



Résultat de l'appel à projets pour la reconversion de bureaux obsolètes

450 nouveaux logements par la reconversion d'immeubles de bureaux vides

En juin dernier, sur proposition de Christos Doukeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, en collaboration avec Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du territoire, le Gouvernement bruxellois lançait un appel à projets pour la conversion en logements de bureaux obsolètes ou inoccupés. « 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 », selon Christos Doukeridis, 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. Pour Charles Picqué : « Vu la raréfaction croissante des terrains non bâtis constructibles, la reconversion d'immeubles désaffectés et la reconstruction de la ville sur elle-même présentent à moyen terme un gisement intéressant de nouveaux logements ».

La pratique de la transformation de bureaux en logements 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.

Cet appel à projets, qui s'est clôturé le 15 octobre 2011, vise principalement 3 objectifs :

- ✓ **susciter de nouveaux projets** de reconversion de bureaux en logements;
- ✓ établir un **prix plafond compatible avec la production de logement social et moyen**, permettant à ce processus de contribuer à la production de logements de qualité, en gestion publique et à finalité sociale;
- ✓ **analyser les opportunités et contraintes** dans les opérations concernées par l'appel à projets de façon à en tirer si possible des conclusions et recommandations générales pour la poursuite des politiques concernées.

Concrètement, sur les 11 dossiers rentrés, 8 ont été sélectionnés (voir fiches des projets en pièces jointes). Christos Doulkeridis et Charles Picqué, Ministre-Président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, se sont réjouis de l'intérêt suscité par la démarche. **Ces 8 projets représentent quelques 450 logements.**

Christos Doulkeridis se félicite de la **diversité des typologies d'immeubles** traités par les projets retenus. « *Les promoteurs et leurs architectes ont fait preuve de créativité et d'innovation, sans se mettre de barrière, pour lever parfois quelques obstacles qui pouvaient subsister face à telle ou telle difficulté dans la reconversion. Grâce à ces projets, nous démontrons que c'est possible. La voie est ouverte !* ». Le secrétaire d'Etat en charge du Logement salue également la **qualité environnementale** des projets, « *dont les critères vont spontanément plus loin que le standard PEB (Performance Energétique des Bâtiments)* ». Et d'insister encore sur le nombre de projets (7 sur 8) qui prévoient essentiellement du **logement familial** : « *cela rencontre une de mes préoccupations principales à savoir fixer les familles durablement à Bruxelles et éviter que ces ménages, souvent aux revenus moyens, ne quittent la Région, ce qui a bien évidemment des conséquences sur sa fiscalité* ».

Pour rappel, les projets retenus bénéficieront d'une aide sous forme de subsides, libérables en 3 tranches, permettant de moduler l'aide publique 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.

Comme Ministre en charge du Patrimoine, **Charles Picqué** souligne également l'intérêt des projets retenus qui, pour la plupart, **améliorent sensiblement la qualité urbanistique des quartiers** où sont situés ces projets.

Parmi ceux-ci, la mise en valeur du patrimoine d'un bâtiment exceptionnel non classé, comme le projet Chambon, ex CGER. Ce bâtiment a sans doute été un des plus luxueux jamais construit à Bruxelles, et les propriétaires et architectes ont été soucieux de préserver ses qualités architecturales et patrimoniales. On notera également la création de nouvelles façades ou recompositions avec des balcons suspendus (projets avenue Marcel Thiry, Boulevard du Régent, chaussée de Charleroi, boulevard de la Woluwe), ou encore l'aménagement des abords et création de jardin en intérieur d'îlot (chaussée de Charleroi), ou encore un meilleur accès aux parkings et réaménagement des circulations (boulevard de la Woluwe)

A noter que l'**Observatoire des bureaux** à paraître en décembre a déjà livré ses premières analyses.

La vacance totale du parc bruxellois s'élevait à la fin de l'année 2010 à 1.236.002 m². Elle s'est encore aggravée en 2011 pour atteindre près de 1 420 000 m² fin de cette année. Les perspectives à moyen terme ne sont pas plus favorables. la Régie de Bâtiments, principal occupant des derniers grands immeubles récents (Nord, Midi,..) a annoncé qu'elle comptait réduire de 30 % les superficies prises en location (2,9 millions de m²) en introduisant le bureau flexible et partagé (de 20 m²/ emploi à 13m², voire 9m²).

Pour Charles Picqué « *Ces résultats moyens sur la situation du bureau à Bruxelles confirment plus que jamais l'importance de stimuler les projets de réaffectation, comme ceux que nous évoquons au que nous proposons aujourd'hui trouve ici tout son sens.* »

Le même numéro de l'Observatoire présentera **des cartes des potentialités de reconversions** à partir d'une analyse des immeubles vides.

En septembre 2010, le Ministre-Président présentait une étude qui avait permis d'identifier près de 140.000 m² reconvertibles, c'est -à-dire la création de plus ou moins 1400 logements. L'étude actuelle va plus loin encore puisqu'elle permet d'atteindre cette fois plus **de 2.000 logements**

Charles Picqué : « *A côté de zones déjà répertoriées comme l'avenue Louise, la rue Colonel Bourg, l'avenue Marcel Thiry,..), ce sont de nouvelles zones qui sont couvertes comme le canal Sud, les Boulevard de la Woluwe et du Souverain, ..)* »

Conclusions :

- un livre sur 25 réalisations détaillées, avec une grille d'analyse technique, devrait sortir en janvier pour montrer des « bonnes pratiques » de reconversion

- Charles Picqué a commandé au bureau (Art and Build) une étude sur les principes de convertibilité des immeubles lors du dépôt de permis. Cette étude va conclure :

soit sur la proposition de normes RRU (par exemple, une profondeur maximale de 18 mètres, une hauteur sous plafond minimale de 3 mètres etc..) mais avec suffisamment de souplesse

soit sur le principe de compléter le formulaire de demande de permis avec l'obligation pour le demandeur de permis de montrer que son immeuble est convertible sans gros travaux de structure. Cela devrait être plus souple et encourager la créativité plutôt que d'imposer des règles qui ne seraient pas adéquates.

2 nouvelles propositions :

- Même s'il ne s'agit pas de travaux que l'on peut qualifier d'utilité publique (comme c'est le cas pour les écoles), l'urgence de créer de nouveaux logements pour faire face à l'essor démographique justifie qu'on reconnaisse un intérêt régional à ces opérations. C'est pourquoi, Charles Picqué envisage d'intégrer dans la réforme du COBAT de faire délivrer désormais les permis de ce type directement par la Région. Il ne faudra donc plus passer par les communes, qui seront toutefois consultées sur les demandes.
- Dans la réforme du PRAS (plan régional d'affectation des sols) en cours, Charles Picqué envisage également des prescriptions qui autorisent les logements comme fonction principale en zone administrative. Cette disposition permettra de délivrer des permis pour ces changements d'affectations, même si l'affectation « bureau » est prévue par un PPAS (plan particulier d'affectation du sol)

Contact presse Cabinet Doukeridis : Michael François – 0486 / 26.31.71

Contact presse Cabinet picqué : France Marage – 0479 / 59.91.11