



Immobilier / Bruxelles veut répondre à la demande de nouveaux logements

Transformer le bureau en appart

L'ESSENTIEL

- En sept ans, la population bruxelloise a augmenté de près de 10 %.
- En trois ans, 300.000m² de bureaux ont été reconvertis en logements.
- Un effort qui doit être accentué pour répondre au défi démographique.

vent plus être utilisés. Plus personne ne veut louer un immeuble qui consomme beaucoup. De plus, la vacance des bureaux est plus importante à Bruxelles et reste structurelle. Elle ne se résorbera pas toute seule. Alors le résidentiel est une bonne option. Lorsqu'on pense reconversion de bureaux en logements, on pense surtout à des appartements haut de gamme. Comment les pouvoirs publics peuvent-ils influencer les promoteurs ? C.D. Nous devons sensibiliser les professionnels du secteur à la

mixité de ville. Plus personne ne veut de quartier monofonctionnel, avec un type de population. Nous ne pouvons évidemment pas les obliger à construire tel ou tel type d'habitation mais nous avons des incitants financiers pour ceux qui réalisent une étude de faisabilité de la conversion, pour ceux qui déposent effectivement un permis d'urbanisme et pour ceux qui acceptent de faire une convention avec une agence immobilière sociale. N.O. Le seul frein pour nous à faire du logement social est finan-

cier. Pour le moment, les valeurs immobilières ont décliné mais pas encore suffisamment pour faire du logement social. Il faut

N.O. Il faut faciliter les obtentions de permis d'urbanisme pour que le privé ait envie de reconvertir ses immeubles de bu-

trouver un accord. Le gouvernement bruxellois a décidé que tous les projets d'envergure régionale qui nécessitent un rapport d'incidences ne passeront plus par les communes et seront délivrés directement par la Région. Cela fera gagner beaucoup de temps à tout le monde. En plus, nous souhaitons réduire les procédures administratives pour les infrastructures prioritaires comme les écoles ou les logements. Nous gagnons ainsi en efficacité. ■

Propos recueillis par VANESSA LHUILLIER

“ Le gouvernement a décidé que tous les projets d'envergure seront délivrés directement par la Région » Christos Doulkeridis

quand même que nos clients gagnent encore leur vie. Quels sont les arguments qui encourageraient les promoteurs à augmenter les reconversions ?

reaux. Aujourd'hui, c'est trop long. Certains projets sont ainsi restés dans les cartons depuis des années. C.D. Nous venons justement de

Bruxelles est une ville de paradoxes. Alors que sa population ne fait qu'augmenter, les entreprises partent. Des centaines de milliers de mètres carrés de bureaux sont donc vides, obsolètes, à rénover. Du coup, pourquoi ne pas transformer ces espaces vides en lieux de vie ? Christos Doulkeridis (Ecolo), secrétaire d'Etat au Logement et Nicolas Orts, directeur de la société de conseil en immobilier CBRE, se sont mis autour de la table pour échanger leurs points de vue sur un secteur en pleine mutation.

D'ici 2020, 240.000 personnes supplémentaires viendront vivre à Bruxelles. C'est un défi important et en même temps une aubaine pour le secteur de l'immobilier.

Christos Doulkeridis Effectivement. Les défis sont énormes, mais déjà aujourd'hui, nous devons répondre à une demande de plus en plus importante. Nous avons 50.000 ménages qui sont en attente d'un logement, soit social soit moyen. Avec le plan logement de la Région bruxelloise, nous allons construire 5.000 logements, dont 1.500 seront moyens. Ce n'est pas assez. Nous avons besoin du privé et une des façons d'aider passe par la reconversion des bureaux en logements. A Bruxelles, on a trop laissé faire. Pendant des années, le bureau était plus rentable que le résidentiel et on se retrouve avec un surplus. Le privé a enfin compris que son intérêt était de se débarrasser des bureaux obsolètes. A présent, un quart de la production de logements vient de la reconversion de bureaux.

Nicolas Orts En trois ans, 300.000 m² de bureaux ont été reconvertis en résidentiel ou en école, crèche... De toute façon, on doit rénover le parc existant de bureaux pour éviter d'avoir des bâtiments énergivores qui ne peu-



CHRISTOS Doulkeridis et Nicolas Orts sont face à un défi énorme. © D. R.

BRUXELLES, CAPITALE VERTE EUROPÉENNE ?

Les normes environnementales ne sont pas un frein

La Région bruxelloise a introduit sa candidature pour être la prochaine capitale verte européenne. Elle impose de nombreuses contraintes environnementales lors de rénovations.

Est-ce un frein dans la reconversion de bureaux en logements ?

Nicolas Orts Il est aujourd'hui impossible de louer un bâtiment qui n'est pas basse consommation. Les sociétés sont attentives à leur image de marque et aussi à la facture énergétique. Du coup, les normes énergétiques ne sont plus un frein pour le secteur du bureau. Cela a énormément changé ces dernières années.

Christos Doulkeridis Je m'en réjouis. L'écologie n'est plus vue comme une contrainte mais

comme une plus-value. J'ai toujours défendu cette idée. J'ai vraiment vu dans les discussions avec le secteur immobilier un changement de mentalité, même en seulement cinq ans. Les entreprises sont conscientes que cela fait partie d'une stratégie marketing plus large.

Y a-t-il d'autres domaines dans lesquels les mentalités doivent évoluer ?

C.D. Évidemment ! Par exemple, aujourd'hui, on se rend compte que les secteurs avec une seule fonction ne marchent pas. Plus personne ne veut créer des quartiers comme Marcel Thiry. Il faut de la mixité. L'avenir de la ville passe par des quartiers durables qui offrent plusieurs services. Les bureaux doivent servir à autre chose qu'à être transformés en logements. Certains devront être transformés en écoles, crèches ou maisons

de repos car Bruxelles ne dispose pas d'un territoire extensible. Et puis, nous voulons aussi garder des espaces non construits.

N.O. Le secteur a encore du mal à penser mixité. Nous savons que certains bâtiments peuvent être facilement modifiés en écoles mais, comme à chaque fois, c'est une question de coût et de rentabilité. Nous cherchons donc des solutions pour intégrer les différents services dont une ville a besoin dans ces constructions déjà existantes. Il faut penser différemment. Les acquéreurs le font déjà. Aujourd'hui, on cherche un appartement par rapport à son budget, pas par rapport à un nombre de mètres carrés. Le secteur s'adapte en aménageant des appartements plus petits mais répondant à des normes énergétiques strictes.

V. LH.