

Le promoteur Reconvertir plutôt que bâtir est une responsabilité sociétale

PAOLO LEONARDI

Reconvertir des immeubles de bureaux en logements permet de résorber (mais pas complètement) le manque de logements dont souffre particulièrement la capitale, pour amortir la hausse démographique en marche. C'est donc une voie qui doit être poursuivie, d'autant que le secteur du bureau souffre depuis le covid. « Nous assistons à un rétrécissement global du marché des bureaux en mètres carrés », confirme à ce sujet Sophie Lambrighs, CEO d'Eaglestone Belgium, un promoteur particulièrement actif dans le domaine de la reconversion. « A Bruxelles, la moitié des bureaux sont occupés par de très grosses institutions publiques, comme la Régie des bâtiments ou la Commission européenne, qui ont occupé jusqu'ici plus d'espace par bureau que nécessaire. La pandémie a opéré un *shift* important. Désormais, on sait que le télétravail fonctionne et que le bureau individuel, c'est fini. »

Les prévisions parlent, toujours pour Bruxelles, d'une réduction de 20 à 30 % des espaces de bureaux à l'avenir. Place est faite désormais aux espaces partagés. Au lieu d'un bureau par employé, les entreprises qui transforment leur immeuble ne prévoient plus qu'un bureau par employé et demi, voire davantage.

Immeubles obsolètes

Autre point à relever : situés dans des immeubles datant pour la plupart des années 70, période où des quartiers entiers ont été dédiés à la seule fonction du bureau (comme le quartier Nord), les bureaux qui seront supprimés sont en très grande majorité dépassés sur le plan énergétique. « En tant que promoteur, il est de notre responsabilité sociétale de les reconvertir plutôt que de bâtir de nouveaux immeubles et d'occuper de nouveaux territoires », explique la promotrice. « Qui dit reconversion dit nouveaux logements efficaces sur le plan énergétique, mais aussi nouvelles écoles, nouvelles crèches et d'autres équipements, soit toutes les infrastructures qui accompagnent la production de nouveaux logements. Sur ce plan-là, nous avons plus d'expérience en Belgique que beaucoup d'autres pays et villes en Europe. »

Pour les communes et les Régions, moins de bureaux entraîne moins de précompte immobilier et la disparition de la taxe liée aux bureaux. Donc moins de rentrées financières, d'autant que le précompte immobilier lié au logement est moins « rémunérateur ».

Pendant qu'on attend le permis, on doit continuer à payer le précompte immobilier et les taxes régionales et communales

Sophie Lambrighs

CEO d'Eaglestone Belgium

”

Un exemple parmi tant d'autres de reconversion d'immeubles de bureaux en logements : le projet « The W » d'Eaglestone à Woluwe-St-Lambert.

© D.R.

« Le déficit financier dépendra du revenu des nouveaux habitants, mais l'impôt des personnes physiques ne compensera pas la perte », souligne Sophie Lambrighs. Voilà sans doute pourquoi les reconversions ont tendance à fleurir davantage dans les communes dites « aisées ».

Mais il est un autre facteur qui favorise ces communes privilégiées : le coût global que nécessite une reconversion. « Honnêtement, ce sont des projets souvent très complexes », avoue notre interlocutrice. « Beaucoup de difficultés techniques existent. Souvent, on n'a plus les plans complets et il faut effectuer des sondages pour connaître avec précision le type de bâtiment auquel on a affaire. Pour le promoteur, il est évident qu'il doit arriver à un niveau de gain suffisant après avoir construit et revendu les logements, sinon il ne se lancera pas dans l'opération. D'autant qu'on ne vend que 88 % de la surface du bâtiment transformé puisque les espaces communs sont exclus des ventes. » Et Sophie Lambrighs d'évaluer la valeur minimale de vente à 3.500 euros/m², hors TVA.

Autre « frottement » à prendre en compte : les procédures de permis pour les reconversions sont souvent longues et chères. A Bruxelles, si le bâtiment fait plus de 5.000 m², il faut

l'avis du maître-architecte, ce qui n'est pas un problème en soi, mais cela ajoute une couche supplémentaire à la paperasse (et à la prise de décision) nécessaire. « Et pendant qu'on attend le permis, on doit continuer à payer le précompte immobilier et les taxes régionales et communales », intervient la CEO d'Eaglestone Belgium.

Gentrification

Voilà pourquoi les reconversions de bureaux amènent souvent une gentrification des quartiers dans lesquels elles s'opèrent. On en veut pour preuve ce qui est sans doute le premier exemple de reconversion dans la capitale, à savoir l'ancien bâtiment de RTL situé au coin des avenues Ariane et Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert, reconverti il y a plus de vingt ans en maison de repos. Suite à ce projet, c'est toute l'avenue Marcel Thiry qui s'est transformée, avec des logements vendus à des prix pas très élevés à l'époque mais qui dépassent aujourd'hui allègrement les 4.000 euros/m²...

Reconvertir du bureau en logement, c'est enfin entrer en conflit avec le voisinage. Soyons honnêtes, cela arrive quasiment pour chaque projet. Vivre à côté d'un bâtiment vide depuis parfois longtemps n'est pas le plus « appétissant » sur le plan esthétique, mais cela revient... à avoir la paix. Quand, tout

d'un coup, vous voyez arriver les pelleteuses, vous savez que votre tranquillité sera mise à rude épreuve pendant deux ans de travaux (quand tout va bien). Et que dire des dizaines de nouvelles familles qui vont intensifier le trafic dans le quartier et devenir vos nouveaux voisins...

Malgré ces difficultés, chez Eaglestone, on continue à prendre en compte toutes les opportunités qui se présentent. Plusieurs reconversions ont déjà été effectuées par le passé, mais du côté du promoteur bruxellois, les regards sont tournés à présent vers « The W » et « Twin Falls », les noms donnés à deux projets mitoyens. Situés dans une commune qui est passée maître dans la transformation de ses bureaux en logements (Woluwe-Saint-Lambert, encore elle), ils totalisent à eux deux 24.000 m². Les 123 appartements du The W ont déjà été vendus (à un prix moyen de 4.700 euros/m², hors TVA et frais) à près de 60 %, alors que la livraison est prévue pour fin 2025. Quant à Twin Falls, le projet a été divisé en deux : une partie (54 appartements et 60 unités de coliving) a déjà été vendue en bloc, clé sur porte, à un investisseur (Ion Residential Platform) ; la livraison des 67 unités de logements de l'autre partie est prévue elle aussi pour fin 2025.

