

Le marché des bureaux reprend des couleurs à Bruxelles

2014, fut-elle l'année de la reprise ? C'est en tout cas ce qu'indique clairement les chiffres tant au niveau du take-up que du volume d'investissement. Contrairement à 2013, le secteur public a été particulièrement actif. Selon l'analyse réalisée par de Crombrugge & Partners, le secteur public aurait généré près de 50 % du volume total de prise en occupation de l'ordre de 460.000 m², soit une hausse de près de 39 % par rapport à l'année précédente.

La demande passée et future émanant des autorités publiques et des institutions est bien réelle. Parmi les transactions d'envergure enregistrées en 2014 par ce secteur figurent la location par la Communauté Flamande du *Meander* (50.000 m²) au quartier Nord sur le site de Tour et Taxis, basée sur un bail de 18 ans ferme ; la location par Actiris-VDAB de 36.000 m² dans l'*Astro Tower*, avenue de l'Astronomie à la limite du quartier Léopold ; et la location par la Commission Européenne de 16.000 m² dans le *Livingstone II*, rue Joseph II. Pour le futur, les autorités flamandes ont déjà annoncé un besoin de ± 100.000 m² et la Ville de Bruxelles de 15.000 à 40.000 m².

La commission Européenne, qui occupe actuellement une cinquantaine de bâtiments à Bruxelles, envisage d'ici 2025, quand la plupart des baux arriveront à échéance, de restructurer près de 300.000 m² de son portefeuille immobilier en quittant de petits immeubles inadaptés pour les remplacer progressivement par des immeubles plus grands et plus performants. Des appels d'offre devraient être publiés encore cette année pour deux immeubles, l'un de 30.000 m² et l'autre de 100.000 m² !

Du côté du secteur privé, le constat est plus mitigé puisque la prise en occupation dans ce secteur est restée stable par rapport à 2013. Ceci est dû notamment aux effets de la crise économique mais également à une rationalisation de la surface occupée par poste de travail (entre 10 et 12 m²), soit près de 25 % de moins que la superficie moyenne prise précédemment en référence.



➤ Pour une information plus détaillée, téléchargez, l'édition 2014 de l' « Observatoire de bureaux » publié en mai dernier par Citydev.brussels et Bruxelles Développement Urbain.

Reconversion d' immeubles de bureaux obsolètes

L'activité de reconversion d'immeubles de bureaux inadaptés et de seconde génération s'intensifie, comme le confirment les analyses réalisées depuis 7 ans par Citydev.brussels et Bruxelles Développement Urbain, le Service Public Régional de Bruxelles-Capitale. Un de leur rapport, « Observatoire des bureaux » fait état, rien qu'en 2013, d'environ 137.000 m² de bureaux qui auraient été transformés en d'autres fonctions, dont 72 % à usage de logements mais également 19 % à usage d'équipements. L'Observatoire estime encore que de 1997 à 2013, ce sont environ 857.500 m² de bureaux qui ont été reconvertis en d'autres affectations, dont 65 % à l'usage de logements. Cela représente une moyenne annuelle de ± 50.000 m²/an sur les 17 dernières années (hors 2014) et près du double rien que pour les 5 dernières années répertoriées, ce qui confirme l'accélération du processus de reconversion.

Ces reconversions d'immeubles de bureaux obsolètes est cruciale pour conserver un marché de bureau sain et équilibré. Force est de constater que ce sont naturellement les nouveaux immeubles – rénovations lourdes ou constructions – bien localisés, flexibles, efficaces au niveau énergétique et environnemental qui trouvent preneurs auprès des entreprises et administrations publiques en recherche d'espaces de bureaux dans la capitale. Les auteurs de *l'Observatoire de bureaux* mesurent au fil des ans ce qu'ils appellent la vacance persistante. Le cinquième des immeubles restant sur le marché bruxellois sans trouver d'occupant l'était depuis plus de 6,2 ans en 2012, il l'était de plus de 7 ans en 2013 et plus de 7,2 ans en 2014 !

Aussi est-il bon de constater que le rythme moyen de rénovation d'immeubles existants (232.000 m²) se maintient et que la quasi-absence, significative, de nouveaux projets

lancés sur le marché depuis 2012 permet un certain rééquilibrage du marché.

Vacance

Malgré une hausse du take-up, le taux de vacance est resté relativement stable en 2014 à $\pm 10 \%$ pour l'ensemble du marché bruxellois, grâce notamment au peu de projets spéculatifs qui ont vu le jour durant cette période de crise. Sans grande surprise, ce sont encore les quartiers périphériques et décentralisés qui affichent les taux de vacance les plus importants avec respectivement $\pm 22 \%$ pour la périphérie et $\pm 15 \%$ pour les quartiers décentralisés, suivis par le quartier Louise ($\pm 12 \%$).

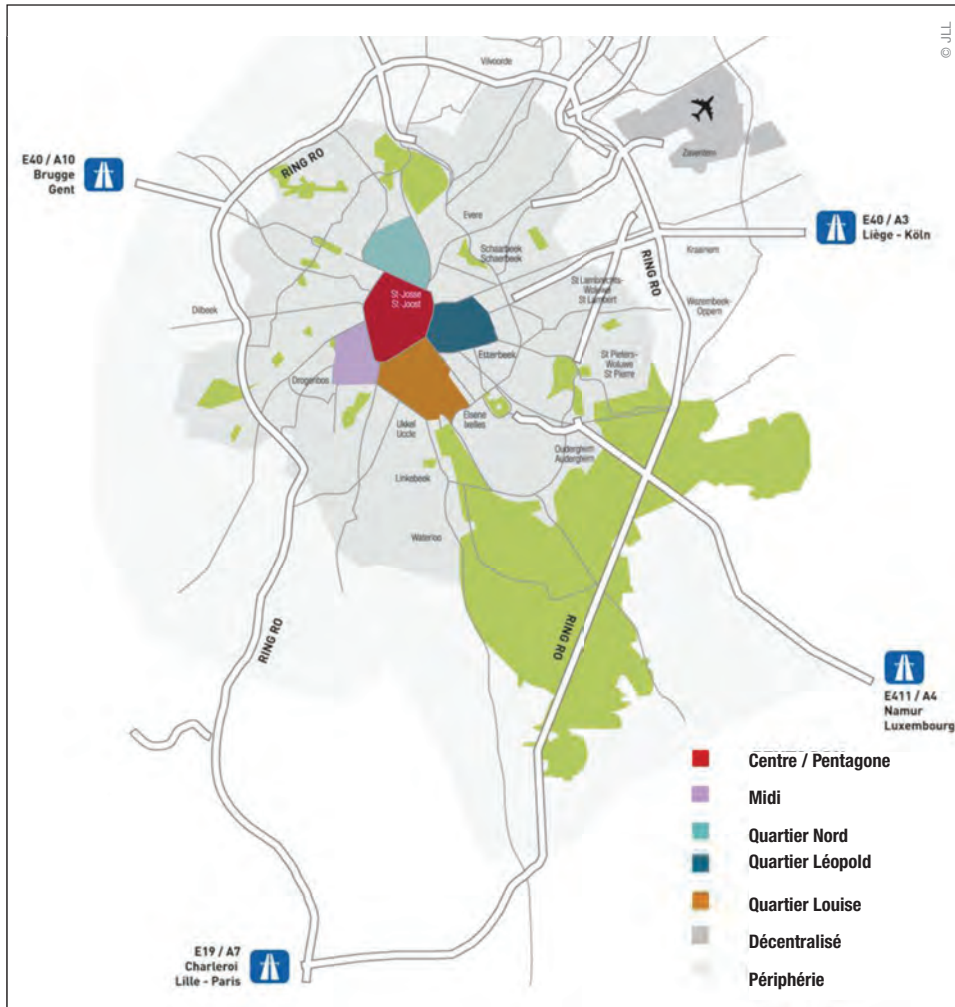
Les nombreux projets dans le pipeline et les restructurations attendues ou déjà réalisées dans le secteur public et les banques et assurances impliquant une rationalisation croissante de la surface occupée par poste de travail laissent toutefois présager une hausse du taux de vacance dans le futur.

Le SPF Mobilité et Transport fait l'économie de 19.000 m²



Le réaménagement et la relocalisation des espaces de bureaux occupés par le Service Public Fédéral Mobilité et Transport témoignent de l'impact important que peuvent avoir les stratégies immobilières des services publics sur le marché de bureaux et le taux de vacance. Le SPF Mobilité et Transport a modifié en profondeur son organisation du travail et l'agencement des lieux de travail pour les quelque 1.200 fonctionnaires qui y travaillent. En s'appuyant sur une étude réalisée par un bureau de consultance externe, il a été établi qu'il n'y avait jamais plus de 67 % du personnel présent simultanément dans les bureaux. Un taux d'occupation effectif des postes de travail qui incitait fortement à mener une réflexion stratégique. Cette réflexion a débouché sur la décision de faire évoluer l'agencement des espaces de travail, de bureaux individuels vers des bureaux partagés, de bureaux cloisonnés en espaces paysagers. Résultat de cette mutation : 750 flex desks au lieu de 1.100 bureaux individuels. Lors de ce réaménagement, le standard moyen de 18 m² par poste de travail a été ramené à 11,5 m² (norme de référence appliqué par la Régie des Bâtiments pour les services publics depuis près de deux ans).

Par la diminution conjointe de près d'un tiers du nombre de postes de travail, et de près de 35 % de la superficie moyenne attribuée à chaque poste de travail, le SPF qui occupait près de 39.000 m² dans trois bâtiments à Bruxelles, n'occupe désormais plus que 20.000 m² de bureaux dans l'immeuble City Atrium situé face à la Gare du Nord. Les espaces occupés dans les deux autres bâtiments (CCN et Haren) ont pu être totalement libérés et remis à disposition de la Régie des Bâtiments. Cette relocalisation représente une économie de loyer de 2,8 millions d'euros/an à laquelle s'ajoutent 1 million d'euros liés au frais d'exploitation de ces bâtiments et 300.000 euros de frais de personnel (nettoyage, logistique, maintenance...) soit une économie annuelle totale de 4,1 millions d'euros par an.



➕ Découvrez l'analyse détaillée de l'évolution du marché immobilier de bureaux par quartiers d'affaires réalisée par de Crombrughe & Partners et publiée en mai dans le « Belgium Real Estate Showcase 2015 » diffusé à REALTY.

Tableau de bord du marché bruxellois en 2014 : 14.290.000 m ² de bureaux							
CHIFFRES CLÉS	Centre	Midi	Léopold	Nord	Louise	Décentralisé	Périphérie
Stock	2,376,000	511,000	3,203,000	1,657,000	860,000	3,212,000	2,470,000
Part du stock sur stock total	17%	4%	22%	12%	6%	22%	17%
Proportion d'immeubles de seconde mains	49%	22%	18%	16%	48%	35%	11%
Taux de vacance**	5,5%	6,5%	5,5%	5,5%	12%	15,0%	21,5%
Prime rents*	200	185	265	185	210	165	150-125
Prime yields	6%	6,5%	6%	6,5%	6%	7,5-8,5%	8,5%

Points forts et points faibles des différents districts de la Région de Bruxelles Capitale							
Fiscalité avantageuse	-	-	-	--	-	-	++
Accessibilité par transports en commun	++	++	+	++	=	-	--
Qualité du stock	=	++	+	+	-	=	+
Présence de facilités	++	++	++	++	++	+	+
Présence d'espace verts	-	--	-	-	=	+	++
++ Excellent	+ Bon	= Moyen	- Mauvais	-- Très mauvais			

* Meilleur loyer obtenu

** % d'espaces de bureaux immédiatement disponible

Sources : de Crombrughe & Partners / Expertise News / Citydev.brussels 2014 « Observatoire de bureaux »

Attractivité du centre-ville

La dernière édition de l'Observatoire de bureaux met en évidence les bonnes performances présentes et futures du centre-ville. Le Pentagone qui englobe toute la zone comprise à l'intérieur de la petite ceinture est, après le quartier européen, la zone la plus importante à Bruxelles où banques et administrations publiques ont installé leurs quartiers généraux. Cette zone enregistre le taux de vacance le plus bas de tous les quartiers d'affaires bruxellois : 4,2 %. Alors qu'un taux de vacance de 6 % est souvent considéré comme « normal », il n'est pas étonnant de constater que deux tiers des promotions immobilières de bureaux – rénovations et constructions – qui devraient être terminés cette année sont localisés dans le Pentagone.

La construction du nouveau quartier général de BNP Paribas Fortis devrait débuter en 2017 pour s'achever en 2021. Un immeuble à l'architecture emblématique a été conçu par le bureau d'architecture autrichien Be baumschlager eberle en collaboration avec le bureau belge Styfhals & Partners.

Le secteur des banques, assurances et de la finance occupe actuellement près de 20 % des surfaces de bureaux du Pentagone. Cette part devrait encore augmenter avec l'arrivée d'ici 2017 d'AXA Belgium. L'entreprise va quitter ses quartiers généraux historiques du boulevard du

Souverain pour s'installer boulevard du Régent. AXA Belgium y occupera près de 48.000 m² de bureaux. Les travaux de démolition/reconstruction du Régent I ont déjà débuté ainsi que la rénovation avec conservation de la façade classée pour le bloc Régent II/ Trône. Un autre projet d'envergure se profile à l'horizon dans le pentagone : la démolition-reconstruction spectaculaire du siège de BNP Paribas Fortis au lieu-dit Montagne du Parc, face au musée Bozar.

Le bâtiment actuel érigé dans les années 70 par la Société Générale de Banque ne correspond plus aux standards d'aujourd'hui en matière de flexibilité, maintenance, performance énergétique et environnementale. BNP Paribas Fortis a donc décidé sa démolition pour y reconstruire à la place un immeuble contemporain qui hébergera 4.500 postes de travail, soit 70 % de plus que la capacité actuelle, et ce sans augmenter la superficie actuelle de 95.000 m². La banque entend relocaliser dans cet immeuble la majorité de son personnel travaillant à Bruxelles.

Didier Van den Eynde 





Aksar Architects for AXA Real Estate

TREURENBERG > www.pro-realestate.be/projects/Treurenberg

Dans la bibliothèque de projets immobiliers www.pro-realestate.be/projects découvrez le descriptif de principaux projets d'immeubles de bureaux en construction à Bruxelles et partout en Belgique. Vous y trouverez aussi la présentation de vastes projets d'urbanisme pour le (re)-développement de quartiers de ville impliquant dans de nombreux cas la réhabilitation et la reconversion d'anciens sites industriels. Ces plans directeurs intègrent les composantes majeures d'une ville durable : mixité des développements immobiliers (bureaux, logements, commerces, infrastructure : crèches, écoles, maisons de repos, hôpitaux et centres de soins, espaces vert...) et mobilité multimodale.

Le moteur de recherche intégré dans la page d'accueil vous permet de trouver le descriptif d'un projet en encodant le nom du projet ou la nature du projet immobilier (bureaux, retail, résidentiel). Tous les descriptifs des projets sont publiés en anglais



Buro H - Aebch + J for ATEENOR

THE ONE > www.pro-realestate.be/projects/TheOne



Architects: Neutelings Riedijk
Conix RDBM architects

MEANDER > www.pro-realestate.be/projects/Meander



Architects: Kohn Pedersen Fox, APCC for Allfin

CHAMBON > www.pro-realestate.be/projects/Chambon



Architects: Kohn Pedersen Fox
Jean-Paul Viguier

NEO > www.pro-realestate.be/projects/NEO



Image courtesy of ADT

QUARTIER DE LA GARE DU MIDI > www.pro-realestate.be/projects/BrusselsMidi



Art & Build Architects for Coffimmo

BELLIARD 40 > www.pro-realestate.be/projects/Belliard40



Image A2RC Architects

AXA BELGIUM > www.pro-realestate.be/projects/AXABelgium



Jasper de Eyers Architects for Belfinmo

QUATUOR > www.pro-realestate.be/projects/Quatuor