



Le secteur du bureau traverse une crise sans précédent, avec des demandes de déménagements en cascade et des prix qui, parfois, s'effondrent. © D.R.

Les locataires dictent les règles

Beaucoup d'entreprises veulent se débarrasser d'importantes surfaces de bureaux. Les réductions de mètres carrés n'ont jamais été aussi importantes. La pression est sur les propriétaires, qui doivent baisser les loyers.

PAOLO LEONARDI

Ce n'est plus un secret : beaucoup d'entreprises, belges ou internationales, présentes sur le sol bruxellois cherchent à réduire leurs surfaces de bureaux, généralisation du télétravail oblige. Daniel Coltof peut en témoigner. Fondateur de Business Space, un cabinet de conseils dont la clientèle est constituée à 100 % de locataires, ce professionnel de l'immobilier de bureaux affirme n'avoir jamais connu une situation pareille. « Et pourtant, j'ai déjà vécu trois autres crises du secteur », affirme-t-il. « Aujourd'hui, nous sommes en passe de finaliser une ving-

taine de missions. Le plus incroyable est que 80 % d'entre elles concernent des surfaces à réduire entre 30 et 50 %. C'est énorme ! »

La dernière lettre d'information spécialisée en immobilier d'entreprise Expertisenews.be livre des chiffres qui donnent parfois le tournis. Total Belgium veut passer de 35.700 à 17.000 m² dans la Multi Tower située au boulevard Anspach. Engie Electrabel souhaite réduire ses espaces de 30.000 m² pour ne plus en occuper en propre que 47.000, dans le North Light. D'autres réductions recherchées sont à noter : Nagelmackers (de 8.332 à 3.674 m²), Europ Assistance (de 4.269 à 2.185 m²), Ernst & Young (de 17.081 à 15.033 m²). Sans parler du géant Proximus qui veut se débarrasser d'une des deux tours qu'il possède dans le quartier Nord (50.000 m²) ou du banquier-assureur Belfius qui cherche à sous-louer 20.000 m² dans la tour qu'il occupe place Rogier.

« Certaines réductions d'espaces vont même jusqu'à 80 ou 90 % », enchaîne Daniel Coltof. « Auparavant, 70 % de notre travail chez Business Space concernait des renégociations de baux. Aujourd'hui, 70 % de notre boulot concerne des déménagements. C'est d'autant plus frappant que les frais liés à un déménagement sont très importants, puisqu'on les estime entre 300 et 600 euros par mètre carré, tout frais compris (déménagement, réaménagement des espaces...). Ce qui fait tout de

Aujourd'hui, 70 % de notre boulot concerne des déménagements

Daniel Coltof

Fondateur de Business Space



même entre 300.000 et 600.000 euros pour un espace de 1.000 m²... »

Même si c'était déjà le cas avant l'apparition du covid, la pandémie a accéléré la transformation des espaces de travail : « Nous avons beaucoup de nos locataires qui nous disent avoir du mal à faire revenir leur staff au bureau, car leurs employés ont goûté aux joies d'un nouvel équilibre entre vie professionnelle et vie privée grâce au télétravail. Mais nous avons aussi des entreprises qui poussent leurs employés à travailler de chez eux. A l'avenir, la moyenne hebdomadaire des jours de télétravail se situera entre 2 et 3 jours. »

Pression sur certains quartiers

La situation est devenue telle que c'est, aujourd'hui, le locataire qui dicte la loi dans le secteur du bureau. « C'est vrai dans certains quartiers, comme le Pentagone ou le quartier Nord où les prix n'ont jamais été aussi bas », confirme notre interlocuteur. « Auparavant, les loyers s'élevaient à 200 euros/m²/an. Aujourd'hui, on se situe entre 140 et 160 euros/m²/an. La chute est énorme et est poussée par la très grande disponibilité de bâtiments mis sur le marché ces 18 derniers mois. »

La situation est identique dans la zone qui mène à l'aéroport de Bruxelles-National, qu'on appelle dans le jargon le « décentralisé ». « Les loyers moyens dans des bâtiments tout à fait convenables d'un point de vue énergétique se

situent à présent en dessous de 100 euros/m²/an, là où ils pouvaient atteindre les 160 euros/m²/an avant la pandémie. »

Autre conséquence du covid, et non des moindres : beaucoup de locataires souhaitent quitter leurs bureaux parce qu'ils n'ont pas bénéficié de réductions de leurs loyers. « Vu que la loi n'a pas imposé ces réductions, les locataires dépendaient du bon vouloir de leurs propriétaires », explique Daniel Coltof.

Les mots-clés aujourd'hui sont : optimisation des surfaces et flexibilité des baux. « Auparavant, les locataires signaient des baux de 6 ans minimum, histoire d'amortir les frais liés à un déménagement », conclut-on chez Business Space. « Aujourd'hui, plus personne ne sait ce qui va se passer dans un an ou deux. Six ans, c'est devenu une éternité ! Nous poussons nos clients à flexibiliser leur bail, c'est-à-dire à signer des baux qui prévoient une réduction des surfaces en cas de nouvelle tuile, du type du covid ou autre. »

Une mesure dont les propriétaires feraient bien de tenir compte, selon notre homme, sous peine de voir les espaces de *coworking*, endroits flexibles s'il en est, tant au niveau des surfaces louées que des durées de location, prendre encore plus de place qu'aujourd'hui. « Parfois, il vaut mieux signer un contrat moins alléchant que de ne pas signer de contrat du tout... »

CQFD.