

## Observatoire des bureaux n° 36, Mai 2016 Vacance 2015 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Nord

La 1ère partie de cette étude porte spécifiquement sur le Quartier Nord et poursuit ainsi le tour des quartiers commencé en 2012.

Tant le passé que l'avenir du Quartier Nord posent question. À la croisée des chemins, ce quartier s'est imposé dans l'actualité dans le courant de l'année 2015, les commentaires balançant entre l'inquiétude sur une augmentation des bureaux vides annoncée et l'opportunité pour des redéveloppements.

Dans la 2e partie, on présente la situation de l'ensemble du marché des bureaux de Bruxelles. Les tendances du marché sont restées inchangées en 2015, le marché est très stable. Il l'est maintenant depuis 2011.

### 1re partie : Zoom sur le Quartier Nord

Le Quartier Nord est un quartier atypique dans l'urbanisme bruxellois. Créé brutalement dans les années 1970, ce projet monofonctionnel surdimensionné et contrecarré par d'autres pôles de bureaux, s'est développé beaucoup plus lentement que prévu.

Aujourd'hui, le Quartier Nord est en pleine mutation : extension à l'ouest vers Tour & Taxis, grands projets de rénovation, grands déménagements vers et à l'intérieur du quartier, mais aussi déménagements hors de celui-ci.

Le Quartier Nord comprend peu d'immeubles de bureaux de petite taille. L'essentiel des mètres carrés est hébergé dans seulement 47 immeubles de tailles moyenne et grande, pour la plupart mono-occupants (35 bâtiments). Les 20 plus grands hôtes du quartier utilisent 80,5 % des surfaces occupées. Il s'agit aussi d'un facteur de risque puisque l'emménagement ou le déménagement d'un ou deux occupants a un impact sensible sur l'ensemble du quartier.

### Les occupants

#### Les administrations

La moitié du parc de bureau du Quartier Nord est occupée par des administrations publiques, surtout des administrations fédérales et flamandes. On compte aussi le siège de la Communauté française, des administrations de la Région de Bruxelles-Capitale et la Commission européenne.

Ce sont les mouvements récents et annoncés des administrations qui impactent le plus, pour le moment, l'ensemble du quartier. Ces mouvements ne sont pas terminés, le gouvernement fédéral a donné son feu vert au « master plan bruxellois » de relocalisation des ministères. Le but est de rationaliser les espaces par souci d'économie et de gagner ainsi 30 % sur les surfaces actuelles. Dans ce plan, les services actuellement installés dans le WTC II devront le quitter pour fin 2018. Ils seront hébergés dans le bâtiment Eurostation à côté de la gare du Midi. Le Gouvernement bruxellois a toujours pour volonté de regrouper dans un lieu unique ses services dont une partie est actuellement dans le vieux Centre de Communication Nord.

Les autorités flamandes auront quitté en 2018 deux immeubles du quartier pour leur nouveau siège sur Tour & Taxis.

### Secteur de la finance

Le secteur de la finance occupe un cinquième des surfaces du quartier. Belfius, KBC, BNP Paribas Fortis et Euroclear rassemblent à quatre 97 % des surfaces du secteur de la finance dans le Quartier Nord.

### Sièges sociaux de grandes entreprises

Les sièges sociaux de grandes entreprises, hors finance, occupent un huitième des surfaces du quartier. Proximus, Engie et Sibelga comptabilisent ensemble 87 % des surfaces pour ce type d'occupants.

### Autres occupants

Un cinquième seulement des surfaces est occupé par d'autres secteurs d'activité. Contrairement au quartier central du Pentagone, le secteur des associations est très peu représenté.

De même, les services commerciaux ne représentent que 4 % des surfaces.

Les associations et les services commerciaux n'occupent que des petites surfaces et, comme déjà constaté, le quartier est celui des grands occupants.

## Dynamique

En 2015, on a compté l'arrivée de plusieurs occupants et peu de départ. Les prises en occupation principalement dans la tour Zenith et dans le Laurentide influencent positivement les chiffres.

Les huit grands immeubles anciens sont en projet de modernisation avancé ou à l'étude.

On constate un ralentissement certain sur plusieurs de ces projets. Le chantier de rénovation du Brussels Tower (TBR), boulevard Roi Albert II n° 32-34, est à l'arrêt. La construction de la Silver Tower (boulevard Saint-Lazare), ne démarre pas. Les rénovations et développements des trois tours WTC sont aussi en suspens.

Par ailleurs, neuf immeubles ont été construits il y a moins de dix ans. Derniers en date, les bureaux au pied de la tour UP-site (30.000 m<sup>2</sup>) dont le chantier s'est terminé en 2015. Ils sont entièrement occupés depuis la vente de la partie restante à l'INASTI.

L'annonce du départ d'un locataire débouche rapidement sur des projets de redéveloppement, même si l'exécution des travaux peut être mise en veilleuse. À titre d'exemple, le Boudewijn Building occupé jusqu'en 2018 par le pouvoir flamand fait déjà l'objet d'un projet de démolition-reconstruction. Par ailleurs, on n'a pas encore d'indication sur le devenir du Centre de Communication Nord. Dans cet immeuble, des surfaces ont été libérées en 2015 (12.800 m<sup>2</sup>).

### Bureaux vides

Sur un stock de 1.772.864 m<sup>2</sup>, 1.593.572 m<sup>2</sup> sont occupés et 179.232 m<sup>2</sup> sont vides soit 10 %. Le taux de vacance commercialisé est de 5,2 %.

Le quartier jouit donc d'un taux de vacance commercialisée particulièrement bas.

Aucun chantier n'est actif à part bien sûr la construction de l'Herman Teirlinck pour les administrations flamandes (+/- 50.000 m<sup>2</sup>).

Signe positif de la dynamique du quartier, peu de surfaces vides ne font pas l'objet d'un projet (devenir incertain).

## Synthèse

L'avenir nous dira si le quartier parvient à attirer de nouveaux grands occupants comme la Commission européenne très courtisée. Globalement, au niveau de la Région, les nouveaux développements risquent de créer du vide ailleurs.

## 2e partie : Vacance et dynamique à Bruxelles Vacance par Quartier

Pour la quatrième année consécutive, la vacance évolue peu. Avec une petite amélioration de 0,3 %, elle passe symboliquement sous la barre des 8 % pour se fixer à 7,9 %.

En 2015, le stock de l'ensemble des bureaux de Bruxelles n'a connu qu'une évolution légère, -70.000 m<sup>2</sup>.

L'interprétation de cette stagnation est la même que les années passées : la conjoncture économique. Les conversions d'immeubles de bureaux en résidentiel ou en une autre fonction permettent de maintenir ce niveau.

Le taux de vacance dans le Décentralisé, toujours le plus élevé, connaît toutefois une baisse passant de 12,6 à 11,6 %. Le CBD (Central Business District) conserve exactement le même niveau de vacance qu'en 2014, soit 6,5 %.

## Dynamique Immobilière

### Prise en occupation (la demande)

La prise en occupation, en baisse de 2011 à 2013, augmente pour la 2e année consécutive. Elle a augmenté de 16 % par rapport à 2013.

### Ajouté en 2015 (l'offre récente)

2015 a vu l'arrivée de 340.000 m<sup>2</sup> en plus dans l'offre. C'est quasi identique à 2014.

### Reste sur le marché

L'offre qui persiste sans trouver preneur d'une année à l'autre continue de reculer de 5 % par rapport à 2014 et de 18,5 % par rapport à 2013.

Cette amélioration notable s'explique à nouveau certainement par la conversion d'immeubles de bureaux en d'autres fonctions.

### Annoncé pour 2016

Il y a extrêmement peu de nouvelles surfaces commercialisées annoncées pour 2016.

Seulement deux projets de plus de 5.000 m<sup>2</sup> sont commercialisés, l'un dans le Centre, l'autre dans le Quartier Européen.

## Dynamique future

Comme les grands chantiers en cours ne seront terminés qu'après 2016 et que l'offre récente continuera à maintenir un équilibre avec la demande comme en 2015, on ne verra pas d'évolution sensible du taux de vacance.

## Conclusions

On peut répéter les mêmes constats que l'année passée, le marché des bureaux bruxellois se maintient à un niveau de vacance autour de 8 % depuis 2011. La vacance dans le coeur de la capitale, le Central Business District, est toujours à 6,5 % ce qui est un taux normal.

Grâce à la conversion des bureaux en d'autres usages, la vacance persistante - celle des immeubles qui restent sur le marché d'année en année - a tendance à diminuer.

Les projets sont encore peu nombreux et souvent reportés, ce qui permet cette année encore de dire qu'il y a un équilibre entre offre et demande. À moyen terme, on sait que cela va changer avec, par exemple, la construction du nouveau siège de l'administration flamande ou la reconstruction du siège de BNP Paribas Fortis, mais les effets ne sont pas encore perceptibles.

L'étude du Quartier Nord apporte un éclairage sur l'originalité de ce parc de bureaux. Les grands immeubles occupés par une seule et même entreprise ou administration rendent l'analyse différente des autres quartiers. Les mouvements des occupants provoquent des ondes sur l'ensemble du quartier. Ces ondes vont vraisemblablement s'amplifier en 2018 avec les déménagements annoncés de fonctionnaires des administrations flamandes et fédérales. En attendant, la dynamique y est évidente, des occupants s'installent aussi et consolident leur implantation.

Deux questions restent toutefois posées : De nouveaux occupants viendront-ils combler les vides ? Les projets, assez nombreux, seront-ils tenus longtemps sous le boisseau ?