

**pierre laconte**

seres

# **mutations urbaines et marchés immobiliers**

**oyez**

## MUTATIONS URBAINES ET MARCHES IMMOBILIERS

### LE DEVELOPPEMENT DES IMMEUBLES DE BUREAUX A BRUXELLES

#### Sommaire

1. L'urbanisme de Bruxelles illustre les effets d'une politique urbaine de laisser-faire proche du modèle nord-américain. Ce type de politique a permis aux promoteurs et constructeurs privés les plus dynamiques de développer librement leur action pendant plus de dix ans et a entraîné des phénomènes susceptibles de se reproduire dans d'autres grandes villes européennes où des processus semblables sont en gestation.

2. L'ouvrage est divisé en deux parties, une partie descriptive et une partie explicative.

3. La partie descriptive de l'ouvrage porte sur la transformation de Bruxelles depuis 1960. L'implantation du siège provisoire de la Commission des Communautés Européennes a marqué le déclenchement d'un important développement de Bruxelles en tant que centre d'affaires international. Les surfaces de bureaux sont passées de un million et demi à cinq millions de mètres carrés sans compter les transformations de logements en bureaux.

On a vu se transformer plusieurs parties du centre de Bruxelles en zones d'affaires monofonctionnelles qu'une politique de travaux routiers a rendues aisément accessibles aux automobilistes en même temps que se créait un réseau de métro de type radial.

Cette transformation de la ville, appuyée par un investissement collectif important en routes et en transports en commun centre-périphérie, a eu un effet puissamment centrifuge sur la population de nationalité belge qui a émigré vers des banlieues principalement pavillonnaires. Un jeu de migrations en chaîne s'est opéré. Les logements laissés vacants et non occupés par des bureaux ont été en partie repris par de nouvelles classes d'habitants, notamment des immigrants de nationalité étrangère travaillant dans le secteur de la construction. La présence de ces derniers a renforcé la tendance à l'émigration des habitants restants (phénomène de "filtering-down"). En outre, des surfaces à usage initial de logements se sont transformées en bureaux (phénomène de "percolation").

4. Les mutations urbaines ainsi décrites sont analysées dans l'ouvrage sous l'angle des relations entre les forces du marché immobilier et financier et les institutions politiques. L'ouvrage montre comment les comportements des pouvoirs publics, tels qu'ils s'expriment par leurs programmes d'infrastructure et leurs plans d'aménagement ont appuyé les activités des promoteurs et constructeurs privés. En outre, un faisceau de lois et de règlements a agi dans le même sens.

5. Les mécanismes économiques et financiers des opérations d'investissements en bureaux sont analysés dans l'ouvrage à partir d'exemples réels qui révèlent la rentabilité remarquable de ce type d'appropriation de l'espace, même au moment où des signes de saturation apparaissent. La constitution d'actifs immobiliers par emphytéose sur des terrains appartenant à des pouvoirs locaux, le leasing immobilier et le financement par recours à l'épargne publique figurent parmi les techniques nouvelles utilisées.

6. Ainsi, les convergences entre les forces du marché et les institutions constituent-elles le facteur explicatif majeur des transformations de Bruxelles et corrélativement de l'ensemble de la Belgique urbanisée. Les phénomènes constatés en Belgique sont constamment mis en parallèle dans l'ouvrage avec les situations constatées aux USA, telles qu'elles sont notamment décrites par la littérature la plus récente de ce pays.

---

# URBAN CHANGES AND THE PROPERTY MARKET

## THE DEVELOPMENT OF OFFICE BUILDINGS IN BRUSSELS

### Abstract

1. Town planning in Brussels provides an illustration of an urban policy of non-interference close to the North American model. This type of policy has allowed the most dynamic of the private developers and builders to have an almost free hand for more than ten years and has produced results that are also likely to occur in other large European cities where similar processes are taking place.

2. The book is divided into two parts: descriptive and explanatory.

3. The descriptive part deals with the transformation of Brussels since 1960. When the Commission of the European Communities made Brussels its provisional seat, this set in motion an important development of the city as an international business centre. Office space rose from 1 1/2 million to 5 million square metres, without taking into account the housing transformed into offices.

Several parts of the centre of Brussels have become monofunctional business zones that have been made easily accessible to motorists through special road-works. A radial underground system has also been implemented.

This transformation of the city, supported by a large collective investment in roads and public transport from the centre to the outskirts, has had a strongly centrifugal effect on the Belgian population, which has emigrated towards the suburbs with its detached housing. This has led to a sort of chain migration. The housing left vacant and unoccupied by offices have been partly taken over by new classes of residents, notably immigrants of foreign nationality working in the construction field. The presence of the latter has reinforced the emigration tendency of the remaining residents (phenomenon of filtering-down). In addition, areas originally intended as housing have been transformed into offices (phenomenon of percolation).

4. These urban changes are analysed in the book from the angle of relations between the property and financial market and political institutions. The book shows how the behaviour of the public authorities, as expressed in their structure plans and development programmes, has helped the activities of the private

developers and builders. In addition, a bundle of laws and rules has acted to the same effect.

5. The economic and financial mechanism of investment transactions in offices is analysed in the book on the basis of real examples which show the remarkable yield of this type of appropriation of space, even at a time when there are many signs of saturation. The setting-up of real estate through long-term lease on land belonging to local authorities, property leasing and financing by resorting to public saving figure among the new techniques that have been employed.

6. In this way, the convergence between the forces of the market and the institutions forms the major explanatory factor of the transformations in Brussels and, in the same way, in the whole of urbanized Belgium. The phenomena observed in Belgium are constantly compared in the book on a parallel with situations observed in the USA, such as those described in recent American literature.

## TABLES DES MATIERES

— INTRODUCTION GENERALE .....	15
— TITRE I: LES MUTATIONS URBAINES .....	23
Introduction	
CHAPITRE I: TENDANCES RECENTES AUX U.S.A. ....	25
1. Désurbanisation et contre-urbanisation .....	25
2. Développement des centres d'affaires .....	28
CHAPITRE II: TENDANCES RECENTES EN BELGIQUE ET MUTATIONS DE BRUXELLES .....	33
1. Urbanisation et contre- urbanisation en Belgique .....	33
2. Mutations de Bruxelles .....	38
3. Visage de la ville et perception par les habitants .....	40
Conclusions du titre I .....	44
— TITRE II: CADRE INSTITUTIONNEL DES MUTATIONS URBAINES: DROIT DE LA PROPRIETE ET INTERVENTIONS PUBLIQUES .....	
Introduction	
CHAPITRE I: STATUT DE LA PROPRIETE .....	51
1. Evolution du droit de propriété sur des immeubles ....	51
2. Droits d'appropriation et environnement urbain .....	62
CHAPITRE II: DROIT DE L'URBANISME ET EXERCICE DE LA PROPRIETE .....	67
1. Dispositions principales de la législation relative à l'urbanisme .....	67
2. Vers des procédures de concertation dans l'établissement des plans d'urbanisme .....	69
CHAPITRE III: LOIS ET REGLEMENTS AYANT UNE INFLUENCE SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	75
1. Typologie des interventions publiques .....	75
2. Exemples de dispositions réglementaires constituant un moyen d'intervention des pouvoirs publics dans l'aménagement du territoire de Bruxelles-Capitale ..	82
Conclusions du titre II .....	86

— TITRE III: CADRE FINANCIER DES MUTATIONS URBAINES: PRODUCTION ET REPRODUCTION DU CAPITAL IMMOBILIER .....	89
Introduction	
CHAPITRE I: NOUVEAUX AGENTS DU DEVELOPPEMENT URBAIN -NOUVEAUX MODES DE FINANCEMENT .....	91
1. Les propriétaires fonciers .....	91
2. Les promoteurs et constructeurs immobiliers .....	92
3. Schéma de raisonnement d'une promotion de bureaux à Bruxelles .....	93
4. Commentaires .....	96
CHAPITRE II: CONTEXTE FINANCIER ET PROPRIETE FONCIERE .....	99
1. Nouveaux modes de financement et démembrement de la propriété .....	99
2. Domaines d'application des nouveaux modes de financement .....	100
CHAPITRE III: LE LEASING IMMOBILIER, EXEMPLE D'INNOVATION FINANCIERE DES ANNEES 60 .....	103
1. Leçons tirées de l'expérience américaine .....	103
2. Logique financière du leasing .....	105
CHAPITRE IV: PARCELLISATION FINANCIERE DE L'IMMOBILIER PAR APPEL A L'EPARGNE PUBLIQUE .....	111
1. Leçons de l'expérience américaine .....	111
2. Pratiques en Belgique .....	112
Conclusions du Titre III .....	115
— TITRE IV: ECONOMIE FONCIERE DES MUTATIONS URBAINES: MARCHES IMMOBILIERS ET USAGE DU SOL .....	117
Introduction	
CHAPITRE I: ELEMENTS RELATIFS A LA DETERMINATION DES VALEURS FONCIERES .....	119
1. Facteurs affectant les valeurs .....	119
2. Jeu des facteurs de valorisation dans la pratique de la promotion immobilière .....	123
3. Jeu des acteurs .....	127
CHAPITRE II: ELEMENTS RELATIFS AU PARC DE BUREAUX .	129
1. Estimation du parc de bureaux .....	129
2. Estimation de la demande .....	131

3. Evolution du prix des surfaces-plancher .....	134
CHAPITRE III: ELEMENTS RELATIFS AU PARC DE LOGEMENTS .....	137
1. Eléments de référence relatifs au développement résidentiel à l'échelon national .....	137
2. Eléments relatifs à Bruxelles .....	140
CHAPITRE IV: CLOISONNEMENTS ET PERCOLATION ENTRE MARCHES .....	145
Conclusions du Titre IV .....	148
CONCLUSIONS GENERALES .....	151
ANNEXES: REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	
INDEX DES NOMS	
INDEX DES MATIERES	
CARTES	
GRAPHIQUES	
TABLEAUX	

# mutations urbaines et marchés immobiliers

*Dans quelle mesure les marchés immobiliers sont-ils en interaction avec le contexte politique et administratif?*

Pour répondre à cette question, la mutation de Bruxelles constitue un cas intéressant à étudier.

Cette mutation se situe dans la ligne des tendances constatées antérieurement aux Etats-Unis (désurbanisation et contre-urbanisation).

Les interventions publiques à Bruxelles ont influencé les marchés d'une manière propre à cette ville. Elles ont favorisé l'action des promoteurs et constructeurs les plus dynamiques.

Ces interventions sont analysées dans l'ouvrage à la fois sous l'angle du droit privé, du droit public, des méthodes de financement et de la rentabilité des opérations.

Au plan des méthodes, l'étude met en valeur un double mécanisme d'interaction entre sous-marchés immobiliers: celui par lequel toute construction neuve entraîne une chaîne de relocalisations et celui par lequel les mêmes surfaces passent d'un sous-marché à un autre.

## *L'auteur*

Né à Bruxelles en 1934

Doctorats en droit et en sciences économiques à l'Université de Louvain

Fulbright scholar aux Etats-Unis

Chargé de mission au Gouvernement Provincial du Brabant pour les problèmes concernant l'urbanisme à Bruxelles (1965-1967)

Directeur du Service Expansion de l'Université de Louvain et co-auteur des plans de la nouvelle ville universitaire de Louvain-la-Neuve (depuis 1967)

Délégué du Gouvernement Belge à la Conférence des Nations-Unies sur l'Habitat (Vancouver, 1976)

Missions d'expert dans le domaine de l'aménagement urbain en Belgique, France, Italie, Indonésie et Malaisie

Membre du Comité Directeur du Centre International d'Etudes de Politique Foncière