BRUXELLES EN MOUVEMENTS

Bimestriel,
Paraît 6 fois par an
Bureau de dépôt:
Bruxelles X
P 302402

bpost
PB-PP | B-01148
BELGIE(N) - BELGIQUE

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER
ET GROUPES D'HABITANT·ES

N°335 – MARS/AVRIL 2025

Des BUREAUX *et des chaises*

INTRODUCTION LE BUREAU ENTRE VIDE ET SURENCHÈRE

Un dossier de l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines (ARAU), de l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) de l'ULB et d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB).

Dès l'après-guerre, Bruxelles a vu son développement intimement lié à la croissance du secteur tertiaire. Des premières installations d'ensembles de bureaux dans le centre historique aux vastes opérations immobilières des années 1960-1980, la fonction tertiaire a été à la fois moteur économique, levier d'aménagement du territoire et prétexte à de profondes transformations urbaines, parfois brutales. Le texte de Christian Dessouroux (géographe à l'IGEAT), qui ouvre ce dossier, retrace, sur huit décennies, la géographie du bureau à Bruxelles. Entre vagues de concentration-déconcentration au gré des évolutions du marché immobilier, entre essor destructeur du tissu urbain et recomposition spéculative, le chercheur développe les ressorts d'un modèle tertiaire toujours très présent à Bruxelles et dont l'héritage a laissé les traces révélatrices d'une politique publique qui peine à cadrer les velléités des investisseurs.

En effet, il faudra attendre la fin des années 1970 pour voir émerger sur le territoire bruxellois les premières tentatives de planification et de régulation du marché de bureaux. Après une période de ralentissement liée à la crise économique et pétrolière, la prolifération des bureaux, tant dans les quartiers centraux que dans les quartiers périphériques, reprendra de plus belle, et ce, malgré les premiers outils d'encadrement mis en place par la Région bruxelloise, comme le montre l'article de Claire Scohier (IEB) et de Jean-Michel Bleus (ARAU). Si depuis 2014, le marché semble se contracter au vu des derniers rapports officiels de Perspective.brussels, une observation plus fine met en lumière les nombreuses nouvelles superficies autorisées par les permis d'urbanisme. On assiste, dans les quartiers bien desservis, à d'importantes opérations de démolition-reconstruction des superficies existantes pour procéder à une densification des surfaces démolies et reconstruites au nom de la mixité des fonctions (bureaux et logements).

Cette mise constante de nombreuses superficies de bureaux sur le marché crée inévitablement du vide. Après un moment de résorption, la vacance immobilière est repartie à la hausse. Les superficies de bureaux vides dépassent aujourd'hui le million de mètres carrés, soit près de 9 % du stock. Depuis quelques années, une partie de ces surfaces est reconvertie en logement. En 2021, la conversion de bureaux est à l'origine d'environ 23 % des superficies nouvellement créées en logement. *A priori* une bonne nouvelle, si ce n'est que ce dernier est majoritairement privé et donc inabordable financièrement, comme le montre l'article de Jean-Michel Bleus (ARAU) qui s'interroge sur les mesures que pourraient prendre les pouvoirs publics pour assurer une reconversion vertueuse d'un point de vue écologique et social de cette masse conséquente de superficies bâties mais vides.

> Les objectifs de mixité des fonctions et de durabilité environnementale servent de prétextes pour alimenter le cycle immobilier financiarisé.

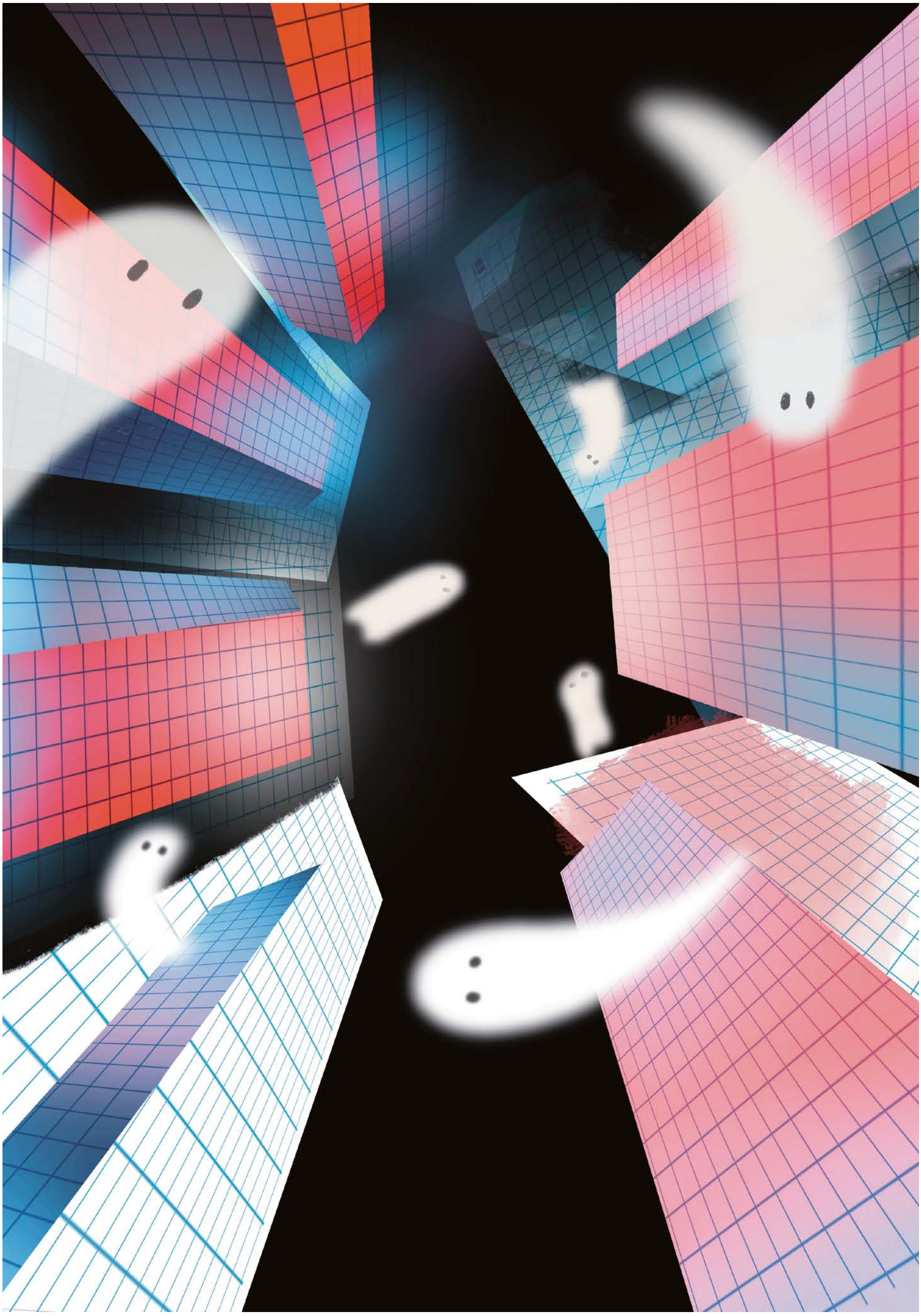
Ce vide s'est sans nul doute amplifié depuis la crise sanitaire Covid-19, en raison du télétravail qui a pris racine à ce moment et s'est perpétué une fois la période de crise passée. Le chercheur Mathieu Strale (IGEAT) montre que si le télétravail est perçu comme un bienfait par certains, il constitue un élément qui renforce des tendances inquiétantes déjà présentes sur notre territoire : outre l'obsolescence plus rapide du parc de bureau, il contribue à renforcer les inégalités sociales et géographiques de la capitale, à favoriser l'exode urbain et à réduire des emplois adaptés à la main-d'oeuvre bruxelloise. Et d'en appeler à une intervention des pouvoirs publics pour mieux anticiper ces phénomènes.

Pour illustrer les dynamiques décrites ci-dessus, nous avons décidé d'analyser un peu plus les trois quartiers affublés du nom de Business Central District (CBD) : les quartiers Nord, Midi et Léopold. Martin Rosenfeld (IEB) et Jean-Michel Bleus (ARAU) retracent l'évolution du quartier Nord depuis les transformations violentes du plan Manhattan jusqu'à celles, plus insidieuses, qui sévissent encore aujourd'hui pour accueillir toujours plus de superficies spéculatives. Claire Scohier (IEB) et Mathieu Strale (IGEAT) vous conduiront dans le quartier Midi, un quartier préservé des affres de la Gotham City jusqu'à l'arrivée de la gare TGV dans les années 1990. Les ambitions ferroviaires donneront le ton pour dévitaliser ce quartier habité au nom d'une aura internationale qui ne viendra jamais. Enfin, Marco Schmitt (AQL) nous conduira dans les dédales urbanistiques liés à la présence des institutions européennes dans le quartier Léopold, forcé de devenir européen.

Pour clore ce dossier, Aline Fares (IEB) nous plonge dans le narratif des investisseurs, en quête permanente d'espaces où investir les masses colossales d'argent levées sur les marchés financiers. Le bureau reste un placement attractif non pas en raison d'une «demande réelle» d'occupant·es bruxelloi·es à la recherche de surface de bureaux, mais bien en raison d'une demande de projets dans lesquels investir l'argent. Les objectifs de mixité des fonctions et de durabilité environnementale servent en réalité de prétextes pour alimenter ce cycle immobilier financiarisé. Et la vue souvent court-termiste de nos édiles facilite la tâche des investisseurs. Ainsi Mathieu Strale (IGEAT) nous décrit, à l'appui de nombreux exemples, la technique du *Sale & Lease Back*, qui consiste à vendre une partie de son patrimoine immobilier public tout en continuant à l'occuper en tant que locataire pour réduire la dette publique. Une opération juteuse pour l'investisseur acquéreur dès lors que les loyers payés dépassent après quelques années le prix de la revente. ■

SOMMAIRE DU NUMÉRO

Introduction : *Le bureau, entre vide et surenchère* ..... p. 2
Bruxelles, une ville façonnée par le bureau ..... p. 4-6
Juguler les superficies de bureau ..... p. 7-9
Une conversion de bureaux pas toujours vertueuse ..... p. 10-11
L'impact du télétravail sur l'immobilier de bureau à Bruxelles ..... p. 12-13
Manhattan à la gare du Nord ..... p. 14-15
Le quartier Midi entre Monopoly et chaise musicale ..... p. 16-17
Quartier Léopold : résistance urbaine autour de la présence des Institutions européennes ..... p. 18-19
L'immeuble de bureau comme produit financier p.20-21
Sale and Lease Back : un cadeau aux géants de l'immobilier aux frais du contribuable p.22-23
Édito : *Bruxelles n'est pas en Arizona* p.24



BRUXELLES

UNE VILLE FAÇONNÉE PAR LE BUREAU

La géographie du bureau à Bruxelles n'a cessé d'évoluer depuis l'intensification de la tertiarisation dans les années 1960. Aujourd'hui, télétravail, reconversions et diversification des usages marquent une nouvelle phase d'évolution, sans remettre en cause le modèle établi.

Christian Dessouroux (IGEAT)

Ce texte propose de retracer les grandes étapes de cette géographie du bureau, entre essor, rééquilibrage et remise en question d'un modèle qui a façonné Bruxelles depuis deux siècles. Une carte accompagne ce récit, offrant une lecture spatiale de l'occupation de la ville par les bureaux.

AVANT 1960 : L'ÉMERGENCE DES PREMIERS QUARTIERS ADMINISTRATIFS

Dès sa désignation comme capitale de la Belgique en 1831, Bruxelles voit ses fonctions administratives et financières se développer rapidement. Ministères, institutions publiques et grandes entreprises y installent leurs sièges, occupant des hôtels particuliers et maisons de maître ou construisant de nouveaux immeubles à l'architecture soignée, reflet de leur prestige, comme le ministère des Chemins de fer, le Shell Building ou encore la Banque Nationale de Belgique.

Jusqu'aux années 1950, ces bâtiments se concentrent dans un périmètre restreint : le quartier du Parc, centre historique du pouvoir politique et économique, les abords de la cathédrale, où se développe un pôle financier dès la fin du XIXe siècle, ainsi que le quartier Léopold, ancien secteur résidentiel bourgeois en pleine mutation. À ces zones s'ajoute l'axe stratégique de la jonction ferroviaire Nord-Midi, résultat d'expropriations massives et de la destruction d'un habitat populaire dans le centre. Ces ensembles constituent les premiers noyaux tertiaires autour desquels se structurera progressivement le Central Business District (CBD). ❶

La proximité immédiate des principaux organes politiques et financiers constitue un facteur déterminant dans le choix d'implantation des bureaux. À cela s'ajoute l'effet d'agglomération: la concentration des administrations, institutions et entreprises favorise les échanges d'informations et de services, renforçant ainsi l'attractivité de ces quartiers pour les activités tertiaires.

1960-1975 : EXPANSION ET DÉCENTRALISATION

La prospérité économique et la tertiarisation croissante de l'économie favorisent un développement rapide des bureaux dans les années 1960. L'installation des institutions européennes (1958) et de l'OTAN (1967) renforce cette dynamique. L'arrivée d'investisseurs et de promoteurs étrangers transforme le bureau en un actif immobilier à part entière Lire *L'immeuble de bureau…* p.20-21. Les entreprises, tentées de louer plutôt que d'acheter, doivent désormais se plier aux conditions d'un marché dominé par des stratégies spéculatives. De plus en plus d'immeubles de bureaux sont construits sans occupant identifié à l'avance (construction en blanc), favorisant également une certaine uniformisation architecturale et fonctionnelle.

La conception urbanistique fonctionnaliste (on sépare l'habitat du bureau) favorisant l'usage de l'automobile, combinée à l'absence de représentation politique pour défendre l'intérêt des Bruxellois·es, va mener à la destruction de milliers d'habitations remplacées par des immeubles modernes de plus grand gabarit (apparition des immeubles-tours) entourés des nuisances liées au trafic automobile, le tout sur un fond d'exode urbain des classes moyennes, séduites par un habitat périurbain. Faiblement régulé, le marché immobilier est marqué par une politique urbanistique inféodée aux intérêts de la promotion immobilière et une faible résistance de la fonction résidentielle.

> L'arrivée d'investisseurs et de promoteurs étrangers transforme le bureau en un actif immobilier à part entière.

La localisation des bureaux – mués en produit d'investissement – suit désormais de nouveaux critères : des terrains moins chers, une accessibilité améliorée en voiture ou en transports en commun lourds (métro et train). Si les anciens facteurs de localisation restent importants, les nouveaux programmes immobiliers bénéficient d'une plus grande autonomie, d'autant que l'absence de cadre réglementaire général en matière d'affectation du sol limite les contraintes. Le CBD ❶ se densifie autour du quartier Léopold ❶ et de la jonction Nord-Midi, tandis que de nouveaux axes tertiaires émergent à l'est et au sud (avenue Louise ❸, avenue de Tervueren ❹). Le quartier Nord ❺ Lire *Manhattan à la gare du Nord* p.14-15, entièrement rasé dans le cadre du plan Manhattan – un ambitieux projet de quartier d'affaires international imaginé dans les années 1960 –, devait s'inscrire dans cette dynamique. Cependant, la crise économique et pétrolière et l'essoufflement du marché dans les années 1970 en font l'un des plus grands échecs immobiliers de l'époque.

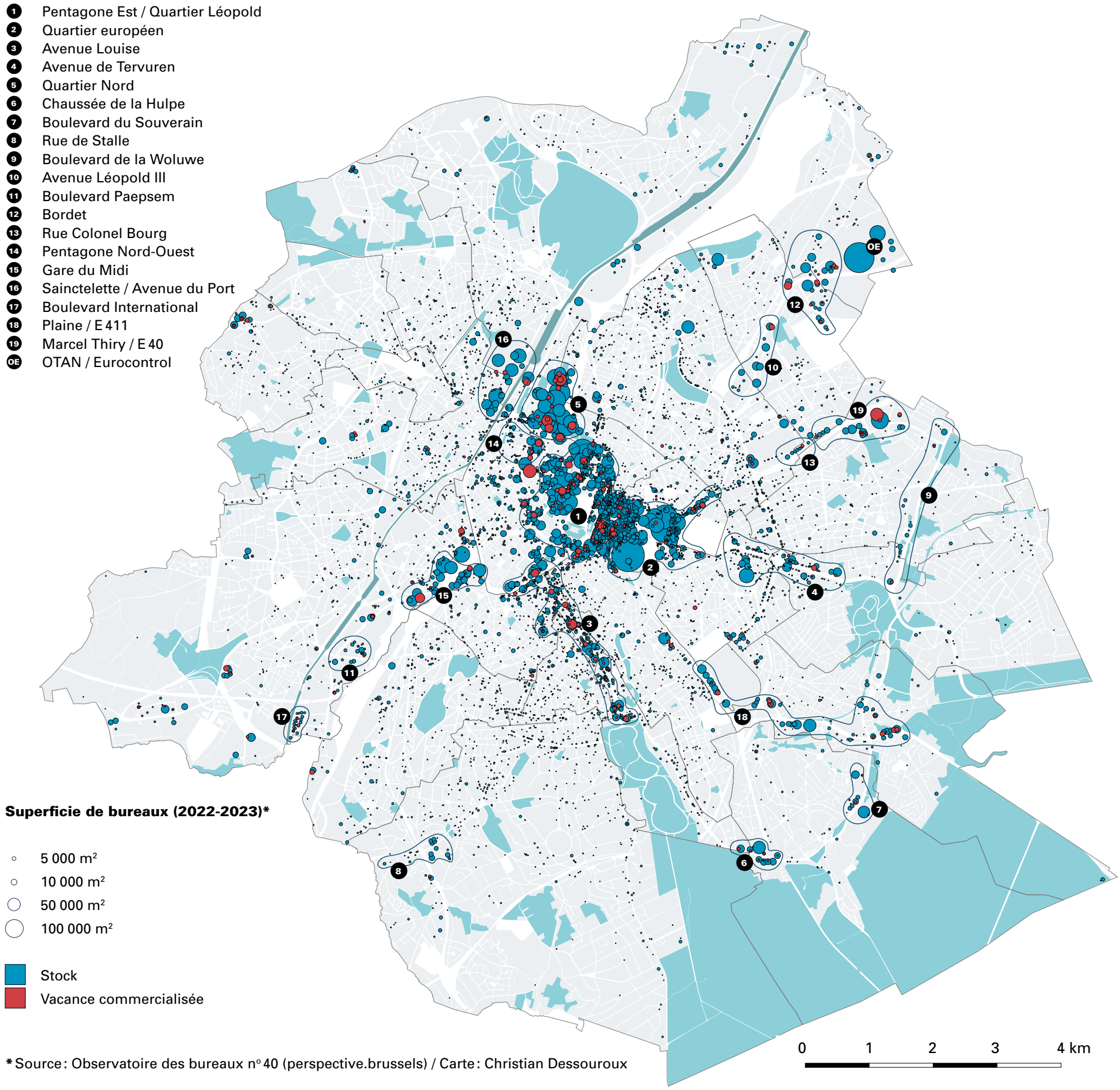
Parallèlement, une logique de décentralisation se met en place, avec deux types de développement distincts :

- Une série de sièges sociaux d'entreprises s'implantent dans des cadres paysagers prestigieux, facilement accessibles en voiture (La Royale Belge, Glaverbel, CBR) ❻ ❼. Les occupants, attentifs à l'image véhiculée par l'architecture et l'environnement, prolongent ainsi la logique des décennies précédentes, mais dans un cadre périphérique, plus proche des quartiers résidentiels du personnel d'encadrement et de direction.
- Un développement plus standardisé de bureaux émerge à proximité des axes routiers (rue de Stalle ❽, vallée de la Woluwe ❾, boulevard Léopold III ❿), principalement porté par des logiques purement immobilières.

1975-1990 : POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT MALGRÉ LA CRISE

À la fin des années 1970, une crise de surproduction frappe le marché des bureaux, ralentissant les nouvelles constructions, surtout dans les quartiers centraux. Plusieurs facteurs expliquent cette stagnation : la crise pétrolière freine les investissements immobiliers, la croissance des emplois administratifs marque le pas et un stock important de bureaux vacants s'accumule. Seule exception : le quartier Léopold et ses extensions autour du parc du Cinquantenaire ❷, où l'implantation des institutions européennes et d'entreprises étrangères se poursuit Lire *Quartier Léopold…* p.18-19.

ENSEMBLES DE BUREAUX EN RÉGION BRUXELLOISE



* Source : Observatoire des bureaux n° 40 (perspective.brussels) / Carte : Christian Dessouroux

En 1979, le premier Plan de secteur pour Bruxelles vise à canaliser les évolutions en cours en définissant des périmètres réservés aux activités administratives Lire *Juguler les superficies de bureau* p.7-9. Certains entérinent des situations existantes, d'autres ouvrent la voie à de nouveaux pôles de développement excentrés, notamment à Jette et Schaerbeek. Mais le développement tertiaire ne se laisse pas coincer dans ces « zones d'activités administratives ». Les bureaux continuent à se déployer là où l'attractivité est la plus forte et la localisation la plus rentable, des situations de fait à leur tour entérinées par les documents de planification ultérieurs, tels que le Plan Régional de Développement (PRD) de 1995 et le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) de 2001.

Dans les années 1980, les pôles décentralisés, amorcés dès les années 1960, poursuivent leur expansion, renforçant le caractère polycentrique du marché des bureaux bruxellois. L'arrivée de firmes étrangères accélère la reconversion de certains zonings initialement dédiés aux activités industrielles et aux « entreprises à caractère urbain », moins rentables, en véritables parcs d'affaires dominés par les bureaux, en particulier ceux des entreprises de services avancés et technologiques, alors en plein essor. C'est notamment le cas le long des boulevards Paepsem 11, Léopold III 12 et Colonel Bourg 13.

1990-2010 : RECENTRAGE DES ACTIVITÉS, STRUCTURATION DES PÔLES SECONDAIRES

Malgré l'avènement de la Région bruxelloise en 1989 et une volonté de mieux encadrer le développement et l'emplacement de nouvelles superficies de bureaux, les années 1990 et 2000 marquent une intensification des dynamiques immobilières sous l'effet de l'expansion de l'Union européenne et du vieillissement du ➡

parc de bureaux, de plus en plus obsolète face aux nouvelles exigences du marché. Ce contexte stimule à la fois la production et la rénovation, avec un double mouvement de recentrage autour des quartiers centraux (14) et d'extension des pôles décentralisés.

Le quartier Nord (5) et le bord du canal se développent après une phase de stagnation prolongée, tandis que le quartier européen (2) s'étend et se densifie avec les adhésions successives de nouveaux pays à l'Union. Dans le même temps, les abords de la gare du Midi connaissent une transformation radicale (15) Lire *Le quartier Midi…* p.16-17. Cette croissance est avant tout portée par le secteur public, belge ou international. Les occupants régionaux, communautaires, fédéraux et européens sont en effet surreprésentés dans le CBD, le quartier Nord et leurs nouveaux appendices le long du canal (KBC, ministère de la Communauté française) (16), de l'avenue de la Toison d'Or (Régie des Bâtiments et ministère des Classes moyennes et de l'Agriculture) et de la rue des Petits Carmes (SPF des Affaires étrangères).

Ce recentrage s'accompagne d'un vaste programme de rénovation : modernisation de nombreuses tours de bureaux, expansion du parc immobilier occupé par les institutions européennes, remise à neuf du bâti de l'après-guerre. La réhabilitation de sites majeurs comme la Cité administrative de l'État et Tour & Taxis participe à cette dynamique. Parallèlement, via de vastes opérations de déménagements, l'immobilier tertiaire se déplace vers des bureaux qui se veulent plus modernes, mieux équipés et plus durables, attirant de nouveaux utilisateurs pour occuper les immeubles vétustes ou sous-équipés, ou laissant ces derniers vides.

Les pôles décentralisés poursuivent leur développement, notamment à Anderlecht (boulevard International) (17), Auderghem et Ixelles (autoroute de Namur et boulevard de la Plaine) (18), Evere (rue Colonel Bourg et boulevard Léopold III) et Woluwe-Saint-Lambert (avenue Marcel Thiry) (19). Profitant d'une bonne accessibilité routière et, dans une moindre mesure, en transport public, ils attirent des activités liées à la recherche, aux médias et aux services techniques avancés.

Avec l'entrée en vigueur du premier PRAS en 2001, la dispersion des bureaux est davantage encadrée, au profit d'une concentration dans des zones spécifiques, notamment autour des gares du Nord et du Midi (15) Lire les articles p.14-15 & p.16-17. Dans le même temps, la forte croissance démographique amorcée au milieu des années 1990 marque un tournant : l'immobilier résidentiel prend progressivement le pas sur le bureau, annonçant une nouvelle phase d'évolution du marché.

> Le contexte de croissance démographique favorise une plus grande mixité fonctionnelle au sein des immeubles de bureaux en opérant une densification élevée dans des quartiers déjà denses.

DEPUIS 2010 : RÉÉQUILIBRAGE, RECONVERSIONS ET NOUVELLES TENDANCES

L'amélioration des infrastructures de transport dans les années 2010, notamment avec la mise en service de la liaison Schuman-Josaphat, du tronçon Diabolo et du réseau de trains S, renforce l'attractivité de certaines zones proches des gares.

Le marché des bureaux reste dominé par les institutions européennes et les administrations publiques, mais la demande évolue vers des espaces plus flexibles, présentés comme énergétiquement performants et mieux connectés aux réseaux de transport. Les quartiers d'affaires historiques (centre-ville, quartier Nord, quartier européen) conservent leur rôle stratégique, malgré une hausse tendancielle des taux de vacance et une multiplication de projets de reconversion ou de démolition-reconstruction dont la consommation carbone est peu ou pas analysée Lire *Une conversion de bureaux…* p.10-11. Parmi les transformations notables, on retrouve l'ancien siège de la CGER à Bruxelles-Ville (transformé en appartements et chambres pour étudiants) (1), celui de la société Solvay à Ixelles (converti en appartements de standing, hôtel, maison de repos et kots étudiants), ou encore la restructuration en cours d'une des deux tours Proximus au quartier Nord (5).

Le contexte de croissance démographique soutenue sert de prétexte pour encourager sans régulation le développement massif de nouveaux logements, favorisant certes une plus grande mixité fonctionnelle au sein d'immeubles et de quartiers longtemps marqués par la monofonctionnalité bureau, comme le quartier européen et le quartier Nord, mais opérant dans le même temps une densification élevée dans des quartiers déjà denses. Cette recomposition urbaine s'observe également dans certaines zones de première couronne (avenue Louise) (3) et de seconde couronne (rue Colonel Bourg, avenue Marcel Thiry, boulevard de la Woluwe) (9) (13) (19), où le déclin du marché des bureaux se traduit par une vague de reconversions en ensembles résidentiels ou mixtes.

La crise sanitaire de 2020 accélère ces mutations en ancrant durablement le télétravail et le travail hybride, réduisant les besoins en surfaces par travailleur et encourageant la flexibilité des espaces Lire *L'impact du télétravail…* p.12-13. Depuis 2013, la superficie totale occupée par l'emploi de bureau diminue sous l'effet de plusieurs dynamiques : la réduction des coûts fixes par les occupant·es par une migration vers des bureaux plus compacts, ainsi que la montée en puissance du coworking et des pratiques de mutualisation des espaces.

Par « emploi de bureau », il faut entendre des postes de travail exercés dans un espace de bureau et impliquant des tâches administratives, organisationnelles ou liées à la gestion et au traitement de l'information. Contrairement à une vision restreinte du travail de bureau limité aux services administratifs et aux sièges d'entreprises, ces emplois se retrouvent dans une grande diversité de secteurs : l'industrie, le commerce, les médias, l'HoReCa, les transports ou encore la logistique.
Au sein d'une entreprise ou d'une administration, ces fonctions englobent aussi bien la comptabilité, la gestion des ressources humaines, la planification de la production, la logistique ou encore les services financiers et juridiques. Elles concernent aussi les activités de réception et de relation clientèle, les services de documentation ou la gestion des flux d'information internes. Autrement dit, les emplois de bureau sont au cœur du fonctionnement de nombreuses structures, qu'elles soient publiques ou privées, et leur rôle dépasse largement le cadre des grandes entreprises tertiaires.

HÉRITAGE ET RENOUVEAU : QUEL AVENIR POUR LE PARC DE BUREAUX BRUXELLOIS ?

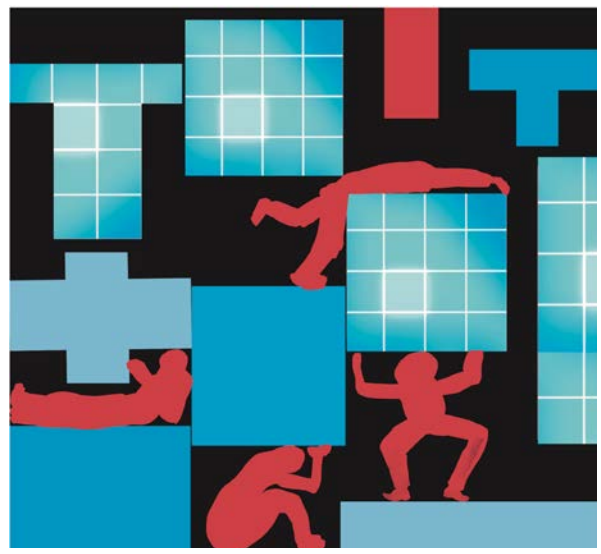
Au fil des décennies, la géographie des bureaux bruxellois a connu des mutations profondes. D'un premier noyau compact dans le centre historique, l'implantation s'est progressivement diffusée vers de nouveaux pôles, façonnant un tissu urbain de plus en plus polycentrique. Cet essor a été porté par des dynamiques économiques et institutionnelles majeures : la tertiarisation, l'expansion des administrations publiques, « l'installation » des institutions internationales et les appétits des promoteurs pour un marché insuffisamment régulé. Il a aussi laissé des traces : destructions massives de quartiers anciens, verticalisation brutale, spéculation foncière et aujourd'hui, une vacance importante qui interroge l'héritage de décennies d'urbanisme monofonctionnel.

Alors que la ville peine à répondre à la crise du logement abordable et à s'adapter aux nouveaux usages du travail, le devenir de ces immenses surfaces tertiaires devient un enjeu crucial. La reconversion ne va pas de soi, freinée par les inerties du marché et des politiques publiques. Après des décennies d'expansion tertiaire, Bruxelles saura-t-elle transformer cet héritage en une véritable occasion pour repenser la ville et adapter ces espaces aux défis sociaux et écologiques qui s'imposent aujourd'hui ? ■

JUGULER LES SUPERFICIES DE BUREAU

Bruxelles est indéniablement une ville tertiaire. Une « vocation » qui a pris corps à partir des années 1960 et que la Région a vaille que vaille tenté d'encadrer au moyen de différents outils de planification, qui n'ont pas toujours porté leurs fruits. Force est de constater que d'importantes superficies de bureaux continuent d'être construites au mépris des besoins essentiels des habitant·es. Tour d'horizon des mesures susceptibles d'endiguer un marché qui reste essentiellement spéculatif.

Claire Scohier (IEB) et Jean-Michel Bleus (ARAU)



À partir des années 1960, le nombre de mètres carrés du parc de bureaux à Bruxelles n'a cessé de croître : de 615 000 m² en 1949, il est passé à 7 000 000 de m² au début des années 1990 pour culminer à plus de 12 000 000 m² aujourd'hui. Pourtant, dès les années 1970, les pouvoirs publics se sont efforcés de mettre en place des mesures et outils de planification pour tenter de cadrer cette prolifération. En 1979, le Plan de Secteur va ainsi déterminer ce qui, dans chaque zone, a ainsi déterminé ce qui, dans chaque zone, pourrait être réalisé en termes d'affectations et de superficie. Sans grand succès, dès lors que le développement des bureaux s'est étendu bien au-delà des limites établies par le Plan. En effet, les dérogations accordées par les communes ont été nombreuses, amenant un dépassement important des quotas initialement prévus[1]. C'est que les communes voient d'un bon œil l'augmentation des surfaces de bureaux sur leur territoire : cela augmente les taxes qu'elles perçoivent, et donc leurs recettes.

La création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 ouvre très rapidement une nouvelle ère en terme de planification. En 1995, la Région fixe ses priorités au travers du Plan régional de développement (PRD). Il prévoit des superficies maximales de bureaux par immeuble et privilégie leur développement dans certaines zones comme les quartiers Nord et Midi.

LES MAILLES À TROUS

Malgré ces outils de planification, en 1999, 47 % des quelque 10 millions de m² de bureaux sont comptabilisés en dehors des zones administratives définies par le Plan[2]. Dans une nouvelle tentative de maîtrise de la croissance des bureaux, la Région adopte en 2001 son premier Plan régional d'affectation du sol (PRAS) et met en place le système de la CaSBA (Carte des soldes de bureaux admissibles). Cette carte concerne les zones mixtes et les zones d'habitation telles qu'identifiées par le PRAS et divise le territoire en 132 mailles dans lesquelles sont indiqués les soldes de m² de bureaux admissibles, précisément pour éviter leur dissémination hors des zones administratives – zones privilégiées pour le bureau. Le suivi des évolutions est censé être assuré et publié via le site web Casba et le potentiel adapté à chaque délivrance de permis[3]. Pour déterminer les superficies supplémentaires admissibles, le PRAS a toutefois fortement surévalué les superficies de bureaux qu'il était possible d'autoriser[4]. Néanmoins, la CaSBA a servi de garde-fou et a permis de refuser certains projets.

> À partir de 2010, le rapport de force entre logement et bureau change.

Le PRAS va aussi imposer une priorité à la réalisation des bureaux dans les quartiers de gare : Nord, Midi et Quartier Léopold. La zone de Schaerbeek-Formation et les zones de chemin de fer seront maintenues en réserve et ne pourront être affectées qu'après la réalisation des quotas de bureaux prévus dans les zones précitées. Toutes ces mesures vont en partie porter leurs fruits. Le total annuellement autorisé pour les bureaux dans le cadre de la CaSBA devient négatif à partir de 2009. Mais le stock total va malgré tout continuer à augmenter jusque 2014 pour atteindre plus de 13 millions de m².

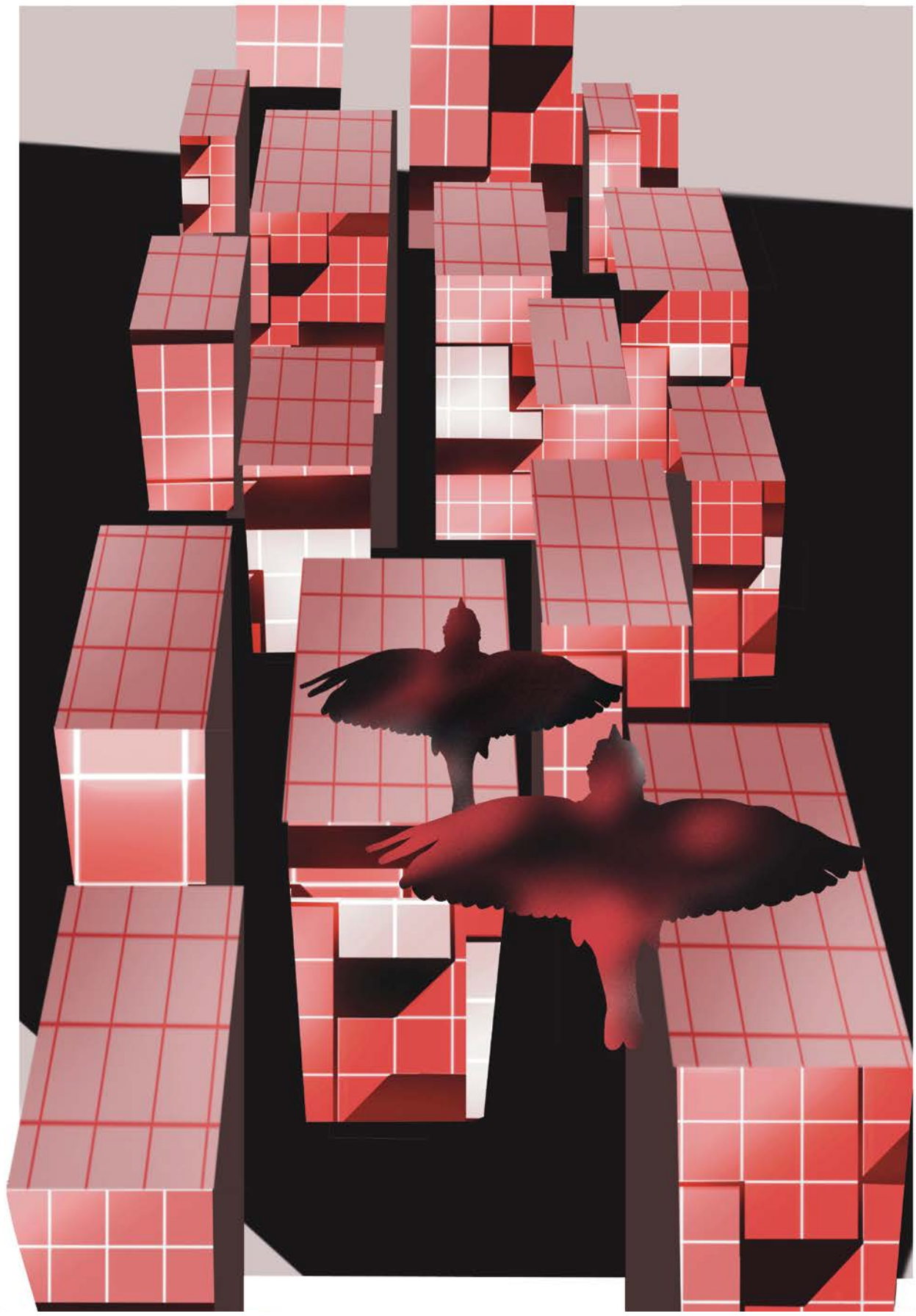
DEUX FONCTIONS FORTES

À partir de 2010, le rapport de force entre logement et bureau change[5]. Déjà en 2007, on observait une surreprésentation de la conversion des bureaux en logements dans les zones administratives. Avec le « PRAS démographique » en 2013, le logement est placé à égalité avec le bureau dans ces zones à titre de « fonction principale ».

À partir de 2014, le stock de bureaux entame une descente pour atteindre en 2022 l'équivalent du stock de 2007 (12,5 millions de m²)[6]. En 2022, les bureaux sont majoritairement présents en zone administrative (57 % de la superficie plancher/construite). L'objectif du PRAS de limiter l'extension des bureaux aux zones administratives a donc été atteint : il a permis de les canaliser dans certaines zones stratégiques.

Au vu de ces résultats, une conclusion facile serait de se féliciter de l'adéquation des mesures prises depuis le PRAS de 2001 et le PRAS démographique pour cadrer la fonction tertiaire en Région bruxelloise – conclusions renforcées par le dernier numéro de l'Observatoire des bureaux de Perspective.brussels qui confirme la réduction récente du stock de bureaux : ce sont 600 000 m² de superficies plancher qui sont sortis du stock depuis 2013, dont 200 000 m² rien que sur la période post-covid (2021-2022). ➡

Les démolitions-reconstructions sont une opportunité pour les promoteurs pour densifier et ainsi augmenter la rentabilité de leurs projets.



Le rapport reconnaît néanmoins que cette diminution générale du stock de bureaux masque des situations différentes : à côté des disparitions définitives de bureaux (suivies généralement d'une conversion vers d'autres fonctions, essentiellement le logement) Lire *Une conversion de bureaux…* p. 10-11, certaines sorties du stock sont temporaires (rénovation lourde voire démolition/reconstruction). En effet, les seuils de superficies de bureaux autorisées ayant été quasi atteints partout, on assiste à d'importantes opérations de démolition-reconstruction des superficies existantes pour procéder à une densification des surfaces démolies et reconstruites au nom de la mixité des fonctions – comme dans les tentatives de Plan d'aménagement directeur (PAD) au quartier Midi et dans le quartier européen. Les superficies de bureaux sont démolies pour être remplacées par un nombre quasi équivalent de superficies de bureaux auxquelles les promoteurs ajoutent des superficies importantes de logements. Ainsi au quartier Nord, le WTC-ZIN est passé de 91 000 m² de bureaux à 75 000 m² de bureaux additionnés de 14 000 m² de logement et 16 000 m² d'hôtel ! Ou encore le CCN avec le projet Nör, doté d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) sur mesure, qui démolit 78 000 m² de bureaux pour les remplacer par 90 000 m² de bureaux auxquels sont ajoutés 60 000 m² de logements Lire *Manhattan à la gare du Nord* p. 14-15. Ces démolitions-reconstructions représentent donc aussi une opportunité, pour les promoteurs, de densifier et d'ainsi augmenter la rentabilité de leurs projets.

Ces constructions de bureaux neufs émergent alors que le dernier rapport de l'Observatoire des bureaux 2024 constate que le taux de vacance des bureaux, qui était décroissant depuis 2009, est reparti à la hausse après 2018, timidement dans un premier temps, mais plus fortement en 2023, notamment en raison de l'effet combiné de la crise sanitaire Lire *L'impact du télétravail…* p. 12-13 de 2020 et de la crise énergétique de 2021. En conséquence, le rapport s'inquiète de l'occupation effective des 600 000 m² de nouveaux espaces pour lesquels un permis est déjà délivré, sans compter les projets qui n'ont pas encore fait l'objet de demande de permis. Ceux-ci vont être construits dans un contexte d'augmentation de la vacance alors qu'il y a peu de nouveaux arrivants : que ce soit au quartier Nord ou au quartier Midi Lire *Le quartier Midi…* p. 16-17, on assiste surtout à des déménagements d'acteurs déjà présents dans la Région.

SE SAISIR DU PRAS POUR MIEUX CADRER

Nul doute que le processus de révision du PRAS, dénommé *Share the City* et entamé sous la précédente législature, est une excellente occasion d'améliorer les outils de planification qui encadrent la fonction bureau. Ceci, combiné à la multitude de rapports produits par Perspective.brussels et l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), nous permet de disposer de moult données d'évaluation. Certaines pistes ont déjà été esquissées mais nombre de celles-ci visent surtout à concentrer les superficies de bureaux autour des grands nœuds de communication, ce qui a du sens mais est déjà en train de se réaliser. Elles visent aussi à stimuler l'augmentation de la mixité fonctionnelle dans les zones administratives – ce qui est également en cours mais avec en prime une intense densification de territoires souvent déjà très denses. L'Observatoire des fonctions urbaines 2021-2022 observe ainsi une densification de 58 m²/ha par an dans les zones administratives, ce qui est supérieur à celle des zones d'habitation (34,2 m²/ha)[7].

D'autres mesures nous paraissent essentielles et ont parfois été esquissées. Ainsi, les zones administratives s'étalent aujourd'hui au-delà des quartiers centraux et de gare, jusqu'en troisième couronne et peuvent à l'heure actuelle accueillir du bureau sans limite. Il serait pourtant utile d'y instaurer également des seuils maximaux, même lorsqu'il s'agit de zones bien desservies en transport en commun. Les zones d'intérêt régional (ZIR) prévoient également des superficies de bureaux qui sont dans

le contexte actuel surnuméraires. En ce sens, la CaSBA devrait être mise à jour et inclure les zones administratives.

En vue de contrer le désir des communes de développer du bureau dans le seul espoir de collecter plus de taxes, les PPAS ne devraient pas pouvoir déroger aux seuils fixés dans le PRAS. Les plus gros projets immobiliers – ceux dépassant par exemple 10 000 m² – devraient faire l'objet d'un certificat d'urbanisme qui indiquerait si un projet peut être autorisé, et à quelles conditions. Un tel certificat permettrait ainsi de débattre des grandes lignes des projets (répartition des fonctions, densité, gabarits) à un stade plus précoce de leur développement et d'obtenir des garanties sur l'équilibre entre les affectations possibles et leur adéquation par rapport au territoire concerné [8].

Par ailleurs, le bureau se cache parfois derrière d'autres affectations, occasionnant un déséquilibre des fonctions dans certaines zones du PRAS dont la définition est large. On pense notamment aux activités productives. Celles-ci englobent les « *activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels ainsi que les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire* ». La catégorie d'activités « *de production de biens immatériels* », créée avec le PRAS de 2001, visait à permettre son implantation là où le bureau au sens strict du mot était interdit ou fortement limité (en zone d'industrie urbaine/ZIU, en zone de forte mixité…). Le but était d'encourager l'installation de structures liées à la « *nouvelle économie de la connaissance* ». Dans les faits, on constate que ces immeubles ont surtout été occupés par des bureaux, tous secteurs confondus. Dans la mesure où ce type d'activité productive immatérielle peut aisément trouver place dans le tissu urbain, contrairement aux activités productives matérielles qui peinent à rester en Région bruxelloise, même là où elles sont censées constituer l'activité principale (ZIU et zone d'entreprise en milieu urbain, ZEMU), il serait opportun de revoir la définition du PRAS afin de scinder la définition de ces différentes activités productives. Cela permettrait d'empêcher que le bureau ne colonise encore des espaces dédiés prioritairement à d'autres fonctions.

Outre les activités de production immatérielle, il conviendrait d'assimiler les « *services intégrés aux entreprises* » à des activités de bureaux. En effet, ces dernières prennent également le dessus sur les activités productives matérielles dans les ZEMU, telle l'installation d'Unilever dans la ZEMU de Biestebroeck sur le site City Dox. Cela clarifierait, par la même occasion, le fait que ces « *services intégrés aux entreprises* » doivent être soumis à des charges d'urbanisme, tout comme le bureau. Le flou de la définition a contribué surtout à servir des intérêts privés, notamment ceux de la promotion immobilière qui peut mieux rentabiliser son foncier en développant des activités de bureau. D'ailleurs le dernier numéro de l'Observatoire des fonctions urbaines 2021-2022 de Perpective.brussels assimile les activités de production de biens immatériels et les services intégrés aux entreprises aux bureaux pour réaliser ses analyses.

AGIR SUR LA FISCALITÉ ET LES CHARGES D'URBANISME

Le secteur du bureau est particulièrement concerné par une obsolescence programmée. Les spécialistes reconnaissent que les bâtiments de bureaux « périment » plus vite qu'avant. Les buildings d'après-guerre pouvaient avoir des durées de vie de cinquante ans. Un bureau moderne est aujourd'hui jugé obsolète après quinze ans [9]. Et même si tout un discours est aujourd'hui créé sur la nécessaire rénovation du bâti, force est de constater que dans les faits la démolition-reconstruction reste très présente notamment dans le bureau : WTC, KBC, CCN, Lebeau, Brouck'R… On sait pourtant aujourd'hui que, même sur une période d'exploitation de trente ans, une opération de rénovation-transformation a un meilleur bilan carbone qu'une opération de démolition-reconstruction [14]. Mais les promoteurs invoquent les vertus de la mixité des fonctions pour justifier la destruction d'un ensemble de bureaux qui sera, pour partie, remplacé par du bureau… et pour être exonéré de précompte immobilier pendant toute la période du chantier. Les incitants fiscaux devraient toujours être en faveur de la rénovation, et en cas de reconversion en logement, les instruments fiscaux devraient favoriser le logement abordable [10]. Or le nouveau gouvernement fédéral s'oriente dans le sens inverse en proposant d'élargir le champ d'application du taux de TVA réduit à 6 % pour les opérations de démolition-reconstruction, alors que ce taux réduit avait été supprimé en fin de législature. On pourrait aussi imaginer une taxe sur les bureaux vides (à l'instar de ce qui existe pour les logements), qui encouragerait les opérations de réhabilitation au lieu de la démolition, très coûteuse au niveau environnemental.

Enfin, on pourrait s'inspirer du projet de nouvel arrêté sur les charges d'urbanisme [11] qui prévoit de majorer le montant de ces charges « *dans les quartiers où la densité de bureaux est égale ou supérieure à quatre fois la moyenne régionale* ». Ce montant est majoré à 283 €/m² au lieu de 177. En tout état de cause, des données telles que la vacance tertiaire à l'échelle de la Région doivent absolument être prises en compte pour guider les décisions : il serait absurde de laisser construire des nouveaux bureaux dans un quartier (sous prétexte que la densité de cette fonction y serait peu élevée) alors que, dans le même temps, des centaines de milliers de mètres carrés de bureaux vides sont disponibles ailleurs dans la Région.

> Les incitants fiscaux devraient toujours être en faveur de la rénovation ou de la reconversion en logement abordable.

SI DÉSARMÉES QUE ÇA ?

Les autorités politiques sont souvent décrites comme désarmées face aux intérêts financiers des promoteurs immobiliers privés. Elles ont pourtant le pouvoir de contraindre la production de bureaux en édictant les normes, les plans, les règlements ; encore faut-il que ceux-ci soient lisibles, respectés et qu'ils empêchent les dérives par trop de places laissées à des négociations opaques. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que les plans réglementaires ne sont que des outils, des moyens à mettre au service d'une fin : l'intérêt des usager·es et habitant·es de Bruxelles. À force de courir derrière l'investisseur, nos autorités se privent souvent de leur pouvoir d'agir et, par la même occasion, du pouvoir d'agir des habitant·es. Les nombreuses données fournies aujourd'hui notamment par Perspective.brussels et l'IBSA sont un premier pas vers la compréhension des mécanismes à l'œuvre sur notre territoire. Encore faut-il procéder ensuite à l'arbitrage des conclusions à en tirer. Et pour nous, cet arbitrage doit pencher en faveur de la valeur d'usage et non de la valeur marchande. ■

1. M. DE BEULE, « Bureaux et planification, une succession d'occasions manquées » in *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, AATL, juin 2009, p. 79.
2. M. DE BEULE, « Bureaux et planification. Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées », *Brussels Studies* n° 36, 2 mars 2010, p. 10.
3. Signalons que, malheureusement, le site est depuis plusieurs mois inaccessible, « *les données n'étant pas à jour* ».
4. TH. KUYKEN, « De l'urbanisme sauvage à la planification de coulisse », *Bruxelles en mouvements* n° 224-225, septembre 2009.
5. Observatoire PU 2018-2021.
6. Perspective.brussels, « Observatoire des permis d'urbanisme 2018-2019 », avril 2024, p. 22.
7. *Ibidem*, p. 79.
8. Lire à ce sujet C. SCOHIER, B. DELORI et M. ROSENFELD, « L'Urban Ruling une autre manière de se faire rouler », *Bruxelles en mouvements* n° 329, avril 2024.
9. Lire notamment « La conversion des bureaux à l'appui du projet régional. Un outil pour accélérer la production de logements ? », *About #* 8, avril 2024.
10. Lire C. SCOHIER, « Arrêter de casser la ville ! Bilan carbone de la démolition-reconstruction vs. rénovation », *Bruxelles en Mouvements* n° 314, 2021.
11. Ce projet de nouvel arrêté était sur la table du gouvernement en 2024 mais n'a pas été adopté avant les élections. Son sort dépendra de la future majorité régionale. Voir ARAU, *Nouvel arrêté « charges d'urbanisme » : bien, mais pas top*, 6 février 2024.

UNE CONVERSION DE BUREAUX PAS TOUJOURS VERTUEUSE

Les transformations d'immeubles tertiaires pour y accueillir d'autres fonctions (logements, équipements, etc.) ont le vent en poupe. Entre 1997 et 2022, près de deux millions de mètres carrés de bureaux ont ainsi été convertis : un phénomène en pleine croissance, qui devrait encore s'amplifier dans les années à venir vu la tendance à la baisse de la demande en bureaux. Comment cette ressource de bâti, parfois très récente, peut-elle répondre aux enjeux sociaux et environnementaux ?

Jean-Michel Bleus (ARAU)

300 000 m² de bureaux vendus par la Commission européenne Lire *Quartier Léopold*… p.18-19, 150 000 m² mis en vente par la SNCB Lire *Le quartier Midi*… p.16-17 : ces deux opérations d'envergure, qui ont fait l'actualité ces derniers mois, reflètent la tendance générale de diminution de l'occupation des superficies de bureaux à Bruxelles. Déjà à l'œuvre avant la crise sanitaire du Covid, ce phénomène devrait se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir Lire *L'impact du télétravail*… p.12-13, comme le souligne le dernier numéro de l'Observatoire des bureaux [1]. Réutiliser ces bâtiments libérés, ainsi que ceux qui composent le million de mètres carrés de bureaux vides comptabilisés en 2022, permettrait d'éviter la construction de bureaux neufs, construction synonyme d'importantes émissions de gaz à effet de serre mais aussi de bétonisation des quartiers, pour certains déjà très denses. Parallèlement, convertir une partie de ces superficies inoccupées permettrait d'augmenter l'offre en logements abordables, qui manquent cruellement à Bruxelles. Dans les faits, la construction de bureaux neufs ne s'est pas arrêtée et les conversions en logements d'anciens ensembles de bureaux ne produisent que des logements à prix (très) élevés : la faute à la « loi du marché », aveugle aux enjeux écologiques et sociaux.

> Les conversions en logements d'anciens ensembles de bureaux ne produisent que des logements à prix (très) élevés.

LA CONSTRUCTION DE BUREAUX NEUFS NE RÉPOND QU'À DES INTÉRÊTS FINANCIERS

Bien que le stock total de bureaux à Bruxelles soit en baisse constante depuis plus de 10 ans, la vacance reste élevée. Malgré les nombreuses opérations de conversion d'anciens bureaux en d'autres fonctions (principalement du logement), le stock de bureaux vides s'élevait, en 2022, à 1 080 875 m², soit 126 000 m² de plus qu'en 2018 [2]. Au regard de ces chiffres, comment expliquer que des projets de construction de bureaux neufs continuent à se développer et à être autorisés par la délivrance de permis ?

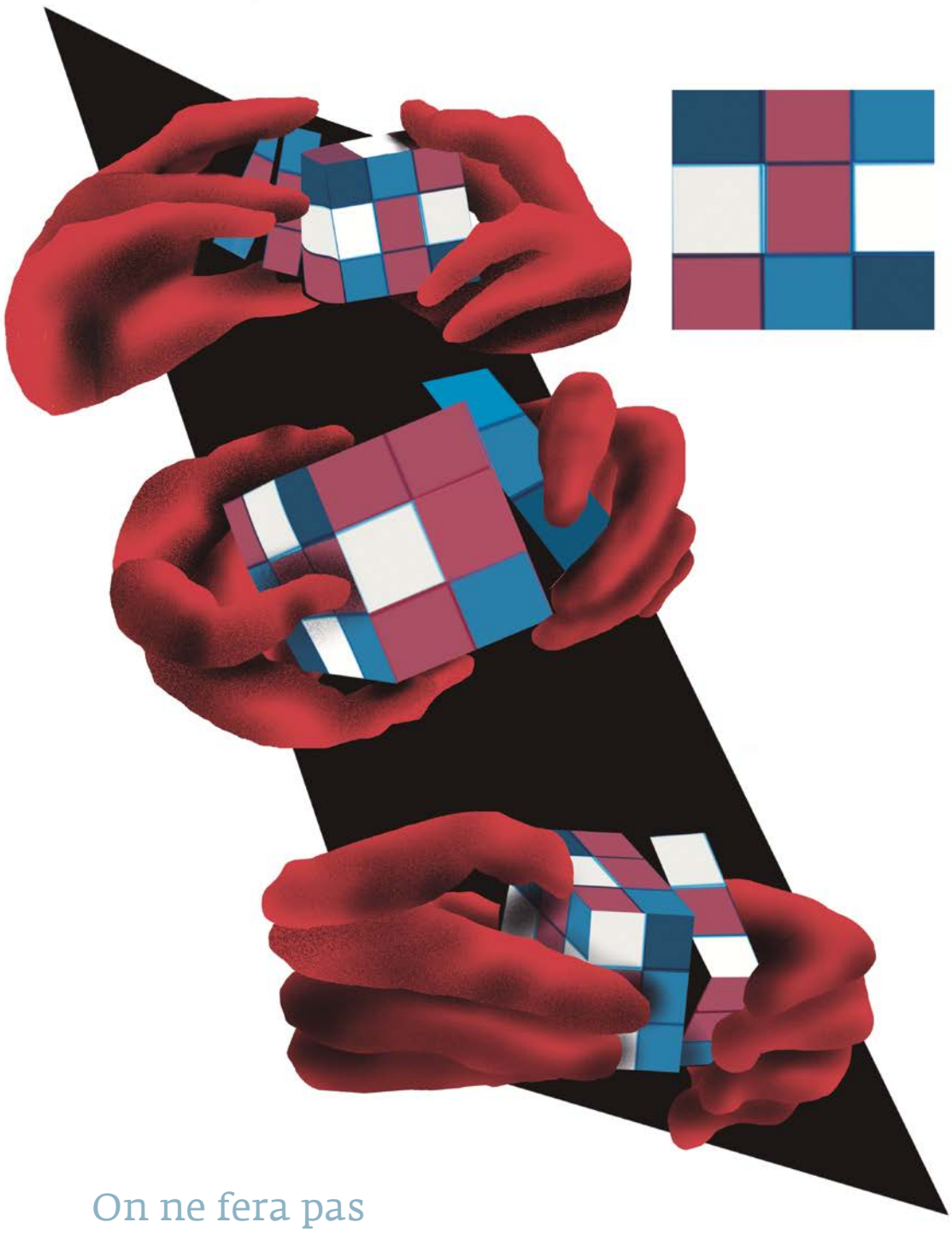
L'argument de la localisation est souvent évoqué : les bureaux vides se retrouveraient surtout en deuxième couronne, dans des quartiers mal desservis en transports en commun et qui manquent des « aménités » qui seraient demandées par les employé·es. Les taux de vacance sont en effet plus élevés dans ces quartiers de deuxième couronne ; mais si l'on prend en compte le nombre absolu de mètres carrés, le tableau est tout autre. Les quartiers centraux, plus « prisés », sont en effet ceux où l'on retrouve le plus de superficies disponibles : 237 867 m² dans le centre, 161 114 m² dans le quartier Nord, 185 026 m² dans le quartier européen, 120 094 m² dans le quartier Louise ou encore 49 673 m² dans le quartier du Midi. Une autre objection souvent avancée est que les bureaux vides sont ceux qui ne sont plus adaptés aux « standards » actuels, que ce soit en matière de confort pour les usager·es ou de performances énergétiques/environnementales.

Si un bâtiment neuf offre de meilleures performances qu'un bâtiment ancien (même rénové), il faut bien évidemment prendre en compte l'ensemble de l'opération quand il s'agit d'établir un bilan carbone. Or, une construction neuve (que ce soit sur un terrain non-bâti ou suite à une démolition) demande considérablement plus de matériaux qu'une rénovation, et émet donc considérablement plus de gaz à effet de serre [3]. Mais la demande en superficie de bureaux se concentre sur le segment du neuf/lourdement rénové, ce qui permet le maintien de prix de vente ou de location élevés, et donc la forte rentabilité exigée pour ces produits financiers que sont les immeubles de bureaux Lire *L'immeuble de bureau*… p.20-21.

DE NOUVEAUX LOGEMENTS MAIS PAS ABORDABLES

La conversion de bureaux est une source importante de la création de nouveaux logements à Bruxelles : « *en 2021, la conversion de bureaux est à l'origine d'environ 23 % des superficies nouvellement créées en logements* » [4]. Mais ces opérations produisent des logements (très) chers : ainsi, sur plus de deux mille logements produits en 2021 et 2022, seuls douze étaient « à caractère social », soit moins de 0,6 % ! Selon Perspective.brussels [5], 60 % du million de mètres carrés de bureaux vides seraient potentiellement convertibles. Ce n'est pas pour autant qu'ils seront convertis. Il existe en effet une série d'obstacles que nous abordons ci-dessous. La Task Force Bureaux (chargée d'analyser, de réfléchir et de définir une stratégie publique pour améliorer la reconversion des bureaux) a estimé que seuls 20 % des bureaux vides pourraient réellement être transformés en logements. Ce pourcentage est obtenu en ne prenant en compte que les bâtiments totalement vides, partant du postulat que les surfaces vides « disséminées » dans des immeubles encore en partie occupés ne sont pas mobilisables…

Produire plus de logements (et surtout plus de logements abordables !) via les conversions de bureaux demande une intervention décidée et forte des pouvoirs publics ainsi qu'un changement de modèle, voire de « culture », de la promotion immobilière privée.



On ne fera pas l'économie d'une vraie politique foncière publique, à commencer par l'arrêt de toute vente de terrain ou bâtiment public au privé.

Pour répondre au problème des surfaces vides « disséminées », deux pistes peuvent être avancées. D'une part, les pouvoirs publics devraient encourager les déménagements de bureaux afin de libérer des bâtiments entiers, plus facilement convertibles du point de vue du « business model » actuel des gros promoteurs privés, qui se porte, de plus en plus, sur des opérations immobilières de grande ampleur. Une autre option, plus fondamentale, serait d'inciter ces promoteurs à changer de modèle ou à favoriser l'émergence d'autres types d'acteurs, à même de procéder à des interventions plus « ponctuelles ».

De par leur typologie (grands plateaux, grande profondeur, hauteur des plafonds, etc.), certains immeubles de bureaux se prêteraient plus difficilement à une conversion en logements respectant en tout point les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Là aussi, des solutions existent : la grande profondeur des plateaux peut ainsi permettre la création de terrasses ou de petits logements mono-orientés. Si certains immeubles de bureaux ne s'avèrent pas convertibles en logements classiques, ils peuvent, par exemple, être adaptés à la création de logements étudiants, qui manquent à Bruxelles, particulièrement dans le segment bon marché. Les normes d'habitabilité des logements de l'actuel RRU sont pensées en fonction de la construction neuve ; des normes plus adaptées pourraient s'appliquer pour les opérations de réhabilitation et de conversion, tout en évitant, bien sûr, la production de logements de piètre qualité.

Au-delà de ces politiques incitatives, les pouvoirs publics peuvent prendre des mesures contraignantes d'encadrement du marché. La Région et, dans une moindre mesure, les communes disposent à cette fin de tout un « arsenal » qui peut être complété et renforcé : plans réglementaires avec quotas de logements et quotas de logements abordables ; système des charges d'urbanisme favorisant les fonctions moins rentables [6] ; adoption du projet d'ordonnance visant l'« imposition » d'un quota de 25 % logements abordables dans les « gros » projets de logements privés [7], etc.

Plus globalement, des mesures doivent être prises pour limiter les prix du foncier. Si les dispositifs cités ci-dessus peuvent en partie y contribuer, ils ne sont pas suffisants et doivent être complétés, par exemple par un mécanisme de captation des plus-values qui permettrait de limiter la spéculation foncière. On ne fera pas non plus l'économie d'une vraie politique foncière publique, à commencer par l'arrêt de toute vente de terrain ou bâtiment public au privé : on a trop souvent vu des immeubles de bureaux publics être vendus au privé sans aucune condition d'y créer des logements abordables.

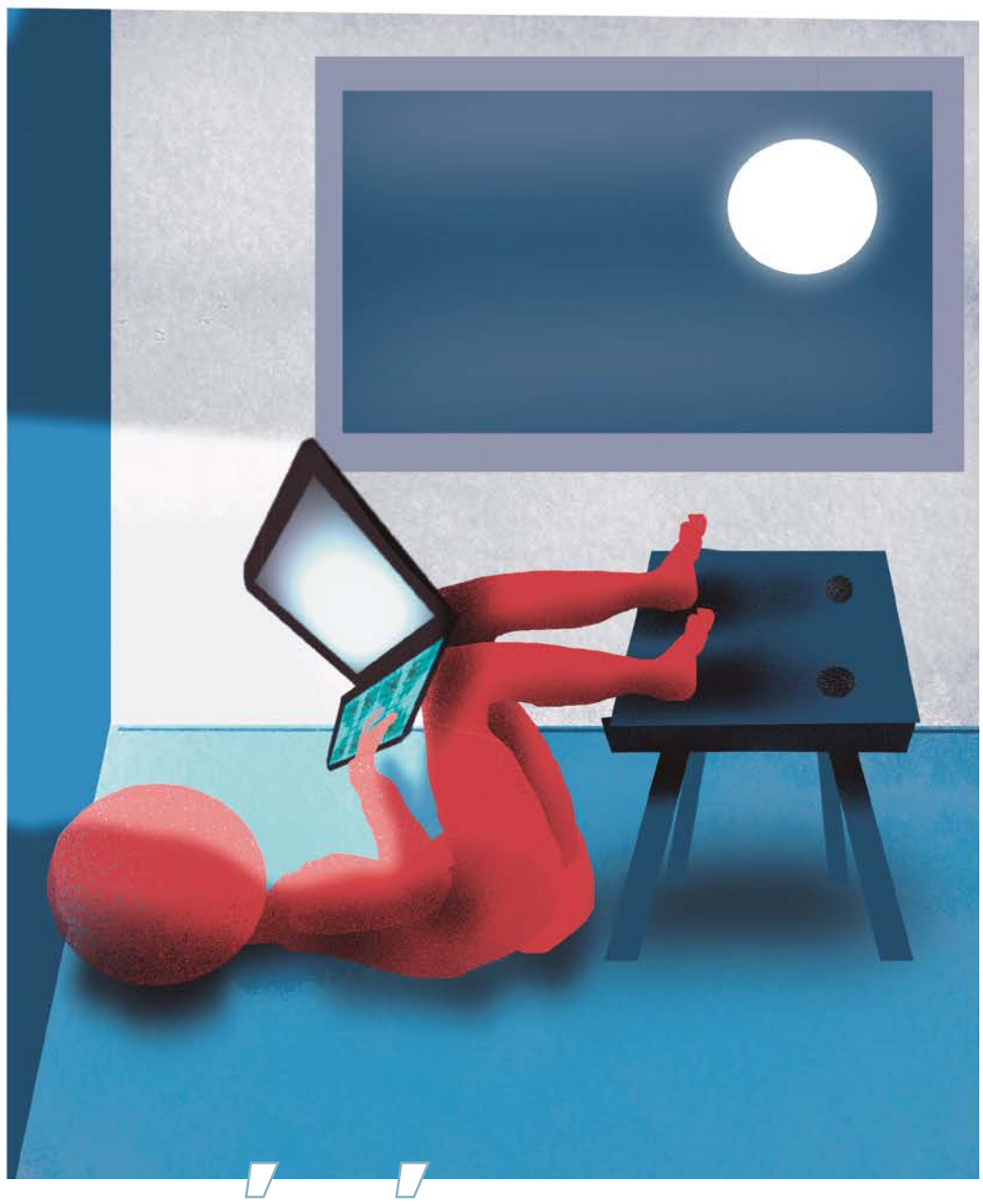
Ces différentes mesures d'encadrement et de contrainte du marché doivent prendre une forme réglementaire. À l'heure actuelle, la « mode » est plutôt à la négociation au cas par cas, une pratique qualifiée d'« urban ruling » [8]. Selon ce principe, les autorités (Région et communes concernées, secondées d'administration ou encore du maître architecte) négocient avec les promoteurs afin d'établir, le plus en amont possible, les grandes lignes des projets (répartition des fonctions, gabarits) qui prennent alors la forme de « project lines ». Ces négociations se déroulent en-dehors de tout cadre légal, sans débat public ni participation citoyenne : les « lignes directrices » qui en découlent ne font en outre l'objet d'aucune évaluation de leurs impacts. Même si des outils comme les PAD et les PPAS sont en eux-mêmes critiquables, ils ont le mérite de s'inscrire dans un cadre légal.

LE PUBLIC DOIT CONTRAINDRE LE MARCHÉ PRIVÉ

Bruxelles connaît depuis de longues années une pénurie chronique de logements abordables ; dans le même temps, elle fait face à des impératifs écologiques tels que la diminution drastique des émissions de gaz à effet de serre et la limitation de la bétonisation. Dans ce contexte, disposer de plus d'un million de mètres carrés de bureaux vides est une opportunité à ne pas laisser passer. D'une part, la disponibilité de ce stock permet d'éviter la construction de bureaux neufs, synonyme d'émissions de CO_2 bien plus élevées que la rénovation, et de bétonisation de la ville, bétonisation qui dégrade le cadre de vie de quartiers où la densité excessive et le manque d'espaces (ou)verts menacent l'habitabilité.

D'autre part, la conversion de ces bureaux vides permettrait de répondre, en partie, au manque de logements abordables. La « loi du marché » a jusqu'à présent permis la création de plus de 1 250 000 m² de logements à partir de bureaux vides… mais presque aucun logement abordable. Outre son incapacité à produire du logement abordable (et pas uniquement dans le cadre de transformations de bureaux), la « loi du marché » conduit aussi à la construction de bureaux neufs malgré l'abondance de surfaces disponibles qui mériteraient d'être réhabilitées. La Région a dans ses mains une série d'outils pour pallier les manquements du marché ; la prochaine majorité aura la responsabilité d'améliorer et de finaliser ce travail et, plus largement, de définir une vision et de la traduire en mesures contraignantes plutôt que tenter de « convaincre » la promotion immobilière privée à coup de négociations au cas par cas. ■

1. Perspective.brussels, *Observatoire des bureaux* n° 40, « État des lieux 2021 et 2022 / Pipeline », mars 2024.
2. Ces données ne tiennent pas compte de la vacance cachée (surfaces qui ne sont pas mises en location ou vente) ni de la vacance grise (surfaces sous-utilisées ou inoccupées mais non déclarées comme telles).
3. C. SCOHIER, « Arrêter de casser la ville ! Bilan carbone de la démolition-reconstruction… », *Bruxelles en Mouvements* n° 314, 2021.
4. Perspective.brussels, *idem*.
5. « La conversion des bureaux à l'appui du projet régional. Un outil pour accélérer la production de logements ? », *About #* 8, avril 2024.
6. ARAU, *Nouvel arrêté « charges d'urbanisme » : bien, mais pas top*, 6 février 2024.
7. ARAU, *Bientôt 25 % de logements « sociaux » dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et réalité…*, 27 mars 2024.
8. C. SCOHIER, B. DELORI et M. ROSENFELD, « L'Urban Ruling une autre manière de se faire rouler », *Bruxelles en mouvements* n° 329, 2024.



L'IMPACT DU TÉLÉTRAVAIL

SUR L'IMMOBILIER DE BUREAU À BRUXELLES

L'essor du télétravail, qui a connu une croissance accélérée à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19, induit des transformations profondes dans le paysage des bureaux bruxellois. Ces transformations ne sont bien sûr pas sans conséquences sur les personnes qui travaillent et habitent dans la capitale.

Mathieu Strale (IGEAT)

Le télétravail, associé à l'organisation en « flex-office » (donc sans poste de travail fixe), bouleverse les modalités d'occupation des espaces de travail. La mutualisation des espaces de travail conduit en fait à une baisse significative des besoins immobiliers.

UNE REDÉFINITION DES BESOINS EN BUREAUX

Les spécialistes de l'immobilier de bureau estiment que le télétravail pourrait induire une baisse de 50 % de l'espace de bureau par télétravailleur·euse. Dans ce contexte, Bruxelles est d'autant plus concernée que le recours au télétravail est plus fort dans les grandes entreprises de service, publiques ou privées [1], et que ces entreprises sont surreprésentées dans la capitale. Plus de 40 % des travailleur·euses actif·ves dans la capitale auraient recours au télétravail d'après les estimations actuelles, d'abord dans les grandes structures. Or, ce sont ces mêmes grandes entreprises qui ont la plus grande marge de rationalisation de leurs bureaux. Selon des estimations du courtier immobilier Cushman & Wakefield, 100 000 m² de bureaux (soit un peu moins d'1 % du parc) pourraient « disparaître » chaque année du parc immobilier bruxellois en raison du développement du télétravail.

Les acteurs multisites, comme les acteurs bancaires, la Commission européenne ou la Régie fédérale des bâtiments, recentrent leurs activités sur des localisations stratégiques, notamment le quartier européen, le centre-ville (y compris le long du piétonnier) et le quartier Nord.

En 2021, il était prévu que la Commission européenne réduise son parc de bureau de 200 000 m² d'ici 2030, soit environ 25 % de son espace de bureau. Trois ans plus tard, cette stratégie s'est amplifiée, avec une réduction prévue atteignant désormais 240 000 m², 20 % de plus qu'anticipé. Cette décision est motivée par la généralisation du travail hybride et les coûts croissants liés à l'énergie. De même, la Régie fédérale des bâtiments entend quitter la tour des finances, ainsi que plusieurs grands sites de bureaux proches des gares du Nord et du Midi dans les prochaines années. Le choix des bâtiments mis en vente est fonction de leur consommation d'énergie [2], mais aussi de leur loyer élevé – conséquence notamment des opérations de revente et prise en location menées sous la direction de Didier Reynders au début des années 2000 Lire *Sale and Lease Back…* p.22-23. Le secteur bancaire et des assurances, qui avait déjà fortement réduit son nombre d'implantations à la suite de réductions massives de personnel, continue également sa logique de recentrage dans la capitale.

Parallèlement, des entreprises ayant un moins grand nombre d'implantations, voire un seul site principal dans la capitale, telles que KBC, Proximus et Engie, revoient et réduisent leurs implantations pour mieux intégrer ces nouvelles dynamiques.

On le voit, ces ajustements ne sont pas uniformément répartis. Les quartiers centraux, modernes et bien desservis, émergent comme les espaces attractifs, tandis que les zones périphériques ou dotées de bâtiments plus anciens subissent un risque accru de vacance immobilière Lire *Bruxelles, une ville façonnée par le bureau* p.4-6.

Cette redistribution reflète une stratégie de rationalisation économique des entreprises, mais pose également des questions sur l'avenir de ces espaces laissés vacants. En l'absence d'une intervention publique structurée, ces mutations pourraient renforcer la polarisation entre quartiers recherchés par les acteurs immobiliers et zones en déclin, aggravant ainsi les inégalités territoriales au sein de la Région bruxelloise Lire *Une conversion de bureaux…* p.10-11. Le Bureau Bruxellois de la Planification (Perspective.brussels) souligne également que la demande en bureaux de seconde main est en déclin, accentuant ainsi la nécessité d'une politique proactive de reconversion pour éviter une prolifération de friches immobilières. Des reconversions vers d'autres types d'activités, comme des espaces d'enseignement, des crèches, des maisons de retraite et bien sûr du logement interviennent à Bruxelles.

IMPACT SUR LES TRAVAILLEUR·EUSES

Le télétravail qui bouleverse les modalités d'occupation des espaces de travail a évidemment aussi des impacts sur les (télé-)travailleur·euses.

Ainsi, notre étude en cours sur l'impact social du télétravail dans la capitale[3] laisse apparaître des résultats contrastés. Si en moyenne le télétravail est vécu positivement, les raisons de ce vécu positif et les clivages qu'il crée ou renforce méritent d'être évoqués.

Ainsi, nombre de télétravailleur·euses voient cette organisation du travail comme un moyen de ne plus devoir se rendre sur le lieu de travail, évitant ainsi le stress et le temps perdu liés aux trajets, le bruit et l'inconfort sur le lieu de travail en particulier dans les entreprises ayant recours au flex-desk. C'est aussi vu comme une alternative à l'impossibilité de bénéficier d'un temps partiel ou d'un départ à la retraite anticipé, ou encore comme un moyen de se libérer, au moins partiellement, de la pression hiérarchique.

Le télétravail est aussi vécu différemment en fonction des conditions d'habitat. La littérature scientifique et la presse immobilière estiment en majorité que le recours au télétravail induirait la recherche de logements plus grands, disposant d'espaces extérieurs. En parallèle, le télétravail pousserait certains ménages à aller habiter plus loin, quitte à faire une longue route, mais moins fréquemment. Cette migration accrue vers la périphérie est l'hypothèse retenue par le Bureau Fédéral du Plan pour ses perspectives d'évolution de la population. Selon ses anticipations, à l'horizon 2040, la population bruxelloise serait 6 % moins nombreuse par rapport à un scénario n'intégrant pas une augmentation du recours au télétravail. De fait, les chiffres récents sur la sortie de ménages bruxellois vers la périphérie témoignent d'une augmentation depuis 2021. Cependant, il faut rester prudent avec de telles hypothèses, car elles sont fortement contraintes par le coût de l'immobilier et donc la capacité effective des ménages à louer ou acheter des biens plus grands et/ou plus éloignés du centre.

Dans ce cadre, le télétravail risque d'ailleurs de renforcer les inégalités entre celles et ceux qui peuvent disposer à domicile d'un espace de télétravail calme, équipé de matériel informatique de qualité, sans enfants, conjoint·e ou colocataire partageant le même espace, et les autres. Entre celles et ceux qui peuvent accéder ou pas à un espace de coworking à proximité, financièrement abordable ou payé par l'employeur, celles et ceux qui peuvent choisir ou non leurs jours et modalités de télétravail.

IMPACT SUR LES AUTRES DYNAMIQUES URBAINES

En transformant l'organisation de la journée de travail, le télétravail a également des conséquences sur d'autres dimensions urbaines.

La première dimension à laquelle on pense est celle de la mobilité. La baisse des déplacements domicile-travail est l'une des premières motivations avancées par les télétravailleur·euses. De ce fait, le télétravail est souvent envisagé comme une solution, au moins partielle, aux problématiques de mobilité urbaine.

De fait, le Bureau du Plan estime que le recours au télétravail devrait réduire de 6 % les déplacements domicile-travail en Belgique d'ici 2040. Et cette baisse serait de 12,2 % à Bruxelles et même de 23 % pour les navettes entrantes, dans la mesure où le télétravail est d'autant plus pratiqué que l'on vit loin de son lieu d'emploi.

Pour autant, cette baisse ne concerne que les déplacements liés aux trajets vers et depuis le lieu de travail. Les autres formes de déplacements connaîtraient quant à elles une hausse, notamment pour motif d'achats ou d'activités récréatives et familiales à proximité du domicile. Ensuite, dans la mesure où le télétravail est d'autant plus pratiqué que les travaileur·euses vivent loin de leur emploi et qu'iels sont employés dans un grande structure, ce sont surtout des trajets en transport en commun, et en particulier en train, qui seraient « économisés » par le télétravail. Car l'usage du chemin de fer pour se rendre au travail augmente avec la distance domicile-travail et est plus fort pour les emplois à horaire stable et chez les grands employeurs recrutant dans l'ensemble du pays. Ainsi, 61 % des télétravailleur·euses utilisent le rail pour se rendre sur leur lieu d'emploi contre 35 % des non-télétravailleur·euses.

> Ce sont surtout des trajets en transport en commun, et en particulier en train, qui seraient « économisés » par le télétravail.

De ce fait, les hypothèses du Bureau du Plan quant à l'impact du télétravail sur les parts modales tablent sur une baisse de la fréquentation des transports en commun, tandis que la plus grande périurbanisation, l'augmentation des déplacements en journée et le plus faible recours au télétravail dans les emplois à horaire flexible ou ouvrier induiraient une hausse de 0,5 % des déplacements automobiles. Se pose aussi la question de la reconfiguration de la fréquentation des transports en commun. La décorrélation des courbes de la demande (diminution aux heures de pointe en raison du télétravail ; augmentation continue aux heures creuses, en soirée et le week-end) pose la question d'un redéploiement de l'offre en transports, en particulier de l'élargissement des plages horaires et de l'augmentation des fréquences de voyage en dehors des heures de pointe, pour capter d'autres formes de déplacements là où la voiture domine faute d'alternatives.

Outre la mobilité, le recours au télétravail va aussi avoir des effets sur le reste de l'économie bruxelloise. En premier lieu au niveau des emplois liés directement à la fonction de bureau : secrétariat, nettoyage et entretien des bureaux, gardiennage, restauration d'entreprises. Tous des métiers où les Bruxellois·es peu diplômé·es sont surreprésenté·es d'après Actiris Lire l'encadré *L'emploi de bureau…* p.6. Autre secteur concerné, celui du commerce et de l'Horeca, avec une baisse potentielle de la consommation dans les quartiers de bureau, au profit d'une hausse à proximité des lieux d'habitation des télétravailleur·euses, ainsi qu'une baisse du « tourisme d'affaires » en raison d'un recours plus fréquent aux « téléconférences ».

QUELLE ACTION DES POUVOIRS PUBLICS BRUXELLOIS ?

L'essor du télétravail à Bruxelles est un élément qui renforce les tendances déjà latentes : dualisation des quartiers, obsolescence rapide (construite/forcée par les acteurs immobiliers) du parc de bureau, vacance élevée, reconversion des bureaux limitée aux segments rentables du marché immobilier.

Ces mutations imposent une prise en main par les pouvoirs publics bruxellois. Sans quoi, l'essor du télétravail non encadré collectivement risque de renforcer les inégalités sociales et géographiques de la capitale, au détriment des besoins des télétravailleur·euses et des habitant·es.

Bien sûr, cette nécessaire prise en main collective concerne en premier lieu la politique de reconversion des espaces de bureaux laissés vacants, mais aussi l'autorisation de nouveaux bâtiments de bureaux dans un contexte de réduction globale des besoins. Elle concerne aussi les logements, d'une part dans le cadre de la reconversion des espaces de bureau mais aussi pour répondre aux nouveaux besoins induits par le télétravail et lutter contre les inégalités qu'il pourrait générer. Quid des normes de surface des logements, de la création d'espaces de télétravail partagés etc. ? Quid de l'évolution des quartiers de bureaux et de l'intégration de nouvelles fonctions, comme du logement abordable et des services publics ? La politique actuelle semble largement basée sur les besoins et l'action de la promotion immobilière privée, laissant les dynamiques du marché guider l'évolution des quartiers et les politiques publiques.

Ensuite, les pouvoirs publics doivent anticiper les conséquences de ces changements sur d'autres dimensions : l'emploi et l'économie bruxelloise, la mobilité, les besoins de nouveaux services… ■

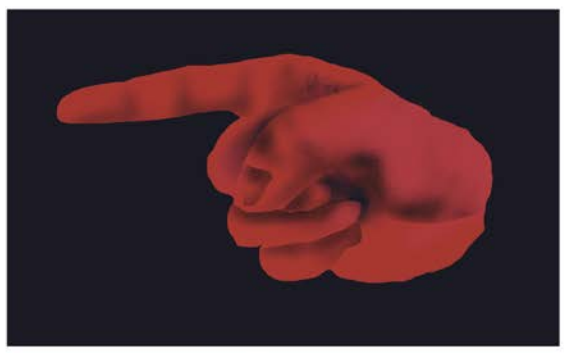
1. IBSA, *Analyse et impact du télétravail en région de Bruxelles-capitale*, octobre 2021.
2. CH. MIKOLAJCZAK, « À Bruxelles, la Régie des bâtiments quittera la Tour des Finances. Un énorme marché va s'ouvrir pour les bailleurs », *La Libre*, 13 septembre 2024.
3. Dans le cadre du projet Innoviris « DSTTBRU » consacré à la dette sociale du télétravail. Les 2 000 réponses à notre enquête quantitative doivent encore faire l'objet d'analyses approfondies et de publications [https://teletravail.ulb.be].

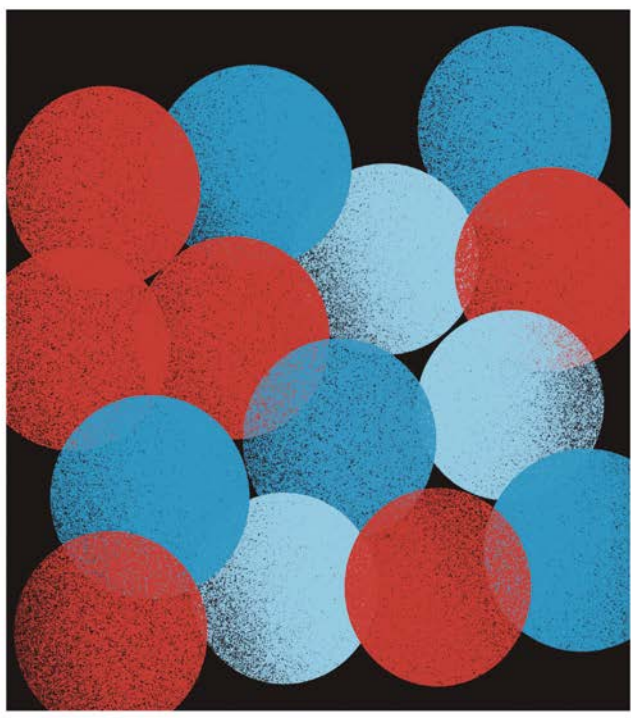
MANHATTAN À LA GARE DU NORD

Hanté par l'histoire traumatique du plan Manhattan – l'expulsion de 11 000 habitant·es pour faire place à un quartier d'affaires – le quartier Nord, après une période d'accalmie, peine aujourd'hui à sortir d'un nouveau cycle infernal d'urbanisme, pensé au service des intérêts de la promotion immobilière privée et au mépris des habitant·es.

Martin Rosenfeld (IEB) et Jean-Michel Bleus (ARAU)

Ce récit débute par une enquête publique comme bien d'autres qui se succèdent dans le quartier Nord ces derniers temps. Il s'agit cette fois du projet Livin, une demande de permis déposée par le promoteur et propriétaire immobilier Befimmo pour la construction d'une tour de 117 m de haut dans le quartier Manhattan. Plus de 47 000 m² de bureaux pour seulement 16 logements (1 900 m²), 550 m² de commerce et 500 m² d'équipements collectifs. On peut tiquer sur le fait que 95 % du projet soit dévolu au bureau dans un quartier déjà saturé par la fonction tertiaire. Dans la demande initiale du projet, le ratio s'élevait à 99 % de bureaux et ce n'est que l'adjonction tardive d'un petit bloc de 16 logements, indépendant de la tour, qui a fait bouger les choses à la marge. On peut s'interroger aussi sur le besoin de construire une tour de 29 étages, explosant au passage le record de hauteur des bâtiments dans un quartier pourtant déjà très vertical. Mais ce qui pose vraiment question, c'est de faire face à un tel projet en 2023, 60 ans après le lancement du plan Manhattan. Comme si aucune leçon n'avait été tirée du passé et que l'on pouvait continuer à construire impunément des tours monofonctionnelles de bureaux.





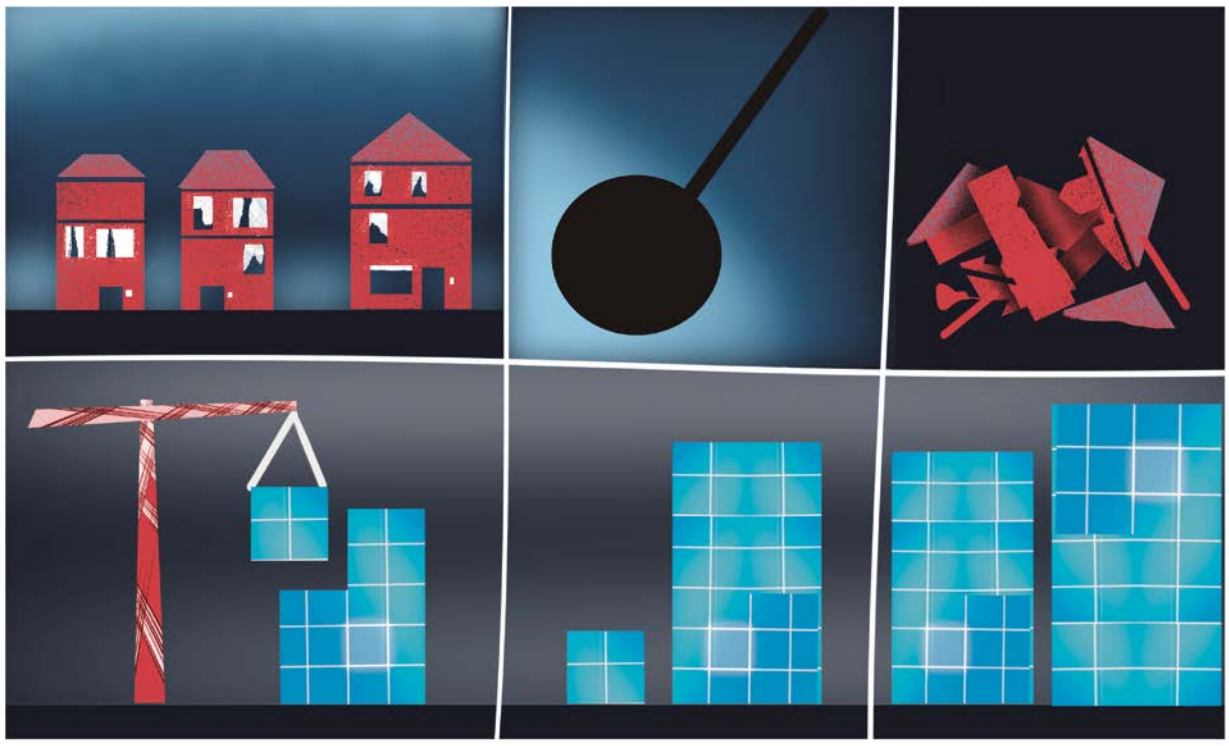
Une très large littérature s'accorde aujourd'hui à reconnaître le plan Manhattan comme l'une des pires erreurs urbanistiques mises en œuvre à Bruxelles – voire dans le monde ! –, à tel point que la transformation de ce quartier est devenue l'un des exemples iconiques de la bruxellisation, terme qui désigne la destruction programmée d'un morceau de ville permise par la trop grande proximité entre pouvoirs publics et promoteurs immobiliers. Ce qui s'est joué dans le quartier Nord des années 1960 reste une « référence » lorsqu'on parle aujourd'hui, à l'international, des grands projets destructeurs à l'échelle d'une ville. Malgré cela, on décèle parfois, dans certains discours, ce qui s'apparente à une pointe de nostalgie lorsqu'il est fait mention de cette époque. Dans le chef des promoteurs immobiliers, bien sûr, qui rêvent de pouvoir continuer à démolir pour construire les projets les plus rentables possible à partir d'une page blanche, mais aussi dans celui des pouvoirs publics qui vont jusqu'à évoquer la valeur patrimoniale des grands ensembles monofonctionnels des années 1970.

Ce type de discours, qui s'accommode de la violence de la destruction et de l'expulsion de dizaines de milliers d'habitant·es, se retrouve par exemple dans une récente modification, par la commune de Schaerbeek, de l'un de ses Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) :

> *« La modification du PPAS permettra de maintenir la continuité des alignements du PPAS existant ainsi que de promouvoir de nouveaux alignements qui s'avéreraient nécessaires en vue de conforter l'esprit du plan Manhattan comme ensemble iconique à valoriser au niveau patrimonial.* [1] »

La modification de ce PPAS ne concerne pas directement le projet Livin, mais bien le projet Nör, à savoir la construction de quatre tours de 93 à 102 mètres de hauteur en lieu et place du CCN, l'ancien bâtiment que l'administration bruxelloise occupait devant la gare du Nord, récemment démoli. Ce projet, situé à deux pas de Livin, viendrait, lui aussi, densifier à l'extrême un espace pourtant déjà très dense et bétonné, en dépassant

> Les pouvoirs publics viennent régulièrement à la rescousse des promoteurs en occupant les surfaces de bureau restées vacantes.



toutes les normes urbanistiques en vigueur à Bruxelles. Cette inadéquation de Nör avec le cadre réglementaire aurait donc normalement conduit le projet à avoir de très faibles chances d'être accepté par les pouvoirs publics. Enfin, jusqu'à ce que la commune de Schaerbeek crée un régime d'exception via le PPAS et, ce faisant, offre un véritable cadeau à la promotion immobilière privée. Mais qu'est-ce qui permet d'expliquer, aujourd'hui encore, ces collusions entre le pouvoir politique et les investisseurs privés ?

LES FANTÔMES DU PLAN MANHATTAN

Le quartier Nord est devenu tristement célèbre pour les dérives urbanistiques qui l'ont défiguré. En particulier le projet pharaonique des architectes du Groupe Structures visant à le transformer en un immense quartier d'affaires de plus de 50 ha avec 58 tours dont huit pour le seul projet de World Trade Center. Ce programme, appelé Plan Manhattan, prend forme dans les années 1960, dans le contexte de l'euphorie économique des « trente glorieuses », de la tertiarisation de l'économie, d'une politique du tout à la voiture et d'une connivence forte entre promoteurs immobiliers et responsables politiques. Ce mélange détonnant accouche d'un projet complètement déconnecté des réalités bruxelloises : d'immenses autoroutes urbaines jusqu'en plein cœur de la ville et des piétons relégués sur des dalles et passerelles construites à 13 mètres du sol ! Mais surtout, ce projet est pensé sur une page blanche, en faisant totalement abstraction des 11 000 habitant·es à exproprier pour faire place aux tours de bureaux.

Peu après les premières constructions dans le quartier, Bruxelles est rattrapée par le choc pétrolier, la crise économique des années 1970 et la réduction drastique des financements accordés par les banques aux promoteurs. La plupart des projets sont mis à l'arrêt et une bonne partie du quartier restera à l'état de chancre jusqu'à la fin des années 1980.

> Les riverain·es plaident pour que des bureaux soient remplacés par des équipements collectifs, des espaces publics de qualité et du logement abordable.

Au tournant du XXIe siècle, le quartier est néanmoins transformé en un centre d'affaires, bien que l'on reste loin des ambitions premières du plan Manhattan. Le premier cycle de tours, interrompu par la crise économique, finit quand même par sortir de terre. Cependant, les promoteurs immobiliers privés peinant souvent à vendre les très grandes surfaces de bureaux produites dans le quartier, les pouvoirs publics viennent régulièrement à leur rescousse en occupant les surfaces restées vacantes. C'est par exemple le cas pour le CCN et la Tour Iris, qui accueillent l'administration de la Région bruxelloise, l'Ellipse building et Zin (pour l'administration flamande), les North Galaxy Towers (le SPF Finances) ou encore la tour Möbius II, destinée à accueillir la Sûreté de l'État.

> Il y a 160 000 m² de bureaux vides dans le quartier Nord, soit près de 10 % de l'offre de bureau du quartier.

Cinquante ans après les premiers coups de pioche du plan Manhattan, le constat d'échec est sans appel. Outre la violence de la mise en œuvre du programme, le projet même d'un quartier monofonctionnel de tours de bureaux est confronté à de nombreuses limites : quartier déserté en soirée, très faible qualité des espaces publics, effets de vents et d'ombrages. De plus, le succès commercial n'est pas toujours au rendez-vous et, non contents d'avoir déroulé le tapis rouge pour accueillir les promoteurs, les pouvoirs publics sauvent les finances de ces derniers en louant de grands espaces de bureaux qui n'ont pas trouvé preneur. Les diagnostics d'échecs sont donc unanimes et les demandes pour réintroduire davantage de mixité de fonction dans le quartier se font de plus en plus pressantes.

Cependant, si le constat d'un besoin de mixité est très largement partagé, l'interprétation faite de celle-ci peut varier fortement. Les riverain·es et les associations plaident pour le remplacement d'une partie des bureaux par les différentes fonctions trop peu présentes dans le quartier, comme des équipements collectifs, des espaces publics de qualité ou du logement abordable. Mais les promoteurs, lorsqu'ils sont finalement contraints à la mixité, ne renoncent en rien aux si lucratifs bureaux. Ils se contentent d'ajouter les autres fonctions à ceux-ci. Le projet Nör est, à cet égard, exemplaire : alors que le CCN, qu'il viendrait remplacer, comptait 78 000 m² de bureaux, Nör en projette 80 000 m² auxquels seraient ajoutés 86 000 m² de logements, équipements collectifs et commerces. Au total, les 94 000 m² du CCN seraient remplacés par les 166 000 m² de Nör, soit une augmentation de la densité de 76 % ! Les surfaces de bureaux ne diminuent donc pas du tout dans le quartier, et si d'autres fonctions apparaissent bel et bien, c'est à un rythme bien trop lent pour permettre une véritable transformation du quartier. De plus, cette mixité se fait au prix d'une densification élevée d'un quartier pourtant déjà extrêmement dense.

Malgré une lecture de la ville et de ses transformations qui a radicalement évolué en 50 ans, les fantômes du plan Manhattan semblent encore bel et bien hanter le quartier Nord. Bon nombre des pratiques décriées depuis les années 1960 n'ont finalement pas tellement changé : champ libre à la promotion immobilière privée, surreprésentation des fonctions fortes (c'est-à-dire les plus rentables) telles que les bureaux ou les logements de luxe, absence d'égards pour les habitant·es actuel·les ou futur·es du quartier, pouvoir politique qui ne remplit pas son rôle planificateur et régulateur et se met au service de la promotion immobilière privée.

À L'OMBRE D'UN NOUVEAU CYCLE DE TOURS

Que les leçons du passé ne semblent pas avoir été intégrées est d'autant plus inquiétant que se profile un nouveau cycle de tours. Les projets se multiplient en effet dans le quartier, tels que Zin, Nör, Livin ou encore la transformation des tours Proximus. Ce nouveau cycle n'annonce pas forcément un attrait renouvelé pour le bureau. Il y a en effet 160 000 m² de bureaux vides dans le quartier Nord, ce qui représente déjà près de 10 % de l'offre [2] ! De plus, l'accélération de la reconfiguration du travail depuis le Covid, avec un nombre conséquent de personnes télétravaillant une partie de la semaine et une présence au bureau en net déclin, ne va faire qu'empirer cette situation Lire *L'impact du télétravail…* p. 12-13. Mais, dans nos économies financiarisées, cela fait déjà bien longtemps que la question de la mise sur le marché de surfaces de bureaux est déconnectée de la demande réelle Lire *L'immeuble de bureau…* p. 20-21. ■

1. Projet de modification du PPAS n° 19 « Quartier ouest de la gare du Nord », partie 1 – rapport, p. 66.
2. Perspective.brussels, *Observatoire des bureaux* n° 40, « État des lieux 2021 et 2022 / Pipeline », mars 2024.

LE QUARTIER MIDI

ENTRE MONOPOLY ET CHAISE MUSICALE

Avant l'arrivée du TGV dans les années 1990, le quartier Midi est un quartier animé et populaire. Vingt ans plus tard, au nom de la volonté d'en faire un Central Business District, son visage change. Ceux qui sortent de la gare se heurtent aux murs aveugles d'une Gotham City en devenir. Derrière la façade d'une dynamique tertiaire, on assiste en réalité à un déplacement des mêmes acteurs de bureau en bureau : la SNCB et Infrabel. Aujourd'hui l'incertitude plane sur 145.000 m² de bureaux neufs à construire tandis que 195.000 m² se videraient…

Claire Scohier (IEB) et Mathieu Strale (IGEAT)

Jusqu'aux années 1980, le quartier de la gare du Midi est avant tout un quartier populaire où se mélangent avec effervescence des activités industrielles, dont celle de Côte d'Or, des grossistes textiles, un vieux bâti résidentiel traditionnel bruxellois habité par de nombreuses familles d'origine immigrée, des commerces et de l'horeca en tout genre, à commencer par un marché hebdomadaire bien connu ainsi que quelques ensembles de bureaux liés à la présence de la gare. La seule icône moderne est la tour de bureaux, la tour du Midi, construite en 1967, gravitant à 150 mètres de haut.

RÊVES D'UN MINI MANHATTAN… ENCORE

Mais dès 1989, les appétits de l'acteur majeur du quartier, la SNCB, se réveillent. Elle évoque l'édification d'un mini Manhattan, notamment en instrumentalisant le rôle de porte d'entrée ferroviaire internationale de Bruxelles que représente la gare du Midi à l'aube de l'arrivée du TGV. La jeune Région bruxelloise embraie, ainsi que les communes d'Anderlecht et de Saint- Gilles. Le jeu de Monopoly, où chacun tente de tirer la couverture à soi, est lancé : entre 1995 et 2010, le quartier va doubler son stock de bureaux, passant de 300 000 m² à 600 000 m² (soit l'équivalent de cinq tours du Midi, dont 85 000 m² sur le territoire saint-gillois) alors que la Région comptabilise à l'époque deux millions de mètres carrés de bureaux vides. Les nouvelles superficies vont se remplir bien plus lentement que prévu et essentiellement grâce à un jeu de dominos des pouvoirs publics et autres parastataux : 77 % des bureaux sont occupés par la fonction publique (contre 34 % en Région bruxelloise). La SNCB, à elle seule, occupe 220 000 m² de bureaux dans le quartier. Quelques sociétés françaises seulement (Celio International, Lactalis…) profitent de la bonne connexion avec la métropole parisienne[1].

L'effet TGV annoncé par certains est resté un mirage. La vocation de quartier d'affaires international ne s'est pas concrétisée. Les entreprises françaises et internationales en général ont notamment préféré s'implanter du côté de l'avenue Louise ou du quartier européen, qui concentrent les activités de commandement et de services internationalisés à Bruxelles. Toujours est-il que la mono-fonctionnalité de bureaux aux abords de la gare a bel et bien produit, elle, ses effets : le quartier se vide en fin d'après-midi et plusieurs centaines d'habitations ont été rasées et leurs habitant·es laissé·es sans solution de relogement pendant plusieurs années au nom de la transformation du quartier.

En 2008, la SNCB annonce son intention de centraliser ses bureaux, disséminés dans le quartier, sur l'assiette du chemin de fer de la gare du Midi. Une opération de déménagement et de démolition-reconstruction pour développer un bâtiment iconique en « V » au-dessus des voies ferrées de 550 mètres de long, s'étalant jusqu'au pont de la rue Théodore Verhaegen et de la rue des Vétérinaires : 250 000 m² de bureaux neufs.

> Les promoteurs reconnaissent que leurs projets sont spéculatifs et se rempliront en occasionnant un nouveau vide structurel.

Plutôt que de refuser cette orgie tertiaire, les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht n'hésitent pas à l'automne 2010 à lancer une procédure d'abrogation de deux Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS), au motif très explicite de lever un frein à la construction de nouveaux bureaux[2] : « *Le PPAS dont les quotas de bureaux sont atteints pourrait être un frein aux développements autorisés par le PRAS et aux objectifs du PRD relatifs au développement des zones administratives aux abords des gares.* » Une façon d'ouvrir les vannes au profit d'un autre projet dénommé « Victor », porté par les groupes Atenor et CFE, devenus propriétaires en 2007 (grâce à l'intermédiaire d'Eurostation, filiale immobilière de la SNCB) d'un terrain situé juste derrière la Tour du Midi. Ils projettent d'y ériger 100 000 m² de bureaux (le PPAS n'en autorisait que 40 000), se déclinant sur trois tours atteignant respectivement chacune 150, 116 et 73 mètres de haut. De quoi donner le vertige et l'envie de fuir aux habitant·es installé·es autour de la place Bara. Une opération qui suppose d'ajouter un nombre important de surfaces de bureaux dans le quartier, et dans le même mouvement d'en vider autant dans le même périmètre notamment le « Midi Atrium » tout fraîchement construit après avoir nécessité des années de procédures d'expropriation (destruction de 45 maisons).

DU BUREAU DE TRANSIT

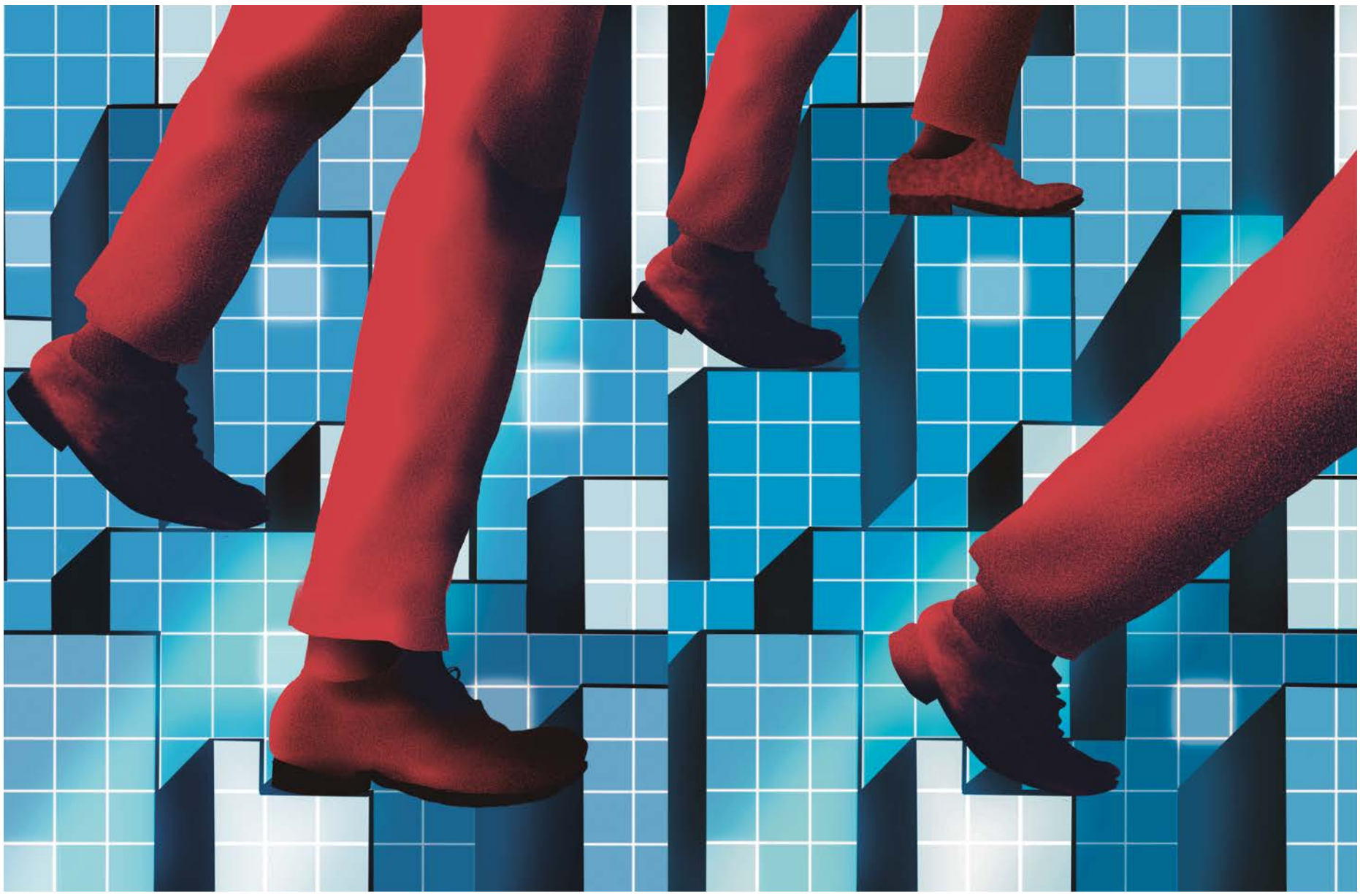
Les promoteurs reconnaissent sans fard que leurs projets sont spéculatifs et se rempliront, au mieux, en occasionnant un nouveau vide structurel de superficies de bureaux ailleurs en Région bruxelloise. Il se murmure que le projet Victor est adapté pour un occupant unique, or il y en a peu de cette taille et ce sont surtout des services publics. Et oui… la rumeur veut que la SNCB soit preneuse des tours, en attendant que son propre projet de 250 000 m² de bureaux voie le jour. Le bouquet de tours deviendrait donc du bureau de transit, qui créerait des surfaces vides… dans le même quartier. Le projet se prétend mixte alors qu'il repose à 95 % sur une seule fonction.

La démesure continue mais focalisée sur une autre fonction qui commence à devenir rentable en Région bruxelloise suite à la montée démographique : le logement privé. En 2011, la SNCB, toujours en quête de financement et désireuse d'élargir la Jonction Nord-Midi qui serait saturée, envisage la reconversion en logements de ses bureaux situés entre la rue de France et la rue Bara sous forme de trois tours de 228 mètres de haut (55 étages). Cet épisode sera à l'origine de cette déclaration de Charles Picqué à la presse en juin 2012 : « *Il nous faut un cadre de réflexion global car le total des surfaces proposées tant par la SNCB que par le privé conduit à une densité trop forte. Ce n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux. Il faudra faire des arbitrages, des projets devront être revus ou abandonnés.* » C'est le discours qu'il aurait fallu tenir au moment de l'abrogation de tous les PPAS qui cadraient (déjà mal) la production de nouvelles superficies dans le quartier.

De bras de fer en ruptures de négociation, s'ouvre une période de latence durant laquelle la production de nouvelles superficies de bureau est freinée, ce qui n'empêche pas le taux de vacance de croître pour atteindre 8,4 % en 2016, le taux le plus élevé dans les quartiers centraux après le quartier Louise[3].Un schéma directeur, sans débat public, est adopté en 2016, lequel ne connaîtra jamais vraiment de mise en œuvre.

LA MIXITÉ PAR LE HAUT

2018 : aucun des projets convoités ne s'est réalisé : le dédoublement de la Jonction est finalement abandonné ainsi que le « V » et Atenor attend toujours son permis pour le projet Victor. La Région semble regretter certains choix posés dans les années 1990 et annonce un Plan d'aménagement directeur (PAD) qui dit vouloir faire de la gare du Midi une « gare habitante ». Mais au prix d'une surenchère par le haut[4]. Si le projet de PAD dénonce le caractère mono-fonctionnel du quartier (75 % de surfaces dédiées à la fonction de bureaux pour seulement 12 % de logements), il propose de reconstruire 200 000 m² de logements en plus pour remonter la part de cette fonction au sein du quartier à 35 %. La volonté de rééquilibrage



entre fonctions de bureaux et de logement repose sur une vaste opération de démolition-reconstruction, soit la démolition de près de 300 000 m² de bureaux pour reconstruire 524 000 m² de surfaces nouvelles. Démolition qui concerne des bâtiments construits il n'y a même pas vingt ans, telle la fameuse barre du Bloc 2 (place Horta) terminée en 2004 sur le site de l'ancienne usine Côte d'Or : 90 000 m² de bureaux occupés par le Ministère des Affaires sociales et de la Santé publique. Le PAD planifie ainsi l'obsolescence du bâti bruxellois sans qu'aucun scénario de rénovation et de reconversion du bâti existant ne soit étudié. Si l'énergie liée à la construction va certes s'amortir sur la durée de vie des nouveaux bâtiments dotés de nouvelles performances, les émissions de CO_2 liées à la démolition-reconstruction sont oubliées alors qu'elles sont produites dès l'opération!

Parallèlement à la procédure d'adoption du PAD, la SNCB annonce à nouveau en 2018 vouloir regrouper ses bureaux de la gare du Midi, mais cette fois plus raisonnablement, au sein de l'ancien centre de Tri postal. En effet, elle a racheté ces bâtiments à la Poste en 1998 ; or, depuis, ils sont pour ainsi dire vides. La nouvelle est accueillie avec soulagement par les riverain·es : la rénovation d'un bâtiment patrimonial de taille raisonnable est nettement plus rassurante que les projets jusque-là dans les cartons de l'opérateur ferroviaire. Mais l'assagissement de façade de la SNCB cache une opération immobilière massive.

> Le PAD planifie l'obsolescence du bâti bruxellois sans qu'aucun scénario de rénovation et de reconversion du bâti existant ne soit étudié.

QUAND LES CHAISES RESTENT VIDES

En regroupant ses activités, la SNCB souhaite en fait libérer du foncier en cédant 150 000 m² à des promoteurs privés qui en échange s'engagent à construire le siège SNCB. Le produit de la vente des sites concernés (Zennewater-Delta, France-Bara, Atrium), estimé à plus de 350 millions d'euros, doit compenser, au moins partiellement, l'investissement que représente le développement du siège qui consiste, en réalité, en une reconstruction de l'ancien centre de Tri plutôt qu'en sa rénovation. La SNCB dit avoir besoin de 75 000 m² alors que le centre de tri n'en fait que 50 000 m². Pour combler la différence, la SNCB propose de surélever le bâtiment d'une barre de 30 mètres de haut et de 236 mètres de long, doublant ainsi la hauteur initiale du bâtiment. Pourtant, en conservant ses bureaux les plus récents, construits il y a moins de vingt ans, et en rénovant le Tri Postal sans agrandissement, la SNCB pourrait accueillir confortablement l'ensemble de ses travailleurs sur deux sites proches… Une option qui ne sera envisagée ni par la SNCB ni par les autorités régionales bruxelloises [5].

Le 21 février 2020, la SNCB annonce la désignation du consortium BESIX, BPC/BPI, Immobel et une demande de permis déposée. Le permis pour le siège SNCB sera délivré le 3 août 2022. Deux ans plus tard, alors qu'aucun chantier n'a démarré, coup de théâtre : la SNCB annonce subitement la mise en vente des quatre bâtiments faisant précisément l'objet du deal immobilier, soit 150 000 m². Ces ensembles sont vendus en l'état, décrits comme étant utilisables dans leurs affectations actuelles, essentiellement de bureaux. La même année, Infrabel annonce, elle aussi, vouloir regrouper ses différentes superficies de bureaux, parfois louées, dans un seul et nouveau bâtiment, dont elle serait propriétaire de 35 000 m² tout en quittant 65 000 m². En cumulant ces surfaces à celles libérées par la SNCB, on arrive à un total de 215 000 m² remis sur le marché. Or à quelques pas de là, le projet Victor s'est réveillé sous le nom de Move Hub, après être resté dans les cartons durant 10 ans, et prévoit 38 000 m² de bureaux neufs. Auxquels on peut ajouter les 23 000 m² des anciens bureaux Philips rue des Deux Gares, soit un total de 276 000 m² ! Une masse inquiétante et peu absorbable par le quartier dès lors que le dernier numéro de l'Observatoire des Bureaux indique que le taux de vacance y a, en 2024, plus que doublé par rapport à 2022.

Le jeu de chaise musicale a du plomb dans l'aile, les chaises risquent de rester vides. Il est temps de mettre fin aux parties de Monopoly et de se concentrer sur la rénovation des superficies existantes, soit pour les maintenir en bureaux, soit pour les convertir en logements abordables ou en équipements éducatifs, sociaux ou sanitaires, largement insuffisants dans le quartier. ■

1. Perspective.brussels, *Observatoire des bureaux*, 2017, p. 9.
2. Sur la saga liée à l'abrogation des deux PPAS, lire M. BENZAOUIA et C. SCOHIER, « Tours de PPAS PPAS au Quartier Midi », *Bruxelles en mouvements* n° 249, p. 20-23.
3. Perspective.brussels, *idem*, p. 8.
4. Sur le PAD Midi, lire : C. SCOHIER, « PAD Midi, le leurre d'une gare "habitante" », *Bruxelles en mouvements* n° 317, avril 2022.
5. Carte blanche : « Sortons l'avenir de la Gare du Midi des mains de la spéculation immobilière », in *Trends Tendances*, 30 mars 2022.

QUARTIER LÉOPOLD

RÉSISTANCE URBAINE AUTOUR DE LA PRÉSENCE DES INSTITUTIONS EUROPÉENNES

Brève chronique sur un comité aux prises avec les chantiers pharaoniques des institutions européennes à Bruxelles, ou comment tenir tête aux manœuvres erratiques des grands acteurs politiques, économiques et administratifs à l'échelle d'une ville qui n'est pas que la capitale de l'Europe.

Marco Schmitt (AQL), autiste poly-divergeant, un autre regard sur la ville

1988 signe le début de la construction de l'hémicycle du Parlement européen. Un an plus tôt, en prévision de l'énorme chantier, naît l'Association du Quartier Léopold, jardin de l'Europe (AQL). Pour les habitant·es des quartiers situés au sud du dispositif européen à Bruxelles, il s'agissait de faire face à la pression urbaine induite et de tenir tête aux manœuvres toujours hors cadre des grands acteurs politiques, économiques ou financiers. L'AQL sera amenée à s'intéresser d'emblée au phénomène de la dérégulation en matière d'aménagement du territoire. La manipulation réglementaire pour mieux « *accueillir l'Europe à Bruxelles* » est encore aujourd'hui ce qui nourrit spécifiquement les problématiques urbaines. Les usagers internationaux rebaptiseront le quartier Léopold « Quartier européen ».

Le champ d'action de l'AQL est délimité à l'est par les boulevards de la petite ceinture, au nord par la rue de la Loi, à l'ouest par la chaussée d'Etterbeek et au sud par la chaussée de Wavre. Peu présents dans le noyau occupé exclusivement par l'administratif international, celles et ceux qui habitent encore la ville se trouvent plutôt autour de la chaussée de Wavre et de la place Jourdan.

La spécificité du « quartier européen » s'est révélée à tous·tes lors de la récente crise sanitaire. Massivement déterminé par son orientation à l'international dans tous les secteurs d'activités urbaines, le quartier s'est vidé du jour au lendemain. Ses usager·es sont retourné·es travailler chez elles·eux, qui n'est pas à Bruxelles.

Cette situation particulière est liée à une triple mono-fonctionnalité :

- une concentration des bureaux de même nature que celle que l'on rencontre dans d'autres secteurs (gare du Midi, Quartier Nord...) ;
- une spécialisation autour des services administratifs internationaux ;
- une orientation à l'international pour tous les autres usages urbains (logements, commerces, infrastructures, services).

Un quartier qui n'est plus habité qu'à la marge, au mieux par une population qui n'y habite pas vraiment, devient alors un terrain d'expérimentation ouvert, un Far-West pour l'Europe. Les comportements opportunistes, concentrationnaires et décomplexés des acteurs économiques et politiques peuvent alors s'y déployer. Ce phénomène est rendu possible par la déconstruction permanente du cadre juridique d'abord, le détournement de ce qui en subsiste ensuite. Observons alors ce qui s'est passé autour de la construction de deux parcelles situées au croisement de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de la Loi, où se superposent la structure de la ville traditionnelle mixte de la chaussée d'Etterbeek en fond de vallée et l'axe institutionnel de la rue de la Loi.

À partir de la fin des années 1990 déjà, et surtout à partir de 2001, quand le traité de Nice attribue le siège officiel des institutions européennes à différents pays, les plans de développement se succèdent à un rythme soutenu :

- 1997, « les Sentiers de l'Europe » promus par le gouvernement d'Hervé Hasquin et le Commissaire européen Erkki Liikanen ;
- 2001, le « Schéma directeur du Quartier Léopold-Schuman à Bruxelles » promu par le gouvernement fédéral de Guy Verhofstadt et le Président de la Commission européenne Romano Prodi ;
- 2002, les « Axes directeurs Bruxelles-Europe » promus par François-Xavier de Donnea, Ministre-Président de la Région bruxelloise ;
- 2003, l'« OmbutsPlan Médiateur Bruxelles-Europe » promu conjointement par le Premier ministre fédéral Guy Verhofstadt et le Ministre-Président de la Région bruxelloise Daniel Ducarme ;
- 2010, la machine à produire du chantier permanent est alors relancée par le Gouvernement régional avec le « Projet Urbain Loi, une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords ».

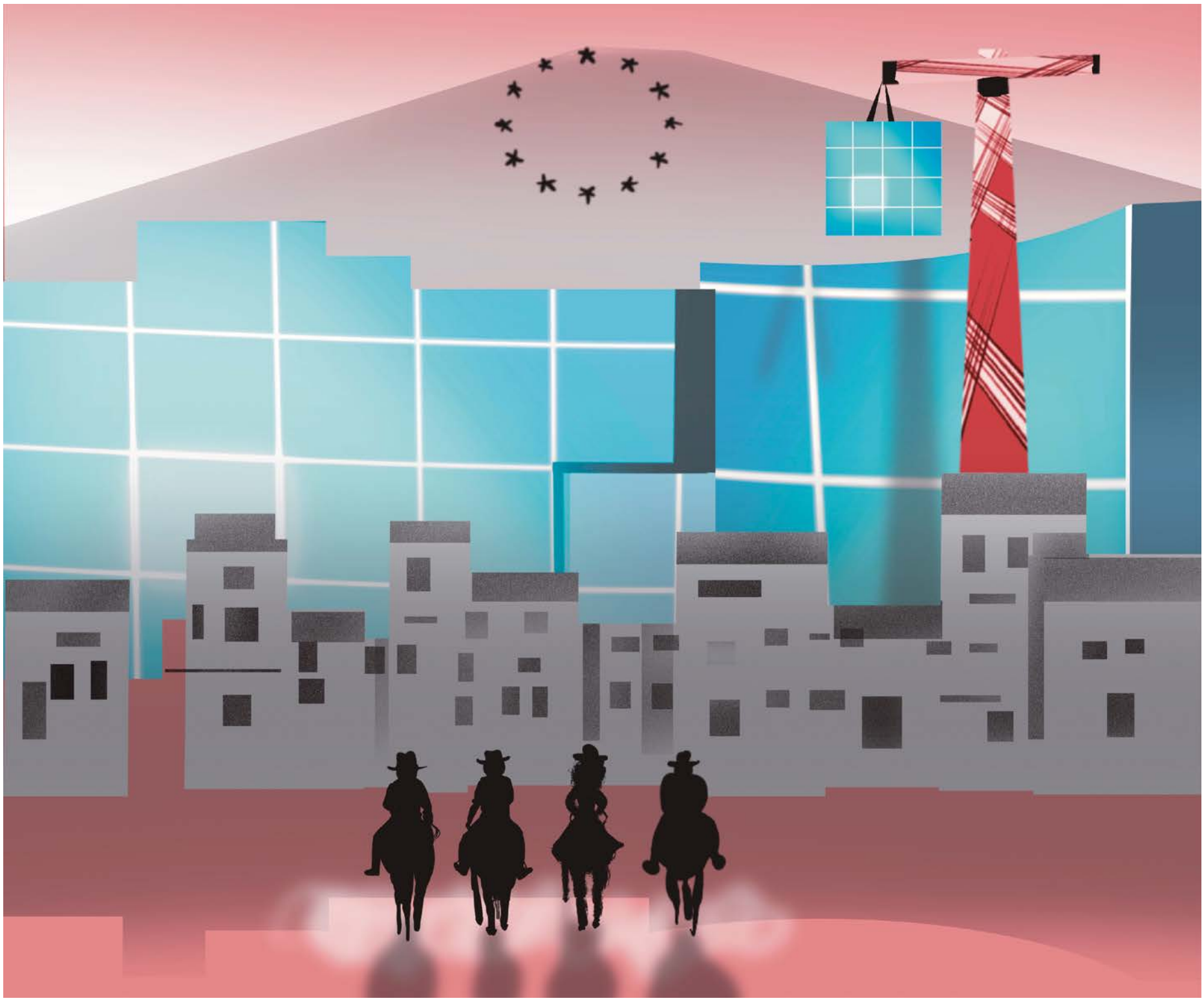
ABONNEZ-VOUS !

LE BEM, C'EST PAS UN CADEAU...

Le *Bruxelles en mouvements* (BEM), c'est une information située, des dossiers fouillés sur l'actualité bruxelloise en urbanisme et environnement et une lecture sociale de la ville. Notre bimestriel est distribué largement dans la ville, mais vous pouvez aussi vous abonner pour le recevoir directement dans votre boîte aux lettres.
Votre abonnement constituera un soutien précieux à la parution de notre journal et aux activités d'IEB. Si vous aimez le BEM, si vous pensez qu'une autre lecture de la ville est nécessaire et que celle-ci doit être diffusée, abonnez-vous !
https://civicrm.ieb.be/abonnez-vous/

De 2012 à 2024, l'AQL, en coordination avec IEB, le BRAL et le GAQ rejoints par l'ARAU, puis le Comité Tervuren Montgomery et plus ponctuellement le Quartier des Arts, fait face à un vaste projet de démolition/reconstruction de la rue de la Loi qui va s'exprimer sur les deux parcelles précitées :

- 17/12/2012, Tour The One, demande de permis d'urbanisme n°1 : 43 633 m² de bureaux ;
- 18/09/2012, Tour Leaselex, demande de permis d'urbanisme n°1 : 39 586 m² de bureaux ;
- 12/12/2013, approbation du Règlement Régional d'Urbanisme zoné (RRUZ) pour le périmètre de la rue de la loi (autorise 164 000 m² supplémentaires de bureaux), recours en annulation ;
- 17/11/2014, Tour The One, délivrance permis d'urbanisme n°1, recours en annulation n°1 ;
- 17/11/2014, Tour Leaselex, délivrance permis d'urbanisme n°1 pour 43 633 m² de bureaux, recours en annulation n°1 ;
- 25/09/2019, annulation du RRUZ Loi ;
- 21/10/2019, Tour The One, permis d'urbanisme n°1 retiré + délivrance permis d'urbanisme n°2 (29 500 m² de bureaux + recours en annulation n°2) ;
- 21/10/2019, Tour Leaselex, permis d'urbanisme n°1 retiré + délivrance du permis d'urbanisme n°2 pour 43 633 m² de bureaux + recours en annulation n°2 ;
- 22/12/2023, permis d'urbanisme Leaselex n°3 pour 43 907 m² de bureaux + recours en annulation n°3 ;
- 21/03/2024, Tour The One, permis d'urbanisme n°2 annulé ;
- 21/03/2024, Tour Leaselex, permis d'urbanisme n°3 annulé.



Pour pallier l'annulation du Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) Loi, la Région invente puis lance une nouvelle procédure, le Plan d'Aménagement Directeur (PAD). Le collectif Bas-les-Pad contestera cette nouvelle manière de réglementer pour déréguler et échapper au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ainsi qu'au Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Dans le cadre du PAD Loi, la crise sanitaire et ses conséquences sur le télétravail ont remis en question la construction de toujours plus de bureaux à Bruxelles ; le PAD Loi fut donc retiré.

Mis face aux réalités et pour relancer un quartier européen en déshérence, le Gouvernement régional s'engage alors dans un processus participatif exceptionnel afin de donner des orientations partagées, plus en phase avec les enjeux climatiques et sociaux (logement, diversité, diminution des superficies bureau, impact des démolitions-reconstructions, îlot de chaleur, biodiversité, protection du patrimoine déjà construit...) :

- Février 2022 : Ville de Bruxelles, « Quartier européen, vision et recommandations »
- Juin 2023 : Région bruxelloise, «Vision partagée pour le Quartier européen»

Ces documents à peine avalisés, de nouvelles demandes de permis d'urbanisme concernant les deux parcelles sont déposées, qui en explosent tous les critères. L'AQL attend la délivrance très prochaine du troisième permis d'urbanisme de la tour The One pour engager le énième recours. Le permis du nouveau centre de conférence de la Commission européenne (Leaselex 4) devrait bientôt suivre.

Entre-temps, par la méga-vente de la Commission européenne (Cityforward), l'État fédéral, en tant que propriétaire foncier de référence, est rentré massivement dans le jeu. Au regard du destin expérimental du territoire, faut-il s'attendre à une nouvelle phase de bruxellisation ? Affaire à suivre !

À la poubelle la participation et le retour à une ville résiliente ? En attendant, la température monte, le vote d'extrême droite aussi. Dans le contexte institutionnel issu des dernières élections, ce n'est pas de bon augure et le productivisme architectural n'a sans doute pas dit son dernier mot. L'AQL et ses partenaires non plus. ■

Lors de la récente crise sanitaire, massivement déterminé par son orientation à l'international, le quartier s'est vidé du jour au lendemain.

L'IMMEUBLE DE BUREAU COMME PRODUIT FINANCIER

Les tours de bureau sont emblématiques du capitalisme tardif : lieux de siège des entreprises financières, des multinationales, d'administrations publiques et d'organisations internationales, elles ont redessiné les lignes des villes en quelques dizaines d'années seulement. Ces constructions n'ont pas seulement nécessité du travail, du verre et du béton : elles ont été et sont toujours une destination privilégiée pour les excédents de capital en mal de débouchés.

Aline Fares (IEB)

Le capitalisme a ses paysages. Parmi les plus caractéristiques, il y a la « skyline », littéralement l'horizon, celui dessiné par des immeubles et gratte-ciel, esthétisé sur des photographies prises de nuit où les millions de lumières des fenêtres et des rues donnent une impression féerique.

Cet horizon est pourtant surtout celui d'immeubles de bureau, sièges de multinationales, notamment des secteurs de la technologie, du conseil et de la finance, où travaillent des employé·es et où se tiennent réunions et autres comités de direction. L'éclairage est souvent maintenu tôt le matin et tard dans la nuit, pour quelques cadres surmené·es, et surtout pour le personnel (mal payé) en charge du ménage et de l'entretien. Le train-train de la grande entreprise. Cet horizon marque aussi la présence d'un centre de commandement, là où s'organise la circulation du capital à travers le monde. Et ça, c'est impressionnant Lire *Bruxelles, une ville façonnée…* p. 4-6.

DE LA PIERRE AU PAPIER

Dans leur récent livre *L'Empire urbain de la finance* [1], les chercheurs français Antoine Guironnet et Ludovic Halbert nous rappellent que l'histoire de l'émergence de ces quartiers d'affaires est assez récente en Europe continentale : « *jusqu'au début des années 1960, les locaux dédiés à l'activité tertiaire tels qu'on les connaît aujourd'hui n'existent pas encore, ni les promoteurs immobiliers spécialisés sur ce créneau* ». En France comme en Belgique Lire *Bruxelles, une ville façonnée…* p. 4-6, c'est l'État qui impulse la création de ces nouveaux quartiers, en en faisant la promotion et en y dédiant des budgets conséquents, comme à Paris et à Lyon, où dans les années 1960 des entreprises acquièrent des immeubles à La Défense ou à La Part-Dieu pour les occuper. Pour soutenir ce développement et celui de quartiers équivalents dans d'autres grandes villes de l'Hexagone, l'État met en place un dispositif qui permet à ces entreprises de collecter de l'argent sur les marchés financiers (c'est-à-dire, d'emprunter à des investisseurs, particuliers, assureurs, banques…) en mettant leur immeuble en garantie. À la fin des années 1960, des investisseurs étrangers, notamment ceux issus de Londres dont le marché immobilier est saturé, cherchent de nouveaux débouchés pour leurs capitaux. Pour répondre à la demande croissante de bureaux et à une préférence pour la location, l'État favorise alors l'entrée de capitaux sur le territoire français par de nouveaux dispositifs légaux (les SCPI, Sociétés civiles de placement immobilier), contribuant à « *une augmentation exponentielle de la production* » de bureaux : de 1960 à 1973 (juste avant le choc pétrolier qui stoppera net cette croissance), les permis de construire pour des bureaux seront multipliés par dix.

Ce qui se profile là, et qui va prendre une ampleur phénoménale au fil des décennies suivantes et de l'influence des doctrines économiques libérales (dites aussi « orthodoxes »), c'est la « pierre-papier » (peut-être devrait-on dire plutôt dire « béton-papier ») : un processus assez simple, finalement, par lequel l'achat d'un immeuble (la « pierre »), difficile à séparer ou à revendre, se fait via un produit financier (le « papier » [2]) qui ne représente qu'une fraction de l'immeuble et s'achète et se revend aisément. C'est ce qu'on appelle aussi la titrisation : la transformation, par l'intermédiaire d'une structure juridique qui investit dans l'immobilier, d'immeubles en actions. Les immeubles loués génèrent des loyers et d'éventuelles plus-values à la revente, qui seront reversés en partie aux actionnaires sous la forme de dividendes. La facilité d'investissement ainsi créée, les promoteurs trouveront plus facilement et rapidement des acheteurs pour leurs projets, auront donc accès plus facilement au crédit bancaire, et les montants qui pourront être dirigés vers la construction immobilière seront potentiellement colossaux. C'est ce qui va se produire.

> Ce sont surtout des personnes fortunées et des investisseurs institutionnels (banques, assurances, fonds de pension…) qui investissent dans ces fonds.

DES INVESTISSEMENTS SANS FOND

L'afflux de capitaux est tel, nous disent Guironnet et Halbert, qu'une bulle éclate (ni la première, ni la dernière) au début des années 1990, stimulée aussi par les politiques publiques comme l'Acte Unique européen qui augmentent la concurrence entre places financières et encourage une libéralisation de la production de bureaux à l'échelle nationale.

Mais cela n'empêche pas le déploiement de nouveaux outils de mobilisation des capitaux internationaux vers l'immobilier, et en particulier l'immobilier de bureau – car du capital accumulé, il y en a par milliards, facilités par les mécanismes d'appropriation et d'exploitation propres au capitalisme, et accélérés par sa version financiarisée. Et le bureau rapporte.

Créées aux États-Unis en 1960, les sociétés d'investissement immobilier cotées en bourse, appelées REITs (pour Real Estate Investment Trust), n'atteindront une taille significative qu'à partir des années 1990, mais connaîtront ensuite une croissance exponentielle jusqu'à aujourd'hui. Capables de collecter des montants d'épargne au sein de la population (en tous cas la partie de la population qui a assez d'argent pour investir et qui ne sait plus quoi faire de son argent), elles sont dotées des moyens nécessaires au déploiement d'un certain modèle urbain à travers le monde. Les REITs sont aussi soutenues par l'État et bénéficient d'avantages fiscaux qui les rendent attractives pour les investisseurs.

L'impact de l'expansion des REITs sera démultiplié par l'adoption de dispositifs juridiques et fiscaux équivalents dans de nombreux pays du monde. En Belgique, l'État lance ses REITs en 1995 (en France, c'est au début des années 2000) : d'abord connues sous le nom de SICAFI, elles deviendront les SIR (Société immobilière réglementée) en 2014. Cotées à la bourse de Bruxelles, les SICAFI-SIR cherchent elles aussi à lever des fonds sur les marchés pour financer la croissance (rapide) du nombre d'immeubles qu'elles possèdent, et ce sont surtout des personnes fortunées et des investisseurs institutionnels (sociétés d'assurance, banques, fonds de pension, etc.) qui investissent dans ces fonds. Il y en a aujourd'hui une quinzaine, avec chacune leur domaine d'investissement spécifique (entrepôts logistiques, centres commerciaux, bureau, « logement de santé »…).

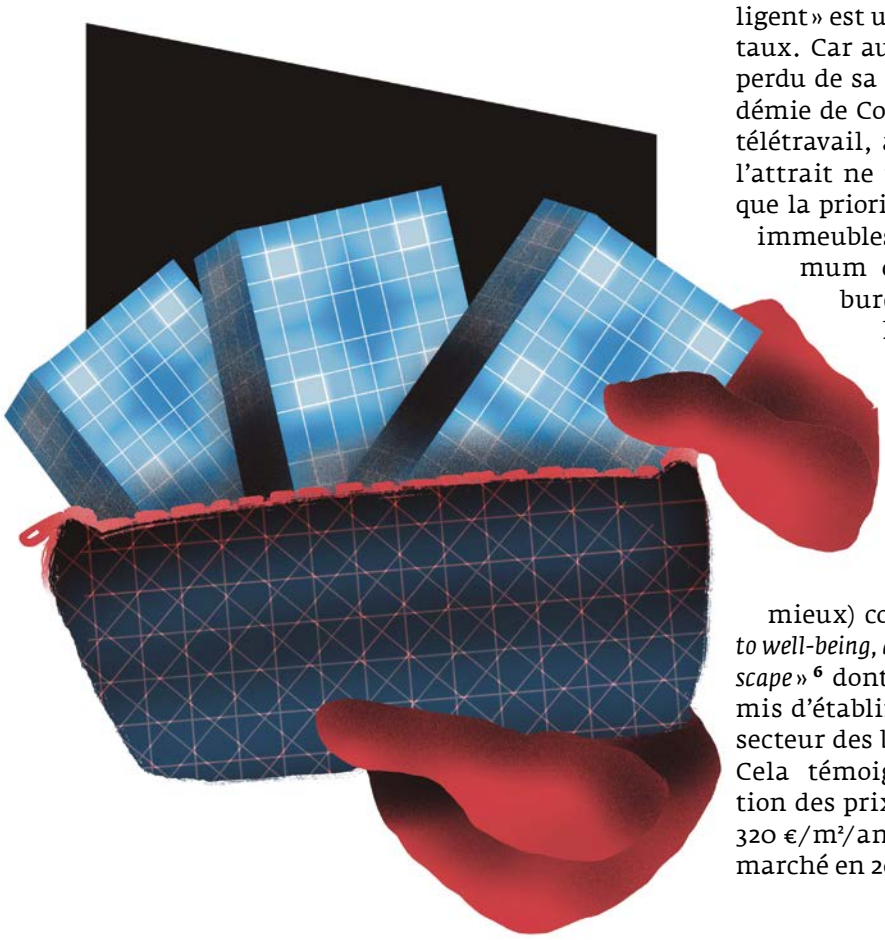
POUR ALLER PLUS LOIN…

A. GUIRONNET et L. HALBERT, *L'Empire urbain de la finance – Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actifs*, éd. Amsterdam 2023.
Ce livre, le premier en son genre, nous entraîne dans les coulisses de la gestion d'actifs immobiliers en France. Il montre comment fonds d'investissement et sociétés foncières cherchent à imposer leurs logiques et critères financiers à l'État, aux élus locaux, aux aménageurs et aux promoteurs immobiliers, et révèle comment ces mastodontes sont parvenus à édifier un véritable empire dans les métropoles. Surtout, il éclaire les effets de cette transformation : à mesure que les gérants d'actifs captent la rente foncière, ce sont les inégalités sociales et spatiales qui se creusent.
http://www.editionsamsterdam.fr/lempire-urbain-de-la-finance/

La première fut Befimmo (qui n'est plus une SIR depuis son rachat par un groupe financier canadien), et la plus grande aujourd'hui est Cofinimmo (membre du BEL 20 [3]). Chacune détient un portefeuille conséquent de bureaux, notamment en Région bruxelloise.

LES ACTEURS FINANCIERS

Befimmo est « *implanté dans les centres-villes du BeneLux en pleine croissance* […] *et comporte 36 immeubles de bureaux et à usage mixte et 12 espaces de coworking, totalisant environ 862 000 m²* » dont la moitié à Bruxelles. Pour ce qui est de Cofinimmo, elle se dit « *One of the largest property companies in Belgium* », se consacre principalement à l'immobilier dit « de santé » (homes) mais compte tout de même 25 bâtiments de bureaux essentiellement localisés dans le « Central business district » de la Région bruxelloise et totalisant 255 000 m². À eux deux, Befimmo et Cofinimmo totalisent environ 650 000 m² de bureaux à Bruxelles, soit plus de 5 % [4] des bureaux qu'ils louent à des administrations publiques (belges et internationales) et à des entreprises privées.



De nombreux autres acteurs financiers sont bien sûr présents dans le secteur des bureaux, et cet article ne prétend pas dresser un tableau de la structure de la propriété des bureaux à Bruxelles. Mais des noms reviennent au fil des opérations réalisées dans les quartiers les plus attractifs de Bruxelles et dans les opérations de sale & leaseback : sociétés internationales d'assurance (comme AG Real Estate ou la Baloise), sociétés holding (comme Ackermans & van Haaren), fonds d'investissement immobiliers (REITs venues d'un peu partout dans le monde) ou encore des promoteurs immobiliers qui conservent et mettent en location une partie des immeubles qu'ils construisent (comme Immobel).

Le tableau ne serait pas complet sans les gestionnaires d'immeubles de bureaux. Ainsi, BNPP Real Estate (filiale du groupe financier international BNP Paribas), AG Real Estate (filiale du groupe d'assurance Ageas) ou encore des multinationales spécialisées dans les services immobiliers comme CBRE ou JLL (Jones Lang Lasalle). En tant que conseillers, ils assurent la circulation des bureaux à disposition sur le marché et « *jouent un rôle charnière* » entre des investisseurs internationaux, propriétaires d'immeubles, et des locataires ou acheteurs potentiels.

Par leur rôle d'intermédiaires, ils sont détenteurs d'informations sur l'état du marché local pour des investisseurs qui ne le connaissent pas. Ils sont aussi ceux qui contribuent, avec les promoteurs, à façonner le récit autour de l'évolution du marché du bureau, de l'attrait d'un certain type de constructions ou de certaines zones, de la facilité avec laquelle des loyers et donc des rentes pourront être extraits d'un immeuble plutôt qu'un autre, pour mieux y attirer les investisseurs.

> Il faut créer des histoires (un narratif) qui justifient de rendre certaines constructions plus désirables, et donc plus rentables.

DU VERT POUR FAIRE CIRCULER LE CAPITAL ET ACCROÎTRE LA RENTE

En cela, l'évolution des dernières années en faveur d'un immobilier de bureau « vert et intelligent » est un moyen d'attirer de nouveaux capitaux. Car autant le secteur du bureau a un peu perdu de sa superbe [5] depuis le début de la pandémie de Covid et l'expansion de la pratique du télétravail, autant les idées pour en renouveler l'attrait ne manquent pas. Il faut se souvenir que la priorité de ceux qui investissent dans les immeubles de bureaux est de tirer un maximum de bénéfice de la location de ces bureaux, et pour cela, il faut créer des histoires (un narratif) qui justifient de rendre certaines constructions plus désirables : pour utiliser leurs termes, il s'agit de créer une « prime » sur certains biens. Ainsi, le rapport d'activité de Cofinimmo décrit leur « flagship » (littéralement « navire amiral », censé représenter ce que l'entreprise fait de mieux) comme « *Iconic, sustainable and dedicated to well-being, a game-changer in the Brussels office landscape* » [6] dont les premiers étages loués ont permis d'établir un nouveau « prime rent » dans le secteur des bureaux à Bruxelles à 400 €/m²/an. Cela témoigne d'une très nette augmentation des prix, qui se situaient encore autour de 320 €/m²/an pour les bureaux neufs mis sur le marché en 2021.

Cette tendance est d'autant plus marquée que, du côté des investisseurs, ceux qui achètent les immeubles mis en vente (que ce soit sur le marché du neuf ou de l'occasion) tendent à privilégier les investissements assortis de critères de type ESG (pour critères environnementaux, sociaux et de gouvernance). Du côté de la finance, c'est tout un arsenal qui est déployé pour flécher les capitaux vers des investissements plus « verts » : programme européen pour une finance verte, labels qui font référence tels que BREAAM, agences de notation spécialisées comme le GRESB… Il s'agit de faciliter l'identification par les investisseurs des actifs qui pourront entrer dans des portefeuilles dits « à impact » ou « verts » ou « ESG ».

En quelque sorte, les contraintes politiques (toute relatives) en matière écologique permettent d'initier de nouveaux cycles d'investissements. Produire une ville verte, dotée de bâtiments – bureaux inclus – qui consomment moins d'énergie, est une occasion de faire circuler les capitaux et de trouver le moyen de mener cette opération *a priori* impossible : « *créer du nouveau sol* » et ainsi permettre de nouvelles productions, ériger de nouvelles tours en détruisant ce qui est là mais a été rendu trop vite obsolète par de nouvelles normes [7]. Et on masque ce que l'obsolescence programmée et la surproduction produisent immanquablement comme dans tant de secteurs de la production capitaliste : du rebut, des centaines de milliers de mètres carrés de bureaux devenus « obsolètes » et laissés vides.

Tout cela ne nous fait pas sortir du modèle de la tour de béton : on y ajoute un peu d'efficacité énergétique, des surfaces végétalisées et quelques circuits de récupération d'eau et le tour est joué. Tapez un peu « ville du futur » sur votre moteur de recherche, section image : sur la skyline, les touffes de feuilles sous un soleil resplendissant ont remplacé l'éclairage nocturne. ■

1. Voir l'encadré en page 21.
2. On dit « papier » car il en avait la forme à l'origine. Ces titres financiers sont aujourd'hui complètement dématérialisés.
3. Pour une entreprise, être membre du BEL 20 signifie qu'on figure parmi les 20 entreprises les plus grandes en termes de valorisation boursière – c'est-à-dire en terme de valeur de l'ensemble des actions de l'entreprise.
4. Calcul réalisé à partir des données des surfaces louées à Bruxelles telles que répertoriées dans le rapport annuel 2023 de Befimmo.
5. *Cf.* les pertes importantes récemment enregistrées par les promoteurs Atenor et Immobel sur des opérations de bureau.
6. Traduction : « *Iconique, durable et dédié au bien-être, il change la donne dans le paysage des bureaux bruxellois.* »
7. Les opérations de démolition-reconstruction sont soutenues par les pouvoirs publics (TVA réduite, autorisations) même pour des immeubles ayant servi à peine vingt ans (comme l'ex-siège de la KBC le long du canal). Ces opérations ne prennent pas en compte l'entièreté du coût environnemental de la démolition ni les chantiers longs et de très grande ampleur qui se font au détriment de la qualité de vie des habitant·es des alentours.

SALE AND LEASE BACK

UN CADEAU AUX GÉANTS DE L'IMMOBILIER AUX FRAIS DU CONTRIBUABLE

Depuis les années 2000, l'État belge a recouru massivement aux opérations de *Sale and Lease Back* pour financer ses dépenses à court terme. Ces opérations ont consisté à vendre une partie du patrimoine immobilier public tout en continuant à occuper ces mêmes bâtiments en tant que locataire. Cette approche, menée au nom de la baisse de la dette publique et des déficits budgétaires, s'est révélée un gouffre pour les finances publiques à long terme. Et un cadeau très rentable pour les investisseurs.

Mathieu Strale, IGEAT

Les opérations de *Sale and Lease Back* illustrent une gestion opportuniste des finances publiques, dictée par une logique de rentabilité immédiate plutôt que par une vision à long terme.

LA STRATÉGIE REYNDERS COÛTEUSE POUR L'ÉTAT

Entre 2001 et 2004, 882.687 m² de bureaux ont été vendus, rapportant 840,7 millions d'euros. En 2006, la vente du portefeuille « Fedimmo », comprenant 62 bâtiments administratifs, a ajouté 576 millions d'euros à cette somme. Au total, d'après le journal Médor[1], ce sont 78 bâtiments qui ont été vendus dans toute la Belgique, dont une majorité à Bruxelles. Cependant, ces ventes n'ont pas mis fin aux besoins immobiliers de l'État, qui a dû relouer la majorité des bâtiments cédés pour abriter ses services. Conséquence directe : une explosion des loyers payés par la Régie des Bâtiments, passés de 128,2 millions d'euros en 2004 à 409,1 millions d'euros en 2009. Au total, les loyers cumulés liés à ces ventes et réoccupations devraient coûter plusieurs milliards à l'État fédéral.

Ces ventes controversées ont été mises en place sous l'impulsion de Didier Reynders, alors ministre des Finances. Défendant cette stratégie comme un moyen d'alléger la dette publique et de dégager des liquidités à court terme, il a orchestré plusieurs ventes majeures, dont celle de la Tour des Finances en 2001.

Ces *sale & lease back* ont aussi ouvert la voie à la privatisation pure et simple de sites publics stratégiques. Un exemple frappant de cette politique est la privatisation de la Cité administrative de l'État. Ce vaste complexe public, autrefois un site stratégique pour l'administration fédérale, a été vendu à des promoteurs immobiliers qui ont transformé l'espace en un projet privé, excluant toute vision de service public.

> Ces *sale & lease back* ont ouvert la voie à la privatisation pure et simple de sites publics stratégiques.

ET LES AUTORITÉS BRUXELLOISES LÀ-DEDANS ?

Si la Région de Bruxelles-Capitale ou les autorités communales bruxelloises n'ont pas eu recours à ces dispositifs de *sale & lease back*, cela ne les empêche pas de nouer elles aussi des partenariats très lucratifs pour les investisseurs privés. Prenons trois cas.

Premier exemple, le siège de Bruxelles-Environnement (IBGE) à Tour & Taxis. L'occupation de ce bâtiment se base sur un bail de 18 ans, signé en 2014, pour un loyer fixé à l'époque à 3,6 millions d'euros par an[2]. Un bâtiment mis en œuvre par la holding Ackermans & van Haaren, propriétaire de l'ensemble du site, et revendu immédiatement pour 72 millions d'euros (soit l'équivalent du loyer payé par Bruxelles-Environnement)[3] à l'ex-assureur liégeois et filiale de Nethys « Intégrale », aujourd'hui intégré à un groupe d'assurance international. Un montage que la Région flamande a copié pour son siège administratif sur le même site de Tour & Taxis. Elle loue le bâtiment « Herman Teirlinck » pour 8,8 millions d'euros par an[4], un bâtiment revendu par Ackermans & van Haaren à l'assureur suisse Baloise pour 200 millions d'euros.

Le second, la Tour Iris (ex-Silver Tower), inaugurée en 2020, qui abrite l'administration régionale bruxelloise à proximité de la gare du Nord. Plutôt que d'acheter cette tour qui est entièrement occupée par les services régionaux, le gouvernement régional précédent a choisi de signer un bail de 18 ans avec le propriétaire, Ghelamco, qui s'est empressé de revendre son bien et son fidèle locataire à un fond immobilier allemand, Deka Immobilien, avec la promesse d'un « rendement record »[5]. De son côté, la Région déboursera 6 millions d'euros par an pendant 18 ans.

Troisième exemple, le centre administratif « Brucity », qui abrite l'administration de la Ville de Bruxelles depuis 2023. Ce bâtiment sera loué par la Ville de Bruxelles au fonds d'investissement immobilier du géant de l'assurance AG[6] pour une durée de 30 ans. Le tout pour un coût de près de 150 millions d'euros, soit l'équivalent du prix de construction[7].

Des millions de loyers payés pour des occupations très longues, qui grèvent les finances publiques bruxelloises (d'autant que ces loyers sont indexés) et pour n'être propriétaires de rien à la fin. Comme l'avait montré une enquête de 2019 au sujet du siège d'Actiris, la valorisation et la rénovation du patrimoine public serait bien moins coûteuse et éviterait de plus à l'argent public de servir à nourrir la spéculation immobilière privée[8].

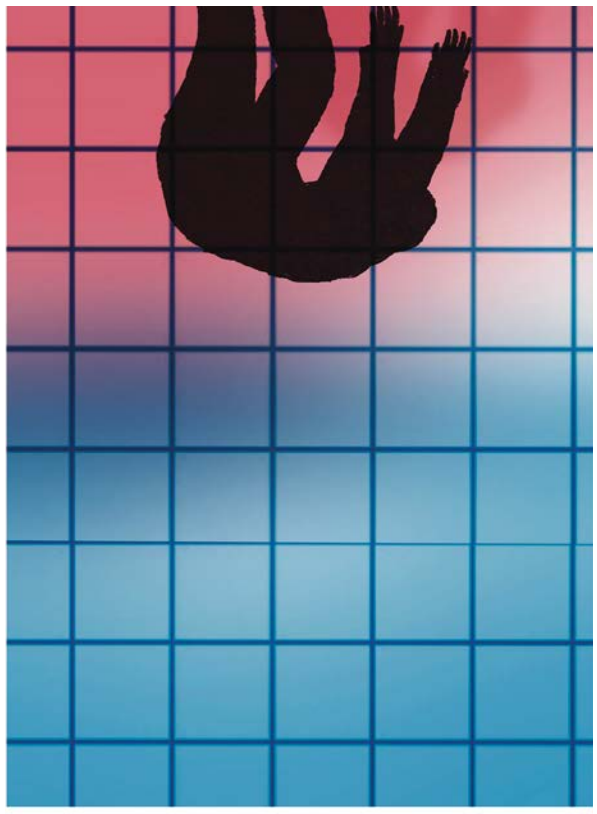
La cour des comptes, la presse, l'opposition politique et Inter-Environnement Bruxelles[9] ont pointé les dérives de ces montages financiers qui dilapident le patrimoine public. Dans certains cas, les loyers payés dépassaient le prix de la revente en moins de quatre ans[10].

Aujourd'hui, la Régie fédérale des bâtiments entend revenir sur cette pratique désastreuse financièrement. L'accord de gouvernement Arizona prévoit de se séparer des bâtiments loués en fin de bail et d'occuper prioritairement les bâtiments dont dont les pouvoirs publics sont propriétaires.

LE CAS EMBLÉMATIQUE DE LA TOUR DES FINANCES

La Tour des Finances illustre parfaitement les dérives du *Sale and Lease Back*. Cédée en 2001 pour 297 millions d'euros à l'investisseur Néerlandais Breevast via une opération de ce type et sans estimation préalable[1], elle a ensuite été reprise en location par la Régie fédérale des bâtiments pour 25 ans et un loyer indexé, qui atteint aujourd'hui 70 millions d'euros par an. Si l'acheteur a dû prendre en charge la rénovation et le désamiantage du bâtiment, pour un coût d'environ 300 millions d'euros, cela ne l'a pas empêché de faire une belle plus-value. En 2020, l'immeuble a été revendu au groupe coréen Meritz Securities pour un montant record de 1,2 milliard d'euros, la Tour des Finances devenant le bâtiment le plus cher jamais vendu en Belgique[2]. Notamment grâce à la garantie de disposer d'un locataire fidèle, la Régie fédérale des bâtiments, qui entend y rester jusqu'en 2034. De son côté, en 2020, la Régie fédérale des bâtiments avait déjà payé l'équivalent de 1,1 milliard d'euros en loyers rien que pour l'occupation de cette tour[3].

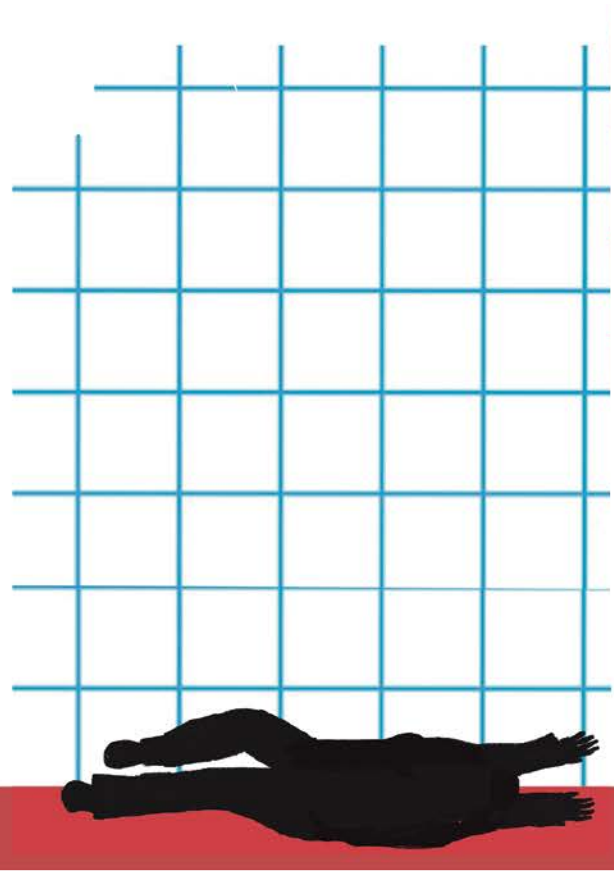
1. Cour des comptes, « La vente de patrimoine immobilier par la Régie des bâtiments », rapport transmis à la chambre des représentants, Bruxelles, août 2006.
2. B. PADOAN, « La Tour des Finances devient l'immeuble le plus cher du pays », *Le Soir*, 20 janvier 2020.
3. « La Tour des Finances vendue pour 1,2 milliard d'euros, le contribuable paye la facture », *7 sur 7*, 20 janvier 2020.



La valorisation et la rénovation du patrimoine public serait bien moins coûteuse.

Mais le diable se cache dans les détails : il est question non plus de vendre les bâtiments mais de nouer des partenariats public-privé pour leur rénovation énergétique. Un extrait de l'accord de majorité Arizona témoigne de ce nouveau type de collusion : « *En termes de mesures énergétiques, la Régie des bâtiments doit montrer l'exemple. Nous maintenons l'objectif de rendre l'ensemble du parc immobilier climatiquement neutre d'ici à 2050 dans le cadre de l'engagement européen ainsi que la réalisation d'audits énergétiques à cet égard. Dans la mesure du possible, la Régie* [fédérale] *collabore à cet effet avec le secteur privé dans le cadre de projets DBFM ou de variantes à condition qu'une analyse coûts-bénéfices, dans le cadre de laquelle il est également tenu compte des aspects non financiers, démontre qu'il s'agit là de la structure la plus avantageuse.* »

DBFM, les initiales de *Design, Build, Finance and Maintain*, c'est-à-dire un partenariat dans le cadre duquel le privé finance la rénovation et la gestion et l'entretien du bâtiment, en échange d'une rémunération fixe de la part du propriétaire. Un type de partenariat déjà mis en place pour la rénovation des tunnels routiers à Bruxelles [11], pour la construction de la nouvelle caserne de pompiers ou pour celle des prisons dans l'ensemble du pays, dont celle de Haren, et qui fait déjà l'objet de critiques quant à son coût démesuré pour les autorités publiques [12]. À suivre donc… ■



1. PH. ENGELS, « Vendre nos bâtiments, y perdre beaucoup d'argent », ép. 1, *Médor*, 25 novembre 2019.
2. « Comment expliquer le loyer de 3,6 millions par an de l'IBGE ? », *L'Echo*, 28 novembre 2014.
3. « Integrale a acheté le siège de l'IBGE pour 72 millions d'euros », *L'Echo*, 17 juillet 2014.
4. « Vlaamse ambtenaren krijgen Zwitserse huisbaas », *De Tijd*, 24 décembre 2016.
5. « Rendement record obtenu par Ghelamco pour la vente de la Silver Tower à Bruxelles », *Le Soir*, 30 juin 2020.
6. https://www.agrealestate.eu/produit/brucity [en ligne, consultémars 2025]
7. M. LADEVEZE, « 1 420 postes de travail, 1 870 employés, 8 étages, nouvelle salle du conseil, etc. Brucity ouvre ses portes lundi », *La DH*, 11 décembre 2022.
8. R. CUSTERS, « Bruxelles a vendu le bâtiment Actiris "parce qu'il le fallait" », IEB [en ligne], 16 juillet 2019.
9. « 2000 : Le fédéral se sépare de sa Cité administrative », IEB [en ligne], 17 juillet 2024.
10. M. VAN HEES « Le patrimoine de l'État, tu dilapideras… », http://www.frerealbert.be/ [en ligne].
11. L. CHEMIN, « Un tunnel qui coûte un pont », IEB [en ligne], 26 juin 2013.
12. Cour des comptes, « Nouvelles prisons en partenariat public privé – Vers une meilleure maîtrise des contrats DBFM », assemblée générale du 21 juin 2023 [https://www.ccrek.be]

Bruxelles n'est pas en Arizona

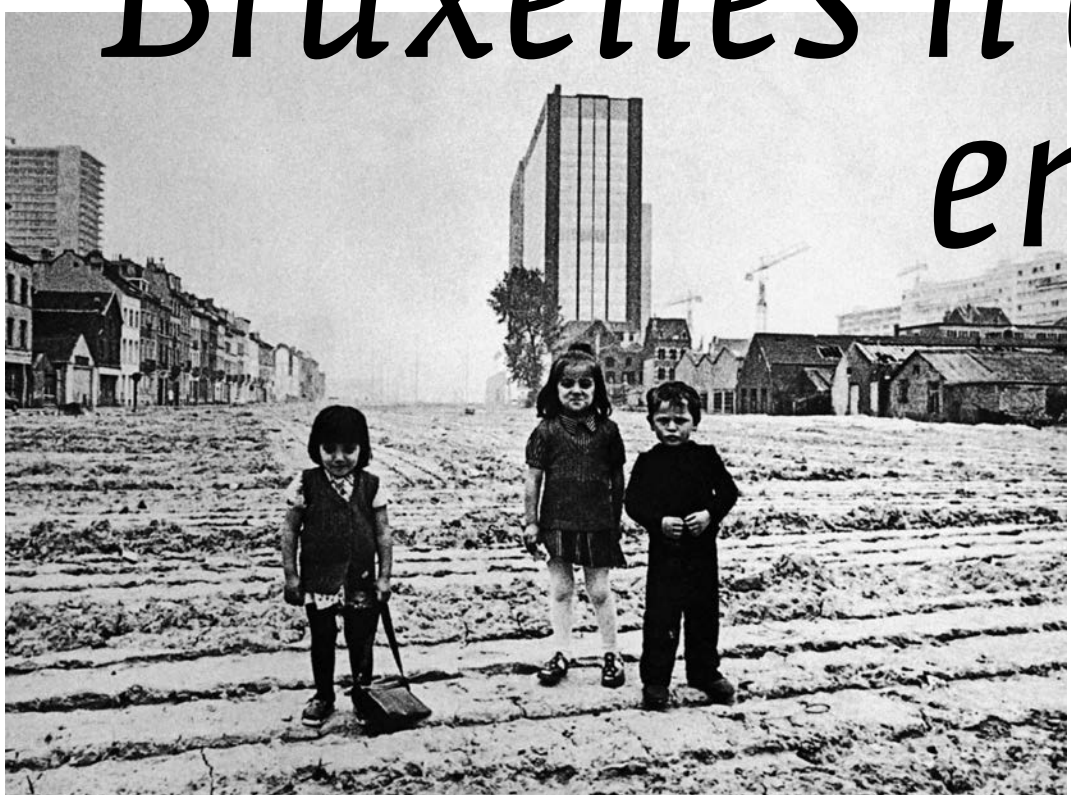


PHOTO : CHRISTIAN CAREZ, ENFANTS DU QUARTIER NORD, ANNÉES 70.

PAS DE DÉMOCRATIE SANS CONTRE-POUVOIRS… SOUTENEZ IEB !

Comment ? De préférence via un formulaire accessible sur notre site, sous forme de don unique ou, mieux encore, mensuel !

https://www.ieb.be/Soutenez-IEB

Bruxelles, ville-Région, cela pourrait être beaucoup mieux, mais Bruxelles sans Région, c'était et ce serait infiniment pire.

Le droit des Bruxellois·es à avoir leur mot à dire dans le devenir de leur ville est l'un des combats fondateurs d'Inter-Environnement Bruxelles. Ce combat a contribué, en 1989, à la création de la Région Bruxelles-Capitale, première étape aussi insuffisante qu'indispensable d'une démocratie urbaine effective, pour laquelle IEB continue à se battre aujourd'hui.

Certes, IEB cultive une distance critique vis-à-vis des mandataires politiques, assumant pleinement son rôle de contre-pouvoir. Certes, nous avons pu déchanter partiellement de cette Région que nous avons tant attendue, voyant notamment comment la procédure de publicité-concertation, visant à démocratiser l'urbanisme, est constamment vidée de son sens lorsque les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers entendent s'en servir comme chambre d'entérinement de décisions déjà prises bien en amont.

Mais rien de tout cela ne nous fera oublier la bruxellisation, l'urbanisme clandestin et les autres méfaits des décennies précédant 1989. Bruxelles sans autonomie, c'est la destruction du quartier Nord, les viaducs autoroutiers en pleine ville, l'aberrante cité administrative, la destruction de la Maison du Peuple… Sans la résistance de ses habitant·es, cela aurait aussi été la destruction d'une partie des Marolles pour une extension du Palais de Justice, la destruction d'une bonne partie d'Anderlecht au profit d'une autoroute urbaine vers Paris et d'autres projets tous plus délirants les uns que les autres. Car Bruxelles sans Région, c'était une ville cantonnée à sa simple fonction de capitale, gérée par et pour les navetteurs et les intérêts privés, sans le moindre égard pour ses habitant·es.

Aujourd'hui, lorsque l'on voit un Gouvernement fédéral se mettre en place avec un programme manifestement adopté sans les Bruxellois·es, et dont certaines mesures sont clairement en défaveur du bon fonctionnement et des finances de notre Région, l'ombre de ces décennies qui reléguaient Bruxelles à un rôle secondaire plane à nouveau sur nous. Et nous retrouvons les menaces à peine voilées de mise sous tutelle et les ambitions hégémoniques de certaines forces politiques. Pour résumer, Bruxelles, ville-Région, cela pourrait être beaucoup mieux, mais Bruxelles sans Région, c'était et ce serait infiniment pire.

Chose rare, nous appelons donc aujourd'hui les politiques bruxellois·es à prendre leurs responsabilités vis à vis de leur ville et vis-à-vis de celles et de ceux dont ils tirent leur légitimité : Bruxelles a besoin d'un gouvernement régional réunissant les forces prêtes à défendre Bruxelles et ses habitant·es, leurs droits politiques à gérer leur ville, leurs droits sociaux et leur droit à un environnement sain.

Dans un esprit d'assainissement des finances publiques, le premier acte solennel de ce gouvernement devrait être l'abandon du pharaonique et financièrement intenable projet de Métro 3, qui a lui seul mine les bourses de notre Région et donne ainsi prise à ceux et celles qui veulent l'insolvabilité de Bruxelles pour la mettre sous la tutelle de l'État fédéral. ■

Inter-Environnement Bruxelles

Bruxelles en mouvements est un bimestriel édité par IEB, fédération des comités de quartier et groupes d'habitant·es. Ce journal est distribué dans une série de lieux bruxellois, mais vous pouvez également vous abonner pour le recevoir à domicile et par la même occasion soutenir notre démarche.

Consultez notre site pour voir la publication en ligne ainsi que la liste des lieux de dépôt : www.ieb.be

Abonnement annuel (6 nos) : 24 euros
Abonnement de soutien : 50 euros
Versement au compte
IBAN : BE33 2100 0902 0446
BIC : GEBABEBB
Ou via le formulaire d'abonnement :
https://ieb.be/61

Éditeur responsable : Patrick Wouters
Rue du Chimiste 34-36 – 1070 Bruxelles

Graphisme : Andreas Stathopoulos, Élise Debouny

Secrétaire de rédaction : Olivier Fourneau
Coordination du numéro : Aline Fares et Claire Scohier

Collaborateur·ices : Jean-Michel Bleus, Christian Dessouroux, Aline Fares, Florence Huybrechts, Marco Schmitt, Claire Scohier, Andreas Stathopoulos, Mathieu Strale, Martin Rosenfeld

Illustrations : Sophie Le Grelle [instagram @sophielegrelle]

Inter-Environnement Bruxelles

Rue du Chimiste 34-36 – 1070 Bruxelles
Tél. : 02 801 14 80 – E-mail : info@ieb.be

Organisme d'éducation permanente soutenu par la Fédération Wallonie-Bruxelles

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES