



Brussels Studies

La revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal for academic research on Brussels

Collection générale | 2010

Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles

Une analyse géographique

Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel. Een geografische analyse

Fifty years of office building production in Brussels. A geographical analysis

Christian Dessouroux



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/744>

DOI : 10.4000/brussels.744

ISSN : 2031-0293

Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

Référence électronique

Christian Dessouroux, « Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 35, mis en ligne le 26 février 2010, consulté le 19 avril 2019.

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/744> ; DOI : 10.4000/brussels.744



Licence CC BY

Christian Dessouroux

Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles. Une analyse géographique

Cet article se propose de donner un aperçu du développement spatial de la production de bureaux à Bruxelles au cours des cinquante dernières années. L'effondrement de l'emploi agricole puis industriel a fait du bureau le lieu d'activité principal des personnes travaillant sur le territoire de la Région (deux tiers des quelque 724.000 travailleurs). L'extension spatiale continue des surfaces occupées par les bureaux est emblématique de la tertiarisation ainsi que de la prospérité économique de la capitale, mais est également un élément de sa fragilité et de sa complexité. L'analyse historique de la production de bureaux révèle un développement spatial à la fois centrifuge, asymétrique et polycentrique.

La présente étude, initiée par les activités de l'"Observatoire des bureaux", a été menée dans le cadre de la publication de l'ouvrage collectif édité par la Direction Études et Planification du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, intitulé *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*. Il réunit une vingtaine de contributions, une cartographie originale ainsi qu'une riche illustration et aborde les multiples facettes de ce phénomène qui a fortement marqué l'histoire de Bruxelles depuis l'après-guerre.

Christian Dessouroux, docteur en géographie, est chercheur à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'Université Libre de Bruxelles. Dans le cadre de sa thèse de doctorat, il s'est intéressé au rôle des espaces publics dans les politiques urbaines contemporaines en Europe, avant de mener une recherche sur le développement urbanistique de Bruxelles aux 19^e et 20^e siècles, publiée sous le titre *Espaces partagés, espaces disputés – Bruxelles, une capitale et ses habitants (2008)*. Intéressé par l'analyse cartographique et l'histoire urbaine, il a contribué à plusieurs publications sur les politiques urbanistiques, les transports et l'histoire de Bruxelles. Il a récemment coordonné avec Michel De Beule un ouvrage collectif intitulé *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*.

Contacts :

Christian Dessouroux,
cdessour@ulb.ac.be

Michel Hubert (éd. en chef.), +32(0)2 211 78 53 –
+32(0)485 41 67 64 – hubert@fusl.ac.be



Introduction

Le développement de la fonction administrative et la croissance corrélative des surfaces consacrées au bureau¹ à Bruxelles reflètent l'importance des mutations sociétales de l'après-guerre. En l'espace de 50 ans, le parc immobilier de bureaux s'est considérablement transformé, sa surface a plus que décuplé et son aire d'implantation s'est étendue au-delà des limites régionales. Cette évolution a eu un impact important sur la ville, d'un point de vue tant urbanistique qu'économique et social².

Plutôt que d'analyser la structure du secteur tertiaire bruxellois en termes d'emploi ou de type d'occupation des immeubles, nous nous concentrerons avant tout sur l'évolution de l'emprise spatiale du parc immobilier de bureaux et plus particulièrement sur ses logiques d'implantation. Pendant que la surface globale occupée par des bureaux est passée de quelque 500.000 m² en 1950 à plus de 12,5 millions en 2008, leurs lieux d'implantation se sont multipliés, passant d'un agrégat compact centré sur l'est du Pentagone à une structure polycentrique éclatée dépassant les limites régionales. Par rapport à la taille de la ville et à sa population, le parc de bureaux est exceptionnellement développé.

L'analyse à la fois historique et géographique proposée ici prend en considération les seuls immeubles et ensembles immobiliers dont la surface de plancher brute

¹ Est considéré comme bureau, tout local dans lequel s'exercent :

- des activités d'administration, de direction, de gestion, de secrétariat d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant
- l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales
- les activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels (entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...)

² La présente étude a été réalisée dans le cadre de la publication d'un ouvrage collectif : DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (2009), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale & La Fonderie, Numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, Bruxelles, 256 p. (table des matières disponible sur le [site internet de l'Observatoire des bureaux](#)). Elle a été revue et développée en vue de sa publication dans *Brussels Studies*.

hors sol³ atteint au moins 1.000 m² de bureaux. Les bureaux de taille inférieure, très nombreux et dispersés dans la ville, n'ont pas été retenus puisqu'ils n'ont pas bénéficié d'une vérification systématique (datation, superficie, occupation). Ils représentent toutefois environ 14% du stock total de bureaux.

Les renseignements sur les immeubles de bureaux proviennent d'une banque de données constituée dans le cadre de l'élaboration du plan régional d'affectation du sol (PRAS ; relevé sur le terrain effectué en 1996-1997). Celle-ci a été mise à jour à l'aide des données sur les permis d'urbanisme qu'a recensées l'administration régionale en charge de l'Observatoire des bureaux. Diverses adaptations et vérifications de la banque de données (datation, surfaces occupées, nombre de parkings, affectations,...) ont été effectuées en 2008 et 2009 en la recoupant avec des don-

Surface en m ²	< 75	75-249	250-499	500-999	1.000-3.499	3.500-9.999	≥ 10.000	Total
Anderlecht	8.500	26.900	22.500	39.000	108.600	150.200	179.400	535.200
Auderghem	2.600	6.500	5.200	8.000	31.700	122.400	152.700	329.000
Berchem	3.900	8.300	9.500	6.600	1.100	13.200	13.100	55.700
Bruxelles	21.600	95.000	119.300	179.400	630.200	1.583.400	3.649.300	6.278.300
Etterbeek	6.400	27.000	29.400	28.400	42.700	77.900	138.000	349.800
Evere	1.900	9.400	9.300	8.700	30.700	161.000	141.900	362.900
Forest	8.200	25.500	25.100	27.500	29.600	13.400	0	129.300
Ganshoren	2.300	4.200	7.700	6.400	0	0	0	20.600
Ixelles	15.400	73.200	67.200	49.100	94.600	164.700	490.300	954.400
Jette	5.000	14.300	7.400	9.700	4.400	19.300	0	60.100
Koekelberg	2.700	8.000	4.600	4.300	7.100	4.900	0	31.600
Molenbeek	6.600	29.900	30.300	29.300	36.600	29.500	222.800	385.100
Saint-Gilles	7.000	33.100	23.200	26.000	55.300	84.300	280.700	509.500
Saint-Josse	2.000	9.000	8.900	11.800	35.400	55.400	711.800	834.300
Schaerbeek	15.800	78.600	78.500	56.500	92.700	69.700	434.600	826.400
Uccle	18.800	54.300	42.300	29.300	37.700	55.700	10.400	248.300
Watermael-Boitsfort	2.600	4.900	3.700	3.300	9.300	64.000	151.500	239.400
Woluwé-St-Lambert	6.800	19.200	19.600	13.500	32.000	159.600	179.600	430.200
Woluwé-St-Pierre	4.700	14.000	18.300	13.600	17.600	70.900	54.000	193.000
Total	142.700	541.400	532.000	550.500	1.297.300	2.899.400	6.810.100	12.773.200

Figure 1 : Superficie de bureaux par catégorie de taille d'immeuble et commune de localisation (en m²)

Source : Observatoire des bureaux (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale), calculs personnels

³ Surface de plancher : totalité des planchers à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m dans tous les locaux, y compris les étages en retrait et les mansardes mais également les sous-sols abritant des bureaux ou des salles de conférence. Sont exclus les niveaux installés en sous-sol affectés aux parkings, aux caves, aux équipements techniques, aux archives et aux dépôts. La surface brute est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, murs et espaces communs compris, par opposition à la surface nette qui exclut les parties communes (locaux techniques, sanitaires, couloirs, cages d'ascenseur et d'escalier...).

Le graphique indique en premier lieu l'importance relative de la superficie de bureaux par rapport à la surface bâtie totale de chaque commune, toutes destinations confondues. La part occupée par les bureaux à Bruxelles (26,2% de la surface bâtie totale) et surtout à Saint-Josse (37,6%), petite commune de première couronne située au contact direct avec le *Central Business District*, est exceptionnelle. Les communes situées hors du périmètre d'implantation privilégié des bureaux, avant tout celles situées à l'ouest de la ville, gardent des taux très bas.

Le graphique nous renseigne également sur la part relative de chaque classe de taille d'immeuble dans le stock de bureaux. Les immeubles-tours, surreprésentés dans les communes de Bruxelles et Saint-Josse, y font grimper les taux d'immeubles de très grande taille, tandis que les communes décentralisées enregistrent des taux relativement élevés d'immeubles de moyenne et grande taille, caractéristiques des parcs d'affaires et alignements de bureaux en ordre semi-ouvert qu'on y rencontre davantage.

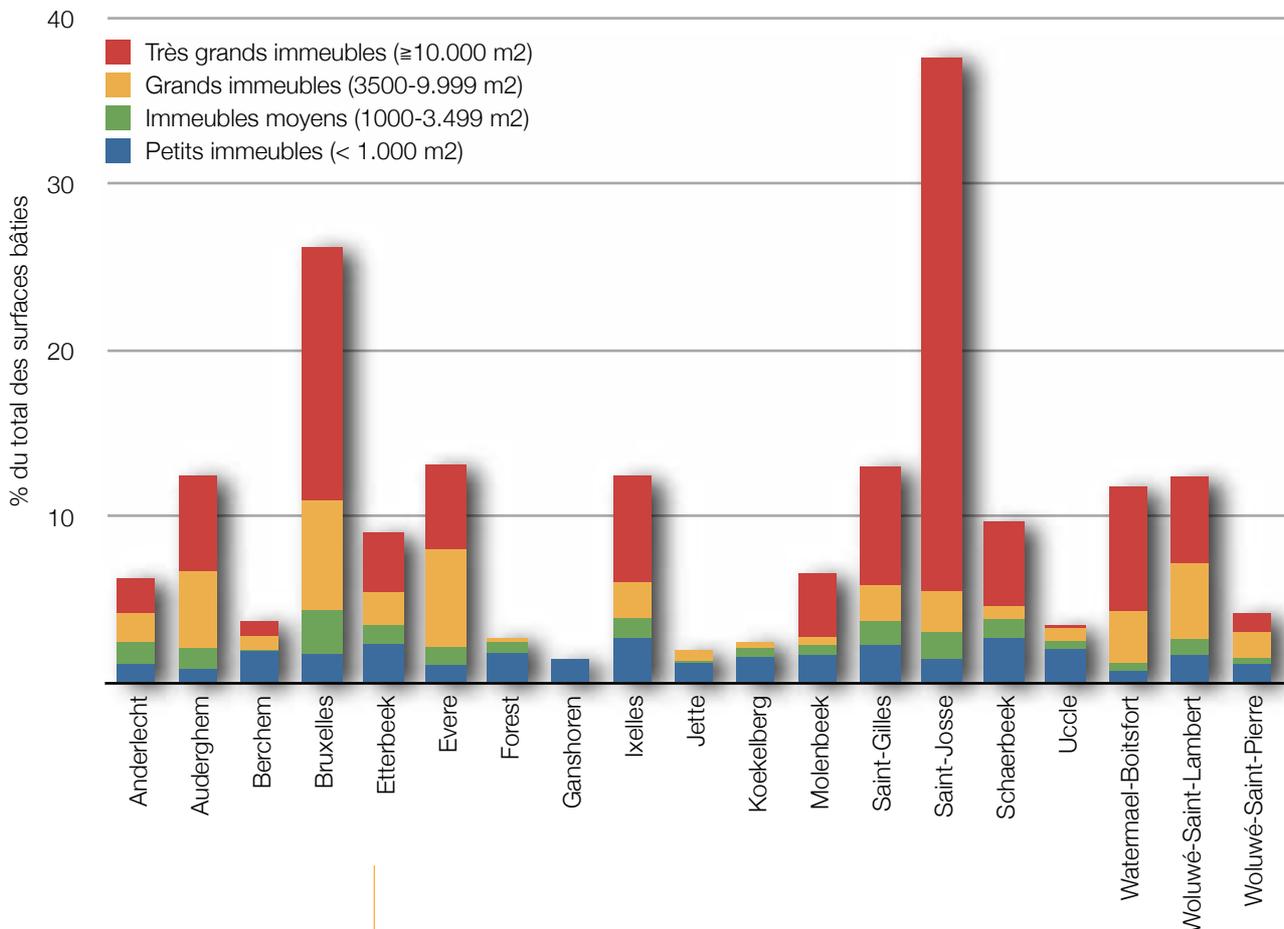


Figure 2 : Part relative des différentes catégories de taille d'immeubles de bureaux dans le parc bâti global par commune
Source : Observatoire des bureaux (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale), calculs personnels

nées provenant de sources variées (bureaux d'étude, agents immobiliers, vérifications sur le terrain, archives communales,...).

Les dates indiquées se rapportent à la construction de l'immeuble (dans le cas d'immeubles de bureau créés à cet usage) ou bien à la date de première occupation par des bureaux (dans le cas d'immeubles ayant à l'origine servi à un autre usage). Dans le cas de la construction sur une parcelle antérieurement occupée par des bureaux, seule la date du nouvel immeuble est retenue. Ceci entraîne une sous-estimation des superficies d'avant 1960.

Une lecture dans le temps : l'évolution des logiques d'implantation des bureaux

Négligeables par rapport aux investissements dans le secteur manufacturier et industriel avant la Deuxième Guerre mondiale (De Beule 1994 ; Vandermotten & Marissal 1998), les investissements dans la construction-rénovation de bureaux atteignent aujourd'hui en moyenne plus de 3 milliards d'euros par an à Bruxelles. Cette évolution a suivi les cycles conjoncturels des 50 dernières années, mais la part des bureaux (privés et publics) dans l'ensemble des investissements productifs n'a cessé de progresser, révélant au-delà des cycles économiques une dynamique à long terme liée à la tertiarisation de l'économie en général et du rôle directeur de Bruxelles dans les activités d'administration, de commandement et de gestion à l'échelle belge en particulier. Cette évolution n'est pas linéaire et les facteurs de croissance sont variables. La place et le rôle des acteurs (propriétaires, promoteurs, investisseurs, occupants) et les logiques géographiques d'implantation changent continuellement (Laconte 1978 ; Mérenne-Schoumaker 1991 ; Recollecte 1994). Une analyse du passé permet de retracer ces changements et de donner sens à la structure géographique actuelle.

Avant 1960 : L'émergence des premiers quartiers administratifs

Bruxelles exerce depuis des siècles un pouvoir politique et économique important qui se reflète dans la présence de multiples édifices représentatifs concentrés dans le haut de la ville, autour du parc de Bruxelles, de la place Royale et du Sablon. La désignation de Bruxelles comme capitale de l'État belge, en 1831, a favorisé l'essor de sa fonction administrative. Avec le développement du rôle de l'État, mais également des institutions financières et du grand capital belge, les immeubles administratifs, de direction et de gestion se multiplient à Bruxelles, occupant des hôtels particuliers et maisons de maître ou de nouveaux immeubles construits à leur usage. La plupart des sociétés privées et organismes publics sont propriétaires de leurs immeubles. Ils apportent un soin particulier à l'architecture de leur siège, vecteur de leur image de marque. Citons, parmi d'autres, le ministère des Chemins de fer (1889-1892, rue de Louvain), le Shell Building (1931-1934, rue Ravenstein), la Banque Nationale de Belgique (1948-1953, boulevard de Berlaimont) et la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite (1947-1953, rue du Fossé-aux-Loups).

Jusque dans les années 1950, les grands immeubles administratifs étaient concentrés dans un périmètre limité comprenant le quartier du Parc (lieu séculaire d'exercice du pouvoir politique et économique), les pourtours de la cathédrale (pôle finan-

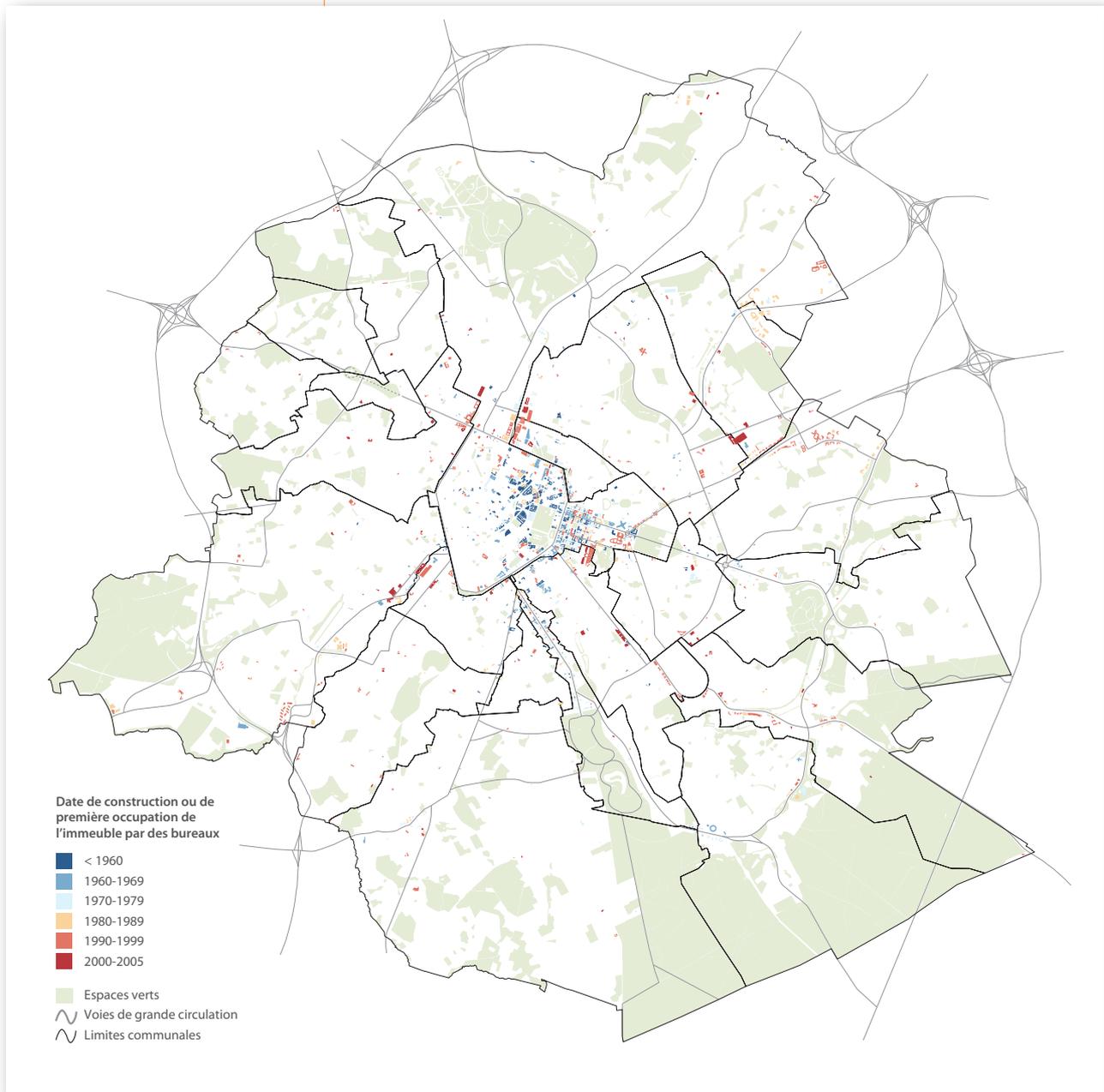


Figure 3 : Évolution de l'emprise spatiale des bureaux
Source : Observatoire des bureaux (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

cier émergeant à la fin du 19^e siècle), la petite ceinture et le quartier Léopold (ancien quartier résidentiel bourgeois et aristocratique en mutation dès l'entre-deux-guerres). Ils constituent les premiers noyaux tertiaires, encore diffus, autour desquels se structurera le Central Business District (les quartiers centraux où se concentrent les principales activités de services). L'implantation des immeubles se fait selon une trame urbaine traditionnelle, en ordre fermé avec alignement sur rue, même si les immeubles les plus récents (principalement ceux le long de la jonction Nord-Midi) sont de facture moderne.

La centralité et la proximité des principaux organes politiques et financiers sont les facteurs primordiaux de localisation. Le centre-ville demeure dès lors l'espace où se concentre l'essentiel des activités de bureau. Cela s'explique par le cumul d'externalités diverses, en particulier l'existence de main d'œuvre spécialisée et la réduction des coûts d'accès et d'échange de l'information (services rendus, conseils, échange de documents...).

1960-1975 : La naissance du marché de bureaux à Bruxelles

La prospérité et la tertiarisation croissante de l'économie, l'internationalisation de la capitale (installation du siège provisoire des institutions européennes en 1958, du siège politique de l'OTAN en 1967 et de nombreuses firmes étrangères), et plus particulièrement l'émergence d'un important marché immobilier de bureaux, suite à l'arrivée des premiers investisseurs et promoteurs britanniques, bouleversent considérablement le paysage urbain.

Organisée autour de produits locatifs et spéculatifs, la naissance du marché immobilier a des conséquences importantes sur la géographie tertiaire. De plus en plus d'immeubles de bureaux sont construits à des fins de commercialisation, sans connaissance *a priori* de l'utilisateur final (construction en blanc). Ceci entraîne par ailleurs une certaine uniformisation et fonctionnalisation des immeubles et un nivellement de leur qualité architecturale.

Devenus des actifs immobiliers, les immeubles de bureaux se développent eu égard à leur rente foncière, ce qui fait intervenir de nouveaux facteurs de localisation : des terrains moins chers, une bonne accessibilité en voiture ou en transports publics lourds (métro et train)... Si les anciens facteurs gardent toute leur importance, les programmes immobiliers nouveaux ont une plus grande autonomie de localisation, d'autant plus qu'il n'existe pas encore de cadre réglementaire général en matière d'affectation du sol. Les logiques spéculatives des investisseurs, plus que les choix des futurs occupants, conditionnent dès lors les structures spatiales de la production tertiaire « en survalorisant les espaces urbains les plus dynamiques, lesquels assurent les meilleurs retours sur investissement » (Crouzet 2003).

L'intensification du développement tertiaire, accompagnée de l'exode urbain des classes moyennes séduites par un habitat périurbain, a des impacts majeurs sur la ville : nuisances liées au trafic automobile, démolition de milliers d'habitations dans le tissu urbain ancien, remplacées par des immeubles modernes aux gabarits plus importants, y compris par de multiples immeubles-tours qui sont pour la plupart érigés durant une période relativement courte allant de 1965 à 1975 (Demey 2008). La faible régulation du marché, une politique urbanistique confuse et la faible résistance qu'exerce la fonction résidentielle interviennent peu ou prou, mais les extensions de bureaux sont une réalité de l'époque.

Les pôles tertiaires articulés autour du quartier Léopold, du parc de Bruxelles et de la jonction Nord-Midi s'élargissent pour former un véritable ensemble monofonctionnel : le *Central Business District*. Le centre de Bruxelles est toutefois en relative perte de dynamique par rapport à la production immobilière dans les zones excentrées. De nouveaux ensembles de bureaux se développent dans les zones encore proches du centre, avec une forte prédominance des communes situées à l'est et au sud. Ils se forment avant tout le long d'axes routiers importants où apparaît une séquence plus ou moins continue d'immeubles de bureaux qui se mêlent aux activités de commerce de détail et à l'habitat : avenue Louise, avenue de Tervueren, avenue de Cortenberg. L'existence d'infrastructures de transport rapide (développement du métro et des autoroutes urbaines), le cadre urbanistique et le profil de qualification de la population expliquent sans doute l'engouement des promoteurs immobiliers pour ces localisations.

Le quartier Nord, quasi entièrement rasé pour faire place au Plan Manhattan, un vaste quartier d'affaires à vocation internationale imaginé dans les années 1960, devait compléter l'offre immobilière grandissante dans la zone proche du centre (Martens, 2009). La crise économique et l'essoufflement du marché dans les années 1970 en firent le lieu d'un des échecs immobiliers les plus retentissants.

C'est également à cette époque que les premiers pôles décentralisés, résultat d'un transfert des activités de service depuis les sites centraux, voient le jour. Deux processus sont observables :

- L'implantation pionnière, dès la fin des années 1960, d'une série d'immeubles construits et occupés par leur propriétaire dans un cadre paysager de prestige facilement accessible en voiture (par exemple La Royale Belge au boulevard du Souverain, Glaverbel et CBR le long de la chaussée de La Hulpe). Soucieux de l'image véhiculée par l'architecture et l'environnement du bâtiment, les occupants s'inscrivent dans une logique immobilière prolongeant celle qui prévalait jusqu'aux années 1950, mais transposée dans un cadre paysager, proche des quartiers où réside le personnel d'encadrement et de direction.
- Une décentralisation plus générale des immeubles de bureaux dans les années 1970, dans un style architectural peu distinctif, fruit du processus spéculatif initié par les acteurs du marché immobilier qui misent sur les avantages de l'accessibilité routière et sur une main-d'œuvre périurbaine (rue de Stalle, boulevard Léopold III, vallée de la Woluwe). Une construction en ordre semi-ouvert⁴ est désormais préférée à l'alignement en ordre fermé classique.

On relève donc une première phase de forte croissance de la production qui s'organise géographiquement selon un processus général de déconcentration en première et seconde couronnes, favorisant une série précise de lieux, tout en conservant des marques traditionnelles de localisation. L'ouest de la ville, de tradition ouvrière et industrielle, ne connaît, en revanche, qu'un développement marginal des bureaux.

⁴ On entend par construction en ordre semi-ouvert une implantation groupée des immeubles en intérieur d'îlot avec une zone de recul par rapport à la voirie et aux immeubles voisins. L'alignement par rapport à la voirie est généralement respecté. Voir la carte typologique d'implantation des bureaux en page 21 de DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (2009).



1975-1990 : Une première crise suivie d'une reprise

La fin des années 1970 est marquée par une première crise de surproduction qui entraîne une baisse du volume de production des bureaux. Celle-ci touche avant tout les quartiers centraux, au profit des zones décentralisées qui confirment les dynamiques de croissance enregistrées depuis les années 1960. En cela, le caractère polycentrique de la production de bureaux se réaffirme, tandis que la position du centre décline quelque peu, exception faite du Quartier Léopold qui réunit institutions européennes et firmes étrangères. Plusieurs éléments concourent à expliquer la stagnation temporaire du marché : une baisse des investissements immobiliers liée à la crise pétrolière ; une croissance moins forte des emplois administratifs ; l'apparition d'un important stock de bureaux vacants, fruit d'une surproduction sur quelques années. À ceci s'ajoute le fait qu'en 1979 est adopté le premier plan régional d'affectation du sol pour toute l'agglomération bruxelloise, le plan de secteur, cherchant à limiter le développement et à canaliser les lieux d'implantation des bureaux. Des périmètres administratifs sont tracés, entérinant une situation de fait et proposant de nouveaux lieux de développement excentrés (notamment à Jette, Anderlecht et Schaerbeek) qui tiennent compte du mouvement de redistribution polycentrique des bureaux à l'échelle de l'agglomération.

Fin des années 1980, les pôles décentralisés existants continuent à se développer (boulevards Paepsem et de la Woluwe), notamment sous l'impulsion de firmes étrangères. Si le plan de secteur valide le caractère administratif de certains de ces pôles, d'autres occupent des terrains a priori destinés à l'industrie ou aux entreprises à caractère urbain. Le peu d'attrait exercé sur les entreprises productives et la réussite des premières implantations administratives transforment de fait certains des zonings industriels en parcs d'affaires occupés principalement par des bureaux (boulevards Paepsem et Léopold III, rue Colonel Bourg).

Si certains immeubles des quartiers décentralisés jouent encore explicitement la carte du prestige en choisissant des environnements urbanistiques de qualité et la proximité d'une main-d'œuvre qualifiée, les unités nouvelles insistent davantage sur le caractère fonctionnel qu'exigent les entreprises de services. Les immeubles construits sont généralement banalisés, à deux ou trois étages, recherchés notamment par les entreprises de services avancés techniques ou créatifs en tout genre qui se multiplient à cette époque.

Il reste à noter la création de pôles périphériques (hors Région) le long du ring autoroutier, plus précisément au croisement avec les autoroutes menant à Gand (Grand-Bigard), à l'aéroport de Zaventem (Diegem, Keiberg) et à Liège (Lozenberg, Ikaros). Plus qu'une entrée en concurrence avec les pôles bruxellois, le développement des bureaux en périphérie marque le passage à une nouvelle articulation dans les rapports entre la ville et sa périphérie. Les prix élevés de location, l'âge et l'équipement des bureaux urbains, moins adaptés aux nouveaux besoins de mobilité et de flexibilité, entraînent un processus de migration ou de création dans les pôles décentralisés et périphériques, qui apparaissent donc comme complémentaires plutôt que comme véritablement concurrentiels.

Depuis 1990 : Un certain recentrage des activités

La multiplication des organes politiques et administratifs suite à la régionalisation de l'État belge, l'expansion spatiale de l'Union comme celle des institutions européen-

nes (Commission, Parlement, Conseil, Comités spécialisés) et le vieillissement du parc de bureaux des années 1950 et 1960 provoquent une intense activité de production, mais aussi de rénovation⁵ qui mise autant sur la centralité que sur le développement des pôles décentralisés et périphériques. La reprise générale de l'activité, en décalage avec la récession des marchés immobiliers en Europe, a eu un effet stimulant sur la production de bureaux.

Le quartier Nord et le bord du canal se développent après une phase de stagnation prolongée, le quartier européen s'étend et se densifie avec les adhésions successives de nouveaux pays à l'Union, les abords de la gare du Midi se transforment. La croissance est portée, dans ces cas, avant tout 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), 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 de l'offre se traduit également par le développement d'une série de programmes de rénovation (modernisation de plusieurs tours de bureaux, extension progressive du parc immobilier des institutions européennes, remise à neuf du parc immobilier de l'après-guerre), de réhabilitation ou de réaffectation de sites importants (Cité administrative de l'État, Tour et Taxis) ou de constructions nouvelles davantage attentives à l'aspect architectural et à l'image de marque⁶. Ce renouvellement témoigne d'une restructuration du marché vers des produits plus modernes, mieux équipés, plus durables aussi⁷, captant en cela des utilisateurs nouveaux ou réoccupant des immeubles vétustes ou sous-équipés.

À ces immeubles de bureaux localisés davantage au centre, viennent s'ajouter des programmes importants dans les quartiers décentralisés le long de l'autoroute de Namur à Auderghem, du boulevard de la Plaine à Ixelles, du boulevard Industriel à Anderlecht, de l'avenue Marcel Thiry à Woluwé-Saint-Lambert, de la rue Colonel Bourg à Evere, témoignant de l'attractivité de ces localisations. L'accessibilité en voiture, et accessoirement en transports en commun, a joué en faveur de ces sites inscrits, souvent *a posteriori*, en tant que zones administratives aux nouveaux plans réglementaires (carte d'affectation du plan régional de développement en 1995, puis plan régional d'affectation du sol en 2001). La politique d'aménagement territorial insistait d'ailleurs pour limiter la dissémination des bureaux dans le tissu urbain au

⁵ Par opposition aux années 1990 qui ont été marquées par une architecture plutôt postmoderne, voire pastiche, les années 2000 s'avèrent plus porteuses d'architectures marquantes, tant en matière de rénovation (ex-INR, place Flagey ; Belmont Court, rue Belliard) que d'immeubles neufs (immeuble Royale-Brialmont, rue Royale ; Comité économique et social européen et Comité des Régions, rue Belliard ; Arsenal, boulevard Louis Schmidt).

⁶ Voir à ce sujet la carte du patrimoine architectural moderne ("MAB") présentant les réalisations exemplaires de la seconde moitié du 20^e siècle et du début du 21^e siècle réalisée par la SADBr (Société des Architectes Diplômés de la Ville de Bruxelles).

⁷ Si les immeubles de bureau ne sont pas encore nécessairement durables en termes de réversibilité (réutilisation en logement, équipement...), des efforts appréciables sont effectués en matière de réduction des consommations énergétiques, avant tout dans certains immeubles récents : voir notamment l'article de Vincent Carton dans DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (2009).

profit de zones fonctionnelles spécifiques et situées aux quatre coins de la ville⁸. Il faut toutefois se garder de considérer ces pôles décentralisés, mais également périphériques⁹, comme de nouvelles centralités concurrentes au centre-ville dans la mesure où ils restent très incomplets en termes d'équipement ou de mixité fonctionnelle. On assiste plutôt à une spécialisation des pôles : les espaces centraux et certains pôles décentralisés ont tendance à accentuer leur rôle de référent urbain pour les activités de type financier, immobilier, professions libérales et organismes publics, tandis que les pôles décentralisés et périphériques attirent davantage des activités en relation avec la production industrielle ou l'entreposage, le commerce, les médias, la recherche-développement et la haute technologie.

Bilan

À l'issue de cette analyse diachronique, on constate que le développement géographique de la production immobilière montre une relative continuité sur toute la période : à l'augmentation constante de la surface occupée s'ajoute une extension spatiale progressive. On observe une croissance concentrique ou axiale depuis le centre de commandement politique et économique originel, suivie d'une baisse relative des quartiers centraux dans le volume de la production, consécutive à l'émergence de pôles secondaires dans les zones décentralisées, puis périphériques à l'est et au sud de Bruxelles. Ces ensembles de bureaux s'inscrivent dans des environnements urbains fort différents et présentent des spécificités dans les activités qu'ils abritent. Cependant, les espaces traditionnels restent les pôles principaux de la dynamique tertiaire tout en maintenant la dichotomie forte entre le haut et le bas, l'ouest et l'est de la ville. Le marché immobilier de bureau étant largement le fruit d'initiatives spéculatives faiblement régulées, du moins à leurs débuts, il n'est pas étonnant de voir une importante sous-représentation des quartiers situés à l'ouest du canal, de tradition historique manufacturière et ouvrière, au peuplement d'origine immigrée et laissés à l'écart du développement économique depuis leur désindustrialisation, exception faite de l'avenue du Port.

⁸ Les nouvelles zones de développement potentiel de bureaux (e.a. gare de l'Ouest, gare Josaphat, gare de formation) seront évoquées plus amplement dans l'article de M. De Beule publié dans le prochain numéro de *Brussels Studies*.

⁹ Selon les estimations, on compte entre 1,5 et 1,9 millions de m² de bureaux en périphérie bruxelloise (Vandermotten 2009).

Contrepoint : Les reconversions, un phénomène récent

Quasi inexistante au début des années 1990, la reconversion d'immeubles de bureaux en logements gagne du terrain (CLI 1997 ; BRAT 2007), notamment dans les quartiers où une telle opération n'engendre plus de perte économique en raison de l'augmentation rapide de la valeur des biens résidentiels comparée à celle des bureaux. C'est notamment le cas dans des quartiers mixtes ou résidentiels comme l'avenue Louise ou le centre-ville où la demande en logements est élevée et l'accessibilité en voiture ou en métro et train moins aisée.

Les reconversions sont toutefois moins évidentes dans les zones de concentration de bureaux, malgré un nombre élevé de surfaces vacantes. La spéciali-

sation encore forte du monde de la promotion immobilière et la structure de propriété (le marché des bureaux est majoritairement locatif, celui du logement largement acquisitif) empêchent une amplification rapide du phénomène (Lasserre 2009). On atteint actuellement une création annuelle de quelque 45.000 m² de logements sur un total de 12,5 millions de m² de bureaux, dont presque 9% vacants en 2008 (Doornaert et al. 2008).

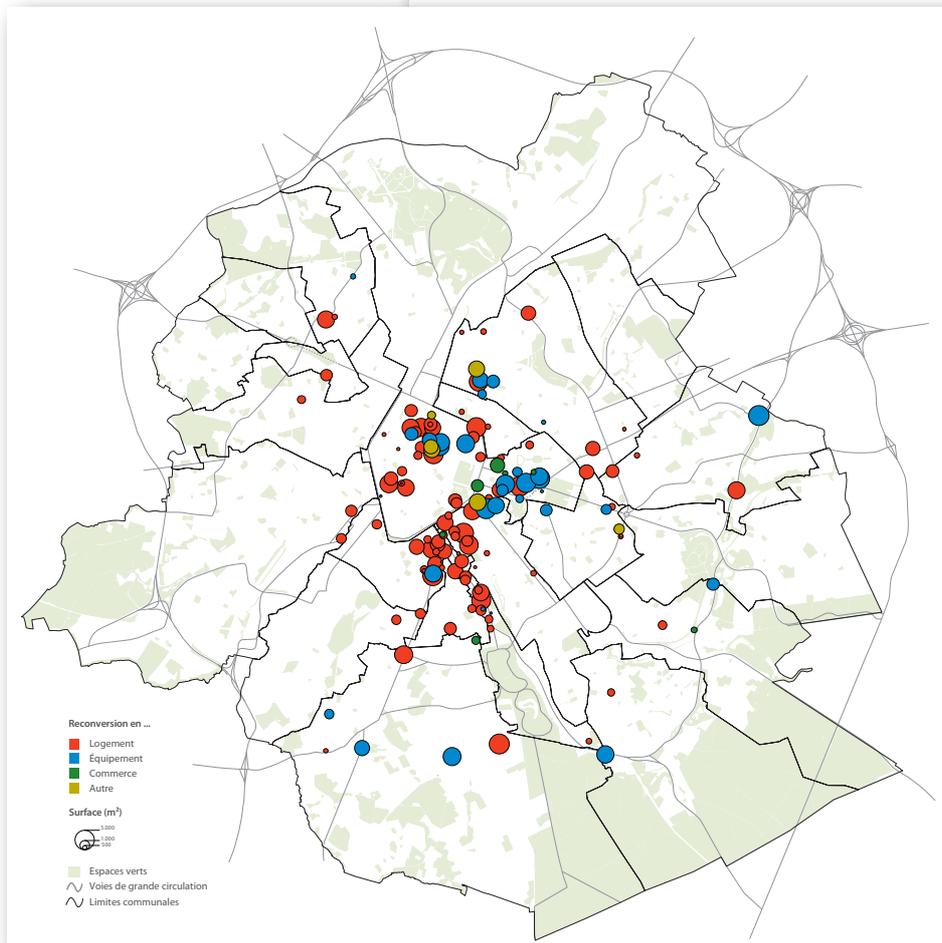


Figure 4 : Opérations de reconversion des bureaux de plus de 500 m² à d'autres usages, autorisées entre 1997 et 2007

Source : Observatoire des bureaux (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

Perspectives

Le marché de bureaux est dominé de nos jours par la présence des organes administratifs et politiques publics, belges et internationaux, auxquels il faut rajouter les activités directement liées à la présence européenne (bureaux de liaison, lobbies, représentations diplomatiques et d'ONG...), ainsi que le secteur financier et des services aux entreprises. La structure de l'économie belge, avec une faible présence de grandes entreprises nationales, et les coups récents portés aux instituts bancaires nationaux suite à la crise financière, font que la présence des institutions européennes sera désormais le moteur principal de l'économie bruxelloise, y compris pour le secteur marchand.

La nature des firmes implantées à Bruxelles en est le reflet direct : ce ne sont pas les quartiers généraux de grandes firmes transnationales qui sont installés dans la capitale européenne, mais plutôt leurs antennes européennes ou nationales, ainsi que des bureaux de consultance ou d'avocats d'affaires qui leur sont liés.

Dans la mesure où les services liés à la présence des institutions européennes recherchent une proximité étroite avec celles-ci, ils se concentrent de longue date dans le secteur situé entre le parc du Cinquantenaire et les boulevards de petite ceinture. Cette centralité géographique s'observe également pour les administrations publiques belges, fédérales, régionales et communautaires, qui préfèrent en outre la proximité de nœuds de transports en commun à une délocalisation vers les zones périphériques. Dans l'ensemble, la périphérisation concerne avant tout les activités de recherche-développement et les services avancés techniques et créatifs (Vanderhoff et al. 2007) qui se sont fortement développées depuis la création des premiers zonings à la périphérie de Bruxelles dans les années 1970. On assiste donc à une certaine dualisation fonctionnelle du parc immobilier des bureaux : les pôles centraux d'une part et les ensembles décentralisés et périphériques d'autre part, les deux entretenant des rapports de complémentarité plutôt que de concurrence.

Chaque ensemble présente une série d'avantages comparatifs si l'on tient compte des transformations urbaines à venir. Le diabolisme (amélioration des connexions ferroviaires avec l'aéroport de Bruxelles-National), l'élargissement prévu du ring autoroutier et la prolongation éventuelle de la ligne de tram du boulevard Léopold III vers l'aéroport tentent d'améliorer, à grands frais, l'accessibilité des zones d'activités situées dans la périphérie nord-est de Bruxelles, jusqu'à présent quasi-exclusivement accessibles en voiture.

La liaison ferroviaire Schuman-Josaphat et le RER, opérationnels dans quelques années, vont également redéfinir les positions les plus avantageuses pour le développement ou le recentrage des surfaces de bureaux.

La congestion grandissante des principaux axes de circulation routière et le regain d'intérêt pour des localisations plus centrales ont engagé, à leur tour, de nouvelles réflexions sur la densification et la construction de tours de bureaux, notamment à proximité immédiate de zones bien desservies par les transports publics. L'engouement renouvelé pour les tours, visible depuis les années 1990 dans le Quartier Nord, rebaptisé Espace Nord, ne présage toutefois pas une augmentation prochaine de leur nombre. Les tours de bureau n'apparaissent pas a priori comme une

alternative indispensable en termes de rentabilité économique. La pression foncière n'est pas particulièrement forte à Bruxelles. Et plus on monte en étages, plus le nombre de mètres carrés utiles diminue : la part des circulations devient très importante, la mécanique des ascenseurs se complexifie et les coûts de gestion augmentent sensiblement.

Le ralentissement actuel de l'activité économique, les taux de vacance relativement élevés, la diminution tendancielle de la surface occupée par employé et la certification énergétique des immeubles rendue bientôt obligatoire influenceront également l'avenir de la production immobilière de bureaux. Le résidentiel devient une fonction urbaine plus forte et concurrence le tertiaire dans certains quartiers. La croissance quasi-constante du parc de bureaux des dernières décennies va-t-elle s'orienter vers un plafonnement ? Recentrage, densification, polycentrisme, reconversion et rénovation rythmeront l'évolution du parc immobilier dans les années à venir. Si le tertiaire de bureau gardera toute son importance pour et dans la ville, il est difficile, à ce jour, de mesurer l'ampleur des changements futurs.

Bibliographie

- BRAT, (2007), *Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements*, Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, rapport d'étude, inédit.
- CLI, (1997), *Transformation de bureaux en logements*, Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, rapport d'étude, inédit.
- CROUZET E., (2003), «Le marché de bureaux et les territoires métropolitains : vers un renforcement de la discrimination territoriale» in *Espace géographique*, 2, pp. 141-154.
- DE BEULE M., (1994), «Bruxelles, une ville industrielle méconnue: impact urbanistique de l'industrialisation», *Les dossiers de la Fonderie*, 1, Bruxelles, 72 p.
- DE BEULE M. & DESSOUROUX C., (2009), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale & La Fonderie, Numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, Bruxelles, 256 p.
- DEMEY T., (2008), *Des gratte-ciel dans Bruxelles. La tentation de la ville verticale*, Guide Badeaux, Bruxelles, 200 p.
- DOORNAERT A., DE BEULE M., HANSSENS B. & VANOBERGHE J.-M., (2008), *Observatoire des bureaux. Vacance 2007*, Région de Bruxelles-Capitale, AATL et Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.
- LACONTE P., (1978), *Mutations urbaines et marchés immobiliers : le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles*, Université catholique de Louvain, Faculté de droit, Centre du droit de la gestion et de l'économie publiques, 161 p.
- LASSERRE C., (2009), «Des bureaux pour toujours ? Reconversions au long cours» in DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (eds.), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale & La Fonderie, Bruxelles, pp. 110-119.
- MARTENS A., (2009) «Dix ans d'expropriations et d'expulsions au Quartier Nord à Bruxelles (1965-1975) : quels héritages aujourd'hui ?», *Brussels Studies*, n° 29, 5 octobre 2009, www.brusselsstudies.be
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B., (1991), «Un problème métropolitain majeur : l'intégration des bureaux dans les espaces urbains. Le cas de Bruxelles» in *La grande ville, enjeu du 21^e siècle : Mélanges en hommage à Jean Bastié*, Presses Universitaires de France, pp. 363-377.
- RECOLLECTE D., (1995), «Dernières évolutions de la localisation des bureaux en région bruxelloise» in *Revue belge de géographie*, 119, pp. 345-355.
- VANDERMOTTEN C. & MARISSAL P., (1998), *La production des espaces économiques, Tome 1*, Editions de l'Université de Bruxelles, Bruxelles, 323 p.

VANDERMOTTEN C. (dir.), D'ANDRIMONT C., ROMAINVILLE A., VAN HAMME G., WAYENS B., (2007), *Localisations et délocalisations d'entreprises en Région bruxelloise*, Rapport inédit pour Eudip Two, ULB-IGEAT, Bruxelles.

VANDERMOTTEN C., (2009), «L'état de l'économie bruxelloise vingt ans après la création de la Région» in *Bruxelles [dans] 20 ans*, Agence de Développement Territorial, Bruxelles, pp. 265-291.