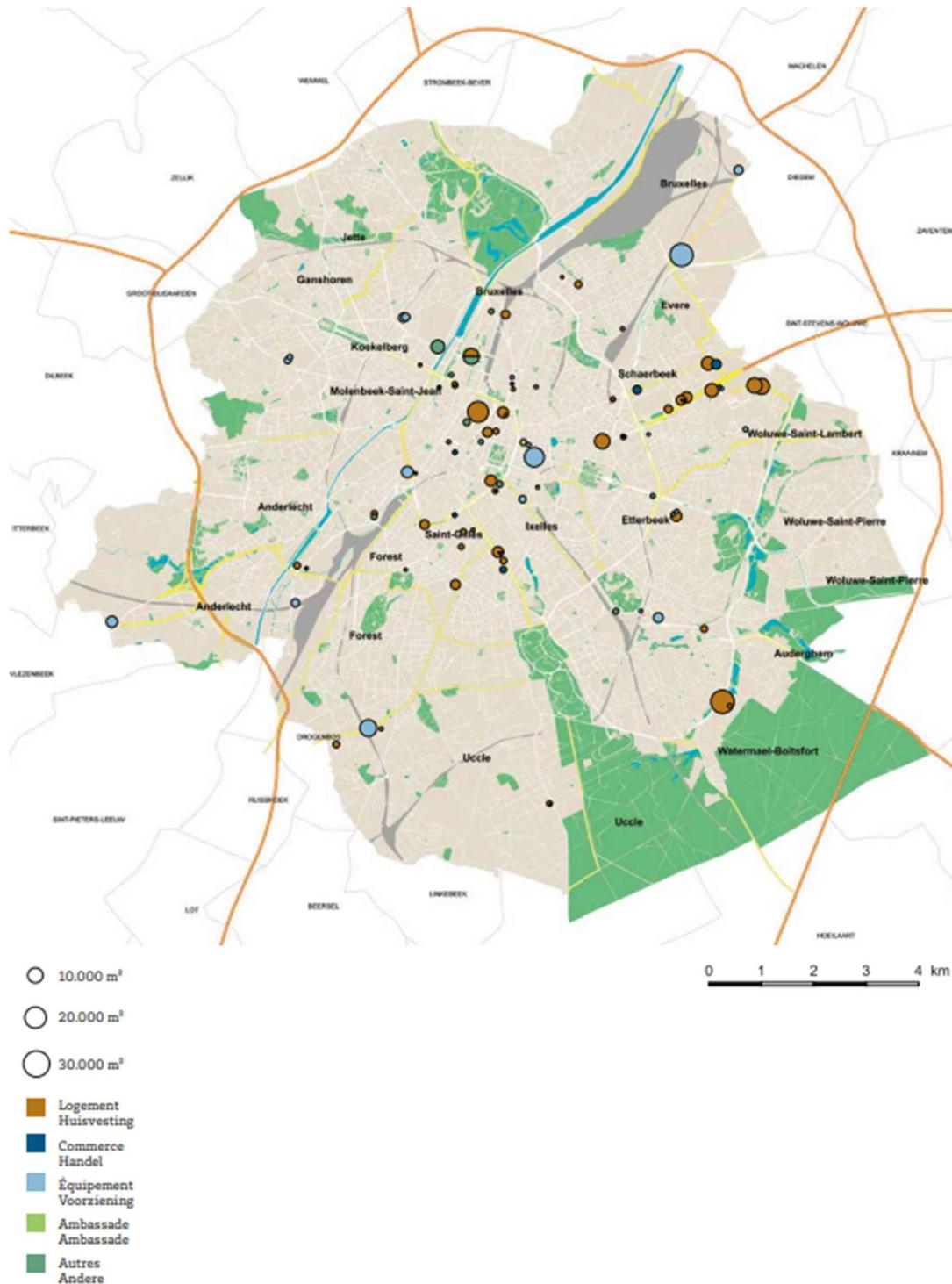


Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

Comme le montre la carte ci-dessous, les conversions sont réparties un peu partout. L'axe de la E40 (en 2^{me} couronne est) saute aux yeux, les conversions continuant dans cette partie de la ville

particulièrement peu accessible en transports publics : rue Colonel Bourg, quartier des Pléiades, avenue Marcel Thiry, chaussée de Louvain. La 2^{me} couronne est a perdu 125 000 m² de bureaux depuis 2007, quasi exclusivement au profit du logement. Cette évolution se poursuit.

Carte 2 : Conversions de bureaux (> 500 m²) autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination



Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

3.5. LA VACANCE DES BUREAUX : DÉFINITION ET TYPOLOGIES

3.5.1. La notion de vacance

Par vacance, on entend spécifiquement, dans le cadre de ce rapport, **des espaces de bureaux partiellement ou totalement inoccupés, quelle que soit la durée de l'inoccupation**. Il peut s'agir d'immeubles entièrement ou partiellement vides. En tout état de cause, la vacance sous-entend l'absence de personnes légalement autorisées dans les lieux, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un propriétaire-occupant⁹.

Les causes de la vacance sont nombreuses :

- > Une inadéquation entre l'offre et la demande en termes quantitatifs : trop de bureaux sur le marché, suite à :
 - la surproduction de surfaces neuves ;
 - la reconfiguration des besoins des occupants des bureaux suite à la pandémie et/ ou suite au développement accru des New Ways of Working, dont notamment la généralisation du télétravail qui prend une forme structurelle ;
- > Une inadéquation de la demande en termes qualitatifs : immeubles obsolètes, mal équipés, trop loin des transports publics, mal connectés en termes informatiques, trop énergivores, passoires thermiques, obsolescence géographique, etc.
- > Des prix / loyers trop élevés ;
- > Un retrait temporaire du marché, le temps de réaliser les études préalables à une rénovation, réhabilitation, etc. et d'obtenir les permis nécessaires ;
- > Des problèmes juridiques suite à des litiges entre copropriétaires, entre héritiers, en cas de recours au Conseil d'État, de montages juridico-financiers complexes, de biens en déshérence, etc.
- > Des événements imprévus tels que la faillite d'un occupant, un sinistre, etc.
- > Une logique purement comptable qui tend à garder l'immeuble dans le patrimoine comme actif, même s'il est improductif. Il s'agit d'éviter que la vente ou la transformation rapporte moins que la valeur de l'immeuble dans le bilan comptable ;
- > La spéculation foncière (retrait de l'immeuble du marché en attendant des jours meilleurs).

Dans ces deux derniers cas, il s'agit d'une vacance plutôt délibérée, alors que les autres causes énoncées évoquent davantage une vacance subie.

Les conséquences de la vacance prolongée sont tout aussi nombreuses.

⁹ F. Nussbaum, Vacance, notice dans « Le capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville », sous la direction de M. Adam et E. Comby, Editions Amsterdam, 2020, p. 353.

Dans le quartier où se trouve l'immeuble : son image se trouve dégradée et ses valeurs foncières et immobilières sont susceptibles de diminuer. À cela s'ajoute une baisse potentielle de la fréquentation des commerces et des services alentour.

Pour le propriétaire de l'immeuble :

- > Absence de revenus locatifs (alors que les charges - notamment fiscales - continuent d'être dues) ;
- > Réduction des revenus (réduction des loyers, octroi de périodes de gratuité de loyer¹⁰) ;
- > Durée de commercialisation prolongée et donc coûts plus élevés ;
- > Frais de gardiennage de l'immeuble / des espaces vides ;
- > Taxation sur les immeubles vides ;
- > Détérioration des infrastructures, des canalisations, par manque d'utilisation ;
- > Baisse de la valeur de l'immeuble ;
- > ...

La vacance prolongée est par ailleurs un élément indicateur de l'obsolescence d'un immeuble, voire d'un quartier **si l'on étudie la vacance par quartier** (la vacance d'un immeuble dans un quartier - en particulier décentré - étant susceptible d'entraîner une réaction en chaîne et résulter en une perte d'attractivité durable du quartier pour des activités de bureau).

On peut aussi **trouver des aspects positifs** à la vacance, et voir dans les lieux vacants des opportunités de redéveloppement urbain, y compris dans le cadre de l'urbanisme transitoire.

En 2013, l'Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France faisait le constat suivant : « Face à un immeuble vide, la première réaction des investisseurs institutionnels est de tenter de le réhabiliter en bureaux. Si l'immeuble est obsolète dans son usage bureau (c'est-à-dire inoccupé depuis une certaine durée) et qu'il n'y a pas d'espoir d'obtenir des revenus réguliers, même en baissant les loyers ou de tirer un profit à la vente, ils se retrouvent alors face à un dilemme : moderniser l'immeuble au risque de ne pas trouver de preneur, le détruire ou bien le transformer en d'autres locaux. La transformation de bureaux en logements n'est pas la première option envisagée. »¹¹

« La reconversion est purement un problème économique, qui est lié à la valeur de l'immeuble dans les comptes du propriétaire et à la capacité économique à le transformer. Le propriétaire veut éviter que la vente ou la transformation lui apporte moins que ce qu'il a dans son bilan. »¹²

¹⁰ Voir par exemple « Growners offre 2 ans de loyer à une dizaine de sociétés candidates », La Libre Belgique 03/03/2022. Les immeubles concernés sont ceux du Riverside Park à Anderlecht, situés dans un quartier de seconde couronne le long du canal de Charleroi.

¹¹ La transformation et la mutation des immeubles de bureaux, ORIE (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France), Colloque de février 2013, p. 19.

¹² La vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers, synthèse de l'étude, note semestrielle ORIE, n°39, juillet 2018.

3.5.2. Les travaux de l'Observatoire des bureaux sur la vacance

Les sujets tels que la vacance et les conversions de bureaux sont analysés de longue date par l'Observatoire des bureaux. Vacances et conversions sont étudiées en vue de chaque parution de l'Observatoire. Jusqu'en 2014, une collaboration étroite avec Citydev permettait une approche fine de la vacance, à travers une analyse exhaustive de la durée de la vacance, qui permettait de mieux appréhender et, le cas échéant, de distinguer la vacance persistante, à savoir celle de plus de 4 ans, révélatrice d'une vacance structurelle.

Deux analyses thématiques en lien avec ces questions ont parallèlement été réalisées par l'Observatoire :

- > L'une en 2011, sur les potentialités de conversions des immeubles de bureaux, dont la base reposait sur les surfaces vacantes de plus de 500 m² et présentes sur le marché depuis 18 mois au moins¹³.
 - Pour 47 % des surfaces concernées (334 400 m²), aucune conversion n'était envisageable, car situées dans des immeubles construits ou récemment rénovés.
 - Pour 26 % des surfaces concernées (181 300 m²), la conversion s'annonçait assez difficile étant donné la configuration des lieux (profondeur trop importante, impossibilité de créer des logements traversants...), nécessitant de grosses modifications structurelles de l'immeuble.
 - Pour 27 % des surfaces concernées (190 100 m²), la conversion s'annonçait plus facile à mettre en œuvre, soit parce qu'il s'agissait de bureaux situés dans d'anciens immeubles résidentiels (par exemple, immeubles à appartements), soit parce que les immeubles de bureaux avaient une profondeur (15 m) se prêtant bien à une conversion résidentielle.
 - Enfin, un retour à la fonction résidentielle originelle était envisageable pour 2 % des surfaces, soit 16 700 m².
- > La vacance cachée (c'est-à-dire les surfaces de bureaux vides qui ne sont pas mises sur le marché) a fait l'objet d'une recherche en 2008, se basant sur les immeubles de plus de 1 000 m². La recherche a montré que seuls 9 % des superficies vides, soit 170 000 m², étaient problématiques dans la mesure où elles n'étaient ni en rénovation, ni en attente de rénovation, ni en attente d'un occupant. 48 immeubles étaient concernés, dont, déjà, le 104 rue d'Arlon¹⁴ qui accueille aujourd'hui une occupation temporaire.

¹³ Cf. pages 26 à 29 de l'Observatoire des Bureaux n°28 :

https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/obsbur_28_permis_2010_et_reconversions.pdf

¹⁴ Cf. pages 18 à 25 et p. 30 de l'Observatoire des Bureau n°23 :

https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/obsbur_23_vacances_2008_et_cachee.pdf

3.5.3. La vacance commercialisée

Au moment de la parution du dernier Observatoire des bureaux en octobre 2021, la vacance commercialisée représente 7,7 % du stock en Région de Bruxelles-Capitale, mais avec de grandes disparités selon les quartiers. Dans les quartiers centraux, on observe : 5,1 % dans le quartier européen, 4 % dans le quartier Midi et 10,9 % dans le quartier Louise, 9 % dans le quartier Nord.

Tableau 1 : Stock et taux de vacance par quartier

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 39 (2020)			Observatoire Overzicht 38 (2018)			Observatoire Overzicht 37 (2016)		
	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.424.811	190.395	7,9%	2.426.201	162.698	6,7%	2.549.094	177.344	7,0%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.837.528	166.272	9,0%	1.732.833	86.662	5,0%	1.730.969	65.474	3,8%
3. Quartier européen Europese wijk	3.444.048	175.761	5,1%	3.425.693	219.501	6,4%	3.442.159	204.604	5,9%
4. Quartier Louise Louizawijk	901.331	98.018	10,9%	908.445	108.231	11,9%	998.423	91.799	9,2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	558.692	22.353	4,0%	556.640	38.676	6,9%	547.137	45.721	8,4%
6. 1 ^{re} Couronne NE 1e kroon NO	295.244	7.294	2,5%	307.571	12.610	4,1%	310.878	13.124	4,2%
7. 1 ^{re} Couronne Sud 1e kroon Zuid	188.588	5.633	3,0%	187.739	6.529	3,5%	185.518	6.659	3,6%
8. 1 ^{re} Couronne SO 1e kroon ZW	81.114	2.060	2,5%	81.443	2.272	2,8%	81.560	3.110	3,8%
9. 1 ^{re} Couronne NO 1e kroon NW	159.555	3.429	2,1%	167.092	3.316	2,0%	168.778	10.177	6,0%
10. 2 ^e Couronne Est 2e kroon Oost	611.875	49.712	8,1%	641.817	85.417	13,3%	689.188	100.833	14,6%
11. 2 ^e Couronne SE 2e kroon ZO	106.297	8.373	7,9%	108.501	6.871	6,3%	118.984	17.304	14,5%
12. 2 ^e Couronne Sud 2e kroon Zuid	597.762	82.263	13,8%	630.162	91.396	14,5%	639.760	84.929	13,3%
13. 2 ^e Couronne SO 2e kroon ZW	467.381	66.822	14,3%	472.627	56.002	11,8%	473.831	78.402	16,5%
14. 2 ^e Couronne Nord 2e kroon Noord	1.027.747	100.039	9,7%	1.022.399	74.689	7,3%	822.013	105.910	12,9%
Total / Totaal	12.701.973	978.424	7,7%	12.669.163	954.870	7,5%	12.758.292	1.005.390	7,9%

Source : Observatoire des bureaux n°39, 2021

On observe pour les quartiers décentralisés un taux de vacance de 9,2 %. Il existe donc un déséquilibre entre la vacance des quartiers décentralisés et celles de quartiers centraux.

Ce taux de vacance s'exprime différemment en fonction de l'âge des bureaux étudiés. Si l'on prend en considération la vacance selon l'âge des immeubles de bureaux concernés, on se rend compte qu'elle est constituée :

- À 15 % d'immeubles de bureaux récents (moins de 5 ans) ;
- À 24 % d'immeubles de bureaux déjà moins bien connectés, moins performants et plus anciens (il s'agit des bureaux construits ou rénovés entre 2006 et 2015) ;

- Au-delà des 15 ans d'âge, on est dans une catégorie de bureaux qui sont obsolètes. Ils ne répondent plus à la demande en matière de bureaux. Ces immeubles constituent 61 % de la vacance.

3.5.4. Typologie de la vacance commerciale

A. Une approche de la vacance à Bruxelles sur base du site Inventimmo

Le site Inventimmo, <https://www.citydev.brussels/fr/inventimmo>, développé par Citydev, est une source d'informations particulièrement utile pour analyser la vacance des espaces de bureaux. Elle se révèle toutefois encore imparfaite et incomplète. Elle n'est dès lors pas utilisable telle quelle, car elle présente certaines limites, liées au fait que sa mise en place vise la mise en contact entre l'offre et la demande de bureaux vacants en vue d'une occupation en bureaux. Elle constitue toutefois une base très intéressante pour l'étude de la vacance.

La prise en compte des données Inventimmo à des fins statistiques pour l'étude de la vacance des bureaux (et, plus largement, en vue de la reconversion des espaces vides) se heurte à plusieurs obstacles :

- Il s'agit de la vacance commercialisée (les immeubles vides non mis sur le marché ne se trouvent pas sur le site. Or, ils sont peut-être parmi les plus susceptibles d'accueillir une nouvelle fonction, par exemple résidentielle) ;
- La vacance concerne souvent un ou plusieurs niveaux, voire des parties de niveaux mis sur le marché, mais rarement l'immeuble dans son entièreté, ce qui est un obstacle de taille à une reconversion immédiate, même si on connaît quelques cas de conversions progressives des étages de bureaux en logements (place Madou, avenue Plasky, chaussée de Louvain) ;
- Il ne s'agit pas toujours de vacance immédiatement disponible, parce que l'annonce concerne soit un immeuble en construction (voire encore en projet), soit des biens encore occupés, mais dont les gestionnaires avisés anticipent la fin du bail / de l'occupation ;
- Il peut y avoir plusieurs annonces pour le même immeuble, concernant des niveaux différents. C'est notamment le cas de copropriétés et/ou d'immeubles à occupations multiples, soit des situations qui font, elles aussi, obstacle à une réaffectation immédiate ;
- Le site Inventimmo ne fait pas la différence entre vacance structurelle (celle de longue durée qui peut aboutir à la création de véritables friches tertiaires) et la vacance frictionnelle (celle qui correspond au temps de relocation ou de vente après le départ de l'occupant et/ou au temps de réalisation de travaux de rafraîchissement ou rénovation des lieux), tout comme il ne permet pas de calculer la durée de la vacance des locaux mis sur le marché ;
- Le site Inventimmo recense aussi bien les espaces de bureaux disponibles dans des immeubles de bureaux classiques que dans des maisons, des immeubles à appartements, des parcs d'entreprises, des immeubles de type industriel, des pépinières d'entreprises, etc.

Malgré ces défauts, Inventimmo constitue néanmoins une source d'information non négligeable, moyennant quelques traitements préalables.

Dans le cadre spécifique de l'étude sur les possibilités de conversions de bureaux, il faut en effet retirer :

- Les superficies de bureaux situées dans des immeubles de bureaux récents (moins de 5 ans), dont on imagine mal une conversion à court terme ;

- Les superficies de bureaux dans des immeubles pas encore construits (par exemple le projet sur le site du WTC IV ou dont les travaux sont en cours (par ex. le 25 boulevard du Souverain -ex Royale Belge- ou encore la tour Louise, tous deux en chantier) ;
- Les surfaces de bureaux situées dans les zones d'industrie urbaine (ZIU) et les zones d'activités portuaires et de transport (ZAPT), où le logement n'est pas admis en tant qu'affectation principale ;
- Les surfaces de bureaux situées dans des immeubles résidentiels (immeubles à appartements, maisons, maisons de maître, etc.)¹⁵. En effet, même si la conversion spatiale est dans la majorité des cas possible sur le plan architectural, elle se heurte à des difficultés de droit.

B. Analyse de la typologie de la vacance : quel potentiel pour des conversions ?

Concrètement, l'examen exhaustif du site d'Inventimmo (chiffres au 1^{er} trimestre 2022, soit **1 002 088 m² mis sur le marché**) aboutit aux chiffres suivants :

- **82 442 m²** de surfaces de bureaux mises sur le marché concernent des **maisons** (maisons de ville, hôtels de maître..., à concurrence de 46 890 m²) ou des **appartements** (35 552 m²). Sur base d'une surface moyenne de logement de 80 m², cela équivaut à quelque **1 030 logements**. Dans le cas spécifique des appartements, le retour à la fonction résidentielle de ces espaces n'est pas nécessairement aisé, étant donné les éventuels verrous que pourrait poser la loi sur la copropriété (et en particulier l'accord préalable d'une majorité de copropriétaires sur le changement d'affectation), voire l'existence d'actes de base qui, dans certains cas, s'opposent à une affectation résidentielle au rez-de-chaussée ;
- **259 408 m²** sont situés dans des **immeubles de bureaux récents (moins de 5 ans)**, pour lesquels il est prématuré d'envisager une conversion en une autre affectation, étant donné que les surfaces les plus récentes sont aussi les plus recherchées pour une occupation à usage de bureaux ;
- **27 418 m²** sont situés dans des immeubles de **typologie industrielle** (qu'elle soit ancienne, dans une typologie plutôt en ordre fermé ou plus moderne, davantage en ordre ouvert) ;
- **40 256 m²** de bureaux à louer sont situés en ZIU (**zone d'industrie urbaine**) ou en ZAPT (**zone d'activité portuaire et de transport**) du PRAS, soit une zone où le logement n'est pas autorisé ;
- Il reste donc 592 564 m² de surfaces de bureaux qui ne répondent à aucune de ces catégories. C'est donc au sein de ces surfaces-là que l'on peut envisager la conversion en logements. La proportion d'immeubles entièrement vides est toutefois relativement marginale ; comme le montre le tableau ci-après, qui reprend le taux de vacance par immeuble (c'est-à-dire la surface vide, ramenée à la surface totale de l'immeuble).

¹⁵ Le retour à une fonction résidentielle de ces espaces ne semblerait pas être aisé étant donné le nombre important de copropriétés existantes ce qui requerrait de long processus de notation entre les propriétaires. Lire l'analyse de ces espaces.

L'illustration ci-après donne un aperçu des caractéristiques de la vacance en mettant en évidence le nombre d'immeubles et les surfaces vacantes par taux de vacance des immeubles.

À l'analyse, on dénombre, par exemple, 42 immeubles dont le taux de vacance est compris entre 20 et 29 % et qui représentent 12 % de la surface totale vacante au sein des immeubles vides.

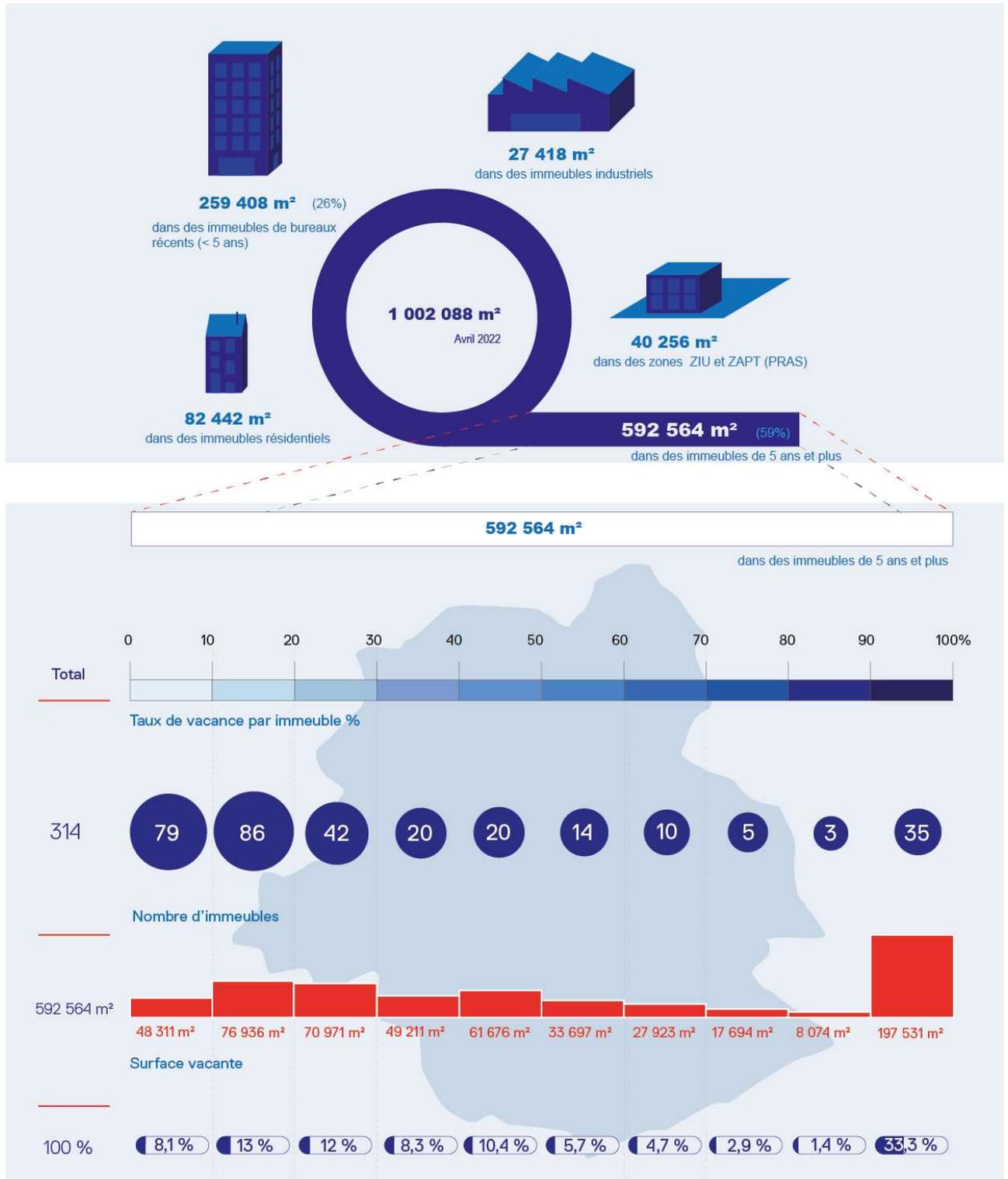
On constate également **que seuls 35 immeubles sur 314 sont totalement vides, pour une surface totale de 197 531 m². Cela correspond à un tiers des surfaces vacantes dans des immeubles de plus de 5 ans. En outre, la plupart de ces immeubles eux font déjà l'objet de projets de réhabilitation (rénovation et maintien de l'occupation en bureau ou changement d'affectation). Seule une poignée d'entre eux sont sans projet connu (pas de demande de permis introduite, aucune information dans la presse...).**

Il est d'autant plus difficile de trouver un immeuble vide en totalité que cet immeuble est une copropriété et/ou qu'il est habité par plusieurs et divers occupants (par opposition à un immeuble appartenant à un seul propriétaire et occupé par un seul occupant). À titre illustratif, il aura fallu 2 ans et demi aux promoteurs pour racheter l'immeuble Arlon 53 qui était une copropriété, alors même que cet immeuble sera rénové et maintenu dans son occupation bureau.

Cette analyse démontre que le nombre global de près d'un million de mètres carrés de bureaux vides ne signifie pas que ces espaces sont mobilisables immédiatement.

Tout espace / immeuble vide n'est pas d'office susceptible d'être converti et, le cas échéant, pas forcément dans l'immédiat.

Figure 1 : Caractéristiques de la vacance



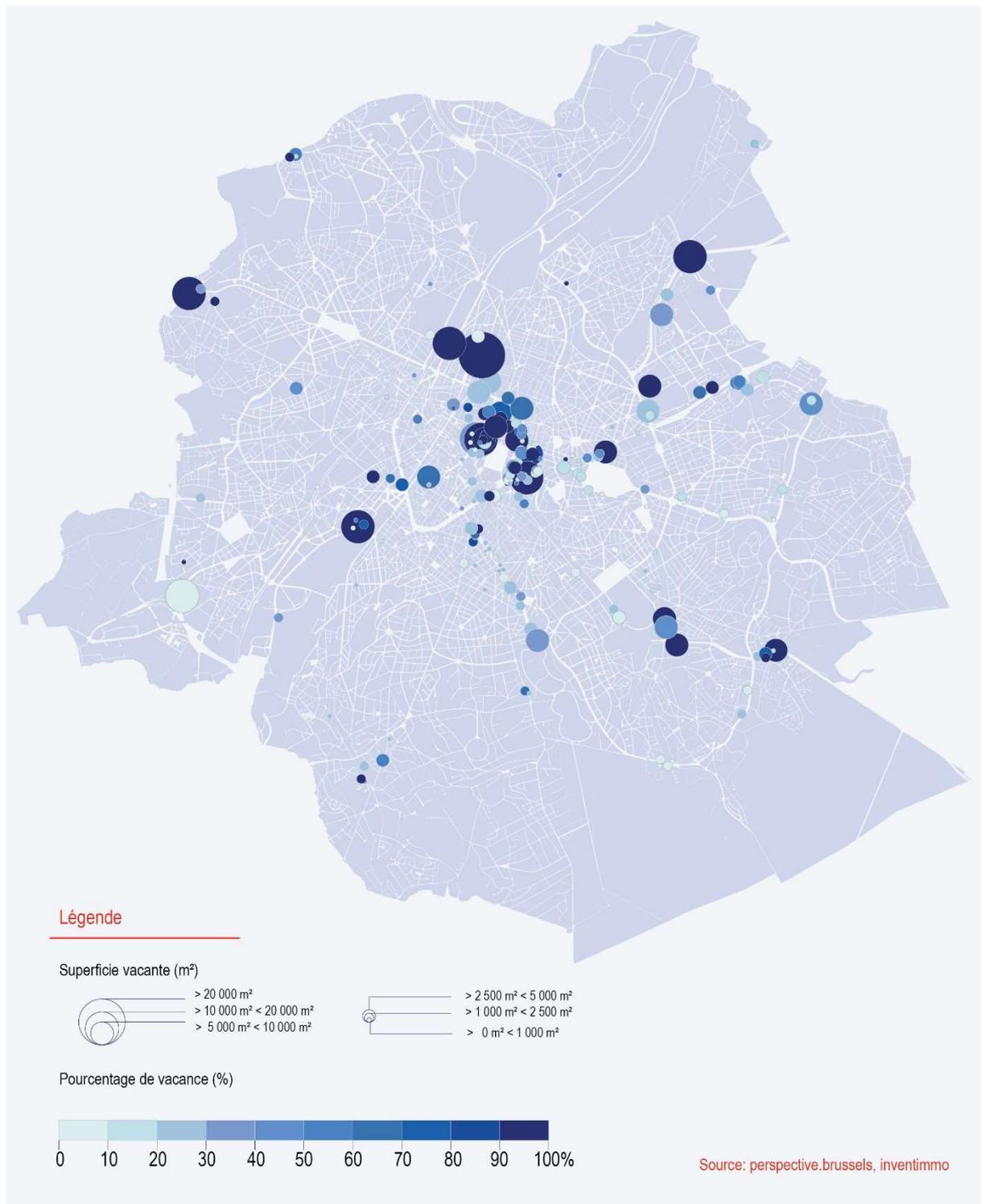
Source : perspective.brussels, Inventimmo

C. Spatialisation de la vacance

Si l'analyse de la vacance montre que tout espace ou immeuble vide n'est pas d'office susceptible d'être converti et, le cas échéant, pas forcément dans l'immédiat, il n'en demeure pas moins que la vacance des bureaux offre un potentiel pour le développement des projets d'intérêt public. Il nous a semblé important de visualiser dans quels quartiers la vacance des bureaux se manifeste. On le rappelle, l'un des objectifs du projet de ville est que les conversions servent le développement de la ville et de ses habitants et donc, qu'elles ne se fassent pas au détriment de la qualité de vie des Bruxellois en termes d'espace public, de services de proximité, d'économie locale, de mobilité, etc.



Carte 3 : Vacance commercialisée dans les immeubles de bureaux de plus de 5 ans (%)



Source : perspective.brussels, Inventimmo

D. Analyse de la vacance

L'exercice qui suit doit être interprété avec prudence au vu des limites de méthodologie expliquées dans le point 5.4. Pour rappel, les données de la vacance commercialisée issues d'Inventimmo ont fait l'objet d'une série de choix pour repérer les m² qui se prêteraient de la manière la plus aisée à des conversions vers du logement ou de l'équipement.

À la lecture de la « Carte 3 : Vacance commercialisée dans les immeubles de bureaux de plus de 5 ans (%) », on peut déduire d'emblée que les superficies vacantes se concentrent dans les zones administratives et particulièrement dans l'est du Pentagone, les quartiers des gares et le long des axes routiers tant à l'ouest qu'à l'est de la Région. Ce premier constat reflète la géographie des conversions mise en avant dans ce chapitre, à savoir que tant les quartiers décentrés que les quartiers centraux sont en perte de vitesse en termes d'occupation des bureaux. L'analyse détaillée de la carte permet de constater que :

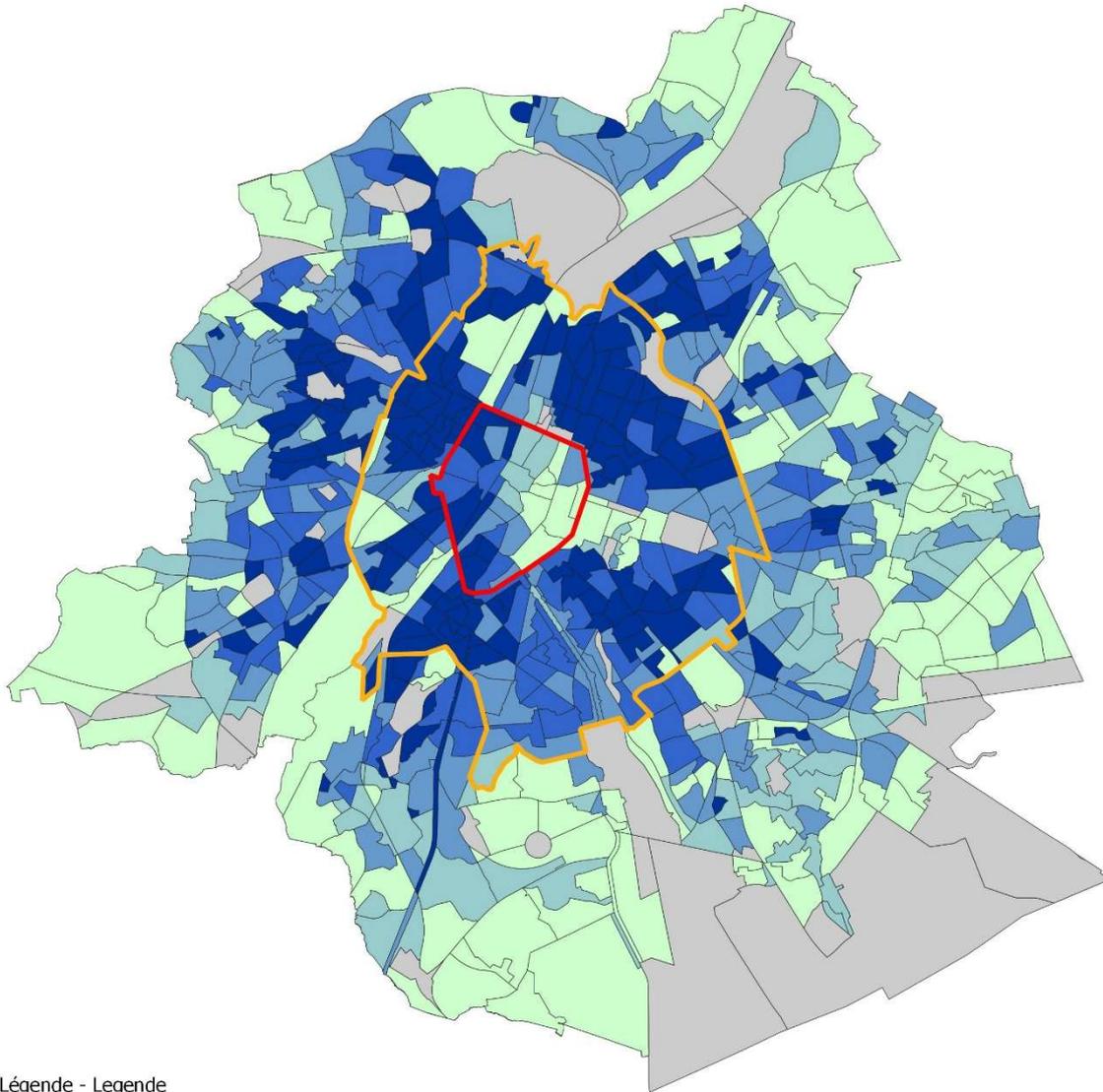
- La vacance se concentre surtout dans les quartiers centraux de la Région, à l'est du Pentagone. Dans ce cadre, elle se caractérise par des superficies vacantes allant de 5 000 à 20 000 m² par bâtiment ; Le quartier européen se distingue par 20 000 m² vacants concentrés dans un seul bâtiment et par la présence d'autres bâtiments dont la superficie vacante est bien moindre, entre 1 000 et 2 500 m² ;
- Une grande 'bulle' sur la carte émerge dans le quartier Nord. Il s'agit du CCN vacant dans sa totalité pour une superficie s'étendant au-delà de 20 000 m². Il est côtoyé par un autre bâtiment, dont la vacance est estimée entre 10 000 m² et 20 000 m² ;
- Entre le quartier Conscience de la commune d'Evere et le quartier OTAN de Bruxelles-Ville un bâtiment lui seul présente entre 10 000 et 20 000 m² vides ;
- Le long de l'axe E40 à l'est (boulevard Colonel Bourg), la vacance présente des superficies entre 2 500 m² et 5 000 m² par bâtiment ;
- Le quartier Reyers montre des superficies vacantes entre 5 000 et 10 000 m² par bâtiment, tout comme au sein du quartier Léopold III ;
- Le long des axes de l'avenue Louise et dans le quartier Delta au sud-est de la Région, la vacance est de moindre importance avec des valeurs allant de 1 000 m² et 5 000 m² par bâtiment. En revanche, le long du viaduc Hermann-Debroux, on remarque des superficies vacantes entre 5 000 et 10 000 m² ;
- Le quartier de la gare du Midi a aussi un nombre important de m² vacants : entre 10 000 et 20 000 m² concentrés, ici, en un seul bâtiment. D'autres superficies vacantes sont présentes, mais de moindre importance avec de valeurs de 1 000 m² ;
- Le quartier Bizet-Roue-Ceria au sud-ouest d'Anderlecht présente un seul bâtiment vacant avec de valeurs entre 10 000 et 20 000 m² ;
- Le quartier Berchem-Sainte-Agathe Centre, le long de l'entrée de l'autoroute E40, présente des superficies vacantes entre 10 000 et 20 000 m² concentrées dans un seul bâtiment.

La carte permet de visualiser le pourcentage de vacance par bâtiment et indique donc si un bâtiment est totalement ou partiellement vacant. À la lecture de la carte, on remarque que ce sont surtout les superficies entre 5 000 et 10 000 m² et celles de plus de 20 000 m² qui présentent un taux de vacance entre 90 % et 100 % (cf carte 3). Néanmoins, comme expliqué précédemment, elles sont peu nombreuses. Seuls 35 bâtiments de ce type ont été repérés. On remarque également que, lorsque les bâtiments sont de plus petite taille (< 5 000 m²), le taux de vacance est moindre. Ceci est visible le long de l'axe de l'avenue Louise où un nombre important de petits bâtiments présentent un faible taux de

vacance (entre 10 % et 30 %), à l'exception de deux bâtiments de moins de 5 000 m² dont le taux de vacance se situe entre 90 et 100 %.

Cette analyse permet de nous éclairer quant au choix des quartiers les plus opportuns dans lesquels les surfaces aujourd'hui vacantes pourraient donner lieu à des projets autres que relatifs à du bureau. Afin d'éviter une densification par le biais des conversions dans des quartiers déjà sous pression, il est nécessaire de tenir compte de la densité de la population à l'échelle des secteurs statistiques (ss).

Carte 4 : Densité de population 2020 (hab/km2)



Légende - Legende

-  < 20 habitants - inwoners
-  < 5 000
-  5 000 - 8 000
-  8 000 - 14 000
-  14 000 - 18 000
-  > 18 000

-  Pentagone - Vijfhoek
-  Première couronne - Eerste kroon



Au regard de la densité de la population 2020 (chiffres IBSA indiquant l'occupation résidentielle dans l'espace), on remarque que :

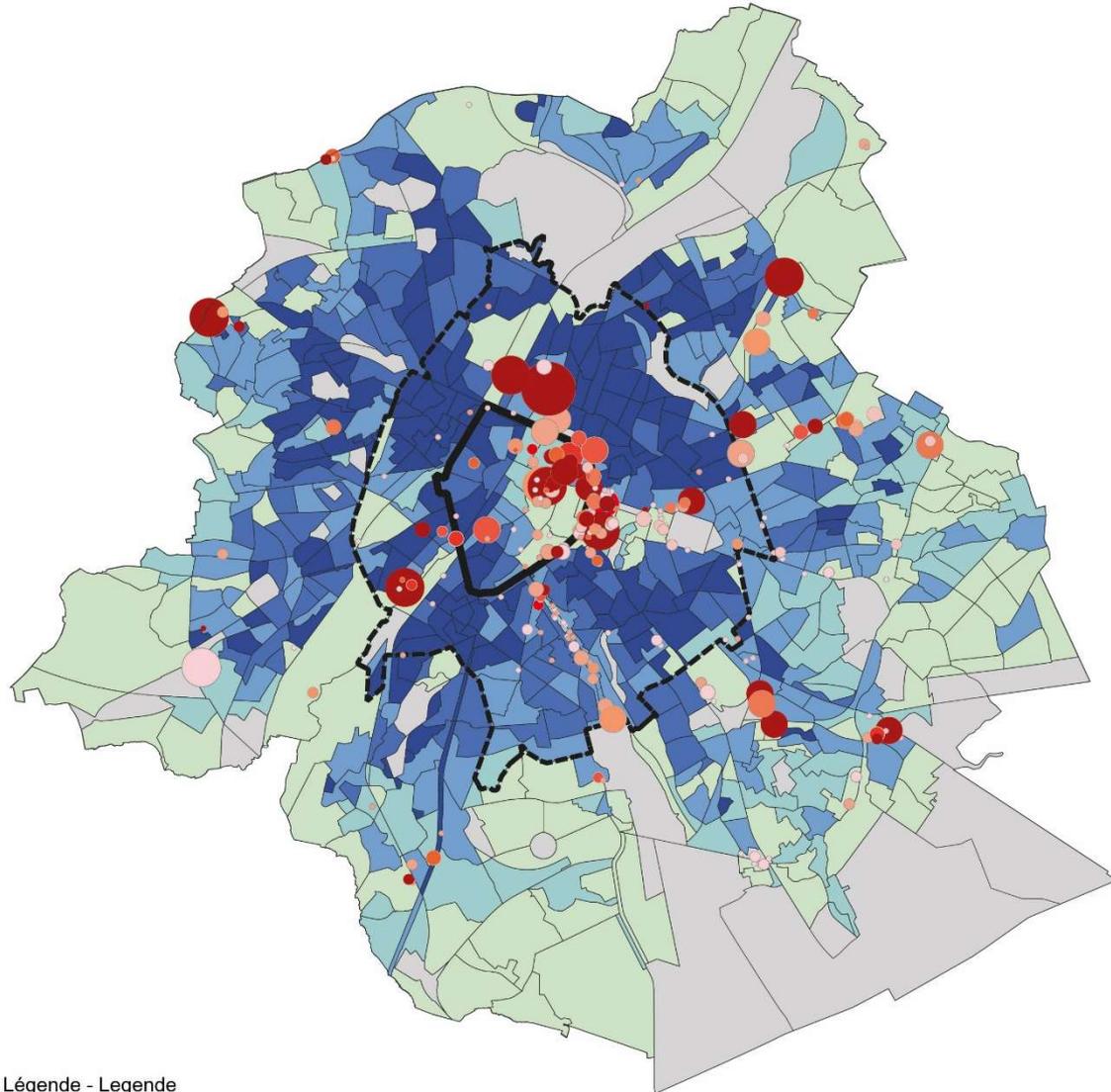
- Les plus fortes densités sont concentrées dans la première couronne ;

- La deuxième couronne et en particulier le sud-est concentre de nombreux quartiers de faible densité ;
- L'ouest du Pentagone concentre des densités supérieures à 14 000 hab/km². Le quartier Anneessens présente la densité la plus forte avec près de 22 700 hab/km² ;
- L'est du Pentagone présente des densités plus faibles, inférieures à 8 000 hab/km² en raison notamment du parc de Bruxelles et de la forte concentration de bâtiments dédiés à de l'activité économique plutôt qu'à vocation résidentielle ;
- Dans l'est de la première couronne, certains quartiers comme le quartier Européen abritent peu d'habitants (près de 3 000 hab/km²) et se distinguent par leur densité de bureaux alors que l'ouest de la première couronne concentre de nombreux quartiers avec de fortes densités comme le quartier Bosnie (au sud de la première couronne) avec 37 531 hab/km² ;
- Au nord de la première couronne, certains quartiers sont très contrastés tel que le quartier Nord qui inclut des quartiers très denses comme le ss Parvis Saint-Roch avec près de 21 000 hab/km² et des ss à très faible densité de population comme par exemple les ss Quartier Nord et Manhattan (moins de 5 000 hab/km²).

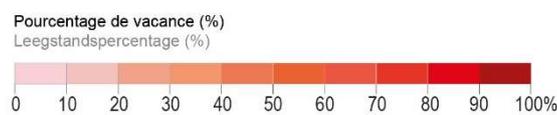
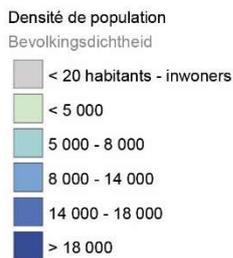
Au vu de ces constats et de l'analyse de la spatialisation de la vacance, on peut émettre les considérations suivantes :

- La vacance se manifeste en particulier à l'est du Pentagone, y compris dans le quartier européen. Dans ces quartiers, la densité est moindre. Des opportunités de densification par le biais des conversions pourraient par conséquent s'envisager sans trop peser sur les quartiers ;
- Au nord de la première couronne, le quartier Nord présente une vacance intéressante. Pour rappel, plus de 20 000 m² de superficie vacante sont repérés dans le CCN. Or, dans ce même quartier, on constate de forts contrastes en termes de densité : certains ss sont très denses, à l'instar des quartiers à l'ouest du Pentagone avec des valeurs dépassant les 18 000 hab/km² (cf. Parvis Saint-Roch avec 21 000 hab/km²). D'autres sont en revanche peu denses tels que le ss Gare du Nord 9 000 hab/km² ou Manhattan avec un peu plus de 5 000 hab/km². Dans ce quartier, envisager par le biais de conversion une densification semble être une opération délicate. Il faudrait, par exemple, assurer la mixité des fonctions ;
- Entre le quartier Conscience de la commune d'Evere et le quartier OTAN de Bruxelles-Ville les m² vides, entre 10 000m² et 20 000m² représentent une opportunité si l'on prend en compte la faible densité de population (moins de 5 000 hab/km²)
- Les ss de la Gare du Midi et des Deux Gares sont très peu habités et présentent des superficies de vacance importantes (entre 10 000 et 20 000 m²) ainsi qu'un taux de vacance entre 90 et 100 % par bâtiment. Cependant, comme pour le quartier Nord, la présence de quartiers très denses (> 30 000 hab/km²) tels que les quartiers du bas de Forest (ss Saint-Antoine et Montenegro Rue) pose un défi d'intégration urbaine.

Carte 5 : Densité de population et vacance des bureaux (vacance commercialisée dans les immeubles de bureaux de plus de 5 ans)



Légende - Legende



Source - bron: perspective.brussels, Inventimmo

Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB

Il semble important de rappeler que, si on considère uniquement les bâtiments entièrement vacants, la superficie totale équivaut à 197 531 m² au niveau de la Région. Considérant la production annuelle de logements (environ 380 000 m² par an), il n'est pas possible de répondre au défi de la production publique de logements uniquement par le biais de la conversion de ces bâtiments.

4. CONDITIONS POUR LA CONVERSION VERS LES FONCTIONS D'INTÉRÊT PUBLIC GÉNÉRAL

Dans ce chapitre, la TF Bureaux analyse la manière dont les bureaux pourraient être une des réponses pour renforcer les fonctions dites « faibles » en Région de Bruxelles-Capitale, à savoir les équipements d'intérêt public et les logements à finalité sociale. Précisément, la TF entend les fonctions faibles comme celles pour lesquelles on constate des carences et une rareté du foncier ainsi que des prix élevés ou croissants en raison de la rareté dudit foncier, ce qui rend leur planification et leur mise en œuvre difficile. On le rappelle, pour ces fonctions, des financements publics sont à renforcer.

Pour les équipements d'intérêt public, la création d'un seul type d'équipement a été abordée, à savoir les écoles et en particulier les écoles secondaires. Fortes de l'expérience du Service École, les conditions de faisabilité étudiées peuvent inspirer la création d'autres types d'équipements d'intérêt public.

4.1. LA CONVERSION FACE AUX DÉFIS DE LA CRÉATION DES PLACES SCOLAIRES

La population scolaire en Région de Bruxelles-Capitale connaît ces dix dernières années une augmentation significative : 6 500 unités entre 2015 et 2025 dans l'enseignement fondamental et 18 000 dans l'enseignement secondaire¹⁶. Cette croissance questionne l'offre de places disponibles, mais également la qualité des places offertes, affaiblie par l'ancienneté du parc scolaire et par les limites des solutions proposées en urgence pour la création de nouvelles places. Pour rappel, **38 629 places ont été créées entre 2010 et septembre 2021 et 28 652 nouvelles places sont programmées d'ici 2030, à savoir, 10 652 dans le fondamental et 18 000 dans le secondaire¹⁷.**

Cependant, d'autres paramètres que l'évolution démographique marquée par la croissance du nombre d'élèves ont un impact sur le contexte général des infrastructures scolaires :

- > Une importante diversité de situations des infrastructures (diversité d'âges et de réalités constructives, de typologies architecturales, de facteurs d'intégration urbaine – sites densément bâtis ou non, niveau d'accessibilité divers...-);
- > Une diversité de l'état des bâtiments et sites (situations de vieillissement ou manque d'entretien);

¹⁶ Cahier IBSA n° 7 Projections de la population scolaire bruxelloise à l'horizon 2025, juillet 2017

¹⁷ Pour en savoir plus sur la manière dont les écoles se sont adaptées à l'augmentation du nombre d'élèves à Bruxelles, voir le Focus de l'IBSA n° 37, 2020

- > Un contexte institutionnel caractérisé par la répartition des compétences en termes d'aménagement et de gestion des infrastructures entre les différents pouvoirs organisateurs, les réseaux, les communautés (française et flamande) et les acteurs régionaux et communaux (de l'enseignement et de l'aménagement du territoire) ;
- > Une évolution des modes d'enseignement tenant compte des innovations pédagogiques et sociales de notre société actuelle. Ces évolutions intègrent des facteurs programmatiques (évolution des types d'activités et synergies entre celles-ci, ouverture des programmes d'enseignement sur la société), des facteurs techniques (évolution des exigences et moyens des équipements et bâtiments), des facteurs technologiques (intégration des TIC) ;
- > Une rareté du foncier et, en conséquence, des prix très élevés pour les acteurs du monde scolaire ;
- > Une attention particulière aux préoccupations environnementales concernant, d'une part, la durabilité des infrastructures et des sites et, d'autre part, la durabilité urbaine afin de répondre aux objectifs environnementaux européens. Ainsi, la Région bruxelloise impose depuis 2015 que tout nouveau bâtiment réponde aux standards de l'architecture dite « passive » afin de limiter la consommation énergétique et d'atteindre certaines conditions de confort intérieur.

La surpopulation des écoles, des budgets d'investissement de plus en plus réduits, la flexibilité qu'offre l'organisation des espaces de travail de certains immeubles de bureau, la « rapidité » de mise en œuvre par rapport à d'autres types d'opérations sont autant de facteurs qui poussent de plus en plus d'opérateurs du secteur scolaire à se tourner vers le parc immobilier existant, comme les bureaux, pour leurs projets d'expansion scolaire.

4.1.1. La conversion de bureaux en écoles : une réalité déjà bien ancrée

Entre 2000 et aujourd'hui, les conversions de bâtiments en écoles répondent aux caractéristiques suivantes :

- > Il s'agit principalement de conversions de bâtiments industriels et de bureaux, et, dans des cas d'extension d'écoles, de quelques conversions de maisons de maître ;
- > La plupart de ces écoles sont des établissements d'enseignement secondaire. Quelques-unes dépendent néanmoins de l'enseignement fondamental (école bd. Herbette à Anderlecht, La Plume à Molenbeek, Al-Ghazali à Etterbeek...).

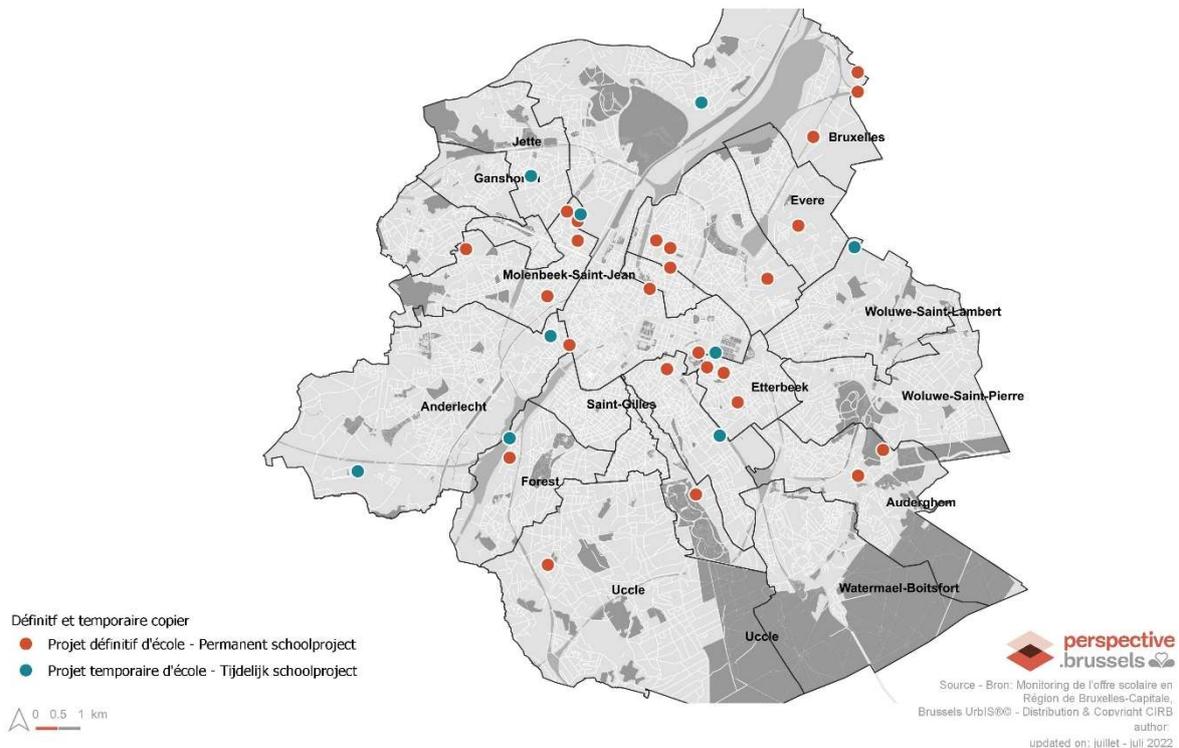
Entre 2014 et 2025, **34 projets** ont fait l'objet d'une demande d'affectation d'immeubles de bureau en écoles (permis octroyés ou en cours d'instruction)¹⁸. 28 projets ont déjà été réalisés. Les autres devraient être opérationnels, au plus tard, pour l'année scolaire 2025-2026.

Les projets de conversion de bureaux en écoles sont répartis sur tout le territoire de la Région bruxelloise. 25 projets concernent un projet d'école "définitive". Les autres concernent la localisation temporaire d'une école ou de quelques classes, le temps de la rénovation ou de la construction d'un

¹⁸ Source : Monitoring de l'offre scolaire en Région de Bruxelles-Capitale, Service École - perspective.brussels, juillet 2022

projet d'école définitif (voir carte de localisation des projets de bureaux en écoles temporaires ou définitives ci-dessous).

Carte 6 : Conversion de bureaux en écoles temporaires et définitives (ouverture 2014-2025)



Source : perspective.brussels, Brussels UrbIS

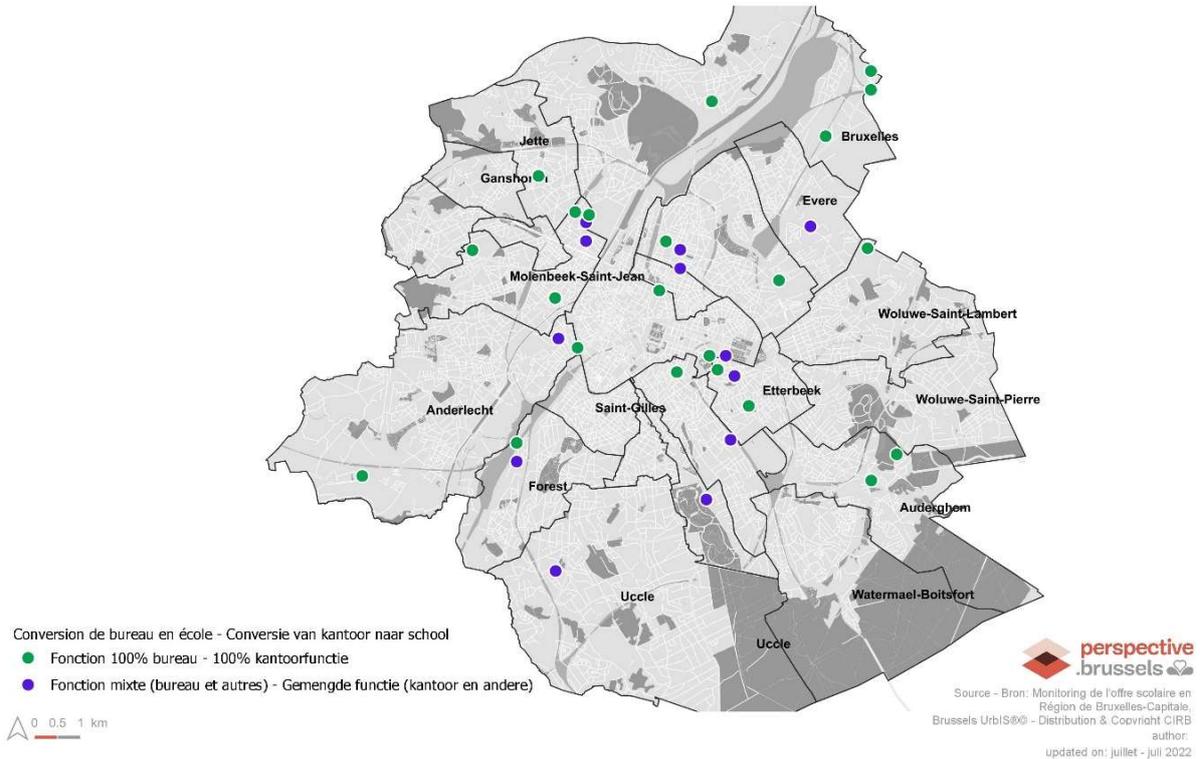
Quant aux opérateurs du secteur scolaire, 50% de ces projets sont portés par le réseau libre confessionnel, 40% par le réseau officiel subventionné et 10% par WBE ou la Communauté flamande.

De cela, découlent :

- > 7 dossiers d'écoles fondamentales ;
- > 25 dossiers d'écoles secondaires ;
- > 2 dossiers d'écoles fondamentales et secondaires ;
- > 18 projets d'affectation de nouvelles écoles dont 15 correspondent à une conversion en école secondaire.

Les projets présentent des configurations architecturales diverses. 22 projets ont été réalisés dans un immeuble initialement affecté à 100% en bureaux. 12 projets sont menés dans des espaces où les installations étaient initialement affectées en partie à des bureaux et en partie à des hangars ou entrepôts (voir carte ci-dessous).

Carte 7: Conversion des immeubles de bureau en écoles (ouverture 2014-2015)



Source : perspective.brussels, Brussels UrbIS

4.1.2. Comment identifier si un bien est convertible ?

Afin d'analyser les possibilités de conversion d'un bien en une école, il est nécessaire de se pencher sur les caractéristiques générales relatives à une école ainsi que sur les éléments spécifiques propres souhaités selon les écoles (lien avec les aspects pédagogiques, la volonté de mutualisation des équipements avec le quartier, etc.).

Caractéristiques générales d'une école

- > Lieu accessible et sécurisé ;
- > Lieu intégré à son environnement physique et humain ;
- > Lieu comportant un certain nombre d'espaces éducatifs différenciés et polyvalents ainsi que des locaux administratifs, techniques et de services, des espaces collectifs comme des cours de récréation en suffisance, des lieux pour se restaurer et d'un minimum d'espaces verts, d'espaces de parage vélo, etc.

La conversation des bureaux en écoles au regard des potentiels des premiers et des besoins des secondes

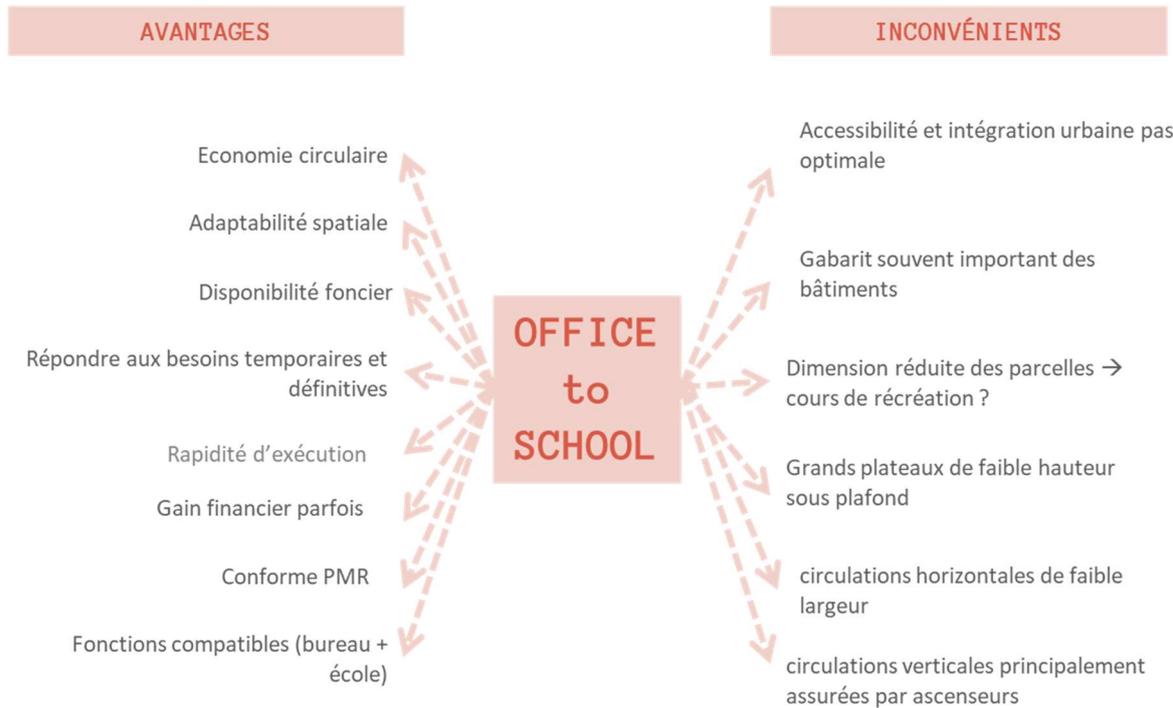
Tels que conçus, les bâtiments de bureaux présentent les caractéristiques générales suivantes:

- > Ils sont présents en nombre sur le territoire ;
- > Ils répondent à des caractéristiques architecturales intéressantes pour d'autres fonctions, comme la flexibilité et l'adaptabilité de l'espace, la taille du bâtiment, l'ouverture à la lumière naturelle (la plupart ont minimum deux façades), la fluidité des circulations ;
- > Une grande majorité est conforme aux normes PMR et certains disposent d'un potentiel de végétalisation en toiture et de création de cours de récréation lorsqu'ils ont des toits plats.

Une première approche vise à tenir compte de la situation urbanistique et de la taille de l'école ainsi que des surfaces nécessaires, bâties et non bâties. Cela se résume comme suit :

1. **Sur le plan fonctionnel**, la typologie habituelle des bureaux ne correspond pas nécessairement aux caractéristiques générales des établissements scolaires (cf. Figure 2 : Conversion d'un bâtiment en école - Avantages et inconvénients), dès lors :
 - Que les parcelles sont souvent de dimensions réduites (ce qui ne permet pas l'usage d'espaces extérieurs or, idéalement, il faut disposer d'au moins 250 m² d'espace extérieur pour les écoles fondamentales) ;
 - Que le gabarit des bâtiments est souvent important ;
 - Qu'il s'agit de grands plateaux de faible hauteur sous plafond, alors que la hauteur idéale pour une salle de classe s'élève à au moins de 2,5 m ;
 - Que les circulations sont horizontales et de faible largeur ;
 - Que les circulations verticales sont principalement assurées par des ascenseurs ;
 - Que les équipements sanitaires sont de taille réduite.

Figure 2 : Conversion d'un bâtiment en école - Avantages et inconvénients

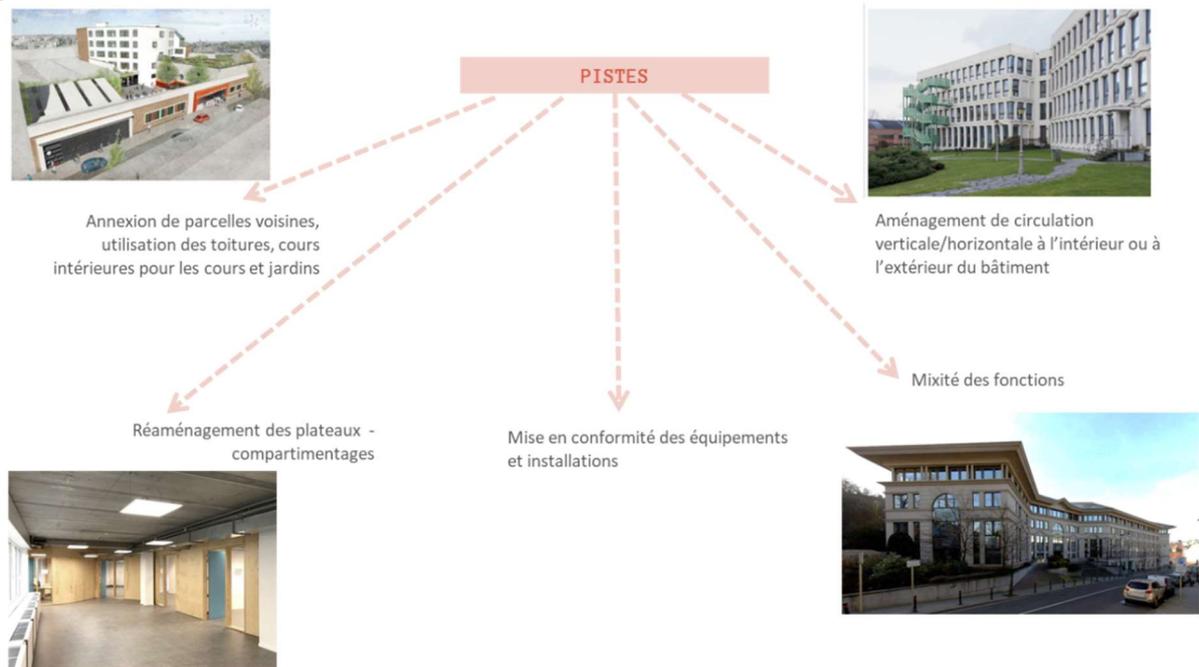


Source : perspective.brussels

Il est néanmoins possible de contourner certaines de ces difficultés par :

- > **Une mixité des fonctions**, en affectant les premiers niveaux au scolaire et les suivants au résidentiel (ou à d'autres destinations complémentaires et compatibles) pour autant que soient assurés le bon fonctionnement et la circulation de chaque entité et en veillant notamment à réaliser une bonne isolation acoustique entre chaque niveau ;
- > **L'utilisation des cours intérieures** en espaces de détente ou jardins d'hiver ;
- > **L'utilisation des toitures** en cours de récréation et jardins suspendus dans le cas de parcelles et de bâtiments exigus ;
- > **L'annexion éventuelle de parcelles voisines** libres d'occupation ou en friche pour assurer un minimum de cours de récréation et d'espaces ouverts (parking vélo, jardin pédagogique, de pratique de sport en plein air, etc.) ;
- > **Le réaménagement des plateaux** en espaces de taille appropriée et d'équipements appropriés à leur destination, y compris le compartimentage et les sorties de secours ;
- > **L'aménagement de circulations horizontales** et verticales suffisantes, à l'intérieur et/ou à l'extérieur du bâtiment existant ;
- > **La mise en conformité des équipements et des installations** insuffisantes ou vétustes telles que les sanitaires, l'éclairage, le chauffage et la ventilation.

Figure 3 : Pistes pour les conversions en écoles



Source : perspective.brussels

- 2. Sur le plan technique**, ces aménagements ne sont pas toujours aisés, voire sont impossibles. Seuls une expertise des lieux et un avant-projet de transformation permettent d'évaluer les capacités de conversion d'un immeuble en école.

Suivant la structure et l'état de la construction, il est possible ou non d'envisager des interventions lourdes permettant la suppression de certains planchers (afin de créer des mezzanines ou des espaces éducatifs de grande hauteur tels que salle d'éducation physique et sportive ou salle polyvalente ou d'insérer certains éléments indispensables tels des escaliers ou des gaines techniques).

- 3. Sur le plan économique**, il est nécessaire de se pencher sur le schéma de financement.

Il est indispensable de procéder à l'estimation chiffrée des travaux de transformation de l'immeuble considéré ainsi que de ceux d'une solution alternative de démolition/reconstruction au même endroit, afin d'en évaluer l'impact financier.

Il faut aussi pouvoir comparer les coûts d'investissement et de fonctionnement de la solution envisagée par rapport à une infrastructure nouvelle, vouée à être plus adaptée et performante.

Il est à noter que diverses solutions peuvent être envisagées en matière d'acquisition ou d'utilisation d'immeubles, à savoir la location à long terme, la location-vente, l'emphytéose ou le droit de superficie, ou des formules de partenariat privé-public.

Le cadre réglementaire communautaire trouve sa source principale dans les normes relatives aux éléments physiques et financiers. Les normes physiques, tant du côté francophone, que du côté néerlandophone, définissent des surfaces maximales (et très rarement minimales). Le respect de ces normes permet de prétendre au financement communautaire des infrastructures scolaires.

La structure des normes physiques et financières du côté francophone et néerlandophone est fort proche¹⁹.

Les organismes qui régulent les normes et qui octroient les **subsides et financements en matière d'infrastructure** scolaire sont :

- > Au niveau des écoles francophones, la Fédération Wallonie-Bruxelles ;
 - > Au niveau des écoles néerlandophones, AGION / VGC.
4. **Sur le plan pédagogique**, il serait intéressant, voire indispensable, de faire participer à l'étude de conversion d'immeubles en bâtiments scolaires, des enseignants, des chefs d'école ou des inspecteurs, lesquels pourraient apporter leur expérience et leur analyse critique par rapport aux solutions proposées par les architectes ou les chargés d'étude. Ce retour d'expérience permettrait de confronter l'expérience des usagers du lieu aux concepteurs, et guider les conversions futures.

4.1.3. Dimensions essentielles pour faciliter la conversion d'un immeuble en école

Au départ des éléments exposés précédemment, les dimensions essentielles à prendre en compte afin d'identifier le potentiel de conversion d'un bâtiment en équipement scolaire peuvent être synthétisées comme suit:

- > Réaliser des études préalables de faisabilité de conversion en école : dimensions d'espaces, espaces de circulation, largeur d'escalier (évacuation, normes SIAMU), présence d'espaces extérieurs, accessibilité en transport public, accès PMR, etc. ;
- > Éviter une hauteur sous plafond trop basse : la plupart des projets de conversion nécessitent le remplacement des systèmes mécaniques existants pour répondre aux exigences de qualité de l'air et de changement d'environnement en école, ainsi que pour permettre l'installation de conduits mécaniques, de luminaires et de câblage informatique ;
- > Vérifier la capacité et les installations du service d'eau et d'égout : l'infrastructure de plomberie est l'un des éléments les plus coûteux des projets de conversion d'écoles, la présence d'un système robuste d'eau et d'égout peut en outre contribuer à faire des économies futures ;
- > Vérifier la stabilité structurelle et la performance thermique : une analyse de stabilité structurelle sera nécessaire pour les projets de conversion qui impliquent des modifications importantes de la structure existante, particulièrement quand on envisage l'ajout d'un étage ou l'installation de murs de séparation en éléments de maçonnerie en béton ;
- > Assurer que la structure existante peut présenter des mesures de sécurité en adéquation avec les normes incendies : taille d'entrée, issues sécurisées, accès pour les services d'urgence.

¹⁹ <https://beecole.brussels/fr/toolbox/lecole-un-espace-de-qualite/le-batiment-scolaire/quelles-surfaces-prevoir-pour-une-ecole/les-normes-et-recommandations>

Les bâtiments des bureaux vacants sont des ressources foncières à exploiter, notamment dans une perspective d'urbanisme durable, qui cherche à freiner l'étalement urbain et à réduire le nombre d'édifices énergivores. Par leur potentiel, leurs caractéristiques architecturales et leur localisation en nombre sur le territoire, il s'agit d'un véritable vecteur du renouvellement urbain.

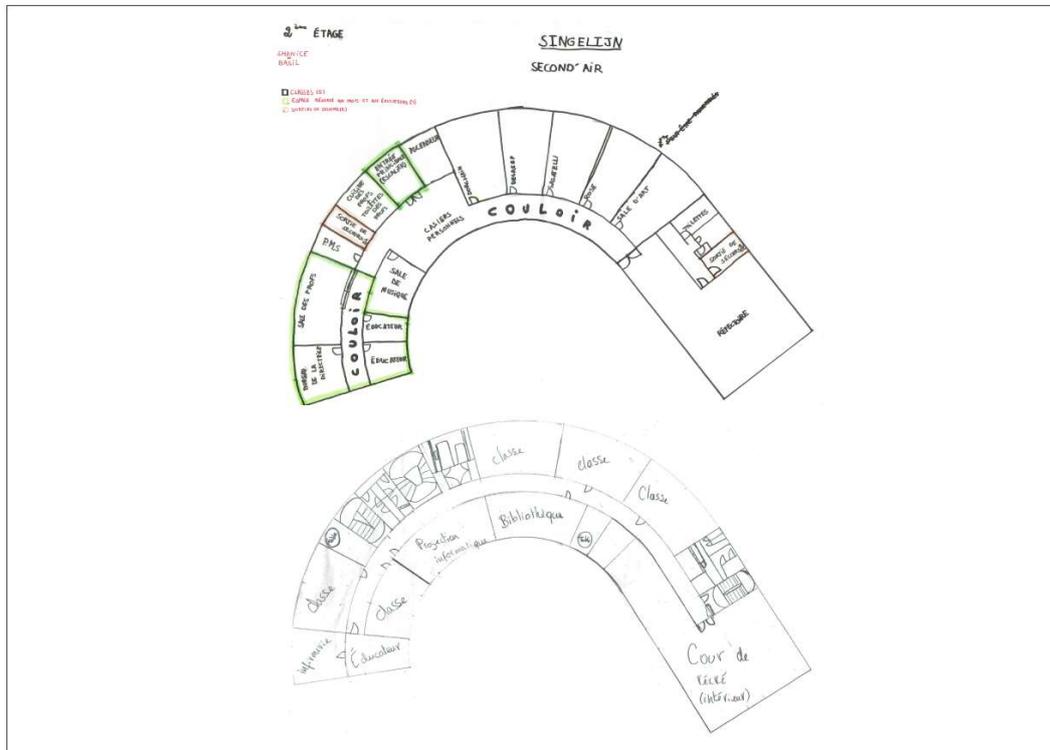
4.1.4. Exemples de conversions de bureaux en écoles

École Singelijn	
Adresse	Place des Carabiniers 1030 Schaerbeek
Type d'école	École secondaire
Typologie bâtis	Bureaux
Réseau	Libre non confessionnel
Date rénovation	2017
Architecte	Eon archi



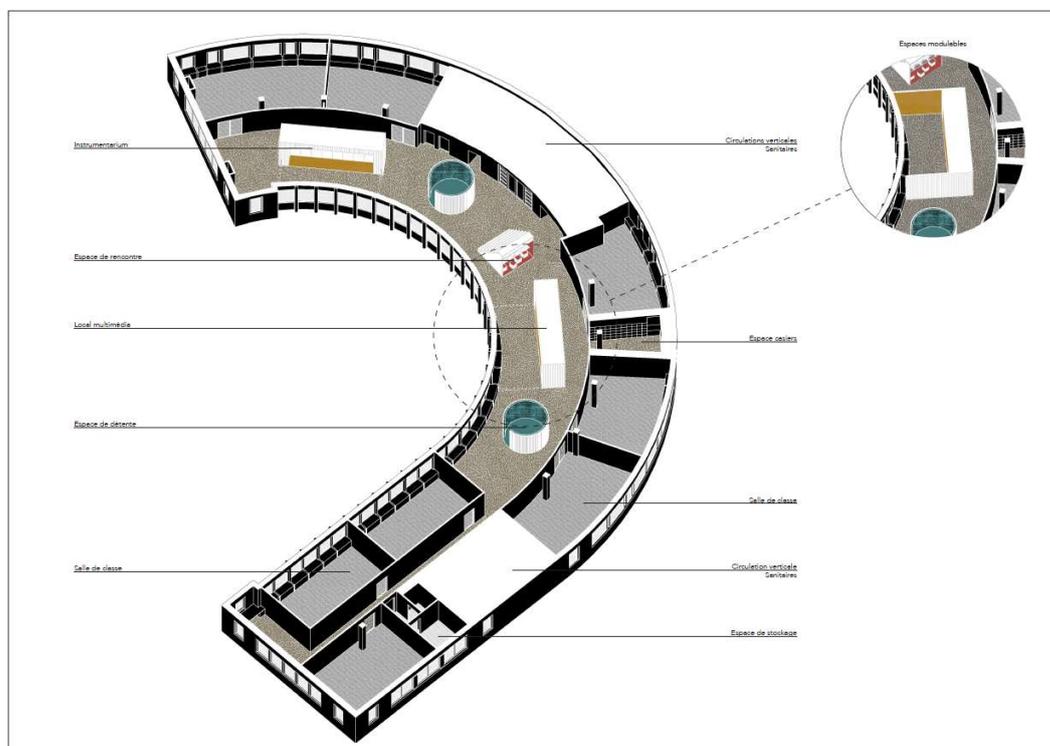
Photo 1 : École Singelijn – Façade avant conversion © perspective.brussels

Figure 4 : Esquisse de l'avant-projet de conversion de l'École Singelijn



Source : © Eon.archi

Figure 5 : Étude de l'avant-projet de conversion de l'École Singelijn



Source : © Eon.archi...

École Plurielle Karreveld	
Adresse	Chaussée de Gand, 615, 1080 (Molenbeek)
Type d'école	École secondaire
Typologie bâtis	Bureaux
Réseau	Pouvoir Organisateur Pluriel
Date rénovation	2018
Architecte	Agwa



Photo 2 : École Plurielle Karreveld – Travaux de conversions ©Séverin Malaud



Photo 3 : École Plurielle Karreveld - Travaux de conversion ©Séverin Malaud

École Active	
Adresse	Rue de Stalle, 82 1180 Uccle
Type d'école	École secondaire
Typologie bâtis	Site industriel avec bureaux
Réseau	Libre non confessionnel
Superficie	4 950 m ²
Date rénovation	2015
Architecte	ÁRTER

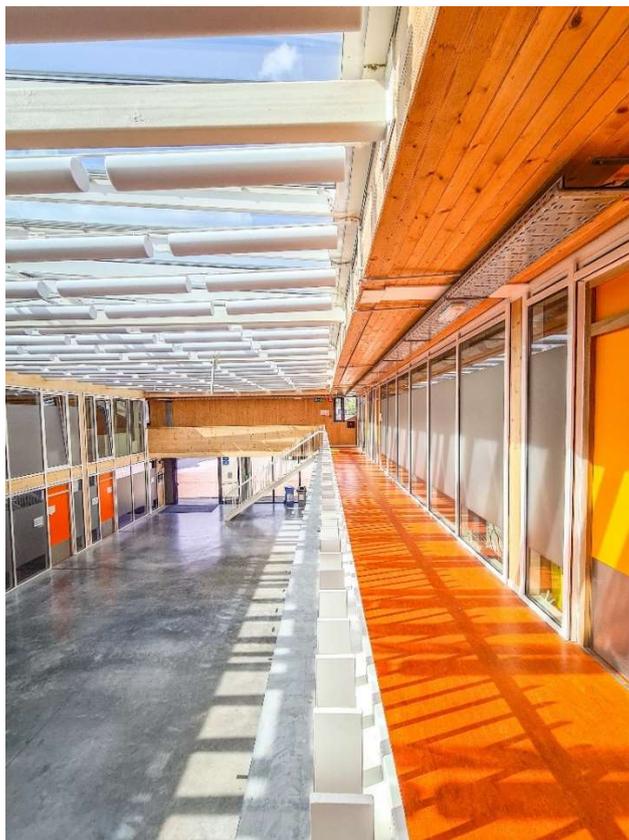


Photo 4 : École active – Intérieur. ©ÁRTER Architects



Photo 5 : École active - Construction d'une salle de sport dans la partie industrielle du site. © 2022 by ÁRTER Architects

4.2. DÉFINITION ET GÉOGRAPHIE DU LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE

4.2.1. Définition du logement à finalité sociale

Un logement à finalité sociale est défini comme étant un logement produit ou encadré dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou au niveau des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens. Au 1^{er} janvier 2021, 11,2 % des logements bruxellois pouvaient répondre à cette définition.

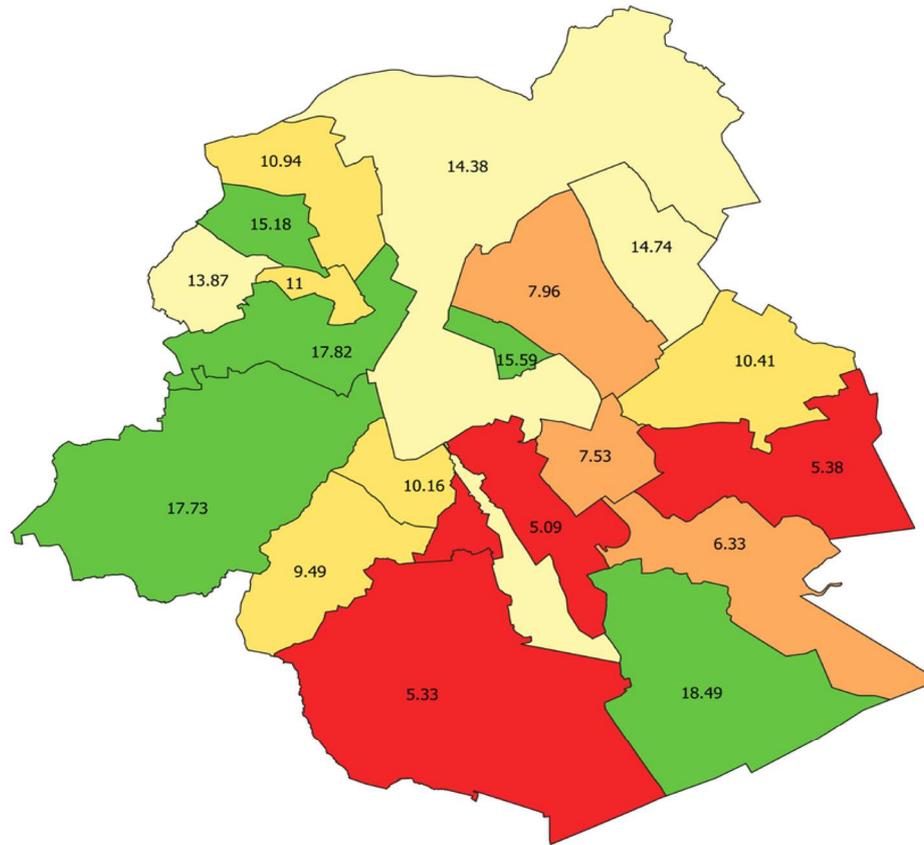
Concrètement, cela vise les logements :

- Sociaux, modérés et moyens, tous locatifs, de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
- Loués par l'intermédiaire de l'Aide Locative du Fonds du Logement (modéré locatif) ;
- Loués par la Régie Foncière régionale (modéré locatif) ;
- Loués par l'intermédiaire d'un pouvoir public local (social, modéré et moyen, tous locatifs) ;
- Produits dans le cadre des outils de la Revitalisation Urbaine (modéré locatif et moyen acquisitif) ;
- Gérés par une Agence Immobilière Sociale (AIS) (modéré locatif) ;
- Acquis par l'intermédiaire d'un Community Land Trust (CLT) (social acquisitif) ;
- Acquis par l'intermédiaire d'un prêt octroyé par le Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale (modéré acquisitif) ;
- Acquis auprès du Fonds du Logement (modéré acquisitif) ;
- Acquis auprès ou par l'intermédiaire de Citydev (moyen acquisitif).

4.2.2. Répartition des logements à finalité sociale en RBC

- > **À l'échelle communale**, 5 communes atteignent le seuil de 15 % de logements à finalité sociale.

Carte 8 : Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des communes (01/01/2021)



Part (%) logements à finalité sociale par commune – Aandeel (%) woningen van sociale aard per gemeente

- 0 - 6
- 6 - 9
- 9 - 12
- 12 - 15
- 15 - 100



Source: perspective.brussels



author: Camille De Caevel
 cartogis@perspective.brussels
 updated on: 2021-06-17

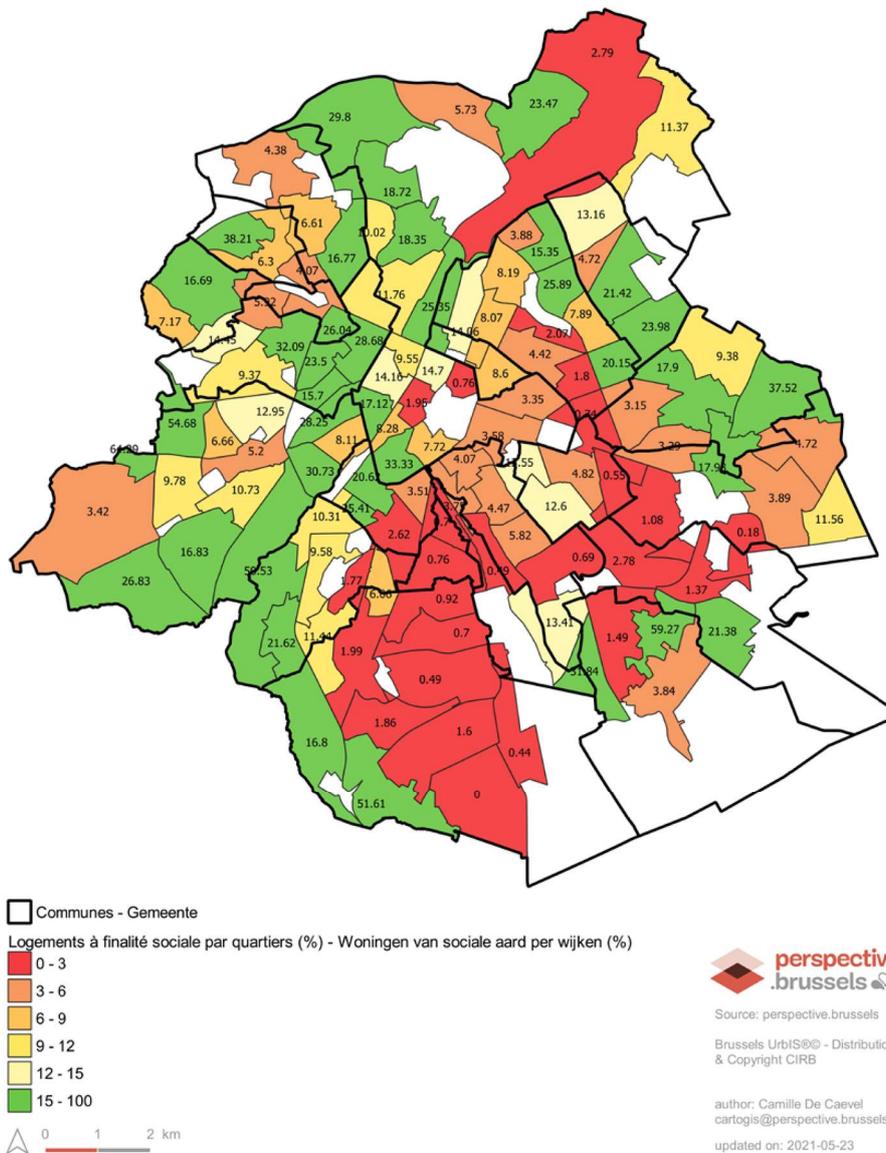
Source : perspective.brussels

- > **À l'échelle des quartiers**, de manière globale, **38 quartiers** sur 119 (soit 31,9%) atteignent l'objectif de 15 % de logements à finalité sociale fixé dans la Déclaration de Politique Régionale (DPR). La carte ci-après permet de constater que la plupart des communes comptent au moins un quartier²⁰ atteignant ce pourcentage de 15 %.

Cette carte met en évidence la diversité qui règne au sein des territoires communaux. Excepté pour les quartiers de Berchem-Sainte-Agathe, l'ensemble des communes possèdent des quartiers à faible concentration de logements à finalité sociale (< 5 %). Toutes les communes situées à l'est du Canal (sauf Evere) possèdent des quartiers à très faible part de logements à finalité sociale (< 3 %). Le cadran sud-est montre quant à lui un très grand rassemblement de quartiers atteignant difficilement 2 % de logements à finalité sociale, les cités sociales du Transvaal (Auderghem) et du Logis-Floréal (à Watermael-Boitsfort) apparaissant comme des « îles ». Plus que des disparités territoriales ouest-est par rapport au canal, on constate la très faible concentration de logements à finalité sociale dans tout le cadran sud-est de la Région, en particulier entre l'avenue Louise et l'avenue Brugmann ainsi qu'en première couronne est et de part et d'autre de l'avenue de Tervuren.

²⁰ Au sens du Monitoring des Quartiers – <https://monitoringdesquartiers.brussels/>

Carte 9 : Répartition des logements à finalité sociale à l'échelle des quartiers (01/01/2021)



Source : perspective.brussels

4.2.3. Exemples de logements à finalité sociale issus d'une conversion de bureau

En tant qu'acteur public, seul le Fonds du Logement a mené à bien la conversion d'un immeuble de bureaux. Le projet Pléiades à Woluwe-Saint-Lambert a permis la conversion d'un immeuble de la fin des années '80 à destination de 49 logements. Parmi ceux-ci, 15 ont été vendus à des ménages répondant aux conditions d'accèsion aux prêts du Fonds du Logement tandis que 34 logements sont loués par le

Fonds dans le cadre de son « Aide locative ». Le surcoût de la conversion, notamment au niveau des réglementations PEB à respecter par les pouvoirs publics, est estimé à une dizaine de pourcents par le Fonds. Ce chiffre ne tient pas compte des taxes communales bureaux à payer jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme logement, ni du paiement du précompte immobilier tout au long de la procédure.



Photo 6 et 7 : Bureau avenue des Pléiades avant et pendant les travaux de conversion en logement par le Fonds du Logement. © Fond du Logement



Photo 8 : Travaux terminés. Création de 49 logements par le Fonds du Logement. ©Fond du Logement

Quelques acteurs privés se sont lancés dans la conversion de bureaux à destination de logements à finalité sociale, parmi lesquels Inclusio, principal acteur privé, a réalisé 2 projets :

- Pavillon à Schaerbeek pour un total de 41 logements ;
- Antarès à Woluwe-Saint-Lambert (avenue des Pléiades, comme le Fonds du Logement) pour 79 logements.



Photo 9 et 10 : Bureaux rue du Pavillon à Schaerbeek avant et après sa conversion (41 logements réalisés – Projet Pavillon). ©Yvan Glavie

Ces deux projets ont été menés à bien relativement vite, notamment du fait d'avoir obtenu les permis d'urbanisme en deçà des délais assez courts. Il s'avère en effet que pour pouvoir atteindre l'équilibre financier, des délais courts sont indispensables vu que cela permet d'assurer un rendement brut minimum (de l'ordre de 3%) pour la société.

VICINITY, autre acteur privé, a également converti un immeuble de bureaux à la rue Picard et un second à la chaussée de Gand (tous deux à Molenbeek). Néanmoins, la finalité sociale de ces logements n'entre pas dans le cadre des conditions des politiques régionales en matière de soutien à la location puisque cet acteur s'adresse préférentiellement aux déciles de revenus 4 à 7, donc supérieurs aux logements sociaux et AIS. VICINITY vise à proposer des loyers permettant de limiter à 35 % la part du logement dans le budget des ménages locataires. Le modèle financier permet un rendement brut compris entre 3 et 4 %. VICINITY considère que, malgré les contraintes techniques, la vacance locative des bureaux constitue une réserve foncière intéressante, mais à un prix de moins en moins soutenable.

Les constats de surcoût formulés par le Fonds du Logement sont partagés par les acteurs privés, notamment en ce qui concerne les aspects relatifs aux taxes et précompte immobilier. Les réglementations diverses actuellement en vigueur encouragent clairement les opérations de démolition/reconstruction, les taxes bureaux et précompte immobilier disparaissant une fois le bâtiment démoli, par rapport aux conversions conservant la structure initiale du bâtiment.

4.2.4. Projets de bureaux en conversion pour du logement à finalité sociale

Parmi les acteurs publics de logements, Citydev ne cherche absolument pas ce type de projet (trop onéreux au regard des conditions de son 'Contrat de Gestion') et, vu le coût et les difficultés techniques en lien avec le PEB, le Fonds du Logement ne souhaite pas se relancer dans ce type de projet.

Seule la SLRB développe actuellement des projets de logements sociaux issus de la conversion d'immeubles de bureaux :

- Le projet Pont de Luttre est le plus avancé. Il est situé à Forest au sein d'une ancienne usine, acquise en 2016 et partiellement réaffectée en bureaux. Il est constitué d'un projet mixte bureaux/logements en collaboration avec la zone de police et la SISP concernée. Malgré un prix d'acquisition assez réduit (624 €/m²), les dernières estimations de coûts de conversion, revues à la hausse, amènent à un montant estimé minimal de 2 600 €/m² convertis.
- Le bâtiment Ariane (ex-bureaux de Tractebel) à Woluwe-Saint-Lambert a été acquis en 2020 au prix de 758 €/m². Les coûts de conversion ont été estimés à l'époque à environ 1 100 €/m². Une simple indexation en fonction de l'indice abex conduit à un prix de conversion d'environ 1 250 €/m². Cela mène à un prix d'environ 2 000 €/m² convertis, ce qui reste très raisonnable notamment au regard du potentiel développable de 250 logements. À noter également que le bâtiment converti contiendra 12 000 m² d'équipements en sous-sol ainsi que 2 000 m² d'équipements hors sol.
- Dans le cadre d'un appel au privé, un troisième bâtiment, toujours à Woluwe-Saint-Lambert, a été proposé à la SLRB et est en cours d'analyse.

Au niveau des acteurs privés, des réflexions sont en cours chez Inclusio et VICINITY, mais sans potentiel de concrétisation rapide. Signalons que l'asbl Renovassistance, active principalement dans des opérations de petite taille, finalise la reconversion d'un immeuble de bureaux (initialement une maison de maître) au boulevard Brand Whitlock, acquis auprès de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Ce projet permet la création de 6 logements (5 studios et un appartement 3 chambres) pour un coût moyen de 212 000 € par logement. Des pièces polyvalentes sont également intégrées au sein du projet.

4.2.5. Obstacles soulevés à la conversion vers des logements à finalité sociale

D'un point de vue technique, les obstacles à la conversion d'immeubles de bureaux vers du logement à finalité sociale sont identiques à ceux du logement classique. Seul élément différentiel à mettre en évidence, les exigences PEB plus importantes pour les bâtiments publics que pour les bâtiments privés. Néanmoins, cela n'influence pas la faisabilité technique d'une conversion vers du logement à finalité sociale.

Le raisonnement ne peut, par contre, pas être identique en termes d'équilibre économique et financier. En effet, comme déjà mentionné, les conversions sont coûteuses. Cela explique en grande partie la production actuellement faible de logements à finalité sociale issus de la conversion de bureaux. Toute opération de construction/rénovation/conversion vers du logement à finalité sociale s'accompagne de

contraintes financières importantes. Pour les pouvoirs publics, elles se traduisent par le respect de procédures, notamment budgétaires, ne permettant pas des achats et conversions à n'importe quel prix. Du côté des investisseurs privés à finalité sociale, toute surcharge en termes de coûts se traduira par une diminution du rendement attendu, rendement "naturellement" plus faible que pour des opérations "classiques".

Concrètement, les principaux obstacles suivants peuvent être mis en évidence :

- Le maintien, pendant toute la durée d'obtention du permis d'urbanisme et des travaux de conversions qui s'en suivent, du paiement:
 - des taxes communales sur les bureaux ;
 - du précompte immobilier ;
- Les délais des procédures d'obtention des permis d'urbanisme et, pour les opérateurs publics (en particulier la SLRB), la durée de la procédure interne permettant l'acquisition d'un bâtiment convertible, durée pouvant compromettre voire faire échouer l'acquisition d'un bien.

5. SYNTHÈSE ET QUESTIONS

Dans ce chapitre, la TF Bureaux reprend les principaux constats traités dans les chapitres 2, 3 et 4 et soulève une série des questions en lien avec les discussions menées lors des workshops.

5.1. IMPACT DE LA CRISE DU COVID-19 SUR LA CONTRACTION DES BUREAUX

La possible diminution des surfaces de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale appelle les pouvoirs publics à agir et à faire de la conversion vers des bureaux un défi. Malgré la crise du Covid-19 et le recours accru au télétravail, la demande se maintient pour de nouveaux espaces de bureaux adaptés aux technologies et normes actuelles. Monitorer les intentions des grands acteurs et acteurs économiques ainsi que les éventuelles contractions de l'immobilier sera nécessaire pour mieux comprendre la dynamique du marché et les hypothèses dégagées au sein de l'étude de 2021 sur l'impact du Covid-19. Pour ce faire, certains indicateurs tels que ceux relatifs au secteur du nettoyage des bâtiments industriels et/ou aux secteurs de la construction et de la promotion immobilière pourraient constituer une première veille à assurer afin de mieux saisir les intentions du marché. D'autres indicateurs, comme le relevé de la consommation d'eau ou d'électricité, seraient à explorer.

Comment le secteur immobilier va-t-il évoluer ? Quels seront les quartiers où l'impact économique, dû à la contraction du marché des bureaux, sera le plus important ? Que faire des surfaces qui seront laissées vides ? Seront-elles propices à des conversions ?

5.2. ÉTAT DES LIEUX DES CONVERSIONS : NOMBRE DE LOGEMENTS CONVERTIS, GÉOGRAPHIE, OBSOLESCENCE ET VACANCE DES BUREAUX

Depuis 1997, 1 674 298 m² de bureaux ont été convertis. Entre 2018 et 2020, 56 % des conversions concernaient la création de logements, 31 % la création d'équipements, 5 % la création de commerces et 8 % la création d'autres affectations. Les conversions se situent à 54 % dans les zones administratives du PRAS. Certaines de ces zones voient même le logement prendre le pas sur la fonction de bureau. Les zones mixtes et d'habitat perdent aussi la fonction de bureau. Cela pose la question de la perte de mixité des fonctions mixtes et d'habitat.

La géographie des conversions nous apprend comment le paysage est occupé à changer en RBC. Les conversions se font un peu partout. Néanmoins, la 2ème couronne Est a été particulièrement concernée par des conversions au cours de ces dernières années : d'anciens quartiers des bureaux (accessibles en voiture, verdoyants et peu denses) sont aujourd'hui convertis en ensembles de logements, avec une présence faible de services et d'équipements. Au contraire, les quartiers centraux gagnent en importance au regard des projets de bureaux et en même temps, on y constate des surfaces laissées vides depuis plus de cinq ans et ne répondant probablement plus à ce que le marché cherche (voir point ci-dessous). Ceci mène à une certaine concurrence entre la fonction logement et la fonction bureau, surtout dans les

quartiers centraux, dans le quartier européen, tandis qu'en deuxième couronne la fonction bureau n'est plus soutenue dans beaucoup de projets de promotion immobilière.

Cette concurrence forte entre fonctions va probablement se maintenir dans les quartiers centraux et le quartier européen. Sans intervention publique en faveur du logement, il est donc probable que le choix économique des acteurs privés reste favorable à la fonction bureau.

Comment contraindre les acteurs privés à réaliser des logements et en particulier des logements à finalité sociale dans des espaces de bureaux laissés vacants ? Comment garantir un niveau d'équipements d'intérêt public suffisant pour garantir la mixité des quartiers ? Comment insuffler davantage d'autres fonctions que le bureau, en particulier dans les zones monofonctionnelles au sens du PRAS (p.ex. zones administratives), mais aussi dans les zones converties en périphérie ?

Les immeubles des années 1990 représentent 17 % des conversions et ceux d'après 2000 représentent 9 % des conversions, ce qui se révèle le signe d'une obsolescence accélérée des immeubles. L'obsolescence précoce semble aussi être liée à ce que le monde immobilier cherche en termes de service au sens large. En effet, les investisseurs cherchent à répondre aux besoins des futurs occupants, à savoir une offre variée en services (espaces de coworking, de détente ou permettant les réunions hybrides), mais aussi en termes de localisation (quartier avec une identité urbaine marquée, quartier habité, offrant un certain nombre de commerces, avec des services et proche des nœuds de transport en commun et en particulier des grandes gares nationales).

Comment les futurs bureaux vont-ils s'intégrer dans ces quartiers centraux, denses, mixtes et en mutation ?

Les travaux relatifs à la vacance commercialisée des bureaux ont dégagé un résultat modeste en termes de m² disponibles pour faire du logement, a fortiori si on prend en compte les défis de la production publique. L'exercice mené par la TF bureaux n'a permis de relever que **35 immeubles dont le taux de vacance se situe entre 90 et 100 % (195 531 m², soit 33 % de la surface totale vacante)**.

Comment mobiliser les 35 bâtiments identifiés comment étant vacants en totalité ?

La vacance cachée reste un enjeu important. Celle-ci étant très difficilement repérable, des études devraient être menées pour la connaître et mieux comprendre la logique du marché sous-jacente. **Dans ce cadre, connaître la vacance cachée des propriétés publiques devrait être la priorité.**

5.3. CONDITIONS DE CONVERTIBILITÉ EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

En termes de typologie de fonction, les travaux de la TF Bureaux ont montré que la typologie de bureau se prête plus facilement à une conversion vers des équipements comme les écoles qu'à une conversion vers des logements à finalité sociale, en particulier lorsque les bureaux comprennent des annexes telles que des hangars (en général utilisés pour une salle d'éducation physique et sportive ou une salle polyvalente). Entre 1997 et 2020, 28 bâtiments de bureaux ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme et, entre 2014 et 2025, sur les 34 projets qui ont fait l'objet d'une demande de changement d'affectation de bureau vers une école, 28 projets ont déjà été réalisés. Ces projets sont répartis sur tout le territoire de la Région bruxelloise, tant en deuxième couronne que dans les quartiers centraux. Environ la moitié de ces nouvelles écoles sont localisées dans le quartier ou la commune où le porteur de projet cherche à



implanter son école. Les autres ont été forcées de s'adapter en fonction de l'offre d'immeubles de bureau disponibles sur le marché ou adaptés à une conversion en école. Pour les communes, il est essentiel lorsqu'elles agissent comme pouvoir organisateur que l'école dont elles sont propriétaires et gestionnaires se trouve sur leur territoire. D'autre part, lorsqu'une petite école cherche à augmenter son offre de places, par le déménagement vers un bâtiment plus grand, priorité va être donnée à une localisation à proximité de l'ancienne implantation afin de ne pas perdre son public actuel.

Comment soutenir les conversions déjà pratiquées par les opérateurs du scolaire en Région de Bruxelles-Capitale ? Quels autres immeubles de bureau pourraient convenir pour répondre aux besoins de places scolaires et, en particulier, dans le secondaire alors qu'on s'attend à un accroissement de la population scolaire de quelque 10 000 élèves à l'horizon 2025 ?

La situation est autre pour ce qui concerne le logement à finalité sociale. Les expériences issues des opérateurs publics présentent encore un nombre élevé d'obstacles pour garantir des logements de qualité tout en respectant leurs objectifs financiers respectifs. Comme on l'a vu, certains acteurs tels que Citydev ont clairement marqué leur désintérêt à creuser la piste des conversions comme levier pour du logement vu le coût élevé et la complexité de ce type de projets.



6. LES ENJEUX PUBLICS DE LA CONVERSION DES BUREAUX

Comme exposé précédemment, il a été constaté que les conversions étaient nombreuses en Région bruxelloise pour la période étudiée ; que le télétravail n'impliquait pas de manière automatique une réduction de l'occupation des bureaux ; que derrière les surfaces vacantes se cachaient des réalités très différentes et que la conversion de bureaux vers des fonctions soutenues par le PRDD présentait de nombreux obstacles.

Sur base de ces constats, une série d'enjeux a été dégagée :

1. Renforcer les outils d'identification et d'analyse de la vacance ;
2. Profiter de la conversion des bureaux pour renforcer la mixité des fonctions urbaines ;
3. Identifier à quelles conditions la conversion de bureaux permet la mise à disposition de logements de qualité ;
4. Développer une approche architecturale basée sur l'existant ;
5. Renforcer les outils de monitoring environnementaux pour guider la durabilité des conversions ;
6. Développer des outils d'analyse économique permettant de guider l'équilibre financier des conversions.

6.1. CONNAÎTRE LA TYPOLOGIE DE LA VACANCE POUR AGIR

Y a-t-il 1 million de bureaux vides mobilisables à Bruxelles ? Quand un bâtiment est-il considéré comme vacant ? Quels sont les enjeux en question ?

Disposer d'une connaissance actualisée et régulière relativement aux espaces de bureaux inoccupés est un levier indispensable pour guider l'action publique en matière de conversion des bureaux. L'enjeu principal concerne la récolte de données et le monitoring de la typologie de la vacance.

La vacance commerciale telle que recensée par Inventimmo (Citydev) peut aider à identifier certains immeubles vides. Néanmoins, elle ne dit pas depuis combien de temps ces m² sont vides ni n'expose les intentions des propriétaires. Par conséquent, les m² vides connus ne sont pas forcément censés être convertis en d'autres fonctions. Quand pouvons-nous dire qu'un bâtiment est véritablement vacant ? Comment le repérer ? Quels sont les différents aspects à prendre en considération une fois qu'un bâtiment ou qu'une partie de bâtiments vides sont effectivement repérés (nombre de propriétaires, cohabitation des fonctions, intentions des propriétaires...) ? Rappelons en outre que les bâtiments totalement vides sont rares.

Pour pouvoir anticiper les conversions des bâtiments et les accompagner au cas par cas, il est essentiel de connaître la vacance, mais aussi sa durée, laquelle permettra de déterminer s'il s'agit de vacance

structurelle ou non et d'agir en conséquence (prise de contact avec le ou les propriétaires, achat de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, analyse des possibilités spatiales, programmatiques, etc.).

Lors de ses travaux, la TF s'est penché sur la question de la vacance en analysant la typologie des m² vides. Néanmoins, actuellement, l'analyse de la typologie de la vacance n'est pas réalisée de manière systématique. Ce travail mériterait d'être mené de manière régulière.

Par ailleurs, l'amélioration des données disponibles dans Inventimmo permettrait de disposer de données plus précises, notamment quant à la durée de la vacance.

Parallèlement, le cadastre du foncier disponible est un outil indispensable et mériterait d'être redynamisé, en particulier pour identifier la vacance non-commerciale. La collaboration des autorités publiques de tous les niveaux de pouvoir, et en particulier des pouvoirs locaux, est dans ce cadre nécessaire.

Il faut par ailleurs noter que la vacance grise n'est pas connue et est très difficilement identifiable. Par vacance grise, on entend les espaces inutilisés au sein de locaux occupés et mis en sous-location. Ces sous-locations ne sont parfois pas officiellement mises sur le marché et échappent de ce fait à la comptabilisation de la vacance. Les raisons de la non-utilisation des espaces peuvent être multiples : crise économique, intention du propriétaire d'en faire autre chose... Les m² vides sont souvent dispersés dans des parties d'immeubles, ce qui -dans l'hypothèse d'une reconversion- pose la question de la cohabitation souvent complexe entre différentes fonctions. Outre l'enjeu de la cohabitation, il faut aussi prendre en considération le fait qu'un bâtiment a souvent différents propriétaires, ce qui implique une coordination et un accord entre ces acteurs en cas de conversion de tout ou partie de l'immeuble. Seule une approche immeuble par immeuble permet d'identifier dans ce cas le potentiel convertible.

6.2. LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET LA QUALITÉ SPATIALE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Quelles sont les tendances de libération des espaces de bureaux sur la période écoulée ? Comment les espaces de bureaux libérés peuvent-ils s'inscrire dans des stratégies d'optimisation des fonctions faibles et espaces en RBC ? Comment les bâtiments en voie de conversion ou potentiellement convertibles peuvent-ils contribuer à atteindre l'objectif de la mixité pour une meilleure qualité de vie, notamment via l'introduction de plus d'équipements publics, y compris scolaires ?

Comme on l'a vu dans l'état des lieux, la répartition géographique des conversions et la typologie de fonction concernée par les conversions montrent que dans les communes périphériques, il subsiste toujours moins d'espaces de bureaux au profit du logement. Cet état de fait risque de recréer des quartiers monofonctionnels dédiés au logement. Dans les quartiers de bureaux monofonctionnels tels que le quartier européen, le marché n'évolue pas spontanément vers plus de logements que par le passé.

Or, une bonne ville est une ville mixte avec une mixité urbaine bien répartie. Néanmoins, pour l'instant, la tendance du marché ne s'oriente pas vers ces objectifs. Il faut dès lors veiller à ce que des espaces de bureaux **continuent d'exister dans les communes périphériques vertes et que les espaces**



délaissés par le bureau ne soient pas complètement envahis par le logement, de sorte qu'ils puissent aussi servir, par exemple, à actualiser le niveau des équipements publics.

Dans les quartiers centraux de bureaux, la contraction observée sera peut-être moins importante qu'envisagée : **le gouvernement et les pouvoirs publics devront encore encourager, négocier voire imposer la mixité telle que portée par le projet de ville si l'on veut également y vivre en dehors des heures de travail.**

Exemple illustratif

Dans le Territoire Nord, les promoteurs vont jusqu'à envisager eux-mêmes des programmes mixtes de logements, bureaux et infrastructures. Néanmoins, si le choix du bureau à 100 % est économiquement plus avantageux, il faudra insister pour faire augmenter le pourcentage de logements dans les projets stratégiques (15 % pour Zin à un minimum de 33 % pour la reconversion de CCN et de Proximus, redéveloppement cadré par une note Projectlines approuvé par l'ensemble des acteurs publics concernés et définissant les ambitions spatiales et programmatiques).

Autre aspect non négligeable, vu l'incertitude liée à l'offre et à la demande de demain, les promoteurs ont désormais accepté le principe de la faisabilité des projets mixtes. Ainsi, alors qu'autrefois une tour réunissant bureaux et logements était exclue (« c'est interdit par les pompiers », « on aura une association de copropriétaires ingérable », « les gros investisseurs n'aiment pas ça »), cela s'avère tout à fait faisable aujourd'hui. La possibilité d'un immeuble-tour mixte flexible à Bruxelles est à porter au crédit de la Covid-19 comme le démontrent les projets Proximus, CCN et WTC4 conçus pendant la crise Covid-19. C'est vrai pour le Territoire Nord, mais pas encore pour le quartier européen dont les porteurs de projet restent réfractaires à la mixité, y compris l'introduction de l'équipement public et du logement.

6.3. TYPOLOGIE DES BUREAUX : GARANTIE POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT ?

Qu'en est-il de la qualité de vie des nouveaux programmes introduits dans d'anciens immeubles de bureaux, notamment le logement ? Comment faire de la conversion de bureaux un levier pour le logement à finalité sociale et contribuer à une meilleure répartition territoriale de cette fonction ?

Certaines typologies de bureaux ont des dimensions similaires à celles des immeubles de logements (neufs) (p.ex. profondeur de 17 mètres pour une typologie « barre »). Dans ce cas, la conversion partielle en logements est facile et les typologies de logements standards (traversants, bi-orientés) prennent aisément la place des espaces de bureaux. Cependant, vu la préférence donnée aux plateaux de bureaux très étendus, de nombreuses constructions sont souvent très profondes – 20 mètres et davantage. Aujourd'hui, très souvent, le volume du bâtiment existant est constitué exclusivement d'appartements standards. D'où des appartements étroits, sombres ou mono-orientés. L'objectif louable de conserver entièrement la structure du bâtiment peut paradoxalement mettre en péril l'objectif louable de qualité de vie. **Comment dès lors conjuguer la conversion avec la qualité de vie future ?**



Les immeubles de bureaux vides peuvent se prêter à l'aménagement d'appartements, mais il faut généralement adapter les uns ou les autres pour assurer le bien-vivre. Soit, dans l'optique de l'**adaptive re-use**, la structure peut être modifiée, par exemple en supprimant une travée ou en créant un patio pour que les typologies d'appartements standards soient de qualité suffisante. Soit, c'est l'occasion de repenser la typologie du logement pour créer des logements de qualité tout en conservant la structure d'un immeuble de bureaux dont les dimensions ne sont pas nécessairement adaptées à cette nouvelle fonction.

C'est la question centrale de l'appel lancé par Immobel et le BMA pour la conversion d'une des tours Proximus dans le quartier Nord. Dans ce cadre, la conception des terrasses a permis à la fois de diminuer la profondeur des plateaux tout en permettant un nouvel espace extérieur multifonctionnel.

Il faudra cependant encore beaucoup de recherches par projet et de projets pilotes pour explorer quelles réponses apporter à l'enjeu de la qualité de l'habitat dans les conversions futures. Peut-être l'utilisation de la structure existante est-elle l'occasion de créer des terrasses extérieures beaucoup plus grandes que d'habitude ? Le noyau sombre intérieur peut-il être valorisé par l'aménagement de locaux à vélos à chaque étage ? Et, ici et là, une buanderie, un bureau, un coin bricolage, une salle de jeux ? Les plans profonds semblent bien adaptés aux concepts de cohabitation qui peuvent utiliser des espaces communs plus vastes.

L'amortissement des espaces de bureaux pourrait-il conduire à des logements plus abordables ? Au lieu de forcer les mêmes produits de logement dans les anciens immeubles de bureaux, on peut y voir l'opportunité de repenser la typologie résidentielle. De même, si la typologie de bâtiments de bureaux ne se prête pas aisément à la conversion en logement et s'il n'y a pas d'ambitions d'*adaptive re-use* ni de développement de typologies innovantes, il vaut mieux y implanter une fonction plus adaptée (équipement public, école) et ne pas forcer le logement de mauvaise qualité. Cet enjeu est particulièrement fort dans les zones où les grands projets urbains sont en voie de planification. Imposer 10 % d'équipement public dans la programmation des conversions permettrait de répondre aux besoins existants et futurs des habitants et usagers des quartiers.

6.4. PARTIR DE L'EXISTANT : UNE NOUVELLE APPROCHE

Développer une stratégie de conversion témoigne d'une évolution dans le rôle de l'architecte : la fin de l'« architecte-star » qui construit son œuvre (et donc qui privilégie un immeuble neuf) au profit d'un changement de paradigme. L'approche du maintien et de la conversion ainsi que la pratique du réemploi impliquent que la « griffe » de l'architecte diminue au profit d'une approche du déjà-là. Cela force les bureaux à ne pas imposer et répéter leur style.

Exemples illustratifs

La proposition de 51N4E dans le cadre de la vente du site Proximus ou encore celle de Trans pour la rénovation de l'immeuble SECO dans le quartier européen. Le projet n'est pas l'application d'un style, mais une approche par rapport à l'existant et le style vient en second temps ou en métissage avec le déjà-là.

La ville du futur ne sera bien entendu pas uniquement composée de conversions de structures existantes. Il convient par ailleurs de faciliter et d'inciter la conversion future. Les bâtiments neufs requièrent dès lors une attention particulière. Il faut **anticiper leur adaptabilité future** en construisant de manière démontable et modulable, en développant **une approche structurelle flexible et adaptable**.

Dans ce sens, le projet porté par la clinique BRACOPS est intéressant, ayant testé l'outil de conception réversible conçu par Bruxelles Environnement et issu du projet Building as Material Banks (BAMB) dans le but de concevoir bien en amont la réversibilité du bâtiment. L'outil, en cours de finalisation, permettra de réduire les démolitions lorsque le propriétaire de l'immeuble souhaite changer de fonction. Il s'agit d'un outil d'aide à la conception qui n'a pas vocation à être coercitif. L'enjeu est ainsi dans l'anticipation de la conversion. Cet enjeu se joue bien avant la demande de permis et il met en exergue l'importance de la conception du projet, lors de la demande de permis.

Exemples illustratifs

Le projet Mobilis est un bel exemple d'anticipation. Le projet de garage 2.0, porté par D'Ieteren Immo, a fait l'objet d'un concours accompagné par le BMA. XDGA, le lauréat, a proposé une structure primaire en béton de 16,2 m x 16,2 m, une hauteur sous-plafond de 7 m et une capacité portante surdimensionnée de 16kN/m². Cette structure capable 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.

Un autre exemple d'anticipation est le projet WTC4, la huitième tour jamais construite de l'ensemble WTC dans le Territoire Nord, dont la conception par 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.

Les exemples cités concernent des projets de construction neuve, il est essentiel que cette préoccupation soit également présente dans des projets de rénovation ou de reconversion.

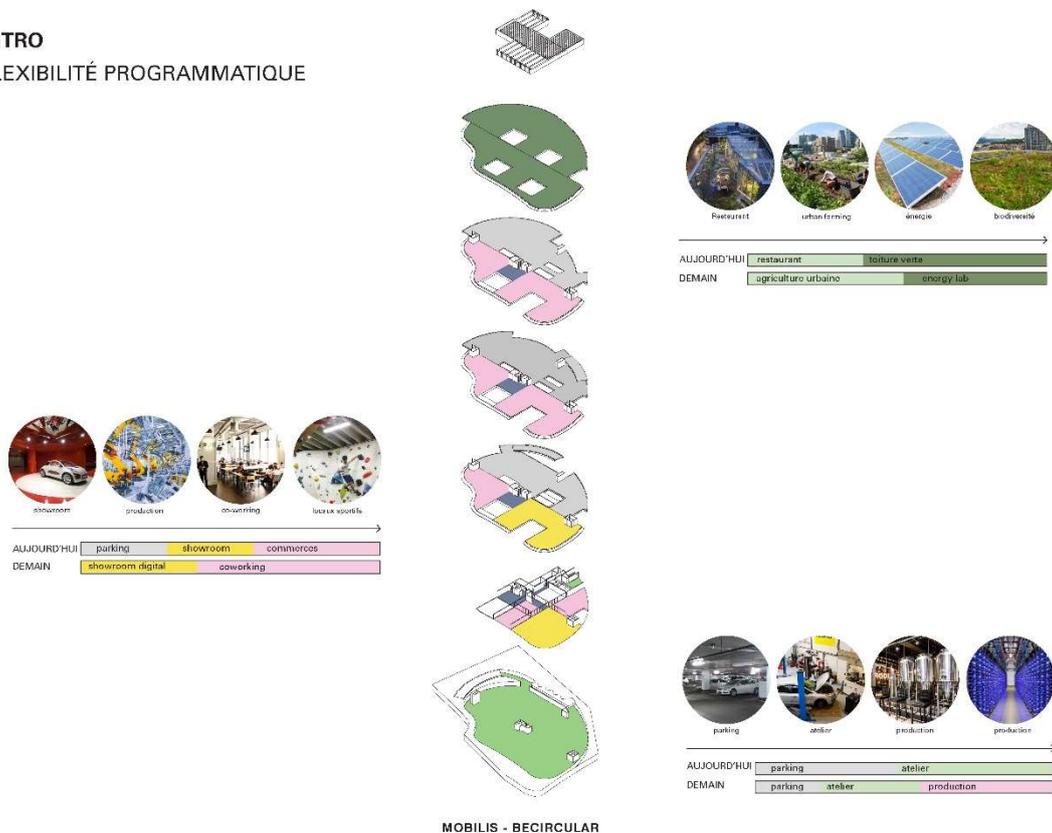


Photo 11 : Travaux en cours pour le projet MOBILIS, exemple de réversibilité du futur bâtiment © Alheembouw/Mobilis

Figure 6 : Flexibilité programmatique du projet MOBILIS

1 INTRO

FLEXIBILITÉ PROGRAMMATIQUE



Source © XDGA/Mobilis

6.5. LA CONVERSION DES BUREAUX ET LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les autorités bruxelloises accordent une grande attention à la réutilisation des matériaux de construction. En effet, en Région de Bruxelles-Capitale, 19 021 m² de bâtiments non résidentiels sont démolis chaque année. Si l'on considère la démolition des bâtiments résidentiels pour un total de 35 505 m², la démolition et la construction sont responsables de 650 000 tonnes de déchets chaque année²¹. Cela va plus loin que le recyclage des déchets de démolition qui, comme pour Zin, est présenté comme un atout de durabilité, mais devient la normalité économique et n'est donc plus innovant en matière de rénovation. La transition écologique doit aussi prendre en compte l'énergie contenue dans les bâtiments lors de leur production et gaspillée lors de leur démolition.

Dans le cas d'une demande de permis portant sur une démolition/reconstruction, Urban exige toujours la réalisation d'une alternative de type rénovation/transformation ou, à tout le moins, la réalisation d'un bilan carbone. De même, l'utilisation de l'outil TOTEM (mis en place par Bruxelles Environnement) est

²¹ Voir le tableau de bord sur : be.circular.be.brussels » Vous cherchez des chiffres sur le secteur de la construction en Région de Bruxelles Capitale ? Parcourez le tableau de bord ! (circulareconomy.brussels)

encouragée afin d'établir un systématisme dans la réalisation des bilans carbone. Cette méthode est validée par les administrations et couvre le cycle de vie complet des matériaux lors de la phase chantier.

Cela dit, dans la pratique, de nombreux permis portent encore sur des opérations de démolition/reconstruction et, ce malgré la mise en place d'incitants tels que l'exonération des charges d'urbanisme pour la conversion de bâtiments de bureau en logements.

Une des raisons derrière cette réalité tient à la forte demande (et la rareté) en immobilier de bureau neuf conforme aux derniers standards pour réduire le bilan carbone et les coûts courants des occupants de l'immeuble pendant sa phase d'exploitation²². Le calcul du bilan carbone est en effet habituellement réalisé soit sur la phase chantier, soit sur la phase d'exploitation, rarement sur tout le cycle de vie du bâtiment. Le promoteur porte le premier bilan carbone et l'occupant, le second. Vu la réduction de la TVA à 6 % pour les opérations de démolition/reconstruction, les exigences des grands employeurs en termes de performance énergétique et l'absence de contraintes sur la production de déchets de construction, les promoteurs privilégient dans la mesure du possible les opérations de démolition/reconstruction.²³

Les nombreux m² que l'on continue à détruire issus de bâtiments tertiaires appellent aux défis de la réversibilité future des bâtiments. Cette réversibilité doit être anticipée bien avant la phase du permis. La démolition des bâtiments constitue généralement encore un avantage économique par rapport à la rénovation, y compris pour des raisons fiscales. Malgré l'intention politique de l'éviter au maximum, elle fait encore partie des pratiques de l'immobilier voire de certains projets urbains lorsque cela s'avère indispensable. Cela étant, elle doit être correctement justifiée aux yeux des autorités délivrantes.

Quels sont les leviers économiques et environnementaux pour encourager la conversion d'immeubles vides en immeubles mixtes conformes à la norme « Nearly zero energy building (NZEB) » ? Les résultats de l'étude lancée par Perspective, en mai 2022, devraient mener aux premières conclusions par rapport à cet enjeu.

²² Cushman & Wakefield, Outlook 2022 for the Regional Office Market

²³ Entretien avec experts lors du workshop 3

Exemples illustratifs

Un exemple récent de conversion attentive aux enjeux environnementaux est la transformation par Conix RDBM de l'immeuble Philips au centre-ville en « Multi », un projet qui est le grand champion de la circularité à Bruxelles.

Trans a remporté le concours pour l'immeuble SECO datant des années 1970, situé dans le quartier européen, grâce à son idée de remplacer les colonnes portantes par un système de suspension par câbles.

Dans les deux cas, la structure de la construction a été préservée, mais aussi fortement modifiée pour améliorer le bâtiment et sa relation avec l'environnement. La créativité de conception selon le principe de l'*adaptive re-use* offre un large spectre de possibilités, entre rénovation totale et démolition totale, deux extrêmes qui jouent souvent l'un contre l'autre comme s'il n'y avait pas de choix entre les deux. Or, toutes les gradations intermédiaires de transformation des structures de construction existantes devraient être considérées.

Le choix de la démolition totale ou partielle si l'on veut améliorer le tissu urbain est parfois nécessaire comme le démontrent les bâtiments de KBC sur l'avenue du port.

Un autre exemple de l'attention portée aux enjeux environnementaux se manifeste dans la Vision partagée pour le quartier européen :

- Avant les travaux, établir un inventaire pré-démolition pour alimenter les filières de réemploi ;
- Pendant les actes et travaux, réduire la production de déchets, privilégier la réutilisation des éléments du bâti existant ;
- Coordonner les chantiers pour la réutilisation des matériaux ;
- Optimiser le flux de matières et réutiliser les déchets sur le site-même.

Ces recommandations se retrouvent de manière similaire dans le projet de Plan d'Aménagement Directeur Midi.



6.6. LA CONVERSION À L'ÉPREUVE DE L'ÉQUATION ÉCONOMIQUE

Quelles dynamiques de l'évolution de la valeur des bureaux quand un bureau n'est plus rentable ? Dans quels cas une conversion est-elle plus rentable qu'une nouvelle construction ?

Du point de vue du promoteur, le choix entre rénovation ou démolition/reconstruction est souvent le résultat d'une équation économique où coûts de construction, coûts fiscaux, taxes et autres charges des deux types d'interventions sont comparés. Une étude lancée par Perspective évaluera la capacité des deux types d'interventions à atteindre les standards environnementaux exigés par les grands employeurs présents en Région de Bruxelles-Capitale et leurs répercussions économiques.

Cette étude comporte quatre volets :

- > La conception de différents scénarios de conversion et de démolition-reconstruction ;
- > L'estimation comparative de l'ensemble des coûts de l'opération immobilière (coûts de construction, coûts de financement, coûts fiscaux, taxes) ainsi que des coûts d'exploitation sur une période de 30 ans ;
- > Une confrontation des tableaux d'estimation comparative avec un à trois autres projets sélectionnés par le Maître d'Ouvrage. Ce volet permet de tirer des conclusions plus larges quant aux leviers de conversion des bureaux vers des fonctions publiques (logements abordables et équipements). Il permet également de relativiser les données afin de garantir l'adaptabilité du tableau comparatif à d'autres projets de conversion. Cela permet de mieux définir les paramètres fixes et ceux qui devront être réévalués en fonction du contexte du projet ;
- > La réalisation d'un bilan carbone (méthode TOTEM, OCARA ou GRO...) qui couvre la phase de l'opération immobilière (5 ans) et celle d'exploitation (30 ans). Ce volet permet de tirer les premières conclusions quant à l'impact environnemental d'une conversion d'un bureau en fonctions publiques (logements abordables et équipements).

L'objectif de cette étude est de fournir un outil d'évaluation concret qui permet d'objectiver les coûts d'une conversion par rapport à une démolition-reconstruction afin d'identifier les leviers économiques disponibles pour favoriser ou accompagner la conversion d'immeubles de bureaux en immeubles mixtes (logements et équipements publics).

Ces enjeux pour lesquels certaines réponses restent encore à trouver amèneront la TF Bureaux à proposer de premières recommandations et à élargir le spectre d'acteurs publics et privés avec qui travailler.



BIBLIOGRAPHIE

AATL, RÉGION BRUXELLES-CAPITALE, SDRB. Observatoire des bureaux 23. Vacance 2008 et vacance cachée. Région Bruxelles-Capitale : Ed. FRANCO M, 2009. 17p

AATL, RÉGION BRUXELLES-CAPITALE. Observatoire des bureaux 28. Permis 2010, les potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements. Bruxelles : Ed. GEETS A. 2011. 19p.

ART & BUILD, Architect sa. Étude des normes RRU facilitant la convertibilité de bureaux. Bruxelles : Art & Build. 2011

BRAT. Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles d'appartements. Bruxelles : BRAT, 2007.

BRAT. Les surfaces de bureaux vacants et non disponibles en Région Bruxelles-Capitale ». Bruxelles : BRAT, 2008.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT. Le secteur de la construction à Bruxelles, constat et perspectives : vers une économie circulaire. Bruxelles : Division Energie, Air, Climat et Bâtiments durables, Bruxelles environnement, 2018.

CANAL ARCHITECTURE. Construire réversible. Paris : Canal Architecture, 2017, avril. 51p.

CANAL ARCHITECTURE. 2 immeubles de bureaux transformés en 288 logements. Paris : Canal Architecture, 2019.

CANAL ARCHITECTURE. Transformations des situations construites. Paris: Canal Architecture, 2020. 91p.

DURMISEVIC E. Circular economy in construction. Design strategies for reversible buildings. Netherlands, 2019. 94p.

FONDATION BÂTIMENT ENERGIE. Guide d'aide à la conception pour des bâtiments transformables et réversibles. Bruxelles : 2020. 57p.

GHYOOT M., PRIGNOT I., VERMEYE S. Rapport 7 : économie circulaire – la conversion d'immeubles de bureaux en logements. Bruxelles : Faculté d'Architecture La Cambre Horta, Observatoire des pratiques innovantes, 2017. 121p.

IDEA Consult and ING Belgique S.A. Plus de logements en Belgique grâce à la reconversion. Rapport d'enquête. Bruxelles : IDEA and ING, 2018. 40p.

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIERE & FONCIERE. Réflexions immobilières. La revue de l'IEIF. Revue n°68, 2ème trimestre 2014. p28-35.

KNIGHT FRANK. Transformation de bureaux en logements, utopie ou véritable opportunité ? Bruxelles : Knight Frank SNC, 2021, juin. 48p.

LASSERRE C, LACONTE P., BÖHLKE A., DOOREMAN B. Bureaux du passé, habitants du présent. Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Études et Planification (Administration de l'Aménagement du territoire et du logement), 2013. 146p.

LEDENT G. Potentiels Relationnels. L'aptitude des dispositifs physiques de l'habitat à soutenir la sociabilité. Bruxelles, le cas des immeubles élevés et isolés de logement. Thèse. Prom: Masson, Olivier. 2014. 492p.

REMOY H. Transformation and typology; vacancy characteristics and conversion capacity. Netherlands: TU Delft, Department of Real Estate & Housing Faculty of Architecture, 2007.

REMOY H. Out of office. Transformation and typology; vacancy characteristics and conversion capacity. Netherlands: IOS Press. TU Delft, Department of Real Estate & Housing Faculty of Architecture, 2010, avril. 259p.

REMOY H., VAN DER VOORDT T. Adaptive reuse of office buildings: opportunities and risks in conversion into housing. Netherlands: Delft University of Technology, 2014. 23p.

URBAN.BRUSSELS. Good living. Rapport de la commission d'experts. Bruxelles : Urban, 2021, octobre. 66p.

VERS.A. Architecture in Belgium - Dubrucq, Anderlecht VANNESTE G. Revue A+ 279. Ed : DE VISSCHER L. Août/Septembre 2019

VIROS C., NAPPI I. Can office conversion help solve the housing crisis in cities? 2021, octobre.

WALDO GALLE, STIJN ELSSEN, Scholen voor de toekomst. Juin 2021. Ed : Vrije Universiteit Brussel

ANNEXES

ANNEXE 1 - LISTE DES WORKSHOPS ORGANISÉS ET À VENIR

Workshop 0 - Aperçu de la connaissance interne, 21 décembre 2021

Oui à la reconversion des bureaux, mais pourquoi, pour qui, comment et où ? Premiers éléments de réponses (Benoît Périlleux)

Analyse et Impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale (Roger Pongi Nyuba)

Analyse de la vacance / reconversion : chiffres et tendances (Sophie Coekelberghs & Veronica Pezzuti)

La reconversion du bureau : une affaire du privé ou du public ? (Kätti Rob et Pierre Lemaire)

Où faut-il prioritairement activer les reconversions en logements publics ou à finalité sociale ? (Yves Van de Castele)

Quel prix économique pour la reconversion en école ? (Julie Lumen & Valeria Cartes Leal)

Discussion avec les experts (Cédric Van Meerbeeck Cushman & Wakefield / Pierre-Alain Franc_UPSI / Tamas Polster_Urbanite advisor)

Workshop 1 - Faisabilité des permis d'urbanisme, 22 mars 2022

Expertises et expériences, constats et enjeux dans le cadre de l'introduction des permis d'urbanisme de (projets) conversion (Pierre-Alain Franck_UPSI)

Expertises et expériences, constats et enjeux dans le cadre de l'introduction des permis d'urbanisme de (projets) conversion (Tamas Polster _ Urbanite Advisors)

Expertises et expériences, constats et enjeux dans le cadre de l'introduction des permis d'urbanisme de (projets) conversion (Cédric Van Meerbeeck _ Cushman & Wakefield)

Trois exemples de conversion réussie et ratée (Diane Gustin, Nicolas Pauwels et Thomas Petitjean _ Urban)

Good Living : petit aperçu d'un changement réglementaire ... et stratégique ? (François Timmermans _ Urban)

Débat : faisons-nous bien ... ou pas ? Discussions entre acteurs de la ville !

Workshop 2 - Logements abordables, 25 avril 2022

Quelles sont les expériences de conversion (ou pas), leurs éventuelles logiques socio-spatiales (ou pas), l'intérêt et la méthode, la satisfaction (ou pas), les écueils / contraintes rencontrés (dont la rencontre de l'équilibre financier), quels seraient les incitants pour y arriver de manière plus efficace, ... ???

Qu'en pense Citydev ? (Nathalie Renneboog)

Qu'en pense la SLRB ? (Cécile Di Egidio)

L'expérience du Fonds du Logement (Saïd Mastari)

L'expérience d'Inclusio (Benedetto Calcagno)

L'expérience de Vicinity (Jean-Baptiste Van Ex)

Débat : alors, est-ce possible de convertir du bureau en logement abordable dans les quartiers prioritaires ?

Workshop 3 - Qualité spatiale, 21 juin 2022

La (re)conversion des bureaux au regard de la qualité, dans son environnement / son contexte urbain, sera le thème du jour.

Seront abordées les questions de gouvernance de projets (qualité spatiale) et de typologies sur mesure (par exemple, intégration de terrasse surdimensionnée, caves aux étages dans les espaces moins lumineux, ...).

Des projets dits exemplaires illustreront des cas de conversion ou de nouveaux modèles de projets mixtes traités par le BMA et son équipe, dans un contexte qui vise soit à inciter soit anticiper la (re)conversion des bureaux.

Intro [Kristiaan Borret]

Inciter la (re)conversion – illustration par le projet Proximus : Projectlines + Concours [Géraldine Lacasse]

Inciter la (re)conversion – Proximus : 'Consultancy assignment relating to the development of innovative residential typologies in the context of the reconversion of an office building' [Luc Vanmuysen - a2o + Abdelmajid Boulaïoun - Multiple]

Anticiper la (re)conversion – illustration par le projet MOBILIS [Greet Mertens - D'Ieteren Immo + Antoine Chaudemanche - XDGA]

Anticiper la (re)conversion – illustration par le projet CITYDOX [Antoine Chaudemanche - XDGA]

Anticiper la (re)conversion – illustration par le projet WTC4 [Johan Anrijs - 51N4E]

Évaluer le potentiel de reconversion – Exemple d'une étude de reconversion [Johan Anrijs - 51N4E]

Débat : la qualité des projets permet-elle de mieux (re)convertir dans tous les cas de figure ?

Workshop 4 – Environnement, 14 septembre 2022

Workshop 5 – Planologie, date à déterminer

Workshop 6 - Séance de clôture, date à déterminer

ANNEXE 2 - PROGRAMMES ET OUTILS FACE AU DÉFI DES PLACES SCOLAIRES DU PRIMAIRE ET DU SECONDAIRE EN RBC

Face à l'augmentation du nombre d'élèves dans les écoles existantes, à la nécessité de construire de nouveaux bâtiments scolaires, à la nécessité d'améliorer la qualité de l'infrastructure scolaire due au vieillissement des bâtiments scolaires et la sous pression d'accueil des élèves, ainsi qu'à la rareté du foncier de taille nécessaire pour la construction d'un équipement scolaire, la Région de Bruxelles-Capitale réagit dans le cadre suivant :

- > Le Programme **Bruxellois pour l'Enseignement et l'Enfance** (Axe 2 de la Stratégie GO4Brussels 2030). Le Service École de perspective.brussels a un rôle d'interlocuteur de référence pour le pilotage de l'ensemble des initiatives développées par la Région en soutien à l'enseignement, dans le respect des compétences de chacun. L'action du Service École s'organise autour de différents biais :
 - **Le monitoring de l'offre et de la demande scolaire** qui permet de suivre l'évolution de la demande en places scolaires au sein de la Région bruxelloise ;
 - **Le soutien à la réalisation de projet d'extension ou de création d'école.** Le Service École accompagne les porteurs de projets scolaires qui le souhaitent dans leur investissement (recherche d'un lieu, aide à la définition du programme, support au lancement des marchés publics d'auteurs de projets et de travaux, soutien dans les différentes phases d'obtention des autorisations urbanistiques, environnementales, ...) ;
 - **L'amélioration de la qualité des équipements scolaires.** Le Service École travaille à l'amélioration de la qualité des équipements scolaires de la Région via le lancement d'appel à projets, la réalisation d'études, la publication de guides, mais également en créant des espaces d'échanges entre acteurs de l'enseignement ;
 - Dans la Stratégie 1 de l'Axe 2 du PRDD, la Région se donne pour objectif de répondre aux besoins en matière d'infrastructures scolaires. La création de nouvelles places devra donc répondre non seulement aux problèmes de déficit actuel, mais aussi aux demandes futures.

Le monitoring de la demande scolaire vise à mesurer à moyen et long terme le nombre de jeunes qui devraient fréquenter l'enseignement fondamental et secondaire en Région de Bruxelles-Capitale. Au niveau de perspective.brussels (IBSA et Service École), la demande scolaire est approchée au moyen du concept de population scolaire, c'est-à-dire le nombre d'enfants qui fréquentent l'enseignement en RBC.

La population scolaire (et donc la demande scolaire) en RBC varie en fonction de :

- > L'évolution démographique de la population en âge de scolarité en RBC ;
- > La navette scolaire²⁴ entre la RBC, la Région wallonne ou la Région flamande.

²⁴ La navette scolaire désigne le fait que les résidents d'autres régions sont scolarisés en Région bruxelloise et inversement : des résidents bruxellois sont scolarisés dans les deux autres Régions du pays. La navette « entrante » étant toutefois supérieure à la navette « sortante ».

ANNEXE 3- ÉVOLUTION DE LA POPULATION SCOLAIRE

En 2017, l'IBSA a réalisé une projection de la population scolaire à l'horizon 2025²⁵. Ce rapport mettait en évidence une croissance attendue entre 2014-2015 et 2024-2025 d'environ 18 500 élèves supplémentaires dans le fondamental (soit 11,5 %). Dans le secondaire, l'augmentation de population scolaire a été estimée à 19 000 unités (soit 20 % en 10 ans).

À noter que le Bureau Fédéral du Plan a publié début 2019 ses nouvelles perspectives démographiques sur la période 2018-2070. Et, si on constate le maintien d'une croissance démographique en Région de Bruxelles-Capitale, celle-ci apparaît plus modérée que précédemment.

Au niveau de la population scolaire, il semblerait que la croissance attendue entre 2015 et 2025 dans l'enseignement fondamental soit in fine de l'ordre 6 500 unités, soit une croissance de 4 % et de l'ordre de 18 000 dans l'enseignement secondaire, soit une croissance de 19 %.

Places créées et programmées à l'horizon 2030

Depuis 2010, on dénombre **493 projets de création de places scolaires**, dans le fondamental et le secondaire, francophone et néerlandophone en Région de Bruxelles-Capitale²⁶ :

- > 324 projets dans l'enseignement francophone (66 %) ;
- > 167 projets dans l'enseignement néerlandophone (34 %)
- > 2 projets relevant tant de l'enseignement francophone que néerlandophone (< 1 %).

Précisément,

- > 38 629 places ont été créées entre 2010 et septembre 2021 :
 - 25 260 dans l'enseignement fondamental (francophone et néerlandophone)
 - 13 369 dans le secondaire (francophone et néerlandophone)
- > 28 652 nouvelles places sont programmées d'ici 2030 :
 - 10 652 dans le fondamental
 - 18 000 dans le secondaire

²⁵Cahier de l'IBSA n°7 : [Projections de la population scolaire bruxelloise à l'horizon 2025](#) –Juillet 2017.

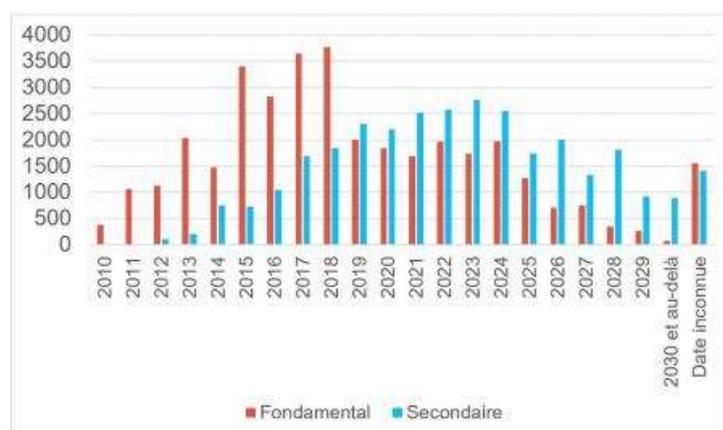
²⁶ Pour en savoir plus sur la manière dont les écoles se sont adaptées à l'augmentation du nombre d'élèves à Bruxelles, voir le Focus de l'IBSA n°37, 2020.

Places créées depuis 2010 et programmées d'ici 2030, enseignement fondamental et secondaire (confondus) en Région de Bruxelles-Capitale (Monitoring de l'offre scolaire, mars 2022, perspective.brussels)

Enseignement fondamental et secondaire	Places créées (2010 – sept. 2021)	Places programmées (d'ici 2030)	Total
Enseignement francophone	26 744	17 255	44 029
Enseignement néerlandophone	11 855	11 397	23 252
TOTAL	38 629	28 652	67 281

Les données relatives aux « places créées » comptabilisent le nombre de nouvelles places effectivement réalisées et ouvertes aux inscriptions entre 2010 et l'instant présent. Les données relatives aux « places programmées » comptabilisent le nombre de nouvelles places qu'il est prévu de réaliser dans le futur.

Graphique. Échéancier de réalisation des places (mars 2022)



ANNEXE 4 - BÂTIMENTS SCOLAIRES ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Une grande majorité des écoles ont été construites entre 1850 et 1931, période durant laquelle l'école devient obligatoire et sont construites les premières écoles publiques. C'est en 1852 qu'apparaît pour la première fois un « programme » de construction des écoles à Bruxelles planifiant la localisation, le choix des terrains, le rapport entre l'école, les bâtiments publics avoisinants et le cadre extérieur de l'école.

La plupart de ces écoles sont localisées dans le Pentagone. Durant cette première période de développement du parc scolaire, de nombreuses écoles sont aussi construites dans les extensions urbaines du XIX^e siècle. Une partie se situe dans les noyaux villageois de l'époque (Cureghem, Anderlecht, Ixelles, Jette, Saint-Josse) :

- > Entre 1932 et 1960, seulement 153 nouvelles écoles sont construites ;
- > Entre 1961 et 1990, la construction de 309 écoles correspond au boom démographique de l'après-guerre ;
- > Entre 1991 et 2006, seulement 55 nouvelles écoles sont bâties correspondant à la chute de la natalité dans les années septante. Durant cette période certains bâtiments sont aussi désaffectés de leur fonction scolaire.

La problématique du développement du parc scolaire à Bruxelles reprend de l'ampleur avec les prévisions de croissance démographique dans les années 2010.

