

Économie & Politique

Belgique

Perspective.brussels a analysé la typologie de la vacance des bureaux afin d'objectiver le potentiel de conversion de ces espaces vides. Seul 1/5 du million de m² de surfaces inutilisées est potentiellement mobilisable pour du logement, selon cet état des lieux.

La conversion de bureaux ne résoudra pas seule la crise du logement à Bruxelles

PAULINE DEGLUME

Alors que des projets d'urbanisation sur la friche Josaphat, aux Dames blanches ou encore au Chant des cailles déchaînent les passions en Région bruxelloise, la reconversion de bureaux vides est souvent brandie comme la solution alternative à la construction de nouveaux quartiers. Le recours accru au télétravail va en effet contribuer à la contraction du stock de bureaux utilisés.

Mais ces espaces vides seront-ils suffisants pour résoudre la crise du logement ? «Nous avons analysé la situation de vacance et le potentiel de conversion vers d'autres fonctions pour tenter d'objectiver cette question. C'est le nouveau fantasme de croire que le bureau va tout résoudre, du problème de monofonctionnalité de certains quartiers aux besoins de logements à finalité sociale», introduit Antoine de Borman, directeur de perspective.brussels.

Formée avec urban.brussels et l'équipe du Bouwmeester, la Task Force Bureaux vient de boucler une étude détaillée qui constituera une pièce importante dans ce débat opposant, souvent de façon caricaturale, la création de nouveaux logements à la préservation d'espaces verts. C'est un véritable travail de fourmis qui a été mené, les immeubles ayant été identifiés un par un pour en évaluer le potentiel de transformation.

Pas de suspense inutile: il ressort de l'analyse que les bureaux vides ne seront pas une source suffisante de nouveaux logements.

Plus d'un million de m² vides

Mais commençons par l'impact de la crise covid sur le marché du bureau. Malgré les annonces de plusieurs grands acteurs de réduire leur surface de bureaux, on n'observe pour l'heure pas de chute brutale.

Pour avoir une idée des dynamiques à l'œuvre, la Task Force s'est penchée sur l'activité du secteur du nettoyage industriel qui dépend notamment de l'occupation des espaces de bureaux. Au cours des deux derniers trimestres de 2021, celle-ci se situait à un niveau comparable à celui d'avant la crise sanitaire. En revanche, le chiffre d'affaires des entreprises bruxelloises de la promotion immobilière et de la construction n'a pas retrouvé son niveau d'avant Covid-19.

Une analyse approfondie de la typologie de la vacance était indispensable pour objectiver le potentiel des conversions issues de bâtiments inoccupés. Sur la base d'un examen des données Inventimmo, on dénombrait 1.002.088 m² de bureaux vides en avril 2022.

Un quart de ces espaces sont situés dans des immeubles de moins de cinq ans. «Une reconversion serait prématurée. La demande de bureaux se maintient pour ces espaces adaptés aux technologies actuelles», indique Antoine de Borman. Une moindre partie des espaces vacants se situe dans des immeubles industriels où l'activité de production n'est pas propice à la cohabitation avec du logement. D'autres immeubles sont situés dans des ZIU (zone d'industrie urbaine) ou ZAPT (zone d'activités portuaires et de transport) où le PRAS n'autorise pas la création de logements.

On retrouve ensuite 88.442 m² de surface de bureaux dans des immeubles résidentiels où la conversion peut sembler à la fois évidente et naturelle. «C'est souvent plus complexe que cela en a l'air», rétorque Antoine de Borman qui évoque des difficultés relatives à la loi sur la copropriété et l'existence d'actes de base qui s'opposent à une affectation résidentielle au rez-de-chaussée.

En enlevant les catégories tout juste citées, la superficie totale de bureaux vides passe du million de m² à un peu moins de 600.000 m².

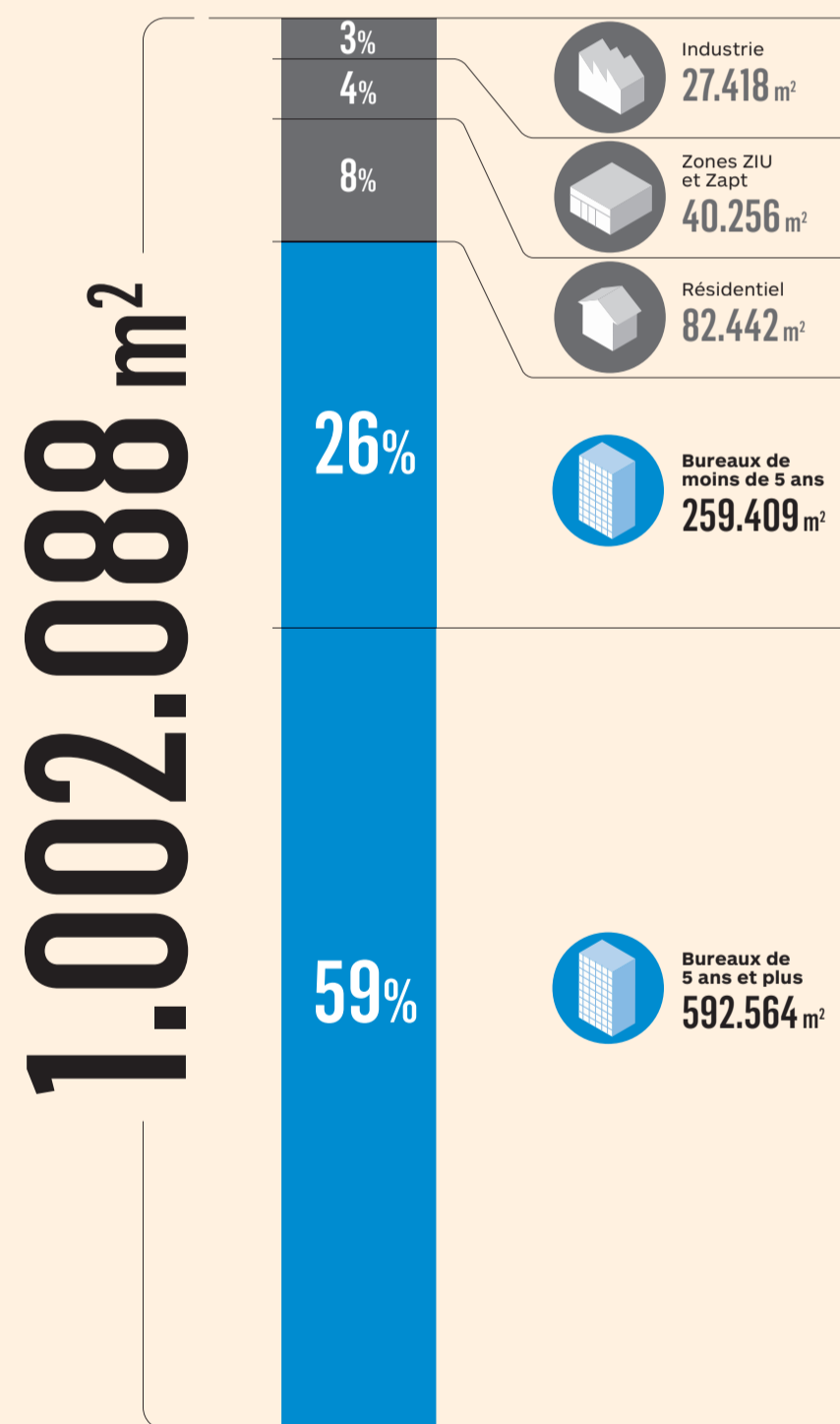
Dispersion de la vacance

La Task Force s'est ensuite penchée sur la part d'immeubles entièrement vides. Presque 80% des espaces vacants se trouvent dans des immeubles remplis à plus de 50% de bureaux. Sur un total de 314 immeubles identifiés avec de la vacance, seuls 35 sont complètement inoccupés. Ce qui ne représente plus qu'une surface de près de 200.000 m². En outre, la plupart de ces immeubles font déjà l'objet d'un projet de réhabilitation.

Selon perspective.brussels, les immeubles partiellement occupés ne sont pas de très bons candidats à la reconversion. «Il est compliqué de faire des investissements pour quelques étages. Surtout que la conversion nécessite de prévoir des

Plus d'un million de m² de bureaux vides à Bruxelles

(chiffres d'avril 2022)



CARACTÉRISTIQUES DE LA VACANCE

Taux de vacance	Nombre d'immeubles	Surface vacante en m ²	% du total
1-10%	79	48.311	8,1
11-20%	86	76.936	13,0
21-30%	42	70.971	12,0
31-40%	20	49.211	8,3
41-50%	20	61.676	10,4
51-60%	14	33.697	5,7
61-70%	10	27.923	4,7
71-80%	5	17.694	2,9
81-90%	3	8.074	1,4
91-100%	35	197.531	33,3

Source: Perspective Brussels, Inventimmo

logements traversants et des espaces extérieurs. C'est une mixité qui est compliquée au niveau architectural et du point de vue de l'occupation», avance Antoine de Borman.

Et les immeubles n'ont pas toujours qu'un seul propriétaire. «À titre illustratif, il aura fallu deux ans et demi aux promoteurs pour racheter l'immeuble Arlon 53 qui était une copropriété, alors que cet immeuble sera rénové et maintenu dans son occupation bureau», lit-on dans l'étude.

Et la Task Force de conclure que l'analyse «démontre que le nombre global de près d'un million de m² de bureaux vides ne signifie pas que ces espaces sont mobilisables immédiatement. Tout espace vide n'est pas susceptible d'être converti et, le cas échéant, pas forcément dans l'immédiat.»

Le directeur de perspective.brussels rappelle, quant à lui, qu'on s'attend dans la décennie à venir à une croissance annuelle de 2.500 ménages en Région bruxelloise, ce qui nécessite la création d'environ 250.000 m² de logements chaque année. «Même en considérant qu'ils seront tous transformés en habitations, les 200.000 m² de bureaux reconvertis, parfois vacants depuis plusieurs années, ne représentent donc qu'un dixième de l'effort à fournir pour répondre aux besoins en logements sur dix ans.»

Qui plus est, les reconversions techniquement possibles ne seraient pas systématiquement souhaitables, en raison de la répartition spatiale de la vacance. «Beaucoup d'immeubles vides sont situés dans des quartiers déjà trop denses où l'ajout de logements n'est pas pertinent en matière d'aménagement urbain. Cela ne veut pas dire qu'il ne faut rien faire dans ces espaces inoccupés où l'on peut imaginer des occupations temporaires et des équipements scolaires, mais on se situe alors dans un autre registre. La reconversion de bureaux n'apportera pas la solution à la crise du logement, mais cela apportera une contribution à l'effort», conclut Antoine de Borman qui rappelle que la tendance est déjà bien ancrée avec 1,6 million de m² de bureaux convertis depuis 1997. En 2018 et 2019, 20% des logements produits étaient issus d'une transformation.

Le surcoût de la conversion

Last but not least: la question du coût plus important des conversions par rapport à la construction explique en grande partie, selon la Task Force, la production très faible de logements à finalité sociale issus de la conversion de bureaux. Tant Citydev que le Fonds du logement ne souhaitent plus se lancer dans ce type de formule, les impératifs budgétaires et les conditions de contrat de gestion ne leur permettant pas des achats et conversions à n'importe quel prix.

«Beaucoup d'immeubles vides sont situés dans des quartiers déjà trop denses où l'ajout de logements n'est pas pertinent en matière d'aménagement urbain.»

ANTOINE DE BORMAN
DIRECTEUR DE PERSPECTIVE.BRUSSELS

Des acteurs privés comme Inclusio et Vicinity qui ont réalisé une poignée de projets de ce type jugent cette réserve foncière intéressante, mais à des prix de moins en moins soutenables. Les taxes communales sur les bureaux jusqu'à l'obtention du permis et le paiement du précompte immobilier tout au long de la procédure figurent parmi les obstacles financiers.

CEO de la société de conseil en immobilier Anixton et professeur en immobilier à l'École polytechnique de Bruxelles (ULB), Vincent Gérin estime, lui aussi, qu'il est en partie erroné de prétendre résoudre le problème du logement et surtout du logement abordable par la reconversion des bureaux vides. Outre la dispersion de la vacance dans de nombreux immeubles objectivée par l'étude, le nouveau règlement régional d'urbanisme (Good Living) adopté récemment par l'exécutif régional rendra, selon lui, la reconversion encore plus compliquée et chère.

Ainsi, l'obligation de disposer d'un extérieur privatif qui ne posera pas de problème pour du logement neuf sera onéreuse dans le cas d'une reconversion, car cela implique une modification profonde de la façade. Autre exemple: l'obligation pour tout logement de plus d'une chambre d'avoir des fenêtres dans au moins deux directions sera impossible dans les immeubles de bureaux anciens avec une profondeur d'une vingtaine de mètres ou plus.