

# Observatoire des bureaux n°33 Vacance 2013 à Bruxelles et en périphérie

Conférences du 18 février 2014  
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS

Pour la troisième fois, la Direction Études et Planification (Bruxelles Développement Urbain) et le service Inventimmo (citydev.brussels) se sont penchés sur l'état du marché immobilier de bureaux dans la périphérie de Bruxelles.

En 2009, une première analyse dans la zone proche de l'aéroport (Machelen-Zaventem) avait apporté des résultats étonnants. Le pourcentage de vacance commercialisée dépassait largement les 30%.

En 2010, la même analyse, étendue à toute la périphérie, confirmait ce pourcentage plus que préoccupant.

En 2013, l'administration bruxelloise a arpenté à nouveau les parcs d'affaires en périphérie pour y cerner la vacance. Les chiffres sont toujours aussi inquiétants. Ils le sont d'autant plus que la vacance persistante -donc structurelle- est cette fois identifiée.



## VACANCE À BRUXELLES

En croisant leurs données sur le territoire régional, les deux administrations ont examiné l'état du marché bruxellois, comme ils le font depuis 2007. Les pourcentages de vacance se réduisent enfin dans les quartiers décentralisés, conformément à ce qui avait été annoncé dans la précédente étude.

### Vacance par quartier

L'importance de la vacance commercialisée atteint 8% du stock fin 2013.

La tendance baissière est surtout sensible dans les quartiers décentralisés. Elle est significative dans ceux comprenant un stock important.

### Dynamique immobilière

Avec une demande qui pourrait croître quelque peu, grâce à une légère amélioration de la situation économique en Belgique, le taux de vacance devrait encore diminuer en 2014.

L'offre récente, peu importante, qui caractérise jusqu'ici une certaine autorégulation du marché immobilier, assurera ainsi son délicat équilibre. L'offre disponible pendant des années reste en effet trop importante.

## Loyers

Le loyer médian, au niveau régional, est en baisse, passant de 160 à 150EUR/m<sup>2</sup>/an, avec des loyers très souvent supérieurs dans les quartiers centraux et inférieurs dans le décentralisé. Les montants exacts divergent des sommes annoncées par l'effet d'incitants confidentiels.

## Projets

À court terme (2014), très peu de surfaces nouvelles seront mises en location ou en vente.

À moyen terme (2015 et 2016), la Brussels Tower (63.000 m<sup>2</sup>, Quartier Nord) devrait constituer le seul arrivage important, avec les bureaux du site Chambon (20.000 m<sup>2</sup>, Centre). Les autres projets sont reportés après 2016 : tours Victor (Quartier Midi), Silver Tower et WTC 4 (Quartier Nord).

Ces projets peuvent toutefois être mis en œuvre rapidement si nécessaire car la plupart ont déjà été autorisés. L'intérêt que pourrait porter la Commission européenne aux développements immobiliers dans le Quartier Nord activerait évidemment leur construction.

## Vacance persistante

La durée de commercialisation traduit l'aspect qualitatif de la vacance. C'est une donnée essentielle qui précise, mieux que le taux général de vacance, la capacité attractive des surfaces de bureaux disponibles.

Elle a été classée en trois catégories : inférieure à 3 ans, de 3 à 7 ans et supérieure à 7 ans.

Le pourcentage général de vacance, plutôt faible, cache un profond et large problème, qui s'aggrave. En effet, si l'importance de la vacance persistante diminue quelque peu entre 2012 et 2013, l'écart entre les durées de vacance s'élargit.

La vacance persistante touche tous les quartiers et la demande n'arrive pas à l'éponger, y compris dans des quartiers aux immeubles de bureaux récents.

Commercialiser des bâtiments disponibles depuis plus de 7 ans est une tâche très difficile. Cette catégorie représente 23% de la disponibilité dans le Quartier Européen alors qu'elle n'atteint pas 15% dans le Quartier Louise (par rapport aux 20% recensés dans toute la région).

## VACANCE EN PÉRIPHÉRIE

La situation ne s'améliore que très légèrement en périphérie. Si le taux de vacance a quelque peu diminué entre 2010 et 2013, il dépasse encore les 30%.

C'est autour de l'aéroport, où se concentrent 75% de tous les bureaux en périphérie, que la vacance reste la plus inquiétante.

## Vacance persistante

L'importance de la vacance persistante (>3 ans) est encore plus aiguë en périphérie qu'à Bruxelles. Plus des deux tiers des superficies vides, qui étaient déjà sur le marché en 2010, sont toujours commercialisés sans succès en 2013.

Face à une telle crise immobilière, les propriétaires se résignent à brader les prix de location.

## Evolution du stock depuis 4 ans

Rénovation, démolition, conversion et construction. La faiblesse du processus de rénovation à l'œuvre dans les parcs d'affaires est étonnante, alors que certains ont été construits il y a quelques dizaines d'années. Cette faiblesse est encore plus évidente en la comparant à l'ampleur et la continuité du même processus en région bruxelloise.

Dix bâtiments rénovés avaient été recensés en 2009. Quatre ans plus tard, quinze autres immeubles ont été modernisés. Ces 25 bâtiments totalisent 49.500 m<sup>2</sup> (soit 3% du stock de bureaux en périphérie).

Aucune conversion de bureaux en logement et aucune construction de nouveaux bureaux n'ont été constatées.

## Projets

En 2009, les projets de bureaux annoncés en périphérie avaient été comptabilisés, pour un total de 891.000 m<sup>2</sup>. Pas un seul de ces mètres carrés n'a reçu la moindre ébauche de concrétisation.

Si les 163.000 m<sup>2</sup> de bureaux prévus sur le site Uplace à Vilvorde ne le sont plus aujourd'hui, les autres projets ne sont pas abandonnés pour autant.

## Décentralisé et périphérie (NO & NE)

Plus de 95% de l'offre autour de Bruxelles se concentrent au nord de la ville, entre Dilbeek et Zaventem.

Alors que la périphérie est régulièrement présentée en tant que concurrente de Bruxelles pour l'attraction qu'elle exerce sur les entreprises tertiaires, un relevé des sociétés installées des deux côtés de la limite régionale nuance fortement cette affirmation. Les entreprises obéissent à une logique de localisation complexe qui dépend de nombreux critères. Chaque entreprise privilégie tel ou tel aspect favorable à un développement qui lui est propre. Le loyer, la taxation locale, la proximité du ring ou de l'aéroport ne sont pas, loin de là, les seuls critères de sélection. Le taux de vacance en est la preuve ; il est nettement plus élevé en périphérie nord-est que dans les quartiers bruxellois voisins (32,1% et 12,3% pour un stock de bureaux d'importance similaire).

Dans l'Airport Plaza (Zaventem), quatre occupants viennent de Bruxelles et quatre autres des environs. Presque un tiers de l'ensemble est toujours inoccupé.



## CONCLUSIONS

Au premier coup d'œil sur les taux de vacance, l'état du marché immobilier s'améliore à Bruxelles et ne s'aggrave pas davantage en périphérie.

En regardant de plus près les pourcentages consacrés à la vacance persistante, le constat est moins positif. Que dire d'une commercialisation infructueuse depuis plus de 3 ans lorsqu'elle représente 3/5 de l'offre à Bruxelles et 2/3 en périphérie ? Qu'ajouter d'autre, alors qu'elle concerne souvent des immeubles récents comme la Rogier Tower, parfois très récents comme ceux du Corporate Village (pour ne prendre que deux exemples) – ici aussi bien que là-bas ? La suroffre est structurelle, en ville et dans son hinterland. Elle représente 4% du stock de bureaux dans les quartiers centraux et 7% dans les quartiers décentralisés mais touche 21% du stock en périphérie.

La périphérie n'est pas l'aspirateur à entreprises bruxelloises décrit dans certains articles de presse alarmistes. Aucune action publique pour réguler le marché immobilier dans cette zone n'est perceptible. La conversion de bureaux est absente, la rénovation timide et les projets gelés.

L'importance de la vacance devrait encore décroître quelque peu à Bruxelles, avec une amélioration de la conjoncture économique en Belgique qui reste fragile, sinon incertaine. Depuis le début de la crise économique, l'équilibre du marché immobilier de bureaux résulte d'une nouvelle offre aussi faible que ne l'est la demande. Plusieurs grands projets s'accumulent toutefois à l'entrée du pipeline, attendant des jours meilleurs ; un seul en sortira à court terme. Pourtant, les loyers diminuent.

Sur les 8% de vacance, 5% sont structurels (persistants) et 3% participent réellement à la dynamique offre-demande. 20% des surfaces disponibles sont commercialisés depuis plus de 7 ans.

Or la conversion, surtout résidentielle, d'immeubles de bureaux obsolètes n'offre qu'une solution partielle, et à Bruxelles seulement. 640.000 m<sup>2</sup> ont été convertis en 16 ans, en constante augmentation. Mais une grande partie des 630.000 m<sup>2</sup>, commercialisés depuis plus de 3 ans, s'avère difficilement convertible (par leur caractère récent, leur forme architecturale ou leur situation urbanistique). D'autre part, la tendance à rationaliser l'espace occupé par poste de travail détermine une prise en occupation nette qui est devenue négative. La rénovation du parc immobilier existant devrait se poursuivre, en observant qu'il accueillera plus d'employés sur une surface moindre.

Rénovation dans l'Ikaros Park (Zaventem). A l'arrière-plan, un immeuble déjà modernisé.



### Contacts

Michel DE BEULE, Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain  
Rue du Progrès, 80 / 1 – 1035 Bruxelles  
Tél. 02/204.23.40  
E-mails : [mdebeule@sprb.irisnet.be](mailto:mdebeule@sprb.irisnet.be)  
[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Etudes et Observatoires](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Etudes%20et%20Observatoires)

Alain DOORNAERT et Bart HANSENS  
Service Inventimmo de citydev.brussels – Rue Gabrielle Petit, 6 – 1080 Bruxelles  
Tél. 02/422.50.34 et 02/422.50.36  
E-mails : [ad@inventimmo.be](mailto:ad@inventimmo.be) ; [bh@inventimmo.be](mailto:bh@inventimmo.be)  
[www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be)