

**ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA ZONE LEVIER N°12 RTBF - VRT**  
**OPMAAK VAN HET RICHTPLAN VOOR HEFBOOMGEBIED N°12 RTBF - VRT**

**Annexe 3 | Bijlage 3**

C.L.I. sa nv | Aspects socioéconomiques  
C.L.I. sa nv | Socio-economische aspecten



BUUR-STRATEC  
BUUR-STRATEC

ANNEXES  
BIJLAGEN

07 DECEMBRE 2009  
07 DECEMBER 2009



Élaboration du Schéma directeur  
**Zone Levier n°12 « RTBF – VRT »**  
Aspects socioéconomiques

## TABLE DES MATIÈRES :

<b>I.</b>	<b>CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>4</b>
1.	INTRODUCTION.....	4
2.	POPULATION.....	5
2.1	<i>Perspectives démographiques prévisibles à l'échelle régionale</i> .....	5
2.2	<i>Identification des besoins</i> .....	6
3.	EMPLOI / PRODUCTIVITÉ.....	8
4.	RÔLE DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET ARTICULATION ENTRE BESOIN ET DEMANDE.....	9
4.1	<i>Introduction</i> .....	9
4.2	<i>Le logement</i> .....	9
4.3	<i>Les bureaux</i> .....	18
4.3.1	<i>Évolution des mécanismes financiers et de formation de prix des opérations de promotion immobilière</i> .....	21
4.3.2	<i>Opacité du marché</i> .....	24
4.4	<i>Autres activités économiques et équipements</i> .....	25
4.4.1	<i>Équipements</i> .....	25
4.4.2	<i>Activités productives et logistiques</i> .....	26
5.	MUTATION FONCTIONNELLE DES IMMEUBLES ET CONVERSIONS.....	29
5.1	<i>Procédé de conversion et chiffres actuels</i> .....	29
5.2	<i>Les types de conversion bureaux/logements à Bruxelles</i> .....	30
5.3	<i>La localisation des conversions</i> :.....	32
5.4	<i>Exemples d'immeubles convertis à Bruxelles</i> :.....	33
5.5	<i>Conversion et rapport net/brut des immeubles</i> :.....	34
<b>II.</b>	<b>PROPOSITIONS PROPRES AU SCHÉMA DIRECTEUR.....</b>	<b>35</b>
1.	CONTEXTE .....	35
1.1	<i>Immeubles vacants dans la Zone Levier n°12</i> .....	36
2.	COLONEL BOURG .....	38
2.1	<i>Situation de fait</i> .....	38
2.2	<i>Descriptif des immeubles</i> .....	38
2.3	<i>Aspects conceptuels et adéquation du marché aux réglementations</i> .....	59
2.4	<i>Caractéristiques urbanistiques</i> .....	63
2.5	<i>Caractéristiques économiques et financières</i> .....	66
2.5.1	<i>Valeurs immobilières</i> .....	66
2.5.2	<i>Valeur de marché en regard des certificats immobiliers</i> .....	67
2.5.3	<i>Exemple d'évolution des valeurs</i> .....	68
2.6	<i>Caractéristiques techniques et constructives</i> .....	69
2.6.1	<i>Problématique de la mutation fonctionnelle des immeubles (conversions)</i> .....	69
	<i>Exemple 1 : Immeuble n°105 Rue Colonel Bourg</i> .....	69
	<i>Exemple 2 : Immeuble n°122 Rue Colonel Bourg</i> .....	70
2.6.2	<i>L'évolution des facteurs d'obsolescence des immeubles</i> .....	71
2.6.3	<i>Analyse des potentialités des immeubles</i> .....	73
2.7	<i>Recommandations</i> .....	81
2.7.1	<i>Faisabilité et densité du schéma de développement</i> .....	81
2.7.2	<i>Types de fonctions envisageables</i> .....	83
2.7.3	<i>Quelques scénarios d'implantation</i> .....	84
2.7.4	<i>Proposition de Phasage – Ordre des priorités</i> :.....	86
2.7.5	<i>Faisabilité économique</i> .....	87
2.7.5.1	<i>Tableau de calculs d'estimation des prix de vente et des loyers en fonction des imputations terrain déterminées</i> :.....	88
2.7.5.2	<i>Du point de vue locatif</i> :.....	88
2.7.5.3	<i>Du point de vue acquisitif</i> :.....	94

2.7.5.4	<i>Analyse des tableaux et conclusions</i> :.....	97
3.	MARCEL THIRY.....	98
3.1	<i>Situation de fait – descriptif des immeubles</i> .....	98
3.2	<i>Aspects conceptuels et adéquation du marché aux réglementations</i> .....	119
3.3	<i>Caractéristiques économiques et financières</i> .....	120
3.4	<i>Analyse des ensembles d'immeubles</i> .....	121
3.4.1	<i>Bâtiments à conserver</i> .....	121
3.4.2	<i>Bâtiments à transformer</i> .....	123
3.4.3	<i>Bâtiments à restructurer</i> .....	126
3.5	<i>Recommandations</i> :.....	128
3.5.1	<i>Tableau récapitulatif des objectifs tirés de l'analyse</i> :.....	128
3.5.2	<i>Phasage du développement</i> :.....	128
4.	PÔLE ÉCONOMIQUE MCB.....	129
4.1	<i>Mise en évidence du système de centralité en collier autour de la moyenne ceinture</i> .....	129
4.2	<i>Potentiel du site VRT-RTBF</i> .....	129
5.	CONCLUSIONS :.....	130
	<i>Table des figures et illustrations</i> :.....	132

## I. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

---

### 1. Introduction

L'analyse des aspects socio-économiques liés au développement de la zone levier n°12 s'est tout d'abord axée sur :

- Les états des lieux locaux et régionaux des différents types de fonctions en présence ou à programmer sur le site,
- Le développement des pôles d'emploi avec un objectif de maintien et/ou de croissance de l'emploi. Ces pôles étant en nombre dans la zone :
  - Reyers, en ce compris la VRT-RTBF
  - Colonel Bourg
  - Marcel Thiry
  - Chaussée de Louvain
  - Pléiades/Antarès-IBGE (non englobé dans Marcel Thiry)

Nous analyserons principalement les trois premiers pôles étant donné leur rôle clé dans le développement de la zone.

- La contribution du quartier aux besoins en logement de la Région.

Les objectifs sous-jacents suivants, liés aux potentialités du site, ont été mis en avant :

1. Donner une vocation aux espaces bâtis disponibles à court et moyen terme
2. Maximiser le rôle magnétique des terrains disponibles
3. Établir des objectifs de densité

Une des difficultés que la Région de Bruxelles-Capitale devra affronter dans les années à venir sera d'assurer un développement de l'économie et de l'emploi en cohérence avec l'évolution des profils de la population.

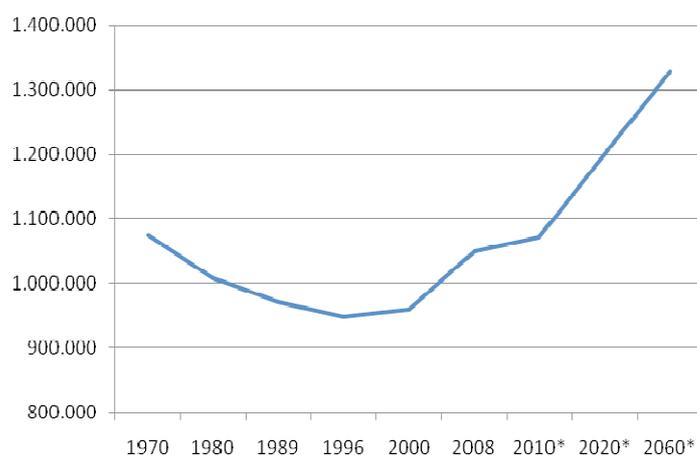
Une autre question sera de voir dans quelle catégorie vont rentrer les lieux de travail techniques de demain : labo, high-tech, télécom, studios, etc.

La présente analyse a fait appel à différentes études et répertoires réalisés par CLI pour la Région de Bruxelles-Capitale et d'autres organismes publics et privés, dont l'étude sur les bâtiments de bureau, l'étude d'incidence sur le site de Tour et Taxis, ainsi que les études confiées par la Région de Bruxelles-Capitale à l'UCL sur les immeubles élevés et sur la densité.

## 2. Population

### 2.1 Perspectives démographiques prévisibles à l'échelle régionale

Etant donné l'importance du projet de développement pour Bruxelles et la Région, et afin de bien comprendre les enjeux socio-économiques liés à la zone levier, il est important de d'analyser les prévisions démographiques dans le but de pouvoir esquisser une réponse urbanistique ancrée sur une vision de la zone concernée à long terme.



Année	Habitants	%
1970	1.075.136	100,0%
1980	1.008.715	93,8%
1989	970.501	90,3%
1996	948.122	88,2%
2000	959.318	89,2%
2008	1.048.998	97,6%
2010*	1.072.063	99,7%
<b>2020*</b>	<b>1.200.108</b>	<b>111,6%</b>
2060*	1.327.652	123,5%

Figure 1 : Évolution de la population en RBC 1970 – 2060<sup>1</sup>

Le graphique et le tableau ci-dessus illustrent le fait que la Région de Bruxelles-Capitale a vu son nombre d'habitants diminuer pendant les années '70 et '80 pour remonter progressivement depuis une quinzaine d'années, sans atteindre le niveau record de l'année 1970. La colonisation progressive de la périphérie explique ce phénomène.

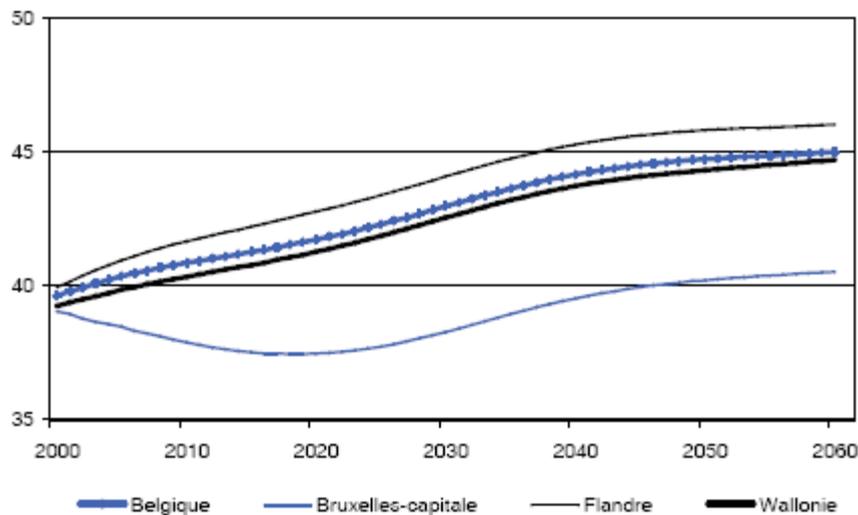
D'après les prévisions du Bureau du Plan, la population de la RBC est amenée à augmenter fortement au cours des prochaines années.

Nous retiendrons principalement les chiffres relatifs à l'horizon 2020 ; cette date correspond en effet à l'échéance du développement du présent schéma directeur.

Même si la population a tout juste atteint son niveau record, la demande en logements est plus importante que dans les années 70 du fait de la diminution de la taille des ménages résultant des évolutions sociologiques contemporaines.

1 Source : INS - Données après 2006 : Prévisions du Bureau fédéral du Plan, Perspectives 2007-2060

Par rapport aux autres régions, le pourcentage de la population des 15-39 ans en Région de Bruxelles-Capitale est censé augmenter fortement.



Source : Perspectives de population 2007-2060, BFP-DG SIE

Figure 2 : Evolution de l'âge moyen de la population 2000-2060 par Région

Nous sommes donc en présence d'une population dont la part des jeunes ayant moins de 40 ans sera de plus en plus importante au fil des prochaines années. Cette population a des attentes et des besoins bien spécifiques qu'il est souhaitable d'anticiper sur le plan du logement, de l'emploi, des activités, des équipements,...

## 2.2 Identification des besoins

Si l'on prend les prévisions démographiques du Bureau du Plan comme référence : la population de la Région de Bruxelles-Capitale atteindra 1.200.108 habitants à l'horizon 2020.

- Augmentation par rapport au nombre actuel (2008) = 151.110 habitants sur 12 ans.
- Soit environ 12.592 habitants par an.
- Soit environ 6.200 ménages par an. (Au taux actuel de 2,03 personnes par ménage)
- Soit un besoin d'environ **6.200 logements par an**.

Cette croissance se ferait par migrations externes. Elle entraînerait un rajeunissement de la population et une croissance naturelle accrue. Elle s'accompagnerait d'un nombre élevé de mouvements d'entrées et de sorties.

Ce chiffre est à considérer comme un minimum car il ne tient pas compte des migrations de population au sein de la Région.

Si cette étude est confirmée par les faits, les besoins en logements de la Région devraient rejoindre ceux des années soixante auxquels répondait une production de l'ordre de 8.000 logements par an.

On estime actuellement que la production de logements neufs est de maximum 3 000 unités par an en RBC plus, selon les années, de 1000 à 1400 de rénovations<sup>2</sup> avec permis.

Le déficit en logements peut donc devenir un déficit structurel si la croissance de la population se poursuit ; or cette croissance semble bien se confirmer, à la fois en ce qui concerne l'augmentation de la natalité, et du fait des migrations ; en outre la Région poursuit une politique d'attractivité qui a justement pour but d'attirer une population nouvelle et de fixer l'existante.

Il faut aussi mentionner que l'importance des mouvements migratoires entraîne d'importants mouvements de population : l'ancienne Allemagne de l'Est aurait perdu 1 750 000 habitants depuis 1989, vidant de ce fait 780 000 logements actuellement vacants (Le Monde 17.08.2008) le tout en moins de vingt ans.

En Région Bruxelles-Capitale, d'après le Bureau du Plan<sup>3</sup>, les chiffres seraient les suivants :

<b>En 2006</b>	<b>Immigrations</b>	<b>Emigrations</b>	<b>Solde</b>
Migrations internes	76.946	90.403	- 13.457
Migrations externes	35.482	17.894	+ 17.588

Soit un total de 220.725 personnes qui « bougent » sur une année. C'est-à-dire **21,6%** de la population de la RBC qui « bouge » sur une année.

Le taux de mouvement serait donc plus important que l'accroissement. Plus il y a de mouvements, plus il y a de rotations au sein des logements, plus il y a de vide (si l'on considère un taux de frottement de 3 mois environ).

Face à cette augmentation prévisible de la population, au taux de migration de la population au sein de la Région et face à l'augmentation de la part de jeunes au sein de la population, il semble important que les acteurs de la planification tiennent compte de ces paramètres afin d'anticiper principalement en termes d'offre en logements et en équipement adaptés mais également en termes d'emploi.

<sup>2</sup> Pol Zimmer, 2008.

<sup>3</sup> Etude sur les perspectives démographiques à l'horizon 2060.

### 3. Emploi / productivité

Le bureau suisse *BAK Basel Economics*, spécialisé dans les statistiques régionales et urbaines pour l'ensemble de l'Europe, a réalisé une étude comparative en 2008 mettant en rapport la situation économique de la « région urbaine bruxelloise<sup>4</sup> » avec quatorze autres régions urbaines européennes<sup>5</sup>.

BAK retient le concept de Brussels Metropolitan Region (BMR), une région peuplée de deux millions de personnes et où les liens économiques sont très denses. Il y existe par exemple de fortes interactions en termes de navettes, d'installations d'entreprises, de clients et de fournisseurs.

Il en est ressorti les conclusions suivantes :

- *De manière générale, l'économie de la Brussels Metropolitan Region n'a pas à rougir face à celle des autres régions urbaines envisagées dans le cadre du benchmark. La BMR vient même en tête de liste en matière de PIB per capita, juste derrière le Luxembourg.*
- *Entre 1995 et 2006, la région urbaine a réalisé une croissance continue, de l'ordre de 2% en moyenne. Mais sur ce chapitre, la BMR n'enregistre qu'un score moyen au regard des autres régions urbaines européennes.*
- *L'analyse macro-économique de BAK montre qu'au cours des 25 dernières années, l'économie s'est surtout développée dans la périphérie de Bruxelles, où la croissance est nettement supérieure à la moyenne belge. Au sein de la région bruxelloise, la croissance est, historiquement, restée inférieure à cette moyenne.*
- *Fait remarquable, la croissance continue n'a pas entraîné un développement correspondant de l'emploi. Depuis 2001, le niveau de l'emploi est en effet demeuré relativement stable. BAK parle à ce sujet d'une jobless economic growth: la croissance du PIB dans la Région de Bruxelles et sa la Périphérie est entièrement due à des gains de productivité.*
- *Le Brussels Metropolitan Region vient au premier rang en matière de productivité.*

Les enjeux principaux se situent dans le maintien d'une productivité élevée et d'un équilibre de l'activité entre la Région et la périphérie, ainsi que dans la réponse à un besoin de main d'œuvre peu qualifiée pour soutenir la productivité.

---

<sup>4</sup> Les limites de la « région urbaine bruxelloise » prises en compte débordent nettement celles de la Région bruxelloise stricto sensu, pour englober les arrondissements de Halle-Vilvorde et de Nivelles.

<sup>5</sup> Dont Édimbourg, Dublin, la Randstad, Stockholm, Londres, Luxembourg, Berlin, Francfort, Paris, Zürich, Vienne, Lyon, Milan et Madrid.

## **4. Rôle des marchés immobiliers et articulation entre besoin et demande**

### **4.1 Introduction**

De manière très schématique, l'évolution des marchés immobiliers bruxellois depuis les années '50 a été marquée par :

- une poursuite des processus de lotissements destinés à l'habitat individuel : cette tendance a bien entendu été très marquée jusqu'en 1970, mais a connu un regain d'intérêt dans les années '90, ces opérations étant moins risquées que la réalisation d'immeubles à appartements multiples ;
- une corrélation entre l'exode urbain et la création de quartiers de bureaux avec des processus divers : dans le quartier Nord, le logement doit faire place aux bureaux ; dans les quartiers Léopold et Louise, ceux-ci remplissent souvent les vides créés par le départ des habitants ;
- sur le plan commercial, la création des shoppings de Woluwe et Westland devait en principe s'accompagner de la création de deux autres shopping-malls Nord et Sud (le long du projet du périphérique Sud).

Le début des années '70 a été marqué par l'arrêt de nombreux projets immobiliers : stagnation de la production d'appartements en raison du contexte immobilier (loi Breyne, disparition des promoteurs spécialisés Etrimo et Amelinckx) et de la récession économique (premier choc pétrolier, hausse des taux, inflation). L'essor de la construction de bureaux est stoppé net en 1976 pour ne reprendre que dix ans plus tard.

Tout récemment, la crise financière et la crise économique qui frappent l'ensemble des pays industrialisés a bouleversé la situation. Les paramètres financiers (taux d'intérêt à court et long terme, inflation,...) sont devenus très volatiles ce qui nous pousse à mener cette analyse avec la plus grande prudence.

Nous commencerons par un état des lieux de la fonction logement en RBC pour ensuite aborder la problématique des bureaux. Nous aborderons également brièvement la situation des autres fonctions dans la Région (équipements, commerces, activités productives).

### **4.2 Le logement**

L'un des phénomènes les plus marquants du marché résidentiel à Bruxelles ces dernières années a certainement été le regain d'intérêt pour l'habitat en milieu urbain.

De 1960 à 1995, on a assisté à un exode urbain extrêmement prononcé vers les périphéries. La population de la Région est ainsi passée de 1.077.035 habitants en 1968 à 948.122 habitants en 1995 (cf. figure 1).

Sous l'impulsion des pouvoirs publics puis de phénomènes de mode et de gentrification, un mouvement massif de rénovation a permis de réhabiliter des quartiers entiers de maisons datant de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle. Ce phénomène s'est également manifesté dans d'autres villes comme Anvers et Liège.

La production de logements neufs est passée de 652 unités en 1986 à environ 3.000 unités en 2008.

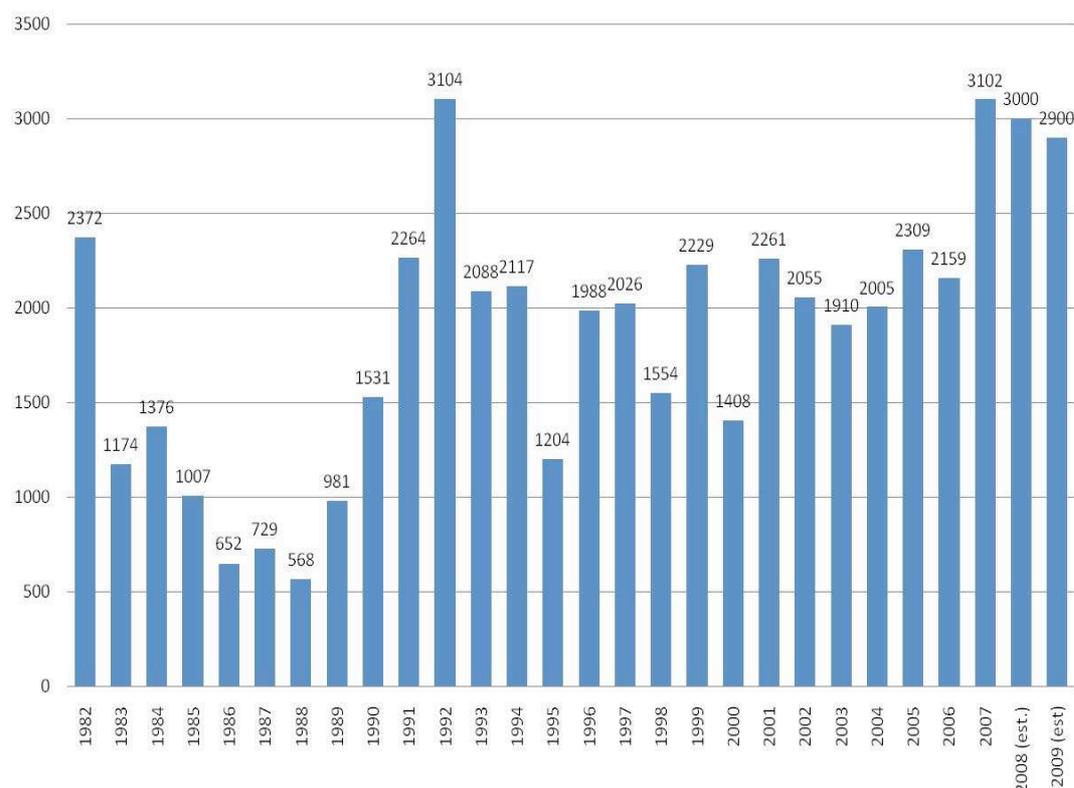


Figure 3 : Estimation des logements terminés sur base des chantiers commencés en RBC – © CLI 2009

Cependant, l'habitat urbain reste fortement concurrencé par l'attrait de la maison individuelle localisée en périphérie.

Le marché du logement est principalement animé par les achats pour occupation propre (cette constatation est valable pour toute la Belgique).

Il n'existe pas en Région de Bruxelles-Capitale de grandes sociétés foncières privées de logements locatifs.

En 1995 a été instauré un régime de sociétés d'investissements dans l'immobilier (SICAFI). Ces sociétés bénéficient, à certaines conditions, de l'exonération de l'impôt de société et celles qui détiennent 60% au moins de leurs actifs en habitation sont exonérées de la retenue à la source.

Des SICAFI, telles que Cofinimmo, sont présentes dans la zone levier dans les quartiers Colonel Bourg et Marcel Thiry. Nous verrons plus loin quelle influence ces sociétés ont sur les immeubles et leurs valeurs en regard du marché.

L'offre en logements en RBC est devenue essentiellement axée sur la typologie des appartements, les appartements représentant la quasi totalité de la production en logements.

	Maison unifamiliale					Apparts	Caravane, chalet, roulotte	Autre type
	Total	Séparée	Jumelée	Mitoyen	N.C.			
<b>Belgique</b>	<b>82,30%</b>	37,30%	19,40%	25,00%	0,52%	<b>17,00%</b>	0,14%	0,59%
<b>Bruxelles-Capitale</b>	<b>37,80%</b>	2,80%	5,60%	29,10%	0,32%	<b>61,40%</b>	0,07%	0,71%

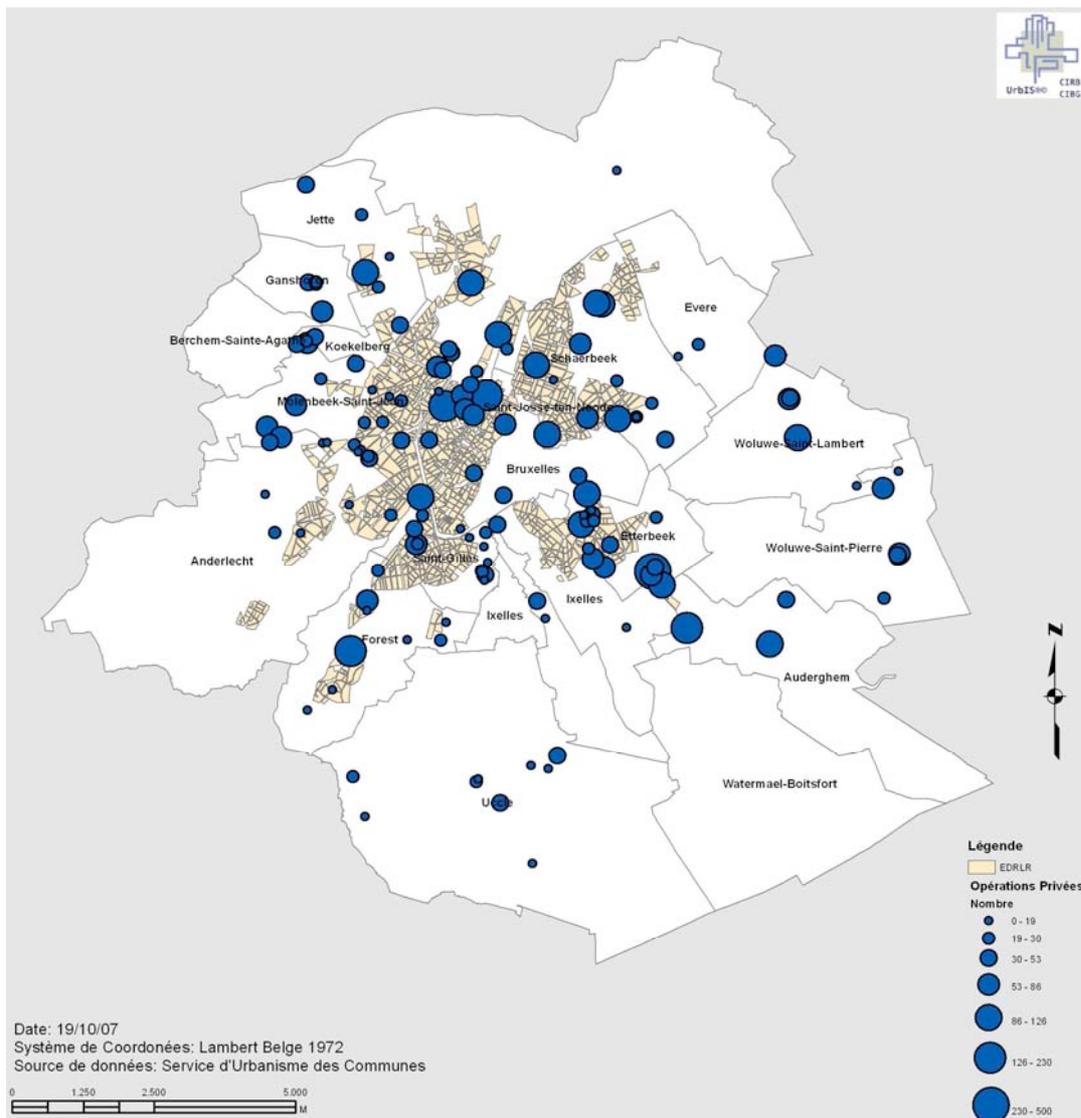


Figure 4 : Nombre de logements par opération produite (secteur privé) en RBC (2002-2007)<sup>6</sup>

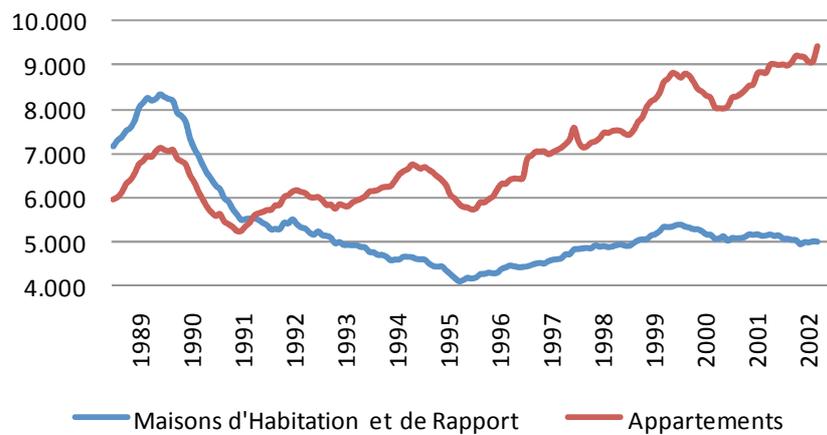


Figure 5 : Nombre de ventes sur base annuelle en Région de Bruxelles-Capitale - © CLI 2009

<sup>6</sup> Source : Habitat & Développement, 2007.

Le déficit de production est sans doute l'une des raisons de la hausse des prix de ces dernières années et a vraisemblablement accru l'écart entre les prix et les revenus.

Le graphique ci-dessous « Comparaison du solde net de la population et de la production de logements neufs » illustre l'évolution de la production de logements neufs dans la Région par rapport à la croissance-décroissance de la population exprimée en nombre de ménages.

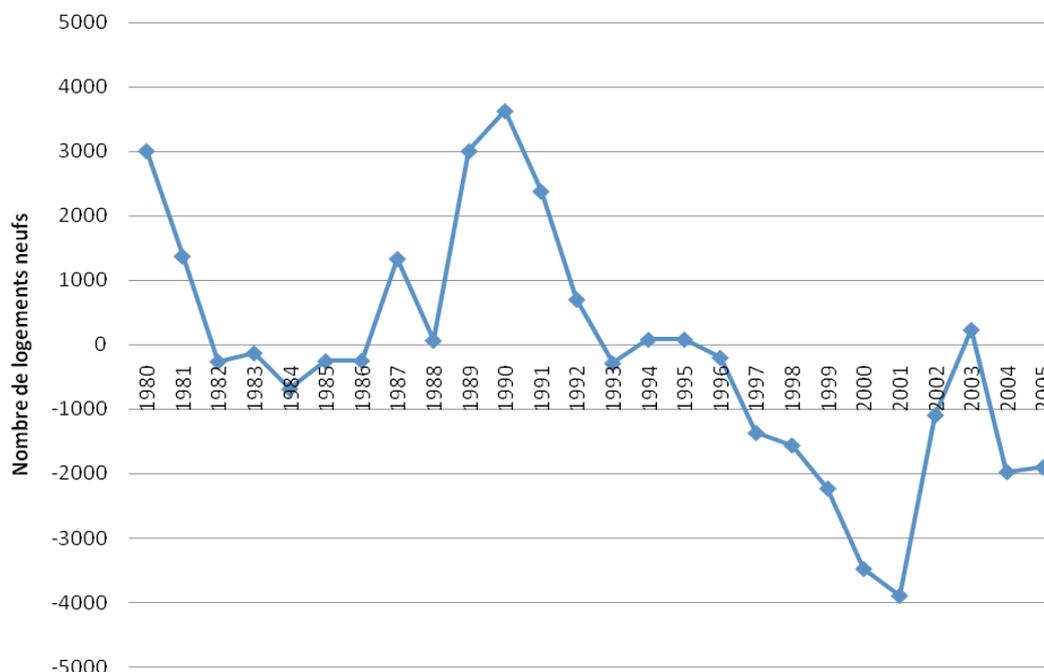


Figure 6 : Comparaison solde migratoire et production de logements neufs 1980-2007 © CLI 2009

La question de l'accessibilité devrait rester problématique. Le seuil d'accessibilité peut être calculé en termes de location ou d'acquisition.

En termes de location, les revenus de la population permettent pour les tranches suivantes :

	Revenus/ménage	% « idéal »	Loyer « idéal »	% population RBC
1	0 < 20.000 €	10 %	200,00 €	60
2	30.000 €	15 %	450,00 €	18
3	40.000 €	20 %	800,00 €	9
4	50.000 €	25 %	1.250,00 €	4
5	> 50.000 €	30 %	> 1.500,00 €	9

© CLI 2009

La problématique de l'acquisition est plus complexe mais sans doute plus importante encore : en effet, jusqu'en 1990, l'habitat des 5 grandes villes belges était considéré comme structurellement à majorité locative : dans la catégorie des revenus moyens, l'acquisition se faisait plus tard (35/40 ans contre 25/30 actuellement) ; cette acquisition était suburbaine et le logement locatif urbain pouvait être un logement « d'attente ». Le renouveau urbain constaté dans toutes les grandes villes des pays européens et nord-américains a amené une population qui n'a plus l'intention (lorsque ses revenus le lui permettent) de repartir en périphérie et qui veut acheter vite car elle croit que cela deviendra de plus en plus inaccessible.

Si l'on applique, sinon une norme, du moins une pratique internationalement reconnue, que le prix d'achat du logement devrait représenter de 4 à 5 fois les revenus bruts des personnes ou ménages

concernés, un revenu de 30.000 €/an correspond à un budget maximum de 150.000 € + frais. Cette « norme » est aujourd'hui dépassée presque partout<sup>7</sup>.

Nbre ventes	Commune	Prix moy. en 2004	Rev. médian 2003	Ratio prix/revenus
869	Anderlecht	82.533 €	17.098 €	x 4,82
237	Auderghem	126.273 €	19.563 €	x 6,45
213	Berchem Ste A.	103.433 €	20.146 €	x 5,13
1.695	Bruxelles	133.539 €	17.160 €	x 7,78
578	Etterbeek	123.551 €	18.822 €	x 6,56
438	Evere	132.441 €	17.959 €	x 7,37
536	Forest	111.409 €	16.807 €	x 6,29
341	Ganshoren	109.902 €	18.897 €	x 5,81
1.304	Ixelles	136.398 €	17.728 €	x 7,69
518	Jette	89.008 €	18.877 €	x 4,71
362	Koekelberg	65.528 €	17.302 €	x 3,78
850	Molenbeek	90.208 €	15.658 €	x 5,76
417	St Gilles	105.339 €	15.227 €	x 6,92
273	St Josse	61.902 €	13.475 €	x 4,59
877	Schaerbeek	113.447 €	15.224 €	x 7,45
965	Uccle	160.560 €	19.184 €	x 8,37
140	Watermael-B	117.727 €	21.736 €	x 5,42
832	Wol. St Lambert	124.016 €	20.851 €	x 5,95
437	Wol. St Pierre	178.647 €	22.235 €	x 8,03

Figure 7 : Comparaison du ratio prix des logements/revenus des ménages par communes (RBC) © CLI 2009

Ce fait peut être corrigé par des incitants fiscaux : réduction de droits, déductibilité des intérêts de l'ensemble des revenus mais, dans les faits, c'est l'évolution des taux d'intérêt qui bouleverse le plus le seuil d'accessibilité et ce dans les deux sens.

Actuellement, c'est également la contribution des familles qui a corrigé le déficit de revenus selon le schéma suivant (crise des « subprimes » aux États-Unis) :

- hausse des valeurs
- emprunts supplémentaires des parents pour financer les acquisitions des générations suivantes
- croissance de la demande et hausse des prix
- endettement des acquéreurs sur base de valeurs élevées
- crise des revenus
- baisse des valeurs
- surendettement et diminution de la solvabilité
- baisse de la valeur des logements hypothéqués
- impossibilité de revendre
- crise financière

Le seuil d'accessibilité peut être calculé sur plusieurs bases en jouant sur la principale variable qui est le prix du terrain :

1. A une valeur de marché donnée, un appartement de 3 chambres (120m<sup>2</sup>) représente un coût moyen inférieur de 275.000 € hors frais

<sup>7</sup> C'est ce calcul qui a été fortement influencé par les taux d'intérêt et la durée des prêts, qui a permis d'améliorer l'accès.

2. A une valeur de terrain « normale » ou minimale de 15%, et en réduisant la marge de promotion, le prix pourrait redescendre à 215.000 €
3. Sans la part terrain et sans marge, il serait quand même de 180.000 €

Soit des revenus de :	4 x	5 x	6 x
275.000 €	68.750 €	55.000 €	45.850 €
215.000 €	53.750 €	43.000 €	35.850 €
180.000 €	45.000 €	36.000 €	30.000 €

Sur base des derniers revenus publiés par l'INS (2007):

Tranches de revenus	Part de la population	Prix d'achat	
0 < 20.000 €	60 %	Min.	Max.
30.000 €	18 %	80.000 €	120.000 €
40.000 €	9 %	120.000 €	240.000 €
50.000 €	4 %	160.000 €	300.000 €
> 50.000 €	9 %	200.000 €	n.s.

#### Commentaires :

On peut constater, sur ces bases, qu'il est très peu vraisemblable que les besoins en logements de la Région de Bruxelles-Capitale soient totalement ou presque totalement couverts par le marché non aidé.

Au cours des années '60, une bonne accessibilité a pu être assurée par des coûts fonciers et constructifs peu élevés, une production élevée et un taux de chômage faible ainsi que par le recours à un marché locatif régulièrement alimenté.

De 1970 à 1988 et de 1995 à 1999, l'accès au logement acquisitif a été possible par l'achat de maisons ou d'appartements existants, à rénover avec primes, et vendus à la valeur terrain ou même en dessous.

Même si le marché a été caractérisé par une hausse des prix, du nombre de transactions et des volumes de production, les niveaux moyens actuels ne sont pas extrêmement compressibles et, même en cas de récession immobilière sévère, il semble peu vraisemblable de voir un effondrement de 50% qui serait nécessaire pour élargir l'offre en cohérence avec les besoins mais mettrait sur le marché, même à ce niveau théorique, des logements déconnectés de la demande en termes de caractéristiques et de coûts d'entretien.

Diverses raisons motivent les Bruxellois à quitter le territoire de la Région (évolution familiale, hausse des prix, sécurité).

Une enquête faite sur un échantillon de 816 individus nous donne les résultats suivants :

Argument	Nombre	Part
Hasard, présence du logement adéquat	212	49,00%
Rejet de la ville, volonté d'habiter la campagne	76	17,00%
Calme, isolement, pas de trafic	76	17,00%
Proximité de la famille	71	16,00%
Verdure	57	13,00%
Logement déjà en possession de la famille	56	13,00%
Proximité du lieu de travail	45	10,00%
Retour dans la région d'origine	41	9,00%
Proximité de la ville	28	6,00%
Prix bon marché (terrain, logement)	24	5,00%
Proximité des services	20	5,00%
Qualité du voisinage	18	4,00%
Présence d'un jardin	13	3,00%
Présence d'espace pour les enfants	12	3,00%
Bonne desserte par les transports en commun	11	3,00%
Bonne accessibilité voiture	11	3,00%
Commune francophone	11	3,00%
Proximité d'une gare	8	2,00%
Proximité de l'ancien lieu de résidence	7	2,00%
Logement social attribué	5	1,00%
Proximité d'un équipement spécifique	4	1,00%
Attrait pour la région	4	1,00%
Présence d'un garage	2	0,50%
Maison quatre façades	2	0,50%
Règlements communaux d'urbanisme	1	0,20%
Sécurité	1	0,20%

Figure 8 : Enquête KUL-ULg 1999 : Analyse des motivations des choix résidentiels<sup>8</sup>

Parmi ces raisons, il y a également la hausse des prix des maisons unifamiliales qui, paradoxalement, étaient moins chères à Bruxelles qu'en périphérie dans les années '80.

Dans une monographie<sup>9</sup> tirée de l'enquête socioéconomique de 2001 (INS), on trouve les constatations suivantes :

- Par comparaison avec d'autres pays européens, la Belgique possède un parc immobilier relativement vieux.
- La qualité d'un logement est généralement liée à son ancienneté.
- Les maisons unifamiliales, qui sont dominantes hors des villes, comptent en moyenne un plus grand nombre de pièces d'habitation et présentent une superficie supérieure à celle des logements en ville où l'on trouve un grand nombre d'appartements et de studios.

<sup>8</sup> Brück L., Halleux J.-M., Mérenne-Schoumaker B., 1999

<sup>9</sup> Dominique Vanneste, Isabelle Thomas et Luc Goossens

Une étude<sup>10</sup> a démontré que le type de construction n'est pas le seul élément en relation avec la taille des logements, mais également le rapport à la propriété ; le type d'espace et la dimension de la ville dans le cas d'un cadre urbain influencent également la dimension des logements.

L'étude conclut que les propriétaires possèdent des logements plus grands que les locataires, que les logements ruraux sont plus spacieux que les habitations urbaines du même type et que, dans les grandes villes, les logements sont plus petits<sup>11</sup> que dans les petites villes.

La Belgique compte davantage d'appartements situés dans des petits bâtiments que dans de gros immeubles (seulement 9% d'appartements dans des immeubles de 10 appartements ou plus, contre 22% aux Pays-Bas).

Vu l'offre dominante d'habitations unifamiliales, on peut supposer que le Belge préfère vivre dans de plus petits bâtiments et que l'offre répond à cette demande et non l'inverse. Cette illustration montre clairement et immédiatement la structure du parc immobilier et, en raison de son inertie, l'impact à long terme sur la différenciation en matière de logement.

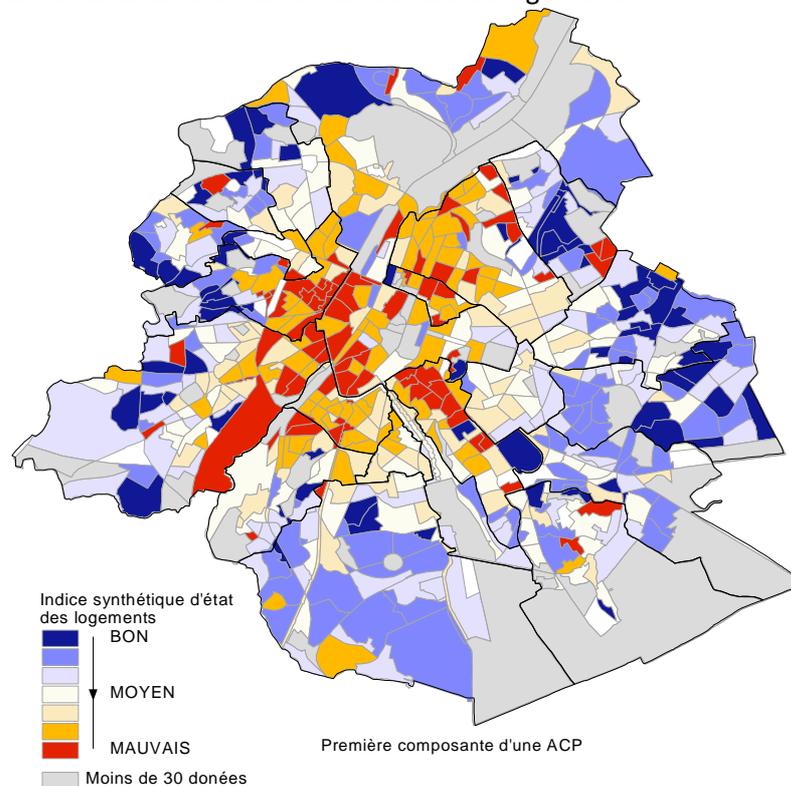


Figure 9 : État du logement en Région de Bruxelles-Capitale

On constate sur cette carte que la qualité de l'offre en logements diminue au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre-ville (sauf exception : cités jardins de l'entre deux guerres).

Autre donnée fondamentale dans l'analyse du logement en RBC, l'offre locative est essentiellement liée à la typologie d'habitations en appartements.

<sup>10</sup> Cavailhès, Gofette et Chrétien, 2001.

<sup>11</sup> La dimension des logements n'a pas toujours une même signification sociale, comme l'ont prouvé Arnoldus et Musterd (2002) pour Paris : le parc immobilier y est constitué à 34% de studios d'à peine 26 m<sup>2</sup> en moyenne souvent luxueux et destinés à des personnes seules à revenus élevés.

57 % des logements bruxellois sont locatifs, contre 30 % pour l'ensemble du pays.

Un autre fait marquant est que le nombre de ménages augmente, étant donné la diminution de la taille des ménages. Il y a donc un besoin complémentaire de logements.

	1970	1981	1991	2001	2005
Nombre d'habitants	1.075.136	997.293	954.045	964.405	1.012.258
Nombre de ménages	449.195	453.778	460.091	473.881	491.357
Taille des ménages	2,39	2,17	2,04	2,02	2,03

Figure 10 : Évolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1970 - Sources : INS

Il n'y a pas un seul marché locatif mais des marchés (selon le type, la taille, les caractéristiques et la localisation) : le marché du logement est un marché de concurrence imparfaite.

Les hausses se diffusent des segments élevés vers les segments moins qualitatifs et matérialisent leurs effets sur plusieurs années selon les segments de marché.

L'élément déterminant des coûts est la taille des logements qui allie différentes caractéristiques du logement dans la RBC : notamment la localisation et le niveau de confort.

La question de la stabilité et de la mobilité sur le marché locatif : en général, les locataires restent un peu plus de cinq ans dans leur logement mais le taux de rotation est élevé dans la RBC puisque 50% de locataires changeraient de logement tous les trois ans environ.

Le logement est un bien social et un bien économique dont l'accès est déterminé selon les niveaux de revenus et les cycles de vie.

La concurrence est aujourd'hui très forte sur les segments des logements les moins qualitatifs.

Le logement est un bien dont l'offre et la demande sont peu élastiques.

Les éléments démographiques et les caractéristiques de l'offre figurent les arrière-plans essentiels des mesures à prendre dans le contexte actuel à l'échelle du projet de développement qui nous concerne.

### 4.3 Les bureaux

Le stock de bureaux est relativement bien connu puisqu'il existe depuis plus de trente ans un inventaire systématique des immeubles de bureaux en région bruxelloise.

D'après cet inventaire, on peut estimer que le parc existant des bureaux s'élève à 10.070.000m<sup>2</sup> en 2008, ce qui représente une moyenne de 10 m<sup>2</sup> de bureaux par habitant.

Les chiffres sont beaucoup moins clairs pour les zones situées en périphérie de la Région. Les seuls chiffres avancés sont ceux, peu vérifiables, des agents immobiliers qui font état de 2.000.000m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux. Aucun inventaire ne répertorie les immeubles situés hors de la Région de Bruxelles-Capitale. Si on a une idée approximative de la surface totale qu'ils représentent, nous avons très peu d'informations sur leurs caractéristiques propres si ce n'est des perceptions générales concernant leurs typologies ou leurs périodes de construction.

Il est intéressant de comparer le ratio bruxellois à celui d'autres villes européennes :

- 46 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont recensés en Île-de-France soit 4,3 m<sup>2</sup>/habitant.
- La Région parisienne<sup>12</sup> totalise 16 millions de m<sup>2</sup> soit, pour Paris, un ratio de 3,2 m<sup>2</sup>/habitant.
- Londres (West End, City, Docklands) comprend 21 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, soit un ratio de 3,1 m<sup>2</sup>/habitant dans le Grand-Londres.
- Madrid compte 7,7 millions de m<sup>2</sup> de surfaces administratives, soit 2,7 m<sup>2</sup>/habitant.
- Francfort semble présenter le ratio le plus élevé en Europe (14 m<sup>2</sup>/habitant), avec une superficie totale de bureaux de 12,9 millions de m<sup>2</sup>.

Bruxelles présente donc un taux élevé de surfaces de bureaux par habitant par rapport à d'autres grandes villes administratives européennes mais cette constatation doit être pondérée par le fait que Bruxelles est le seul véritable centre de bureaux du pays.

Les immeubles de bureaux occupent 6% de la surface bâtie de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>13</sup>. Mentionnons également qu'au 31 décembre 2002, Bruxelles comptabilisait 9.435.087m<sup>2</sup> de bureaux pour un total de 1.226 immeubles de 2.000m<sup>2</sup> et plus, soit une moyenne de 7.696 m<sup>2</sup> par immeuble<sup>14</sup>.

---

12 Comprenant le pôle émergent des communes de Clichy, Saint-Ouen et Saint-Denis

13 Source : IBGE - Répartition des types d'occupation du sol en Région de Bruxelles-Capitale (2001)

14 Source : Charles Lasserre : Calcul de la demande de bureaux dans la Région de Bruxelles-Capitale – ICHEC (2004-2005).  
Sur base des répertoires de la société CLI.

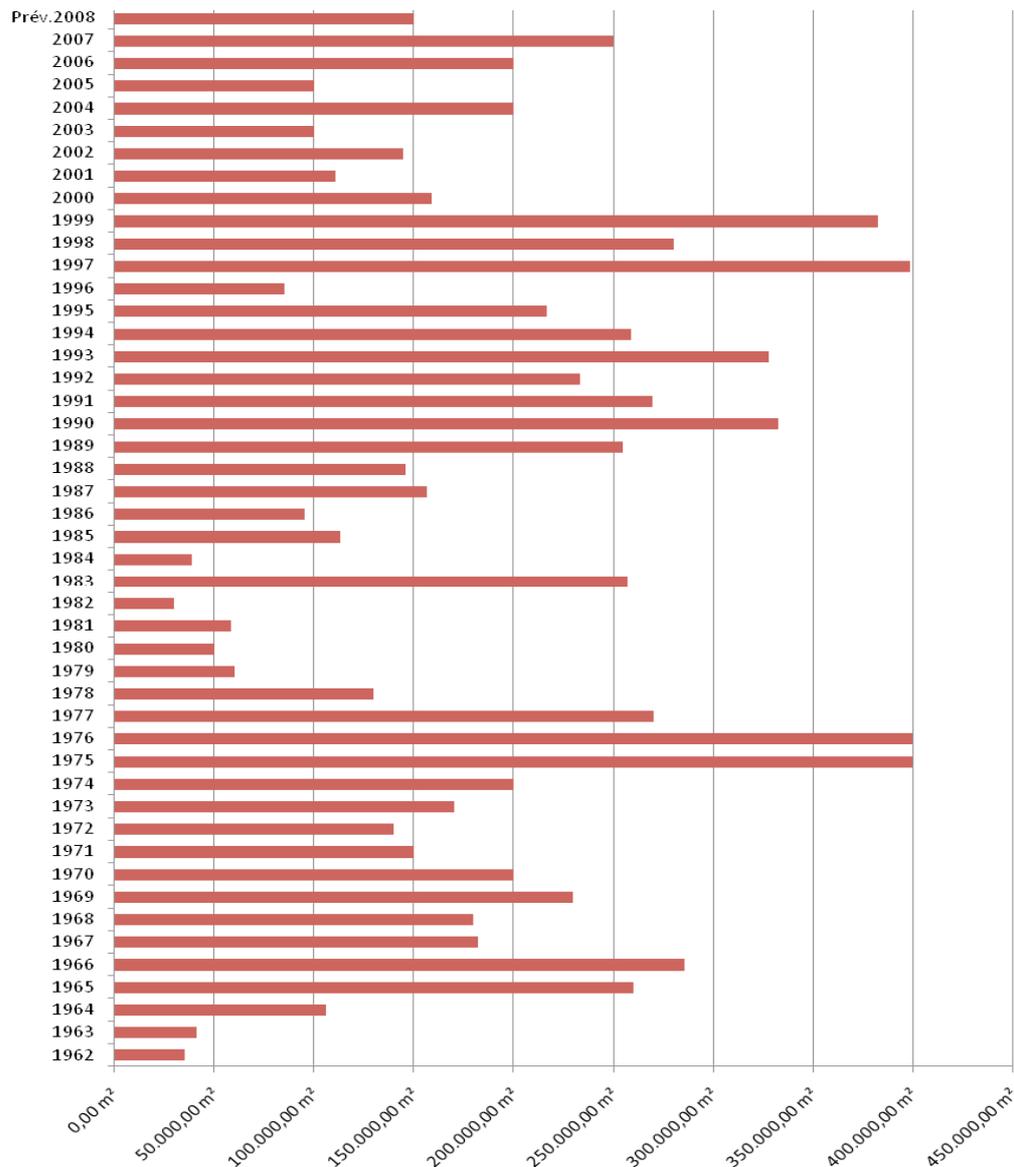


Figure 11 : Pyramide des âges des immeubles de bureaux en 2007, établie sur base des données de CLI  
© CLI 2009

La pyramide des âges des bureaux reprend les quantités de surfaces construites par année depuis 1962 (44 ans), période pour laquelle ces chiffres sont disponibles. Elle donne une idée du nombre d'immeubles construits chaque année à Bruxelles.

Elle illustre également plusieurs caractéristiques de la croissance du stock des immeubles :

- La production de surfaces de bureaux a été irrégulière au cours des dernières décennies.
- La différence entre les années les plus prolifiques (400.000m<sup>2</sup>) et les années les plus improductives (29.000m<sup>2</sup>) est élevée.
- Globalement, la croissance du stock diminue, la part des nouvelles constructions n'étant pas proportionnelle à la taille du stock.
- La répartition des bâtiments en fonction de leur âge reste cependant homogène (sauf pour les bâtiments âgés de 23 à 28 ans). Les fluctuations que l'on peut lire sur le graphique n'ont pas entraîné de tendances continues.

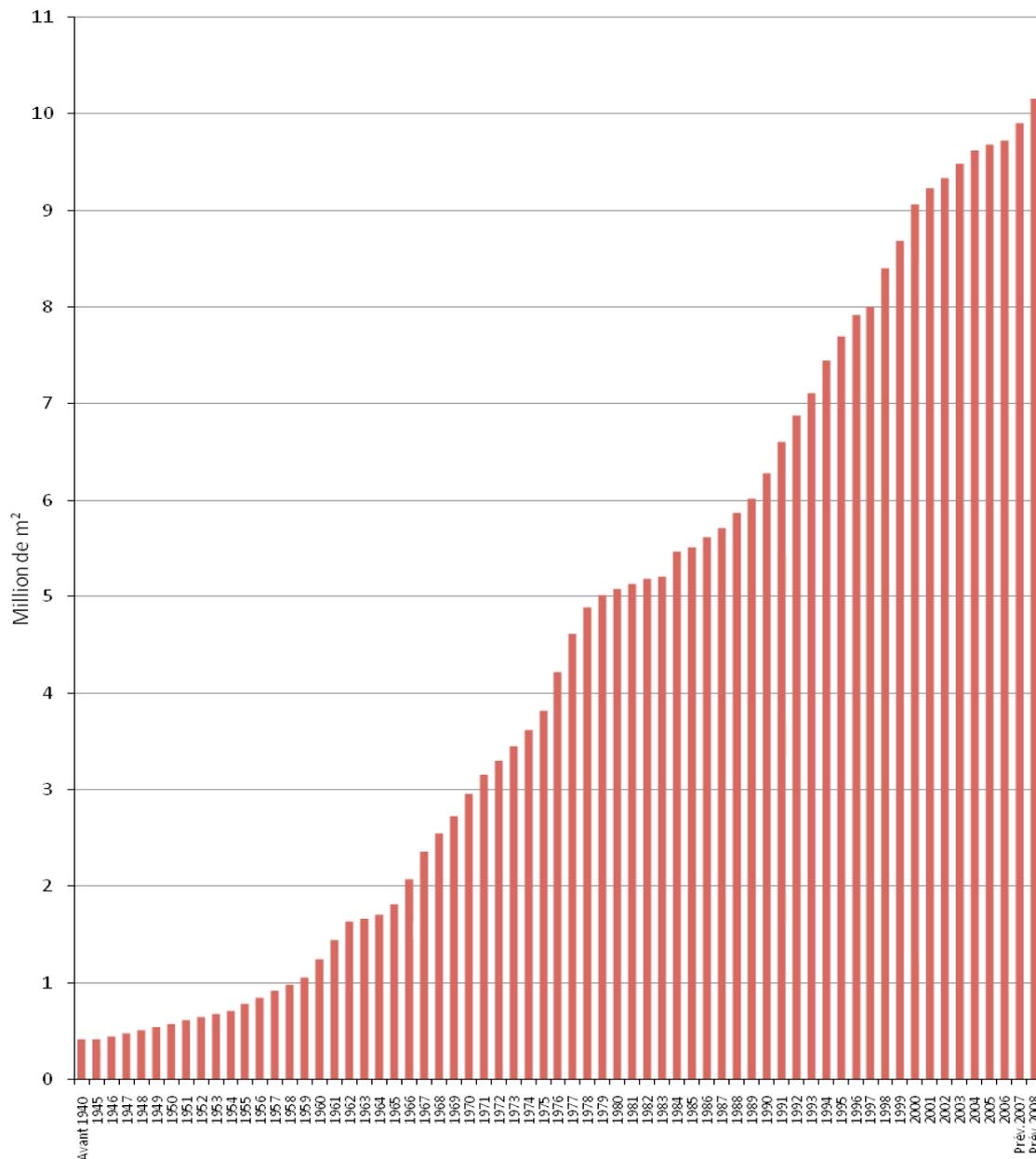


Figure 12 : Surfaces de bureaux construites depuis 1945 © CLI 2009

Ce graphique illustre l'accroissement du parc de bureaux depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Il additionne les surfaces construites chaque année.

D'après les données reprises dans ce graphique, l'accroissement annuel moyen sur les 44 dernières années a été de 187.720m<sup>2</sup>.

Les agences du secteur immobilier ont l'habitude de classer les bâtiments (construits ou rénovés) selon trois catégories d'âges :

- Classe A : 0 – 5 ans
- Classe B : 5 – 15 ans
- Classe C : plus de 15 ans

Bien qu'assez généralement diffusée, cette classification est assez critiquable, car elle présuppose une durée de vie effective très brève ; cette approche tendrait à justifier des démolitions accélérées, ce qui est économiquement et environnementalement très pénalisant.

Par ailleurs, il existe à Bruxelles comme ailleurs des immeubles de bureaux qui, lorsqu'ils sont correctement entretenus, appartiennent encore à la classe A après 40 ans.

Outre la morphologie des immeubles, il est également opportun d'examiner leur degré de concentration : Bruxelles compte deux quartiers<sup>15</sup> qui peuvent être considérés comme des « central business districts » au sens anglo-saxon du terme, c'est-à-dire des quartiers offrant une masse critique suffisante (plus de 1 million de m<sup>2</sup>) et une concentration de centres de décisions publics et privés (par opposition aux « back offices »).

La mondialisation de l'économie et le déplacement de la croissance vers l'Est a également eu un impact sur le secteur tertiaire : les centres de bureaux asiatiques et moyen-orientaux ne sont plus seulement des « back offices » délocalisés, mais deviennent de vrais centres de décision. En parallèle, la télématique a permis une reconcentration de ces centres, mais a entraîné la recherche de nouvelles proximités<sup>16</sup> : rassemblement de compétences, développements culturels, remodelage de la géographie de l'enseignement supérieur.

De même, et à une certaine échelle, le facteur de localisation devient moins important, et tout récemment, l'intérêt des entreprises pour l'architecture contemporaine annonce un renouveau des sièges sociaux spécifiques dont le concept avait été occulté pendant deux décennies.

#### 4.3.1 Évolution des mécanismes financiers et de formation de prix des opérations de promotion immobilière

Dans le domaine de la promotion immobilière de bureaux, des mécanismes assez bien rodés de production et d'intermédiation se sont mis en place ces dernières années et se caractérisent par :

- la facilité des transmissions (vente et revente),
- la facilité de financement,
- la possibilité d'obtenir des valeurs déconnectées de la valeur de marché calculée d'après les méthodes traditionnelles,
- le caractère facultatif de l'occupant, auquel tendent à se substituer les garanties de loyers,
- l'utilisation maximale des facilités fiscales.

Le modèle de promotion immobilière en bureaux offre donc des avantages importants pour les promoteurs et intermédiaires, et nous ne voyons pas quelles raisons les pousseraient à y renoncer pour se consacrer à d'autres secteurs.

Sur le plan de l'urbanisme, le modèle présente par contre quelques points faibles : une utilisation sous-optimale des sols des immeubles, des recettes fiscales en faible proportion avec les revenus/bénéfices des promotions, et des retombées sur l'emploi qui ne sont pas encore mesurées de manière significative.

---

15 Le quartier Nord et le quartier européen.

16 NewsWeek 07.08.2008

Par ailleurs, sur le plan financier, les plus values à long terme ne sont pas manifestes et l'on assiste dans certains cas à de véritables destructions de valeurs même dans les opérations qui résultent d'une plus grande financiarisation de l'immobilier.

Enfin, l'une des conditions du bon fonctionnement de ce modèle transactionnel semble être la standardisation du produit (immeubles de bureaux à louer, immeubles de logements meublés ou à vendre, shopping centers), laissant peu de place à l'innovation même si elle répond à un besoin, par exemple en matière environnementale. Le modèle peut donc se développer sans prendre en compte les évolutions.

L'exemple ci-après compare la rentabilité d'une promotion immobilière de bureaux avec celle d'une opération logements.

L'hypothèse est celle d'un site urbain qui permet soit des bureaux, soit des appartements, sous forme d'immeubles classés « bâtiments moyens » du point de vue des normes incendie.

Nous avons supposé que :

1. Le prix de vente après travaux était le même dans les deux cas ;
2. Les surfaces commercialisables étaient identiques la perte de +/- 13% entre les surfaces brutes bureaux et les surfaces commercialisables appartements étant compensée par le gain en locaux techniques et terrasses ;
3. Le nombre de parkings était identique ;
4. La durée d'obtention de permis et de construction et les coûts étaient les mêmes, la qualité des finitions compensant les surcoûts techniques des bureaux.

Notons que ce cas de figure correspond à des situations réelles en centre-ville ou dans les quartiers Louise et Ixelles.

Exemple : Un immeuble de bureaux loué à 211 €/m<sup>2</sup> et vendu à un taux de 5,75% a une valeur d'investissement de :

▪ terrain :	1.000 €	x	1,1250%	=	1.125 €
▪ construction :	2.000 €	x	1,21%	=	2.420 €
▪ divers :					125 €
	-----				-----
TOTAL	3.000 €				3.670 €

En tenant compte d'une marge bénéficiaire de 15% taxée à 34%, le bénéfice du promoteur serait de 297€/m<sup>2</sup>. Le calcul est le même pour un immeuble à appartements.

Cependant, certaines opérations bureaux permettent une plus grande ingénierie financière et fiscale ; en cumulant les divers mécanismes pratiqués, des opérations peuvent se présenter comme suit :

▪ Garantie locative	275 €/m <sup>2</sup> /an
▪ Taux (initial yield)	5,75%
▪ Valeur capitalisée	4.780 €/m <sup>2</sup>
▪ Prix de revient	2.550 €/m <sup>2</sup>
▪ TVA (exonérée dans certains cas)	355 €/m <sup>2</sup>
▪ Droits	5 €/m <sup>2</sup>
▪ Divers honoraires	240 €/m <sup>2</sup>
▪ Marge	1.630 €/m <sup>2</sup>
▪ Ajustement comptable sur prix	200 €/m <sup>2</sup>
▪ Marge brute	1.430 €/m <sup>2</sup>
▪ Coût de la garantie de loyer de 2 ans	550 €/m <sup>2</sup>
▪ Solde marge	880 €/m <sup>2</sup>

En cas de cession de société, la marge passe donc, dans l'exemple retenu, de 297 à 880€/m<sup>2</sup>. Ce chiffre peut bien sûr varier en fonction de nombreux paramètres mais semble assez exemplatif.

Même à prix/m<sup>2</sup> égal, le logement permet beaucoup plus difficilement la vente par cession de société et emphytéose ; en outre, le mécanisme de garantie de loyer y est moins usuel.

Cette différence s'explique donc par :

1. Une économie de 10 à 12,5% (droits d'enregistrement relatifs à la valeur terrain) ;
2. Dans certains cas, l'économie de la TVA lorsque l'immeuble est cédé à un occupant exonéré (état étranger, institution européenne, etc.) ;
3. L'immunisation des bénéficiaires lorsque le transfert se fait sous forme de cession de titres ;
4. Dans certains cas (réels), la possibilité de céder les immeubles de bureaux à une valeur supérieure à la valeur vénale (fair market value) par le biais de deux mécanismes :
  - la location à un loyer nominal supérieur à la valeur de marché : ainsi, si un immeuble est vendu par bail 6/9 avec un an de loyer gratuit, une valeur locative de marché de 180€/m<sup>2</sup> peut devenir une valeur faciale de 220€/m<sup>2</sup>. Le loyer peut donc être capitalisé (par exemple à 6%) à 40€ de plus, ce qui représente un supplément de prix de 666€ et donc une marge additionnelle de 486€/m<sup>2</sup> ;
  - l'octroi à l'acquéreur d'une garantie locative à un loyer supérieur à celui du marché, ce qui est particulièrement aisé lorsqu'il s'agit d'un immeuble à construire : deux ans de chantier et trois ans de garantie permettent à l'acquéreur et au promoteur d'avoir l'espoir d'atteindre ces objectifs. Ainsi, un immeuble vendu avec une garantie locative de 300€/an peut être vendu, capitalisé à 6%, à 5.000€ au lieu de 3.000€ à la valeur « normale » de marché pour un coût de 900€ pour la garantie et donc une augmentation de marge de 1.100€/m<sup>2</sup>.
  - Ce mécanisme peut être complété par toute une série de facteurs et de nuances qui peuvent légèrement modifier les chiffres, mais n'en altèrent pas la tendance. Ainsi, l'historique des marchés immobiliers montre clairement que les taux de capitalisation les plus faibles (et donc les prix les plus élevés) pourront sans doute être obtenus sur les loyers les plus élevés : censés être appliqués aux meilleures localisations, celles-ci devraient obtenir les meilleures chances de plus-values<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Notons que c'est rarement vrai : si l'on prend les marchés britannique et français des années '90, les loyers de 150€ étaient capitalisés à +/- 9%, les loyers de 600€ à 5%. Par rapport à un taux de rendement espéré de 7%, cela aurait

#### 4.3.2 Opacité du marché

Les questions de l'expertise, de la transparence et de l'efficacité des marchés comportent également des spécificités nationales. En effet, ce n'est que fin 2006 qu'environ 20% des investisseurs professionnels belges ont adhéré au système de benchmarking Investment Property Data Bank (IPD) auquel, dans la plupart des pays européens, les acteurs de l'immobilier de marché avaient adhéré depuis plus de dix ans. Cependant, en Belgique, comme dans d'autres pays, l'inefficacité des marchés commence à faire partie du modèle d'entreprise d'opérateurs et si les indices IPD ont leurs défenseurs, c'est parfois parce qu'ils sont indispensables pour créer des produits dérivés.

Dans le domaine des bureaux, citons brièvement que des mécanismes comme la différence entre take-up net et take-up brut et entre loyer facial et loyer économique contribuent fortement à une certaine opacité.



Figure 13 : Source IPD 2006

#### 4.4 Autres activités économiques et équipements

Ces activités regroupent les fonctions suivantes :

- Équipements
- Activités productives et logistiques

Nous n'aborderons pas la question du commerce dans la présente étude, les pôles retenus et concernés par l'analyse ne reprennent pas ou très peu d'espaces commerciaux.

Pour chacune de ces fonctions nous définirons brièvement les aspects suivants :

- État des lieux et évolution prévisible
- Adéquation offre/demande
- Besoins locaux et régionaux

##### 4.4.1 Équipements

Les équipements ont été le secteur le moins développé en région bruxelloise depuis 1980. En effet, les années 60 et 70 ont été marquées par des réalisations majeures comme les universités et hôpitaux. Par la suite la diminution progressive de la population a mis un terme à la politique d'équipement. Actuellement de nombreux équipements sont cependant devenus obsolètes et les situations budgétaires rendent difficile la modernisation des équipements existants comme la création de nouvelles infrastructures qui seraient nécessaires pour faire face à l'accroissement passé (+100 000 habitants) et prévisible (+150 000habitants) de la population, ainsi qu'à une augmentation prévisible de 3 tranches d'âges auxquelles correspondront les demandes spécifiques comme par exemple les crèches, les écoles et les équipements sportifs pour les plus jeunes (<10); la formation, les études et les loisirs pour les 18-35 ; les loisirs, un logement adapté et les équipements médicaux pour les plus âgés (>65).

Nous attirons l'attention sur l'implantation de petits équipements locaux à destination des riverains et des usagers du site.

La création ou l'offre de services collectifs (équipements, commerces) peut jouer un rôle important pour attirer les entreprises de la périphérie au sein de la Région.

La question de la relation aux autres fonctions présentes dans les quartiers et les Communes concerne à la fois les grands et les petits occupants : en effet, un occupant de 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux peut très bien créer à son propre usage, restaurants, fitness, crèche, garderie.

L'exemple ultime étant le siège de Google en Californie qui offre à ses collaborateurs une gamme de services dépassant l'imagination. Il en est de même pour les institutions européennes à Bruxelles. L'utilisation potentielle d'équipements collectifs par un grand nombre de personnes (jusqu'à 10 000) peut être envisagée dans certains cas.

Les équipements prévus sur le site sont à intégrer dans les principes d'aménagement via les liens possibles que ces fonctions entretiennent avec l'espace public.

Il est important d'externaliser les équipements pour leur faire pleinement jouer un rôle urbain.

Enfin, dans le cas d'équipements intégrés aux entreprises, ces dernières pourront elles-mêmes faire appel à la main d'œuvre locale pour ces fonctions connexes nécessitant des postes peu qualifiés et qualifiés.

Ceci peut être en général considéré comme un soutien apporté au développement d'activités sociales et économiques favorables à la qualité de vie dans la zone considérée.

#### 4.4.2 Activités productives et logistiques

La politique économique régionale tend à assurer le maintien et le développement de toutes les activités économiques inhérentes à la ville sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Ceci dans le but de renforcer l'attractivité de la Région et la production de valeur ajoutée et de dynamiser le secteur de l'emploi. Cette volonté recouvre autant le secteur manufacturier et industriel que le secteur des services.

Dans le P.R.A.S. les activités productives sont définies comme suit :

*« Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels.*

*Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire. »*

Le P.R.A.S. définit les différentes catégories de locaux d'activités de la manière suivante :

- **Activités artisanales :**  
*Activités de production où la création, la transformation et l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.*
- **Activités industrielles**  
*Activités de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation de sources d'énergie.*
- **Activités de haute technologie**  
*1° Recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en œuvre de manière significative des technologies avancées ;*  
*2° Activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.*
- **Activités logistiques**  
*Processus intégré d'opérations que subit un produit fini après sa fabrication jusqu'à sa livraison au client, y compris l'étiquetage, le conditionnement, le stockage, la gestion de stock, la livraison, l'entretien et le service après-vente. Sont assimilés aux activités logistiques, les travaux de gestion ou d'administration et les commerces qui en sont l'accessoire.*
- **Activités de production de biens immatériels**  
*Activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-press, call centers, ...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.*
- **Activités de production de services matériels**  
*Activités de prestation de services ou liées à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).*

La S.D.R.B. tient un inventaire (inventimmo.be) des bâtiments existants et terrains disponibles pour ces activités (ainsi que pour les bureaux).

Dans l'analyse des marchés, ces activités sont considérées comme relevant des secteurs :

- Bureaux
- Industriel & logistique

On constate actuellement que les activités productives changent peu à peu de nature : la production de biens matériels et celle de biens immatériels sont de plus en plus imbriquées.

Les activités productives de biens immatériels peuvent être, sur le plan fonctionnel et sur celui de la conception, assimilées aux caractéristiques des immeubles de bureaux.

Elles recouvrent donc une gamme très large, allant de l'entrepôt de 50.000 m<sup>2</sup> à l'atelier de 100 m<sup>2</sup>.

La volonté régionale liée au maintien et au développement de ces activités est traduite dans le P.R.D. à plusieurs niveaux de priorité.

A part les données récoltées par la S.D.R.B., peu d'études ont été consacrées à ce sujet en Région de Bruxelles-Capitale, le marché logistique (le plus lucratif en termes d'intermédiation) étant surtout localisé à des endroits spécifiques des deux autres régions :

- L'axe Bruxelles-Anvers
- La région de Genk
- L'axe de l'autoroute de Wallonie.

Une des grandes options à retenir dans le cadre du schéma directeur en termes d'activités productives est la transformation du tissu industriel existant en tissu urbain mixte logements-entreprises moyennes (compatibles avec le logement).

Nous attirerons l'attention sur cette option qui semble bien s'accorder avec la nécessité de développer le logement dans la zone tout en renforçant son caractère de pôle économique et d'emploi.

D'après la SDRB, 83% des permis d'urbanisme qui concernent d'anciens sites industriels en Région de Bruxelles-Capitale prévoient leur reconversion en logements au détriment des espaces économiques.

Le tableau suivant reprend le classement des communes en matière de reconversion de bâtiments industriels (ateliers et dépôts) :

Rank	Commune	Perte (06-2006 au 01-2008)	Perte mensuelle
1	Ville de Bruxelles	-59.648 m <sup>2</sup>	-2.982 m <sup>2</sup>
2	Anderlecht	-30.921 m <sup>2</sup>	-1.546 m <sup>2</sup>
3	Forest	-29.258 m <sup>2</sup>	-1.463 m <sup>2</sup>
4	Molenbeek-Saint-Jean	-20.365 m <sup>2</sup>	-1.018 m <sup>2</sup>
5	Saint-Gilles	-17.989 m <sup>2</sup>	-899 m <sup>2</sup>
6	Ixelles	-15.367 m <sup>2</sup>	-768 m <sup>2</sup>
7	Schaerbeek	-11.272 m <sup>2</sup>	-564 m <sup>2</sup>
8	Jette	-6.944 m <sup>2</sup>	-347 m <sup>2</sup>
9	Etterbeek	-3.514 m <sup>2</sup>	-176 m <sup>2</sup>
10	Auderghem	-2.754 m <sup>2</sup>	-138 m <sup>2</sup>
11	Berchem-Sainte-Agathe	-2.136 m <sup>2</sup>	-107 m <sup>2</sup>
12	Woluwe-Saint-Lambert	-797 m <sup>2</sup>	-40 m <sup>2</sup>
13	Uccle	-754 m <sup>2</sup>	-38 m <sup>2</sup>
14	Koekelberg	-610 m <sup>2</sup>	-30 m <sup>2</sup>
15	Watermael-Boitsfort	-606 m <sup>2</sup>	-30 m <sup>2</sup>
16	Woluwe-Saint-Pierre	-364 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
17	Ganshoren	-100 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
18	Saint-Josse-ten-Noode	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
19	Evere	31.373 m <sup>2</sup>	1.569 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>-172.026 m<sup>2</sup></b>	<b>-8.600 m<sup>2</sup></b>

Figure 14 : Classement SDRB des communes - reconversion ateliers et dépôts (RBC)

Chaque mois, ce sont en moyenne 8.600 m<sup>2</sup> de surfaces économiques qui disparaissent au profit du logement. Bien que la nécessité de créer du logement soit indubitable, on peut considérer que son emplacement « entrée de ville » de la zone levier, son accessibilité routière et son caractère industriel - mais urbain - en font une occasion de marier logement et entreprises.

D'autres projets du même type ont déjà été réalisés dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous citerons en exemple le projet Bara-De Lijn dont la première phase s'est récemment achevée.



Figure 15 : Projet Bara-De Lijn – SDRB

Ce projet prévoit la création de 9.000 m<sup>2</sup> de surfaces modulables à destination des entreprises et 16.000 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 149 logements.

## 5. Mutation fonctionnelle des immeubles et conversions<sup>18</sup>

Étant donné la quantité d'immeubles de bureaux présents dans la zone et les caractéristiques intrinsèques de ces derniers, nous exposons quelques données et chiffres relatifs à la mutation fonctionnelle des immeubles et aux conversions.

La question de la conversion nous est posée principalement pour les immeubles de la rue Colonel Bourg. Il nous semble important de dresser un état des lieux général pour bien comprendre ce phénomène de conversion au niveau régional avant de rentrer dans l'analyse des potentialités des immeubles à l'échelle des quartiers.

Diverses fonctions d'accueil ont été envisagées :

- logement généraliste ou thématique
- école, enseignement et crèche
- hôtel
- activités culturelles, archivage
- parkings

Notons que ces immeubles comportent en général quatre catégories d'espace : les bureaux, les locaux techniques, le parking (qui, à un ratio de 1 parking/55m<sup>2</sup>, peut représenter 40% de l'ensemble) et le rez-de-chaussée +/- polyvalent.

### 5.1 Procédé de conversion et chiffres actuels

La mutation conduisant la fonction administrative à occuper des espaces originellement conçus pour un autre usage est un phénomène ancien.

Le quartier Léopold a vu ses maisons et hôtels de maître investis par la fonction administrative.

On constate à Bruxelles aujourd'hui une inversion de ce phénomène.

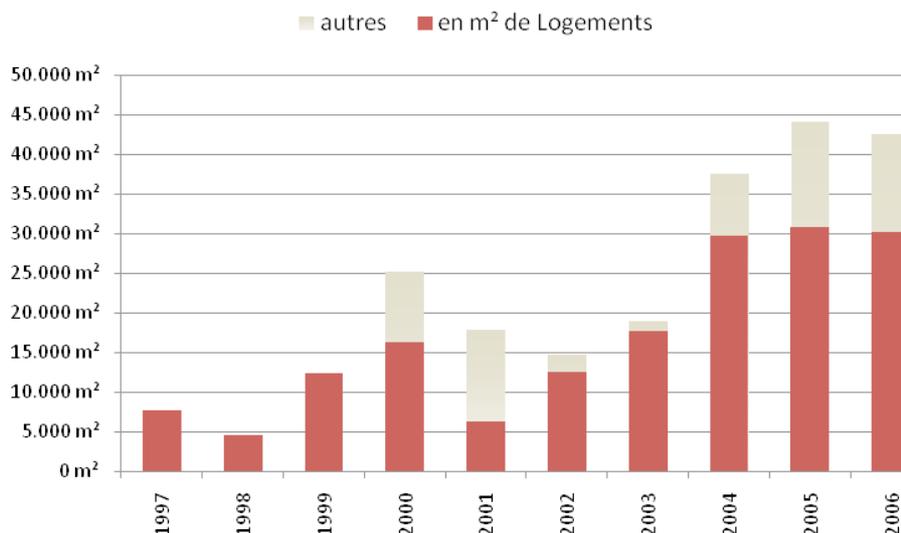


Figure 16 : Superficies de bureaux à reconvertir autorisées de 1997 à 2006.

Source : Observatoire des bureaux n°20 / bilan 2006

<sup>18</sup> Extraits du travail de maîtrise : *Le potentiel de conversion des immeubles de bureaux en logements, Analyse de la situation à Bruxelles et études de cas typologiques* - Anders Böhlke  
Master of Advanced Studies (MAS) en Architecture et Développement Durable – EPFL-UCL

On constate sur ce graphique que depuis plus d'une décennie, le processus de conversion ou de reconversion est en pleine expansion.

Années	Nombre de permis	m <sup>2</sup> convertis	en m <sup>2</sup> de Logements	% de logements	% autres
1997	8	7.675			
1998	8	4.553			
1999	12	12.385			
2000	18	25.100	16.315	65 %	35 %
2001	20	17.772	6.220	34 %	66 %
2002	33	14.678	12.476	85 %	15 %
2003	42	18.840	17.709	94 %	6 %
2004	47	37.543	29.659	79 %	21 %
2005	60	44047	30833	70	30
2006	58	42547	30208	71	29

Figure 17 : Tableau des conversions des bureaux en logements depuis 1997.

Source : Données de l'Observatoire des bureaux 1997-2007

## 5.2 Les types de conversion bureaux/logements à Bruxelles

Si le principe de la conversion est en plein essor, il semble cependant que ce phénomène concerne des bâtiments de bureaux atypiques :

Il concerne surtout d'anciens immeubles de logements transformés auparavant en bureaux et qui peuvent facilement retrouver leur fonction d'origine. Les caractéristiques architecturales conservées simplifient ce procédé de réhabilitation.

Ce phénomène peut être défini comme une « reconversion ».

Exemple : un ancien hôtel de maître situé le long de l'avenue Louise et occupé par une activité de bureaux peut aisément retrouver sa fonction résidentielle en étant réhabilité en maison unifamiliale ou divisé en appartements, même lorsqu'il est situé sur un axe routier important.

Le tableau qui suit (voir page suivante) nous montre les immeubles convertis qui ont été conçus comme immeubles de bureaux<sup>19</sup>.

Si on compare ces chiffres à ceux de l'Observatoire des Bureaux des dix dernières années, on comprend facilement que la reconversion est un phénomène qui s'applique majoritairement aux bâtiments de bureaux qui occupaient une autre fonction à l'origine.

- L'Observatoire des Bureaux recense 143.420 m<sup>2</sup> convertis depuis dix ans.
- Les chiffres de la société CLI, qui reprennent les immeubles de bureaux à l'origine qui ont été convertis en logement, s'élèvent à 70.153 m<sup>2</sup>.

Plus de la moitié des surfaces converties à l'heure actuelle concerne des bâtiments de bureaux qui retrouvent leur fonction logement d'origine.

<sup>19</sup> Dont le permis de bâtir fait mention de la fonction de bureaux.

Adresse	Année de transformation	Nouvelle Affectation	Commune	Surfaces (en m <sup>2</sup> )
Aqueduc 108	1988	Logement	1050	1.500
Adolphe Max 48-50	2004	Logement	1000	1.190
Chée Alseberg 1001	2003	Logement	1180	500
Anvers( bvd) 31	2003	Logement	1000	1.469
Beau site 21-23	2004	Logement	1050	1.000
Brugmann (avenue)	2006	Logement	1180	2.000
Chée Charleroi 27a	2005	Logement	1060	1.800
Chée Charleroi 43	2003	Logement	1060	1.985
Chée Charleroi 146-148	2005	Logement	1060	3.126
Colonies 33	2001	Hôtel	1000	2.000
Defacq 113-119	2005	Logement	1060	5.418
Flagey (pl)	1970	École	1050	4.000
Gatti de Gamond	1983	École	1180	8.000
Hirondelles (rue)	2005	Logement	1170	1.000
Chée La Hulpe	203	École	1000	2.908
Livourne (rue) 9	2000	Logement	1050	1.549
Louise (avenue) 135	1997	Logement	1050	2.090
Louise (avenue) 199	2004	Logement	1050	1.000
Louise (avenue) 427	1982	École	1050	5.500
Marais (rue)	2005	Logement	1000	1.500
Marcq (rue)	1998	Logement	1000	1.500
Meeûs (square) 24	2006	Logement	1000	600
Namur (rue) 80	2004	Logement	1000	1.000
Namur (rue) 82	1980	Hôtel	1000	2.000
P. Lauters (rue) 1	2004	Logement	1000	1.000
Palais (rue) 108	2005	Logement	1030	2.222
Palais (rue) 42	2003	Logement	1030	2.000
Samedi (place) 13	2003	Logement	1000	1.796
Souveraine (rue)	1998	Logement	1050	2.500
Stéphanie (place) 10	2001	Logement	1050	1.000
Tanneurs (rue)	1995	Logement	1000	2.000
Vleurgat 163	2001	Logement	1050	1.000
Joseph II	1975	Hôtel	1000	5.000
Couronne (avenue)	1975	Séniorie	1050	5.000
<b>Total</b>				<b>78.153</b>

Figure 18 : Tableau des immeubles construits à l'usage de bureau et reconvertis à un autre usage

© CLI 2009

### 5.3 La localisation des conversions :

Une étude récente réalisée par le cabinet ministériel de Françoise Dupuis<sup>20</sup> a recensé géographiquement les conversions des immeubles de bureaux en logements sur la Région de Bruxelles Capitale.

Les conversions opérées se concentrent principalement dans le pentagone et sur l'axe de bureau de l'avenue Louise.



Figure 19 : Carte des immeubles de bureaux convertis en logements en RBC<sup>21</sup>.

Les conversions opérées à l'heure actuelle concernent essentiellement des bâtiments de bureaux situés dans des quartiers résidentiels ou aux limites de ces quartiers qui, de ce fait, tolèrent aisément une conversion en logements dans un contexte urbain qui s'y prête.

Cette donnée qui relève de la situation géographique des conversions opérées nous indique un paradoxe important : si, d'une part, le principe de convertir un immeuble de bureau en logements est un phénomène essentiel en faveur de la mixité dans des quartiers monofonctionnels, d'autre part, les opérations de ce type sont presque inexistantes dans ces quartiers. Des incitants financiers et politiques pourraient être mis en place.

<sup>20</sup> Bureau d'étude BRAT

<sup>21</sup> Source : BRAT – étude du potentiel de conversion des bureaux en logement (nov 2007)

D'autre part les conversions affichent dès lors une tendance à la mono-fonctionnalité à l'encontre d'une politique régionale en faveur de la mixité.

#### 5.4 Exemples d'immeubles convertis à Bruxelles :



Figure 20 : Immeuble Rue Paul Lauters, 1  
Commune : 1000 Bruxelles  
Quartier : Centre  
1.739 m<sup>2</sup> hors sol.  
Construit en 1962.  
Converti en logements en 2004.



Figure 21 : Immeuble Place du Samedi, 13  
Commune : 1000 Bruxelles.  
Quartier : Louise  
1.796 m<sup>2</sup> hors sol.  
Construit en 1955.  
Converti en logements en 2003.

### 5.5 Conversion et rapport net/brut des immeubles :

Lorsque les loyers de bureaux sont comptabilisés et mis en rapport avec la surface du bâtiment, ils sont calculés sur base de surfaces brutes. C'est-à-dire qu'un occupant qui loue un étage de bureaux, paye dans son loyer l'espace des surfaces des communs, des cages d'ascenseurs et d'escalier ainsi que celles dévolues aux gaines techniques. Ces surfaces communes représentent de 10 à 30% de la surface totale d'un étage-type de bureau.

Ce principe est différent dans le cas des loyers résidentiels. Ces derniers sont évalués sur base des surfaces nettes des logements ou « surfaces habitables ».

Admettons qu'un investisseur se décide à convertir un immeuble de bureaux en logements : même s'il parvient à louer ses logements au prix du marché des surfaces de bureaux, il est obligé de majorer à nouveau son prix au m<sup>2</sup> pour absorber la différence entre la surface brute et la surface nette de son bâtiment.

Une autre solution serait de pouvoir construire plus de surfaces (m<sup>2</sup>) de logements lors de la conversion qu'il n'en existe dans la situation initiale (bureaux).

Les immeubles administratifs sont particulièrement représentatifs de la maximalisation spatiale par l'exploitation des surfaces.

La solution de construire en hauteur, ou du moins plus haut que l'existant, est dans certains cas envisageable si les prescriptions urbanistiques le tolèrent. La libération des gabarits permettrait de rendre les conversions d'immeubles de bureaux en logements économiquement réalisables. Il faut encore mesurer l'impact urbanistique de cette élévation potentielle des immeubles. Toutes les typologies de bâtiments ne permettent pas de surélever l'existant.

## II. PROPOSITIONS PROPRES AU SCHÉMA DIRECTEUR

---

### 1. CONTEXTE

Il nous a été demandé d'analyser les caractéristiques et les potentialités relatives aux immeubles existants au sein de la zone levier afin d'en tirer des recommandations, des potentialités de phasage du développement et d'en estimer la viabilité.

Nous avons procédé à une analyse en détail de deux sites distincts au sein de cette zone :

1. Colonel Bourg
2. Marcel Thiry

Ces deux quartiers possédant leurs caractéristiques propres, nous avons formulé des propositions relatives à chacun.

Dans une approche plus générale, nous avons dressé un état des lieux et des recommandations sur les immeubles du pôle MCB.

Nous avons examiné les immeubles des deux principales zones d'études sous les angles suivants :

1. aspects conceptuels et adéquation du marché aux règlementations
2. aspects urbanistiques
3. aspects économiques et financiers
4. aspects techniques et constructifs

Notons tout d'abord que ces diverses zones n'étaient pas considérées comme quartiers de bureaux au plan de secteur : il s'agissait essentiellement de zones industrielles, de recherche (comme le boulevard de la Plaine) ou d'équipements.

Le quartier Colonel Bourg a été développé en 1980 par le promoteur Goldberg (zone ouverte) puis par Extensa (Est). Le quartier Marcel Thiry est dû à l'initiative conjointe de l'architecte Marijnissen et des promoteurs-entrepreneurs Besix et Burco, Besix ayant également développé du logement non loin de grandes zones de logements réalisées dans les années '60 par Etrimo. CFE De Waele a réalisé les immeubles Reyers.

Ces développements correspondent à différentes époques :

- '60 : Etrimo
- '70 : +/- rien
- '80 : Goldberg
- '90 : Besix / Burbo + Tractebel + Cora
- '00 : École européenne et appartements (M. Thiry)

Ces zones ont ensuite été requalifiées en zones administratives dans le PRAS en application des principes bien connus de l'urbanisme contemplatif.

La zone Levier n°12 représente environ 3% du parc des immeubles de bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale. Les nouveaux quartiers de bureaux sont, comme celui de la Plaine, le résultat de la conversion en bureaux de zones industrielles du plan de secteur.

L'évolution de ces quartiers a été assez similaire à celle de pratiquement tous les pôles de bureaux de taille réduite de la Région, comme par exemple la rue de Stalle.

Dans les années '80, un certain nombre d'acteurs du marché immobilier ont défendu l'idée « *qu'il fallait que la ville offre les mêmes attraits que la périphérie ...* ». La morphologie des bâtiments se rapproche donc de celle des « business parks » périphériques des années '80 et '90 avec trois organisations spatiales : l'axe / rue (Colonel Bourg), le park ouvert (Riverside), les « gated business parks » (Stockley park - peu pratiqués en Belgique).

Dans la logique du système, les quotas parkings étaient très élevés (jusqu'à 1 place/35m<sup>2</sup>) avec cependant une différence notable des « business parks » bruxellois par rapport à la périphérie : la création de parkings en sous-sol.

L'examen des principaux immeubles qui constituent le parc de bureaux des quartiers Colonel Bourg et Marcel Thiry met cependant en lumière un nombre élevé de différences conceptuelles entre ces immeubles et ceux qui ont été démolis ces dernières années. Sur base d'un échantillon de 100 immeubles restructurés dans la Région de Bruxelles-Capitale, il apparaît que les facteurs premiers d'obsolescence sont d'une part les murs rideaux et, d'autre part, la faible hauteur sous dalle conjuguée à une profondeur supérieure à 15 mètres. En troisième lieu vient la taille trop réduite des plateaux, puis la présence d'amiante et la non-conformité aux règlements d'incendie.

Or, la plupart de ces immeubles de la zone (sauf un) ne présentent pas ces caractéristiques. Ils sont en général bien construits et bien conçus, même si l'aspect esthétique extérieur est pour certains (c'est une question de goût) peu séduisant.

### 1.1 Immeubles vacants dans la Zone Levier n°12

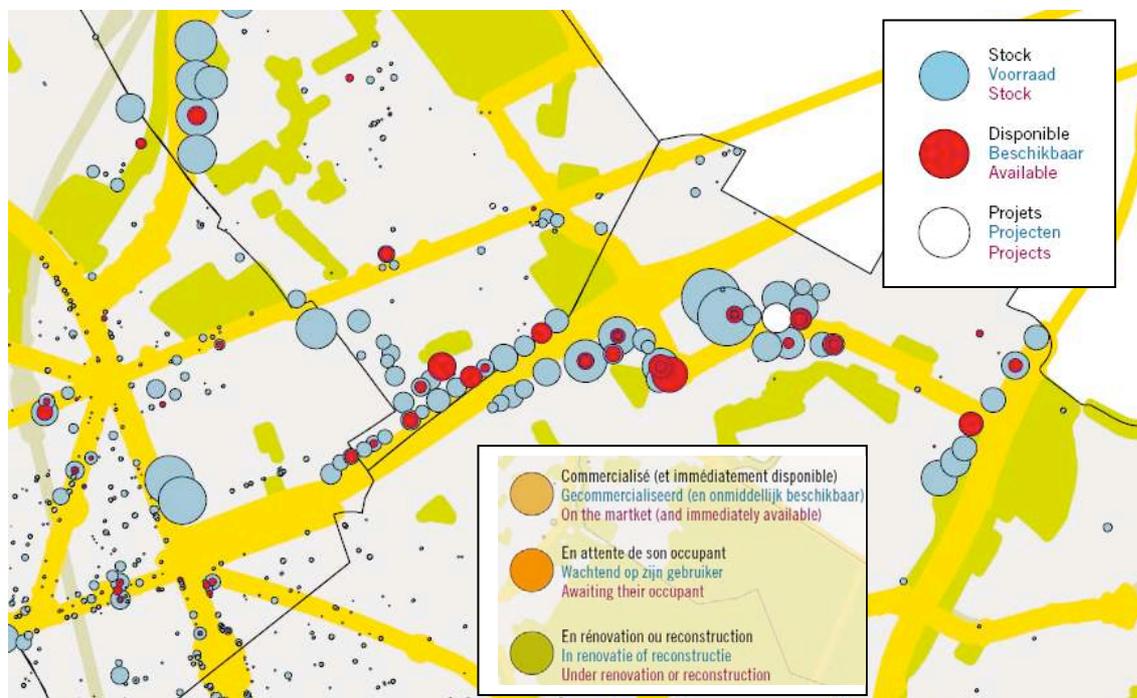


Figure 22 : carte des bureaux disponibles – source : Observatoire des bureaux n°23/2009



Figure 23 : carte de la vacance cachée – source : Observatoire des bureaux n°23/2009

## 2. COLONEL BOURG

### 2.1 Situation de fait

Le quartier Colonel Bourg se compose de 20 immeubles de bureaux. Leurs surfaces varient entre 2.000 et 9.000 m<sup>2</sup> :

	adresse	surface hors sol (en m <sup>2</sup> )	Surfaces paires	Surfaces impaires
1	Rue Colonel Bourg, 101	2.030		2.030
2	Rue Colonel Bourg, 103	2.673		2.673
3	Rue Colonel Bourg, 105	2.673		2.673
4	Rue Colonel Bourg, 105A	3.459		3.459
5	Rue Colonel Bourg, 105B	3.459		3.459
6	Rue Colonel Bourg, 107	2.370		2.370
7	Rue Colonel Bourg, 111	4.340		4.340
8	Rue Colonel Bourg, 113	700		700
9	Rue Colonel Bourg, 115-117	5.934		5.934
10	Rue Colonel Bourg, 120	4.600	4.600	
11	Rue Colonel Bourg, 122	4.045	4.045	
12	Rue Colonel Bourg, 123-125	5.753		5.753
13	Rue Colonel Bourg, 124	4.137	4.137	
14	Rue Colonel Bourg, 127-129	5.753		5.753
15	Rue Colonel Bourg, 128	8.292	8.292	
16	Rue Colonel Bourg, 133	4.330		4.330
17	Rue Colonel Bourg, 135-139	8.183		8.183
18	Rue Colonel Bourg, 143-145	8.760		8.760
19	Rue Colonel Bourg, 149	4.808		4.808
20	Rue Colonel Bourg, 153-155	8.000		8.000
	<b>Total</b>	<b>94.299 m<sup>2</sup></b>	<b>21.074 m<sup>2</sup></b>	<b>73.225 m<sup>2</sup></b>

© CLI 2009 - Rem : Ce tableau ne reprend que les surfaces des immeubles affectées à la fonction bureau.

### 2.2 Descriptif des immeubles

Une description des immeubles sous forme de fiches est reprise ci-après. Les données sont tirées du répertoire des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale de la banque de données de CLI. Elles nous permettront de premièrement dresser un état des lieux du quartier pour ensuite définir des opportunités et des contraintes relatives aux caractéristiques des immeubles, dans la mesure de la disponibilité des données.

Les caractéristiques déterminantes sont les suivantes : taux d'occupation, valeur immobilière, âge et état de l'immeuble, statut de propriété, typologie,...

# Rue Colonel Bourg 101

## 1030 Bruxelles

Année	1982	2009
Propriétaire	Festo Belgium	
Occupant	Festo Belgium + Tooltechnic Systems	
Architecte	Boeckx N.	
Promoteur	Festo	
Surface hors sol	2030 m <sup>2</sup>	
Etages R +	2	
Parking		
Taux d'occupation	100%	
Type de propriété	Propriétaire occupant	
Valeur de l'immeuble		



### Carte



## Rue Colonel Bourg, 103 1030 Bruxelles

Année	1979	1993	2009
Propriétaire	Spadel	Royale Belge/UAP	
Occupant	Spadel	Apple Computer	
Architecte	ArchiUrba Ass. A3		
Promoteur			
Surface hors sol	2.673 m <sup>2</sup>		
Étages R +	3		
Parkings	64		
Taux d'occupation			100%
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**

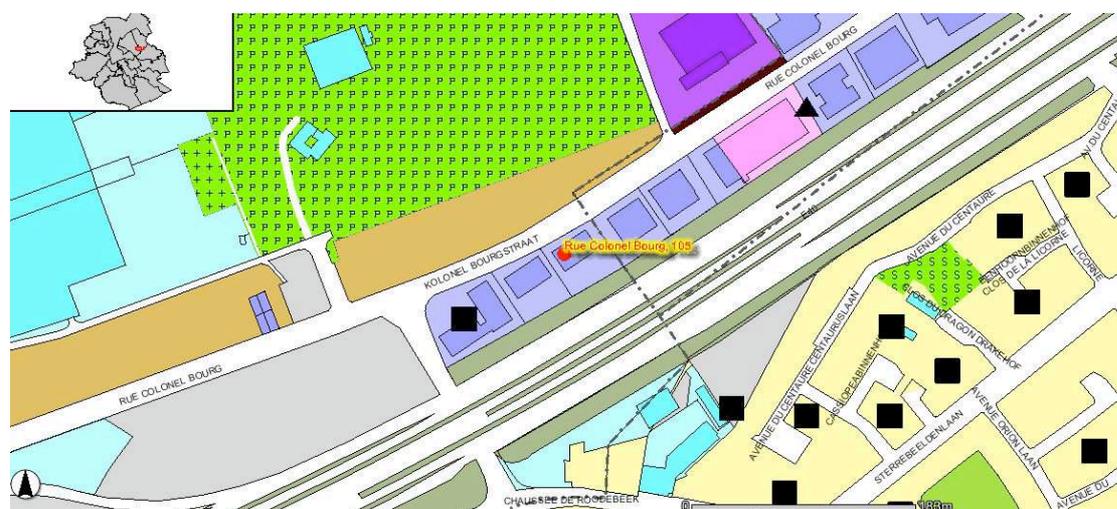


## Rue Colonel Bourg, 105 1030 Bruxelles

Année	1979	1984-1987	2009
Propriétaire	Fds de Pension belge	Goldberg - Cofinimmo	Cofinimmo
Occupant	Ascento Van Hopplynus FD Belgium ORI + Trametal	Siemens Nixdorf Computer	
Architecte	A3-Atelier d'Archi		
Promoteur	Goldberg		
Surface hors sol	2.673 m <sup>2</sup>		
Etages R +	3		
Parkings	64	47	
Taux d'occupation			0%
Type de propriété			SICAFI
Valeur de l'immeuble			4.640.000 € <sup>22</sup>



### Carte



© CLI 2009

<sup>22</sup> Valeur en 2004 – source Cofinimmo.

## Rue Colonel Bourg, 105A 1140 Bruxelles

Année	1982	2009
Propriétaire	Crédit Suisse Royale Belge/Urbaine UAP	
Occupant		LBI
Architecte	A3 Atelier d'Archi	
Promoteur	Goldberg	
Surface hors sol	3.459 m <sup>2</sup>	
Etages R +	3	
Parkings	43	
Taux d'occupation		58,2%
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		



• Carte



## Rue Colonel Bourg, 105B 1140 Bruxelles

Année	1982	2009
Propriétaire	IFB/International Factors	
Occupant	KBC-IFB	
Architecte	A3 Atelier d'Archi	
Promoteur	Goldberg	
Surface hors sol	3.459 m <sup>2</sup>	
Etages R +	3	
Parkings	48	
Taux d'occupation		
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		



• Carte



## Rue Colonel Bourg, 107 1140 Bruxelles

Année	1978 rénovation : 1992	2009
Propriétaire	Gomark – Riverside Investments	
Occupant	Avis, Eurocermex – Aberdeen - Riverside Inv.	
Architecte		
Promoteur		
Surface hors sol	2.370 m <sup>2</sup>	
Étages R +		
Parkings	29	
Taux d'occupation		100%
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		
Autres fonctions	garage	



## Rue Colonel Bourg, 111 1140 Bruxelles

Année	1987	1988	2009
Propriétaire	AG Suisses	Challenging Prop. Dinsmore Prop.	
Occupant		Centric It Solutions Belgium - GEK	
Architecte	ArchiUrba Ass A3		
Promoteur	Goldberg		
Surface hors sol	4.340 m <sup>2</sup>		
Étages R +	3		
Parkings	78	65	
Taux d'occupation			50,6%
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



### Carte



## Rue Colonel Bourg, 113 1140 Bruxelles

Année	1975	2009
Propriétaire	SSE Entraide-Eunomia	
Occupant	Féd. Interprof. Travailleurs indép.	
Architecte		
Promoteur		
Surface hors sol	700 m <sup>2</sup>	
Étages R +		
Parkings		
Taux d'occupation		
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		
Autres fonctions		

### Carte



## Rue Colonel Bourg, 115-117

### 1140 Bruxelles

Année	1989	1993	2009
Propriétaire	Goldberg Int.		Commission Européenne
Occupant	Goldfire - GIGI	Int'l Motor Cy (Toyota)	DG Communications
Architecte	A3 Atelier d'Archi		
Promoteur			
Surface hors sol	5.934 m <sup>2</sup>		
Étages R +	3		
Parkings	136	139	
Taux d'occupation			100%
Type de propriété			Propriétaire occupant
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



#### Carte







## Rue Colonel Bourg, 123-125

### 1140 Bruxelles

Année	1989	1999	2009
Propriétaire	St Martins Prop.		
Occupant			
Architecte	ArchiUrba Ass	Michel Marijnissen	
Promoteur	Goldberg	Burco/Investi...	
Surface hors sol	5.753 m <sup>2</sup>		
Étages R +		4	
Parkings	89		
Taux d'occupation			0%
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			6.000.000 €
Autres fonctions			



#### Carte

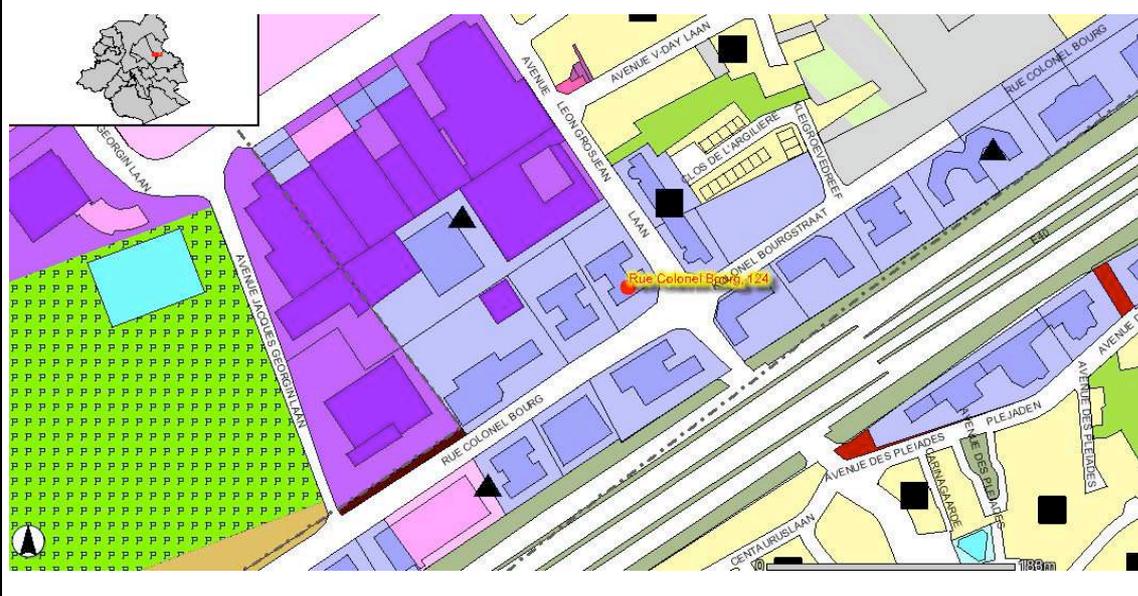


## Rue Colonel Bourg, 124 1140 Bruxelles

Année	1989	2009
Propriétaire	AGF Belgium	
Occupant		
Architecte	A3 Atelier d'archi	
Promoteur	Goldberg	
Surface hors sol	4.137 m <sup>2</sup>	
Étages R +	3	
Parkings	97	
Taux d'occupation		100%
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		
Autres fonctions		



### Carte



## Rue Colonel Bourg, 127-129

### 1140 Bruxelles

Année	1990	1999	2009
Propriétaire	DK Invest	Cofinimmo	V-Bygg Immobilière
Occupant	Belgaqua-Vewin-UVW		
Architecte	Michel Marijnissen		
Promoteur	Burco/Investim.		
Surface hors sol	5.753 m <sup>2</sup>		
Étages R +	4		
Parkings	98	96	
Taux d'occupation			22,1 %
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



**Carte**



## Rue Colonel Bourg, 128 1140 Bruxelles

Année	1990	2004	2009
Propriétaire	Ankaret Invest	CB Ins. Belgium	Banimmo
Occupant			
Architecte	A + U		
Promoteur	Maurice Delens		
Surface hors sol	8.292 m <sup>2</sup>		
Étages R +	5		
Parkings	184		188
Taux d'occupation			0%
Type de propriété			Société foncière de repositionnement
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



### Carte

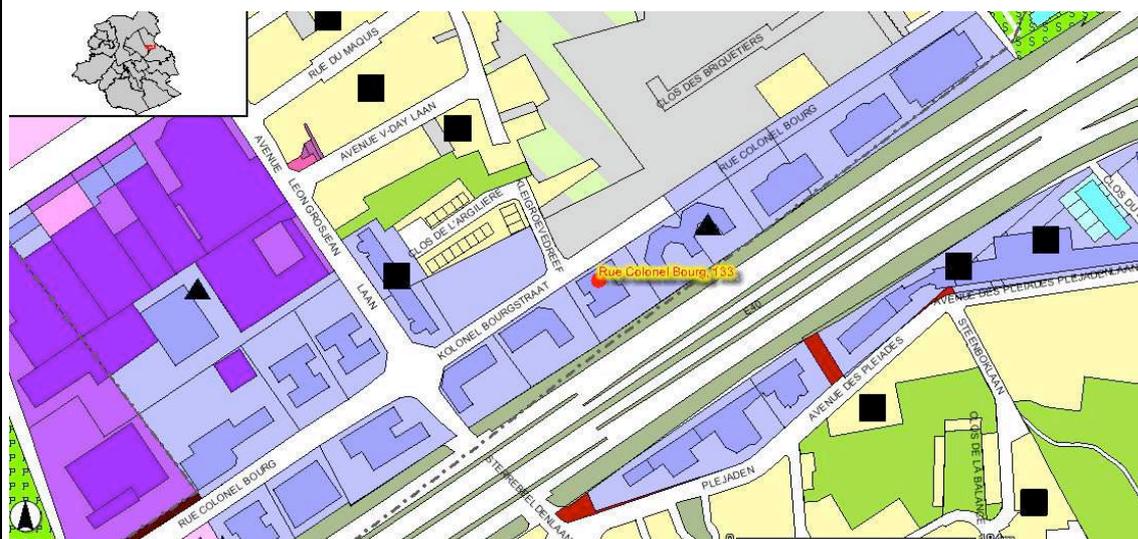


## Rue Colonel Bourg, 133 1140 Bruxelles

Année	1991	1999	2009
Propriétaire	HANSAINVEST	Goldberg	Unilever Fds de Pension
Occupant	Régie media Belge-MCM-Casa Kafka Pict.		
Architecte	ArchiUrba Ass A3		
Promoteur			
Surface hors sol	4.330 m <sup>2</sup>		
Etages R +			
Parkings	78		
Taux d'occupation			79,4 %
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



### Carte

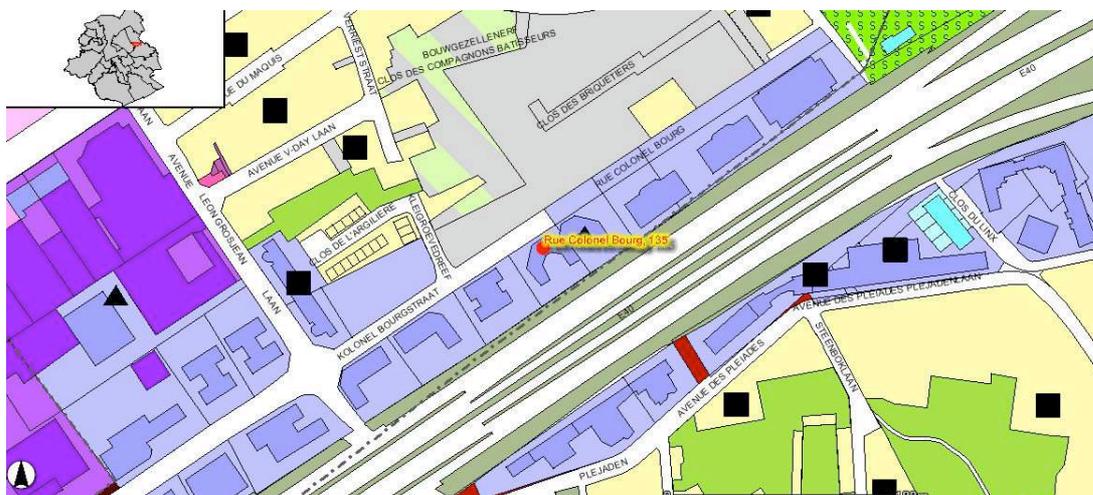


## Rue Colonel Bourg 135-139 1140 Bruxelles

Année	1991	1996	2009
Propriétaire	PEACH	Royale Belge	
Occupant	Education Audiovisual & Culture Executive Agency	JOSI	Commission Européenne
Architecte	Michel Marijnissen		
Promoteur	CFE		
Surface hors sol	8.183 m <sup>2</sup>		
Étages R +	5		
Parkings	191	192	
Taux d'occupation			100%
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



### Carte

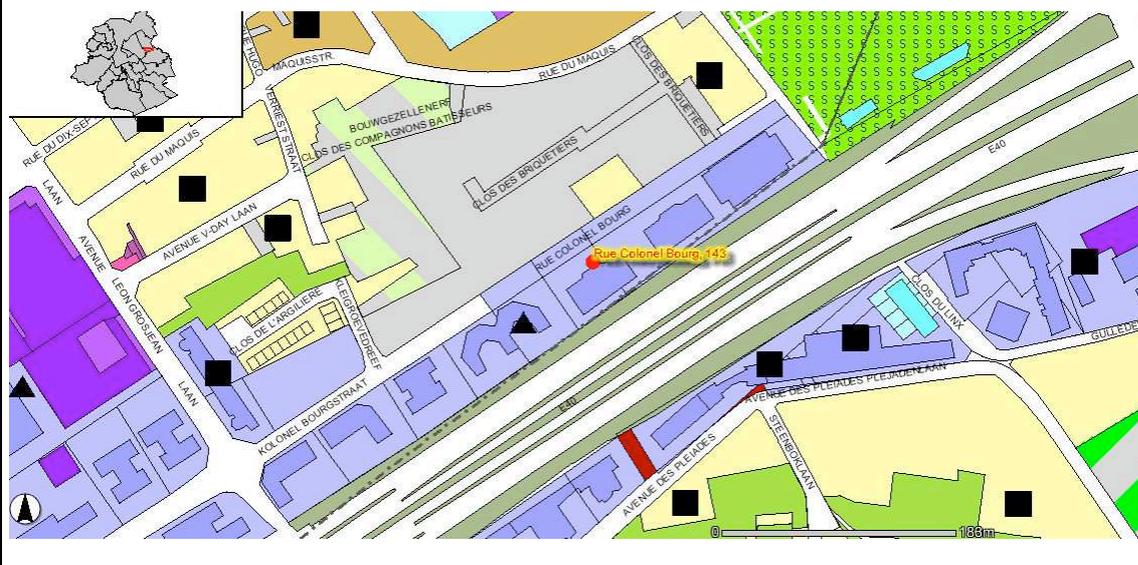


## Rue Colonel Bourg 143-145 1140 Bruxelles

Année	1998	2009
Propriétaire	Immo Kolonel Bourg	
Occupant	Mobistar	
Architecte	M. Jaspers & Partners	
Promoteur	Extensa	
Surface hors sol	8.760 m <sup>2</sup>	
Étages R +	3	
Parkings	209	
Taux d'occupation		100%
Type de propriété		Certificat Immobilier
Valeur de l'immeuble		4.902.500 € <sup>24</sup>
Autres fonctions		



### Carte



© CLI 2009

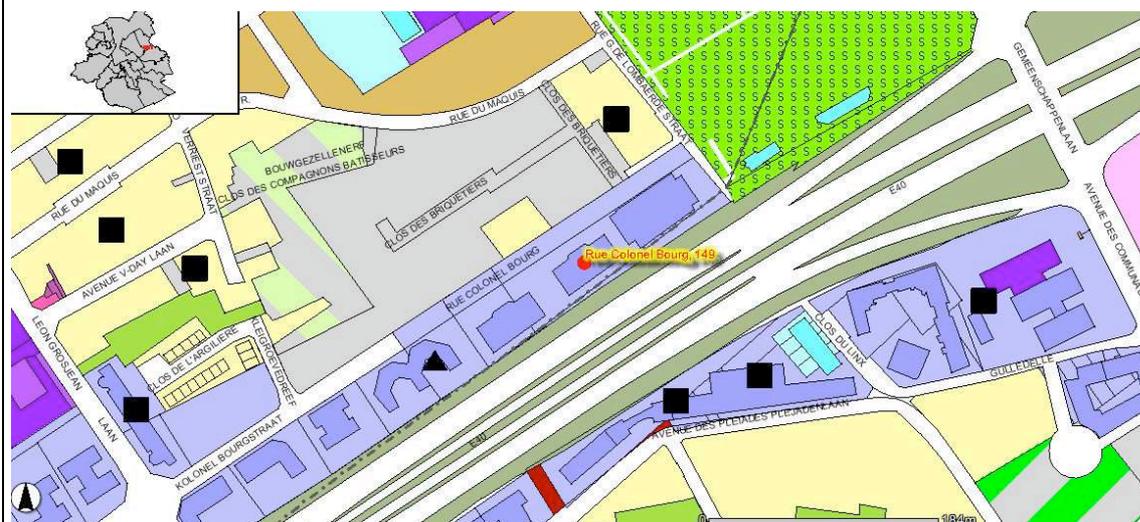
<sup>24</sup> Valeur au 31.01.2009

## Rue Colonel Bourg 149 1140 Bruxelles

Année	1995	2009
Propriétaire	Falcon Real Estate Lease	
Occupant		
Architecte	Jaspers & Partners	
Promoteur	Extensa	
Surface hors sol	4.808 m <sup>2</sup>	
Étages R +	3	
Parkings	0	
Taux d'occupation		0%
Type de propriété		
Valeur de l'immeuble		
Autres fonctions		



### Carte



## Rue Colonel Bourg 153-155 1140 Bruxelles

Année	1991	1999	2009
Propriétaire	Falcon Real Estate Invest. Belgium	Extensa	
Occupant	ING	Voko	
Architecte	Jaspers & Partners		
Promoteur	Extensa		
Surface hors sol	8.000 m <sup>2</sup>		
Étages R +			
Parkings	0		
Taux d'occupation			100%
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			
Autres fonctions			



### Carte



### 2.3 Aspects conceptuels et adéquation du marché aux réglementations

Ces immeubles ont été construits d'une manière assez logique pour l'époque de « barrière antibruit », les nuisances sonores générées par le trafic automobile étant considérées à tort ou à raison comme définitives.

Pour rappel, le processus en vigueur était de louer les immeubles puis de les vendre comme investissements. A l'état neuf, les immeubles de la Phase I ont assez bien correspondu aux besoins des entreprises industrielles qui étaient disposées à envisager une alternative bruxelloise aux implantations dans les « business parks » de la périphérie. Les immeubles Extensa ont plutôt attiré des services.

Dans les années '90, un projet de démolition du garage showroom W. Tans (à l'époque Alfa Romeo), a été abandonné par manque de viabilité économique. Dans la deuxième phase de ce marché, la fonction garage donnait une meilleure occupation du terrain, mais pas suffisamment cependant pour justifier une démolition.

Sur le plan conceptuel, ces immeubles sont relativement peu efficaces : ils ont quatre façades et sont de taille moyenne alors qu'une part importante du secteur de la promotion immobilière s'orientait vers les grands immeubles destinés aux institutions européennes.

Ils sont du type suburbain « business park » au sein d'une localisation géographiquement urbaine.

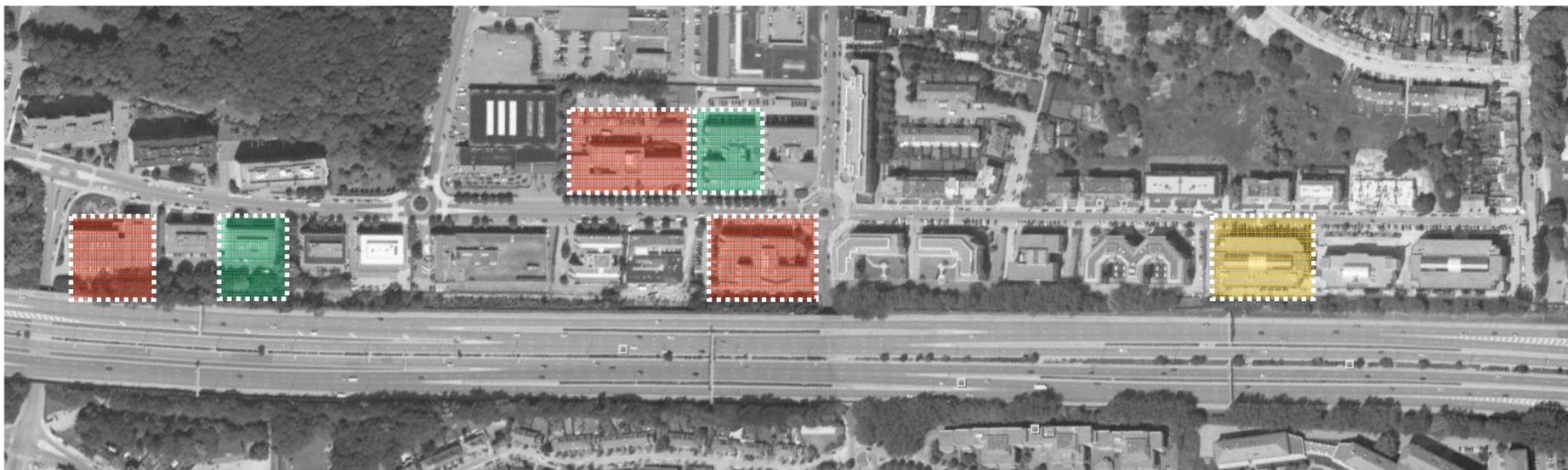
Bien que connaissant une rotation relativement élevée – ce qui reflète plus les modes de fonctionnement actuels des entreprises qu'une désaffectation structurelle – ces immeubles ont jusqu'ici été réoccupés sans travaux structurels et/ou importants.

La plupart des immeubles que nous avons visités récemment ne présentent pas de vices apparents justifiant une démolition immédiate. Il ne semble pas possible de leur attribuer une date certaine de péremption. En outre, du fait des reventes successives, il n'y a pas d'amortissement financier uniforme.

Les immeubles de la rue Colonel Bourg sont en majorité de plus en plus récents au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Reyers. Les immeubles proches de Reyers sont donc vraisemblablement amortis (dans le cas où le propriétaire est le même depuis la première occupation de l'immeuble).

Les immeubles les plus anciens sont paradoxalement les plus remplis en termes d'occupation ; cela s'explique dans certains cas par le fait qu'ils soient occupés par leurs propriétaires. La proportion la plus importante de vide locatif se situe plutôt dans les immeubles qui se trouvent dans la portion de la rue Colonel Bourg opposée à Reyers (voir cartes ci-après).

Carte des types de propriétés :

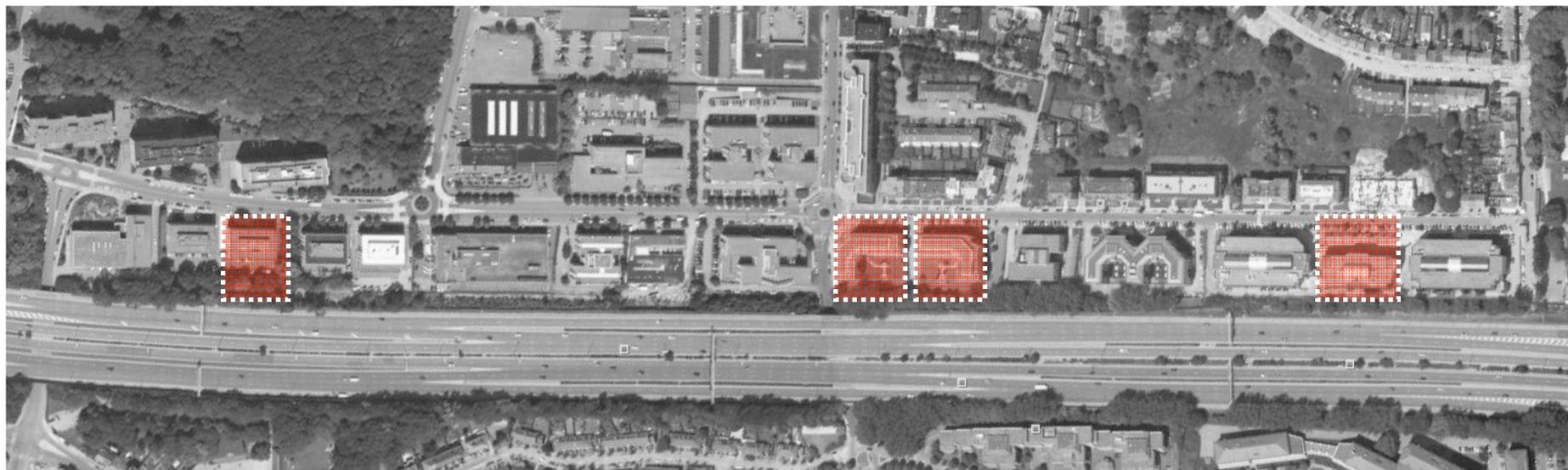


Propriétaires occupants

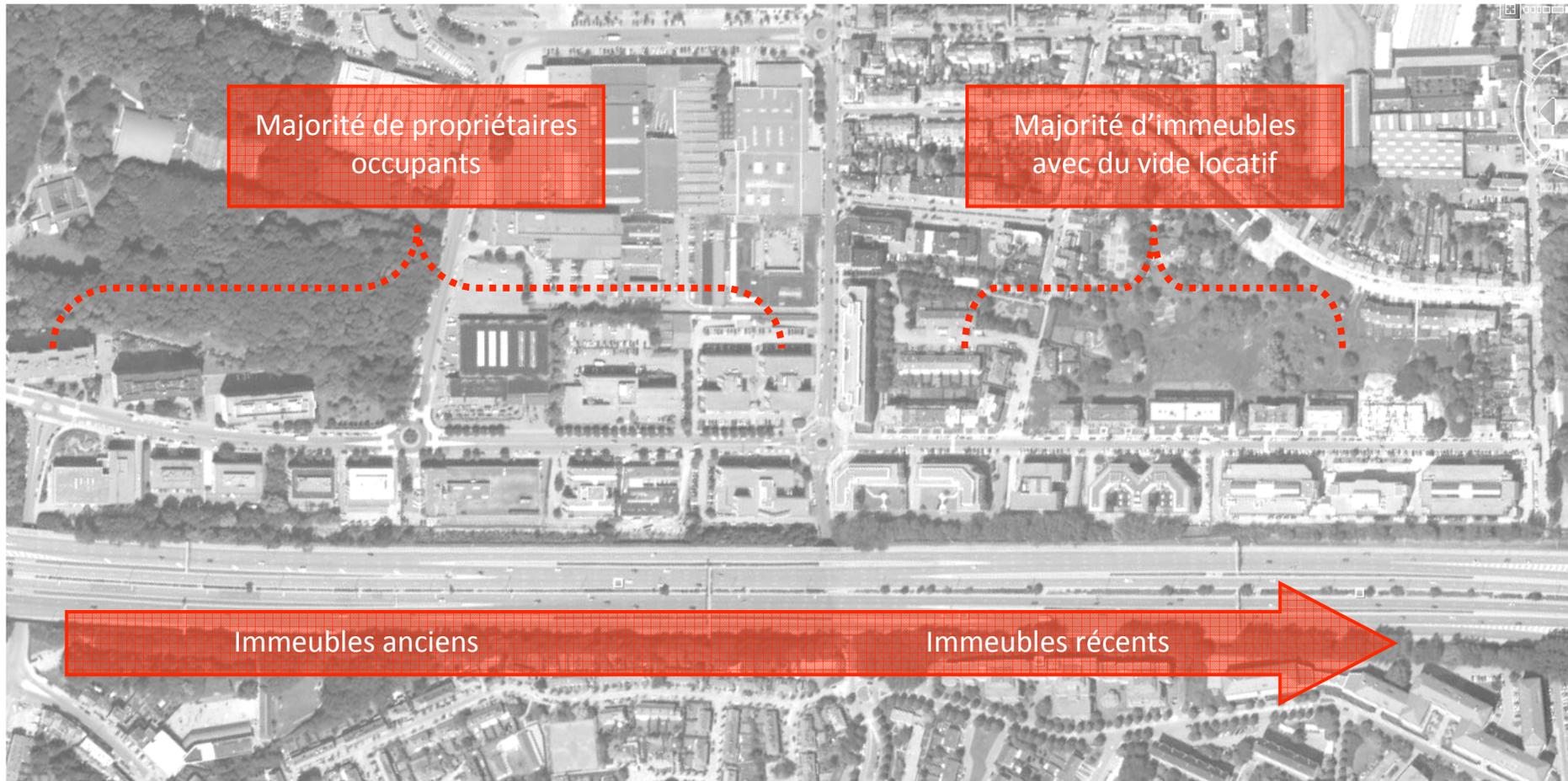
SICAFI

Certificat immobilier

Carte des immeubles vides :



Immeubles vides (<30% occupation)



## 2.4 Caractéristiques urbanistiques

Du point de vue urbanistique, il semblerait d'après les différents agents interrogés au sujet du quartier dans le cadre de cette étude, que certains problèmes soient pointés du doigt :

- Le fait que la rue Colonel Bourg porte le nom Colonel Bourg est un facteur de perception négative du quartier car sa réputation est mauvaise dans le domaine de l'immobilier et chez les agents. Bien que cette moins-value soit difficilement estimable, il est certain que cette réputation a une influence négative sur les loyers et sur le taux d'occupation.  
→ Un changement d'image important est donc à opérer pour rompre cette perception
- La proximité avec le contrôle technique/centre d'examen semble être un facteur négatif pour les fonctions en présence dans le quartier (bureaux et logements). Les embouteillages et l'impression de pollution ont une influence néfaste sur leur environnement proche.  
→ Il faudrait envisager la relocalisation de ce contrôle technique et/ou repenser son aménagement pour limiter les nuisances envers les riverains (logements et bureaux).

D'autres questions plus importantes se posent néanmoins du point de vue urbanistique :

- La mono-fonctionnalité du quartier à l'heure actuelle, bien que le logement ait fait son apparition dans certaines zones, reste l'élément majeur de perception négative de ce quartier.
- Le problème du manque de caractère urbain du quartier : la typologie suburbaine des immeubles et le manque d'offre commerciale ou de petits équipements se ressent sur l'image du quartier et la valeur des immeubles.
- Le quartier souffre d'un manque de desserte en transports en commun, requise habituellement dans les quartiers administratifs et mixtes. Ce critère est défavorable à l'attractivité du quartier, à l'exception peut être de certains immeubles qui se trouvent du côté Reyers et qui restent relativement connectés aux réseaux de transports publics. Cet élément influe sans doute indirectement sur le taux d'occupation des immeubles.
- La question de l'image d'entrée de ville semble être un des enjeux primordiaux dans le cadre de l'amélioration de la perception de l'arrivée en ville depuis l'autoroute E40.

Afin de répondre au mieux à cette dernière problématique nous avons pris en exemple quatre entrées de ville en Région de Bruxelles-Capitale :

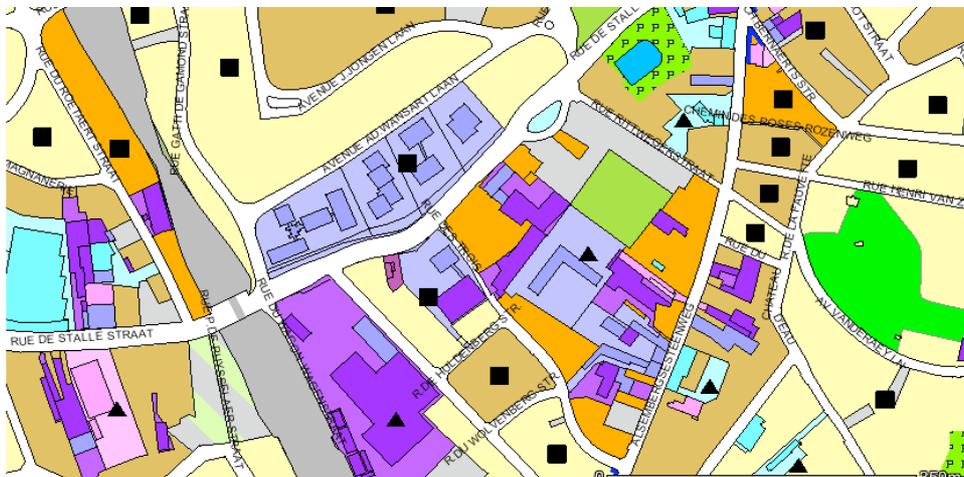


Figure 24 : Rue de Stalle - Uccle



Figure 25 : Quartier Riverside – Anderlecht



Figure 26 : Chaussée de la Hulpe



Figure 27 : Herrmann Debrox - Boulevard du Souverain

Il est important de noter que des immeubles de bureaux sont bien souvent présents aux entrées de ville en Région de Bruxelles-Capitale mais qu'ils s'organisent de manières très différentes selon les cas. Ces bureaux sont souvent de type suburbain, déconnectés du contexte dans lequel ils s'implantent.

Le maintien d'une part de la fonction administrative présente actuellement sur le site nous semble être un élément de réussite du projet au cours du développement de celui-ci, du moins jusqu'à son achèvement. En entrée de ville ces immeubles bénéficient de l'attrait de la visibilité et de la proximité des réseaux et des connections viaires.

Il faut néanmoins requalifier les immeubles existants qui peuvent être maintenus et repenser l'accessibilité jusqu'aux immeubles en question. Nous citons ci-dessous deux exemples opposés d'entrées de ville à Bruxelles afin d'en sortir quelques recommandations.

L'exemple à retenir est celui du boulevard du Souverain :

- Masse critique requise atteinte.
- Architecture de qualité
- Espacement entre les bâtiments
- Caractère vert de l'aménagement

Le mauvais exemple est celui de la rue de Stalle :

- Masse critique trop faible
- Architecture désuète

C'est vraisemblablement la question de la masse critique qui est l'élément déterminant dans la réussite et la viabilité des développements administratifs aux portes de la ville présentés ci-avant.

Notons également que la typologie des immeubles et le caractère urbain de ces derniers jouent un rôle primordial dans le succès de telles implantations. Ce caractère est malheureusement absent actuellement des immeubles de la rue Colonel Bourg.

## 2.5 Caractéristiques économiques et financières

Comme mentionné par ailleurs, le marché immobilier belge non résidentiel est l'un des moins transparents d'Europe. Il est donc en général assez difficile de disposer de chiffres fiables relatifs aux principaux indicateurs :

- les loyers/m<sup>2</sup> des immeubles neufs
- les loyers mini/maxi des immeubles existants
- les prix de vente
- les rendements actuariels
- l'évolution des valeurs
- l'analyse des charges et frais de fonctionnement
- le taux global d'occupation

L'Observatoire des Bureaux de la Région et celui de la SRDB donnent cependant une bonne analyse de l'offre, ainsi que du taux de vacance.

Par ailleurs les quartiers Colonel Bourg et Marcel Thiry ont la caractéristique d'avoir plusieurs immeubles financés par émissions publiques de certificats immobiliers ; de ce fait, les organismes émetteurs faisant un appel public à l'épargne doivent publier des comptes et informations détaillées sur les revenus et les prix de vente.

Il est donc possible de disposer par ce biais de plus d'informations que pour d'autres quartiers car la part d'immeubles financés par cette technique est proportionnellement beaucoup plus élevée dans cette zone que dans tout autre quartier de Bruxelles.

Cette analyse confirme la perte continue (mais non linéaire) de valeur que connaissent les immeubles de bureaux ; de plus en plus, la valeur des parts de certificats se rapproche de la valeur des loyers capitalisés ; lorsque les immeubles sont vides, la valeur tend vers la valeur terrain. Cela ne signifie pas dans tous les cas que ces immeubles puissent être transformés en logements : la morphologie des immeubles (voir analyse des plans) ne le permet pas toujours. En outre, le mode de calcul des surfaces est, en Belgique, très différent entre bureaux et logements (il n'y a pas de normes obligatoires mais des usages professionnels). Par conséquent, la différence peut aller jusqu'à 20 % pour un même immeuble selon qu'il soit commercialisable en bureau ou en logement (voir problématique de la reconversion au chapitre 5.5 page 34).

Une reconstruction semble donc devoir être privilégiée plutôt que d'envisager une reconversion des immeubles, les principes liés à sa faisabilité et les explications techniques de ce raisonnement seront abordées plus loin.

### 2.5.1 Valeurs immobilières

En ce qui concerne les valeurs immobilières, les immeubles de la rue Colonel Bourg ont une valeur de marché se situant de manière assez cohérente entre 100 et 135 €/m<sup>2</sup> (avec des charges communes de +/- 30 €/m<sup>2</sup> brut et un précompte immobilier de 15 à 25 €/m<sup>2</sup>).

La valeur en capital se situe actuellement entre 1.200 et 2.000 €/m<sup>2</sup> TTC correspondant notamment

à :	100 € à 7,50% =	1.333 €
	135 € à 7,00% =	1.930 €

Un problème nous paraît être qu'une valeur inférieure à 1.500€/m<sup>2</sup> correspond à une valeur économique négative pour le foncier, ce qui peut paraître peu justifiable dans les mécanismes macroéconomiques d'une région à morphologie urbaine. De telles valeurs ne sont en principe justifiables que si cet espace à faible valeur sert à accueillir des activités qui autrement ne pourraient l'être, avec une densité d'emploi à définir.

Malgré les surfaces vides, il semble que ce soit le rôle qui est joué par le quartier Colonel Bourg.

Bien que le système de benchmark des marchés immobiliers de la Région de Bruxelles Capitale ne soit pas assez développé pour fournir des indices fiables, nous avons néanmoins projeté l'impact que pourrait avoir certains équipements et améliorations du quartier sur les valeurs ; en investissement, l'impact peut se faire sur les loyers ou sur le taux de capitalisation.

Par rapport à un loyer de 100 €/m<sup>2</sup>, cette croissance pourrait se faire soit par augmentation de loyer, qui passerait de 100 à 115 €/m<sup>2</sup>, soit par modification du taux de capitalisation qui passerait alors de 100 € à 7,50% = 1.330 €, à 100 € à 6,375% = 1.568 €.

### 2.5.2 Valeur de marché en regard des certificats immobiliers

Selon « l'étude mensuelle des certificats immobiliers » réalisée par la banque Degroof<sup>25</sup> : *le marché des certificats a connu un très bon mois de janvier 2009*. Leur indice a progressé de 3,02%.

- *Horizon (+ 33,05 %) a explosé mais dans des volumes extrêmement restreints,*
- *Distri-Land (+ 14,32 %),*
- *Woluwe Shopping Center (+ 13,64 %) et Shopping Kortrijk (+ 10,12 %) ont connu des hausses appréciables.*

*Cette belle progression d'ensemble n'a pas empêché la lourde chute de quelques certificats :*

- *Machelen (- 17,68 %)*
- ***Colonel Bourg (- 13,11 %)***
- *Antarès (- 12,21 %).*

On le voit, la volatilité demeure très importante sur une période d'un mois.

Cette étude nous permet de calculer la valeur des immeubles en fonction de la valeur de marché des certificats qui les concernent.

Exemple :

Dénomination	Locataire	Échéance du certificat	Nombre de titres	Cours en euros 31.01.2009
COLONEL BOURG 143-145	MOBISTAR	2012/22	92.500	53.00 €

Soit une valeur totale de l'immeuble de 4.902.500 €.

Pour une surface hors-sol de 8.760 m<sup>2</sup> hors sol (R+3).

Soit une valeur de **559,65 € / m<sup>2</sup>**

<sup>25</sup> Degroof Securities - Marc VERTENEUIL – analyste indépendant (février 2009)

### 2.5.3 Exemple d'évolution des valeurs

Nous avons repris les deux bâtiments de la SICAFI Cofinimmo pour illustrer l'évolution des valeurs de ces dernières années. Ces valeurs sont reprises dans le tableau ci-après :

		LOYER (VLE <sup>26</sup> )	VALEUR	TAUX OCCUPATION
<b>122 Colonel Bourg</b>	2001	726.000 €	9.865.000 €	
	2002	741.000 €	9.671.000 €	100%
	2003	751.000 €	8.953.000 €	
	2004	652.000 €	8.226.000 €	
	2005	627.000 €		
	2006			
	2007	670.000 €		48%
<b>105 Colonel Bourg</b>	2001			
	2002	437.000 €	5.000.000 €	
	2003			
	2004	397.000 €	4.640.000 €	56%
	2005			
	2006	340.000 €		83%
	2007	340.000 €		95%

Figure 28 : exemples de la progression des valeurs de la rue Colonel Bourg

On constate aisément que la valeur locative et la valeur des immeubles en question diminuent fortement depuis 2001. Sauf exceptions, ce constat peut être étendu à l'ensemble des immeubles du quartier Colonel Bourg. Il est important de noter que cette diminution n'est pas linéaire et qu'elle ne va pas nécessairement s'accroître.

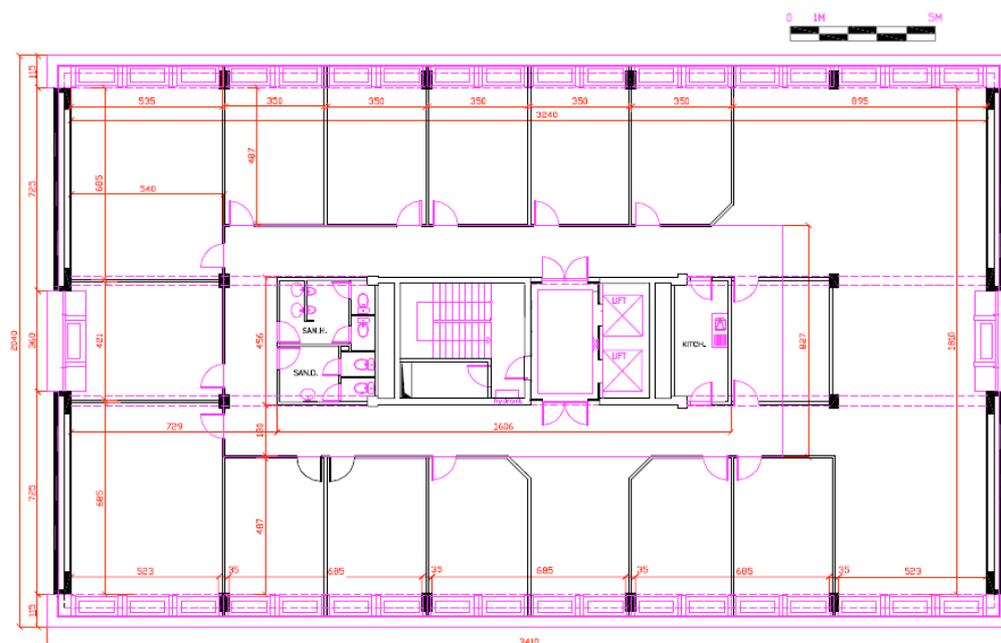
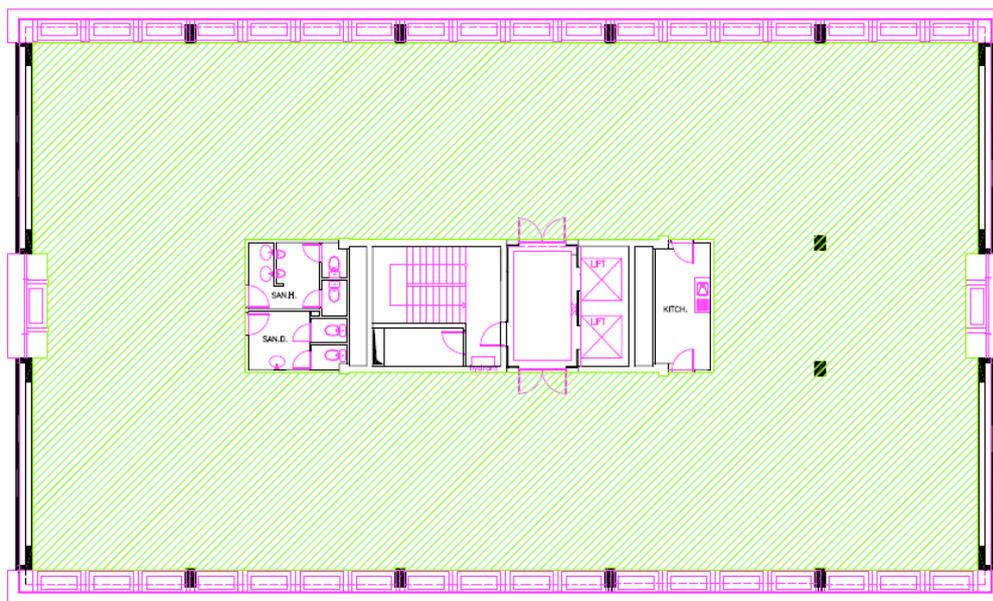
<sup>26</sup> VLE : Valeur Locative Estimée : ne correspond pas aux loyers en cours.

## 2.6 Caractéristiques techniques et constructives

### 2.6.1 Problématique de la mutation fonctionnelle des immeubles (conversions)

Pour circonscrire cette problématique nous avons traité deux exemples représentatifs des immeubles que l'on peut trouver dans le quartier.

#### Exemple 1 : Immeuble n°105 Rue Colonel Bourg<sup>27</sup>



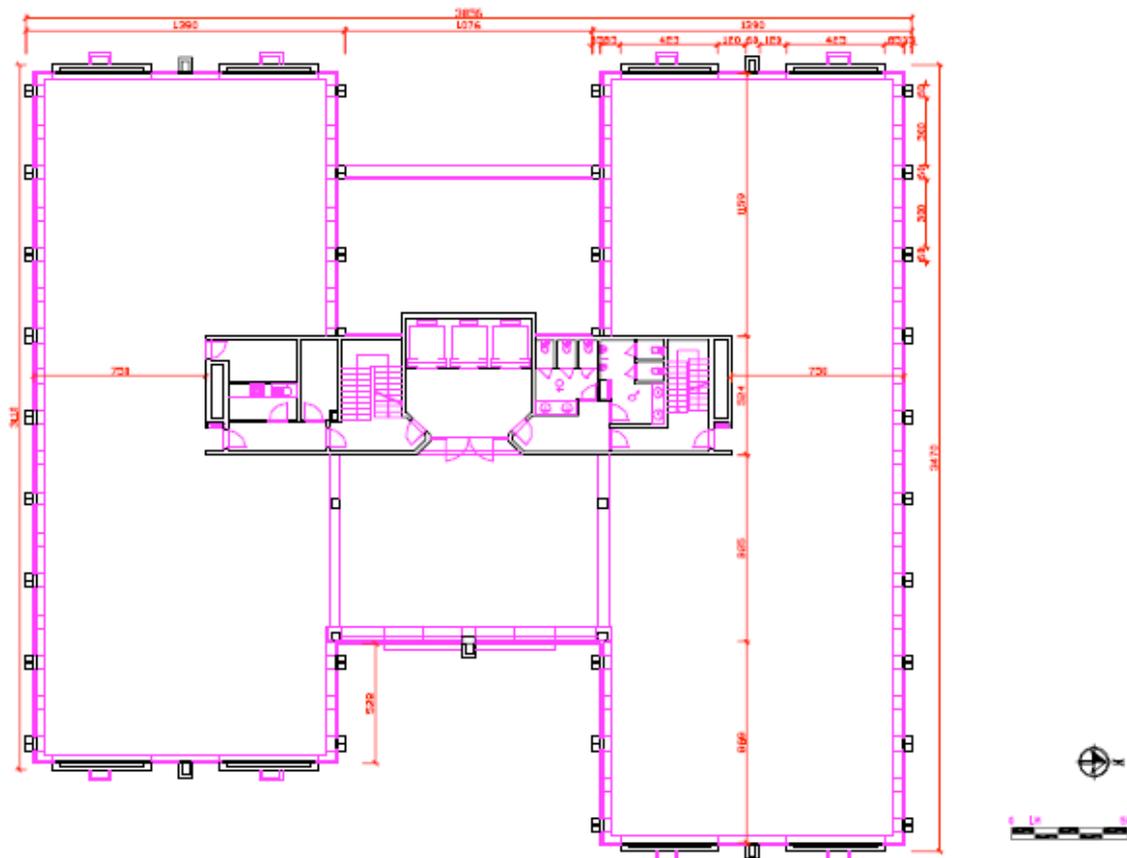
<sup>27</sup> Source documentaire : Cofinimmo

Le bâtiment possède une surface brute de 695 m<sup>2</sup> par plateau, soit environ 6 appartements potentiels par étage.

Bien que le principe du plan libre soit un atout en cas de conversion, la configuration du noyau central de circulations et de services scinde les plateaux en deux parties, les appartements ne peuvent dès lors être traversants. Les plateaux sont trop profonds pour permettre une bonne configuration des appartements.

Les façades latérales sont opaques et empêchent d'optimiser les quatre angles de l'immeuble.

### Exemple 2 : Immeuble n°122 Rue Colonel Bourg<sup>28</sup>



Le bâtiment présente une surface brute de 1.225 m<sup>2</sup> par plateau centré autour d'un noyau de circulation central.

Il est difficile d'envisager de faire 12 appartements (d'environ 100 m<sup>2</sup>) par étage étant donné le développement nécessaire de couloirs importants pour parvenir à cette fin.

Les murs aveugles des façades Est et Ouest limitent également les potentialités de conversion car le bâtiment est orienté sur lui-même ce qui augmente les risques de vis-à-vis.

<sup>28</sup> Source documentaire : Cofinimmo.

### 2.6.2 L'évolution des facteurs d'obsolescence des immeubles<sup>29</sup>

L'une des principales difficultés est que les critères d'obsolescence changent.

La notion de « *mouvement perpétuel* » privilégiant les mutations a été une des caractéristiques du marché bruxellois des bureaux depuis son éclosion dans les années 60. Beaucoup d'analystes se sont en effet étonnés du nombre très élevé (en termes de surface) de transactions à Bruxelles par comparaison avec d'autres marchés de taille nettement plus grande : Londres, Paris, New York. Certains y voient une preuve de dynamisme. D'autres estiment plutôt que, comme ce niveau élevé de transactions va de pair avec une évolution assez faible des niveaux de loyers, il reflète, d'une part, un mode de calcul spécifique et, d'autre part, un taux de rotation très élevé.

Comme le marché est limité et les prix peu élevés, les professionnels de l'immobilier sont donc amenés à multiplier les mutations - entre temps souvent défiscalisées - pour assurer leur activité.

Ce besoin de mutation se manifeste par des courants successifs :

- 1960 - Il faut démolir les hôtels de maître et construire des immeubles climatisés
- Il faut des parkings
- Il faut démolir les immeubles de plus de 3m de hauteur sous plafond pour gagner des étages en reconstruisant à 2,60m
- Il faut des façades-murs-rideaux et des fenêtres à châssis fixes
- Il faut protéger l'immeuble contre les incendies par de l'amiante
- Il faut faire des tours
- Les immeubles doivent avoir 20m de profondeur (maximum constructible)
  
- 1970 - Il faut construire sur toutes les parcelles de grands rez commerciaux
- Il faut reconstruire et moderniser le quartier Léopold
  
- 1980 - Il faut désamianter
- Il faut décentraliser les bureaux
- Il faut des châssis ouvrants
- Les immeubles doivent avoir 13m de profondeur
  
- 1990 - Il faut démolir les immeubles de moins de 3m de hauteur sous plafond quitte à perdre un étage
- Il faut centraliser
- Il faut démolir les tours
- Il faut transformer les rez-de-chaussée en jardins
- Il faut des immeubles de 20.000m<sup>2</sup>
- Il faut construire pour 15 ans
  
- 2000 - Il faut construire des tours
- Il faut construire « durable »
- Il faut des immeubles plus petits pour les ambassades et lobbys
- Les immeubles doivent avoir plus de 20m de profondeur
  
- 2010 ? - Il faut des immeubles plus grands
- Il faut, en tout cas, faire autre chose

<sup>29</sup> Source : travaux de C.L.I. et de Pereira Roders (2006).

En résumé, les hôtels de maître du 19<sup>ème</sup> siècle ont été pour la plupart démolis à partir des années 50 parce qu'ils étaient trop petits, mal adaptés sur le plan énergétique et technique (difficiles à chauffer, dépourvus de climatisation, difficiles à éclairer), pas assez denses, inadaptés sur le plan urbanistique. De même, les immeubles de bureaux des années 60, 70 et 80 devraient selon certains acteurs être démolis et reconstruits parce qu'ils sont trop petits, mal adaptés sur le plan énergétique (consommation) et technique, pas assez denses et inadaptés sur le plan urbanistique.

Des architectes, promoteurs et intermédiaires interrogés dans le cadre de l'étude estiment que la durée de vie d'un immeuble de bureaux pourrait maintenant se situer entre 15 et 20 ans.

Cette évolution des modes nous permet de tirer une conclusion par rapport aux immeubles considérés comme dépassés actuellement : ce qui est vu comme obsolète aujourd'hui ne le sera peut être pas dans le futur.

D'où le grand danger de décider de l'obsolescence d'un bâtiment sur base des critères 2009 pour une mise en œuvre 15 ans plus tard.

C'est dans le secteur des immeubles à vocation professionnelle (bureaux, industrie) que ce risque semble le plus élevé. L'habitat, les hôtels, les écoles ont des besoins suffisamment diversifiés pour que des immeubles de conceptions très variées trouvent une affectation utile. Par contre, le taux d'inoccupation des immeubles de bureaux semble montrer que cette inoccupation provient de deux facteurs principaux :

- l'obsolescence conceptuelle,
- l'absence de demande.

Nous pouvons tirer de cette constatation la conclusion qu'il faut maintenir à l'échelle de la Région une diversité de produits bureaux qui est fondamentale pour l'attractivité régionale.

Même si la tendance n'est plus aux bureaux suburbains (que l'on trouve dans le quartier) et bien que la rue Colonel Bourg de par sa situation se trouve en milieu urbain, nous conseillons de maintenir quelques immeubles de bureaux existants le temps que le redéveloppement aboutisse.

Ce n'est que dans une petite minorité de cas que la structure de l'immeuble est vétuste et appelle une démolition.

Une autre difficulté provient du fait que l'obsolescence, se traduisant en amortissement économique, n'est pas linéaire. Il n'est donc pas pertinent de dire : « cet immeuble a 20 ans et donc dans 10 ans, il sera amorti et on pourra le démolir ». Pour certains, ce sera dans 5 ans, pour d'autres dans 100 ans (cas plus fréquent qu'on ne le croit).

D'autre part, le plus souvent, au cours de leurs 20 premières années d'existence, les immeubles sont revendus à un nouveau propriétaire qui fiscalement recommence une nouvelle période d'amortissement et qui financièrement ne prend pas en compte une valeur décroissante mais au contraire des plus-values immobilières et foncières.

Dans cette optique, la différenciation est une réelle moins-value qui doit être compensée par les pertes subies par l'un des acteurs ou par la collectivité.

Le premier système est celui des immeubles de bureaux ayant été financés par l'émission de certificats immobiliers dans le périmètre de la zone levier concernée : émis à 250 € l'unité, ils en

valent en 2008/2009 entre 50 et 100 € pièce ; là, la dépréciation est financée par les pertes des porteurs de certificats.

La deuxième méthode est de faire porter la moins-value par la collectivité, soit par renonciation à des droits, soit par subsidiation. Et c'est là qu'interviennent ou pas des analyses coûts/bénéfices à l'échelle régionale.

L'un des problèmes est que par le biais de toute une série de mécanismes souvent financiers et fiscaux, le rendement en cours de vie de l'investissement n'est pas suffisant pour couvrir sa dépréciation, et c'est là qu'interviennent notamment les coûts et mécanismes d'intermédiation et de mutation.

L'application de ces critères d'analyse a été faite aux immeubles de bureaux de la zone levier Reyers à l'exception des immeubles VRT, RTBF, AGORIA et ALLIANZ.

### 2.6.3 Analyse des potentialités des immeubles

Les immeubles retenus (coté impair de la rue Colonel Bourg) représentent environ 80.000 m<sup>2</sup> bâtis, pour une valeur terrain estimée à 40.000.000 € et une valeur de bâtiments variant théoriquement entre 1.500.000 € et 15.000.000 € selon les hypothèses.

Une analyse approfondie des immeubles est nécessaire dans le cadre d'un projet spécifique pour déterminer leur potentiel sur le plan de la conservation, mutation, conversion, démolition afin d'élaborer une stratégie d'ensemble pour le quartier concerné.

Dans le cadre de la présente étude nous nous limiterons à une analyse succincte des potentialités actuelles des immeubles pour donner des indications qui nous permettront d'établir des priorités dans la procédure de développement futur du schéma directeur.

Il est possible d'obtenir un diagnostic rapide de la situation existante des immeubles et d'ensembles d'immeubles du quartier en ayant recours à la grille d'analyse plus succincte ci-dessous :

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	20	10
		P.E.		10
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	
3	p/S		20	
4	Statut d'occupation	vide	20	0
		loué > 30%		10
		propriétaire occupant		20
5	Conception immeuble		15	
6	État des immeubles		15	
7	Charges de fonctionnement		10	
8	Valeur financière / valeur réelle		20	
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	

Ce système de cotation permet de donner une indication quand à l'état et aux potentialités que renferme chaque ensemble ou immeuble dans le cadre du développement du quartier.

Cette analyse doit être réitérée chaque année afin de pouvoir suivre l'évolution de ces potentialités liées aux immeubles pendant toutes les phases du développement.

Sur base de ce benchmark et d'un ordre de priorité défini en fonction des résultats obtenus, l'analyse approfondie peut être réalisée afin de tirer des conclusions plus précises. D'autres aspects peuvent aussi être pris en compte : parking, polyvalence, bail signé pour plus de 9 ans,...

Nous avons, pour procéder à l'analyse succincte, repris les zones qui correspondent à celles qui sont proposées dans le projet de réaménagement du quartier (voir plans BUUR).

Ces différentes zones sont soit des parcelles autonomes, soit des regroupements de parcelles.

L'intérêt de procéder par zone pour l'analyse réside dans le fait que cette méthode permet de se baser sur les critères généraux regroupant différentes caractéristiques d'immeubles et de comparer ces critères avec le projet de développement futur ; dès lors fait on peut se faire une idée plus large en fonction de groupes d'immeubles et ne pas systématiquement s'arrêter aux caractéristiques des immeubles eux-mêmes.

### **Zone 1**

<b>Grille synthétique</b>		<b>Pondération</b>		<b>Cotation</b>
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>2,5</b>
3	p/S		20	<b>4</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>15</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>7,5</b>
6	État des immeubles		15	<b>5</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>5</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>		<b>130</b>		<b>64</b>

**Zone 2**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer	10		<b>2,5</b>
3	p/S	20		<b>8</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble	15		<b>5</b>
6	État des immeubles	15		<b>5</b>
7	Charges de fonctionnement	10		<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle	20		<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>		<b>130</b>		<b>65,5</b>

**Zone 3a**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer	10		<b>0</b>
3	p/S	20		<b>12</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble	15		<b>5</b>
6	État des immeubles	15		<b>5</b>
7	Charges de fonctionnement	10		<b>2,5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle	20		<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>		<b>130</b>		<b>64,5</b>

**Zone 3b**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>2,5</b>
3	p/S		20	<b>4</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>5</b>
6	État des immeubles		15	<b>5</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>61,5</b>

**Zone 3c**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>6</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>20</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>7,5</b>
6	État des immeubles		15	<b>7,5</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>83,5</b>

**Zone 4**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>18</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>0</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>5</b>
6	État des immeubles		15	<b>7,5</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>5</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>68</b>

**Zone 5a**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>18</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>0</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>5</b>
6	État des immeubles		15	<b>7,5</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>5</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>68</b>

**Zone 5b**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>2,5</b>
3	p/S		20	<b>12</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>5</b>
6	État des immeubles		15	<b>10</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>74,5</b>

**Zone 5c**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>20</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>10</b>
6	État des immeubles		15	<b>10</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>7,5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>0</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>85</b>

**Zone 5d**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>8</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>0</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>10</b>
6	État des immeubles		15	<b>10</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>7,5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>73</b>

**Zone 6**

Grille synthétique		Pondération		Cotation
1	Légal	P.U.	10	<b>10</b>
		P.E.	10	<b>10</b>
2	Statut de propriété du terrain / bâtiments Lot autonome ou à remembrer		10	<b>7,5</b>
3	p/S		20	<b>16</b>
4	Statut d'occupation	vide	0	<b>10</b>
		loué > 30%	10	
		propriétaire occupant	20	
5	Conception immeuble		15	<b>7,5</b>
6	État des immeubles		15	<b>10</b>
7	Charges de fonctionnement		10	<b>7,5</b>
8	Valeur financière / valeur réelle		20	<b>10</b>
<b>Appréciation globale du potentiel de la zone</b>			<b>130</b>	<b>88,5</b>

Le système de cotation peut donner un ordre de priorités pour l'approche des propriétaires quant au développement successif des zones.

Nous avons, grâce à cette analyse, retenu quatre priorités (voir schéma de phasage p.85) :

- Priorité 1 : Immeubles vétustes – proximité géographique Reyers et redéveloppement bloc Grosjean – Immeuble garage – Propriétaires occupants
- Priorité 2 : Immeubles vides – liaison entre les zones de priorité 1 – position charnière dans développement
- Priorité 3 : Immeubles occupés – liaison progressive entre priorités 1 & 2
- Priorité 4 : Immeubles neufs (<15 ans) – aboutissement du développement

Cependant, nous recommandons de contacter systématiquement les propriétaires des immeubles vides dans une première phase et ce quelle que soit la cotation des immeubles concernés. Car c'est sans doute ce critère qui constitue dans un premier temps le potentiel le plus fort du point de vue de la persuasion des propriétaires à entamer des discussions sur le devenir de leur bâti.

Nous avons déjà eu quelques contacts avec des propriétaires d'immeubles du site et certains semblent intéressés par le devenir et les potentialités qu'offre le projet de développement.

## 2.7 Recommandations

### 2.7.1 Faisabilité et densité du schéma de développement

Faut-il détruire la rue Colonel Bourg ?  
Et si tel est le cas, quand et à quelle vitesse ?

Ces questions concernent en fait les 20 immeubles sur une longueur d'environ 1.000 mètres.

La réponse est très contrastée ; l'observation d'une vingtaine d'opérations de démolitions / reconstructions d'immeubles de bureaux montre que, dans la plupart des cas, la reconstruction est payée par la densification.

<b>ATOUS</b>	Terrain plat et linéaire	<b>FAIBLESSES</b>	Plusieurs propriétaires et occupants
	Accessibilité		Peu de demande
<b>MENACES</b>	Concurrence au d'autres quartiers : ZIR et autres	<b>OPPORTUNITÉS</b>	Contexte économique
			Impact publicitaire visuel depuis l'autoroute

Figure 29 : Tableau AFOM – Colonel Bourg - © CLI 2009

Le principal problème dans le cadre d'une restructuration du quartier provient du fait que les propriétaires des parcelles et des immeubles sont tous différents, de structures différentes (SICAFI, certificat, sociétés diverses) et n'occupent pas tous les immeubles qui leur appartiennent.

Rappelons tout d'abord que l'association d'acteurs économiques d'un territoire n'est pas synonyme de « gated community » ou d'unicité de propriété. De telles associations sont actuellement amorcées dans le quartier européen (association de la rue de la Loi, Fonds Quartier Européen). Les « business improvement districts » britanniques et nord américains sont une forme assez aboutie de ces associations.

La notion de contribution collective n'est cependant pas encore vraiment pratiquée à Bruxelles.

Ce principe pourrait être un élément susceptible de permettre la densification relativement rapide de la zone concernée.

Étant donné la situation actuelle plusieurs pistes sont envisageables :

- Densification par démolition / reconstruction de certains immeubles
- Densification par construction de fonctions annexes (équipements, commerces, ateliers, dépôts) dans la zone entre les bâtiments existants maintenus et l'autoroute réduite à trois ou quatre bandes (coté entrée de Bruxelles)
- Densification par construction en hauteur dans cette même zone selon les cas.

Nous nous référerons à l'analyse des potentiels des immeubles de la rue Colonel Bourg et aux types de fonctions envisageables pour déterminer un schéma de densification progressive de la zone.

Zones	Surface terrain estimée	Surfaces bâties	p/S actuel estimé
Zone 1	7.500 m <sup>2</sup>	7.376 m <sup>2</sup>	0,98
Zone 2	5.000 m <sup>2</sup>	6.918 m <sup>2</sup>	1,38
Zone 3a	5.500 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	1,64
Zone 3b	5.000 m <sup>2</sup>	5.040 m <sup>2</sup>	1,01
Zone 3c	4.500 m <sup>2</sup>	5.934 m <sup>2</sup>	1,32
Zone 4	2.750 m <sup>2</sup>	5.753 m <sup>2</sup>	2,09
Zone 5a	3.000 m <sup>2</sup>	5.753 m <sup>2</sup>	1,92
Zone 5b	7.500 m <sup>2</sup>	12.513 m <sup>2</sup>	1,67
Zone 5c	4.000 m <sup>2</sup>	8.760 m <sup>2</sup>	2,19
Zone 5d	3.500 m <sup>2</sup>	4.808 m <sup>2</sup>	1,37
Zone 6	4.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	2,00
<b>Total</b>	<b>52.250 m<sup>2</sup></b>	<b>79.855 m<sup>2</sup></b>	<b>1,53</b>

Cet ensemble de ces zones a un p/S moyen de 1,53. Si la valeur d'immeuble est supérieure de 40% à la valeur totale d'imputation, le p/S pourrait passer à de 2,2.

Les valeurs d'imputation sont relatives aux types de bâtiments (logements ou bureaux) et aux hauteurs respectives de ceux-ci. Les valeurs estimées sont les suivantes :

Imputation terrain pour les immeubles de bureaux & logements				
Prix de vente Hors frais, HTVA	R+7		R+15	
	bureau	logement	bureau	logement
€ 1.900,00	€ 35	€ 300	-	€ 160
€ 2.000,00	€ 110	€ 390	-	€ 250
€ 2.200,00	€ 260	€ 570	€ 150	€ 430
€ 2.400,00	€ 420	€ 750	€ 300	€ 620
€ 2.800,00	€ 760	€ 1.120	€ 620	€ 980
€ 3.000,00	€ 920	€ 1.300	€ 780	€ 1.160
€ 3.500,00	€ 1.340	€ 1.750	€ 1.200	€ 1.620

### 2.7.2 Types de fonctions envisageables

Il faut noter que la majorité des occupants de bureaux des quartiers administratifs monofonctionnels à Bruxelles sont de grands occupants.

En ce qui concerne les petits occupants, certains exemples bruxellois nous montrent qu'il existe incontestablement une demande pour une occupation de bureaux de cette taille en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette demande est d'autant plus intéressante qu'elle s'adresse à une gamme extrêmement importante et diversifiée d'organismes dont certains sont actuellement situés en dehors de la Région et qu'il serait opportun d'un point de vue économique de faire revenir au sein de la Région.

La difficulté principale est de cerner les typologies idéales recherchées par les entreprises. Depuis 1992, année du traité d'Édimbourg qui a consacré la vocation européenne de Bruxelles, les opérateurs immobiliers se sont essentiellement focalisés sur tout ce qui avait trait aux institutions internationales. Les entreprises étant plutôt considérées comme des activités résiduelles. Ainsi on a beaucoup vu les institutions financières belges non pas construire des immeubles pour leurs propres besoins mais occuper des immeubles qu'ils souhaitaient vendre afin de céder ceux-ci avec un revenu assuré pendant trois à six ans ; avant de les libérer pour répéter l'opération sur d'autres immeubles (Principe : j'occupe, je vends, je quitte).

Par ailleurs, la notion d'occupation temporaire est devenue assez courante pour les grands occupants qui, en raison notamment du regain d'intérêt pour le travail en paysager et de la rapidité d'amortissement du matériel informatique, n'hésitent pas à déménager pour un ou deux ans, le temps de rénover leurs implantations.

Il faut par ailleurs noter qu'il n'existe pas d'études précises sur le sujet. Le développement des fonctions européennes n'a pas attiré à Bruxelles de grands quartiers généraux internationaux, l'intérêt se portant surtout sur des bureaux de représentation plus restreints et sur la croissance des cabinets juridiques.

Une solution pour les immeubles de la rue Colonel Bourg, le temps que le projet de redéveloppement du quartier aboutisse, serait de se spécialiser dans des petits immeubles existants dont la durée de vie peut encore être estimée à 25 ans à dater d'aujourd'hui.

Ceci dans le but de maintenir une diversité de produits bureaux à l'échelle régionale.

Les loyers actuels sont attractifs mais, couplés au précompte immobilier et aux charges, l'addition finale n'est plus si attrayante que ça.

Des moyens peuvent être envisagés pour augmenter cette attractivité en diminuant la taxation du quartier par exemple. Cette proposition est à relativiser car elle peut aller à l'encontre de la motivation des propriétaires à restructurer leurs parcelles et leurs immeubles.

D'autres types de fonctions sont à prévoir sur l'axe Colonel Bourg :

Certains bâtiments se prêtent sans doute à une reconversion en seniorie (voir analyse sur plan des immeubles 122 et 105). Cette piste est à creuser.

Il est certain qu'un hôtel trouverait certainement une place de choix au sein de la zone levier qui constitue une entrée de ville. La visibilité depuis l'autoroute est un facteur d'attractivité pour ce type

de fonction. La proximité avec l'aéroport et la position à mi-chemin entre l'aéroport et les quartiers de bureaux abritant les institutions internationales en font un emplacement stratégique privilégié. Cette possibilité peut être envisagée dans le quartier Marcel Thiry au niveau des immeubles Pléiades et Antarès.

### 2.7.3 Quelques scénarios d'implantation

Une proposition consisterait à prolonger le projet de « rue Colonel Bourg bis<sup>30</sup> » (voir rapport BUUR – projet en cours), initié par la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune de Schaerbeek. Ce projet a pour objectif la création d'une rue parallèle à la rue Colonel Bourg afin de prendre le trafic vers la RTBF/VRT (pôle média) et transformer la rue Colonel Bourg en rue à caractère local.

Ce projet à l'étude s'étend sur la portion de la rue Colonel Bourg aux abords du site de la RTBF-VRT.

Le principe pour le développement de la rue Colonel Bourg serait de redonner progressivement un caractère résidentiel à la rue en créant une rue secondaire, un *parkway* qui pourrait mener aux immeubles actuels et reconstruits. Il requalifierait les immeubles existants et les nouveaux développements, abandonnant ainsi leur nom actuel de mauvaise réputation dans le secteur immobilier). Les entrées des nouveaux immeubles seraient réorientées vers ce *parkway*.



Figure 30 : Schéma BUUR – Projets en cours : Colonel Bourg bis

<sup>30</sup> Ce projet est une proposition à reprendre dans le projet Emeraude et les autres projets de la zone

Trois scénarios sont envisageables pour le quartier:

1. Soit la transformation/reconversion des bureaux existants ;
2. Soit la transformation simultanée et complète du tissu bâti existant par démolition reconstruction.
3. Soit la transformation progressive du tissu et le maintien des bâtiments existants qui n'ont pas de raison d'être détruits, le temps que le redéveloppement du quartier aboutisse.

La dernière solution nous semble être la plus réaliste et la plus adaptée.

En effet, le premier scénario n'est pas réalisable dans tous les cas de figure (voir analyse des plans) et n'est donc qu'une solution partielle à la problématique posée.

Le deuxième scénario requiert un accord coordonné de tous les propriétaires des différents immeubles de la rue Colonel Bourg. Or, nous avons vu que la structure de propriété est parfois nébuleuse et présente en tout cas une grande diversité d'un immeuble à l'autre. Par ailleurs, la notion de contribution collective n'est pas encore vraiment pratiquée à Bruxelles.

C'est pourquoi nous préconisons une transformation partielle échelonnée en phases, avec démolition-reconstruction progressive de certains ensembles d'immeubles. C'est un processus sans doute plus long mais moins radical et plus plausible que le premier.

Cette alternative serait à développer autour d'une image d'ensemble pour le futur du quartier qui pourrait s'exécuter de manière flexible dans le temps afin de permettre le maintien des immeubles en bon état de fonctionnement jusqu'au moment où les propriétaires se décideraient à les modifier. Afin de fixer cette image d'ensemble, il serait intéressant de démarcher successivement les propriétaires dans le but de les faire souscrire progressivement à cette idée globale de redéveloppement du quartier.

Les immeubles à reconstruire devraient présenter des caractéristiques négatives qui pourraient justifier leur démolition. Cette procédure doit se faire avec le consentement des propriétaires concernés qui devraient trouver un avantage à procéder à cette transformation.

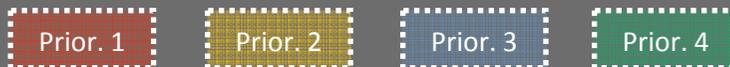
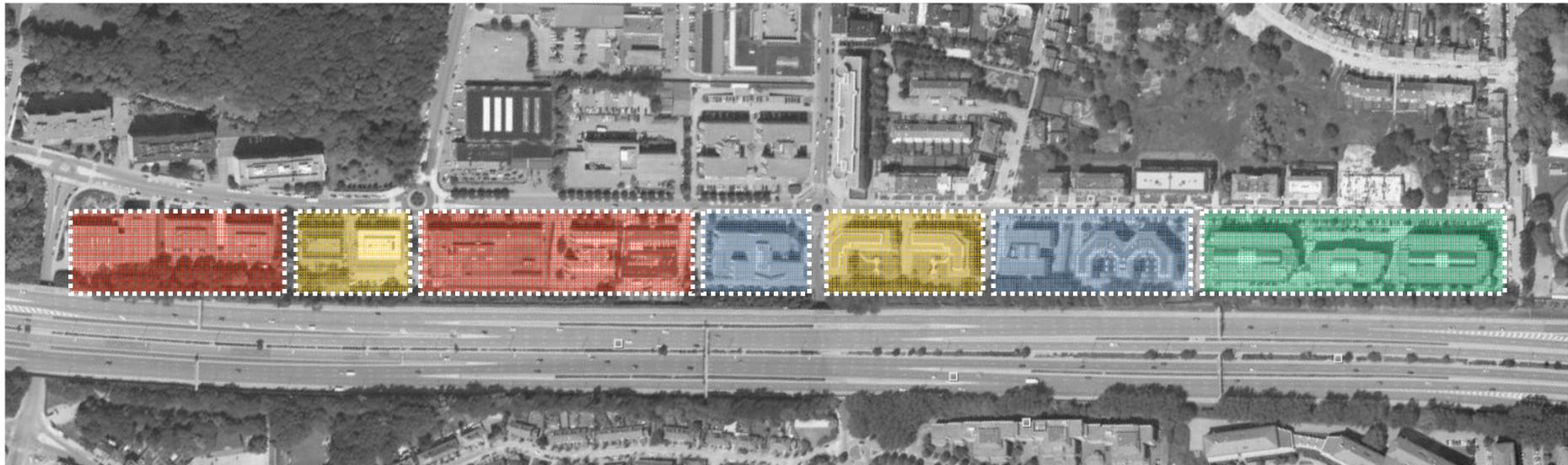
Une option serait de proposer aux propriétaires une potentielle extension de leurs parcelles (bande le long de l'E40) afin de pouvoir bénéficier d'une emprise au sol plus importante. Cette bande le long de l'autoroute servirait également à requalifier les projets et leurs accès autour d'un parkway.

Pour finir, on peut espérer susciter un effet boule de neige sur les autres propriétaires en ayant réalisé quelques opérations ponctuelles exemplaires sur le site.

Les bâtiments dont la démolition ne se justifie pas pour le moment peuvent toujours être convertis en logements, en écoles ou en bureaux (d'un type nouveau). Cette analyse requiert une étude approfondie des immeubles.

L'avantage de garder des bureaux pendant un certain temps est de pouvoir offrir de l'espace administratif de type suburbain dans Bruxelles le temps du redéveloppement complet du quartier.

### 2.7.4 Proposition de Phasage – Ordre des priorités :



Priorité 1 : Immeubles vétustes – proximité géographique Reyers & redéveloppement bloc Grosjean – Immeuble garage – Propriétaires occupants

Priorité 2 : Immeubles vides – liaison entre les zones de priorité 1 – position charnière dans développement

Priorité 3 : Immeubles occupés – liaison progressive entre priorités 1 & 2

Priorité 4 : Immeubles neufs (<15 ans) – aboutissement du développement

### 2.7.5 Faisabilité économique

Le schéma directeur a analysé deux axes de redéveloppement des bâtiments de bureaux de la rue Colonel Bourg :

1. Transformation des bureaux existants ;
2. Reconstruction progressive sur le parcellaire des immeubles existants.

Hypothèses de redéveloppement :

- Les immeubles retenus représentent environ 79.855 m<sup>2</sup> bâtis (coté impair de la rue Colonel Bourg).
- La superficie du terrain actuelle est de 52.304 m<sup>2</sup>.
- Valeur estimée du terrain : 40.000.000 € (soit une imputation d'environ 500€/m<sup>2</sup> construit)
- La bande de 10m le long de l'E40 destinée à être rachetée en vue du redéveloppement du quartier a une superficie de 11.495 m<sup>2</sup>
- Rachat de cette bande de terrain le long de l'E40 comme mécanisme d'incitation vers un redéveloppement progressif du parcellaire. Valeur estimée : 12.000.000 €
- Soit une valeur totale du terrain estimée à 52.000.000 €, droits et frais compris
- Pour une superficie totale terrain (actuelle + bande de terrain le long de la E40) d'environ 63.799 m<sup>2</sup>

Du point de vue de la faisabilité, trois variantes sont proposées dans le schéma de redéveloppement :

1. Variante 1 : La première détermine une densité minimale nécessaire pour rendre la transformation possible
  - P/S de **1,832**
  - Soit la construction de 116.858 m<sup>2</sup> sur la parcelle de 63.799 m<sup>2</sup>
2. Variante 2 : La deuxième détermine une densité intermédiaire relativement élevée mais sans tours :
  - P/S de **2,088**
  - Soit la construction de 133.212 m<sup>2</sup> sur la parcelle de 63.799 m<sup>2</sup>
3. Variante 3 : La troisième détermine une densité maximale tolérée afin de protéger la qualité de vie des logements envisagés et du quartier existant.
  - P/S de **2,270**
  - Soit la construction de 144.812 m<sup>2</sup> sur la parcelle de 63.799 m<sup>2</sup>

Afin de pouvoir comparer la faisabilité des trois hypothèses de densification sur les mêmes bases, nous sommes partis du postulat suivants : la valeur du terrain et les coûts de construction sont invariables quelle que soit l'option de densification retenue.

#### Variante 1 :

L'imputation terrain pour cette variante est estimée à : 52.000.000 € / 116.858 m<sup>2</sup>  
Soit **445 €/m<sup>2</sup>** construit.

#### Variante 2 :

L'imputation terrain pour cette variante est estimée à : 52.000.000 € / 133.212 m<sup>2</sup>  
Soit **390 €/m<sup>2</sup>** construit.

#### Variante 3 :

L'imputation terrain pour cette variante est estimée à : 52.000.000 € / 144.812 m<sup>2</sup>  
Soit **359 €/m<sup>2</sup>** construit.

2.7.5.1 Tableau de calculs d'estimation des prix de vente et des loyers en fonction des imputations terrain déterminées :

2.7.5.2 Du point de vue locatif :

<b>Bâtiment de logements : Variante 1</b>			€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>		
1	Achat terrain - imputation		445,00
2	Démolitions	inclus	
3	Parties communes	inclus	
4	Divers achats	inclus	
5	Voiries / abords	inclus	
6	Viabilisation / mobilité	inclus	
7	Préparation	inclus	
8	Indemnités (libération)	-	
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus	
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus	
11	Taxes et impôts terrain	inclus	
12	Charges patrimoine/architecture	inclus	
	<b>SOUS TOTAL</b>		<b>445,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>		
1	Coûts de construction		1.100,00
2	Honoraires	15,00%	165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00%	33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00%	69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00%	272,66
6	Frais financiers (5% sur 24 mois)	2,50%	82,03
	<b>SOUS TOTAL</b>		<b>1.722,63</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00%	24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)		
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 3 mois)</b>		30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive		
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>		0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>		<b>2.221,63</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00%	222,16
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>		<b>2.443,79</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	5,50%	134 €/m <sup>2</sup> /an
	Rendement initial pour un loyer de :	120 €/m <sup>2</sup> /an	<b>4,91%</b>
	Part du terrain		18,21%

<b>Bâtiment de logements : Variante 2</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	390,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 52,65
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>390,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00% 69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,66
6	Frais financiers (5% sur 24 mois)	2,50% 82,03
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1.722,63</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 3 mois)</b>	30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2.166,63</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00% 216,66
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.383,29</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	5,50% 131 €/m <sup>2</sup> /an
	Rendement initial pour un loyer de :	120 €/m <sup>2</sup> /an <b>5,04%</b>
	Part du terrain	16,36%

<b>Bâtiment de logements : Variante 3</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	359,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 48,47
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>359,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00% 69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,66
6	Frais financiers (5% sur 24 mois)	2,50% 82,03
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1.722,63</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 3 mois)</b>	30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2.135,63</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00% 213,56
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.349,19</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	5,50% 129 €/m <sup>2</sup> /an
	Rendement initial pour un loyer de :	120 €/m <sup>2</sup> /an <b>5,11%</b>
	Part du terrain	15,28%

<b>Bâtiment de Bureaux : Variante 1</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	445,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 60,08
10	Frais financiers (5% sur 20 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>445,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,21
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 20 mois)	3,00% 63,25
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,62
6	Frais financiers (5% sur 20 mois)	5,00% 68,09
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1.702,17</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 33,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 9 mois)</b>	123,75
	de 6 à 12 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2.303,92</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE en tenant compte du risque</b>	15,00% 345,59
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.649,50</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	6,50% 172,22
	Rendement initial pour un loyer de :	165 €/m <sup>2</sup> /an <b>6,23%</b>
	Part du terrain	16,80%

<b>Bâtiment de Bureaux : Variante 2</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	390,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 52,65
10	Frais financiers (5% sur 20 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>390,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,21
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 20 mois)	3,00% 63,25
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,62
6	Frais financiers (5% sur 20 mois)	5,00% 68,09
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1.702,17</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 33,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 9 mois)</b>	123,75
	de 6 à 12 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2.248,92</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE en tenant compte du risque</b>	15,00% 337,34
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.586,25</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	6,50% 168,11
	Rendement initial pour un loyer de :	165 €/m <sup>2</sup> /an <b>6,38%</b>
	Part du terrain	15,08%

<b>Bâtiment de Bureaux : Variante 3</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	359,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 48,47
10	Frais financiers (5% sur 20 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>359,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,21
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 20 mois)	3,00% 63,25
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,62
6	Frais financiers (5% sur 20 mois)	5,00% 68,09
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1.702,17</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 33,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE LOCATIF (+/- 9 mois)</b>	123,75
	de 6 à 12 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2.217,92</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE en tenant compte du risque</b>	15,00% 332,69
<b>G.</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.550,60</b>
	Loyer pour un rendement initial de :	6,50% 165,79
	Rendement initial pour un loyer de :	165 €/m <sup>2</sup> /an <b>6,47%</b>
	Part du terrain	14,08%

## 2.7.5.3 Du point de vue acquisitif :

<b>Bâtiment de logements : Variante 1</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	445,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 60,08
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>445,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00% 69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,66
6	Frais financiers (5% sur 18 mois)	5,00% 61,52
	<b>SOUS TOTAL HTVA</b>	<b>1.702,12</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE ACQUISITIF (+/- 3 mois)</b>	30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>Prix de reviens, hors terrain, HTVA, hors marge</b>	<b>1.756,12</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00% 175,61
<b>G.</b>	<b>TOTAL HTVA avec marge</b>	<b>2.316,66</b>
	Valeur appartement hors frais et taxes	100 m <sup>2</sup> € 231.666
	<b>Total TVAC avec terrain + droits</b>	<b>2.863,23</b>
	Valeur appartement, frais et taxes compris	100 m <sup>2</sup> € 286.323
	Part du terrain	19,21%

<b>Bâtiment de logements : Variante 2</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	390,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 52,65
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>390,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00% 69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,66
6	Frais financiers (5% sur 18 mois)	5,00% 61,52
	<b>SOUS TOTAL HTVA</b>	<b>1.702,12</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE ACQUISITIF (+/- 3 mois)</b>	30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>Prix de reviens, hors terrain, HTVA, hors marge</b>	<b>1.756,12</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00% 175,61
<b>G.</b>	<b>TOTAL HTVA avec marge</b>	<b>2.269,08</b>
	Valeur appartement hors frais et taxes	100 m <sup>2</sup> € 226.908
	<b>Total TVAC avec terrain + droits</b>	<b>2.798,24</b>
	Valeur appartement, frais et taxes compris	100 m <sup>2</sup> € 279.824
	Part du terrain	17,19%

<b>Bâtiment de logements : Variante 3</b>		€/m <sup>2</sup>
<b>A.</b>	<b>TERRAIN</b>	
1	Achat terrain - imputation	359,00
2	Démolitions	inclus
3	Parties communes	inclus
4	Divers achats	inclus
5	Voiries / abords	inclus
6	Viabilisation / mobilité	inclus
7	Préparation	inclus
8	Indemnités (libération)	-
9	Droits et frais de notaires (13,5%)	inclus 48,47
10	Frais financiers (5% sur 24 mois) sur 1+9	inclus
11	Taxes et impôts terrain	inclus
12	Charges patrimoine/architecture	inclus
	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>359,00</b>
<b>B.</b>	<b>TRAVAUX</b>	
1	Coûts de construction	1.100,00
2	Honoraires	15,00% 165,00
3	Hausse des coûts (indexation)	2,00% 33,36
4	Taxes, assurances & imprévus (sur 24 mois)	3,00% 69,58
5	TVA (sur 1-2-3)	21,00% 272,66
6	Frais financiers (5% sur 18 mois)	5,00% 61,52
	<b>SOUS TOTAL HTVA</b>	<b>1.702,12</b>
<b>C.</b>	<b>FRAIS de COMMERCIALISATION</b>	20,00% 24,00
	20% du loyer de la 1ère année (15% agent + 5% brochure)	
<b>D.</b>	<b>COÛT du VIDE ACQUISITIF (+/- 3 mois)</b>	30,00
	de 0 à 6 mois d'inoccupation progressive	
<b>E.</b>	<b>CHARGES URBANISME</b>	0,00
	<b>Prix de reviens, hors terrain, HTVA, hors marge</b>	<b>1.756,12</b>
<b>F.</b>	<b>MARGE RISQUE (peut varier dans le temps)</b>	10,00% 175,61
<b>G.</b>	<b>TOTAL HTVA avec marge</b>	<b>2.242,27</b>
	Valeur appartement hors frais et taxes	100 m <sup>2</sup> € 224.227
	<b>Total TVAC avec terrain + droits</b>	<b>2.761,61</b>
	<b>Valeur appartement, frais et taxes compris</b>	<b>100 m<sup>2</sup> € 276.161</b>
	Part du terrain	16,01%

#### 2.7.5.4 Analyse des tableaux et conclusions :

L'impact de la variation de densité a un impact sur le prix des logements et sur les loyers des bureaux.

Selon nos hypothèses, du point de vue locatif en immeuble de bureaux, la version de densification moindre (1,8) nous amène à des loyers qui nous semblent supérieurs aux loyers que l'on peut trouver dans ce type de localisation. La différence entre loyers de bureaux selon les deux variantes reste cependant inférieure à 10€/m<sup>2</sup>/an. Cette distinction paraît faible mais elle peut avoir un impact important sur les coûts incombant aux locataires et de ce fait sur l'attractivité de la zone.

En immeuble de logement, cet impact est perceptible sur les prix de vente mais n'est pas déterminant au niveau de la faisabilité du projet.

La différence entre un appartement selon la variante 1 et la variante 3 est de l'ordre de 10.000 € en prix de vente.

Un développeur peut s'accommoder de cette différence ; celle-ci n'a pas d'impact déterminant quant à la faisabilité du projet mais il s'agit plutôt d'une question directement liée au choix en faveur d'une accessibilité aux logements proposés.

L'accessibilité n'est pas le seul critère qui rentre en ligne de compte : en ce qui concerne le stationnement par exemple, rajouter des parkings n'a de sens que dans l'hypothèse de P/S élevé car les coûts liés à la construction de parkings devront se répercutés dans les prix de vente.

359 €/m<sup>2</sup> d'imputation nous semblent donc être un maximum dans ce cas de figure.

Si le P/S est plus faible et que l'imputation monte, il devient difficile de dégager la valeur lié au coût de construction des parkings.

Tableau récapitulatif :

	Unités	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<b>Caractéristiques</b>				
P/S	Coef.	1,83	2,09	2,27
Imputation terrain	€/m <sup>2</sup>	445	390	359
<b>Valeur loyer estimée<sup>31</sup></b>				
Logements	€/m <sup>2</sup> /an	134	131	129
Bureaux	€/m <sup>2</sup> /an	172	186	165
<b>Rendement initial<sup>32</sup></b>				
Logements	%	4,91	5,04	5,11
Bureaux	%	6,23	6,38	6,47
<b>Valeur d'achat estimée<sup>33</sup> (pour un appartement de 100m<sup>2</sup>)</b>				
Logements	€	286.323	279.824	276.161

<sup>31</sup> Les loyers estimés de marché sont les suivants : 165€/m<sup>2</sup>/an en bureaux, 120€/m<sup>2</sup>/an en logements.

<sup>32</sup> Un taux de 5,5% peut être considéré comme convenable en logement.

Un taux de 6,5% peut être considéré comme convenable en bureaux.

<sup>33</sup> Frais et taxes comprises.

### 3. MARCEL THIRY

#### 3.1 Situation de fait – descriptif des immeubles

Nous avons classés les différents immeubles selon neuf ensembles distincts :

	Adresse	N°	Surf. hors-sol	Dénomination	P/S actuel estimé	Surface approx. parcelle
<b>Ensemble A</b>						
1.	Avenue Ariane	7	40.000 m <sup>2</sup>	TRACTEBEL		
2.		5	23.407 m <sup>2</sup>			
3.		1	4.998 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble B</b>						
4.	Avenue des Communautés	100	15.500 m <sup>2</sup>	BESIX		
5.		110	13.491 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble C</b>						
6.	Gulledelle	92	5.620 m <sup>2</sup>	VAL D'OR	1,75	1,0 ha
7.		94	4.685 m <sup>2</sup>			
8.		96	5.528 m <sup>2</sup>			
9.		98	4.754 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble D</b>						
10.	Av. des Pléiades	11-13	4.607 m <sup>2</sup>	CONSTELLATION PLEIADES	2,7	0,5 ha
11.		15	5.591 m <sup>2</sup>			
12.		19	3.758 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble E</b>						
13.	Av. des Pléiades	67-69	7.418 m <sup>2</sup>	ANTARES PLEIADES	2,5	1 ha
14.		71-73	18.465 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble F</b>						
15.	Av. Marcel Thiry	75-77	9.320 m <sup>2</sup>			
16.		79-81	11.123 m <sup>2</sup>			
17.		83	4.663 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble G</b>						
18.	Av. Marcel Thiry	200	4.666 m <sup>2</sup>	M.THIRY - AXA	1,65	2 ha
19.		204	7.734 m <sup>2</sup>			
20.		208	11.570 m <sup>2</sup>			
21.		216	9.615 m <sup>2</sup>			
<b>Ensemble H</b>						
22.	Avenue Ariane	16	4.432 m <sup>2</sup>	Boehringer Ingelheim		
<b>Ensemble I</b>						
23.	Gulledelle	100	8.000 m <sup>2</sup>	IBGE	0,8	1,0 ha
<b>TOTAL</b>			<b>228.945 m<sup>2</sup></b>	<b>23 immeubles</b>		

Ces immeubles se situent dans la moyenne des immeubles de bureaux bruxellois : climatisation, faux-planchers, parkings en sous-sol.

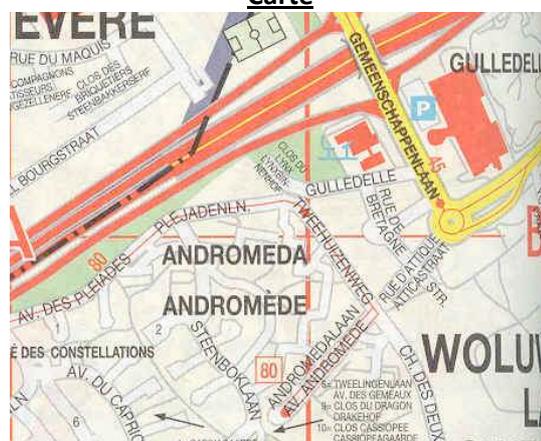


## Avenue des Communautés 100 1200 Bruxelles

		2005	
Année construction	1999		
Propriétaire	Westinvest – Westdeutsche Grundstücks Investment Gmbh		
Occupant		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besix</li> <li>- Betonimmo</li> <li>- Société Belge des Bétons</li> </ul>	
Architecte	n.c.		
Promoteur			
Surface hors sol	11.000m <sup>2</sup>		
Surface terrain	24 a 37 ca		
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**

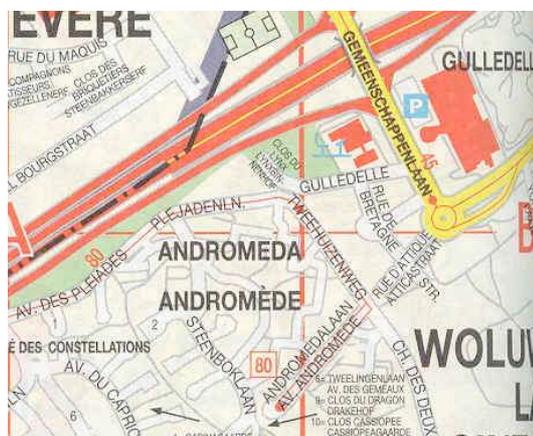


# Gulledelle 92 1200 Bruxelles

Année construction	1991		
Propriétaire	TERRUM VAL D'OR		
Occupants (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Axen</li> <li>- Carrier 1 Belgium</li> <li>- Easynet Belgium</li> <li>- Europel Oan Bank</li> <li>- Inacom Services Europe</li> <li>- Office National Allemand</li> <li>- Valoris NV</li> </ul>	-	
Architecte	n.c.		
Promoteur			
Surface hors sol	5.620 m <sup>2</sup>		
Surface terrain			
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**



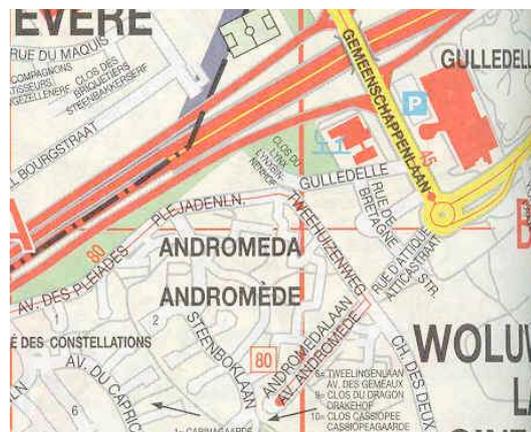


## Gulledelle 96 1200 Bruxelles

Année construction	1991		
Propriétaire	TERRUM VAL D'OR		
Occupants (2005)	- Europesave - Personnel Decisions Int'l - Terrum Val d'Or - WAMéNet Belgium	-	
Architecte	n.c.		
Promoteur			
Surface hors sol	5.528 m <sup>2</sup>		
Surface terrain	n.c.		
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



Carte

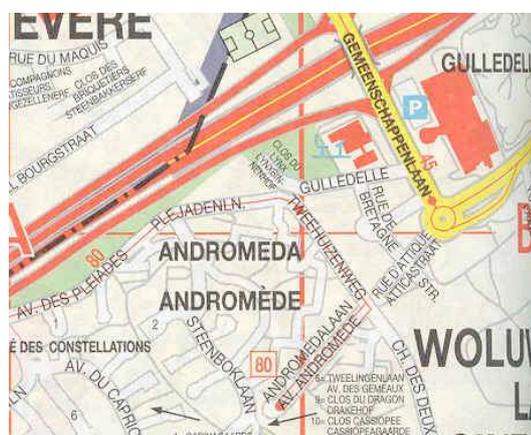


## Gulledelle 98 1200 Bruxelles

Année construction	1991		
Propriétaire	TERRUM VAL D'OR		
Occupants (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actuel</li> <li>- Communication SA</li> <li>- C.E.P.M.C.</li> <li>- Cogen Europe</li> <li>- Conquest Europe</li> <li>- Eurogypsum</li> <li>- FCB Worldwide</li> <li>- J.Walter Thompson</li> </ul>		
Architecte			
Promoteur			
Surface hors sol	4.754 m <sup>2</sup>		
Surface terrain			
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**

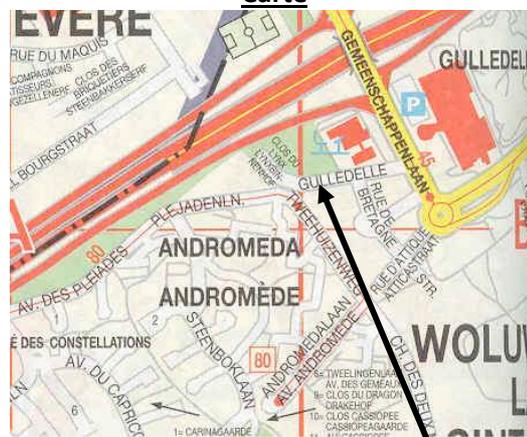


# Gulledelle 100 1200 Bruxelles

Année construction	1991		
Propriétaire	Région de Bruxelles-Capitale		
Occupants (2009)	- IBGE en partance		
Architecte			
Promoteur			
Surface hors sol	8.000 m <sup>2</sup>		
Surface terrain			
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**

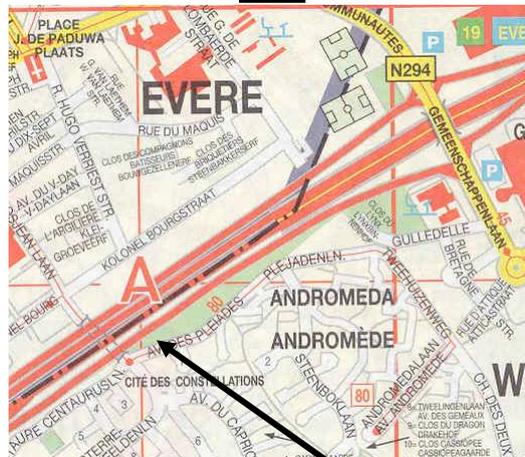


## Avenue des Pléiades, 11 1200 Bruxelles

Année construction	1990		
Propriétaire	Société VALEN		
Occupants (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- APM Belgium</li> <li>- Arc Transistance</li> <li>- EUN European Schoolnet</li> <li>- Fairways</li> <li>- Institute for Int'l</li> <li>- Software AG Belgium</li> <li>- Software Technologies Corp</li> </ul>	-	
Architecte			
Promoteur			
Superficie bureaux	4.607 m <sup>2</sup>		
Surface terrain	58 a 47 ca		
Étages R +			
Parkings			
Taux d'occupation			
Type de propriété			
Valeur de l'immeuble			



**Carte**



# Avenue des Pléiades, 15 1200 Bruxelles

- Propriétaire : Société VALEN
- Année de construction : 1990
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 5.591 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : voir n° 11

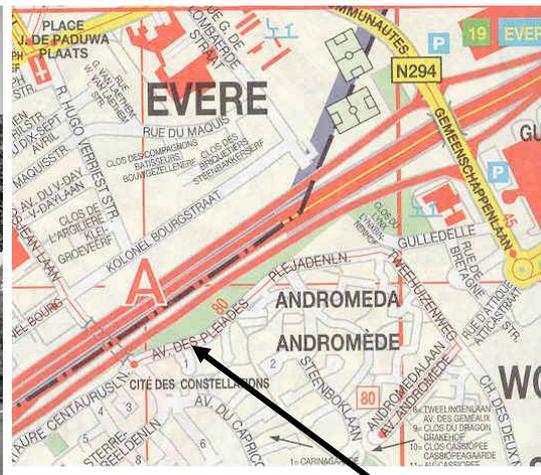
## Occupants en 2005 :

- British Midland Airways
- Brussels Financial Marketing
- Business Acquisition Media
- E.F.Q.M.
- Environmental Policy Centre Europe
- Recticel

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue des Pléiades, 19 1200 Bruxelles

- Propriétaire : Société SPOOR
- Année de construction : 1990
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 3.758 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 22 a 02 ca

## Occupants en 2005 :

- Acuson S.A.
- American Re-Insurance Company
- Biotronik Belgium
- Gencorp Global Commercial
- Horizon ICT Solutions
- Tyco Flow Contrôle Europe
- Tyco

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue des Pléiades, 67-69 1200 Bruxelles

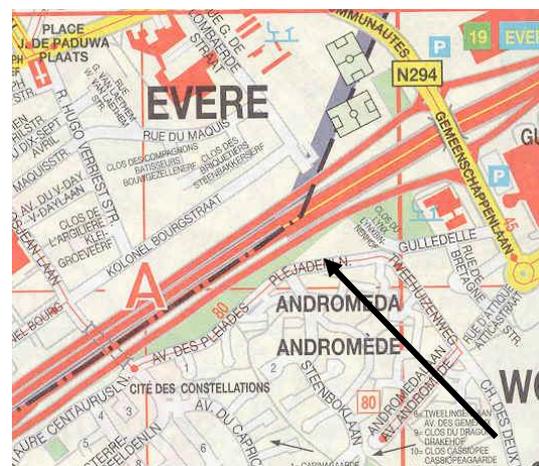
- Propriétaire : Certificat Pléiades
- Année de construction : 1995
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 7.418 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : n.c.

Occupants en 2005 :  
Promedia

Photos de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue des Pléiades, 71 1200 Bruxelles

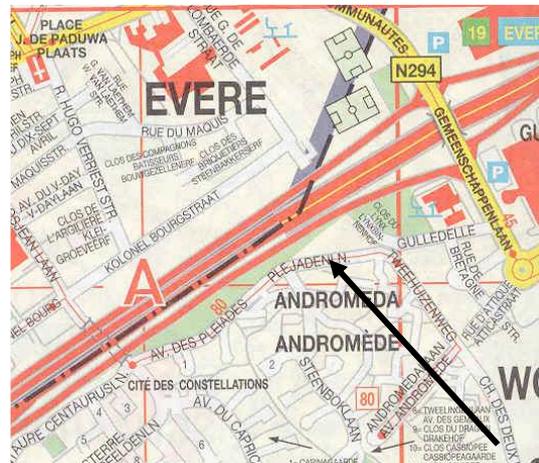
- Propriétaire : Certificat Antares
- Année de construction : 1992
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 18.465 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : n.c.

Occupant en 2005 :  
Cisco Systems Belgium SA/NV

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue des Pléiades, 73 1200 Bruxelles

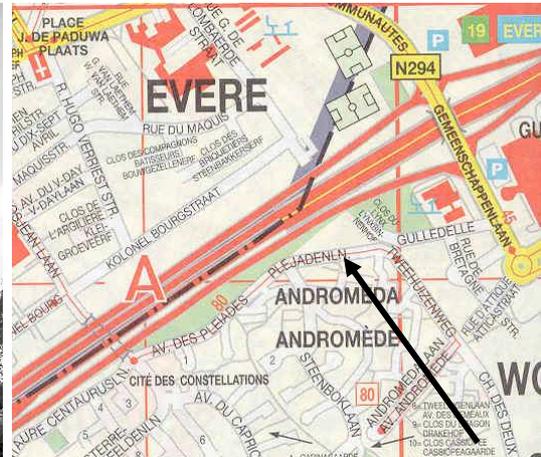
- Propriétaire : Certificat Antares
- Année de construction : 1992
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : voir n° 71
- Superficie terrain : n.c.

Occupant en 2005 :  
A.C. Nielsen Company Belgium

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 75-77 1200 Bruxelles

Propriétaire :

- Année de construction :
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 9.320 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain :

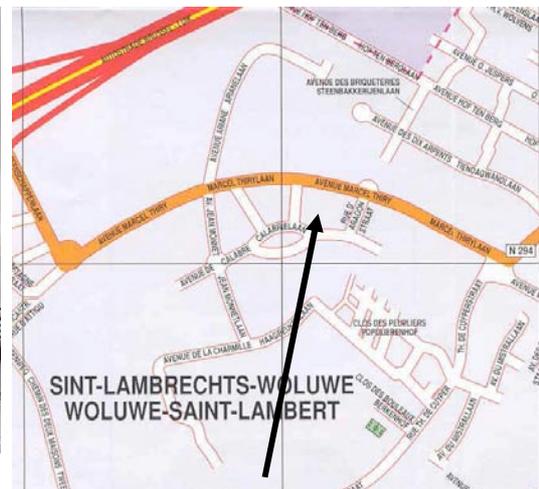
Occupants en 2005 :

- De Wille Morel
- TMP
- À louer : 6.923 m<sup>2</sup>

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 79-81 1200 Bruxelles

Propriétaire : DEKA

- Année de construction : 1997
- Architecte : Stapels / Michaux
- Superficie bureaux : 11.123 m<sup>2</sup> (R+4)
- Parkings : 197

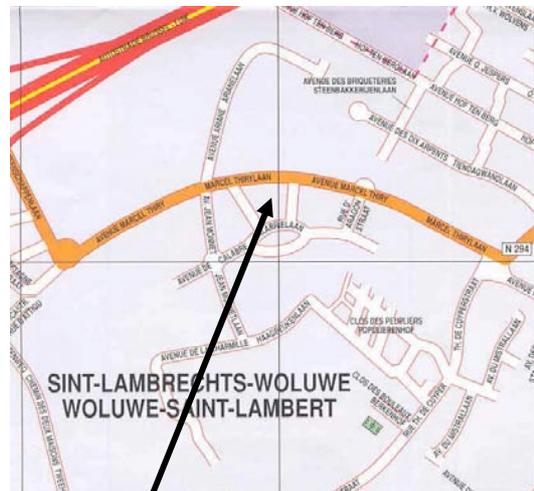
Occupants en 2009 :

- Tradas
- Fiducial Exp
- Soap
- Bus Events Mgt
- At Osborne
- Hoist Kredit AB
- Berenschot
- J. Buelens
- Ecofin
- NCR
- SPX Cooling
- Sovac (2008)
- Desermi (2008)

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 83 1200 Bruxelles

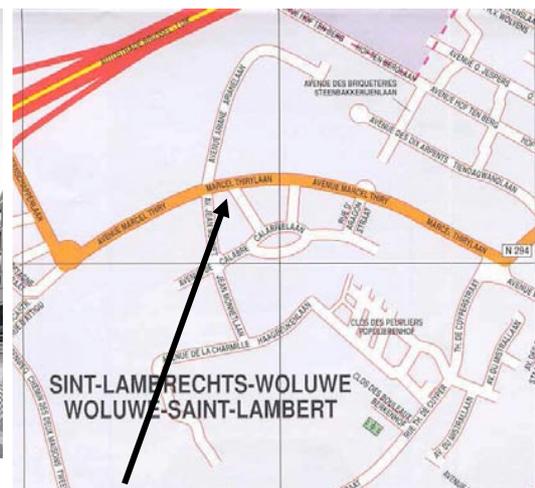
- Propriétaire : Deutsche Grundbesitz Investmentgesellschaft
- Année de construction : 1997
- Architecte : Stapels / Michaux
- Promoteur : Burco
- Superficie bureaux : 4.663 m<sup>2</sup> (R+4)
- Parkings : 224

- Occupants en 2008 :
- Hydro Agri
  - Yara Belgium

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 200 1200 Bruxelles

Propriétaire : IMMO THIRY AVENUE

- Année de construction : 1991
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 4.666 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 24a 72ca

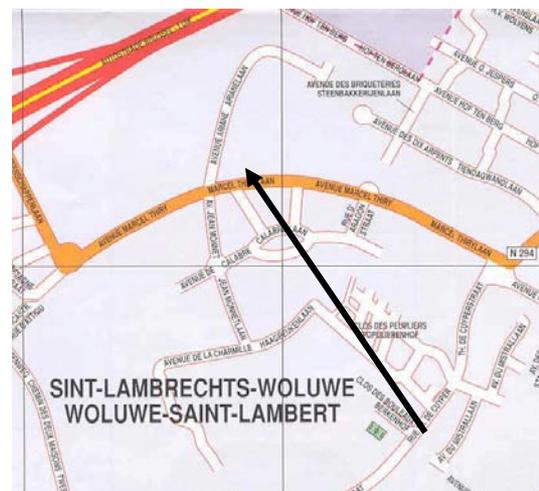
Occupants en 2005 :

- Ernst & Young

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 204 1200 Bruxelles

- Propriétaire : Oppenheim Immobilien
- Année de construction : 1991
- Architecte : Marijnissen
- Promoteur : Burco
- Superficie bureaux : 7.734 m<sup>2</sup>
- Parkings : 167
- Superficie terrain : voir n° 200

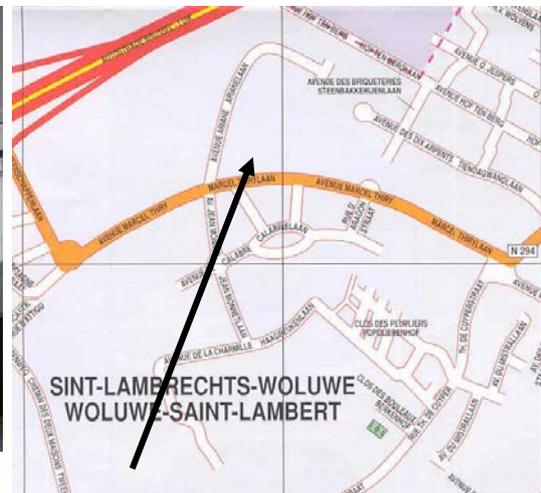
## Occupants en 2009 :

- Hochtief AG
- Peeters advocaten
- H. Schepers
- Els Michiels
- Frankimmo (08)
- Eurobat (07)
- Ernst & Young
- Riga
- Kellen Europe (08)

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 208 1200 Bruxelles

Propriétaire : U.A.B.

- Année de construction : 1991
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 11.570 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 39a 37ca

Occupants en 2005 :

- BELGONUCLEAIRE

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



# Avenue Marcel Thiry, 216 1200 Bruxelles

- Propriétaire : Certificat immobilier MT
- Année de construction :1991
- Architecte : n.c.
- Superficie bureaux : 9.615 m<sup>2</sup> (R+6)
  - + 147 p. s/s
  - + 5 p. O

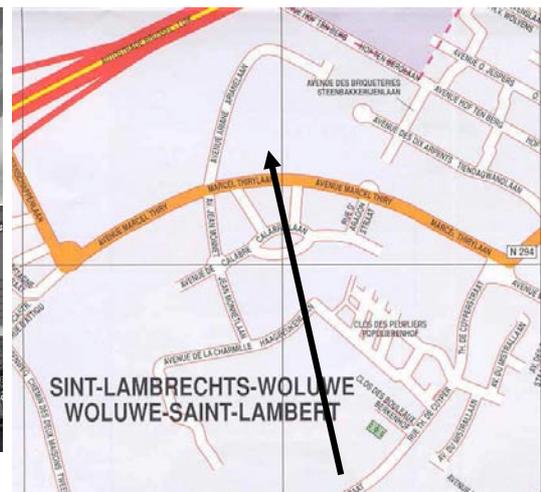
## Occupants :

- Cooper & Lybrand/SFA Belg (99)

Photo de l'immeuble



Situation (carte)



### 3.2 Aspects conceptuels et adéquation du marché aux réglementations

Il s'agit, en général, d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles de plus grandes surfaces. Le plus grand d'entre eux est le siège du bureau d'études Tractebel. On note aussi la présence du siège de l'IBGE et de celui des entreprises Besix, toutes deux appelées à déménager.

L'évolution du marché immobilier a fait que les entreprises qui ne sont pas liées par un bail de longue durée ont très vite intérêt à déménager, même dans la Région et même pour rester locataires. Deux raisons à cela :

- sur courte, moyenne et longue durées, les loyers du marché des immeubles de bureaux évoluent moins vite que l'index : le loyer indexé d'un immeuble ancien est donc très vite supérieur au premier loyer d'un immeuble neuf.
- pour les occupants assujettis à la TVA, un montage fiscal adéquat permet en outre de récupérer la TVA, ce qui n'est pas possible pour une location non structurée.

	1966-2001	1966-2006
Prix de vente des appartements (1966)	x 4,5	x 6,0
Prix de vente des maisons (1966)	x 6,0	x 10,0
Prix à la consommation (I.S.)	x 4,5	x 5,0
Salaires	x 10,0	-
Prix des lots de terrains à bâtir	x 10,0	x 15,0
Prix de vente des bureaux (1966)	x 2,5	
Prix de vente des bureaux (neufs)	-	x 6,0
Loyer des bureaux (1966)	-	x 1,5
Loyer des bureaux (neufs)	-	x 5,0

Figure 31 : Synthèse de l'évolution des valeurs immobilières à Bruxelles<sup>34</sup>

Années	Loyer de marché	index 06 2005	Loyer indexé 06-05	Valeur de marché 2005	Valeur de marché neuf 2005	Différence (%) <sup>35</sup>
1966	40,00 €	X 4,9233	= 196,93 €	60,00 €	200,00 €	228,22%
1971	65,00 €	X 4,141	= 269,17 €	75,00 €	200,00 €	258,89%
1974-1975	75,00 €	X 3,0226	= 226,70 €	75,00 €	200,00 €	202,26%
1981	100,00 €	X 1,9626	= 196,26 €	125,00 €	200,00 €	57,01%
1988	165,00 €	X 1,4021	= 231,35 €	125,00 €	200,00 €	85,08%
1996	150,00 €	X 1,1629	= 174,44 €	150,00 €	200,00 €	16,29%
2001	175,00 €	X 1,0735	= 187,86 €	160,00 €	200,00 €	17,41%
2005	200,00 €	X 1	= 200,00 €	200,00 €	200,00 €	0,00%

Figure 32 : Évolution des loyers de marché indexés<sup>36</sup>

<sup>34</sup> CLI, Stadim, INS, JLL, 2003 et 2006

<sup>35</sup> Différence entre la valeur de loyer indexé et la valeur de marché 2005 par rapport à la valeur de marché 2005

<sup>36</sup> Source: Ch. Lasserre 2003, mise à jour 2005

La problématique du quartier Marcel Thiry est un peu différente que celle de la rue Colonel Bourg et du sous-quartier Pléiades se situant entre les deux pôles.

Une caractéristique commune aux deux quartiers est la surreprésentation des immeubles appartenant à des sociétés émettrices de certificats immobiliers et une sous représentation du top 5 des investisseurs immobiliers (voir classement Expertise).

Les immeubles de bureaux du quartier ont une pyramide des âges très concentrée. Cependant, les difficultés de commercialisation rendent difficile de donner une prévision précise de la vétusté, la durée de vie économique pouvant diverger de la durée de vie constructive.

### 3.3 Caractéristiques économiques et financières

L'évolution du rendement peut aussi être analysée grâce aux certificats immobiliers. Ces observations rejoignent celles constatées rue Colonel Bourg et sont même nettement plus négatives. Cela a entraîné la conversion en maison de repos de l'ancien siège de RTL, mais cette reconversion est à notre avis impossible dans des conditions acceptables pour la plupart des immeubles.

La même étude relative aux certificats immobiliers<sup>37</sup> nous permet de calculer la valeur des immeubles concernés en fonction de la valeur de marché des certificats.

Exemple :

Dénomination	Locataires	Échéance du certificat	Nombre de titres	Cours en euros 31.01.2009
MARCEL THIRY 204	ERNST & YOUNG + autres	2008/18	107.000	43.00 €

Soit une valeur totale de l'immeuble de 4.601.000 €.

Pour une surface hors-sol de 7.734 m<sup>2</sup> hors sol (R+7)

Soit une valeur de **594,90 € / m<sup>2</sup>**

<sup>37</sup> Degroof Securities - Marc VERTENEUIL – analyste indépendant (février 2009)

### 3.4 Analyse des ensembles d'immeubles

Pour le quartier Marcel Thiry nous avons procédé à une analyse des différents ensembles d'immeubles qui constituent des ilots.

Nous avons classé ces ensembles suivant trois catégories correspondant aux opportunités qui sont selon nous à envisager :

- Bâtiments à conserver
- Bâtiments à transformer
- Bâtiments à restructurer

#### 3.4.1 Bâtiments à conserver

État actuel à préserver, pas de changement de fonction ni de rénovation à court terme.

Les ensembles A et H de l'avenue Ariane sont à conserver car ils sont occupés et parfaitement fonctionnels du point de vue de leurs destinations.

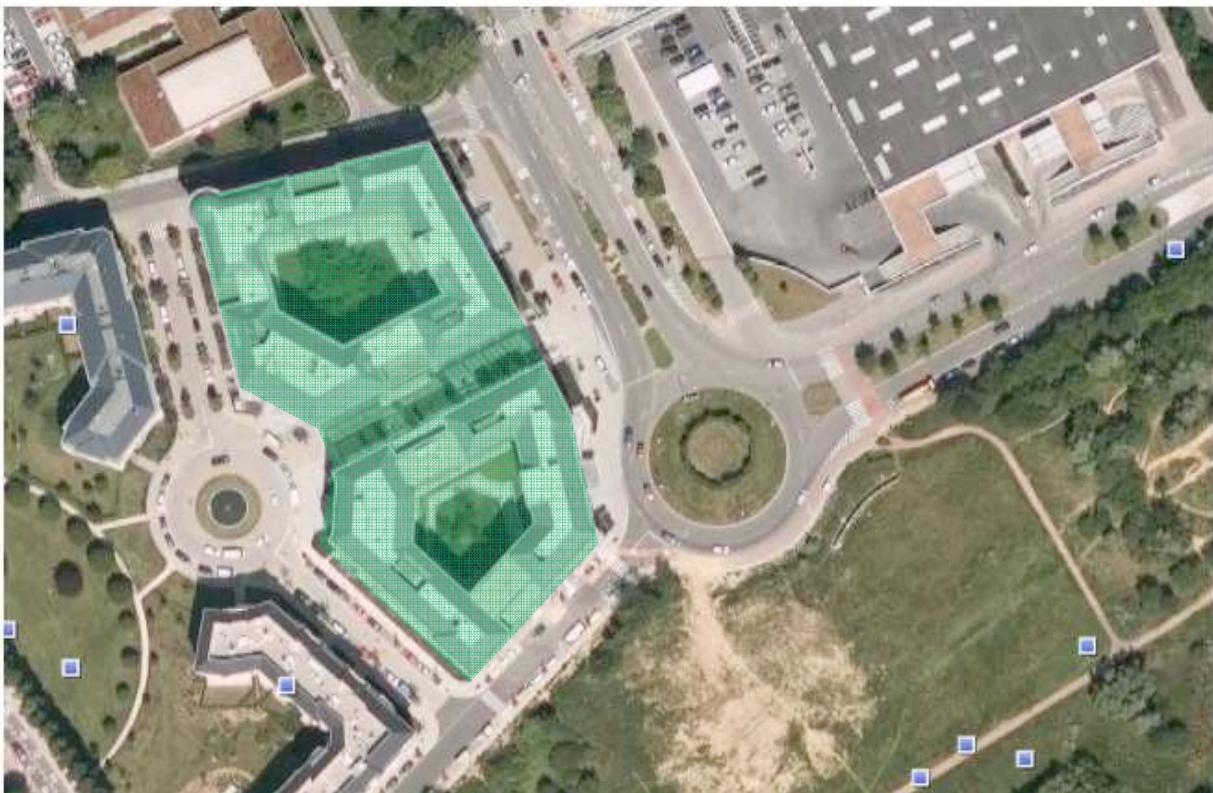


Remarque : Le nouveau bâtiment Caméléon fait partie de cet ensemble au côté des immeubles Tractebel et de la séniorie installée dans les locaux anciennement occupés par RTL.

L'immeuble occupé par Boehringer Ingelheim sur un site SDRB reste inchangé.



Les immeubles construits par Besix (ensemble B) sont les plus récents du quartier Marcel Thiry. Bien que cet ensemble soit vide pour le moment, il est impossible de concevoir sa démolition étant donné son état presque neuf. Ces deux bâtiments doivent donc être conservés en tant que bureaux.



### 3.4.2 Bâtiments à transformer

Avec ou sans changement de fonction (conversion) et travaux de rénovation ou d'extension.

Le complexe qui regroupe les bâtiments du certificat immobilier Marcel Thiry et ceux dans lesquels est installé AXA - aujourd'hui encore considéré comme l'ensemble Ernst & Young - peut être transformé tout en maintenant les bâtiments existants.

Ils totalisent une surface 33.585 m<sup>2</sup> construits sur un terrain d'environ 2 hectares en incluant les parkings à ciel ouvert.

Le benchmarking pour la réhabilitation de cet ensemble est le projet *Melrose Arch* à Johannesburg.



L'objectif est de passer d'un p/S de 1,65 à un p/S de 2,2.

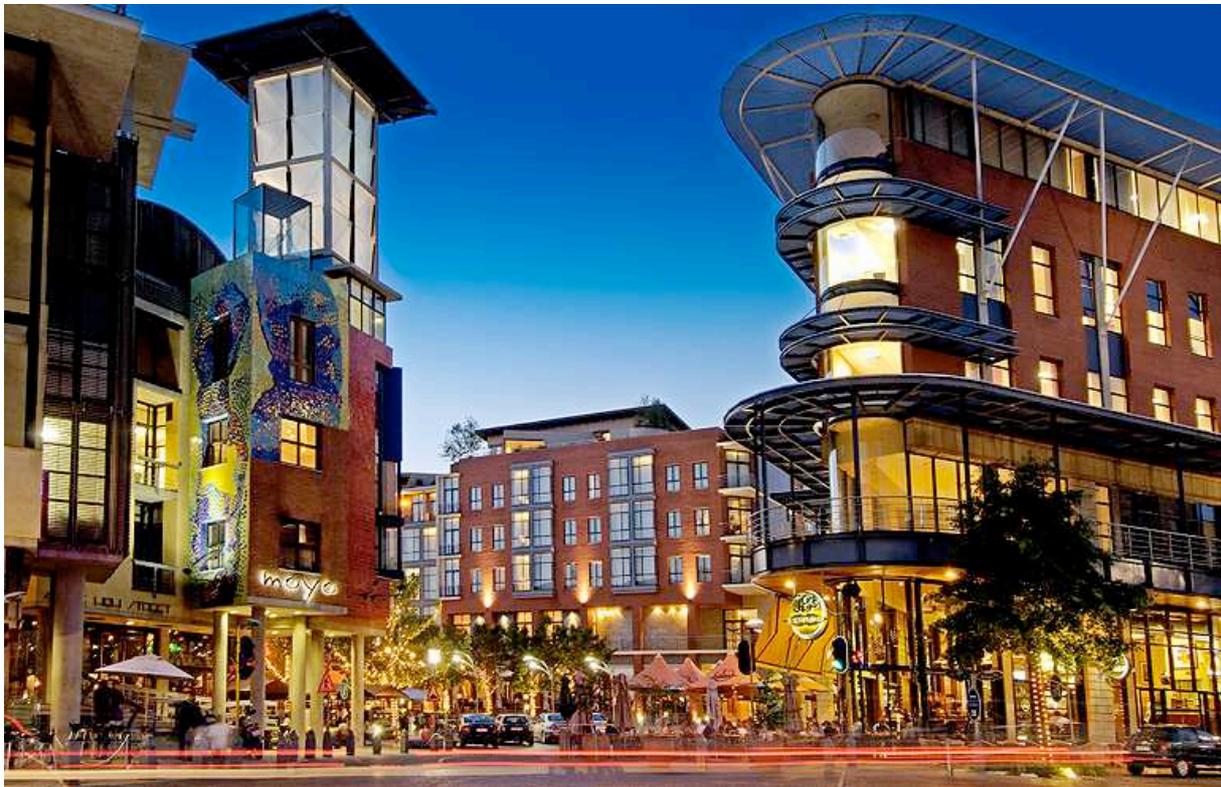
### Note sur Melrose Arch.

Le projet *Melrose Arch* situé dans la périphérie de Johannesburg donne un exemple intéressant de reconversion réussie d'un projet immobilier problématique.

La surface bâtie – 300.000 m<sup>2</sup> – est équivalente à celle de l'ensemble des immeubles de bureaux des quartiers Marcel Thiry et Colonel Bourg (hors Reyers et RTBF-VRT).

Lancé au début des années 90, le projet prévoyait initialement un immeuble de bureaux avec « shopping mall » sous forme d'un bloc monolithique de plusieurs centaines de mètres ; propriété du Fonds de pension des Mines d'Afrique du Sud.

Le projet fut abandonné puis repris avec un nouveau concept architectural basé sur les principes du New Urbanism.



L'ensemble F qui comprend les trois bâtiments situés respectivement aux adresses suivantes peut être conservé :

- Avenue Marcel Thiry N° 75-77
- Avenue Marcel Thiry N° 79-81
- Avenue Marcel Thiry N° 83

Nous suggérons un changement d'affectation partiel pour cet ensemble, sans restructuration ni modification lourde du bâti existant.

La possibilité de convertir un ou plusieurs de ces bâtiments en logements (ou autre fonction) mérite une analyse en profondeur des potentialités de conversion de ces immeubles ; cependant leur orientation et leurs caractéristiques de façade ne sont pas optimales (verre antisolaire sur l'ensemble des façades du côté de l'avenue Marcel Thiry).

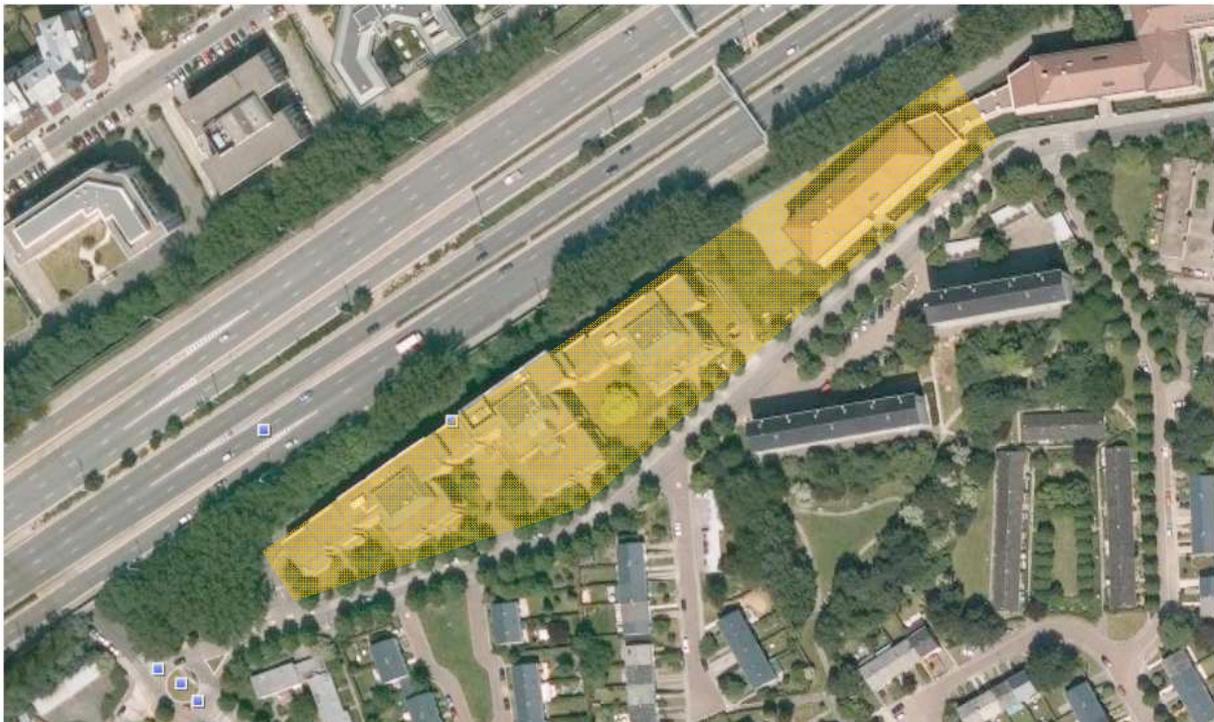


### 3.4.3 Bâtiments à restructurer

Transformation lourde ou démolition/reconstruction avec changement d'affectation.

Le terrain qui abrite les bâtiments Pléiades-Constellation (ensemble D) et les immeubles du côté inférieur du bloc Pléiades possède une marge de manœuvre limitée étant donné sa configuration en bande et son emplacement le long de l'autoroute isolée des connections viaries du reste du quartier Marcel Thiry.

La densité de cet ensemble est relativement élevée, il n'est donc pas nécessaire d'obligatoirement programmer une démolition-reconstruction. Il est néanmoins envisageable d'installer du logement à cet endroit en étudiant une restructuration en profondeur de la parcelle et en la rattachant au tissu résidentiel existant le long de l'avenue des Pléiades.



Le terrain représente une surface équivalente à 7.500 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne l'immeuble IBGE (ensemble I), on peut envisager à moyen terme une démolition et reconstruction avec changement d'affectation.



Pour ce qui est du complexe Val d'Or (ensemble C) et de la partie haute du complexe Pléiades, une restructuration potentielle est à analyser. L'état actuel de ces immeubles ne permet pas de préconiser directement une démolition-reconstruction mais des transformations lourdes peuvent être à réaliser avec changement d'affectation.

La surface totale de la parcelle représenterait approximativement 2,25 ha.

Il est concevable de revoir l'ensemble de l'aménagement de cette parcelle et d'envisager des liaisons sur le plan fonctionnel avec l'ensemble G pour lequel une transformation est entrevue.

### 3.5 Recommandations :

#### 3.5.1 Tableau récapitulatif des objectifs tirés de l'analyse :

Ensemble A	Inchangé	-
Ensemble B	Inchangé	-
Ensemble C	A restructurer	P/S de 1,75 → 2,2
Ensemble D	A restructurer	Conservation p/S de 2,5
Ensemble E	A restructurer	Conservation p/S de 2,5
Ensemble F	Changement d'affectation partiel	Conversion
Ensemble G	Restructuration par constructions additionnelles	P/S de 1,65 → 2,2
Ensemble H	Inchangé	-
Ensemble I	Démolition / reconstruction	P/S de 0,8 → 2,2

#### 3.5.2 Phasage du développement :

Il nous semble que le quartier Marcel Thiry est plus mûr que le quartier Colonel Bourg en ce qui concerne la nécessité d'intervenir du point de vue de la restructuration urbaine ; en effet, la situation actuelle de Marcel Thiry est sensiblement plus préoccupante.

Nous recommandons un redéveloppement rapide sur l'ensemble I. L'IBGE étant en partance, un nouveau projet pourra prochainement être mis à l'étude.

La position « charnière » de cet ensemble proche de l'autoroute nous semble être un élément fort dans la stratégie de revitalisation du quartier.

La phase suivante consisterait à redévelopper l'ensemble G pour lequel le potentiel de densification est important. L'extension et la restructuration - orientée vers plus de mixité - de ces immeubles renforcerait conséquemment l'attrait et la qualité de vie du quartier.

Parallèlement, le développement de l'ensemble C (Val d'Or) pourrait être étudié. Il est important de considérer le redéploiement de nouvelles fonctions pour ces ensembles d'une manière concertée afin d'optimiser les liens entre les deux ensembles.

Il faudrait que la conversion de l'ensemble F se fasse progressivement. Cet ensemble ne constitue pas une priorité étant donné l'état des immeubles.

Il nous semble qu'il serait cohérent d'achever le projet d'aménagement par la partie Constellation (ensemble D) et Pléiades (E).

En effet, ces immeubles présentent une forte densité et sont occupés actuellement. Ils joueront un rôle important dans l'aboutissement du développement mais ne présentent pas les caractéristiques d'un moteur pour ce dernier.

#### **4. PÔLE ÉCONOMIQUE MCB**

##### **4.1 Mise en évidence du système de centralité en collier autour de la moyenne ceinture**

La morphologie des immeubles de bureaux situés à front du Boulevard Reyers est très différente de celle des immeubles des autres quartiers. On y trouve :

- un siège social – Agoria – devenu centre de réunions autant qu'immeuble de bureaux ;
- un immeuble locatif appartenant à la compagnie d'assurance Allianz, devant devenir vacant dans quelques mois ;
- un projet de +/- 35.000 m<sup>2</sup> à l'horizon de trois ans.

L'une des questions qui se posent est de savoir si des surfaces importantes – de 60.000 à 80.000 m<sup>2</sup> – seront de nature à attirer des services de la Commission européenne (déjà présente boulevard Léopold III et, potentiellement à Josaphat), notamment en raison des loyers et prix favorables qui pourraient être proposés. Notons que la problématique de la démolition ne se pose bien entendu pas.

##### **4.2 Potentiel du site VRT-RTBF**

Ces ensembles ont tous deux fait l'objet d'études de réaménagement avec une préoccupation commune : permettre la modernisation des immeubles existants par la contribution de nouveaux espaces destinés à être valorisés (tout comme sont appelés à l'être les surfaces devenues excédentaires, surtout à la RTBF).

Cette densification sera cependant limitée par la réalisation d'un parc situé en zone constructible.

A l'heure actuelle, l'importance et les caractéristiques des espaces destinés à être mis sur le marché ne sont pas connues. D'une part, ces nouveaux espaces augmenteront l'offre mais, d'autre part ils rapprocheront l'ensemble de la masse critique considérée comme nécessaire.

Les avantages exploitables liés intrinsèquement à cette zone sont les suivants :

- Disponibilité de terrains ;
- Proximité de la gare du Nord en transports en commun s'il y a métro sur la moyenne ceinture ;
- Visibilité et reconnaissance (marketing) dues à la tour VRT-RTB.

## 5. CONCLUSIONS :

Les quartiers Colonel Bourg et Marcel Thiry présentent des caractéristiques et des opportunités bien différentes.

Si la restructuration du quartier Colonel Bourg nous semble réaliste, elle est fortement dépendante de la volonté des propriétaires des immeubles.

Cette volonté nous semble exister d'après les premiers contacts que nous avons pu établir et pourra être fortement soutenue par le projet de rétrécissement de l'autoroute et les potentialités de rachat et de densification des parcelles existantes.

La faisabilité du développement de ce quartier est donc dépendante de ces éléments et ne pourra être traduite qu'à l'horizon des quinze prochaines années ; cependant l'expérience nous prouve que pour arriver à cet objectif, les démarches et les études doivent être démarrées aujourd'hui ; une période de sept à quinze ans est nécessaire pour aboutir aux conditions d'une évolution de ce genre.

Plutôt que d'essayer de mettre tous les propriétaires d'accord sur les potentialités de développement, il nous paraît opportun de procéder à la restructuration de certaines parcelles dans un premier temps afin de susciter une réaction en cascade dès les premiers projets réalisés.

Dans cette optique, la possibilité de programmer un nouveau P.P.A.S. pour la zone analysée apparaît comme une occasion de gagner du temps dans le planning du redéveloppement, si ce P.P.A.S. indique une vision proactive.

La problématique du quartier Marcel Thiry est différente du point de vue de l'échelle du quartier et des immeubles. La faisabilité du développement nous semble pouvoir démarrer plus rapidement, les opportunités étant plus claires.

Un des atouts majeurs de la zone levier est qu'elle renferme de grandes opportunités de densification - et donc de valorisation et d'intensification - tout en n'étant pas une réserve foncière régionale.

Il apparaît que le schéma directeur propose de développer environ 300.000 m<sup>2</sup> à long terme sur l'ensemble de la zone levier.

Une question essentielle à se poser dans le cadre de la revalorisation de la zone est de savoir qui en sera l'opérateur synthétique pour réaliser le projet et quel sera son rôle dans les différentes phases d'élaboration et de réalisation.

Cet opérateur doit être capable de mener à bien un projet en dialoguant avec les trois communes concernées par la zone, les propriétaires des immeubles et la Région de Bruxelles-Capitale tout en faisant collaborer ces différents acteurs entre eux.

Il doit également être capable de gérer et de réaliser les éléments suivants :

- Réaménager l'autoroute E40
- Gérer la période des travaux et le phasage
- Mettre au point une signalisation globale
- Modifier le statut juridique de certains terrains
- Acheter certains terrains et immeubles et les revendre

- Définir le programme du P.P.A.S.
- Aménager les espaces publics
- Créer un outil de rassemblement des propriétaires

Les outils que l'on peut envisager mettre en place dans cette optique sont les suivants :

- Le Groupement d'Intérêt Economique (GIE)

Les groupements d'intérêt économique sont destinés à permettre aux entreprises de collaborer entre elles, soit au niveau européen, soit au niveau national. Ils ont une personnalité propre, indépendante de celle des sociétés ou des personnes qui les composent.

- Le Business Improvement District (BID)

Les BID sont des structures à but non-lucratif, qui se concentrent essentiellement dans les secteurs d'affaires et les zones commerçantes des villes ; ils permettent aux propriétaires et entrepreneurs locaux non seulement de financer des aménagements, des services supplémentaires ou complémentaires à ceux offerts par les communes mais aussi de défendre activement leurs intérêts auprès des autorités compétentes (propreté, sécurité, amélioration de l'espace urbain, campagnes publicitaires, organisation d'événements, etc.)

Table des figures et illustrations :

Figure 1 : Évolution de la population en RBC 1970 – 2060 .....	5
Figure 2 : Evolution de l'âge moyen de la population 2000-2060 par Région .....	6
Figure 3 : Estimation des logements terminés sur base des chantiers commencés en RBC – © CLI 2009 .....	10
Figure 4 : Nombre de logements par opération produite (secteur privé) en RBC (2002-2007) .....	11
Figure 5 : Nombre de ventes sur base annuelle en Région de Bruxelles-Capitale - © CLI 2009 .....	11
Figure 6 : Comparaison solde migratoire et production de logements neufs 1980-2007 © CLI 2009 .....	12
Figure 7 : Comparaison du ratio prix des logements/revenus des ménages par communes (RBC) © CLI 2009...	13
Figure 8 : Enquête KUL-ULg 1999 : Analyse des motivations des choix résidentiels .....	15
Figure 9 : État du logement en Région de Bruxelles-Capitale .....	16
Figure 10 : Évolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1970 - Sources : INS .....	17
Figure 11 : Pyramide des âges des immeubles de bureaux en 2007, établie sur base des données de CLI .....	19
Figure 12 : Surfaces de bureaux construites depuis 1945 © CLI 2009 .....	20
Figure 13 : Source IPD 2006 .....	24
Figure 14 : Classement SDRB des communes - reconversion ateliers et dépôts (RBC) .....	28
Figure 15 : Projet Bara-De Lijn – SDRB .....	28
Figure 16 : Superficies de bureaux à reconvertir autorisées de 1997 à 2006. ....	29
Figure 17 : Tableau des conversions des bureaux en logements depuis 1997. ....	30
Figure 18 : Tableau des immeubles construits à l'usage de bureau et reconvertis à un autre usage.....	31
Figure 19 : Carte des immeubles de bureaux convertis en logements en RBC. ....	32
Figure 20 : Immeuble Rue Paul Lauters, 1.....	33
Figure 21 : Immeuble Place du Samedi, 13 .....	33
Figure 22 : carte des bureaux disponibles – source : Observatoire des bureaux n°23/2009.....	36
Figure 23 : carte de la vacance cachée – source : Observatoire des bureaux n°23/2009.....	37
Figure 24 : Rue de Stalle - Uccle.....	64
Figure 25 : Quartier Riverside – Anderlecht.....	64
Figure 26 : Chaussée de la Hulpe .....	64
Figure 27 : Herrmann Debroux - Boulevard du Souverain .....	65
Figure 28 : exemples de la progression des valeurs de la rue Colonel Bourg .....	68
Figure 29 : Tableau AFOM – Colonel Bourg - © CLI 2009 .....	81
Figure 30 : Schéma BUUR – Projets en cours : Colonel Bourg bis .....	84
Figure 31 : Synthèse de l'évolution des valeurs immobilières à Bruxelles.....	119
Figure 32 : Évolution des loyers de marché indexés.....	119