

■ Immobilier | Séminaire

“Moratoireke” : non peut-être

► Bruxelles et sa périphérie comptent 1,5 million de m² de bureaux vides.

► La Région doit-elle mettre le holà ? A moins que les banquiers s'en chargent...

Les termes “moratoire sur les bureaux” font fureur depuis quelques semaines sur la place bruxelloise. Quoi de plus normal qu'ils aient été, mercredi, au cœur du débat organisé dans le cadre du séminaire “*Ces grands projets urbains qui vont changer Bruxelles*”, des Editions&Séminaires.

Hormis Mathieu Sonck (Inter-Environnement) qui est pour un moratoire pur et dur, personne n'a osé carrément se positionner. “*Oui*”, persiste et signe Nicolas Orts (CBRE), mais seulement “*oui à un moratoire sur l'ouverture de nouvelles zones de bureaux*”. “*Oui*”, renchérit Serge Fautré (Cofinimmo), mais “*oui à un auto-moratoire*”. “*Oui*”, convient Charles Picqué (Région de Bruxelles-Capitale), mais “*à un moratoire ciblé, à l'échelle d'une zone, d'un type de vacance ou de bien...*” Et d'évoquer quelque chose qui se situerait entre un moratoire “*absolu*”, “*tétanisant*”, “*stérilisant*” et une auto-régulation du marché, à laquelle il ne croit pas. “*Ne pas imposer un moratoire ne veut pas dire qu'il ne faut rien faire. Mais on ne peut le décider dans la précipitation. Il faut un diagnostic.*”



Les professionnels parviendront-ils seuls à réguler le marché des bureaux ?

La plupart des voix contre étaient plus mitigées qu'il y paraît. Il faut dire que l'état des lieux de la vacance à Bruxelles présenté en guise d'introduction par Jérôme Coppée (DTZ) était... assassin. Il y a aujourd'hui 1,5 million de m² de bureaux vides à Bruxelles et dans sa périphérie, soit 12 % du stock. “*En sachant qu'un fonctionnaire européen occupe en moyenne une trentaine de m² – les autres employés sont bien moins à leur aise, Ndlr – cela veut dire que pour résorber ce vide il faudrait doubler leur nombre...*”

Dans le paysage européen, ce taux n'est pas exceptionnel : en valeur relative, Moscou (19 %), Amsterdam (15 %) et Francfort (14 %) dépassent Bruxelles.

Il l'est, par contre, sur le plan strictement bruxellois. Et d'autant plus dangereux qu'il ne sera pas historique. “*Si le pire est passé pour Londres ou Paris, ajoute Jérôme Coppée, pour toutes les autres places, le pic se produira entre 2010 et 2011*”. Et de prédire pour Bruxelles un taux de 14 % fin 2011, soit 1,8 million de m² ! Si tous les quartiers contribuent à l'augmentation de cette vacance, trois sont des... “*moteurs*” : la périphérie (18 % de vide), le décentralisé (16 %) et le Léopold (11 %). Ensemble, ils couvrent 1 million de m² vides (dont 350 000 pour le seul quartier européen), dont l'absorption et celle des m² en projet nécessiteront entre 3 et 4 ans.

“*Il faut même aller plus loin qu'un moratoire*”, insiste Mathieu Sonck, qui argue du fait que les bâtiments neufs sont durables et vont donc durer plus longtemps, que la tendance est à diminuer la taille de l'espace de travail et qu'il n'y a pas de nouveaux occupants à Bruxelles, que des occupants qui déménagent. Bref, le stock non seulement ne peut plus grandir mais doit diminuer. Et de proposer un système où l'on n'accorderait 1 m² de bureaux neuf qu'aux promoteurs qui ont d'abord transformé 2 m² d'anciens en logements... sociaux, à tout le moins de gamme plus basse.

Ce à quoi promoteurs, entrepreneurs et agents ont répondu, dans le désordre que “*la vacance est surtout problématique en Région flamande, dans la zone de l'aéroport*”, que “*dans le parc vide, il y a pas mal de bâtiments obsolètes*”, que “*le marché se régule de lui-même d'habitude, mais qu'une crise terrible est passée par là*”, et que si les promoteurs ne s'arrêtent pas “*leurs banquiers les arrêteront*”. Leurs solutions : “*faire des produits qui répondent à la demande*”; “*mieux écouter les occupants*”; “*donner du temps à la profession pour s'adapter*”. Non sans se demander s'il est “*raisonnable*”, dans ces conditions, que la Région réfléchisse à créer un nouveau pôle européen à Delt (250 000 m² de bureaux) ? Même – sur tout – quand on sait que les terrains en question appartiennent... à la Région.

Bref, rien ne sera peut-être jamais fait. A moins de se souvenir qu'au début des années 90, Bruxelles avait quand même osé imposer un moratoire sur les hôtels. **Charlotte Mikolajczak**