



ATEB
LISTED
EURONEXT

ATENOR
ACTING FOR CITIES

Communiqué de presse

CARTE BLANCHE : DE LA LENTEUR URBANISTIQUE À L'URGENCE CLIMATIQUE. EN MARGE DE LA COP 26

La Hulpe, le 2 novembre 2021

Hâte-toi lentement, dit l'adage... Oui mais voilà, la COP 26 s'est ouverte ce 31 octobre...

Qui remet encore en cause l'urgence climatique et son origine humaine alors que le transport, le bâti et l'industrie représentent 90% des émissions CO2?

Pas la BEI, la Banque européenne d'investissement, qui titrait cette semaine que 75 % des Belges estiment se préoccuper davantage de l'urgence climatique que ne le font les pouvoirs publics.

La Commission Européenne n'a pourtant pas attendu la COP 26 pour lancer le plus grand projet d'investissement jamais conçu à ce jour: le Green Deal. C'est un projet d'actions tous azimuts et tout aussi cohérent qui vise à réduire nos émissions carbone drastiquement d'ici 2030 voire totalement d'ici 2050, en changeant radicalement nos modes de production, de consommation et de transport.

Et en bonne cohérence, la Commission Européenne a assigné à chaque Etat membre des objectifs. Pour la Belgique, l'objectif est de diminuer de 47% les émissions carbone par rapport à la situation en 1990. Pour y parvenir, elle doit donc mettre les bouchées doubles à tous les niveaux.

Le bureau, mais pas que...

Je concentre ici mon propos sur le parc immobilier de bureaux; quoiqu'en milieu urbain, la question du logement - et particulièrement du logement abordable - est désormais indissociable de l'évolution du bureau.

Les pouvoirs publics et les administrations (et les bâtiments publics en général) doivent réduire leurs émissions carbone. En d'autres termes, les bâtiments qui hébergent les pouvoirs publics et les administrations doivent tous devenir à brève échéance, en termes urbanistiques, passifs, c'est-à-dire à émissions carbone zéro. Le chauffage, le refroidissement et l'exploitation (ascenseurs, ventilation, ...) doivent présenter un bilan énergétique neutre. Des immeubles rénovés, il y en a encore peu qui peuvent atteindre cet objectif; mais il y en aura de plus en plus. L'Observatoire des bureaux, publication régionale qui vient de sortir, nous indique qu'à Bruxelles le parc immobilier est particulièrement vieux et que la vacance locative est le fait des immeubles les plus anciens ou plus exactement les plus obsolètes.

Faut-il opter pour des immeubles rénovés ou nouveaux? Cette question doit être abordée de manière pragmatique, non dogmatique. En fonction des besoins, de l'offre et des possibilités techniques et financières de chaque occupant. Quoiqu'il en soit, le bilan énergétique d'une nouvelle construction est désormais revu complètement à la baisse dès lors que la circularité au niveau des matériaux et la consommation d'énergie verte sur chantier font partie des bonnes pratiques du secteur.

Si on peut accepter l'idée qu'il y aura à l'avenir moins de bureaux, on peut également concevoir que ces bureaux devront répondre aux nouvelles manières de travailler. et on peut sans se tromper annoncer qu'il y aura certes moins de personnes présentes au bureau en même temps, mais aussi qu'il faudra prévoir plus de mètres carrés par poste de travail.

Ce point étant précisé, on mesure les besoins énormes pour des bureaux passifs. D'ici 2030, c'est-à-dire demain!

Quand les pouvoirs publics encouragent la spéculation

En Région Bruxelloise - tout le monde le constate et le subit -, tant le marché résidentiel (accessible et passif) que le marché du bureau (passif) présente un déficit criant de l'offre. Face à ce déficit croissant et poussées par les objectifs 2030, les administrations internationales, fédérales, régionales et communautaires sont acculées, au gré



de l'échéance des baux, à se concurrencer dans la recherche de trop rares nouveaux immeubles passifs, étiquetés "Green Deal".

Tout bénéfique pour les promoteurs, direz-vous? Que nenni! Mais pour les spéculateurs, assurément. Un promoteur tel qu'ATENOR agit en acteur responsable de la ville. En professionnel éclairé et résilient, il œuvre à l'adaptation du tissu urbain à la demande et aux contraintes, notamment environnementales. Il en va de son intérêt financier également: notre valeur ajoutée durable découle d'une mise en œuvre de compétences, pas de hausses de prix incontrôlées.

Mais il y a un hic, qui vient mettre à plat pour l'instant cette dynamique vertueuse et vitale. Dès lors qu'un cadre général, réfléchi et débattu démocratiquement, existe pour atteindre les objectifs européens dans les temps impartis, sa mise en œuvre ne peut souffrir d'hésitations, de retards ou même de changements dans les orientations fondamentales prises localement.

Je veux bien sûr parler du Plan Régional de Développement Durable, voté en 2018, qui porte et organise la vision politique à l'horizon 2040 et qui répondait déjà aux objectifs Green Deal avant la lettre. Les retards actuellement accumulés, pour des raisons inavouées ou court-termistes, en matière d'octroi de permis pour des immeubles bureaux passifs nourrissent la spéculation, celle-là même qui est régulièrement dénoncée par les décideurs.

Ce déficit de bureaux passifs empêche de surcroît la libération plus rapide de bâtiments obsolètes, véritables passoires énergétiques condamnées à être le plus rapidement possible reconverties en logements, assurément passifs mais aussi plus abordables.

D'arbitrages politiques incessants en lenteurs administratives récurrentes, la Région rate le train du Green Deal tout en alimentant une forme de spéculation immobilière on ne peut plus contre-productive pour elle-même, ses entreprises et ses habitants.

Hâte-toi-toi lentement, dit l'adage... Mais hâte-toi: l'urgence climatique impose la cohérence politique dès aujourd'hui.

ATENOR est une société de développement immobilier urbain d'expertise européenne cotée sur le marché d'Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche durable et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d'efficacité économique et de respect de l'environnement

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphane Sonnevile SA, CEO

] +32-2-387.22.99 - ☎ +32-2-387.23.16 - e-mail : info@atenor.eu - www.atenor.eu