



Communiqué de presse

23 janvier 2008

**N° 21 : Observatoire des Bureaux, Vacance 2007
ANALYSER , EXPLIQUER ET QUANTIFIER LA VACANCE DES BUREAUX A BRUXELLES**

9,8%, tel est le taux actuel de vacance des bureaux à Bruxelles. La Région publie aujourd'hui une étude fruit de la collaboration de deux de ses administrations, l'AATL et la SDRB.

AATL + SDRB: Unir des compétences et des outils

La direction de la planification de l'AATL (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement) et le service *Inventimmo* de la SDRB (Société pour le Développement de la Région de Bruxelles - Capitale) ont associé leurs compétences et outils. En rassemblant, comparant et traitant leurs données selon une **méthodologie** affinée, la dernière édition de l'Observatoire des bureaux **décrit, explique et quantifie** l'importance actuelle des **surfaces de bureaux disponibles** dans les différents quartiers de la Capitale.

Pour mémoire, la SDRB, en charge du développement économique de la Région bruxelloise, a conçu et fait évoluer le site www.inventimmo.be. Ce dernier, est le '**One-Stop-Shop**' de l'immobilier professionnel bruxellois. Il recense, sous forme d'inventaire, l'essentiel des biens (**terrains, ateliers, bureaux, commerces**) disponibles à l'accueil et à installation d'entreprises à Bruxelles.

De son côté, l'AATL publie chaque année l'**Observatoire des bureaux**, un bilan des **permis autorisés** l'année précédente. Il mesure le dynamisme à venir du marché immobilier et vérifie la réalisation des autorisations délivrées.

Les résultats de l'étude

L'étude permet d'affirmer que la disponibilité actuelle est suffisante pour accueillir la demande dans les bureaux existants ou actuellement en projet, sans qu'il faille précipiter une urbanisation des terrains encore en friche.

En effet, le taux de vacance pour toute la Région est de 9,8 % avec des écarts importants par quartier allant de 5,6 % dans le Pentagone à 18,5 % dans la 2^{ième} Couronne Est (du boulevard Léopold III à l'avenue de Tervueren).

La dualité entre centre et décentralisé apparaît clairement. Le centre se porte mieux que le décentralisé, qui lui-même connaît une vacance moins élevée qu'en périphérie. C'est une situation que Bruxelles partage avec de nombreuses villes au monde : en période de moins bonne conjoncture, la disponibilité en bureaux devient plus forte (et les prix moins élevés) en s'éloignant des lieux où les décisions se prennent. Les implantations de bureaux en périphérie apparaissent nettement plus fragiles.

L'étude révèle aussi d'autres chiffres de première main :

- **73 % du parc de bureaux se concentre dans le Pentagone et les communes de 1^{ière} couronne**
- **Le taux de vacance dans le quartier européen atteint 10,9 %** soit seulement 0,5 points de moins que l'avenue Louise. Une attention particulière doit être portée à ce phénomène préoccupant, d'autant que 190.000 m² sont disponibles dans des bâtiments récents (à louer pour plus de 200 euros/m²/an).



- Malgré une vacance plus élevée, on compte 150.000 m² de projet en décentralisé contre 147.000 m² dans le centre. Plusieurs projets en périphérie sont reportés voir même abandonnés.
- Les prix de location sont les plus élevés dans le quartier européen et les plus bas dans le décentralisé.
- Pour le PRAS, en zone d'habitat, il y a 10 % d'offre de bureau situés tant dans des immeubles vieux que neufs. En zone de mixité, on compte 16 % de l'offre majoritairement dans des bâtiments assez ou tout à fait récents.

Benoit Cerexhe, en tant que Ministre de l'Economie, de l'emploi et de la recherche scientifique, se réjouit de constater que grâce aux nouvelles orientations dynamiques prises par la SDRB, celle-ci vient se positionner comme l'opérateur immobilier public de référence.

Grâce à *Inventimmo*, la SDRB est rentrée dans une démarche plus proactive, commerciale, elle va à la rencontre des entreprises et anticipe leurs besoins. C'est un outil essentiel pour intensifier l'ancrage bruxellois des entreprises.

L'an dernier, le site www.inventimmo.be a recensé 231.000 requêtes, ce qui représente une progression de 11 % par rapport à l'année précédente.

Les conclusions énoncées dans l'observatoire des bureaux permettront à l'ensemble des acteurs urbains d'orienter les développements à planifier à l'échelle régionale tant pour la restructuration des zones administratives existantes que pour le développement des réserves foncières.

Par ailleurs, face aux différentes allégations émanant des professionnels de l'immobilier et des courtiers en particulier, il était important que la Région se dote d'un outil dont elle connaît les sources et dont elle peut être assurée du fondement. Les discordances entre les chiffres énoncés dans l'observatoire des bureaux par rapport aux chiffres du secteur privé sont supérieurs de l'ordre de 20 % !

Il y avait donc lieu que la Région dispose d'un outil lui permettant de coordonner le développement en fonction des besoins réels.

A l'heure où différents schémas directeurs sont en cours d'élaboration, les conclusions de l'observatoire des bureaux doivent permettre d'anticiper les options à préconiser pour le développement des zones stratégiques centrales et périphériques.

La SDRB communique et informe, elle veut mieux faire connaître l'expertise mise en œuvre dans ses services. La présente étude fait partie de cette volonté d'informer. Le service *Inventimmo* a une longue expérience, une connaissance unique et de toute première main de l'immobilier professionnel. Le croisement de ses données avec celles de l'AATL a produit des informations fiables sur l'état d'un secteur économique fondamental pour notre Région. L'AATL a apporté l'information sur le parc existant de bureaux et la SDRB sur l'offre. L'intérêt d'obtenir une image (statistique) plus objective mais aussi plus fine du dynamisme présent dans ce secteur, qui participe au développement urbain, est évidente.



Pour toute information complémentaire :

SDRB

Nathalie Bouchat
Département Communication
+32 497 599 694
nbouchat@sdrb.be
www.sdrb.be

SDRB - Inventimmo

Alain Doornaert - adoornaert@sdrb.be
Bart Hanssens - bhanssens@gomb.be
+32 2 422 50 34
+32 2 422 50 36
www.inventimmo.be

**AATL (Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement)**

Michel De Beule
+32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

FLConsult

Corporate Communication
Florence Legein, +32 477 425 926
florence@flconsult.be
Michael Van Cappellen, +32 478 503 203
michael@flconsult.be

Cabinet Benoît Cerexhe

Béatrice van Schendel
Attachée de presse
+32 2 508 79 17
bvanschendel@cerexhe.irisnet.be
www.cerexhe.irisnet.be

Cabinet Charles Picqué

France Marage
Attachée de presse
+32 2 506 32 11
fmarage@picque.irisnet.be
www.charlespicque.be