

CERCLE GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTÉRAIRE, 5 rue de la loi, 1000 Bruxelles

TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS OU ECOLES EST POSSIBLE ET URGENT

Déjeuner-débat mensuel « Ville et Société » du 16 JUIN 2011.

Le débat a été introduit par

Christian LASSERRE, Consultant(CLI) et responsable académique, Executive Master en Immobilier, UCL School of Management,

Christos DOULKERIDIS, Ministre en charge du logement à Bruxelles, et

Didrik van CALOEN, Vice-président de l'Union professionnelle du secteur immobilier

INTRODUCTION ET EXPOSE.

Au niveau de l'offre on constate un niveau élevé de vacance d'immeubles à usage monofonctionnel de bureaux à Bruxelles. Ceci appelle un examen de leur transformation possible immédiate en d'autres usages. Une étude conjointe par le consultant CLI et la Fondation pour l'environnement urbain pour le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a examiné en détail les cas de transformations réussies de bureaux en logements et en écoles, montrant les possibilités du système et aussi ses limites si aucune flexibilité n'est imposée au départ. Cette étude a été exposée par Christian LASSERRE. On trouvera ci-joint cet exposé (ANN.), ainsi que la préface de la publication par Pierre LACONTE, Président de la Fondation (ANN.).

L'évolution démographique de la Région bruxelloise, son solde migratoire positif, l'augmentation de la taille des familles et la présence de quelque 80.000 résidents non enregistrés engendrent quant à eux une demande de logements insatisfaite. Ce problème a été présenté par Christos DOULKERIDIS. Il a notamment présenté son appel à projets pour une rénovation subventionnée de quelque 200 immeubles vacants (100 € par m<sup>2</sup> libérés en trois tranches) en vue de leur mise sur le marché à 2.500€ le m<sup>2</sup> ou leur mise en gestion pour 9 ans par une agence immobilière sociale, ce qui constitue pour le propriétaire une garantie de paiement des loyers. Son exposé est repris en ANNEXE.

Par ailleurs le secteur privé est prêt à apporter son concours à une offre accrue de logements et d'écoles. Ainsi la Communauté flamande a lancé un appel d'offres pour un programme de transformation d'immeubles existants en écoles - nécessitées par la pression démographique - , remporté par AG Fortis immobilier, expérience en cours. D'autres types de contrats peuvent être cités. L'apport du secteur privé a été présenté par Didrik van CALOEN, qui a confirmé son soutien à la politique du Ministre.

DEBAT.

Le débat a notamment porté sur les questions suivantes :

- Le foncier doit-il rester public ? La réponse est que les partenariats avec le secteur privé peuvent parfaitement porter sur leurs propres terrains/immeubles, les terrains publics n'étant pas toujours aisément accessibles.

- Quid des écoles ? Réponse : Un budget de 9 millions d'€ a été prévu par la Région à cet effet pour 2012. Les PPP pour les écoles néerlandophones sont en plus.
- Quid de la définition du logement subventionné ? Réponse : Il s'agit des logements sociaux et moyens tels que définis actuellement, mais à situer dans un cadre institutionnel rationalisé (en accord avec les sociétés existantes) et un meilleur contrôle de la dimension des logements sociaux par rapport à la composition familiale et du niveau de revenus des demandeurs. Le Ministre examine aussi la création de logements aidés spécifiques pour la classe d'âge des moins de 35 ans.
- Quid des logements transformés en bureaux ? L'indifférence de certaines communes à la poursuite de telles transformations est contraire à l'intérêt de la Région.
- Peut-on limiter la politique du logement aux seules 19 communes de la Région ? Réponse : ce n'est pas l'idéal mais la Région ne peut pas investir sur la base d'un élargissement hypothétique de sa superficie.

## ANNEXE

### LA RECONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS OU EQUIPEMENTS SOCIAUX: 25 REALISATIONS A BRUXELLES – OUVRAGE A PUBLIER PAR LA REGION BRUXELLOISE

#### PREFACE

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

#### SITUATION ACTUELLE.

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

Quant à la demande, la tentation d'une surestimation ne peut être niée. La surface de travail par membres du personnel des institutions européennes est en effet très supérieure aux normes courantes en la matière, ce qui ne saurait perdurer indéfiniment. Depuis que les institutions européennes – chacune pour son compte – ont la possibilité de formuler leur propre politique immobilière, elles jouent des possibilités offertes par le marché pour effectuer elles-mêmes des choix de localisation et faire pression sur les prix. En d'autres termes on ne peut plus parler de

croissance linéaire de la demande. De plus il y a lieu de noter la difficulté croissante pour les institutions européennes d'acquiescer, voire simplement de prendre en location de nouveaux immeubles. On l'a vu dans le cas de la prise en location de l'immeuble « Capital » place Schuman, qui s'est heurtée à une forte résistance de la Commission compétente au sein du Parlement européen, vu le progrès de l'euro-scepticisme.

Face à cette situation d'offre pléthorique on a pu constater, conformément au principe du « Filtering down » (Brian J.L. Berry) une adaptation du marché immobilier par une délocalisation rapide des bureaux existants vers des bureaux neufs à loyers attractifs. Ceci provoque une chaîne de déménagements accompagnée d'une spirale de diminution de valeurs des immeubles délaissés aboutissant à des espaces vacants (1.6 millions de m<sup>2</sup> disponibles au début de 2011, selon l'agence DTZ, soit 12% du stock total).

Par ailleurs en l'absence de contrôle effectif des affectations on constate une « percolation », c.à.d. une adaptation du marché par changement d'affectation des surfaces existantes, principalement de la fonction économiquement la plus « faible » (logement) vers la fonction la plus « forte » (bureau). Ceci ne demande aucun investissement sauf la mise hors service des salles de bain.

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

#### ROLE POSSIBLE DES POUVOIRS PUBLICS.

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

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

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

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

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

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

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

C'est ce qu'illustrent les 25 exemples de transformation réussie de bureaux en logements présentés dans l'étude pour le Ministère de la Région bruxelloise par CLI et la Fondation pour l'environnement urbain.

ANNEXES 2 & 3 : A suivre.