

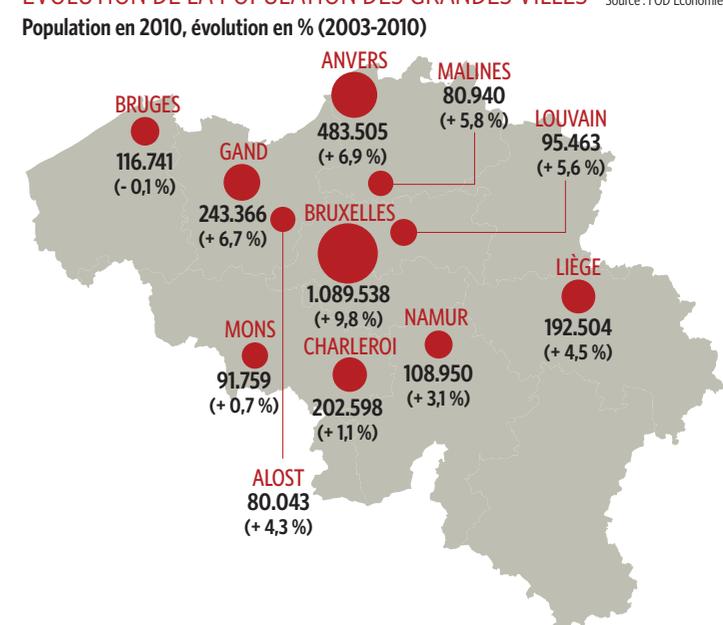


Viens chez moi, j'habite dans un ancien bureau



ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES GRANDES VILLES

LE SOIR - 13/10/11
Source : FOD Economie



L'ancien siège de Solvay, chaussée d'Ixelles, représente 50.000 m² de bureaux. Il devrait être transformé d'ici peu. © PIERRE-YVES THIENPONT

EN MARGE

Des reconversions réussies

En trois ans, 300.000 m² de bureaux ont été reconvertis. Certains sont devenus des habitations comme le long du canal de Bruxelles. D'autres comme le bâtiment Livingstone, dans la rue du même nom, quartier Loi, ont permis d'aménager 17.000 m² de résidentiel supplémentaire. Le Chambon représente aujourd'hui 75.000 m² de logement. Du côté de Marcel Thiry à Woluwe-St-Lambert, les immeubles sont aussi en pleine mutation. Le quartier avait été pensé uniquement pour les sociétés mais il est très mal desservi par les transports en commun. Du coup, les sociétés ne sont jamais venues s'y installer et les immeubles sont à présent transformés en logements.

D'autres bâtiments industriels ont été dédiés aux équipements collectifs. Les 13.500 m² de bureaux de T'Serclaes au centre-ville de Bruxelles ont été aménagés en école. L'ancien siège de RTL-TVI rue Ariane à Woluwe-St-Lambert est à présent une maison de repos.

Il reste encore de grands projets de reconversion comme par exemple le siège historique de Solvay, chaussée d'Ixelles à Ixelles. Le bâtiment dispose de 50.000 m². Pour le moment, sa future affectation n'est pas encore connue, mais certains imaginent déjà la transformer en école et en logement. V.L.H.

Jusqu'au début des années 2000, la Région de Bruxelles a perdu des habitants et surtout sa classe moyenne qui préférait les grands espaces de la périphérie. A partir de 2000, petit à petit, la vie en ville a su reconquérir le cœur des étudiants, jeunes célibataires et jeunes ménages. Depuis dix ans, la population bruxelloise n'a fait que croître dans une proportion bien supérieure à celle des autres grandes villes du pays.

Entre 2003 et 2010, Bruxelles a connu une hausse de 10 % pour atteindre fin 2010 les 1.089.538 habitants. En comparaison, Anvers n'a augmenté que de 6,8 %, Louvain de 5,6 %, Namur de 3 % et Charleroi de 1 %. Bruges a même enregistré une diminution de 0,06 %.

Une telle augmentation de population doit forcément s'accompagner d'une création de logements. Selon les derniers chiffres, il faudrait que la Région bruxelloise se dote de 7.000 logements supplémentaires chaque année pour pouvoir offrir un toit à ces nouveaux arrivants. D'ici 2020, la population bruxelloise aura augmenté de 240.000 unités.

Pour CBRE, entreprise de conseil en immobilier, ce boom démographique bruxellois représente une opportunité

L'ESSENTIEL

- Bruxelles connaît un boom démographique important avec une augmentation de 10 % de sa population en sept ans.
- Les espaces vides représentent 12 % des immeubles de bureaux.
- Reconvertir les bureaux en logements est une des solutions pour réguler le secteur et répondre à la demande de la population.

exceptionnelle.

La capitale compte de nombreux immeubles de bureaux vides. Au moment de la crise financière en 2008, le pourcentage de bureaux inoccupés à Bruxelles atteignait les 9 %. Aujourd'hui, il est proche des 11 %. Du coup, pour valoriser

leur patrimoine immobilier, certains propriétaires n'hésitent pas à reconvertir leur immeuble en école, crèche, maison de repos, kot pour étudiant ou logement. En trois ans, 300.000 m² de bureaux ont été reconvertis. Sans cela, le taux de bureaux inoccupés serait monté jusqu'à 14 %.

C'est bien plus que dans les autres villes belges. En France, Paris ne dispose que de 6,7 % de vacance pour ses immeubles de bureaux. A Amsterdam, les bureaux sont plutôt reconvertis en hôtel. Le marché bruxellois est donc particulier. « A Bruxelles, nous avons longtemps fait en sorte que le bureau soit beaucoup plus rentable que le logement, précise Christos Doukeridis (Ecolo), secrétaire d'Etat au Logement pour la Région bruxelloise. Notre territoire n'est pas extensible et nous devons donc transformer des immeubles de bureaux en logements. »

Certains des immeubles de bureaux vides sont également vétustes. Les rénover est une obligation pour les remettre sur le marché, mais les transformer en appartements peut être plus rentable. « Les immeubles de bureaux ont baissé de valeur ces dernières années, explique Nicolas Orts, directeur de CBRE Belgique. Comme le bureau est moins rentable

qu'avant, nous pouvons transformer ces bâtiments en logement. Nous sommes alors souvent dans le haut de gamme pour que l'opération reste rentable. Le coût de la rénovation doit avoisiner les 1.000 euros/m² pour être rentable. Si la valeur est supérieure, c'est un frein économique à la reconversion. Ou alors il faudrait que le prix des immeubles de bureaux s'effondre. Alors les promoteurs voudront bien faire des logements sociaux. »

Les écoles ou les crèches, voire les kots étudiants sont souvent plus rentables car les bâtiments de bureaux correspondent mieux. Mais cela doit s'étudier au cas par cas.

Une chose est sûre, reconvertir les bureaux en résidentiel offre aussi la possibilité de repenser les quartiers. Ils ne seront plus monofonctionnels. « Nous pouvons faire des quartiers mixtes, confirme Nicolas Orts. La ville doit offrir une qualité de vie à ses habitants et les fonctions doivent donc se mélanger. Le secteur doit encore évoluer par rapport à cela mais en Hollande, ils construisent déjà des immeubles avec différents types d'habitats pour une même entrée. Nous allons y venir aussi. Il y a déjà des tendances dans ce sens. »

VANESSA LHUILLIER