



Le chanteur de Sttella, Jean-Luc Fonck et Evelyne Huytebroeck rencontreront, vendredi au parc de Bruxelles, une classe de 5<sup>e</sup> primaire pour discuter du réchauffement climatique. PHOTO MILLUIN

**Economie** / Les performances énergétiques ébranlent le marché des bureaux

# Encore plus d'immeubles vides ?

**L'IMMOBILIER** durable est aux portes de Bruxelles. Certains craignent une forte décote des vieux bâtiments.

Après le développement durable, l'immobilier durable. Il est aux portes de Bruxelles. Au vu des coûts supplémentaires annoncés, le monde immobilier (développeurs, investisseurs, occupants, constructeurs, propriétaires, banquiers et architectes) s'interroge. Un collo-

que (le séminaire de Hemptinne) s'est tenu voici quelques jours à Bruxelles, rassemblant l'essentiel de l'immobilier bruxellois. Il fait le point.

Dès janvier 2008 entrera en vigueur l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments, annonce la ministre de

l'Energie Evelyne Huytebroeck. A cette date, les immeubles neufs de plus de 1.000 m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'une procédure PEB (performance énergétique des bâtiments). Et un an plus tard, toute modification d'immeubles existants devra être certifiée : le bien recevra une carte d'identité, sans quoi il ne pourra être vendu.

Ce certificat pourrait créer de graves distorsions dans le marché, craignent les observateurs. Les bâtiments gourmands en énergie connaîtraient une décote notable. Avec le risque qu'ils restent vides, accentuant le taux de vacance des immeubles déjà in-

quiétant (il tourne autour de 10 %). Plus que jamais, on aurait alors un marché immobilier de bureaux à deux vitesses : celui des immeubles neufs et performants (rares et chers) face à celui des immeubles anciens, énergivores et de peu de valeur. D'un autre côté, ce certificat pourrait stimuler la rénovation et remettre sur le marché d'importantes superficies de bureaux.

Dix, vingt, trente pour cent ? Le surcoût demandé pour répondre aux exigences environnementales peut croître très vite. Tout dépend du niveau d'exigence. Certains acteurs immobiliers

comme Sophie Le Clercq (Blaton) considèrent que le secteur immobilier doit être pionnier et il vaut mieux dès le départ imposer une norme élevée quitte à laisser un délai raisonnable pour permettre au marché de s'adapter.

## Cercles vicieux et vertueux

En fait, face aux chamboulements qui s'annoncent, on note deux attitudes, décrites par une étude du courtier CBRE, présentée au séminaire de Hemptinne. Soit le « cercle vicieux » : les occupants rechignent face à une offre très maigre en bâtiments durables, les investisseurs sont fri-

eux devant la faiblesse de la demande des occupants. Quant aux constructeurs et aux investisseurs, ils incriminent une tendance du marché trop molle pour investir. Bref, on tourne en rond.

Deuxième scénario : « Le cercle vertueux ». Les occupants affichent leurs préférences (occuper des bâtiments durables), les investisseurs suivent la tendance, les promoteurs développent les projets en conséquence et les constructeurs abaissent les coûts en produisant à échelle industrielle des matériaux durables. Lequel des deux cercles va l'emporter ? ■

FRANÇOIS ROBERT