

L'Observatoire des bureaux N°29

Vacance 2011 à Bruxelles

Conférence du 19 avril 2012

Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS

29 / 2012

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office property Observatory

Vacance 2011 à Bruxelles
Leegstand 2011 in Brussel
Vacancy 2011 in Brussels

Ce n°29 offre l'occasion de comparer cinq années d'observation, depuis que les deux services administratifs (Direction Études et Planification, Service Inventimmo) ont pu évaluer conjointement, grâce à leurs chiffres, l'évolution permanente du stock et de la disponibilité en son sein.

Contrairement aux inquiétudes, et malgré les incertitudes qu'engendre une période économique difficile, le pourcentage de vacance en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable ; il a même quelque peu diminué par rapport à celui enregistré un an auparavant.

Est-ce à dire que tout va bien ?

Oui, le pourcentage de vacance dans le parc immobilier de bureaux situé dans trois des cinq quartiers centraux équivaut à celui que les courtiers considèrent comme normal. Seul celui enregistré dans le Quartier Louise dépasse la moyenne régionale.

Non, la disponibilité est toujours trop importante et il n'y a aucune amélioration notable depuis cinq ans dans plusieurs quartiers décentralisés. Globalement, le

pourcentage de vacance reste trop élevé et la prudence s'impose face à d'importants projets qui devraient se concrétiser dans les années à venir.

Bien sûr, la situation est beaucoup moins critique qu'en périphérie où la vacance dans le stock de bureaux dépasse toujours les 30%. L'administration bruxelloise n'a pas effectué, au cours de l'année écoulée, de relevé complet et détaillé comme elle l'avait fait précédemment. Ce n'est pas sa vocation, même si elle envisage de le refaire. Mais il n'y a aucune information qui lui permette d'avancer que la vacance n'y est pas restée alarmante, particulièrement dans les parcs d'affaires à Maelen-Zaventem.

La circonspection est de rigueur :

1. le nombre de projets autorisés laisse entrevoir une aggravation à terme de la disponibilité immobilière alors qu'aucun scénario de reprise économique rapide en Belgique n'est pas envisagé en 2012-2013. Le marché pourrait néanmoins se réguler et les promoteurs ne pas réaliser les projets pour lesquels ils ont reçu un permis.
2. l'importance de la vacance persistante (qui se prolonge depuis au moins 2 ans) atteint la moitié des superficies de bureaux disponibles.

VACANCE PAR QUARTIER

Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a très peu diminué entre fin 2010 et fin 2011 : -3.840 m², soit -0,03%.

Le pourcentage de surfaces disponibles et commercialisées s'élève fin 2011 à 9,2% et représente peu de différence d'une année à l'autre : 9,8% fin 2007 et 8,9% en 2008, 9,8% à nouveau en 2009 et 9,5% en 2010.

Le centre ville reste dans la partie basse de la fourchette des pourcentages qui y ont été relevés depuis cinq ans, tandis que les quartiers Nord et Européen enregistrent une diminution significative des leurs, les meilleurs depuis 2007.

Le Décentralisé attire de moins en moins et la vacance cumulée (13,9%) dans ses bureaux devient préoccupante. Mais les projets qui seront disponibles en 2012 sont très peu nombreux, les plus gros d'entre eux ayant été postposés.

DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Ce graphique, particulièrement intéressant pour mesurer la dynamique immobilière à l'œuvre au cours de l'année écoulée et la suivante, s'est avéré utile dans les prévisions qu'il permet. Dans le n° 27, nous avons envisagé, pour fin 2011, une diminution sensible du taux de vacance dans plusieurs quartiers. C'est le cas, malgré un contexte économique qui s'est détérioré, sauf pour le Décentralisé.

Pour 2012, il y a d'un côté l'offre (ancienne et récente) à laquelle s'ajoutent les quelques superficies annoncées qui deviendront disponibles en 2012, de l'autre, une demande concrétisée par une prise en occupation qui pourrait encore décroître en fonction d'une stagnation voire d'une récession économique en Belgique.

Si la prise en occupation durant l'année 2012 devait être inférieure (-15%, si l'on prend une hypothèse réaliste) à celle relevée pendant l'année précédente, la vacance en fin d'année ne devrait pas augmenter, sauf peut-être dans le Décentralisé.

PROJETS

Les disponibilités annoncées à moyen terme (2013 et 2014) et déjà proposées sur le marché dépassent les 250.000 m². Les prévisions économiques étant assez pessimistes pour l'année 2012 et guère plus positives pour l'année suivante, la commercialisation d'aussi considérables superficies semble peu opportune.

Les promoteurs immobiliers préféreront-ils postposer leurs projets pour éviter les difficultés rencontrées avec la commercialisation de la tour Zenith ? Certains ont déjà été obligés de le faire, directement confrontés aux suites de la crise financière.

Par ailleurs, la conversion en logements d'immeubles administratifs devenus obsolètes ne constituera pas la panacée pour résorber la trop grande suroffre de bureaux. Au rythme que prend la conversion depuis cinq ans (62.000 m² en moyenne par an), il faudrait dix ans pour que le 1,2 million de m² toujours vacants soit réduit de moitié.

VACANCE PERSISTANTE ET CONCLUSIONS

Au vu du contexte économique général, le secteur immobilier semble tirer son épingle du jeu à Bruxelles. Il le doit surtout au faible nombre de projets qui ont été développés ces dernières années et lui ont évité l'accroissement d'un vide locatif aux proportions alarmantes. Cela n'est pas le cas dans la proche périphérie.

La question d'une suroffre persistante se pose avec plus d'acuité en recensant les superficies de bureaux qui restent vides de plus en plus longtemps. Près de 590.000 m² n'ont pas trouvé d'occupants depuis plus de deux ans. Ces surfaces, dont l'inoccupation prolongée devient commercialement embarrassante, représentent la moitié (49% exactement) de la vacance.

En 2012, les surfaces nouvelles ou rénovées qui deviendront disponibles seront peu nombreuses. Pas d'inquiétude donc. La prise en occupation, qui pourrait encore se contracter, devrait assurer la conservation d'un taux de vacance globalement acceptable, sinon le diminuer.

Mais la situation du marché immobilier de bureaux pourrait devenir plus difficile dans les années qui suivront. Les projets qui devraient être concrétisés et les considérables surfaces supplémentaires qui seraient mises à disposition perturberaient le fragile équilibre. En effet, la suroffre – stabilisée jusqu'ici grâce à la rareté des superficies nouvelles – augmenterait alors dans des proportions inopportunes.

NB. Lors de la conférence, l'emploi du conditionnel s'avérait adéquat car il n'y avait encore à ce moment aucun indice de mise en œuvre effective de plusieurs permis importants accordés en 2009 et 2010. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Il n'y aura donc pas d'autorégulation dans un marché saturé. L'hypothèse mentionnée dans la publication, quant au futur maintien du fragile équilibre offre-demande grâce à cette autorégulation, est à oublier.



Recherches et réalisation

Michel DE BEULE et Jean-Michel VANOBERGHEN

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; mdebeule@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.23.40

Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS

Inventimmo – SDRB - Rue Gabrielle Petit 6 - 1080 Bruxelles

E-mails : ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Conf%C3%A9rences%20et%20Midis)

www.inventimmo.be - www.sdrb.be