

NAMUR

Le Covid ne sonnera pas le glas du bureau

La crise sanitaire a consacré le télétravail.

Pour autant, les bureaux ont encore de beaux jours devant eux, mais leur organisation devra répondre à de nouveaux besoins.

● Vincent DESGUIN

Depuis mars 2020 et l'annonce du premier confinement visant à contrer l'épidémie de Covid-19, de nombreux travailleurs ont été contraints de désertir leur bureau. De l'entreprise la plus rompue à l'exercice à celle qui l'était le moins, nulle n'a pu y échapper, la pratique du télétravail s'est généralisée dans tous les cas où il était possible d'y recourir. Dans le monde d'après, il y a fort à parier que cette expérience laissera des traces. Des entreprises pourraient même être séduites par l'idée de réduire leur nombre de mètres carrés de bureaux. Une opération synonyme d'économies, que ce soit en matière de loyer, de coût de fonctionnement ou encore d'ameublement.

Or, ces dernières années, les projets d'immeubles de bureaux se sont multipliés dans la capitale wallonne. Faut-il désormais craindre qu'ils peinent à trouver preneur ? « Que ce soit pour la

création de bureaux régionaux ou pour le recours au télétravail, le Covid a en réalité été un accélérateur de tendances qui existaient déjà. La différence, c'est qu'aujourd'hui, elles ne concernent plus seulement les grands corporates, mais tout le marché », remarque Sophie Lambrighs, CEO de la filiale belge d'Egelstone. Un groupe qui porte notamment le projet mixte Aquilis, en bordure de l'avenue Prince de Liège (Jambes). « Mais maintenant que l'on expérimente le télétravail dans la durée, même si tout le monde s'accorde à dire qu'il a des vertus en évitant les trajets, en permettant une meilleure concentration ou un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle, en aucun cas, les gens n'aspirent à travailler chez eux 5 jours par semaine. »

Sophie Lambrighs en est convaincue, une fois la crise passée, si le recours au télétravail devait s'accroître, il ne devrait pas excéder les 2 à 2,5 jours par semaine.



À Jambes, 15 000 m² de bureaux sont prévus dans le projet mixte Aquilis.

Crédit: Egelstone

Lieu d'échange

Autre conviction de la CEO d'Egelstone, le bureau devra être plus attractif. « Le poste de travail ne devra plus seulement être confortable, bien aménagé ou hygiénique, mais il faudra aussi mettre le focus sur des espaces où les gens peuvent se rencontrer, échanger, interagir. C'est ce qui manque aujourd'hui. Si retourner au travail, c'est simplement s'asseoir derrière un bureau qui est peut-être moins bien qu'à la maison, où est l'intérêt ? »

Dans ce contexte, la flexibilité offerte par les bâtiments neufs devrait leur permettre de sortir plus aisément du

lot, et un peu plus encore s'ils proposent de bonnes performances énergétiques. « Le plan de relance européen est axé sur la diminution des émissions de carbone avec des objectifs ambitieux à l'horizon 2030 et 2050. C'est déjà demain ou presque ! », justifie Sophie Lambrighs.

Disponibilité et demande

Bien que son organisation soit amenée à changer, le bureau a donc de beaux jours qui l'attendent. En ce qui concerne le projet Aquilis, si les locaux d'Atradius ont été livrés en 2017, deux immeubles comptant au total 15 000 m² de bureaux

sont toujours en cours de développement. L'un d'eux, dont les travaux s'achèveront en juillet, est déjà pré-loué à 20 % et des contacts ont été engagés pour 30 autres, signe que l'intérêt existe. « Et on s'attend à un certain engouement pour le bâtiment une fois qu'il sera terminé. La disponibilité suscite la demande », souligne la CEO.

Enfin, pour les 10 000 m² du second immeuble, toujours au stade de projet, le promoteur s'oriente vers une formule built-to-suit afin de répondre aux besoins d'un potentiel occupant de type public. ■

L'atout de la localisation et de la durabilité

Dans les environs de la gare de Namur, trois projets immobiliers d'envergure sont en cours de construction : le futur siège wallon de Belfius (anciennement Avis), le complexe Crosspoint (ancienne poste), amené à être occupé par la Région, et enfin le projet AXS. Ce dernier, porté par le groupe Baltisse, comprendra 216 kots, 102 chambres d'hôtel et 5 immeubles-consacrant 29 000 m² aux bureaux.

Avant la crise Covid, Xior, leader belge du logement étudiant, s'est porté acquéreur des kots tandis que les Français de B&B Hotels ont annoncé prendre en charge la partie hôtellerie. La Croix-Rouge louera quant à elle 5 000 m² de bureaux. Faut-il s'inquiéter pour les 24 000 m² restants ? « Non, un contrat a été signé pour l'entièreté pendant la crise par le SPW », annonce Guy Degryse, Coun-



Crédit: Baltisse

Xior, B&B Hotels, la Croix-Rouge, le SPW, les occupants du projet AXS sont connus.

try Director Real Estate de Baltisse, qui rappelle que la Région a mis en place une nouvelle stratégie immobilière visant à se séparer d'immeubles vétustes ou peu adaptés pour regrouper ses activités au sein de pôles mieux localisés et moins énergivores. « Dans un marché namurois vieillissant, le projet AXS offre une localisation unique, en termes de mobilité

douce et d'accessibilité en transports en commun. De plus, il est énergétiquement performant, en anticipant des normes qui ne seront d'application qu'en 2021. Je pense qu'il y aura toujours une demande pour les projets flexibles, de qualité, bien situés et performants. » Les premiers immeubles du projet AXS devraient être livrés entre l'automne 2022 et l'été 2023. ■ V.D.

Et demain du logement ?

Modernité, flexibilité, performance, localisation, on l'aura compris, les bureaux neufs ont de quoi séduire. Mais quel sort sera réservé aux mètres carrés plus vétustes ? « On peut s'attendre à des rénovations, voire à des reconversions, notamment en logements pour les immeubles les moins bien localisés. C'est un mouvement que l'on voit dans de nombreuses villes comme Anvers ou Bruxelles. C'est un cycle normal en matière d'immobilier », souligne Guy Degryse. ■ V.D.