

# Pénurie de grands clients de bureaux

► Si l'on en croit les grands occupants publics des bureaux bruxellois, l'avenir est morose.

► La Communauté flamande, objet de tous les espoirs, ne sera pas non plus de la partie.

Pour illustrer le thème de son dernier rendez-vous, "Les nouvelles politiques immobilières des grands occupants", Editions & Séminaires conviait, hier, un beau panel, qui n'a pu éviter une amère conclusion : le remède aux maux dont souffrent promoteurs et investisseurs (augmentation du taux de disponibilité, diminution des loyers...) ne viendra d'aucun d'eux, pas même de la Communauté flamande, sur laquelle ils fondaient leurs derniers espoirs.

Celle-ci, plutôt que d'évoquer ses éventuels besoins immobiliers, a préféré mettre l'accent sur une liste de critères techniques auxquels les immeubles doivent répondre pour l'agréer (accessibilité, énergie, durabilité, architecture...), ainsi que sur les bons résultats de son concept "Travailler autrement". Or, ce concept est... très économe en surfaces. "Il mêle occupation "volante" des bureaux, expliquait Gert Potoms, chef du département Bâtiment, travail à domicile ou dans des antennes satellites et se solde par un arrêt du recrutement et une diminution du nombre de m<sup>2</sup> par employé."

Du côté des autres grands occupants publics, le discours était similaire. Mais moins surprenant car déjà connu. Ainsi, le Conseil de l'Union européenne, plutôt que de prendre du neuf, s'agrandit en... interne. Exemple avec le Juste Lipse, dont les parkings non autorisés ont été aménagés en salle de presse, les couloirs diminués, le bâtiment rehaussé, jusqu'à la cour de l'entrée principale qui va être couverte. Même l'élargissement à



■ Le Berlaymont illustre bien la présence de grands occupants publics à Bruxelles. Seul hic : ils vont se serrer la ceinture.

25 ne porte pas les fruits escomptés par les promoteurs-investisseurs. "Ce n'est pas le nombre d'habitants qui conditionne la qualité du travail, a précisé Johan Burgers, chef de la Division Immeubles, mais le nombre de pays et de langues (20 actuellement)." Traduction : avec l'immeuble Lex, qu'il occupera dès 2008, son appétit est comblé.

Et c'est pareil pour la Commission, qui annonce que son activité immobilière en 2005 se limitera au déménagement des traducteurs de l'immeuble situé avenues de la Joyeuse Entrée et de Cortenberg vers... un autre. "La Tour Madou est une alternative, a précisé Piet Verleysen, directeur de l'Office pour les infrastructures et la logistique à Bruxelles en charge de la politique immobilière, mais il y en a une autre." Une conclusion qui ne fera pas travailler le secteur. D'autant qu'hier encore, il la jugeait... peu crédible.

Charlotte Mikolajczak

## ÉPINGLÉ

### Mixité vivement recommandée

En immobilier, le Conseil de l'Union européenne et la Commission européenne ont des exigences différentes. Le premier, pour d'évidentes raisons de sécurité, veut être l'unique occupant des immeubles qu'il loue ou acquiert. La seconde, par contre, s'est ouvertement exprimée lors du séminaire pour la mixité, se disant même quasiment "prête à exiger désormais des promoteurs qu'il y ait des commerces accessibles au public au rez-de-chaussée, voire des logements aux étages", précisait Piet Verleysen. En termes de localisation, les deux instances sont également divisées. Le Conseil semble subir la récente décentralisation de ses services du côté du boulevard Louis Schmidt, de Woluwe-Saint-Lambert et même d'Overijse. Si le quartier européen n'est pas son QG, c'est qu'il n'y trouve pas chaussure à son pied. "Les immeubles y sont trop petits, pas assez lumineux et manquent de salles de réunions", expliquait Johan Burgers. Or, c'est sciemment que la Commission multiplie ses points de chute. "Il n'y a aucune raison pour que la Commission concentre tous ses bureaux au quartier européen, ajoutait Piet Verleysen. 40 pc d'entre eux ne doivent pas s'y trouver, notamment les services qui ne sont pas stratégiquement en rapport avec le Conseil ou le Parlement". Ce qui ne veut pas dire qu'elle compte désormais localiser 200 fonctionnaires ici, 200 là. "Au minimum, une implantation doit compter 600 à 700 fonctionnaires". Finie donc la politique des 2 grands pôles (au quartier européen et au Beaulieu), vive celle des mini-pôles ! A ce titre, aucune destination n'est d'emblée exclue, "à condition qu'elles soient bien situées en matière de mobilité", concluait-il. Un problème majeur que, cette fois, les deux instances, Conseil et Commission, partagent, que leurs fonctionnaires viennent en voiture, métro, tram, bus ou vélo. (C.M.)