

Toulouse, le 19 septembre 2013

**Immobilier d'entreprise obsolète,  
un patrimoine à réinvestir**

**Réflexions sur les changements d'usage**

Christian LASSERRE

FRICS

# La transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Ouvrage réalisé à l'initiative du Ministre-Président  
de la Région de Bruxelles-Capitale, Monsieur Charles PICQUÉ

## Auteurs

Christian LASSERRE - Pierre LACONTE - Anders BÖHLKE - Béatrice DOOREMAN



# BUREAUX DU PASSÉ HABITANTS DU PRÉSENT

La transformation d'immeubles de bureaux  
en Région de Bruxelles-Capitale

Ouvrage réalisé à l'initiative du Ministre-Président  
de la Région de Bruxelles-Capitale, Monsieur Charles PICQUE

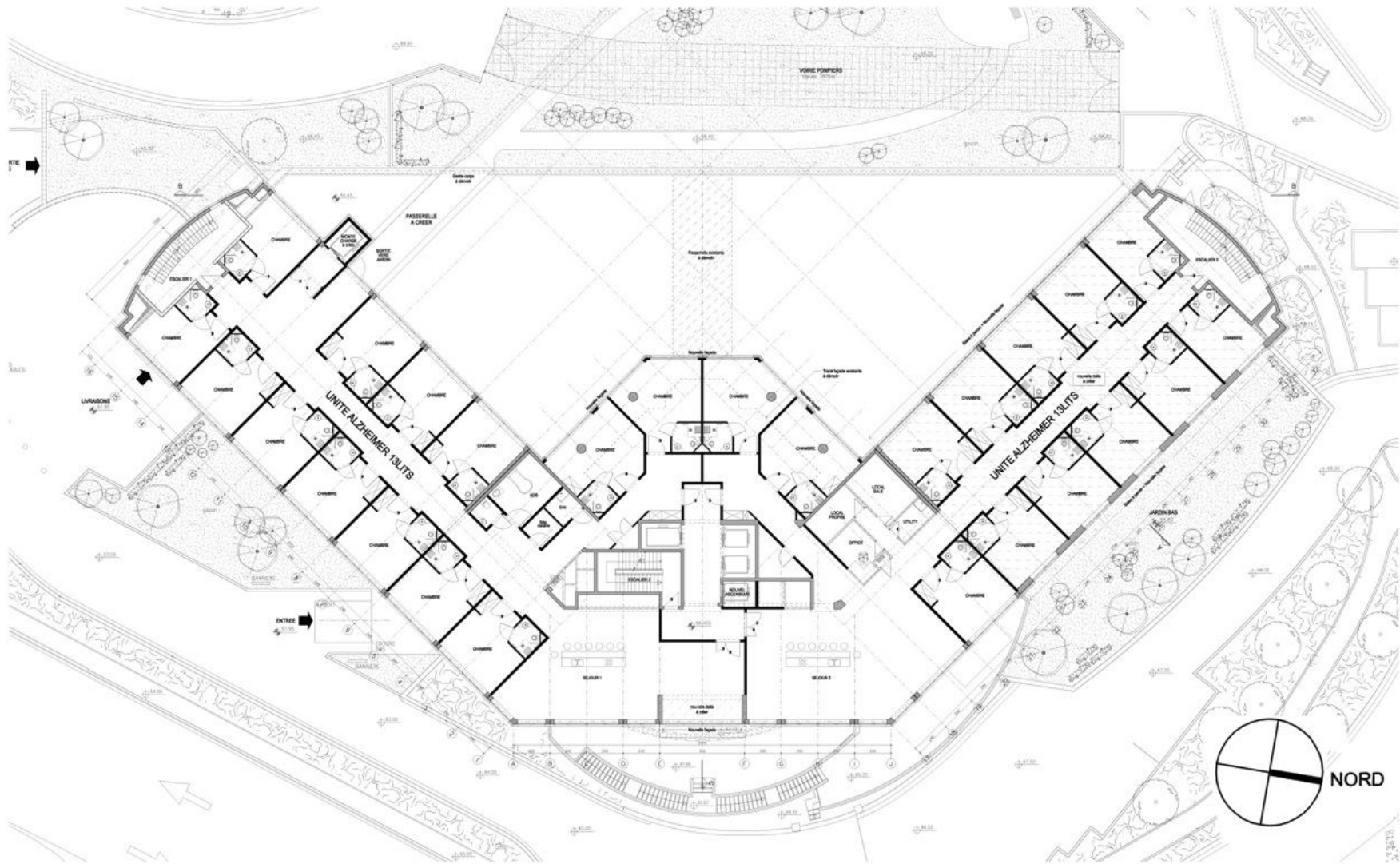
# Comparaison des valeurs

Bureaux	Bruxelles	Toulouse (1)
<b>Loyers neufs :</b>		
Centre	160-200	200
Périphérie	100-135	135
Anciens	80-140	120
Disponibles	± 1.000.000 m <sup>2</sup>	208.000 m <sup>2</sup>
<b>Population :</b>		
Grand Toulouse	-	705.000
Région de Bruxelles-Capitale	1.100.000	-
<b>Prix moyen logement</b>	2.500 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>

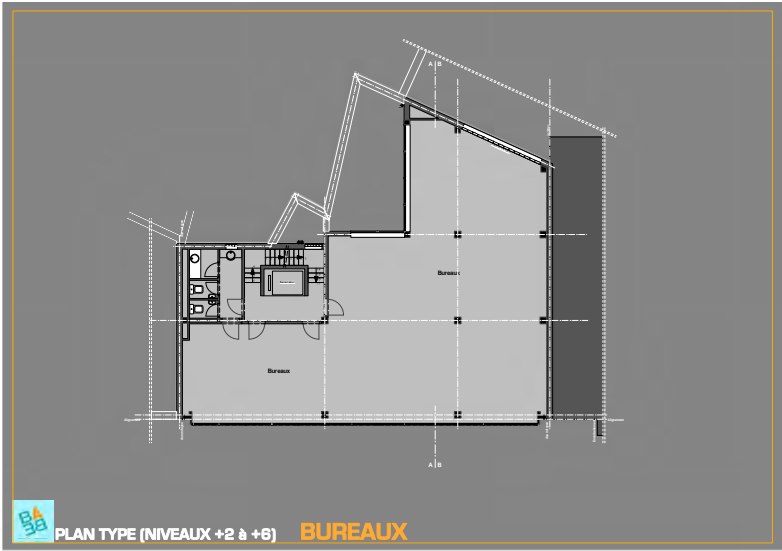
N.B. Le mode de calcul des surfaces n'est pas le même en Belgique et en France.

(1) Vu de Bruxelles

# **Immeubles de bureaux transformés**








 PLAN TYPE (NIVEAUX +2 à +6) **BUREAUX**



 PLAN NIVEAU +2 à +5 **LOGEMENTS**











RUE DE L'ETUVE

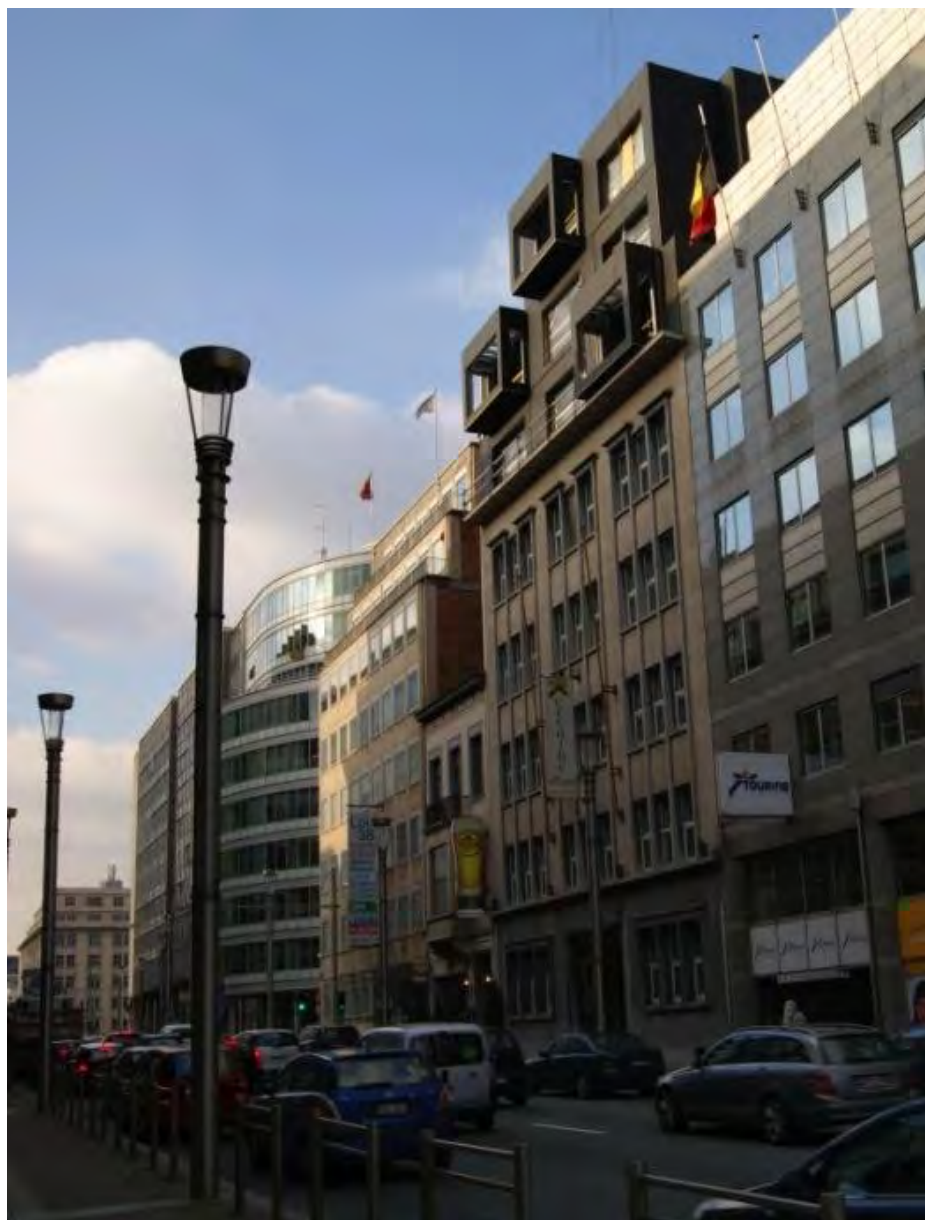
RUE DE L'ETUVE 81 - 1000 BRUXELLES

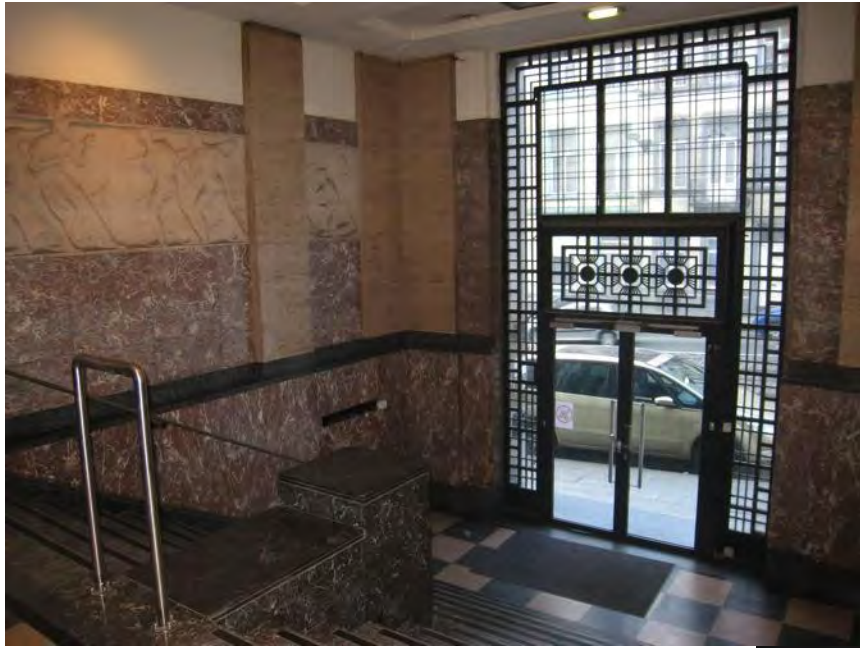
BLUE HILL s.a.

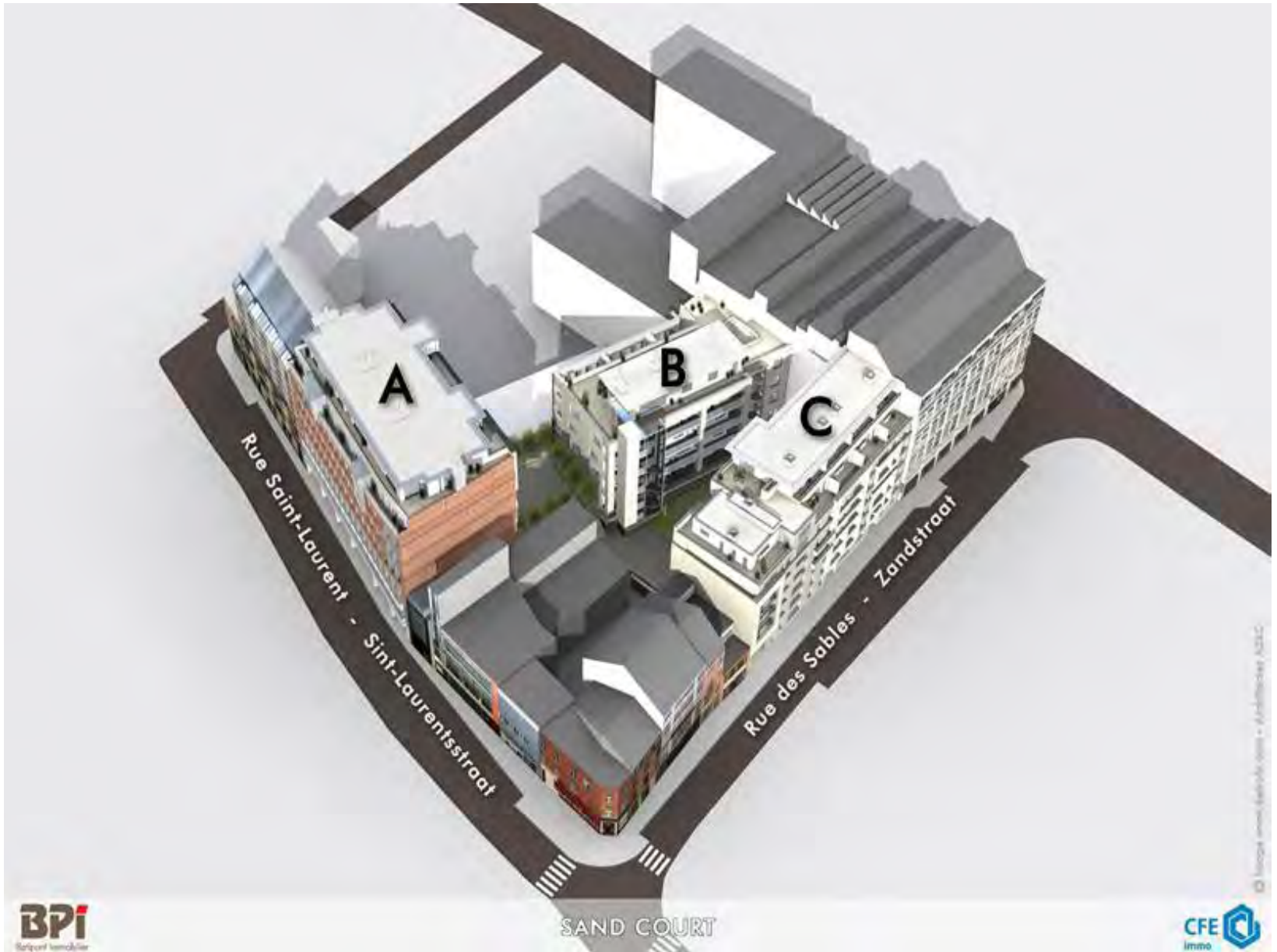


0 1 5M (1 CM = 2M)

SIXIEME ETAGE









Restaurant Le Veerus

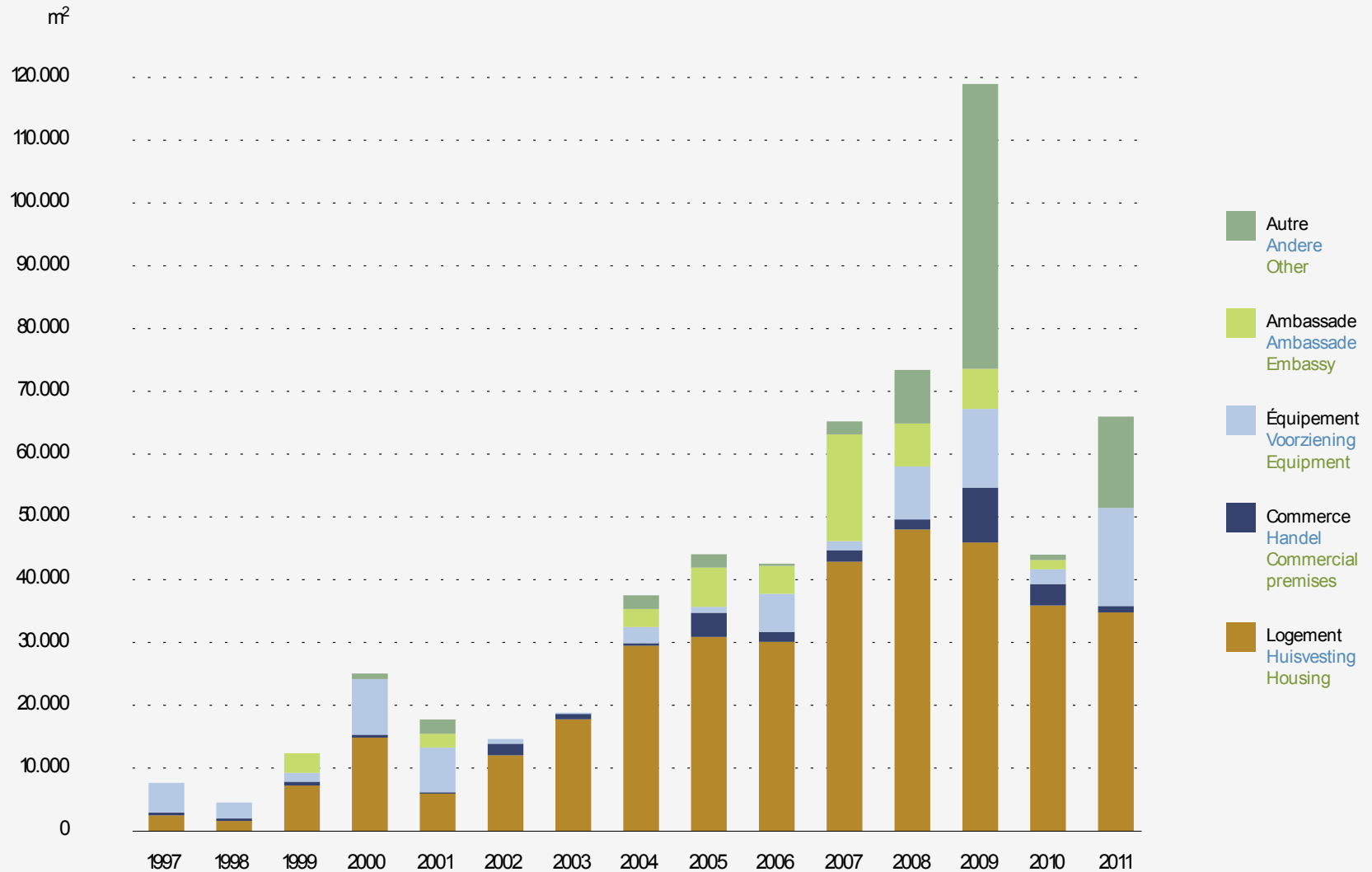
Restaurant Le Veerus

12





**Fig. 3** Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2011, par type de destination.  
Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2011, per bestemmingstype. Office area for redevelopment authorised from 1997 to 2011, by destination type.



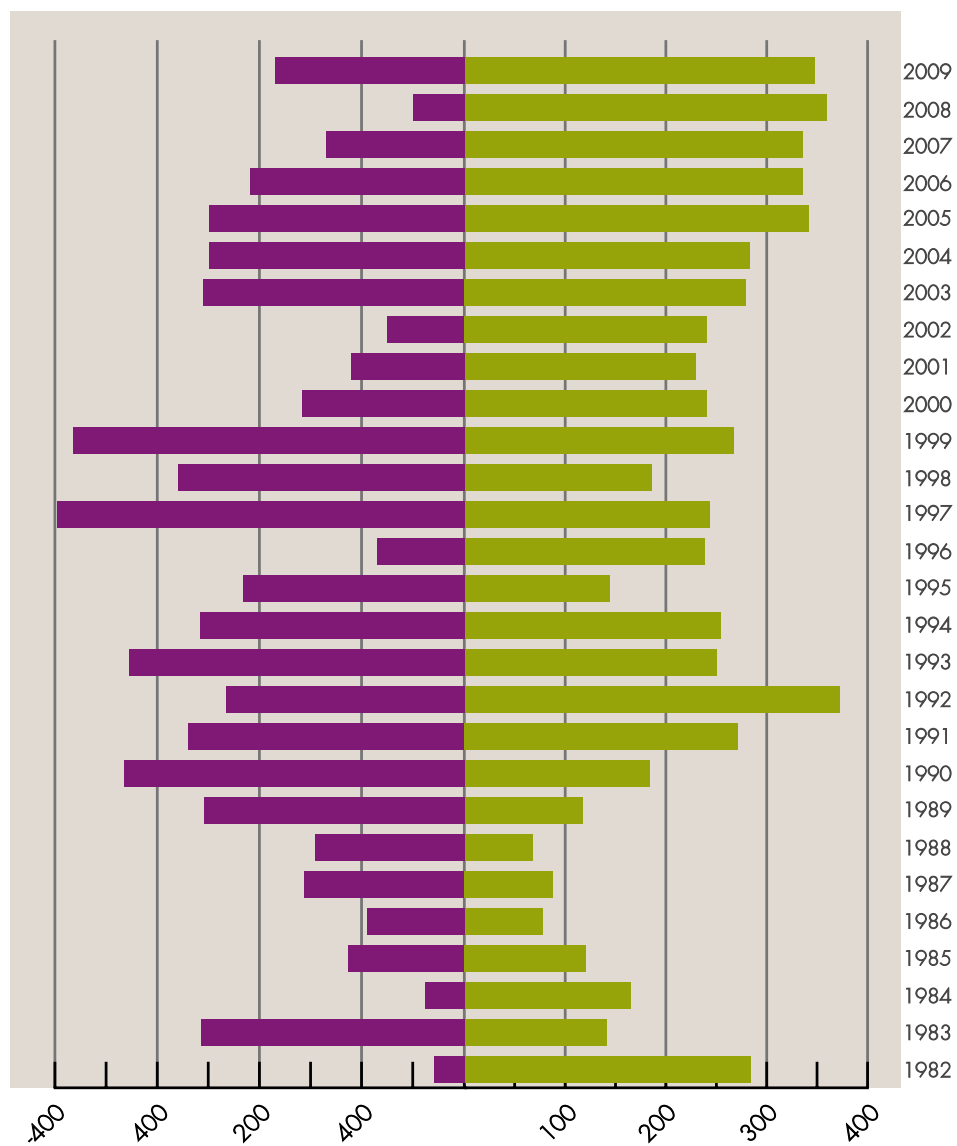
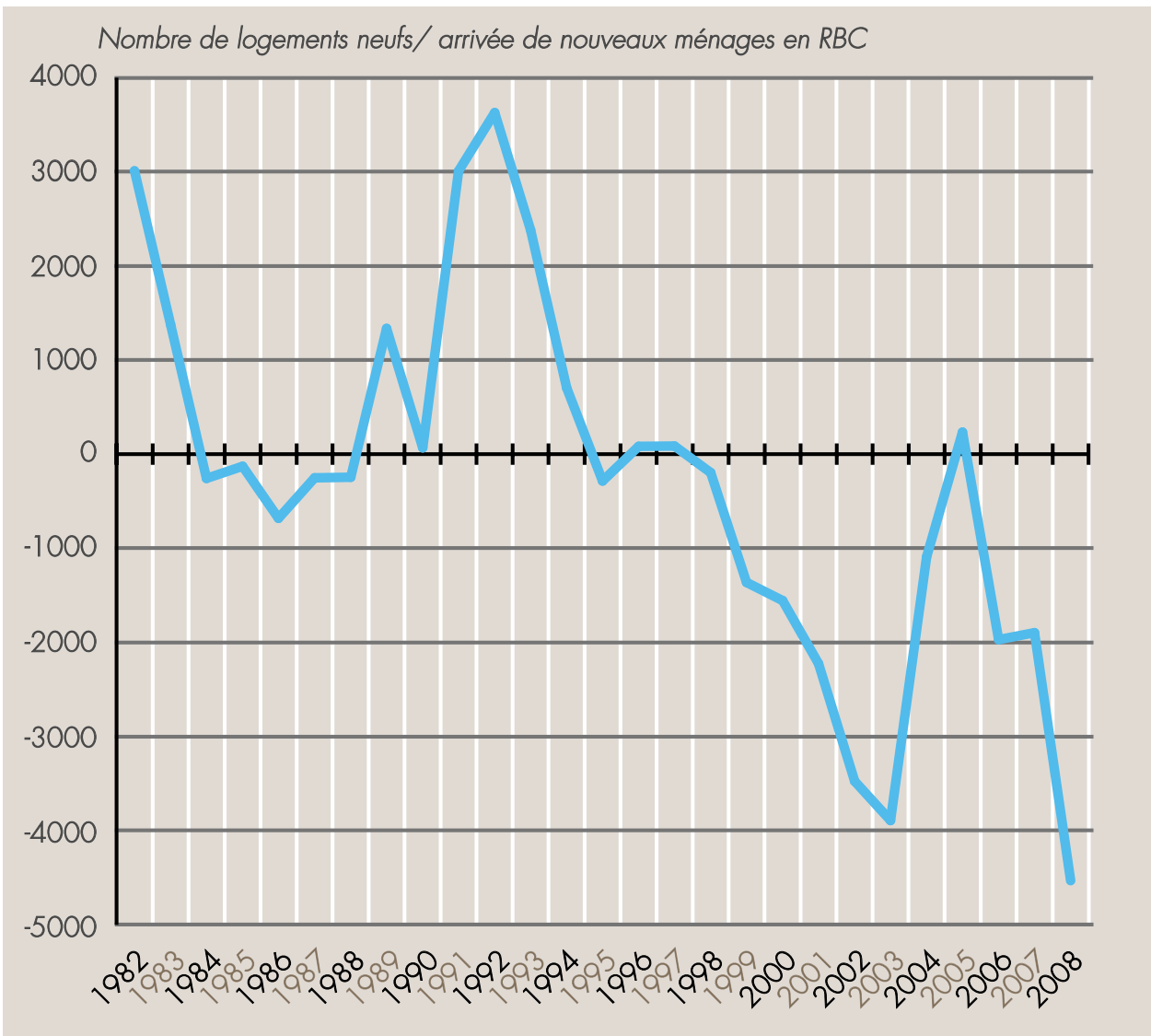


Figure 16 : Évolution des logements et des bureaux achevés entre 1982 et 2009 dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Source: INS, RBC AATL Observatoire des bureaux, CII 2010.

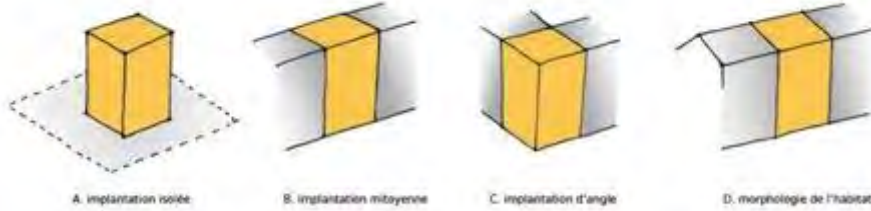


**Figure 17 :** Différence entre la production de logements (immeubles neufs construits entre 1982-2008) par rapport à la croissance du nombre de ménages en RBC.

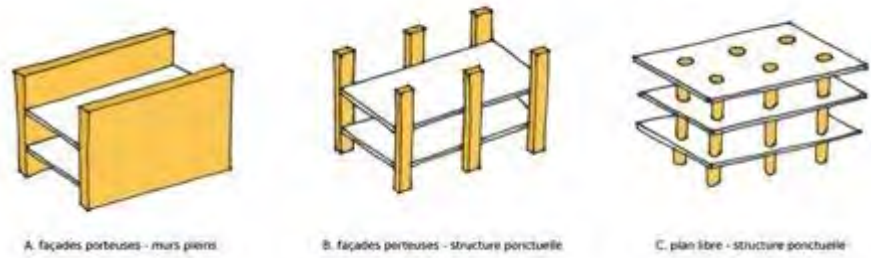
Source: INS-CLI, 2009

# Caractéristiques typologiques

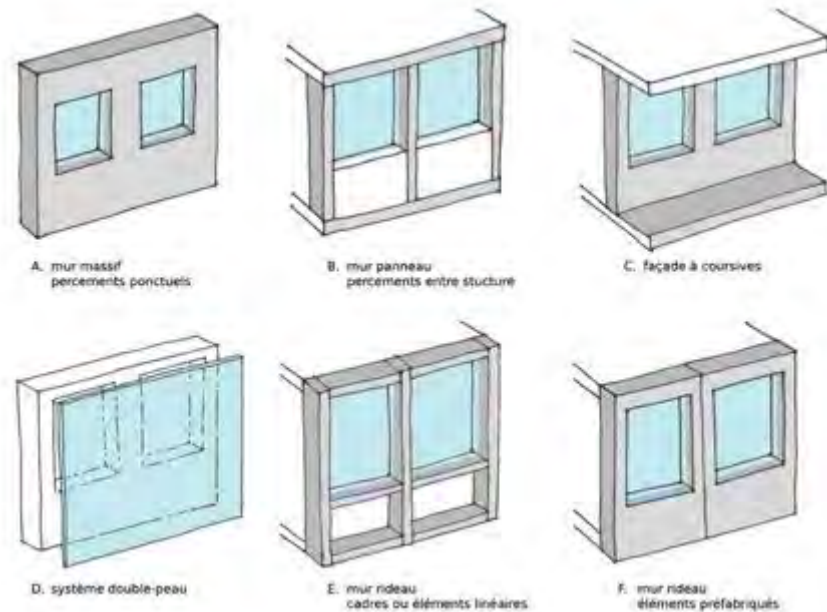
## Implantations du bâtiment



## Systèmes structurels



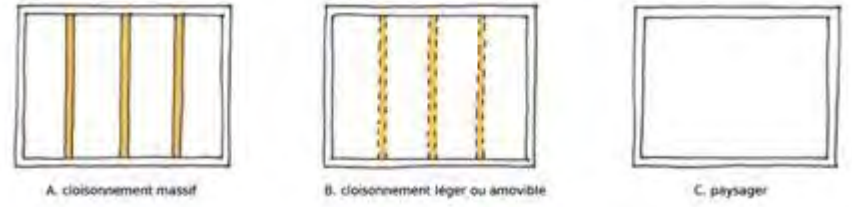
## Types de façade



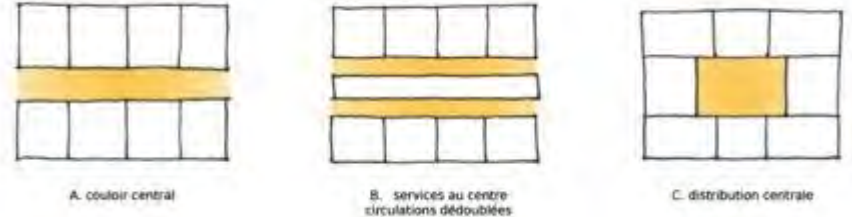
## Circulations verticales



## Organisations spatiales



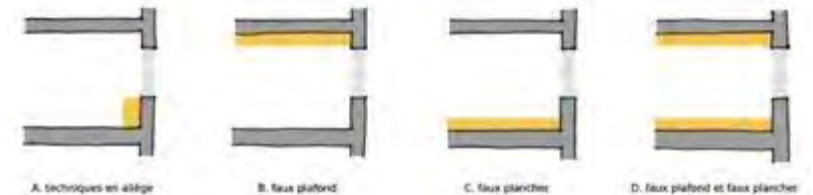
## Distributions horizontales



## Type de vitrage et de châssis



## Installations techniques



> CONCEPTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure en plan (dalles/colonnes)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circulations verticales permettant la divisibilité des plateaux</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un noyau de circulation par 400 m<sup>2</sup> de plateau</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ventilation naturelle (châssis ouvrants)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charge au sol = 500 kg/m<sup>2</sup></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profondeur des plateaux: 13 à 18 m (éclairage naturel)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur sous plafond minimale: 2,70 m</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gainés et câblage apparent (facilité de démontage) en allège</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allèges pleines (hauteur: 1,00 m min mais aussi maximum)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitrage = environ 35% de la surface au sol des locaux</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace extérieur au sein du projet (terrasse en toiture, cours, etc.)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ascenseur(s) donnant accès à la toiture</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dédoublage des gaines verticales</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de conversion future des locaux techniques (toiture, sous-sol) et ajout d'étages supplémentaires</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rez-de-chaussée de plain-pied</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rez-de-chaussée pouvant être affecté à une autre fonction (services, commerce, espaces culturels, etc.)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyage des façades sans nacelles (châssis ouvrants)</li> </ul>
> QUARTIER ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de services (commerces, crèches, hôtels, fitness, restauration, etc.)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de squares et espaces verts</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Écoles</li> </ul>
> RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastructures de réseaux existantes (eau, gaz, électricité, télécoms, etc.)</li> </ul>
> MOBILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité des transports en commun</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion collective et partagée des parkings</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de séparation entre les parkings et l'immeuble</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plateaux de parkings hors sol convertibles en bureaux, commerces, logements, écoles ou autres</li> </ul>

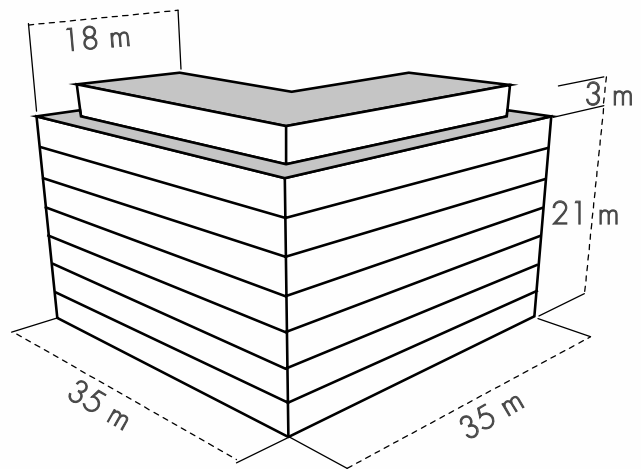
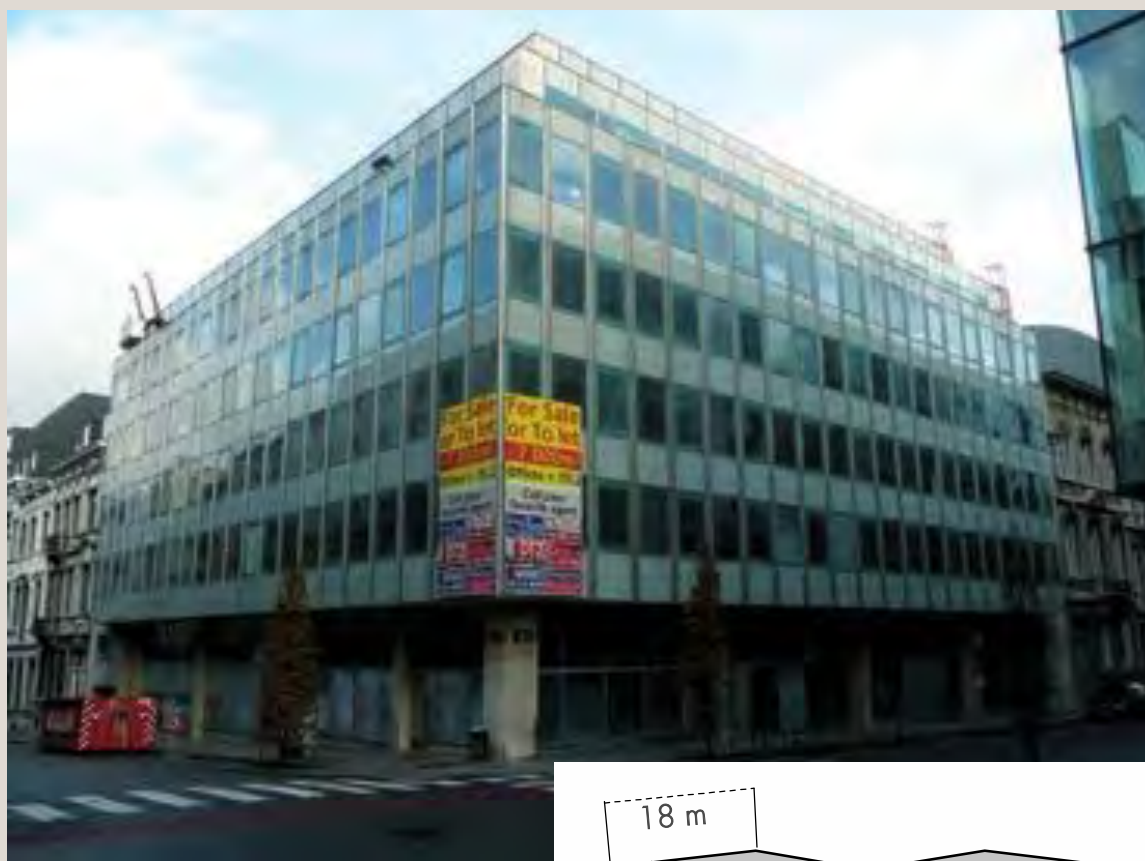


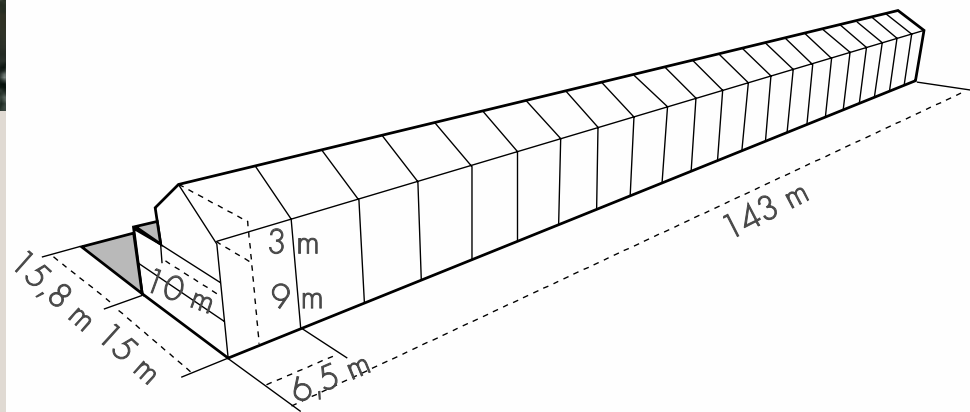


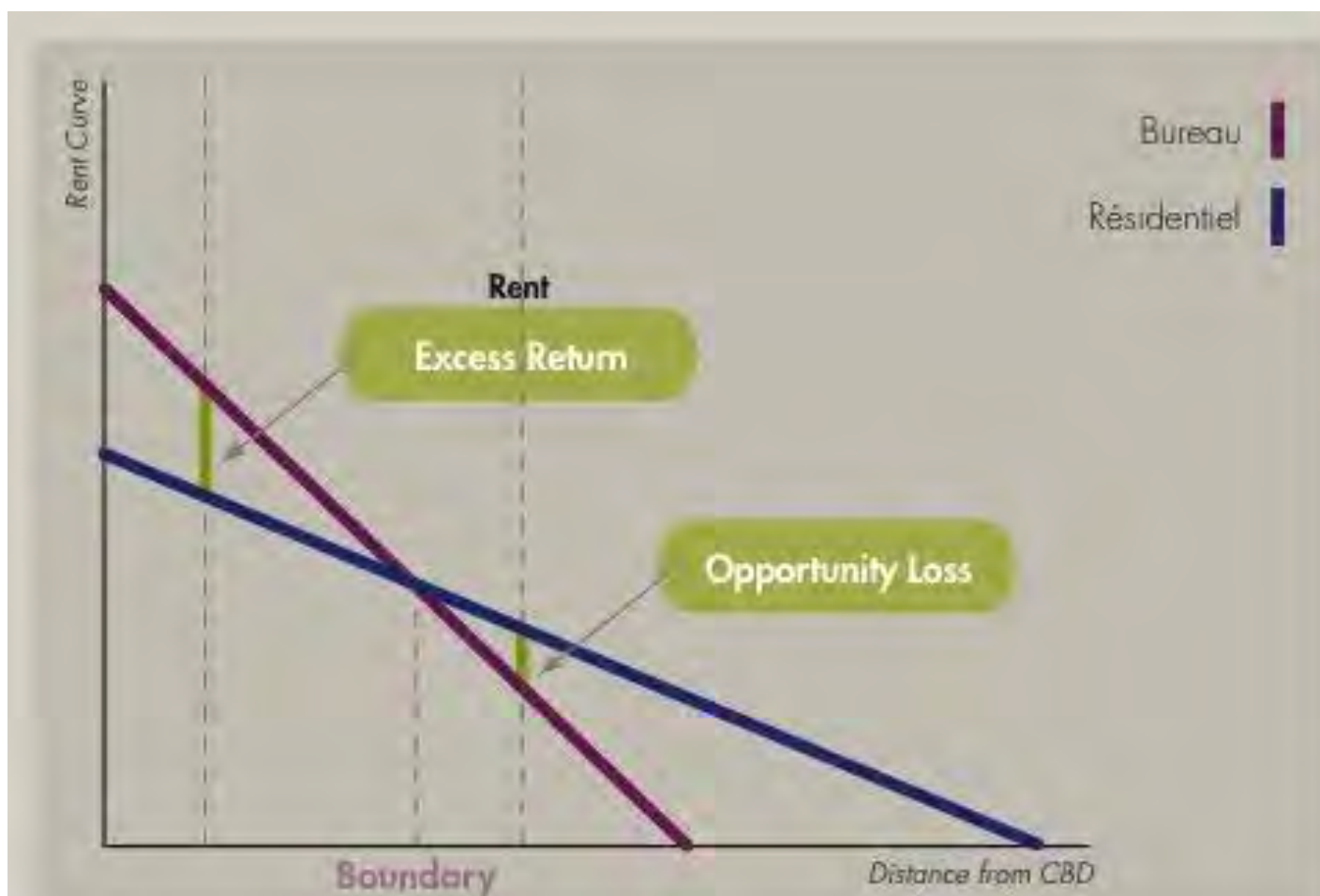
Immeuble de bureaux converti en logements :  
1, Pepys Street,  
Londres.











**Figure 20:** Illustration graphique des valeurs des bureaux et des logements à Tokyo

Source: *Estimation of redevelopment probability using panel data – Asset bubble burst and Office Market in Tokyo*, Chihiro Shimizu, Koji Karato, Yasushi Asami, ERES, 2010.

# CONCLUSIONS