



IMMOBILIERS URBAINS

LES FACTEURS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR PHOTOS : JEAN-LUC FLÉMAL

DANS UNE SOCIÉTÉ DE PLUS EN PLUS URBAINE, LES STRATÉGIES DE (RE)DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS SONT CONTRAINTES PAR DE MULTIPLES FACTEURS : DENSITÉ/INTENSITÉ/MULTIFONCTIONNALITÉ, HYBRIDATION DES MODES DE VIE/TRAVAIL, MOBILITÉ, NORMES, CIRCULARITÉ, ETC. DANS CES CONDITIONS QUELS MODÈLES/CONCEPTS ARCHITECTURAUX ET URBAINS CONVIENTIL DE DÉVELOPPER AUJOURD'HUI AU REGARD DES IMPÉRATIFS DE DEMAIN ?

Pour y répondre la présente Table Ronde réunissait



Julien Vandeleene CEO BEPARK
Sandra Gottcheiner Com. ESG/Taxonomie UPSI Dir. Dev. et Innovation BPI
Christophe Golenvaux Head of Office Agency Brussels & Wallonia JONES LANG LASALLE
Guillaume Pinte CEO BENELUX EMERIA
Aubry Lefèbre CEO THOMAS & PIRON BÂTIMENT
Luc Deleuze Architecte et Adm. ARIB
Jean Baptiste Van Ex CEO VICINITY AFFORDABLE HOUSING FUND
Eric Schartz HEAD OF IMMOBEL HOME

CENTRALITÉS : INTÉGRISME ANTIRURAL? (1)

Face à la nécessité de mettre un terme à l'étalement urbain, toute stratégie d'aménagement d'un territoire requiert une densification du construit. Ainsi, le SDT (Schéma de Développement Territorial) de la Wallonie définit à cet effet 3 zones de centralités : urbaines de pôles, urbaines et villageoises dont les ratios d'occupation s'échelonnent entre 40 et 10 habitats/ha.

Toutefois souligne E. Schartz « Il existe un malentendu. Contrairement aux messages que d'aucuns s'évertuent à véhiculer, ces centralités ne supposent en aucun cas de contraindre toute la population à une vie citadine en appartement ! En effet, outre qu'une densité de 40 habitats/ha n'est pas celle du cœur d'une Métropole (±

100 habitats/ha), les quartiers résidentiels, composés de maisons 2/3 façades et petits ensembles de ± 15 appartements, gardent leur place dans les zones urbaines et périurbaines (densité 20 habitats/ha). Il importe également de rappeler que l'aspiration au logement de la majorité des ménages (60%) est la maison. Ce à quoi, ces quartiers – acquis quasi exclusivement par des propriétaires occupants – répondent. Par ailleurs ces mêmes quartiers résidentiels peuvent être l'occasion d'une réhabilitation territoriale intéressante dès lors qu'il sont réalisés sur des friches industrielles en ville ou dans leur couronne. »

Il est exact reprend A. Lefèbre qu'une communication aujourd'hui altérée (délibérément ou non) est essentiellement axée sur les densités fortes. Cela laisse penser que plus rien ne se fera en dehors

des pôles urbains et délaissera le reste du territoire. Ce n'est pas le cas. Par contre il est certain que les promoteurs s'adaptent aux exigences de densité. La construction de maisons 4 façades, qui fut longtemps un modèle, requiert aujourd'hui trop de dérogations et devient difficilement faisable. Les appartements et quartiers de maisons sur de petites parcelles, moins gourmandes en ressources foncières, constituent donc désormais l'essentiel de nos développements.

Pour J-B. Van Ex : Si nous considérons l'évolution des modes de vie et d'habitation au niveau de l'Europe, il apparaît que sa population est désormais urbaine à 72% (et devrait être supérieure à 80% d'ici à 2050, càd demain). A court/moyen terme, cette évolution inexorable aura des conséquences :



« Est-on certain que les critères normatifs fixés aujourd'hui sont bons et seront toujours valables d'ici 10 ou 20 ans ? »

S. GOTTCHEINER

• La disparition de la voiture individuelle des villes endéans les 20 à 30 prochaines années au profit des transports publics, des mobilités alternatives et partagées.

• Une reconsidération des normes. Aujourd'hui la PEB ne prend en compte que le seul critère de consommation énergétique. Une prochaine directive de l'UE devrait permettre de labeliser un espace urbain et son parc immobilier selon d'autres aspects tels que la mobilité, la zone d'emploi, la circularité, ... Un avis complété par S. Gottcheiner, l'évolution du modèle urbain – il a des avantages (services/emplois..) et des

inconvenients (nuisances sonores et autres) – montre effectivement que nous allons vers davantage de densité/intensité, de multimodalité et de partage des ressources (espaces, jardins/potagers, énergie, ...). En filigrane cette évolution confirme aussi qu'on ne peut pas tous vivre à la campagne sauf à détruire l'environnement par étalement. »

LA VILLE SAUVERA LA CAMPAGNE...

« A travers les centralités, la lecture que nous devons faire est celle, des villes sauvant les campagnes en évitant une suroccupation du territoire précise L. Deleuze. Il importe en effet de rappeler que l'intensité urbaine, sous une forme ou une autre, est un élément favorable à la durabilité et aux équipements :

• La construction d'appartements ou de maisons 2 façades requiert moins de matériaux et consomme moins d'énergie que celle d'habitats isolés. A cet avantage environnemental s'ajoute donc celui d'une réduction des coûts.

• Via l'intensité urbaine on rassemble des énergies et des potentiels financiers, conditions sine qua non à la construction d'équipements d'une certaine ampleur (opéra, stade,..). Or ces équipements, associés à des services, permettent aussi de retenir une classe moyenne en lui offrant – en ville – ce qu'elle ne trouve pas en dehors.

Selon ce nouveau paradigme, il apparaît aussi que les sociétés immobilières ont un devoir de pédagogie à l'endroit de leurs clients. Cela signifie être capable de se placer entre les volontés d'aménagements du territoire (politique) et les attentes des futurs propriétaires. Si cette pédagogie est bien faite, le public comprend (ra) alors pourquoi on ne peut pas (plus) lui proposer systématiquement des maisons 4 façades.



« Les sociétés immobilières ont un devoir de pédagogie à l'endroit de leurs clients »

L. DELEUZE

« Ce changement de paradigme poursuit J-B Van Ex a d'autres conséquences : une transformation radicale d'un marché d'occupants-propriétaires vers un marché de locataires. Une seconde analyse européenne montre que les parcs immobiliers des pays les plus 'riches' de l'Union (globalement



ceux du Nord) sont majoritairement occupés par des locataires, alors que les pays 'moins riches' (globalement ceux du Sud) sont majoritairement occupés par leurs propriétaires. Pour mémoire, depuis le début de ce siècle, Bruxelles a vu son taux d'occupants propriétaires chuter de plus de 60 à moins de 50% aujourd'hui%. Cela ne signifie malheureusement pas que la Capitale s'enrichit! Au contraire, elle s'appauvrit via e.a. un exode de la classe moyenne (\pm 42.000 départs bruts en 2022) et est par ailleurs soumise à des évolutions importantes :

- Les modèles sociétaux changent (rotation accélérée des emplois, famille recomposée, ...) et mettent la propriété en porte-à-faux face aux besoins de mobilité de la population ;

- Le coût d'acquisition/rénovation (amplifié par la hausse des taux) rend l'accès à la propriété difficile. Certains de nos locataires sont d'anciens propriétaires ayant vendu leur bien devenu trop onéreux à entretenir ou rénover.

Pour tout développeur, cela suppose donc de penser que les acheteurs de demain seront principalement des investisseurs, institutionnels ou non. En outre, les mises aux normes (objectif 2050) des logements sont devenues à ce point complexes et chères qu'elles privilégient également les grands acteurs. Des propos nuancés tant par **E. Schartz** que par **A. Lefebvre** qui constatent que des particuliers agissant *en bon père de famille* restent les acteurs/investisseurs majoritaires des nouveaux développements!



«L'aspiration au logement de la majorité des ménages s'inscrit dans le modèle 'quartier résidentiel'»

E. SCHARTZ

RENOVATION : ENTRER DANS UN CERCLE VERTUEUX

Selon une autre analyse, **G. Pinte** rappelle que les parcs immobiliers résidentiels de Bruxelles (à l'instar d'autres grandes villes) ne comptent que 10% de logements neufs de moins de 15 ans ⁽²⁾. Dans ces conditions, 90% du problème 'rénovation' demande de repenser la ville par rues et par quartiers. En imposant des normes individuelles écrasantes, les politiques *hors sol* se trompent alors qu'une autre approche *en prise directe avec la réalité* est possible.

Ainsi, le premier poste de déperdition de chaleur (40%) d'un habitat est sa toiture. Supposons dès lors qu'on demande à toutes les grandes copropriétés (+ de 10 unités) de mettre ce poste aux normes pour 2030 et – pour éviter un *embouteillage* de commandes simultanées – aux plus petites

de le faire pour 2035. Nous aurions déjà accompli un grand pas. Le même principe peut être répété pour les façades et l'HVAC (horizons 2040 et 2045). Dès lors que les objectifs sont clairs et parfaitement échelonnés, les choses se simplifient.

Autre point crucial, quid du financement de ces travaux? Pourquoi ne pas demander aux banques de permettre aux copropriétés d'emprunter sur 20 ou 25 ans (au lieu de 10 aujourd'hui). Certes étaler le remboursement d'un investissement rend ce dernier plus onéreux MAIS aussi plus accessibles.

Or les bénéfices des travaux de mises aux normes, sont IMMÉDIATS et permettent d'entrer dans un cercle vertueux: les gains énergétiques réalisés sont supérieurs au coût de l'emprunt! C'est une opération gagnant-gagnant d'une saine et simple évidence, largement préférable aux couches de normes actuelles.



«Les coûts des prêts à la rénovation doivent être inférieurs aux gains énergétiques réalisés»

G. PINTE

Au-delà de l'aspect financier, précise **S. Gottcheiner**, d'autres éléments doivent être pris en compte :

- Nous ne disposons pas de main d'œuvre en suffisance pour réaliser un tel chantier de rénovation énergétique général de nos villes dans les délais ambitionnés par les autorités. Paradoxalement les développeurs privés sont ralentis dans leur engagement de transition climatique par le retard considérable d'une part importante des nouveaux permis aux PEB pourtant exemplaires ;

- Il existe une véritable difficulté fiscale et juridique pour faire évoluer l'immobilier vers les nouveaux critères de flexibilité et de transition climatique (acte de base et permis

figés mais flexibilité des modes d'occupation et de mobilité, non récupération de la TVA pour la rénovation, paiement du précompte pendant le chantier de rénovation, etc.)

- Attirer les collaborateurs des entreprises à (re) venir en centre-ville demande de construire des immeubles tertiaires performants énergétiquement et en termes de services (ils représentent moins de 2% du parc immobilier actuel) autour des gares ou nœuds de communications ;

- Les problèmes de la mobilité (e.a. électrification du parc auto/moto) demandent d'anticiper les besoins futurs (ex. : câblage) afin d'éviter une obsolescence très rapide des développements actuels. C'est un coût additionnel. Aujourd'hui les promoteurs se 'battent' pour réduire le nombre de places de parking dans les immeubles urbains (c'est un poste de coût énorme) alors que la Région est réticente et craint un report du stationnement en voirie. Mais cette analyse est biaisée dès lors qu'elle se base sur des comportements actuels alors que ceux des générations futures relèveront de nouveaux modes de fonctionnement (véhicules partagés et mobilités alternatives).

Pour **J. Vandeleene** : « S'agissant précisément des mobilités, le constat que nous faisons aujourd'hui est celui d'un marché du parking qui se porte bien! Plusieurs raisons l'expliquent.

- Les réaménagements urbains réduisent l'offre de stationnement en voirie. Ipso facto cela engendre un transfert de la demande vers le hors-voirie et permet aux opérateurs que nous sommes d'alimenter les usagers (particuliers ou entreprises) en services additionnels de stationnement sur mesure. À l'horizon 2030, la volonté politique vise la suppression de 65.000 places en voirie. A l'heure actuelle nous (Be Park) n'exploitons que \pm 10.000 places 'privées' (particuliers, magasins, bureaux, ...) mais disposons d'une marge de progression importante. En effet des milliers de places se libèrent le soir, la nuit et le WE dans les espaces tertiaires après les heures de bureaux. Ces places peuvent être exploitées en bonne intelligence au profit de leurs propriétaires (rétribués 120€/mois Htva) et des riverains à la recherche d'emplacements sécurisés (un automobiliste est prêt dépenser \pm 5% /an de la valeur de son véhicule en stationnement sécurisé).



«La mise à disposition de services, à convenance, ne peut être que partagée. Elle suppose donc un abandon relatif de la propriété.»

J. VANDELEENE

- Au regard de la mobilité 'vélo' en RBC (comme dans d'autres villes), si l'on souhaite accompagner les utilisateurs dans leur changement modal (passer de la voiture au vélo), les opérateurs privés doivent travailler en bonne intelligence avec les partenaires publics. Il est alors possible de convertir des places voiture en places vélo sécurisées (1 emplacement voiture = 5 anneaux = 10 vélos) que la Région subsidiera afin de maintenir un équilibre de marché en attendant qu'un business model s'établisse. En effet, au vu de la valeur croissante des vélos électriques (moyenne 3.000€) on comprend qu'un emplacement sécurisé (coût pour l'utilisateur 15>20€/mois) soit nécessaire à ce basculement modal. ⁽³⁾

TERTIAIRE : RÉGÉNÉRATION IMPÉRATIVE

Abordant l'analyse du parc tertiaire de la Région Bruxelles Capitale (RBC), **C. Golenvaux** confirme que les entreprises, confrontées aux impératifs de durabilité

via les critères ESG et de la Taxonomie, sont en recherche d'espaces réunissant plusieurs critères dont :

- Une proximité des gares et/ou nœuds multimodaux ;
- Une consommation énergétique réduite : ce qui impose des bâtiments *fossil free* labellisés *Breeam Excellent* ou *Outstanding* ;
- Un aménagement répondant au *NWOW (New Way of Working)* prenant en compte les effets du home-office ;
- Une structure interne dédiée à la mobilité douce ;
- etc.



«Sous l'influence des normes européennes récentes, la majorité du parc tertiaire européen est désormais obsolète et doit être régénéré»

C. GOLENVAUX

Or, d'une façon générale et sous l'influence des récentes normes européennes, une large part des parcs tertiaires des villes européennes est désormais obsolète. En RBC, sur un parc bureaux de 13 millions m², 84% sont obsolètes (= ne répondent plus aux normes) et doivent retrouver un positionnement sur le marché en passant par une phase de *régénération*, par



rénovation, reconstruction ou reconversion et recherche d'usages alternatifs pérennes. Au regard des objectifs 2050 de neutralité carbone (= atteindre au minimum le grade B), cela suppose un volume à régénérer – éventuellement par reconversion ⁽⁴⁾ – de 11 millions de m² soit ± 400.000 m²/an!

Dans cette optique, le projet de rachat par le fond *City Forward* ⁽⁵⁾ des immeubles propriétés de la Commission Européenne, est un signal positif qui changera la donne notamment en contribuant à verdir leur patrimoine.

Par ailleurs poursuit **C. Golenvaux**, la qualité accrue des immeubles joue à plusieurs niveaux :



« Les appartements et lotissements, moins gourmands en ressources foncières, constituent désormais l'essentiel de nos développements »

A. LEFÈBVRE

Loyers :

Un exemple récent de surperformance d'un immeuble neuf certifié est la transaction de Partena dans le projet Aria d'Athora au Centre-Ville. Cet immeuble (Grade A), en voie d'achèvement, affiche un BREEAM Excellent et un loyer supérieur de près de 20% à ceux des biens Grade B proches.

Performances :

Pour **S. Gottcheiner**, l'exemple du nouveau siège de CFE (Boisfort) opérationnel fin 2023 montre un bâtiment (Grade A) quasi carbone neutre dans son fonctionnement. Sa consommation énergétique globale sera de 8kWh/m²/an (NDLR : soit la moitié de la consommation d'une maison passive actuelle!). Ce bâtiment, en structure bois hybride, affiche une double certification : BREEAM Outstanding et WELL Platinum.

Mobilité :

Poursuivant sur la notion de régénération et de mobilité **J. Vandeleene** rappelle que la mixité (bureaux, hôtel, restaurant, fitness,..) qui fait le succès de sites tel le Souverain 25 (ex Royale Belge) est lié à la prestation de services. Ainsi l'optimisation des parkings (443 places) a demandé une suppression des places nominatives au profit d'un système de réservation. Ce qu'il faut comprendre c'est que la mise à disposition de tels services, à convenance, suppose un abandon relatif de sa propriété.

DE LA CITOYENNETÉ ET DU BANANA

Pour **A. Lefebvre**, s'il appartient au promoteur d'être avant-gardiste et de pressentir l'évolution pour mieux y répondre, le politique ne peut à la fois prôner la densité urbaine et freiner la délivrance de permis permettant d'y atteindre. Il existe là une contradiction. Or, les décisions politiques ne sont généralement prises qu'en réaction aux avis 'BANANA' (Build Absolutely Nothing Around Near Anyone) des citoyens. S'il est certes logique de demander aux acteurs économiques d'être citoyens, encore s'agirait-il que le citoyen lui-même le soit également. Après tout, l'enjeu définitif de l'aménagement du territoire est (théoriquement) entre ses mains via les Pouvoirs Publics.

Propos complétés par **E. Schartz** pour qui les premiers adversaires des centralités/densités seront les communes elles-mêmes, soumises à la pression des habitants. Quant à la citoyenneté demandée aux entreprises, devrait correspondre celle des administrations dont le rôle de *facilitateur* est loin d'être celui qu'elles jouent aujourd'hui.

On peut – souligne par ailleurs **J-B Van Ex** – illustrer ces données avec quelques chiffres et proposer des pistes. Le nombre de permis résidentiels (unités de logement) accordé en 2022 en RBC est de ± 700. Il en faudrait au minimum 5 fois plus pendant 10 ans pour inverser la tendance!

Quant aux pistes, il s'agirait sans doute que des commissions de concertation, souvent moment d'un exutoire pour riverains peu amènes, fassent l'objet d'un encadrement juridique plus marqué, et que soit instauré – comme c'est le cas dans d'autres pays – le principe du *recours abusif condamnable*

mettant les riverains face à la réalité et à leur responsabilité (e.a. : financière).



« Le coût de la mise aux normes (2050) du parc résidentiel belge s'élève à 425 milliards€. Pour mémoire le PIB de la Belgique est de 594 milliards! »

J-B VAN EX

MAUVAISE AFFECTATION ET ... LIBELLULES

Pour **Luc Deleuze**, s'agissant du déficit de logements, engendrés par le manque de permis, sans doute suffit-il de relever que le Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement (Nawal Ben Hamou) compte environ 250 collaborateurs alors que l'IBGE en recense 1.500 (qui doivent justifier leur réalité). Ce simple décompte suffit pour comprendre qu'on n'affecte pas le nombre de fonctionnaires aux bons postes. La saga de la friche Josaphat initialement prévue pour 1850 logements> aujourd'hui ramenés à 600 aux motifs écologiques de protéger bourdons, libellules et grenouilles est révélatrice du phénomène.

(1) Citation de Philippe Courard – Député PS – à propos du SDT en Province de Luxembourg – rapportée par l'Avenir du 28/06/2023

(2) Au regard du parc résidentiel bruxellois (193K immeubles pour 593K logements) et de son état (seuls ± 2.200 immeubles sont postérieurs à 2011 et 89.000 logements sont certifiés PEB A, B ou C), le volume des rénovations à réaliser au cours des 25 prochaines années s'établit à ± 123.000 immeubles!

(3) Le nombre de vols de vélos en RBC s'établit à 70/jours avec pour conséquence une augmentation des primes d'assurance vol (moyenne 160€/an).

(4) Voir <https://bruxelles-city-news.be/immobilier>. Depuis 2010, 1,7 millions de m² de bureaux ont été reconvertis vers des fonctions résidentielles ou mixtes.

(5) Cityforward, avec pour gestionnaire Whitewood, est détenu en grande partie par l'Etat Fédéral. Ce fonds vise à la rénovation de 21 bâtiments (300.000 m² de bureaux de la Commission Européenne) dans le Quartier européen.