

## **DEBAT : Vers un moratoire sur la construction de bureaux ?**

C'est une petite phrase lancée, en décembre 2009, par **Nicolas Orts**, managing director de CB Richard Ellis, qui a créé un effet papillon dans le microcosme immobilier. Ce spécialiste du marché des bureaux s'est prononcé en faveur d'un moratoire dans le secteur, compte tenu du taux de vacance actuel, jugé préoccupant au niveau européen et par rapport à l'historique belge. Alors, moratoire ou pas moratoire ?

Avant d'entrer dans le cœur du débat, **Jérôme Coppée**, partner chez DTZ, a planté le décor. La vacance locative dans le "grand Bruxelles" grimpe aujourd'hui à 12,11%, ce qui correspond à plus de 1,5 million de m<sup>2</sup>. Avec ce record historique, la capitale de l'Europe se place au 7<sup>e</sup> rang européen en valeur absolue et au 4<sup>e</sup> rang en valeur relative. "Il faudrait doubler le nombre de fonctionnaires européens pour combler ce vide !", a calculé notre expert. Bien que tous les quartiers souffrent de cette situation, ce sont les quartiers décentralisés qui présentent, selon lui, le plus de risques, ainsi que, dans une moindre mesure, la périphérie. "Certains projets vont être lancés sans occupants identifiés, ce qui aggrave la situation. Le taux de vacance pourrait grimper jusqu'à 14%, soit 1,8 million de m<sup>2</sup> disponibles."

### **Ils sont pour le moratoire... sous une forme ou sous une autre**

D'emblée, **Nicolas Orts** confirme sa position : il se dit favorable à un moratoire "pour les nouvelles zones de développement" (Delta, Josaphat, Schaerbeek-Formation) car plusieurs signaux sont préoccupants, en particulier l'apparition d'un vide structurel où ce n'était pas prévisible (quartier Nord) et la dérégulation de l'offre (250 000 m<sup>2</sup> de projets spéculatifs lancés ces deux dernières années), qui ont un impact néfaste sur la valorisation du parc immobilier bruxellois. "Est-il cohérent de planifier 225 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Delta alors que la vacance locative au quartier Léopold connaît une si forte progression ?", questionne Nicolas Orts.

**Serge Fautré**, CEO de Cofinimmo, plaide de son côté pour un auto-moratoire... ce qui fera ricaner le ministre-président bruxellois Charles Picqué. "On a fait croire aux spéculateurs qu'ils pouvaient agir avec l'immobilier comme ils le font avec des instruments financiers liquides, mais il ne faut pas pour autant sombrer dans le marasme vers lequel nous poussent les médias. Dans le neuf, ce sont des immeubles marginaux qui souffrent le plus. Je lance avant tout un appel suppliant aux pouvoirs publics pour qu'ils suscitent une hausse de la demande en allant chercher les emplois là où ils se trouvent. Une banque britannique qui envisage de déplacer 500 emplois a-t-elle reçu un seul coup de fil des autorités bruxelloise ? Et bien non !"

**Mathieu Sonck**, secrétaire général d'Inter-Environnement Bruxelles, va évidemment beaucoup plus loin : il plaide non seulement pour un moratoire, mais aussi pour une réduction du nombre de mètres carrés mis sur le marché dès lors que celui-ci, juge-t-il, "n'est pas efficient". Une position argumentée : le nombre de m<sup>2</sup> par travailleur a tendance à diminuer, la durabilité des immeubles implique un taux de rotation moins important et des choix sociétaux plus importants doivent être faits, au premier rang desquels figure le logement. Mathieu Sonck lance donc l'idée d'une imbrication de ces deux marchés : reconvertir 2 m<sup>2</sup> existants en logement conférerait un droit de construire 1 m<sup>2</sup> de bureaux ou de vendre ce droit à d'autres. Aucune réaction dans les rangs...

### **Ils sont (radicalement) contre**

Du côté des opposants, la palme de l'image la plus forte reviendra à **Vincent Querton**, managing director Belux de Jones Lang LaSalle. "Le moratoire, c'est comme proposer l'étouffement à un asthmatique..." Tant **Eric Verbeeck**, président de l'UPSI-BVS (Union professionnelle du secteur

immobilier) que **Stephan Sonnevile**, administrateur délégué d'Atenor Group, estiment que le moratoire s'instaure de lui-même du fait de la longueur des projets en chantier et des problèmes actuels de financement. “Il faut replacer le débat dans une optique à long terme”, ajoute ce dernier.

**Luc Willame**, président de la SDRB, choisit, lui, l'angle communautaire. “Si Bruxelles s'impose un moratoire, elle se tire une balle dans le pied par rapport à la Flandre. Nos chiffres, qui seront publiés très prochainement, montrent que le taux de vacance au sein de la Région bruxelloise est bien plus acceptable que dans la périphérie flamande : nous estimons, en effet, à 800 000 le nombre de mètres carrés vides, ce qui prouve que l'autorégulation fonctionne bien. Dans la zone de l'aéroport, en revanche, le taux de vacance dépasse 30% !” Et Luc Willame de plaider pour une réflexion approfondie au sujet de l'affectation future de la réserve foncière car Bruxelles manque de terrains destinés aux activités de production.

**Charles Picqué**, ministre-président de la Région bruxelloise, n'est pas non plus en faveur d'un “moratoire stérilisant”, mais il attend les résultats d'une étude en cours, qui doit poser un diagnostic précis sur chaque zone, pour arrêter ses positions. “Je veux savoir précisément quelle est la nature des biens qui souffrent de vacance, où ils sont situés et aussi quels types de biens seront demandés demain tant du point environnemental que technique ou spatial. Je continue à recevoir des demandes de permis pour des projets qui répondent à une logique du passé et ne prennent pas en compte, par exemple, la capacité de migrer d'une fonction vers une autre. Bien que je ne sois pas favorable au moratoire, je pense qu'il est utile d'encadrer et d'accompagner le marché. De quelle manière ? Cela dépendra des résultats de l'étude en cours.”

### **Delta enflamme les esprits**

Le développement d'un nouveau quartier européen à Delta a suscité des interventions passionnées. “C'est totalement inopportun”, juge Nicolas Orts. “Il faut ouvrir la zone si le marché le demande”, rétorque Eric Verbeeck. Luc Willame, quant à lui, se place au milieu du gué : “Les futures zones de développement comme Delta, Josaphat ou, à plus longue échéance, le site de l'OTAN doivent être conçues comme de grands ensembles mixtes.” Et Mathieu Sonck de revenir à la charge : “Si la Région, propriétaire de Delta, veut rentabiliser son patrimoine foncier en répondant aux sirènes de la Commission européenne, il doit acheter le droit d'y construire des bureaux en convertissant ailleurs des bureaux en logements.”