



Lancement d'un appel à projets pour la reconversion de bureaux en logements

Ce jeudi 16 juin 2011, sur proposition de Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, en collaboration avec Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement bruxellois a lancé un appel à projets pour la conversion en logements de bureaux obsolètes ou inoccupés. Un montant de 1.450.000,00 € est réservé à cet appel à projets.

« Avec 2 millions de mètres carrés de bureaux inoccupés à Bruxelles, les projets de reconversion méritent une attention particulière. Il s'agit d'une solution parmi d'autres pour créer du logement », intervient Christos Doulkeridis, pour qui les pouvoirs publics doivent jouer leur rôle en suscitant des projets exemplaires de conversion.

De quoi répondre aussi, partiellement, au défi démographique bruxellois. *« Vu la raréfaction croissante des terrains non bâtis constructibles, dont le solde, public et privé confondus (288 hectares), ne pourrait apporter qu'une trentaine de milliers de logements supplémentaires (à raison d'une densité moyenne de 100 logements par hectare), c'est la reconversion d'immeubles désaffectés et la reconstruction de la ville sur elle-même qui présentent à moyen terme le gisement de logements le plus important ».*

« Dès 2009, j'ai consulté de nombreux acteurs du secteur immobilier bruxellois, afin de bien comprendre la structure et les mécanismes du marché de l'immobilier de bureaux, et de sonder s'ils pourraient s'inscrire dans une démarche de reconversion de certaines surfaces de bureaux en logements. Au début de l'été 2010, l'Administration du logement a lancé à ma demande un marché de consultance pour aider la Région à mettre sur pied des opérations pilotes, exemplaires, de reconversion de bureaux en logements», indique encore le Secrétaire d'Etat.

La pratique de la transformation de bureaux en logements s'est déjà fortement développée depuis une dizaine d'année et quelques 2500 000 m² de surfaces construites à usage de bureaux ont déjà été transformées en logements. Ce mécanisme présente donc de nombreux avantages :

- la production de logements supplémentaires par reconversion de bureaux permet d'épargner du terrain à bâtir, qui se fait de plus en plus rare, et cher, en Région de Bruxelles-Capitale ;
- elle permet de récupérer les structures des immeubles, le plus souvent en béton, évitant un gaspillage considérable de ressources et d'énergie, ainsi que de nombreux transports de matériaux et de déchets dans la ville ;
- elle réhabilite des immeubles désaffectés, qui sont ou deviendraient des chancres ;
- enfin, la reconversion peut contribuer à réintroduire de la mixité fonctionnelle dans des quartiers administratifs, en y restaurer un caractère vivant et urbain.

Jusqu'ici, la plupart des opérations de conversion de bureaux en logement réalisées l'ont été par le secteur privé, sans subsides. Cette tendance est bien sûr positive, mais on peut estimer que le marché "écrème" ainsi les opérations les plus rentables, sans considération, pour d'autres critères de sélection importants, au coeur de notre appel à projets, tels que par exemple :

- l'accessibilité des logements mis sur le marché pour les publics à bas revenu ou à revenu moyen, et donc la possibilité de reconvertir à coûts plafonnés ;
- l'exemplarité environnementale des opérations de conversion menées ;
- la revitalisation des quartiers;
- ...

Cet appel à projets lancé pour inciter la reconversion de bureau en logements s'inscrit dans les recommandations de l'étude relative à un moratoire sur la réalisation de surfaces de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale, qui avait été réalisée en juin 2010 à la demande du Ministre -Président Charles Picqué. *« En effet, cette étude sur la question du moratoire a permis d'identifier une liste d'immeubles convertibles en logements qui représentent un potentiel de 1.450 nouveaux logements. Ce chiffre est encourageant, mais il faut travailler plus en amont. C'est pourquoi, nous étudions actuellement la mise en place de règles qui facilitent les reconversions d'immeubles à l'avenir, ce qui permettra d'éviter des gaspillages de ressources et des nuisances environnementales et urbaines. L'élaboration d'un titre nouveau dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) fixant l'obligation de construire des bâtiments reconvertis participe à cette dynamique »* précise Charles Picqué.

Concrètement, l'appel à projets est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage (personnes physiques, pouvoirs publics, institutions parapubliques, asbl, autres personnes morales établies en Belgique). Les opérations concernées sont celles qui visent à transformer de manière permanente en logement (au moins 65 % des surfaces brutes bâties hors sols) tout ou partie d'immeubles de bureaux (ou administratifs) lorsqu'il s'agit d'équipements. La surface minimale des logements devra être de 50 m² bruts privatifs et la surface moyenne des logements par immeuble de 65 m².

Les projets retenus bénéficieront d'un subside qui couvrira les frais d'études de faisabilité du projet et l'établissement de la demande de permis d'urbanisme. Ce subside sera libéré en 3 tranches, permettant de le moduler en fonction de l'avancement du projet et de sa contribution à la production de logement à finalité sociale :

- 1 - une première tranche ferme de 30€/m² à la sélection du projet
- 2 - une deuxième tranche conditionnelle de 30€/m² à la délivrance du permis d'urbanisme
- 3 - une troisième tranche conditionnelle de 40€/m² à la vente des logements au prix maximal de 2.500 € TVAC , ou à leur prise en gestion par une AIS pour une durée minimale de 9 ans.

Les dossiers de candidature seront à introduire auprès de la Direction du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Le formulaire de candidature sera très prochainement disponible en ligne sur le site de la Direction du Logement.

"Face à l'accroissement démographique, les besoins en logements sont énormes. La dernière actualisation des perspectives démographiques pour Bruxelles évalue, en effet, la croissance à 14.000 habitants par an, cela signifie une augmentation annuelle de quelque 7.000 ménages et dès lors un besoin équivalent en logements supplémentaires. Or, une première analyse de la production de logements entre 2003 et 2008, fait apparaître une moyenne annuelle d'environ 4400 logements supplémentaires autorisés en Région de Bruxelles-Capitale. Il faut donc trouver d'autres pistes de production et dans ce cadre, la reconversion des bureaux en logements est un levier intéressant. J'espère dès lors que l'appel à projets qui sera lancé par mon collègue Christos Doukéridis connaîtra un succès à la hauteur de ce défi démographique" conclut Charles Picqué.

Michaël François

Attaché de presse // Persattaché

mfrancois@doulkeridis.irisnet.be // T +32 2 506 33 27 // M +32 486 26 31 71 // F +32 2 513 50 80

Boulevard du Régent 21-23 Regentlaan // BRUXELLES 1000 BRUSS

www.doulkeridis.be

