

## 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux à louer dans l'Espace Nord d'ici 2020 ?



AG REAL ESTATE

**La future Silver Tower d'AG Real Estate (deuxième en partant de la droite).**

L'avenir est assez tendu pour l'Espace Nord, ce quartier de bureaux proche de la gare du Nord, qualifié de petit Manhattan bruxellois au vu de la hauteur de ses tours. D'anciens immeubles se vident : le Boréal et le Manhattan, quittés par BNP Paribas Fortis, le Baudewijn et

d'autres, abandonnés par la Communauté flamande, etc. En parallèle, de nouveaux sont sur les starting-blocks (avec ou sans permis) : la tour passive WTC 4 et le Quatuor de Befimmo, la Silver Tower d'AG Real Estate, la Brussels Tower d'Immobel... Tous ne sont pas prêts à sortir, mais certains développeurs seraient disposés à le faire "à blanc" (sans locataires), jugeant que l'absence de projet au centre-ville devrait permettre à l'Espace Nord d'accueillir de grandes demandes.

C'est ce qu'ont pointé Cédric Mali (CBRE) et Amaury de Crombrughe (AG Real Estate) lors du dernier séminaire de Laurence de Hemptinne. "On parle de 500 000 m<sup>2</sup> supplémentaires dans l'Espace Nord à horizon de 5 ans. Et un risque de voir le taux de vacance du quartier passer de moins de 6 % aujourd'hui à quelque 13 %", a détaillé Cédric Mali, tout en relativisant ses

propos, confirmant que la plupart des projets "sont dans les cartons et ne sortiront peut-être pas tous." Il n'empêche. "Cette accumulation de mouvements va peser lourd sur le quartier Nord", a ajouté l'Executive director de CBRE. "Pour éviter une situation difficile à gérer, il faut réagir. Prendre la problématique à bras-le-corps, c'est-à-dire rendre le quartier attractif et davantage mixte pour accueillir des corporate ou l'Europe. Il n'y a pas lieu de paniquer, juste de tirer la sonnette d'alarme."

### La Région s'en lave les mains

Cette correction pourrait se faire avec ou sans l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale. Encore faut-il que ladite Région ne mette pas des bâtons dans les roues de l'Espace Nord. Or, c'est ce qu'elle semble faire en accordant des permis pour des bureaux dans d'autres quartiers proches, comme à Tour&Taxis, par exemple, ou du côté de la gare du Midi... "C'est de la folie d'ouvrir d'autres pôles", s'inquiétait Amaury de Crombrughe.

Ce qui n'est pas le cas du ministre-Président de la Région, Rudi Vervoort, invité au même séminaire, qui s'est dédouané de la problématique, renvoyant, en quelque sorte, le privé à ses responsabilités. Sa réponse, en substance : "On ne vous a pas forcé à faire l'Espace Nord. Vous l'avez voulu, vous l'avez eu et vous l'avez fait." Mais pas... rempli.

Ce grand vide annoncé n'est pas une préoccupation du Gouvernement. Et Rudi Vervoort n'a pas embrayé sur la demande d'attendre avant d'ouvrir de nouveaux pôles. Au contraire. Selon lui, la preuve est là que le monofonctionnalisme ne fonctionne pas. Pire, il se doit de donner des permis là où il y a une demande, soit dans des quartiers... multifonctionnels.