

Le Quartier Nord est en profonde mutation. Des projets majeurs se dessinent. Des immeubles de bureaux vont être libérés par les institutions flamandes dont le Noord Building fin de cette année. Début 2018, l'immeuble sera démoli par son propriétaire Befimmo, faisant place à une construction à l'architecture futuriste de quatre tours formant ensemble un complexe de 60.000 m² baptisé Quatuor. Début mars Befimmo annonçait la signature d'un accord avec Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour, soit 22.000 m² du projet Quatuor.



Marché encore toujours en mutation

Le marché de bureaux bruxellois était marqué en 2015 par une prise en occupation en baisse de 18 % par rapport à la moyenne de ces 8 dernières années ($\pm 450.000 \text{ m}^2$). Ces résultats décevants étaient entre autres dus à une activité réduite du secteur public, à peu de transactions de grande envergure, tout cela dans un état d'esprit général de méfiance face à la menace terroriste. Contrairement à 2015, en 2016 le take-up redécoule de près 14 % pour avoisiner les 430.000 m^2 sur un an. Retour à la normale ? Pas tout à fait. Analyse critique de cette évolution par Guibert de Crombrughe et Adrien Meert du bureau de conseil et expertise De Crombrughe & Partners.

Le secteur public pèse lourd dans les résultats du marché en 2016. Des transactions majeures ont été concrétisées : la Ville de Bruxelles à la rue de la Vierge Noire (37.500 m^2 – projet **Brucity**), la Ville de Bruxelles pour le compte de la Police à la **rue de Ligne** (30.500 m^2), le SPF Santé au **Pachéco** (30.000 m^2), Bruxelles Prévention et Sécurité au **C de ligne** (9.600 m^2).

Les instances européennes ont également apporté leur pierre à l'édifice par plusieurs prises en occupation importantes : d'une part, la Commission Européenne au **Mérode** (12.800 m^2) et dans le **Black Pearl** (11.000 m^2), et d'autre part le Parlement Européen au **Belmont Court** (11.000 m^2).

Au total en 2016, le take-up par le secteur public a représenté près de 140.000 m^2 soit 33 % du take-up total. Une belle évolution par rapport à 2015 où cette part n'était que de 20 %.

A contrario, en 2016, il est à déplorer que la prise en occupation par le secteur privé continue de baisser. Cela peut s'expliquer par plusieurs phénomènes, dont les nouvelles manières d'organisation du travail, laissant entre autres la possibilité aux employés de télétravailler. Il en résulte pour certaines entreprises et services publics un besoin en nombre de postes de travail et en surfaces de bureaux plus restreint.

Cette augmentation de la prise en occupation signifie-t-elle un retour du marché à la normale ? Non. Les soubresauts de la crise immobilière et financière de 2007-2008 se font toujours sentir. Quels que soient les signes précurseurs, nous ne pouvons pas encore parler d'une réelle reprise économique dans l'incertitude politique actuelle.

Écarts notoires entre le quartier européen et la périphérie

Le **quartier européen** a surperformé (+70 % par rapport à 2015) grâce à la prise en occupation de surfaces importantes, notamment par le secteur public (lire ci-avant). À l'opposé, la périphérie (principalement flamande) a souffert d'une nette baisse par rapport aux années précédentes (- 66 % par rapport à 2015), phénomène pouvant s'expliquer par le fait que certaines transactions importantes avaient été signées et comptabilisées dans le take-up des années précédentes, entre autres à l'aéroport de Bruxelles National : Deloitte avec une prise en occupation au début de cette année de 35.000 m^2 dans l'immeuble Gateway, KPMG (13.000 m^2) et Microsoft (3.500 m^2) dans l'immeuble *PassPort*.

Statut quo au niveau du take-up net

Le take-up de 2016 semble donc positif par rapport à l'année précédente, mais il n'en reste pas moins que sa valeur nette n'évolue pas. En effet, la plupart des transactions sont le résultat de déménagements de sociétés déjà implantées à Bruxelles qui laissent derrière elles un vide. C'est ainsi que 430.000 m^2 ont été pris en occupation, mais presque autant de surfaces ont été libérées et laissées inoccupées ! Le stock de bureaux n'a quasi pas évolué. Le taux de vacance n'a que très légèrement baissé. En cause, un manque de dynamisme à Bruxelles pour attirer de nouvelles entreprises qui occuperaient les bureaux actuellement disponibles, ainsi que les nouveaux immeubles déjà en construction ou en projet.

Pipeline de nouveaux projets

Le stock actuel de bureaux en Région bruxelloise avoisine $14.860.000 \text{ m}^2$. L'évolution de ce stock en 2016 par rapport à 2015 est infime car l'apport des nouvelles constructions de bureaux est compensé en partie par des reconversions d'immeubles de bureaux en logement, maisons de repos ou autre.



Guibert de Crombrughe,
Managing Director FRICS,
de Crombrughe & Partners



Adrien Meert, Consultant,
de Crombrughe & Partners

Près de 270.000 m² de bureaux sont en cours de construction et livrables endéans les 12 à 18 mois. Et 700.000 m² de bureaux sont au stade de projet (permis obtenu ou encore à obtenir), spéculatif et non spéculatif confondus.

Beaucoup de nouveaux projets sont localisés dans le **Quartier Nord**. Ce besoin est en partie créé par les institutions flamandes qui ont jeté leur dévolu sur ce district. La Région flamande souhaite à terme y rassembler tous ses fonctionnaires, créant ainsi une demande

Le niveau de vacance locative est en légère baisse. Il est repassé sous le seuil symbolique des 10 % (exactement 9,9 %), correspondant à un total de 1.450.000 m² d'espace de bureaux actuellement disponibles⁽¹⁾.

Dans le **Quartier Léopold**, ce niveau est passé juste sous la barre des 5 %, et se situe même sous les 3 % dans cette même zone pour les immeubles de grade A. L'augmentation graduelle du niveau de qualité des immeubles dans ce district est la raison principale de la diminution du vide locatif. À titre informatif,

“L'augmentation positive (+18 %) de la prise en occupation en 2016 par rapport à 2015 est à relativiser car le take-up net n'évolue pas.”

avoisinant les 70.000 m². De plus, l'importance croissante des gares ferroviaires pour la gestion de la mobilité et l'accessibilité des entreprises devrait à l'avenir jouer un rôle encore plus prépondérant dans le développement de ce quartier.

Le **Quartier Léopold** (et de manière générale partout à Bruxelles) a un besoin d'immeubles de qualité, c'est-à-dire répondant aux normes de performance énergétique élevée, bien localisés et facilement accessibles en transport en commun. Une des raisons pour lesquelles la réhabilitation des immeubles de bureaux dans ce quartier n'a pas été plus rapide est le frein évident de la croissance des institutions européennes, le ralentissement de l'Europe unie qui engendre une baisse de la demande et une stagnation des loyers.

Partout à Bruxelles, un frein majeur à la rénovation est la difficulté et la longueur des procédures pour obtenir les permis et autorisations nécessaires. La demande d'immeubles de qualité et les nouvelles normes de performance énergétique et aussi de flexibilité dans l'occupation et l'aménagement du bâti pourraient changer la donne et forcer les propriétaires à effectuer des rénovations lourdes de leurs immeubles.

1,45 million m² de bureaux inoccupés

nous estimons que parmi l'ensemble des surfaces vides, moins de 10 % ont moins de 5 ans, et 60 % ont plus de 15 ans, ce qui confirme l'intérêt des locataires pour les immeubles de qualité.

Le taux de vacance du **district Airport** restera élevé durant les prochaines années. En cause, la relocalisation d'entreprises occupant des surfaces importantes (Deloitte, KPMG, Microsoft, etc.) dans de nouveaux bâtiments (permettant une récupération de la TVA). Ces relocalisations augmenteront le stock dans ce district sans certitude que les surfaces libérées trouvent à nouveau preneur.

Il en est de même pour le Quartier Nord : des projets majeurs sont en cours de construction ou à l'étude. Des surfaces importantes vont être libérées par les institutions flamandes. Il est vraisemblable qu'à l'horizon 2020, il y ait 500.000 m² de bureaux inoccupés dans ce district.

Négociation des loyers

Dans l'ensemble les loyers ont tendance à rester stable. Ils sont nettement moins volatiles que dans d'autres villes comme Londres et Paris. Les immeubles de grade A sont principalement pris en occupation par les pouvoirs publics.

Les transactions portent généralement sur de

(1) sur la base notamment de l'offre sur Inventimmo

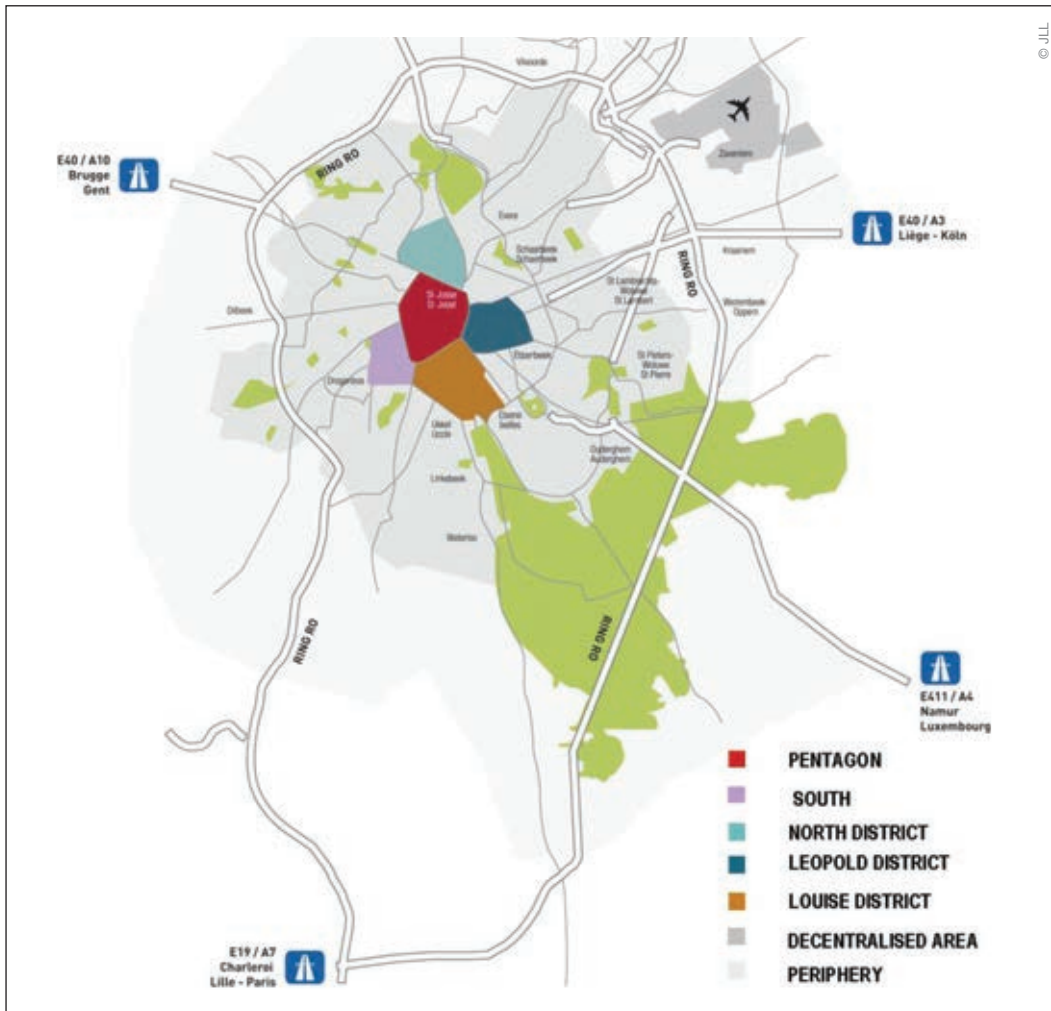


Tableau de bord du marché en 2016 : 14.860.000 m² de bureaux

CHIFFRES CLÉS	Centre	Midi	Léopold	Nord	Louise	Décentralisé	Périphérie (aéroport)	Périphérie (excl. aéroport)	Total BCR
Stock	2.484.000	577.000	3.238.000	1.678.000	799.000	3.195.000	1.504.000	1.385.000	14.860.000
Part du stock sur stock total	17%	4%	22%	11%	5%	22%	10%	9%	
Proportion immeubles de seconde main	48%	20%	29%	18%	55%	40%	19%	24%	
Taux de vacance**	4,3%	3,8%	4,9%	6,5%	9,0%	12,5%	21,0%		
en cours de construction (non spéculatif)	0	0	13.500	0	0	0	28.000	0	41.500
en cours de construction (spéculatif)	16.000	0	142.500	53.000	0	18.000	0	0	229.500
Total en cours de construction	16.000	0	156.000	53.000	0	18.000	28.000	0	271.000
Projets (non spéculatifs)	78.000	0	0	77.000	0	71.500	0	48.400	275.000
Projets (spéculatifs)	149.500	0	15.000	202.000	0	0	52.000	0	418.500
Total projects	227.500	0	15.000	279.000	0	71.500	52.000	48.400	693.500
Take up (2015)	145.500	4.500	81.000	35.500	30.000	74.500	32.000	23.000	426.000
Moyenne take up (2009-2016)	73.500	8.500	95.500	41.000	34.000	78.000	47.000	64.500	455.500
# années pour absorber l'offre	3,7	2,6	3,3	8,9	2,1	5,3	5,9		4,7
Prime rents (€/m ² /an)	220,0	210,0	275,0	195,0	220,0	195,0	175,0	150,0	
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

* Prime rent : meilleure location obtenue

** Taux de vacance : % de bureaux disponibles immédiatement

Sources: de Crombrugge & Partners / Expertise News

Les tours Möbius forment, avec le projet Quatuor, des immeubles majeurs amenés à revitaliser le Quartier Nord. Ce projet développé par Immobel a déjà séduit l'assureur Allianz qui, début 2020, quittera ses bureaux de la Place de Brouckère dans le centre de Bruxelles pour occuper l'une des tours (26.600 m²). L'autre tour offrira 33.000 m² de surfaces de bureaux.

© Rendering courtesy of IMMOBEL, Assar-Architects



très grandes surfaces. Au vu de l'ampleur des transactions, les niveaux de loyers obtenus dans ces immeubles ne sont pas représentatifs de leur qualité. Les loyers y atteignent rarement plus de 220 euros/m²/an.

A contrario, les acteurs privés impliqués dans des transactions de plus petite taille contribuent à pousser les loyers à la hausse.

Les immeubles de grade B ou C sont occupés par des locataires moins exigeants, désireux de réaliser des économies sur leurs dépenses locatives. Ces locataires négocient dès que possible (break, fin de bail) des diminutions de loyer, gratuités, ou contributions financières de la part du propriétaire pour le réaménagement des espaces.

Le niveau des loyers dans le **Quartier Européen** enregistre une légère progression (275 euros/m²/an) due, d'une part aux nouveaux projets mis sur le marché à des prix au-dessus du benchmark, et d'autre part à une plus forte demande du secteur public pour des bâtiments de qualité. Cependant, cette demande de produits de qualité reste relativement restreinte par rapport à l'ensemble du stock, et au vu de la demande d'espaces de bureaux dans ce district, les rénovations d'immeubles ont jusqu'à présent manqué de dynamisme.

Les immeubles situés dans l'enceinte de

l'**aéroport**, ou à proximité immédiate, bénéficient de niveaux de loyers prime allant jusqu'à 175 euros/m²/an. Cependant, cette zone (et son niveau de loyer) constitue un marché à part, totalement indépendant de la périphérie – notamment de Diegem. Cette zone n'est donc pas représentative de l'ensemble du district.

Capacité d'absorption de l'offre

Tenant compte de la vacance locative actuelle, des bâtiments en construction et projets à caractère spéculatif, l'offre totale de 2.120.000 m² devrait être comblée endéans les 4,7 années, en considérant un take-up moyen équivalent à 455.000 m²/an (moyenne des 8 dernières années). Et ce, pour autant qu'il s'agisse de nouveaux occupants et non de relocalisation au sein de Bruxelles.

Le **district Nord** aurait une capacité d'absorption beaucoup plus lente, étant donné la multitude de nouveaux projets à caractère spéculatif. Ce district devrait faire l'objet dans les années à venir d'une demande de superficie de bureaux assez soutenue, notamment de la part des institutions flamandes, mais restant a priori bien inférieure à l'offre.

La capacité d'absorption varie fortement en fonction des districts. Le **Quartier Louise** par exemple possède un taux d'absorption rela-

tivement court (en nombre d'années) car les projets de reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles résidentiels foisonnent. Il en est de même pour le **Quartier Léopold** car son potentiel d'extension reste relativement limité, à l'exception de la rue de la Loi pour laquelle le Plan Urbain Loi est d'application. Ce masterplan autorise une densification verticale par une augmentation du ratio plancher/sol.

Perspectives pour 2017 et après

Les performances 2016 pourraient être réitérées cette année grâce à d'autres belles transactions et prises en occupation, notamment par les services publics. Les besoins des instances européennes d'ici à 2020 sont estimés à un peu moins de 150.000 m². Le marché a déjà largement anticipé cette demande future car près de 170.000 m² de bureaux sont en cours de construction ou en projet dans ce quartier.

D'autres organisations majeures ont officialisé leur intention de déménager : l'ambassade américaine qui étudiait le rachat de l'ancien siège d'Axa au boulevard du Souverain, le service public Justice, l'Inami, l'Union Européenne, la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que les institutions flamandes qui, au lieu d'être actuellement réparties sur six immeubles souhaiteraient rassembler tous leurs effectifs dans trois immeubles : le Hendrik Consciencegebouw, le Herman Teirlinckgebouw sur le site de Tour & Taxis dont la prise d'occupation est prévue cette été, ainsi qu'un troisième immeuble encore à définir.

Le taux de vacance moyen pour l'ensemble du marché risque de franchir (momentanément) le seuil des 10 % en raison des immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue pour la fin de cette année.

Législation contraignante en matière de performance énergétique

Par ailleurs, la directive européenne 2012/27/UE, transposée par l'arrêté du 27/12/2016 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement, est d'application depuis sa publication. Il rend obligatoire pour les grandes entreprises⁽²⁾ de réaliser un audit tous les 4 ans, avec obligation pour les gros con-

sommateurs de mettre en œuvre le plan d'action de l'audit.

À partir du 1^{er} janvier 2018, ces audits deviendront obligatoires lors de la demande de permis. L'entrée en vigueur de cet arrêté va donc donner un coup d'accélération à la demande d'immeubles de bureaux répondant aux dernières normes de performance énergétique.

Impact du Brexit

Tout en laissant planer un vague absolu sur les conséquences que le Brexit aura sur l'économie en général, et sur l'immobilier bruxellois plus particulièrement, il est permis d'espérer la délocalisation de sociétés de Londres vers Bruxelles, tel l'assureur Lloyds qui a confirmé son choix pour Bruxelles (au lieu de Luxembourg). Lloyds prévoit de relocaliser une centaine de personnes à Bruxelles. Certes pas de quoi amener le take-up vers de nouveaux records, mais ce mouvement pourrait être suivi par celui d'autres sociétés implantées dans la City, notamment des assureurs et réassureurs.

Les retombées du Brexit restent bien évidemment à ce stade peu tangibles, d'autant que les résultats des prochaines élections en France, en Allemagne et en Italie pourraient renforcer ou déforcer l'importance de Bruxelles en tant que capitale de l'Union. Cependant, malgré sa 55^e place au classement mondial des places financières, Bruxelles présente de beaux atouts : 1h30 de train vers Londres, Paris et Amsterdam, immobilier de bureau et résidentiel abordables par rapport à d'autres villes majeures européennes, pôles de conférence, bonnes écoles internationales, et richesse culturelle.

Guibert de Crombrugghe
Managing Director MRICS
de Crombrugghe & Partners

Adrien Meert,
Consultant
de Crombrugghe & Partners

(2) grandes entreprises = entreprise de plus de 250 employés et dont le chiffre d'affaire est supérieur à 50.000.000 € OU dont le total du bilan annuel est supérieur à 43.000.000 €