

# Trois ans d'existence d'une bourse des locaux industriels vacants à Bruxelles : constats et perspectives

---

Inter-Environnement Bruxelles réalise depuis novembre 1984 un inventaire systématique des locaux industriels vacants et a mis sur pied une Bourse de locaux vacants à destination des entreprises intéressées. La prospection des ces locaux est :

- limitée au Bruxelles ancien, soit environ les limites de la 1<sup>e</sup> couronne (boulevards de la moyenne ceinture);
- réalisée par repérage à pied, complété par téléphone et parfois par visite du bâtiment;
- limitée aux locaux de plus de 200 m<sup>2</sup>, en état acceptable de vente ou de location.

Notre but était de :

- *dynamiser ce segment du marché immobilier* et éviter ainsi la dégradation des bâtiments et de leur environnement d'habitat par la contagion de proche en proche;
- *favoriser le maintien d'activités de production* à Bruxelles;
- *sauvegarder un patrimoine bâti* souvent de qualité sur le plan architectural.

Rappelons que des bourses semblables existent dans la plupart des grandes villes européennes, à chaque fois à l'initiative des pouvoirs publics. Inter-Environnement Bruxelles en 1984 plaida auprès des instances bruxelloises pour qu'une expérience semblable se développe, et devant l'absence d'écho, s'y attela elle-même; il faut savoir que devant l'absence de rentabilité dans ce segment de marché, les agences immobilières ont peu de bâtiments anciens et centraux dans leur porte-feuille; nous avons pu nous réjouir de l'accueil et de la collaboration de certaines d'entre elles, qui offrirent leurs conseils éclairés pour la réussite de notre initiative.

Aucune étude systématique ne permet de préciser le total des superficies des bâtiments affectés au secondaire et au tertiaire entrepôt-transport, qui sont les secteurs qui nous intéressent. (Un tel chiffre est connu pour le tertiaire des services: 6,5 millions de m<sup>2</sup>).



4. Ce très beau bâtiment industriel (à gauche sur la photo), situé rue du Canal, offre 420 m<sup>2</sup> de surface commerciale et atelier. Il a été repris dans l'inventaire des locaux industriels vacants de Bruxelles, inventaire réalisé par Inter-Environnement Bruxelles.

En son absence, on peut seulement constater que le marché des bâtiments industriels et d'entrepôts est très segmenté entre:

- *les bâtiments récents* en proche ou lointaine périphérie où le marché est relativement soutenu; signalons que la S.D.R.B. relève que ses propres zonings sont proches de la saturation;
- *les bâtiments anciens* compris pour l'essentiel à l'intérieur du secteur prospecté par Inter-Environnement Bruxelles, où l'on peut distinguer d'une part *les bâtiments recyclables* c'est-à-dire en relativement bon état apparent, et d'autre part, les friches (bâtiments dégradés, terrains). Inter-Environnement Bruxelles a estimé qu'un regain d'intérêt pour cette seconde catégorie ne pouvait découler que d'un intérêt restauré (partiellement au moins) pour la première.

La majeure partie des bâtiment répertoriés sont donc intégrés au tissu urbain, majoritairement celui situé dans une bande de 2 km selon l'axe du Canal.

L'offre (de vente ou de location) peut être analysée à travers *les 14 bulletins parus*, chacun recouvrant un des six sous-secteurs prospectés. Quelques 356 annonces ont été publiées, comprenant les caractéristiques du bâtiment, son environnement, les prix de vente ou de location demandés, et parfois une photo.

Au total *des prospections systématiques* ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre (environ 600 ha c'est-à-dire un peu plus du tiers de la superficie de l'agglomération bruxelloise), soit entre novembre 1984 et janvier 1986 une première fois et entre février 1986 et novembre 1987 une seconde fois. Le tableau ci-dessous donne les grandes conclusions suivantes:

|                           | nov. 84/jan. 86          | fév. 86/nov. 87          | écart   |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|
| Nombre de locaux vacants  | 194                      | 166                      | - 16,5% |
| Surface totale disponible | 313.790 m <sup>2</sup>   | 233.250 m <sup>2</sup>   | - 26%   |
| Prix moyen de vente       | 5.961 F/m <sup>2</sup>   | 6.521 F/m <sup>2</sup>   | + 8,6%  |
| Prix moyen de location    | 929 F/m <sup>2</sup> /an | 873 F/m <sup>2</sup> /an | - 6%    |

De ceci, on peut relever que:

a. *le nombre total de locaux vacants* est en net recul. Entre la première et la deuxième prospection 166 sur 194 ont trouvé acquéreur ou locataire.

Seuls 28 bâtiments sont restés «sur le carreau» les raisons semblent être:

- de type spéculatif (prix trop élevé par rapport à l'état réel, pas de réelle volonté de vente) dans 10 cas;
  - liées à des problèmes d'accessibilité (externe: rue difficile d'accès — interne: porte cochère et nombreux niveaux) dans 10 cas;
  - indéterminées dans 8 cas. Ils se concentrent surtout à Molenbeek et dans le Pentagone.
- b. *la surface totale disponible* a diminué de 26%: c'est le résultat le plus marquant. Cette diminution de l'offre, indice d'un certain redressement du marché, se marque surtout à Ixelles, Saint-Gilles, le Pentagone, et dans une moindre mesure à Anderlecht. A l'inverse, on note une augmentation de l'offre à Molenbeek.
- c. *le prix de vente* s'est accru de 8,6% en moyenne; les prix ont plus fortement augmenté dans les communes où un redressement se remarque (Ixelles, Anderlecht,...) mais ont fortement chuté dans d'autres secteurs (Molenbeek). A titre de rappel, les prix de vente des bâtiments neufs en zoning s'élèvent eux à 15 à 20.000 F/m<sup>2</sup>.
- d. *le prix de location* a diminué de 6% en moyenne. S'il a fortement augmenté à Ixelles, dans tous les autres secteurs, il est resté stationnaire ou la baisse. Pour rappel, le prix de location du bâtiment neuf en zoning s'élève aux environs de 1.700 F à 2.000 F/m<sup>2</sup>.

Les caractéristiques de la demande ont pu être analysées dans le cadre d'une étude (pour le compte de la Fondation Roi Baudouin) par voie d'interviews approfondies auprès de 60 chefs d'entreprises (40 demandeurs et 20 relocalisés).

Il s'agit en synthèse:

- d'entreprises du secteur secondaire (la moitié environ) de taille moyenne, en forte expansion; d'entreprises du tertiaire (25% commerce, 25% service) de création souvent récente cherchant à immobiliser un minimum de capitaux pour s'héberger;
- ces entreprises sont pour une majorité fortement impliquées dans le marché urbain (analyse de l'amont et de l'aval, de leur position dans la filière économique).

L'adéquation de la demande est bonne (taille, prix, distribution des locaux), excepté en ce qui concerne le facteur d'environnement (mauvais état général du quartier, voirie, parking, insécurité et inconfort); on note de manière générale le sentiment de «Zone d'échec» pour les rives du canal.



5. 43 rue de l'Avenir, autour d'une cour 3 entreprises se partagent les bâtiments: un grossiste grossiste en boutons et boucles, un grossiste en vêtements et appareils téléfax, un atelier de confection. A l'origine, les locaux hébergèrent une fabrique de pain d'épice puis un grossiste en condiments.

Le résultat remarquable — ce recul d'un quart de la surface disponible des locaux en trois ans - confirme la pertinence de *l'outil auquel ont fait appel un peu plus de 1.000 demandeurs*, dont environ 90% de responsables d'entreprises. La publicité de cette Bourse s'est faite à travers les medias mais aussi par le canal de la S.D.R.B., la Chambre de Commerce, certaines communes, l'Administration de la Région bruxelloise.

D'autres facteurs d'explication de ce résultat peuvent bien être avancés: une reprise économique timide mais réelle l'an passé, une reprise de l'immobilier à Bruxelles. Mais il est douteux qu'un résultat positif ait pu être atteint dans ce segment de marché immobilier sans l'existence de la Bourse.

Cette Bourse a fonctionné depuis fin 1984 dans un premier temps grâce à un objecteur de conscience en service civil qui réalisait l'essentiel du travail; depuis fin 1985, il a continué ce travail bénévolement dans le cadre d'une dispense de pointage.

A de multiples reprises Inter-Environnement Bruxelles a cherché à obtenir les moyens nécessaires au fonctionnement décent de ce service successivement après de la S.D.R.B., de la Province du Brabant, par le biais d'un C.S.T. ou T.C.T., sans obtenir de réponse positive. Se fondant sur les déclarations d'intérêt pour ce travail des Ministres compétents de l'Exécutif Régional bruxellois, Messieurs de DONNEA et THYS, Inter-Environnement Bruxelles a introduit des dossiers de demande de subventionnement auprès d'eux depuis près d'un an. Aujourd'hui, constatant leur refus de concrétiser cet intérêt, *Inter-Environnement Bruxelles a dû prendre la décision d'arrêter ce travail*.

P. VERMEYLEN  
Secrétaire Général  
*Interenvironnement Bruxelles*