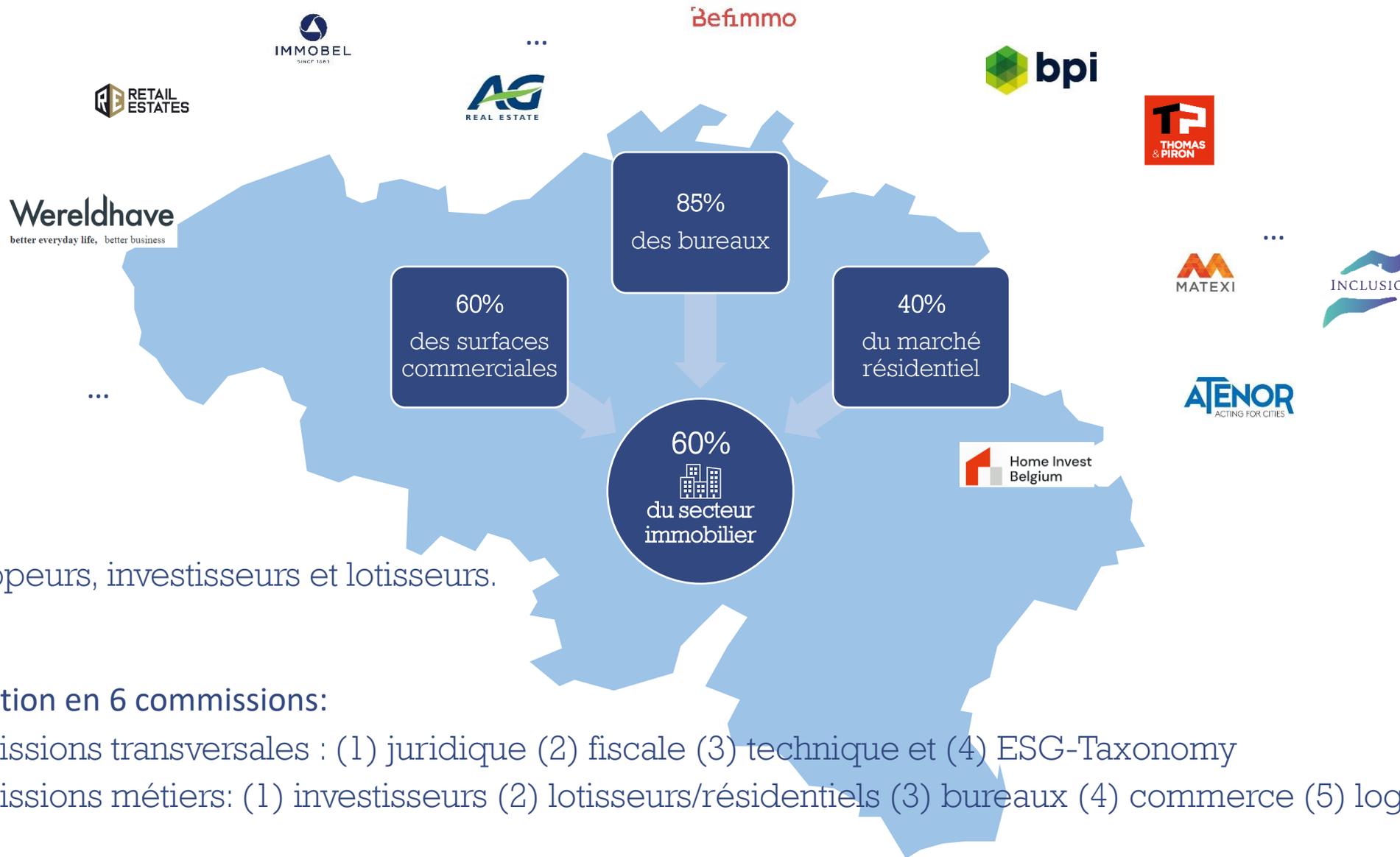


Surfaces de bureaux libres à Bruxelles: opportunités pour de nouveaux logements?

M. Rikkert Leeman – Président Région Bruxelles Capitale



I. Qui sommes-nous?



Des Bruxellois toujours plus nombreux

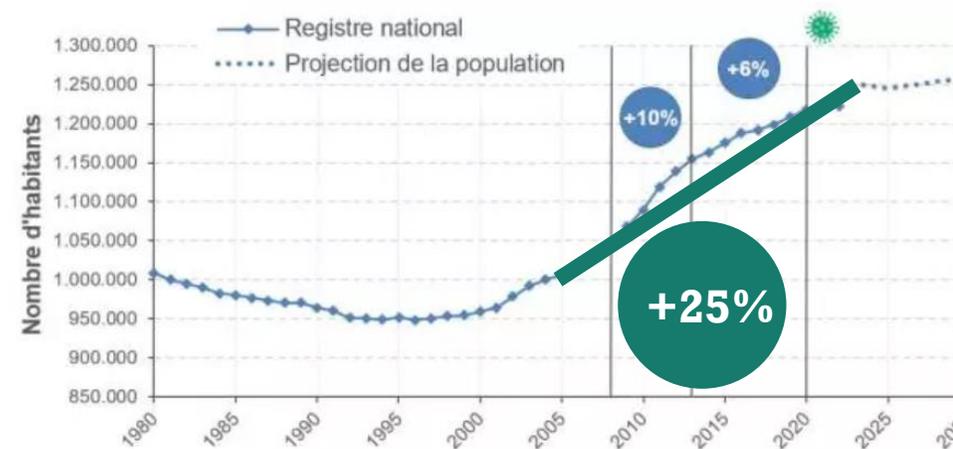


La Région bruxelloise compte **1.222.637 habitants au 1^{er} janvier 2022** (hors registre d'attente). Un Belge sur dix est donc domicilié dans notre Région !

Depuis le milieu des années 90, la population de la Région de Bruxelles-Capitale s'accroît. Elle a ainsi augmenté de près de 30% par rapport à cette époque. Le plus fort taux de croissance a été observé entre 2008 et 2013. Depuis lors, la **croissance** se poursuit mais de manière plus modérée. La COVID-19 a eu un impact négatif sur celle-ci

en 2021 et 2022 (+0,14% et +0,22% seulement), sans l'interrompre pour autant. L'impact de la crise sanitaire devrait disparaître à long terme.

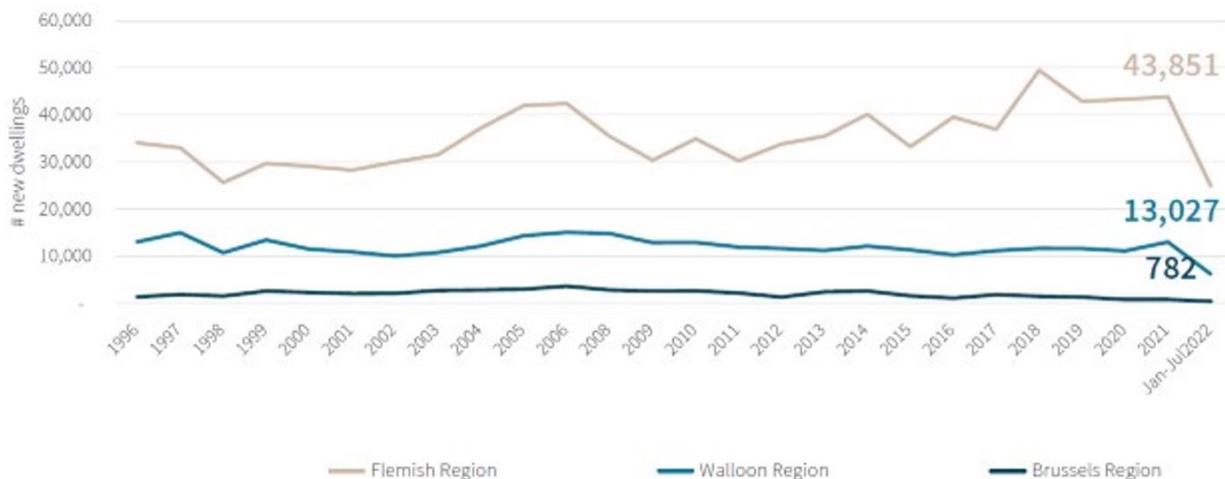
Et en 2070, la Région devrait compter **7% de résidents de plus**, soit un accroissement moyen de 1.700 personnes par an (BFP, 2022)



Sources : SPF Economie - Statbel - Registre national (1980-2022), Bureau Fédéral du Plan – projections démographiques (2022)

Bruxelles est en pleine croissance

Permits for new dwellings delivered by region
(annual figures, except 2022 provisional at end July)



Key findings 2022:

- Belgium: 17 707 permits
- Differences apply through Regions
- Renovation permits > new construction permits

Key findings 2021→2022:

- Flemish Region: 7 % ↓
- Walloon Region: 12, 9 % ↓
- Brussels Capital Region: 14,7 % ↓
- High numbers in 2021 due to the absorption of the backlog incurred during the lockdowns in 2020

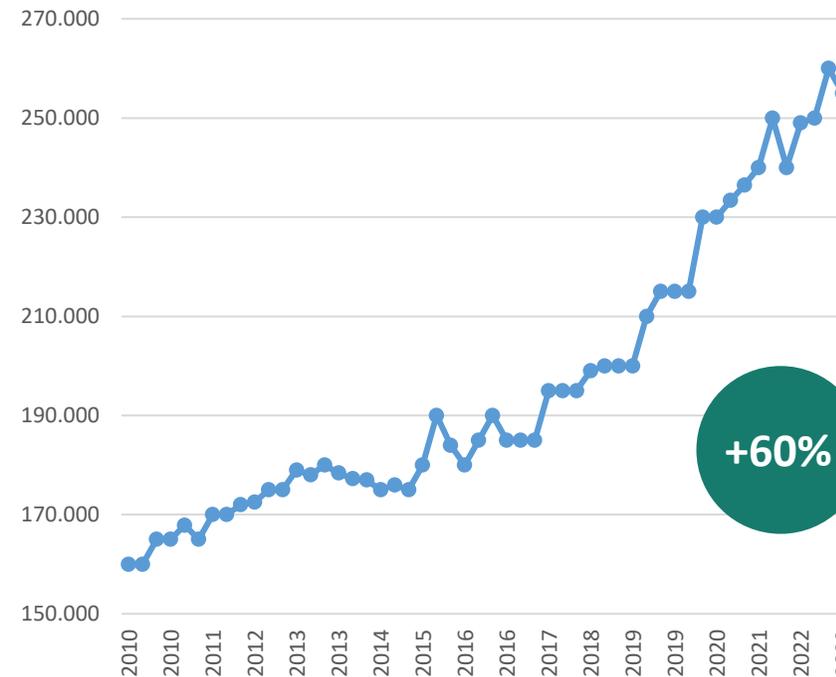
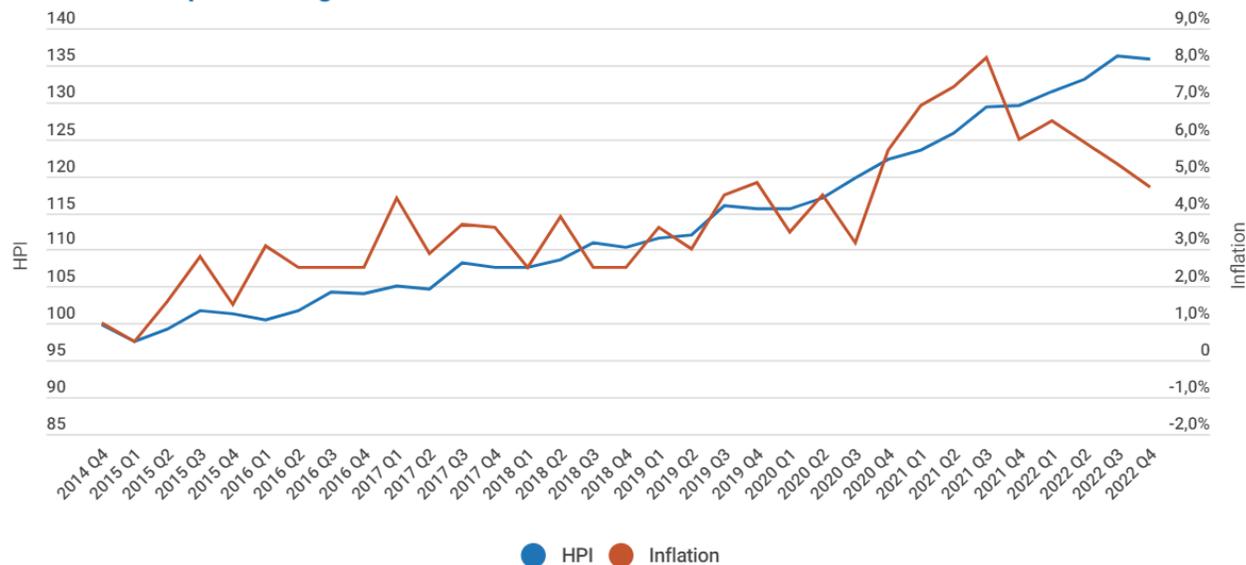
-15%

Source: Jones Lang Lasalle – Multifamily Investment Report – December 2022

Les permis ne suivent pas la croissance démographique.

Source: CBRE - Office Conversion in the Brussels Market – May 2023

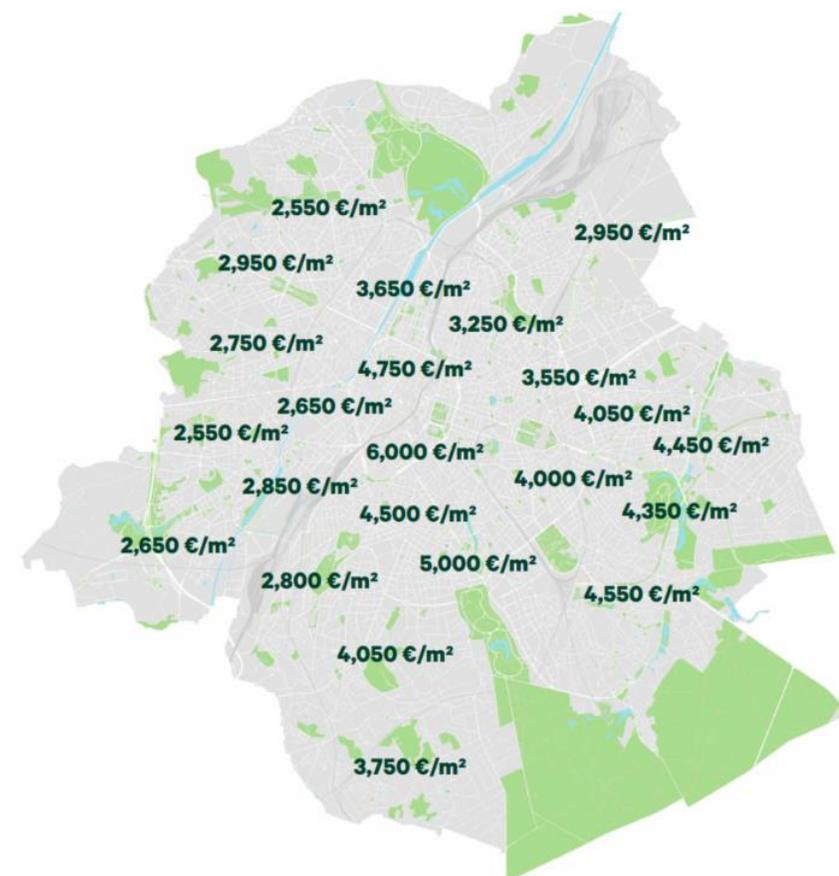
Evolution des prix des logements



Les prix de l'immobilier augmentent plus rapidement que l'inflation.

Les prix de vente résidentiel:

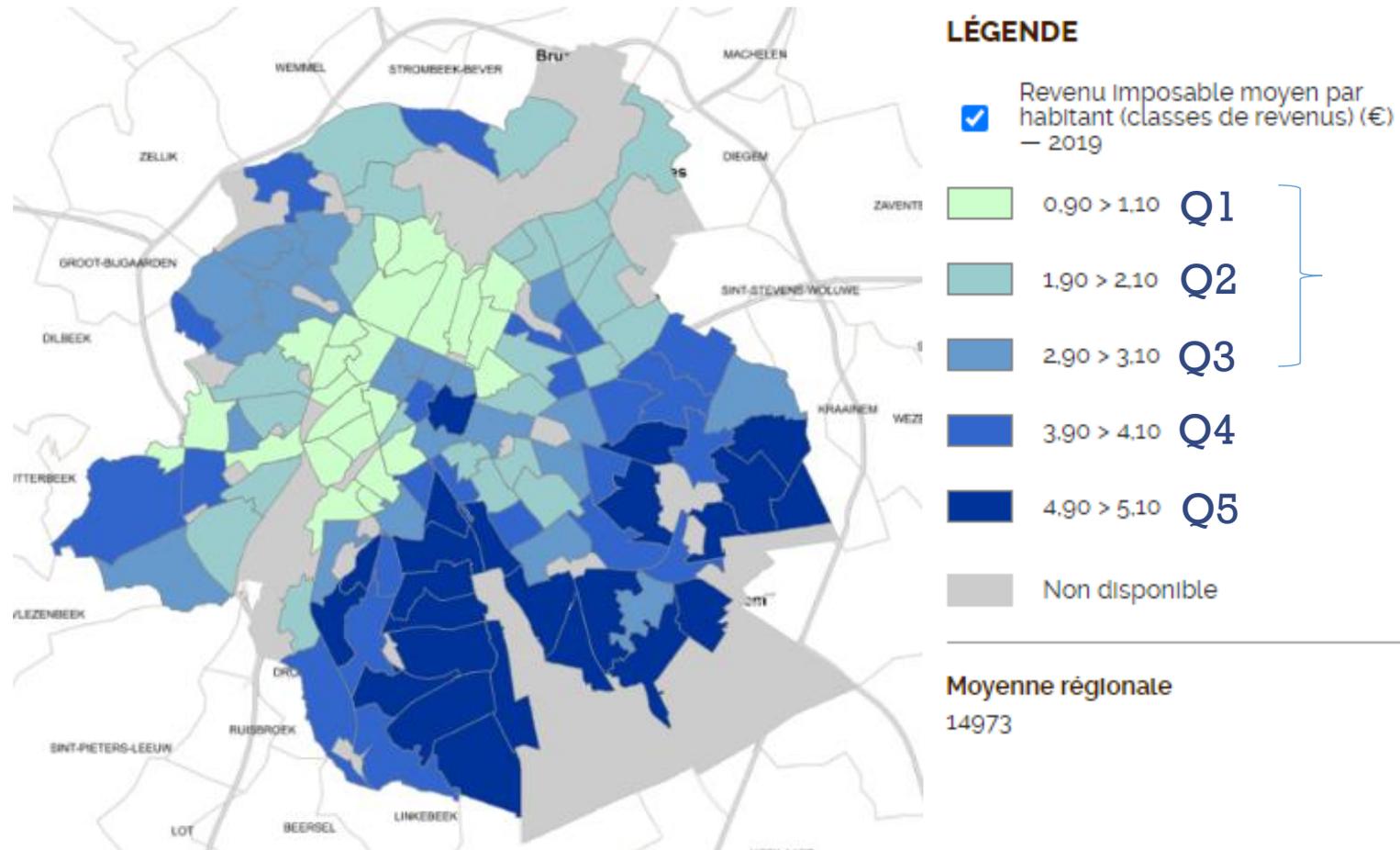
- **CBD:**
 - Les prix de vente se situent entre 4.750 et 6.000 euros/m²
 - Ces prix de vente n'apportent pas de réponse à la crise du logement
- **La périphérie:**
 - Les prix de vente se situent entre 2.550 et 2.950 euros/m²
 - Les prix sont insuffisants pour rendre une reconversion de bureaux économiquement viable.



Source: CBRE Market View Brussels Residential – Q1 2023

Les classes de revenus:

La crise du logement est largement localisée dans les 3 quintiles de revenus les plus bas (Q1-Q3)



Marché des bureaux en RBC :

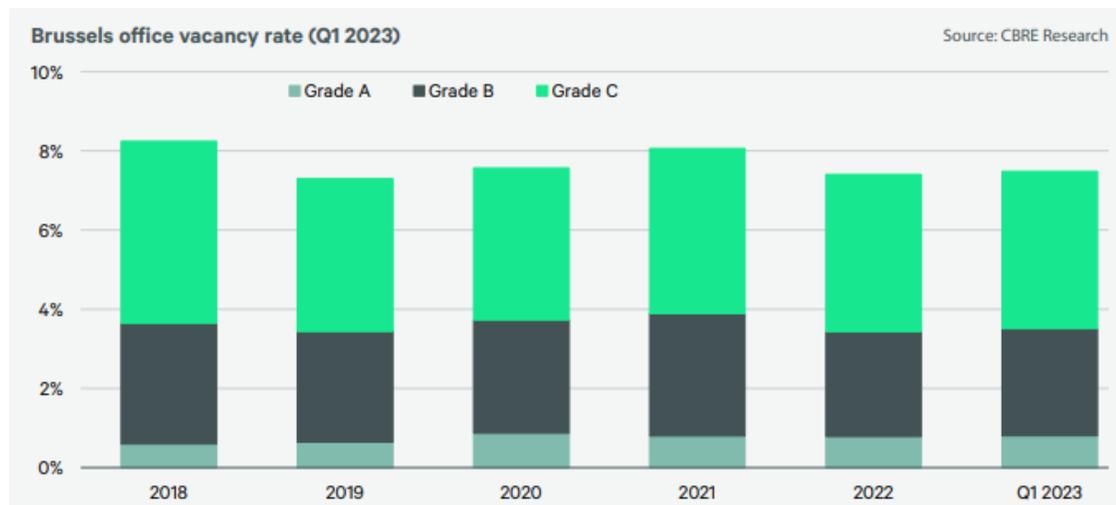
- 13 million de m² de bureau (cfr Amsterdam: 8 million m²)
- Institutions européennes
- Le 2ième plus grand centre administratif au monde



La présence de l'Union européenne est le moteur principal de la prospérité économique.

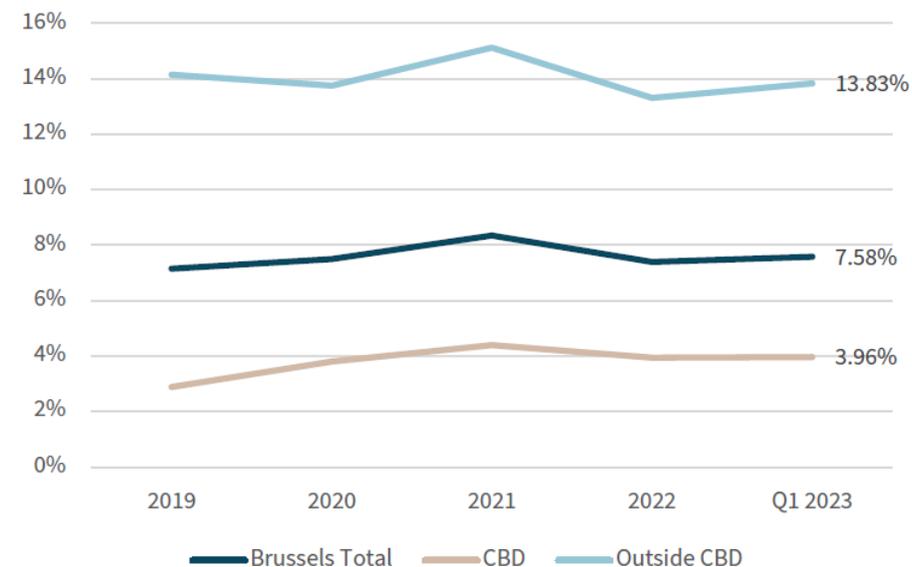
Vacance des bureaux en RBC :

- Q1 2023 : 7,5 % / +- 950.000 m²
- Augmentation légère mais que en B / C
- A: vacance quasi nul



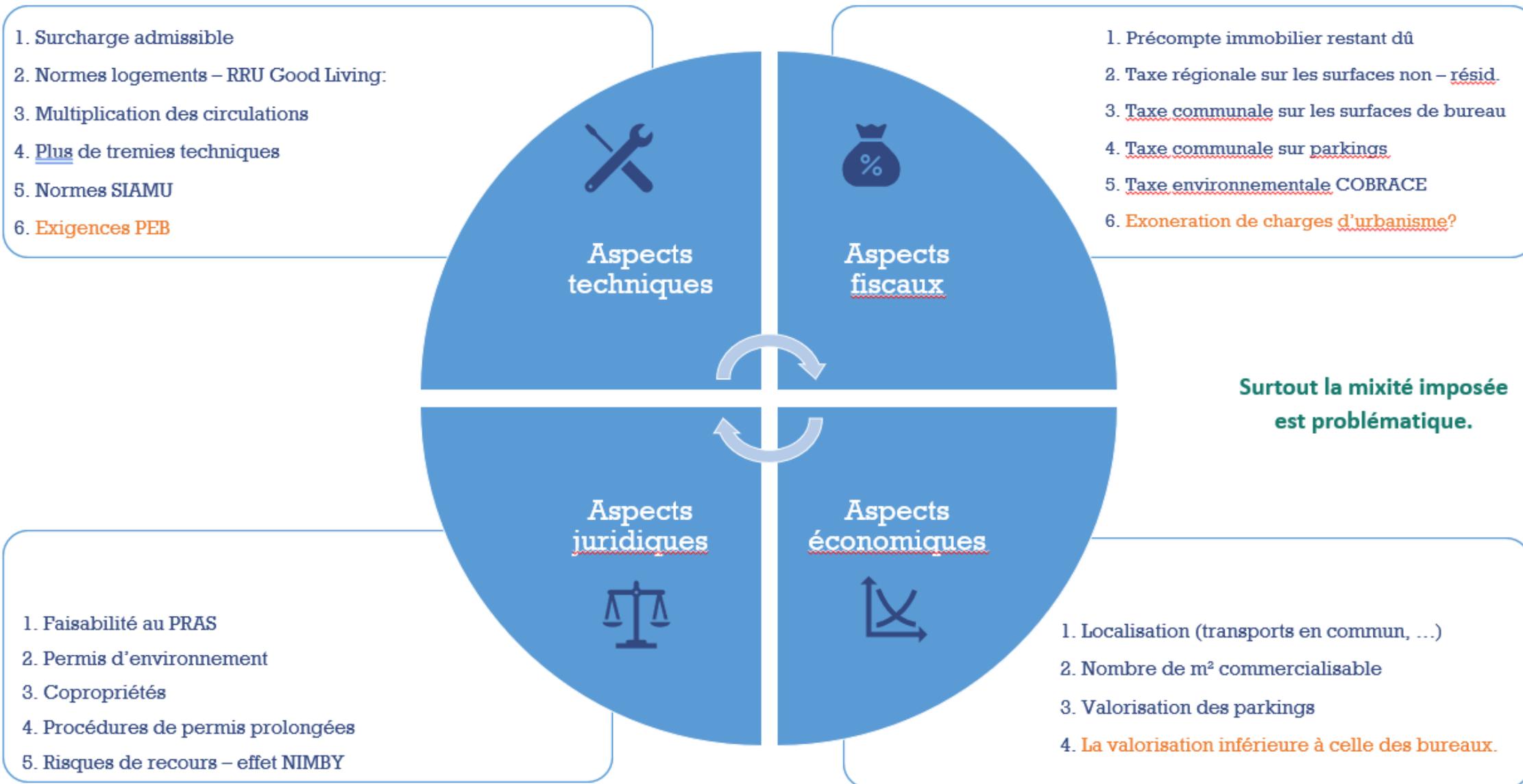
Source: CBRE Market View Brussels Offices – Q1 2023

- Central Business District : 3,9%
- Hors CBD: 13,8 %



Source: JLL Research Report Brussels Office Market – Q1 2023

**Le marché des bureaux n'est pas un seul marché.
Il y a une forte demande pour des bureaux ESG dans les CBD's**





Le bâtiment se prête aux logements en termes de structure et sa localisation (PRAS)



Pas de précompte / taxes locales pendant procédure de permis + chantier
Exonération de charges d'urbanisme
Logement à finalité sociale: taux de TVA réduit



Bâtiment localisé dans une zone attractive pour logements et valorisation de la fonction du logement (faisabilité économique)



Aspects juridiques couverts / risques limités

1. Il convient d'évaluer judicieusement les endroits **où la reconversion est souhaitée**: un marché les bureaux bien fonctionnant reste essentiel pour Bruxelles: Il y a un grand besoin de bureaux ESG dans les CBD's à proximité des nœuds de mobilité.
2. Le secteur privé peut être un levier pour la reconversion de bureaux « obsolètes » en logements « occupés » **si le bâtiment se prête à une reconversion en termes de structure, de localisation et de faisabilité financière.**
3. Le secteur privé ne se lancera dans des projets de reconversion qu'aux conditions qu'un **équilibre financier** soit trouvé, et que les **risques soient maîtrisés**: imposer la mixité sur un bâtiment = destruction de valeur.
4. Il est nécessaire de **rechercher des synergies** entre le marché privé et le gouvernement: Plutôt que d'imposer une mixité générale obligatoire, il convient de rechercher des solutions au-delà des projets individuels: Système des charges échangeables: développer des logements où cela est souhaité.

Il est illogique d'obliger le secteur privé à fournir une mixité fonctionnelle au niveau de chaque immeuble.

Une bonne mixité devrait être atteinte au niveau du quartier ou même de la Région de Bruxelles-Capitale.



Les **autorités publiques: rôle d'accélérateur** dans les reconversions de bureaux en logements (destinés à un large public et ceci afin de soulager la pénurie de logements) en **stimulant et soutenant davantage** ce type d'opérations:

Plein de mesures peuvent stimuler la production des logements:

- Procédures de permis « fast-track » - Faciliter l'octroi de l'ensemble des permis;
- Exonération du précompte immobilier / taxes régionales / communales pendant procédure de permis + durée des travaux;
- Régime de subventions de loyer
- L'introduction d'un système de droits de construction / charges échangeables;
- RRU adapté à la stimulation des reconversions: permettant de plus hautes densités et/ou des normes moins restrictives en cas de développement de logements (par exemple permettre des logements plus petits);
- Densité en faveur de logements à finalité sociale;
- ...

Merci!

M. Rikkert Leeman – Président Région Bruxelles Capitale

r.leeman@alides.be

