

L'IMMOBILIER DE BUREAU EN BELGIQUE, UN RÉVÉLATEUR DES MUTATIONS ÉCONOMIQUES ET URBAINES

Laurent BRÜCK, Jean-Marie HALLEUX, Nicolas MAIRY
et Bernadette MÉRENNE-SCHOUMAKER

Résumé

L'article a pour objet l'analyse des liens entre l'immobilier de bureaux et les mutations économico-spatiales. Il s'attache d'abord aux sources statistiques disponibles pour étudier le parc de bureaux. Ensuite est présentée une hiérarchie des villes en fonction de leur équipement en bureaux, avec une attention particulière pour le processus de métropolisation et ses conséquences en termes de localisation. La dernière partie de l'article montre enfin en quoi le processus de périurbanisation peut également concerner la fonction de bureaux.

Mots-clés

Immobilier, bureaux, statistiques, hiérarchie urbaine, métropolisation, périurbanisation, Belgique

Abstract

The aim of the paper is to analyse how office markets are in interaction with the evolutions in the field of territory and economy. The first part of the paper analyses the data available to study the office stocks. Afterwards, we present an urban hierarchy based on the office equipment, in relation with the process of metropolization and its location consequences. The last part of the paper shows that the office function is also concerned with the process of periurbanization.

Keywords

Property, office, statistics, urban hierarchy, metropolization, periurbanization, Belgium

INTRODUCTION

Cet article se propose de vérifier en quoi l'immobilier de bureaux est un révélateur des mutations économiques et spatiales contemporaines. Après une présentation critique des différentes sources statistiques à notre disposition seront tout d'abord investigués les liens entre les bureaux et la hiérarchie des villes. Parmi les questions abordées, nous tenterons de déterminer si les hiérarchies traditionnelles se reflètent à travers l'importance du parc de bureaux, que celle-ci soit exprimée en superficie ou en valeur financière. L'évolution récente de la hiérarchie des villes sur base de l'équipement en bureaux sera également analysée. Dans cette perspective, une hypothèse de travail est que le processus de métropolisation se traduit par une concentration relative du parc de bureaux dans le bassin métropolitain bruxellois.

Autre composante majeure de l'évolution actuelle des localisations des activités économiques, le processus de périurbanisation sera également pris en considération sous l'angle de l'immobilier de bureaux, tant à l'échelle des grandes villes que de la seule métropole qu'est Bruxelles. Plusieurs questions peuvent être soulevées à

ce niveau. La périurbanisation des bureaux est-elle plus ou moins forte que celle d'autres activités ? Les bureaux restent-ils une fonction révélatrice de la centralité à l'échelle des agglomérations ? La périurbanisation est-elle d'autant plus importante que le marché des bureaux de la ville considérée est important en volume ? Le profil des bureaux, de leur maître d'ouvrage et de leurs occupants est-il différent dans le centre et en périphérie ? Constate-t-on une accélération du processus de périurbanisation des équipements de bureaux au cours du temps ?

I. L'IMMOBILIER DE BUREAU : UN MARCHÉ SPÉCIFIQUE ET DIFFICILE À CERNER

A. Les spécificités de l'immobilier de bureau

Le marché immobilier est celui qui concerne les terrains bâtis, c'est-à-dire les *immeubles*. Comme tout marché, il peut être assimilé à un lieu de rencontre entre une offre et une demande qui aboutit à la formation d'un prix. L'offre peut émaner du secteur privé comme du secteur public. La demande peut provenir de candidats qui recherchent un bien pour un usage direct et spécifique ou

de candidats qui recherchent un bien en vue des valeurs attendues (c'est la demande dite spéculative). Les biens échangés sont, quant à eux, neufs ou d'occasion et le marché concerne tant l'acquisition que la location.

Bien qu'il existe depuis longtemps déjà des transactions de biens entre un propriétaire et un locataire ou entre un propriétaire et un acquéreur, le concept de marché d'immobilier de bureaux est relativement récent, car il implique non seulement un propriétaire et son client, mais encore des intermédiaires qui interviennent à un stade ou l'autre de l'opération, soit en montant des projets destinés à autrui, soit en investissant dans ces projets, soit en réalisant des transactions pour le compte de tiers... Ces intermédiaires sont en fait des professionnels de l'immobilier qui contrôlent de plus en plus la filière, allant même jusqu'à créer une offre et à susciter une demande.

Un marché d'immobilier de bureaux peut dès lors impliquer cinq grands types d'intervenants :

- les promoteurs : ce sont les initiateurs des projets. Ils jouent le rôle de maître d'ouvrage et réunissent les capitaux nécessaires au financement des opérations. Ils réalisent le montage du projet, soit en tant qu'entrepreneur, soit en tant que prestataire de services pour le compte d'un investisseur. Leur fonction relève exclusivement de la construction-vente de produits immobiliers qu'ils destinent à l'investissement immobilier locatif ;
- les constructeurs ou entrepreneurs : ce sont généralement des grandes firmes du secteur de la construction qui opèrent pour leur compte ou pour un promoteur ;
- les agents immobiliers (« property consultants ») : il s'agit d'intermédiaires entre les propriétaires, les locataires, les futurs propriétaires ou les investisseurs ; ils recherchent les biens ou les clients ; ils les évaluent ; ils gèrent les immeubles ou le développement des projets et réalisent toutes les transactions mais n'investissent que rarement sur fonds propres ;
- les investisseurs : ils achètent les immeubles sur base du projet ou quand ces immeubles sont déjà loués ; beaucoup sont des investisseurs institutionnels (des compagnies d'assurances, des fonds bancaires de placement et, plus à l'étranger qu'en Belgique, des fonds de pension...)
- les utilisateurs finaux : ils font construire un bâtiment sur mesure (« construction pour compte propre »), ou achètent un bâtiment ou une partie de bâtiment initié par un promoteur (« construction en blanc »), ou encore le louent.

Ajoutons que ces intervenants n'appartiennent pas seulement au secteur privé ; les pouvoirs publics peuvent aussi intervenir à tous les niveaux. C'est toutefois peu fréquent, leur rôle étant souvent limité à faciliter (ou non) les opérations par leur offre en terrains, les équipements réalisés, les usages autorisés ou non, par leur politique d'aménagement du territoire, la fiscalité...

B. Problèmes des sources et des indicateurs

Pour étudier les mutations économiques et urbaines liées à l'immobilier de bureau, plusieurs sources statistiques existent, dont les avantages et inconvénients peuvent être présentés brièvement

1. Les statistiques d'occupation du sol du cadastre (INS)

Depuis 1980, les statistiques d'occupation du sol sont publiées par l'Institut national de Statistiques (INS) sur base des données fournies par l'Administration du Cadastre, la seule source permettant d'avoir une vue détaillée et exhaustive de l'utilisation du sol. Élaborées à l'échelle communale, les « statistiques succinctes » de l'occupation du sol renseignent la superficie et le revenu cadastral de chaque grand type d'affectation. En ce qui concerne les parcelles de bureaux, plusieurs précisions doivent être apportées.

Dans la classification du cadastre, la rubrique 2I regroupe « banques, bourses, bureaux » parmi les parcelles bâties destinées aux activités économiques. Quand un immeuble comprend plusieurs affectations, c'est la fonction dominante qui détermine le classement. Outre les banques et les rares « bourses », la catégorie des bureaux peut donc aussi bien regrouper des immeubles de bureaux, des immeubles mixtes à dominante de bureaux ou des anciennes maisons bourgeoises à présent utilisées comme bureaux, par exemple pour les professions libérales. La limite entre bâtiment de bureau et bâtiment industriel est par ailleurs de plus en plus difficile à établir pour les nouveaux produits de l'immobilier semi-industriel situés dans les parcs d'activités. Les bureaux prennent, en effet, une part importante dans ces bâtiments d'usage mixte. À l'inverse, les bâtiments publics (maisons communales, palais de justice...) ne sont pas comptabilisés parmi les superficies cadastrales de bureaux.

La superficie cadastrale est celle des parcelles au sol ; elle comprend les bâtiments, mais aussi des espaces non bâtis (cours, parkings, jardins...). Le rapport des surfaces de plancher à la superficie de la parcelle varie selon la localisation intra-urbaine des bureaux ainsi que selon l'importance de la ville. Par rapport à la surface de plancher, la superficie des parcelles de bureaux est une variable qui tend donc à diminuer le poids des centres-villes (nombreuses tours de bureaux avec parkings en sous-sol), par rapport aux espaces périphériques (immeubles de faible hauteur sur une vaste parcelle comportant aussi des emplacements de parking et des espaces verts).

Le revenu cadastral d'un bien immobilier est un pourcentage de sa valeur vénale. Comme ils servent de base à l'impôt foncier, les revenus cadastraux sont fixés par

l'administration du cadastre en fonction de critères précis : la nature du bien, sa superficie, son équipement, son état et bien sûr sa localisation. Établis au niveau des anciennes communes, les barèmes utilisés n'ont toutefois plus été mis à jour depuis 1975. Correspondant théoriquement à des revenus locatifs fictifs, les revenus cadastraux sont donc en réalité des valeurs désincarnées, car ne tenant pas compte des évolutions (c'est d'ailleurs pourquoi l'administration des impôts calcule chaque année une valeur indexée des revenus cadastraux). Mais, de ce fait, l'évolution des revenus cadastraux des bureaux ne prend pas en compte l'inflation et est uniquement liée aux modifications de la taille du parc et de sa qualité. Comme ils prennent indirectement en compte les surfaces de plancher, les revenus cadastraux fournissent donc une meilleure image du poids de l'immobilier de bureaux que la superficie des parcelles au sol. Toutefois, la croissance des prix immobiliers ne s'est pas effectuée de manière uniforme sur tout le territoire national. Ainsi, la hiérarchie des localités sur base des valeurs immobilières actuelles ne correspond plus nécessairement à celle de 1975. Une hypothèse que nous n'avons pu vérifier est que la variation spatiale des valeurs de l'immobilier de bureau était à l'époque moins forte qu'aujourd'hui. Par conséquent, les revenus cadastraux sous-estiment probablement le poids réel de certains espaces qui ont connu un fort développement depuis 1975, en particulier les espaces périurbains mais aussi certains quartiers du centre de Bruxelles. Les taux d'évolution ne sont heureusement pas concernés par ce biais.

Que ce soit pour les superficies ou les revenus cadastraux, il faut encore mentionner les erreurs d'actualisation. Devant servir de base à l'impôt, l'information cadastrale est, en effet, mise à jour continuellement : les tableaux généraux et les plans (matrices cadastrales) sont actualisés chaque année. L'année de référence est celle de la fin des travaux. L'Administration prend connaissance des modifications de trois façons différentes : soit sur déclaration du propriétaire, soit via l'Administration de l'Enregistrement ou les études notariales en cas de vente, soit via les permis d'urbanisme de la commune en cas de construction ou de modification physique importante. En cas de changement d'affectation sans modification du bâtiment, certains propriétaires omettent, volontairement ou non, de déclarer la nouvelle destination, d'où le décalage parfois constaté entre la réalité de terrain et les données du cadastre (SEGEFA, 2004, étude réalisée pour le BEP et portant sur le marché locatif des bureaux à Namur). D'après la CPDT¹ (2003), il est peu probable que les changements de nature entraînant une forte différence de revenu cadastral ne soient pas rapidement repérés par l'administration des impôts. Par contre, les modifications plus légères peuvent échapper plus facilement à une mise à jour des données. Notons que les valeurs reprises dans les tableaux suivants tiennent

compte des revenus cadastraux imposables comme des revenus exonérés d'impôt.

Enfin, relevons que le solde des évolutions correspond à la somme des nouvelles constructions et des changements d'affectation vers les bureaux moins la somme des démolitions et des changements d'affectation d'anciens bureaux. L'Administration du Cadastre procède en outre régulièrement à des rectifications de la nature des parcelles pour mieux se conformer aux définitions cadastrales (CPDT, 2003), ce qui peut aussi influencer les chiffres d'évolution et doit nous inciter à la prudence. S'il n'est pas certain que toutes les évolutions de superficies constatées correspondent à des véritables mutations spatiales, ce problème affecte toutefois probablement moins les bureaux que les superficies résidentielles (Dubois, 2001).

2. Les statistiques de la construction (INS)

Également diffusées par l'INS, ces statistiques sont basées sur un dépouillement des permis d'urbanisme concernant les projets de construction ou de transformation (il y a transformation si la superficie totale augmente ou diminue de plus de 10 m² ou si la destination du bâtiment est modifiée). À partir de 1996, il est possible de connaître, par commune, la surface autorisée en fonction de la nature du bâtiment. En ce qui concerne les immeubles de bureaux, une distinction est en outre effectuée selon la nature du commanditaire : « bureaux pour services publics et parastataux » et « bureaux pour administration privée ». Comme nous le verrons plus loin, il ne faut toutefois pas confondre commanditaire de la construction et occupant final. Par rapport aux statistiques d'occupation du sol, l'avantage des statistiques de la construction est qu'elles communiquent les surfaces de plancher de bureaux et non la superficie de la parcelle au sol. Quelques remarques doivent toutefois être formulées à leur rencontre :

- ces statistiques ne peuvent fournir d'indication que sur les nouvelles constructions et non sur le stock ;
- les statistiques de l'INS font référence à la date de réception du formulaire. Il y a donc un décalage dans le temps avec l'octroi des permis et finalement la mise sur le marché des surfaces ;
- même si leur part semble relativement marginale, certaines surfaces accordées par les permis ne seront pas réalisées. En ce qui concerne les bâtiments non résidentiels, on estime que 90 à 95 % des surfaces accordées sont construites ;
- les bureaux aménagés dans des bâtiments préexistants sans transformation physique du bâtiment ne sont pas repris dans la statistique ;
- généralement, la destination principale est identifiée par la personne qui remplit le formulaire, c'est-à-dire le demandeur ou son architecte. C'est donc à lui que revient l'appréciation des données à fournir. En cas de

données paraissant aberrantes, l'INS peut néanmoins procéder à des vérifications. Les bâtiments comportant plusieurs destinations sont classés en fonction de l'affectation principale, ce qui entraîne parfois un autre décalage entre l'affectation déclarée et la nature réelle de l'occupation ;

- O. Dubois (2001) note enfin que la qualité des données publiées est aussi dépendante du bon vouloir et de la qualité des services d'urbanisme communaux, la tâche étant accomplie avec plus ou moins de sérieux dans les diverses administrations.

3. Les statistiques financières de la vente des biens immobiliers (INS)

Les statistiques financières fournissent, à l'échelle des communes, des informations sur les transactions immobilières réalisées chaque année. Dans ce cas, les bases de données sont constituées à partir des actes notariés transmis à l'Administration de l'Enregistrement (ventes normales publiques et de gré à gré). En ce qui concerne les bureaux, ces statistiques distinguent la rubrique « immeubles à usage de bureaux », pour laquelle tant la superficie que le prix de vente sont connus, de la rubrique « parties d'immeubles à usage de bureaux », qui ne renseigne que les montants correspondants. En cas d'affectation multiple, il n'y a donc pas de confusion possible. Seules les données de prix seront étudiées dans cet article. Comme les statistiques de la construction, les statistiques financières n'indiquent pas l'importance des stocks. Par contre, elles constituent un autre angle d'approche pour étudier les évolutions. Enfin, contrairement aux statistiques de la construction qui se focalisent sur les nouvelles surfaces, les statistiques de la vente incluent aussi bien des bâtiments neufs que plus anciens. D'autre part, de nombreux bâtiments nouvellement construits ne font pas immédiatement l'objet d'une transaction de vente (notamment les bureaux construits pour compte propre).

4. Les relevés des agents immobiliers

Les agents immobiliers collectent des informations sur les immeubles de bureaux récemment construits ou en projet, soit grâce à leurs nombreux contacts dans un marché dominé pour un petit nombre d'acteurs influents, soit parce qu'ils ont été directement mandatés pour les commercialiser. Grâce à leur connaissance relativement précise du marché des grandes villes, celles-ci peuvent par exemple fournir des données sur le stock des surfaces ou communiquer des ordres de grandeur pour les prix de vente ou de location des immeubles de bureaux selon les divers segments du marché (neuf, moderne, seconde main, parc d'affaires...).

Beaucoup procèdent à un relevé minutieux sur le terrain. Ce travail de collecte d'informations s'effectue rue

par rue et bâtiment par bâtiment, du moins pour la partie agglomérée de l'espace urbain. Pour chaque bâtiment dédié à la fonction de bureau, plusieurs caractéristiques peuvent être consignées : le taux de vacance ou de disponibilité, l'âge, le profil des occupants et la superficie. Cette dernière variable est estimée en mesurant la longueur de la façade et la profondeur du bâtiment, puis confrontée à une évaluation d'après les plans cadastraux.

Parfois, les chiffres avancés par les agents immobiliers divergent. En effet, si les fondements méthodologiques des relevés sont très proches, le degré d'appréciation du recenseur n'en demeure pas moins important, notamment à propos de trois éléments :

- la définition des immeubles de bureaux : à partir de quand considère-t-on qu'un immeuble est dédié à la fonction de bureau (uniquement des bureaux ou prépondérance de la fonction bureaux...)?
- le seuil de taille retenu : à partir de quelle taille comptabilise-t-on un espace de bureaux (50 m², 100 m², 250 m²...)?
- la taille du territoire sur lequel porte le relevé (hypercentre, quartiers péricentraux, périphéries...)?

Les observatoires de bureaux d'initiative publique

La Région de Bruxelles-Capitale a mis en place un observatoire public du marché des bureaux. Comme les statistiques de la construction, les données de cet observatoire sont des surfaces brutes de plancher, basées sur les informations contenues dans les permis de bâtir (l'administration n'a pas encore procédé à un relevé exhaustif des bureaux présents sur le territoire régional). D'après le glossaire du Plan Régional d'Affectation des Sols, la notion de bureau recouvre « un local :

- soit affecté aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;
- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
- soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels. »

Toutefois, le relevé de l'observatoire des bureaux exclut les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 76 m² et les bâtiments où la fonction de bureau est accessoire d'une autre activité (mais les bureaux liés à du logement d'une superficie comprise entre 76 et 200 m² ont été retenus si leur superficie dépasse de 45 % la superficie totale du logement). Notons enfin que quatre types de travaux peuvent être distingués :

- l'extension du parc de bureaux (nouvelles implantations) ;
- la modification du parc de bureaux existant (surfaces existantes rénovées et/ou transformées) ;
- l'accroissement du parc de bureaux existant (surfaces

de plancher supplémentaires dans les bâtiments existants suite à une transformation) ;

- la diminution du parc de bureaux existant (surfaces de plancher en moins dans les bâtiments existants suite à une transformation et/ou à une reconversion à d'autres usages).

L'estimation de l'offre en bureaux neufs ou rénovés prochainement disponible sur le marché s'obtient donc en additionnant les trois premières composantes et en leur soustrayant la quatrième.

II. QUELS LIENS AVEC LA HIÉRARCHIE URBAINE ET LA MÉTROPOLISATION ?

A. La hiérarchie urbaine

Le parc de bureaux est-il corrélé à l'importance de la ville, à sa place dans la hiérarchie urbaine ? Pour traiter cette question, une première approche se base sur les données fournies par les agents immobiliers et sur une étude réalisée à l'initiative du Ministère de la Communauté flamande (tableau 1). La prépondérance de Bruxelles est évidente, avec un parc évalué à près de 12 millions de mètres carrés de surfaces de plancher en 2004,

soit près de 7 fois plus qu'Anvers, la deuxième ville. Pour les autres villes, les évaluations des agents immobiliers sont parfois fort divergentes ; Gand, Liège, Malines et Louvain semblent toutefois se situer à un niveau équivalent, avec une estimation du stock de bureaux oscillant autour de 500 000 m². À un échelon inférieur, les villes de Namur, Hasselt-Genk et Charleroi comprendraient 200 à 300 000 m² de bureaux (notons qu'un relevé effectué par le SEGEFA en 2004 dans le cadre de l'étude BEP a identifié 385 000 m² de surfaces de bureau sur le territoire de la commune de Namur). Le poids des autres villes mentionnées est marginal, avec moins de 100 000 m² de stock de bureaux (soit cent fois moins que Bruxelles).

Par rapport aux hiérarchies urbaines établies sur base des équipements (Van Hecke, 1998), tout indique un surclassement de Louvain et de Malines, ce qui peut s'expliquer par le rattachement de ces villes à l'espace métropolitain central dont elles bénéficieraient du pouvoir d'attraction, en particulier dans le cas des entreprises à la recherche des nouvelles localisations de type périphérique (voir le point III). Outre la proximité de Bruxelles et de l'aéroport, la présence d'une des principales uni-

Tableau 1. Estimation des stocks de bureaux et des loyers pratiqués dans les principales villes belges

	Superficie (x 1000 m ²)					Loyer des meilleures localisations (€/an/m ²)	
	Étude Région flamande	DTZ research	Cushman & Wakefield	King Sturge	Jones Lang Lasalle	DTZ	Cushman & Wakefield
Année	2001	2003	2004	2004	2004	2003	2004
Bruxelles	11 000	11 800	11 740	10 700	11 500	200	275
dont Région de Bruxelles-Capitale	9 600						
dont Brabant flamand	1 050					130	
dont Brabant wallon		340			280	150	
Anvers	1 650		1 750	516		130	135
Gand	800		330				120
Malines	500		240	235			125
Louvain	400		500				125
Hasselt/Genk	250						
Bruges	150						
Courtrai	150						
Alost	100						
Saint-Nicolas	100						
Namur		302	300		200	150	150
Liège		455	450		400	110	115
Charleroi		266			270	100	
Mons		115					
Tournai		23					
La Louvière		22					

Source : données des agents immobiliers.

versités du pays et des nombreuses activités qui y sont liées est peut-être aussi un des facteurs expliquant le parc important de Louvain. Située à mi-chemin entre Bruxelles et Anvers, Malines bénéficierait quant à elle du déversement et de l'influence simultanée des deux métropoles.

Les loyers varient beaucoup moins que dans le domaine commercial et ne reflètent que partiellement la hiérarchie. En fait, les loyers semblent essentiellement opposer Bruxelles (où les prix en 2004 ont atteint près de 300 €/m² pour certaines surfaces neuves situées dans les « meilleures localisations », c'est-à-dire le quartier européen aussi dénommé Quartier Léopold) et les autres villes, où les loyers ne reflètent plus la hiérarchie des centres (mais ils sont par exemple plus élevés à Namur qu'à Liège ou Charleroi).

Il est possible de tenter une deuxième approche sur base des statistiques de l'occupation du sol de l'INS, qui offre cette fois l'avantage de pouvoir travailler à l'échelle des agglomérations des 17 villes régionales du pays. Un premier tableau permet ainsi de mettre en parallèle la population, les superficies de bureaux et les revenus ca-

dastraux à l'échelle des agglomérations (l'agglomération réunit les communes sur lesquelles l'urbanisation s'étend en continu au départ de la ville centrale – voir H. Van der Haegen *et al.*, 1998). À Bruxelles, 494 ha sont consacrés aux bâtiments de bureau, soit 43,50 % des superficies de bureaux de l'ensemble des 17 grandes agglomérations (contre seulement 32,08 % de la population). Avec 111 ha, le poids d'Anvers est 4,4 fois moindre. Cet écart plus faible par rapport à ce qui avait été relevé dans les chiffres des agents immobiliers peut s'expliquer par le rapport entre la surface de plancher et la superficie des parcelles déjà évoqué. Dans le cas d'Ostende et de Verviers, les villes dont les valeurs sont les plus faibles, les écarts avec Bruxelles sont tout de même de l'ordre de un à cinquante et de un à cent. En réalité, la hiérarchie démographique ne se reflète que partiellement à travers les superficies de bureaux. Outre la surreprésentation de Bruxelles, relevons à nouveau la position particulièrement favorable des villes de Louvain et de Malines par rapport à leur poids démographique. À l'inverse, Mons est particulièrement mal classée, en raison sans doute d'un contexte économique moins favorable et du partage du pouvoir dans le Hainaut entre Mons et Charleroi, voire Tournai et La Louvière.

Tableau 2. Hiérarchie urbaine liée à l'immobilier de bureau sur base des statistiques cadastrales, à l'échelle des agglomérations

Agglomération	Population en 2004		Superficies de bureaux en 2003		Revenus cadastraux des bureaux en 2003	
	Habitants	Ordre	Ha	Ordre	X 1 000 €	Ordre
Bruxelles	1 397 386	1	493,99	1	215 069	1
Anvers	673 653	2	111,36	2	22 873	2
Liège	472 907	3	103,99	3	6 277	4
Charleroi	287 350	4	42,81	6	3 046	8
Gand	260 330	5	82,27	4	7 066	3
Mons	187 225	6	28,44	12	2 096	11
Hasselt-Genk	132 855	7	34,07	8	3 755	7
La Louvière	131 353	8	29,86	10	654	15
Bruges	116 848	9	29,69	11	2 041	10
Courtrai	112 404	10	23,68	13	1 659	12
Namur	106 467	11	31,07	9	2 936	9
Malines	91 524	12	36,79	7	4 013	6
Louvain	89 185	13	49,76	5	6 006	5
Ostende	83 234	14	9,32	16	474	16
Verviers	76 199	15	5,2	17	372	17
Saint-Nicolas	69 033	16	12,78	14	827	14
Tournai	67 443	17	10,51	15	890	13
Total des grandes agglomérations	4 355 396		1135,59		280 053	

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol.

Malgré les écarts de niveaux de prix entre les villes, nous avons vu que le revenu cadastral reflète peut-être mieux l'importance réelle des marchés de bureaux, puisque cette variable tient indirectement compte des surfaces de plancher. Dans ce cas, la concentration bruxelloise paraît encore plus évidente, puisque la capitale abrite près de 77 % de la valeur immobilière des bureaux des agglomérations des 17 villes régionales. Ce pourcentage peut être mis en parallèle avec une estimation de la société Catella qui évaluait en 2003 la part du parc de bureaux belge localisée à Bruxelles à 75 %. L'écart avec Anvers est de l'ordre de un à dix, ce qui concorde également avec les chiffres diffusés par les agents immobiliers. Néanmoins, la hiérarchie en fonction de ce critère fournit une image proche de celle issue des superficies. Outre Mons, notons par ailleurs les mauvaises positions de Charleroi et La Louvière, lesquelles s'expliquent peut-être par des valeurs immobilières globalement plus faibles dans l'ancien axe industriel hennuyer, moins dynamique sur le plan économique. À l'inverse, Tournai pourrait être ajoutée à Malines et Louvain parmi les villes mieux classées du point de vue de la valeur du parc immobilier de bureau que du point de vue de la population.

La hiérarchie entre les villes peut aussi se refléter à travers des indicateurs comme la part de la superficie bâtie occupée par les bureaux, la superficie de bureaux par habitant et le revenu cadastral par habitant. Le tableau 3 montre que toutes les corrélations entre ces variables et celles exprimant la taille de la ville en termes de population, de revenu imposable (des habitants), d'hectares de bureaux ou du montant total du revenu cadastral sont significativement positives. Par contre, le nombre d'habitants n'est significativement corrélé qu'à la part des bureaux dans la superficie bâtie totale (avec néanmoins un coefficient particulièrement faible de 0,5). Relevons enfin la bonne corrélation entre les variables « ha de bureaux » et « habitants », ce qui confirme l'existence d'un lien entre la hiérarchie des bureaux et la hiérarchie démographique.

Les statistiques cadastrales permettent également d'apprécier l'évolution dans le temps du poids de l'immobi-

lier de bureau. Pour ce faire, seules les statistiques relatives aux revenus ont été retenues, car, comme déjà signalé, les chiffres de croissance de superficies comportent des valeurs anormalement élevées qui laissent suspecter des erreurs ou des réajustements administratifs sans rapport avec l'évolution réelle. Ces aberrations ne semblent pas concerner la valeur du revenu cadastral, probablement actualisé avec plus de rigueur puisqu'il sert de base à l'impôt. De toute façon, c'est surtout à travers la part relative de chaque ville dans la croissance que nous allons étudier l'évolution de la hiérarchie. D'après les chiffres, Bruxelles concentre donc 78 % de la croissance de la valeur du parc de bureaux des agglomérations des 17 villes régionales entre 1993 et 2003. Le reste de la hiérarchie est cependant bouleversé, Anvers ne se situant par exemple plus qu'à la septième place. Tout semble indiquer un recentrage vers Malines, d'autant plus que les taux d'évolution montrent que la position de cette ville dans le haut de la hiérarchie des bureaux serait surtout due à des développements récents (+ 270 %, valeur qui doit être considérée avec prudence). Par ailleurs, n'oublions pas que certaines croissances importantes en valeur relative correspondent à des valeurs absolues plutôt faibles (Ostende, Saint-Nicolas).

Pour le problème qui nous préoccupe, les statistiques de la construction et du logement de l'INS méritent aussi notre attention, puisqu'elles renseignent les surfaces de plancher de bureaux autorisées dans les permis d'urbanisme (tableau 5). Elles confirment la prépondérance de l'espace bruxellois, qui accapare 66 % des surfaces accordées. À nouveau, les agglomérations de Louvain et de Malines sont particulièrement bien classées. Il faut leur ajouter la ville de Namur, première ville wallonne. À l'inverse, les données issues des permis de bâtir montrent un recul des villes de Charleroi, La Louvière et Liège.

Les statistiques relatives à la valeur de vente des immeubles de bureaux fournissent une image très proche ; 72,5 % du montant des transactions concernent Bruxelles. Notons que Namur n'est plus surclassée et que la position de Mons est nettement moins favorable. Ce constat révèle l'influence de la présence d'un parc de

Tableau 3. Bureaux et hiérarchie urbaine - Indices de corrélations de Spearman à l'échelle des agglomérations

	Revenu imposable	habitants	ha bureaux	€ (rev. cad.)	m ² bur. / hab.	% bur. / sup. tot.	€ / hab.
revenu impos.	1,00	<i>0,98</i>	<i>0,81</i>	<i>0,77</i>	<i>0,24</i>	<i>0,52</i>	<i>0,39</i>
habitants	<i>0,98</i>	1	<i>0,79</i>	<i>0,72</i>	<i>0,19</i>	<i>0,50</i>	<i>0,31</i>
ha bureaux	<i>0,81</i>	<i>0,79</i>	1	<i>0,95</i>	<i>0,60</i>	<i>0,82</i>	<i>0,69</i>
€ (rev. cad.)	<i>0,77</i>	<i>0,72</i>	<i>0,95</i>	1	<i>0,61</i>	<i>0,73</i>	<i>0,80</i>
m ² bur. / hab.	<i>0,24</i>	<i>0,19</i>	<i>0,60</i>	<i>0,61</i>	1	<i>0,81</i>	<i>0,81</i>
% bur. / sup. tot.	<i>0,52</i>	<i>0,50</i>	<i>0,82</i>	<i>0,73</i>	<i>0,81</i>	1	<i>0,67</i>
€ / hab.	<i>0,39</i>	<i>0,31</i>	<i>0,69</i>	<i>0,80</i>	<i>0,81</i>	<i>0,67</i>	1

En italique : corrélations significatives.

Source : calculs SEGEFA, sur base des statistiques d'occupation du sol de l'INS.

Tableau 4. Évolution 1993 à 2003 du revenu cadastral lié aux bureaux, à l'échelle des agglomérations

	Revenu cadastral en 1993		Évolution du revenu cadastral entre 1993 et 2003		
	x1000 €	Ordre	x1000 €	Ordre	Évolution (en %)
Bruxelles	160 288	1	+54 781	1	34,18
Anvers	21 731	2	+1 142	7	5,26
Liège	4 823	3	+1 454	5	30,15
Charleroi	2 018	7	+1 028	9	50,94
Gand	4 503	4	+2 563	3	56,92
Mons	1 358	11	+738	10	54,34
Hasselt-Genk	2 627	6	+1 128	8	42,94
La Louvière	622	14	+32	15	5,14
Bruges	1 573	10	+468	11	29,75
Courtrai	1 688	8	-29	17	-1,72
Namur	1 591	9	+1 345	6	84,54
Malines	1 085	13	+2 928	2	269,86
Louvain	3 994	5	+2 012	4	50,38
Ostende	274	17	+200	14	72,99
Verviers	378	16	-6	16	-1,59
Saint-Nicolas	420	15	+407	12	96,90
Tournai	660	13	+230	13	34,85
Total grandes agglomérations	160 288	1	+70 420		33,59

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol.

Tableau 5. Surfaces de plancher de bureaux octroyées dans les permis d'urbanisme et valeur des ventes d'immeubles de bureaux, à l'échelle des agglomérations

	Surfaces de bureau accordées dans les permis de bâtir entre 2000 et 2003			Valeur des ventes d'immeubles de bureaux de 1995 à 2004	
	X 1 000 m ²	Ordre	Part sect priv. (%)	Montant (x 1 000 000€)	Ordre
Bruxelles	2 480,9	1	96,4	5 006	1
Anvers	297,7	2	75,4	1 137	2
Liège	71,4	7	90,3	76	7
Charleroi	23,2	10	100,0	41	9
Gand	81,1	6	94,4	181	3
Mons	40,1	9	68,7	13	14
Hasselt-Genk	59,8	8	89,0	95	5
La Louvière	9,5	13	34,1	4	17
Brugge	18,6	11	100,0	31	11
Courtrai	9,6	12	84,8	45	8
Namur	148,7	5	99,8	36	10
Malines	248,9	3	91,7	86	6
Louvain	224,3	4	100,0	96	4
Ostende	6,1	15	77,1	17	12
Verviers	4,3	17	100,0	12	15
Saint-Nicolas	7,5	14	57,5	11	16
Tournai	5,9	16	100,0	16	13
Total des grandes agglomérations	3 737,6		93,9	6 903	

Source : INS, Statistiques fiscales – Vente de biens immobiliers, 1995-2004 ; INS, statistiques de la construction, 2000-2003.

bureaux préexistants sur les ventes immobilières (le parc de Namur est très récent). Mais il est aussi le résultat d'une politique immobilière particulière de la Région wallonne, d'où l'importance de comprendre le jeu des différents acteurs (point I.A.). En effet, au début de son installation à Namur, la Région préférait construire en propre les bâtiments de ses administrations. Vu la crise générale des finances publiques, l'institution a modifié son comportement et opte à présent très souvent pour la formule de « location-achat » d'immeubles construits par un opérateur privé. Dans ce cas, l'autorité wallonne s'engage à louer durant un certain nombre d'années (par exemple 20 ans) le bâtiment dont elle deviendra propriétaire à la fin du contrat.

Cette pratique se reflète également dans la nature des commanditaires (données issues des permis de bâtir dans la cinquième colonne du tableau 5). En Wallonie, l'accueil des administrations régionales est devenu un véritable enjeu pour les promoteurs immobiliers, comme l'ont montré les tentatives de séduction déployées pour attirer l'administration wallonne de l'agriculture, laquelle a finalement choisi de s'implanter dans les locaux de l'Ilot Saint-Luc développés en blanc par la société Thomas & Piron (Boulevard du Nord). Dès lors, la part des commanditaires privés dans les statistiques des permis de bâtir n'est pas nécessairement révélatrice du poids du secteur public dans l'immobilier de bureau. Les chiffres sont explicites : de 1996 à 2003, la part des commanditaires publics dans les permis d'urbanisme a été de 1 % pour Namur, tandis que, d'après les travaux du SEGEFA, 59 % des surfaces construites ou rénovées au cours de la même période sont occupées par le secteur public (SEGEFA, 2004, étude pour le BEP).

La proportion des commanditaires privés semble donc plus liée au « dynamisme » des espaces économiques qu'à leur position dans la hiérarchie urbaine. Dans les espaces

moins dynamiques et/ou dans lesquels les promoteurs privés rechignent à investir, les pouvoirs publics seraient intervenus plus directement dans la construction de bureaux, notamment pour contribuer à redynamiser l'économie locale, d'où une part relative et un volume construit plus importants dans les agglomérations de La Louvière ou Saint-Nicolas. À l'inverse, dans les zones prospères, l'essentiel des développements serait initié par le secteur privé. Dans ces zones, les pouvoirs publics n'interviennent pas directement dans la sphère de construction, tout en ayant parfois un poids important dans la prise en occupation. Tous les chiffres du tableau 5 ne vont pas dans le sens d'une confirmation de cette hypothèse. Toutefois, l'analyse n'a pu se baser que sur une période relativement courte, si bien que, pour les villes plus petites, les chiffres communiqués peuvent être influencés par la présence ou l'absence d'une grande opération publique.

B. La métropolisation

En lien avec l'étude de la hiérarchie urbaine, une autre hypothèse est que le processus de métropolisation - c'est-à-dire la concentration des fonctions et des emplois de haut niveau du tertiaire supérieur dans les grandes métropoles - se traduit par une concentration de l'immobilier de bureau dans l'espace métropolitain bruxellois.

Les premiers calculs montrent qu'il n'y a pas de corrélation significative entre le taux d'évolution du revenu cadastral lié aux bureaux et les variables de positionnement dans la hiérarchie urbaine (population, superficie de bureaux, revenu cadastral total). Autrement dit, pour la décennie considérée, nous n'assistons ni à un phénomène de rattrapage des centres de niveau inférieur, ni à une croissance plus forte dans les grandes villes. Ce constat de non-corrélation pour l'ensemble des villes n'est toutefois pas incompatible avec une croissance du seul espace métropolitain bruxellois (tableau 6).

Tableau 6. Concentration de l'immobilier de bureau sur base des statistiques cadastrales, à l'échelle des différentes couronnes du complexe résidentiel urbain bruxellois (parts en %)

	Superficie			Revenu		
	Part en 1993 (%)	Part en 2003 (%)	Part de la croissance (%)	Part en 1993 (%)	Part en 2003 (%)	Part de la croissance (%)
<i>Couronnes de la région urbaine</i>						
Agglomération bruxelloise	28,57	26,88	23,36	70,65	69,94	67,95
Région urbaine de Bruxelles	33,91	32,21	28,69	72,44	72,20	71,51
<i>Arrondissements</i>						
Bruxelles + Hal-Vilvorde (BHV)	30,60	28,20	23,22	71,03	70,05	67,31
BHV + Nivelles	35,16	33,03	28,61	72,61	72,35	71,59
BHV + Nivelles + Louvain + Malines	43,36	40,78	35,41	75,51	76,27	78,39
Total Belgique	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol.

Une difficulté à ce niveau est la délimitation de cet espace métropolitain. Bien sûr, il dépasse largement le cadre de la Région administrative de Bruxelles-Capitale ou même de l'agglomération bruxelloise. Une définition relativement stricte prend en compte la région urbaine de Bruxelles, c'est-à-dire l'agglomération et la banlieue (espace de croissance qui entoure l'agglomération – Van der Haegen *et al.*, 1998). Mais des définitions plus larges peuvent intégrer Louvain, Malines, voire Anvers dans un vaste ensemble métropolitain central à l'échelle de la Belgique. Or, que ce soit pour les superficies de bureaux ou les revenus cadastraux, on ne constate pas de concentration relative, ni à l'échelle de l'agglomération, ni à l'échelle de la région urbaine (agglomération + banlieue). En ce qui concerne les revenus cadastraux, les parts relatives ne varient d'ailleurs presque pas entre 1993 et 2003, ce qui confirme la non-corrélation signalée. En réalité, c'est seulement lorsque les arrondissements de Louvain et de Malines sont inclus dans l'espace métropolitain qu'apparaît une concentration relative des valeurs liées aux revenus cadastraux.

Les statistiques des permis de bâtir des années 1996 et 2004 (janvier à octobre) montrent cependant un renforcement de l'espace métropolitain (tableau 7). La part des trois arrondissements de Bruxelles, Hal-Vilvorde et Nivelles passe ainsi de 45,6 à 54,8 %. Si on y ajoute Louvain et Malines, le renforcement est encore plus net, passant de 55,6 à 71,4 % du total. La conséquence d'un processus de métropolisation n'est toutefois pas clairement démontrée, car le mouvement des cycles économiques et l'intervention des promoteurs peuvent aussi avoir influencé les évolutions. Or, les espaces les plus dynamiques - et Bruxelles en particulier - seraient plus sensibles à l'évolution de la conjoncture, d'où un renforcement relatif en période de croissance, mais aussi un déclin plus prononcé en période de ralentissement.

En conclusion, il semble que l'on assiste à une « métropolisation déconcentrée », car s'il y a bien croissance relative de l'espace métropolitain, celle-ci semble surtout se concentrer dans sa grande périphérie. Le point suivant va nous permettre de développer ce cons-

tat d'un étalement urbain à l'échelle des complexes résidentiels urbains du pays.

III. QUELS LIENS AVEC L'ÉTALEMENT URBAIN ?

À l'échelle des agglomérations, la fonction de bureaux s'est historiquement d'abord implantée en localisation centrale. Dans les grandes métropoles occidentales, un quartier d'affaires monofonctionnel s'est ainsi développé au cœur de la ville. Depuis les années 1980, de nouveaux types de localisation sont cependant apparus pour les bureaux, en parallèle avec le processus de périurbanisation des services (Mérenne-Schoumaker, 2003). En effet, de nombreuses activités délaissent les anciens espaces urbanisés et préfèrent s'installer dans les espaces « vierges » situés à la périphérie des villes. De plus, beaucoup de nouvelles activités se localisent directement en périphérie. Si les activités industrielles ont été les premières concernées, le processus s'est étendu à toutes les sphères de l'économie, en particulier dans le secteur tertiaire : activités logistiques bien sûr, mais aussi équipements publics (hôpitaux, écoles...) ou équipements commerciaux. Enfin, les services aux entreprises sont à présent également touchés, nombre d'entre eux choisissant de s'installer dans des parcs d'activités tertiaires périphériques.

A. Au niveau des 17 régions urbaines

Avant de nous intéresser à Bruxelles, seule ville pour laquelle nous disposons de données précises et diversifiées, nous allons d'abord présenter la situation pour l'ensemble du pays à partir des statistiques d'occupation du sol. Le tableau 8 indique, pour l'ensemble des 17 complexes résidentiels et urbains belges (Van der Haegen *et al.*, 1998), les parts relatives des différentes couronnes d'urbanisation, tant pour la superficie que pour le revenu cadastral. Ces données confirment une diminution du poids relatif des communes centrales, au profit des autres communes d'agglomération, en particulier en ce qui concerne le revenu cadastral. L'indice de croissance de ce revenu est par ailleurs relativement important pour

Tableau 7. Évolution de la part des espaces métropolitains dans les surfaces de plancher de bureaux octroyées dans les permis d'urbanisme

Arrondissements	Part (%) 1996	Part (%) 2004
Bruxelles	36,2	42,1
Bruxelles + Hal-Vilvorde (BHV)	45,6	54,8
BHV + Nivelles	49,8	67,6
BHV + Nivelles + Louvain + Malines	55,6	71,4

Source : INS, Statistiques de la construction et du logement, 1996-2003.

Tableau 8. Part des différentes couronnes d'urbanisation dans la superficie de bureaux, le revenu cadastral et les évolutions correspondantes

	Superficie				Revenu cadastral			
	Part (%) 2003	Part (%) 1993	Indice (1993=100)	Part (%) évolution	Part (%) 2003	Part (%) 1993	Indice (1993=100)	Part (%) évolution
Communes centrales	33,04	33,90	144	31,3	52,96	59,78	120	33,72
Autres communes d'agglomération	28,74	26,52	160	33,36	38,12	32,62	158	53,62
Banlieues	12,62	12,52	149	12,82	3,42	2,62	177	5,68
Zone de résidence des navetteurs	10,24	13,00	117	4,52	2,20	2,22	134	2,14
Autres communes	15,34	14,06	162	18,02	3,30	2,76	162	4,84
Total	100,00	100,00	148	100,00	100,00	100,00	136	100,00

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol.

les banlieues, mais cela ne représente qu'une part très faible du total. En outre, alors que le poids des villes centrales a diminué en valeur relative, passant de 60 % à 53 % du total des revenus, on y constate néanmoins une croissance non négligeable de la superficie occupée par les bureaux et de la valeur cadastrale correspondante. En valeur absolue, il n'y a donc pas de déclin de la fonction de bureaux dans les centres urbains.

Afin de vérifier si l'intensité du processus de périurbanisation des bureaux dépend de la taille de la ville, nous avons construit une matrice de corrélations entre quatre variables indiquant la taille des marchés de bureaux (revenu cadastral et superficie dans respectivement l'agglomération et la région urbaine) et 10 variables de croissance (croissance du revenu ou de la superficie à l'échelle de cinq ensembles spatiaux différents). Les résultats sont communiqués dans le tableau 9. Nous relevons une corrélation significativement positive entre le taux de croissance des revenus cadastraux en banlieue et tous les indicateurs de taille. Autrement dit, plus

le marché des bureaux est important et plus le taux de croissance en banlieue est important, ce qui confirme l'hypothèse d'une intensité de la périurbanisation augmentant avec la taille des villes. Encore faut-il être prudent face à ce constat, car la taille de la banlieue est elle-même influencée par la taille de la métropole. De même, il existe une corrélation significativement négative entre la croissance de la superficie des bureaux dans la commune centrale et trois des variables de taille. Autrement dit, plus la ville est importante, plus le taux de croissance de la ville centrale est faible, ce qui traduit peut-être un manque d'espace obligeant les promoteurs à se rabattre sur les espaces périphériques pour trouver les terrains nécessaires. Notons que toutes ces corrélations restent relativement faibles : pour le lien entre le revenu cadastral de la région urbaine et la croissance du revenu cadastral en banlieue, le coefficient de détermination est de 0,32 (une variable n'explique statistiquement parlant que 32 % de l'autre). Tous les autres coefficients de corrélation sont non-significatifs.

Tableau 9. Bureaux et périurbanisation - Indices de corrélations de Spearman entre les variables de taille et les variables de taux de croissance -

Taux de croissance corrélés	Agglomération		Région urbaine	
	Revenu cadastral	Superficie	Revenu cadastral	Superficie
Commune centrale – Revenu	-0,26	-0,18	-0,26	-0,23
Commune centrale – Superficie	-0,49	-0,46	-0,49	-0,48
Reste agglomération – Revenu	0,16	0,05	0,16	0,10
Reste agglomération – Superficie	-0,17	-0,10	-0,17	-0,11
Agglomération – Revenu	-0,16	-0,07	-0,16	-0,11
Agglomération – Superficie	-0,43	-0,39	-0,43	-0,41
Banlieue – Revenu	0,57	0,51	0,57	0,56
Banlieue – Superficie	0,34	0,29	0,34	0,31
Région urbaine - Revenu	-0,17	-0,08	-0,17	-0,11
Région urbaine - Superficie	-0,35	-0,30	-0,35	-0,33

En italique : corrélations significatives.

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol et calculs SEGEFA.

B. Au niveau de Bruxelles

En ce qui concerne Bruxelles, les statistiques relatives aux permis délivrés nous ont déjà fourni un premier élément de réponse (tableau 7). En effet, nous avons vu qu'au cours de la période 1996-2003, le nombre de m² de bureaux autorisés était à présent moins élevé en Région de Bruxelles-Capitale que dans l'arrondissement de Hal-Vilvorde qui l'entoure. Notons que la croissance n'est pas répartie uniformément en périphérie : une grande partie des nouveaux développements se concentre en réalité sur l'axe Diegem-Zaventem, à proximité de l'aéroport, à tel point que ce pôle atteint à présent une taille équivalente à celui d'Anvers. Quant au Brabant wallon, autre espace de la périphérie bruxelloise, son poids équivaut à un quart de celui de la croissance de Bruxelles.

Les informations des agents immobiliers permettent une analyse encore plus fine du marché bruxellois. Les publications laissent d'ailleurs penser que ce serait seulement à Bruxelles que le marché de l'immobilier de bureau atteint une masse critique en périphérie (le marché de bureaux des autres villes est en général considéré comme un ensemble, sans distinction entre le centre et la périphérie). Une difficulté à ce niveau est la prise en compte des limites administratives régionales, alors que la réalité du bassin économique bruxellois (« région urbaine ») s'étend aussi sur les territoires des Régions flamande et wallonne. La nouvelle polarité développée autour de Zaventem possède ainsi une double identité, à la fois flamande et périphérique bruxelloise.

Le tableau 10 compare une série de données pour trois types d'espaces : les quartiers d'affaire centraux (à savoir le Centre, l'Espace Nord, le Quartier Léopold ou Quartier Européen et le Quartier Louise), les quartiers décentralisés (reste de la Région de Bruxelles-Capitale) et la périphérie (en-dehors de la Région, en particulier le long du ring). Les estimations des six sociétés con-

vergent autour de 11 à 12 millions de m² de surfaces de bureaux pour l'ensemble du bassin bruxellois. Leur localisation apparaît très concentrée, puisque les quartiers centraux abritent 61 à 67 % des surfaces, contre 21 à 24 % pour les quartiers décentralisés et 13 à 15 % pour la périphérie.

Les données relatives à la prise en occupation montrent néanmoins une évolution de cette répartition. Évaluées pour une période de cinq ans, les données des sociétés Catella et Cushman&Wakefield révèlent ainsi un développement récent plus prononcé de la périphérie (21 à 24 %), au détriment des quartiers centraux dont la part tombe à 50-55 %. Par contre, calculées sur base des deux années 2002 et 2003, les données de la société King Sturge laissent supposer un regain d'intérêt pour le centre-ville, qui concernerait à nouveau plus de 60% des prises en occupation, et ce au détriment des quartiers décentralisés, tandis que la part de la périphérie reste identique.

Les données de Cushman & Wakefield reprises dans la figure 1 montrent l'évolution des superficies prises en occupation par type d'espace. Quoique dans des proportions moins fortes que ceux de King Sturge, ces chiffres confirment le regain d'intérêt du centre-ville, au détriment des quartiers décentralisés. Peut-être faut-il voir dans ce retour au centre le résultat de la politique d'aménagement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale qui, au cours des années 1990, s'est dotée d'une planification rigoureuse qui a confirmé la réservation de certains espaces aux bureaux dans la partie centrale de l'agglomération, comme par exemple le Quartier Nord. En outre, il faut rappeler que le marché bruxellois des bureaux est soutenu par l'implantation des institutions européennes et l'élargissement de 2004 a bien sûr augmenté les besoins pour l'espace central bruxellois.

Les spécialistes évoquent également la conjoncture économique : en phase de récession, ce sont les espaces

Tableau 10. Part des différents espaces bruxellois dans le stock de bureaux et la prise en occupation

	Source	Quartiers centraux		Région brux. décentralisé		Périphérie	
		x 10 ⁶ m ²	Part (%)	x 10 ⁶ m ²	Part (%)	x 10 ⁶ m ²	Part (%)
Stock	Catella Codemer (4 ^e trim.2003)	7,4	63	2,6	22	1,8	15
	CBRE Richard Ellis (3 ^e trim.2004)	7,6	64	2,7	22	1,6	14
	Cushman & Wakefield (2004)	7,6	67	2,6	22	1,8	15
	DTZ Research (2003)	7,6	63	2,7	24	1,5	13
	Jones Lang LaSalle (3 ^e trim.2004)	7,6	67	2,4	21	1,5	13
	King Sturge (2004)	6,5	61	2,6	24	1,6	15
Take-up	Catella Codemer (1999-2003)		50		26		24
	CB Richard Ellis (2000-2004)	1,65	56	0,69	24	0,59	20
	Cushman&Wakefield (2000-2004)	1,65	55	0,70	24	0,60	21
	King Sturge (2002-2003)		63		14		23

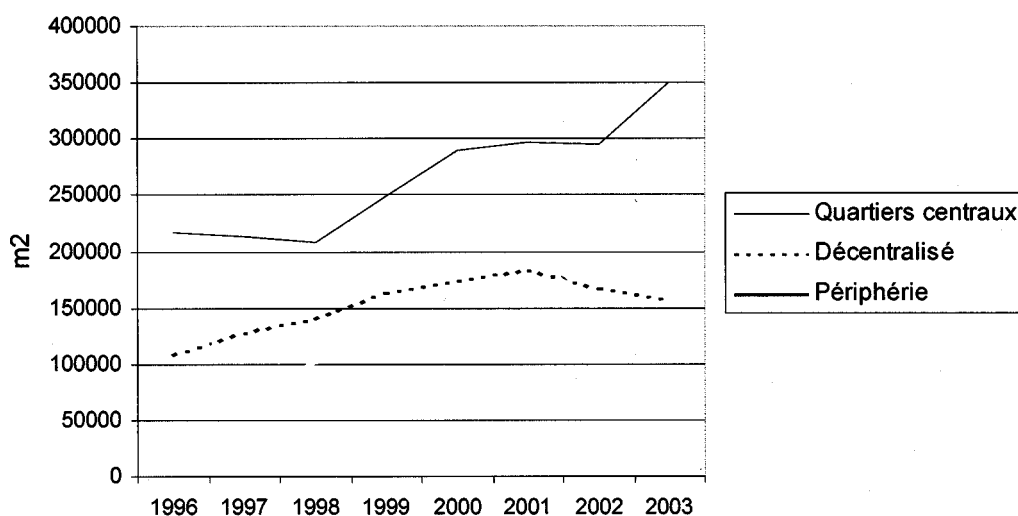


Figure 1. Évolution des superficies prises en occupation dans les différents espaces bruxellois (moyenne sur cinq ans)
Source : Cushman & Wakefield.

périphériques qui pâtissent le plus, notamment parce que les bureaux y sont surtout occupés par des sociétés privées. À l'inverse, les quartiers centraux abritent surtout des administrations, des institutions et des représentations étrangères, dont l'intervention sur le marché immobilier est beaucoup moins dépendante de la conjoncture. Cette sensibilité a aussi des répercussions sur le taux de vacance : d'après CBRE, pour le troisième trimestre de l'année 2004, la disponibilité était de seulement 6 % dans le centre-ville, contre 17 à 28 % dans la périphérie.

Le tableau 11, basé sur des chiffres de la société Jones Lang LaSalle, illustre ces différences de profil des occupants entre les quartiers. Dans le Centre, le Quartier Nord et le Quartier Léopold, la part des pouvoirs publics voisine les 90 %. À l'inverse, elle n'est que de 20 % dans les quartiers décentralisés et devient insignifiante en périphérie où la dynamique résulte principalement des sociétés privées. Plusieurs témoignages laissent également supposer des différences entre le centre et la périphérie en ce qui concerne les logiques des promoteurs et des constructeurs ou la morphologie des bureaux. L'étude de DTZ sur la Wallonie considère par exemple que 37 % des surfaces du Brabant wallon sont localisées dans des parcs d'affaires. Par ailleurs, la part des bureaux construits en blanc est plus grande en périphérie (pour rappel, ce sont les bureaux construits sans utilisateur final connu).

Les données de l'Observatoire bruxellois des Bureaux offrent un autre éclairage sur la répartition entre les quartiers centraux et décentralisés. Cet organisme dépendant directement de la Région de Bruxelles-Capitale, il ne possède malheureusement pas de données sur la péri-

phérie. Par ailleurs, les plus anciennes données remontent à 1997 seulement. Les statistiques de permis de bâtir montrent néanmoins que le poids des quartiers centraux s'est renforcé sur la période 2001-2003 par rapport à la période 1997-1999, passant d'un peu plus de 70 % des surfaces de la Région à plus de 80 %, tant pour ce qui concerne l'extension du parc (nouveaux bâtiments de bureaux) que les accroissements (augmentation des surfaces dans des bâtiments existants). La part des quartiers centraux est logiquement encore plus forte dans les cas de modification du parc, puisque cette opération implique des surfaces de bureaux préexistantes à rénover.

En résumé, on assiste donc bien à un mouvement de périurbansation du parc de bureaux, avec un développement des superficies en périphérie. Cette évolution trouve son origine dans les facteurs de localisation des entreprises et résulte tant de facteurs de répulsion de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'installation de bureaux (rareté de l'espace encore disponible à Bruxelles, coût élevé des terrains et des constructions, charges d'urbanisme contraignantes, niveaux de taxation plus élevés, encombrement des axes routiers et difficultés d'accès...) que d'avantages comparatifs de la périphérie (environnement plus aéré et verdoyant, coût du sol et des loyers moindres, vastes parcelles permettant l'aménagement de parkings, proximité des autoroutes, proximité de l'aéroport, moindres contraintes urbanistiques, peu de taxes...). À titre d'exemple, le tableau placé en annexe 2 illustre les écarts du niveau de taxation entre les communes de la Région de Bruxelles-Capitale et de la périphérie.

Toutefois, le centre-ville conserve toujours un pouvoir de séduction pour l'accueil des entreprises, comme le

Tableau 11. Part des superficies prises en occupation selon la nature de l'occupant, dans les différents espaces bruxellois (en %)

	Quartiers centraux				Décentralisé	Ring
	Centre	Nord	Léopold	Louise		
Secteur public	90,2	95,1	84,9	4,6	21,3	3,2
Banque, assurances	6,4	3,9	0,5	2,6	6,4	0,2
Avocats, consultants	0,2	0	2,6	12,3	12,7	16,4
Télécommunication	0	0	0,5	0	2,2	1,6
Informatique	0	1	0	3,6	1,7	6,1
Industrie	2,4	0	2,5	50,8	25,8	39,6
Services	0,8	0	9	26,1	27,8	17,6
Loisir	0	0	0	0	2,2	15,4

Source : Jones Lang Lasalle, Brussels Report 2003.

Tableau 12. Superficie de bureaux autorisée dans les permis de bâtir en Région de Bruxelles-Capitale

		Modification		Accroissement		Extension	
		Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%
1997-1999	Quartiers centraux	568 458	91,3	37 691	73,1	497 730	71,9
	Décentralisé	54 166	8,7	13 889	26,9	194 605	28,1
	Total	622 624	100	51 580	100	692 335	100
2001-2003	Quartiers centraux	573 216	92,1	213 630	84,1	393 155	81,4
	Décentralisé	49 140	7,9	40 404	15,9	89 608	17,9
	Total	622 356	100	254 034	100	482 763	100

Source : Observatoire des Bureaux , Région de Bruxelles-Capitale.

montrent son développement actuel, ses plus faibles taux d'inoccupation ainsi qu'un meilleur dynamisme que la périphérie en période de ralentissement économique. En effet, ses atouts restent nombreux : proximité d'autres entreprises, proximité des administrations, proximité des services urbains, excellente qualité de l'accès en transport en commun, prestige lié à une localisation dans « la » capitale de l'Europe, caractère « neutre » de Bruxelles à l'échelle belge... Outre les contraintes urbanistiques, les promoteurs et investisseurs peuvent aussi jouer un rôle dans l'évolution constatée. En effet, pour limiter les risques liés à la construction de bureaux en blanc, ces acteurs ont tendance à se replier sur les localisations « sûres » formant des polarités déjà bien identifiées. Vu la rareté de l'espace disponible et la progression constante de la demande (la prise en occupation augmente en moyenne de 10 % par an) et donc vu une probable saturation des zones centrales à moyen terme, le poids du centre-ville pourrait toutefois à nouveau diminuer au profit de la périphérie.

Quant aux quartiers décentralisés, ils sont à présent délaissés. Non seulement ils ne bénéficieraient ni des avan-

tages de la périphérie, ni de ceux du centre-ville, mais en outre la planification urbanistique y limite fortement le développement de nouveaux projets d'immobilier de bureaux. Par contre, en dehors du carcan administratif de la Région de Bruxelles-Capitale, un parc de bureaux s'est développé dans les localisations périphériques, en particulier le long des tronçons flamands et wallons du ring autoroutier.

CONCLUSION

Cet article a tout d'abord montré les limites des statistiques disponibles. En effet, malgré la diversité des sources d'information, aucune ne semble satisfaire pleinement à l'analyse. Ainsi, les agents immobiliers ne fournissent qu'une vision partielle du marché de l'immobilier de bureaux, en focalisant leur attention sur quelques villes. D'autre part, les statistiques d'occupation du sol ne communiquent pas les surfaces de plancher et soulèvent quelques interrogations quant à leur qualité et à leur mise à jour ; vu l'absence de péréquation, les revenus cadastraux ne reflètent pas parfaitement les valeurs réelles des biens immobiliers. Quant aux statistiques des

permis de bâtir ou aux statistiques des ventes de biens immobiliers, moins sujettes à caution, elles permettent une analyse des évolutions, mais pas une évaluation du stock. La mise en place de ces statistiques au cours d'une période relativement récente témoigne cependant d'une évolution favorable. Gageons qu'une amélioration de la qualité des statistiques permettra d'améliorer la qualité des études à venir.

Malgré ces réserves, l'article a pu montrer que l'immobilier de bureaux est bien un révélateur des mutations économiques et urbaines contemporaines. Indissociables de la dynamique contemporaine de tertiarisation de l'économie, les bâtiments de bureaux reflètent, à travers l'évolution de leurs localisations, tant la hiérarchie urbaine que les processus de métropolisation ou de périurbanisation. Toutefois, par rapport aux schémas traditionnels, certaines spécificités sont apparues :

- une concentration très forte à l'échelle nationale dans l'espace bruxellois ;
- un processus de métropolisation déconcentrée, avec un renforcement de la périphérie de l'espace métropolitain central ;
- une influence très nette du contexte économique, avec un surclassement des villes de Louvain et Malines (situées dans l'orbite des métropoles de Bruxelles et d'Anvers) et, à l'inverse, un poids plus faible des villes placées dans une situation économique moins favorable (La Louvière, Charleroi, Mons, Liège) ;
- dans tous les cas, un maintien de la centralité des équipements à l'échelle des agglomérations ;
- un rôle particulièrement important des pouvoirs publics, non seulement en tant que maîtres d'ouvrage, mais aussi à travers la politique fiscale ou d'aménagement du territoire.

De nombreuses questions soulevées par cet article mériteraient par ailleurs un approfondissement. Par exemple, les facteurs expliquant la taille ou le taux de croissance du parc de bureaux sont encore à clarifier. Des variables comme le nombre d'entreprises ou l'emploi dans certaines branches du secteur tertiaire et son évolution pourraient ainsi être introduites dans des modèles explicatifs. L'analyse du processus de métropolisation pourrait être affinée en prenant en compte d'autres périodes que la décennie prise en compte dans l'article. De même l'approche de la périurbanisation pourrait être complétée par une analyse des éventuelles différences entre les régions urbaines.

NOTE

¹ <http://cpdt.wallonie.be/>

BIBLIOGRAPHIE

AUJEAN L., 2005. Exemple de suivi de mutations spa-

tiales sur base des données cadastrales : la localisation des activités économiques, Actes du colloque « *L'information patrimoniale, une opportunité pour le monde académique* », Bruxelles, 24 février 2005, 17 p.

BONNET J., 2003. L'évolution du marché des bureaux en France et à l'étranger, *Géocarrefour*, Volume 78, n° 4 2003, Lyon, pp. 281-294.

CATELLA CODEMER, 2000. *Analyse et perspectives de l'immobilier de bureau en Région de Bruxelles-Capitale*, Étude réalisée pour le secrétaire d'État Éric André, Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 39 p.

CATELLA CODEMER, 2003. *La face cachée du coût locatif*, Bruxelles, 17 p.

CPDT (GUIDE-ULB, CREAT-UCL, LEPUR-ULg-FUSAGx), mars 2001. *Rapport intermédiaire de la subvention 2000 - Thème 1. Évaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation*, tome 1, *Sous-thème 1.2. Les activités*, Ministère de la Région wallonne, pp. 23-38.

CPDT (GUIDE-ULB, CREAT-UCL, LEPUR-ULg-FUSAGx), septembre 2002. *Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1. Évaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation – Deuxième volume – Évaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités économiques, la protection de la nature, les loisirs de plein air, l'agriculture et la forêt*, Ministère de la Région wallonne.

CROUZET E., 2003. L'immobilier de bureau dans l'espace urbain : évolutions et approches théoriques, *Géocarrefour*, Volume 78, n° 4 2003, Lyon, pp. 269-279.

DE POLIGNAC B. & MONCEAU J.-P., 2002. *Expertise immobilière – Guide pratique*, Paris, Eyrolles, 456 p.

DUBOIS O., 2001. *La construction résidentielle en Wallonie: analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation*, Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, ULB-IGEAT, pp. 103-127.

DUBOIS O., 2005. L'utilisation des données de l'INS pour l'étude de la localisation et de la taille des parcelles urbanisées : mission impossible ?, Actes du colloque « *L'information patrimoniale, une opportunité pour le monde académique* », Bruxelles, 24 février 2005, 8 p.

INS, *Statistiques financières – Ventes de biens immobiliers*, 1995-2004.

INS, *Statistique de l'occupation du sol 1.1.1980 – Note explicatives sur l'élaboration de cette statistique*, pp. 2-12.

INS, *Statistique de l'occupation du sol (cadastre)*, 1993 et 2003.

INS, *Statistiques de la construction*, 1996-2003.

JASPARD M., MAIRY N., MÉRENNE-SCHOUMAKER B. & DEVILLET G., 2004. *Analyse du marché locatif*

- des bureaux à Namur : bilan et perspective – Rapport final*, Travail réalisé pour le BEP de Namur, 55 p.
- JEHIN J.-B., BRÜCK L., VAN HOOFT. & MÉRENNE-SCHOUMAKER B., 1998. *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable – Première phase : étude des consommations d'espace et d'énergie, Etude réalisée dans le cadre du programme « Plan d'appui scientifique à une politique de développement durable – Leviers du développement durable*, SSTC – ULg, Liège, pp. 3-24.
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B., 2003. *Nouvel immobilier d'entreprise et développement régional et local des services*, *Géocarrefour*, Volume 78, n° 4 2003, Lyon, pp. 295-300.
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B., 2003. *Géographie des services et des commerces*, coll. Didact Géographie, PUR, Rennes, 239 p.
- MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, 2001. *Ruimte voor kantoren – Ruimtelijk-economische aspecten van kantoren en kantoorchtingen in Vlaanderen*, AROH, Brussel, 16 p.
- VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E., MÉRENNE-SCHOUMAKER B., HALLEUX J.-M., DERWAEL F. & JUCHTMANS G., 1998, *Monographie n° 11A – Urbanisation*, Ministère des Affaires économiques, Institut national de Statistique, 194 p.
- VAN HECKE E., 1998. *Actualisation de la hiérarchie urbaine en Belgique*, Bulletin du Crédit communal n° 205 1998/3, pp. 45-76.
- CATELLA CODEMER, 2003. *Office market trends Belgium, July 2003*, Bruxelles, 19 p.
- CB RICHARD ELLIS, 2004. *Brussels Offices –Market view 3Q2004*.
- CUSHMAN & WAKEFIELD, 2004. *The Brussels Office Market 2004*.
- DTZ RESEARCH, 2003, *Walloon Office Market*, Bruxelles-Liège, 22 p.
- DTZ RESEARCH, 2004, *Brussels Office Market Belgium - Winter 2003-2004*, Bruxelles, 39 p.
- JONES LANG LASALLE, 2004, *City profile Brussels 3Q2004*
- JONES LANG LASALLE, novembre 2001, *Wallonia Report*
- JONES LANG LASALLE, *Market Report Belgium, 2000-2002*, Bruxelles, 64 p.
- JONES LANG LASALLE, 2003. *Présentation du marché des bureaux en Wallonie*.
- KING STURGE, 2004. *Flanders – Office and industrial property market*, Bruxelles, 16 p.
- KING STURGE, 2004. *Brussels Report 2004 Office property market*, Bruxelles, 20 p.
- OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, Bilans 1997-2003.

Adresse des auteurs :

Laurent BRÜCK, Jean-Marie HALLEUX, Nicolas MAIRY
et Bernadette MÉRENNE-SCHOUMAKER
Département de Géographie
Université de Liège
Allée du 6 Août, 2 – Bât. 11, Sart Tilman
B-4000 Liège
B.Merene@ulg.ac.be

Annexe 1. Comparaison des 17 grandes villes belges sur base des données cadastrales relatives à l'immobilier de bureau

Agglomération	Population 1 ^{er} juillet 2004			Superficies en 2003					Revenus cadastraux en 2003					
	Pop Agglo	%	Ordre	Ha	%	Ordre	Écart	m ² /hab	part sup bâtie	x1000€	%	Ordre	Écart	Rev/hab
Bruxelles	1397386	32,08	1	493,99	43,5	1	0	3,54	2,75	215069	76,8	1	0	153,91
Anvers	673653	15,47	2	111,36	9,81	2	0	1,65	0,93	22873	8,17	2	0	33,95
Liège	472907	10,86	3	103,99	9,16	3	0	2,20	1,03	6277	2,24	4	-1	13,27
Charleroi	287350	6,60	4	42,81	3,77	6	-2	1,49	0,72	3046	1,09	8	-4	10,60
Gand	260330	5,98	5	82,27	7,24	4	1	3,16	1,24	7066	2,52	3	2	27,14
Mons	187225	4,30	6	28,44	2,5	12	-6	1,52	0,57	2096	0,75	11	-5	11,20
Hasselt-Genk	132855	3,05	7	34,07	3	8	-1	2,56	0,69	3755	1,34	7	0	28,26
La Louvière	131353	3,02	8	29,86	2,63	10	-2	2,27	0,97	654	0,23	15	-7	4,98
Bruges	116848	2,68	9	29,69	2,61	11	-2	2,54	0,95	2041	0,73	10	-1	17,47
Courtrai	112404	2,58	10	23,68	2,08	13	-3	2,11	0,65	1659	0,59	12	-2	14,76
Namur	106467	2,44	11	31,07	2,74	9	2	2,92	0,85	2936	1,05	9	2	27,58
Mallines	91524	2,10	12	36,79	3,24	7	5	4,02	1,63	4013	1,43	6	6	43,85
Louvain	89185	2,05	13	49,76	4,38	5	8	5,58	2,6	6006	2,14	5	8	67,34
Ostende	83234	1,91	14	9,32	0,82	16	-2	1,12	0,66	474	0,17	16	-2	5,69
Verviers	76199	1,75	15	5,2	0,46	17	-2	0,68	0,35	372	0,13	17	-2	4,88
Saint-Nicolas	69033	1,58	16	12,78	1,13	14	2	1,85	0,61	827	0,3	14	2	11,98
Tournai	67443	1,55	17	10,51	0,93	15	2	1,56	0,38	890	0,32	13	4	13,20
Total des grandes agglomérations	4355396	100,00		1135,59	100		0	2,61	1,29	280053	100		0	64,30

Source : INS, Statistiques d'occupation du sol et statistiques démographiques.

Annexe 2. Différentiels de taxation en fonction de la localisation

	Région de Bruxelles-Capitale	Périphérie flamande	Périphérie wallonne
Précompte immobilier			
- Régions	1,25 %	2,5 %	1,25 %
- Province / agglom.	7,35 %	8,30 %	14,4 %
- Communes	23,75% à 41,25% (moy : 33 %)	11,25% à 27,5% (moy : 21 %)	18,75% à 30% (moy : 24 %)
Taxes communales sur les surfaces de bureau	6 à 54 €/m ² /an moyenne : 9 €/m ² /an	Seulement quelques communes 4,96 à 6 €/m ² /an	Un seule commune : 8 €/m ² /an
Taxe imposée aux occupants professionnels	165 € (forfait annuel)		
Taxe pour propriétaires d'immeubles non résidentiels	6,36 €/m ² /an à partir de 300 m ² (max. 14% du revenu cadastral)		
Taxe communale sur l'informatique	dans 8 communes ; définition variable		
Taxe sur les emplacements de parking	dans 5 communes ; définition variable		

Source : Catella Codemer, *La face cachée du coût locatif*.