

# Suppression des parkings de bureaux : la g



Le gouvernement bruxellois veut réduire les places de parking en surface et cherche à récupérer en sous-sol, dans les immeubles et bureaux.

Le gouvernement bruxellois veut réduire les places de parking en surface et cherche à récupérer en sous-sol, dans les immeubles et bureaux.

Sept lettres et mille problèmes. Le CoBRACE, pardon, le code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie, est paru au moniteur belge le 10 mai 2013. C'est un arrêté du gouvernement bruxellois qui l'a fait entrer en vigueur en janvier de cette année.

Une taxe plutôt salée. Vue comme ça, la mesure est plutôt saine et louable puisque l'on sait que ces emplacements restent vides la nuit et que trouver une place de parking à Bruxelles devient toujours plus problématique (vous avez déjà essayé de garer votre voiture aux abords de la place Flagey et du quartier du Châtelain à Ixelles, ou du quartier Dailly à Schaerbeek un jeudi soir ?).

Intellectuellement, donc, rien à dire : le CoBRACE est une excellente chose. Par ailleurs, son application se base sur un principe très simple : il taille (à la hache) dans le nombre d'emplacements lors de chaque renouvellement ou prolongation de permis d'environnement pour les immeubles de bureaux existants (délivré pour 15 ans, puis renouvelé pour 15 autres années).

Trouver une place de parking est devenu un calvaire, surtout à Bruxelles, où le vélo prend de la graine. Les politiques planchent sur des solutions mais elles ne font pas des heureux.



## Fédération des parkings « On appauvrit un centre qui est déjà pauvre »

Roland Cracco est le président de la Fédération des parkings de Belgique, qui regroupe une quinzaine des principaux acteurs du secteur (2.000 emplois). « Il faut d'abord évoquer le plan régional de stationnement adopté à Bruxelles six ou sept mois avant l'adoption du CoBRACE et qui vise à réduire les places en voiries de 41.000 unités, précise-t-il. Pour vous donner un ordre de grandeur, cela représente 41 fois le parking Grand-Place qui est le plus grand de Bruxelles. On nous dit qu'elles seront compensées par des places hors voiries, donc dans des parkings. Et ça, c'est le CoBRACE qui s'en charge. »



Dégraisser les parkings d'immeubles de bureaux, une idée qui fait grincer des dents... © RENÉ BRENÉY

Deux dispositions qui, selon Roland Cracco, sont comme des bombes chimiques : prises à part, elles sont toutes deux inoffensives mais lorsqu'on les met ensemble, leur nocivité apparaît très clairement. « Supprimer des places de parking en surface et les remplacer par des places en sous-sol créées juridiquement pose plusieurs problèmes, dit-il. Premièrement, les immeubles existants n'ont pas été conçus pour accueillir le grand public. Beaucoup de sociétés ne souhaitent pas voir des gens de l'extérieur qui vont et qui viennent dans leur immeuble. Pour éviter cela, il faudrait consentir des cotés d'installation (barrières, vidéos...) et de dépannage significatifs. Deuxièmement, on nous impose toute une série de

d'incendie. On est d'accord, mais à la condition qu'elles s'appliquent également à ces espaces nouvellement définis, sinon la sécurité ne serait plus garantie. Enfin, nous avons beaucoup investi ces dernières années dans des parkings publics et nos membres ne voient pas d'un bon œil l'instauration sur le marché d'une

Les sociétés de parkings ont deux types de clientèle : les abonnés et les clients rotatifs. Les premiers sont des sociétés qui prennent des emplacements pour leurs employés. Les seconds sont les clients de passage.

Deux types de clientèle qui sont... en régression. « Aujourd'hui, les sociétés de

comme la comptabilité, l'IT ou le département commercial, pour les installer à Charleroi ou à Namur, insiste Roland Cracco. Quant à nos clients rotatifs, ils rechignent de plus en plus à venir faire leurs emplettes dans le centre-ville pour aller au Stockel Square, à Waterloo, au Fort-Jaco, au shopping de Woluwe ou

# La guerre des places fait rage



**CoBRACE, le mode d'emploi**  
 Avant toute chose, une précision : le CoBRACE vise les permis d'environnement, qui couvrent l'exploitation d'une installation de parking. Un permis d'environnement est requis dès lors qu'une installation de parking excède la capacité de 10 emplacements.  
 En ce qui concerne les permis d'urbanisme (qui couvrent la construction d'un immeuble et l'installation de parking accessoire), la situation est la suivante :  
 - entre 1970 et 2003 : la circulaire « De Saeger » imposait la création d'un nombre minimum de places de parkings suivant le ratio d'un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de superficie hors sol.  
 - en 2003 : adoption de la circulaire « Draps », qui modifie radicalement le régime avec l'imposition d'un nombre maximal d'emplacements de parking, suivant des règles similaires à celles du CoBRACE, cette circulaire a été annulée par le Conseil d'État en 2006.  
 - en 2006 : intégration du régime de la circulaire Draps au sein du Règlement régional d'urbanisme (« RRU »). Le régime mis en place par le CoBRACE est - logiquement - similaire à celui du RRU.  
 La Région bruxelloise a été divisée en trois zones (A, B et C) en fonction de la plus ou moins bonne desserte en transports en commun dont jouit l'immeuble de bureaux. Plus la desserte se dégrade, plus on tend vers le C. En clair, plus un bâtiment est accessible en transports en commun et moins il lui sera alloué d'emplacements de parking. Logique. En pratique, un emplacement est attribué pour 200 m<sup>2</sup> de surface de bureau en zone A, un pour 100 m<sup>2</sup> en zone B et un pour 60 m<sup>2</sup> en zone C.  
 La situation actuelle est donc la suivante :  
 - pour les immeubles existants : la capacité des parkings peut être remise en cause par le CoBRACE, agissant sur les permis d'environnement, soit à l'occasion de sa prolongation (après une première période de 15 ans), soit lors de son renouvellement (au terme de la durée de validité du permis, soit 30 ans).  
 - pour les nouveaux projets : pas de changement dès lors que la capacité de parkings était déjà fixée par les normes du RRU d'application aux permis d'urbanisme. PAL

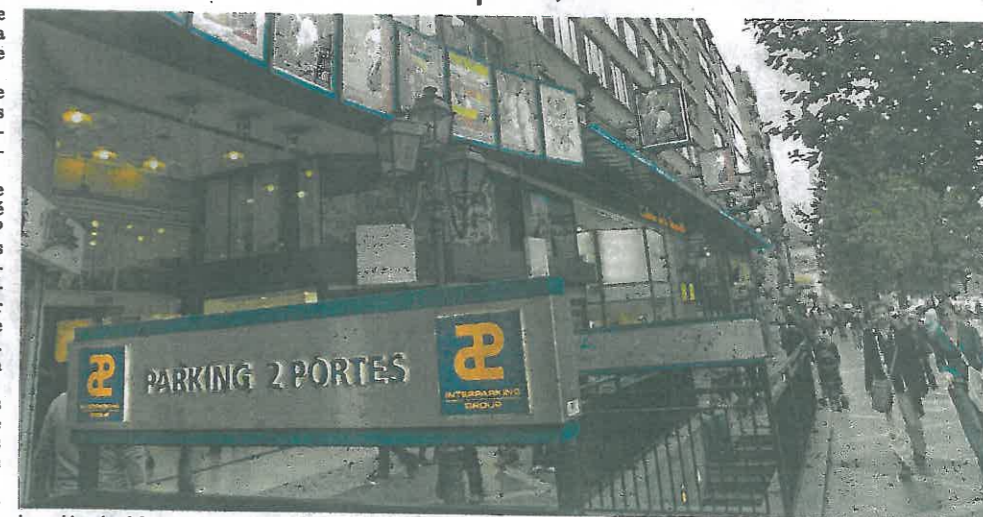
qui regroupe les promoteurs, constructeurs, lotisseurs et investisseurs de Belgique, le CoBRACE revient à... « de l'expropriation pure et simple ».  
 Un recours en justice a d'ailleurs été introduit en novembre, mais selon Nicolas Barbier, l'avocat qui agit au nom de l'UPS, il faudra attendre encore un an et un demi avant que celui-ci ne soit pris en compte. « Le CoBRACE crée un énorme problème aux grosses sociétés patrimoniales ou aux fonds d'investissement qui sont propriétaires de plusieurs immeubles de bureaux », explique Olivier Carrette, administrateur délégué de l'UPS. Il faut savoir qu'au début des années 1970, on avait imposé aux constructeurs et propriétaires de ces immeubles un emplacement de parking par 50 m<sup>2</sup>, ce qui était énorme. Et aujourd'hui, on les leur retire sans ménagement, ce qui entraîne une destruction gigantesque de la va-

leur de leur bien ! Un de nos membres est par exemple en passe de perdre 1.500 places de parking. Et quand vous savez qu'un emplacement coûte en moyenne entre 35.000 et 45.000 euros dans la Région de Bruxelles-Capitale, le calcul est assez simple à faire. »  
 Une perte de 750 millions. Dans une missive rédigée conjointement par l'UPS, BECI (Chambre de commerce et Union des entreprises de Bruxelles), Touring et la Fédération des parkings de Belgique, la perte de la valeur immobilière de tous les bâtiments possédant un nombre excédentaire d'emplacements de parkings par rapport aux normes établies s'élevait à quelque... 750 millions d'euros. Pas vraiment une mince affaire. « Diminuer les parkings en voirie est évidemment une bonne chose, poursuit Olivier Carrette. Mais avant de

mettre cette mesure en pratique, il aurait d'abord fallu proposer une alternative intelligente au problème de mobilité à Bruxelles en créant par exemple le RER, en augmentant les rames de métro ou les lignes de bus. Ici, on a fait les choses à l'envers ! »  
 À l'UPS, on insiste même sur le côté néfaste du CoBRACE auprès des investisseurs étrangers, lesquels freineraient des quatre fers avant d'investir dans un pays « où il n'y a pas de sécurité juridique ». « Pour les nouveaux immeubles de bureaux, le côté drastique de la nouvelle réglementation pose moins problème puisque le promoteur sait où il met les pieds avant de se lancer dans un nouveau projet, conclut Olivier Carrette. Mais pour les immeubles existants, le problème vient du fait que le CoBRACE ait été introduit en cours de route. » PAOLO LEONARDI

## Initiative La Pcard+ rend le ciné (un peu) moins cher

On l'a vu par ailleurs, les sociétés de parking de Belgique tirent la langue. En cause, la rareté de leurs clients.  
 Interparking semble avoir décidé de prendre le taureau par les cornes depuis qu'une étude a révélé que 30 % des déplacements des automobilistes sont dus à la recherche d'une place de stationnement.  
 Lancée en 1958 en Belgique où elle gère quelque 300.000 emplacements, la société a lancé la Pcard+ fin 2013. De quoi s'agit-il ? C'est une carte qui donne accès à tous les parkings gérés par Interparking en Belgique et qui permet à l'utilisateur de bénéficier d'un tarif de 2,25 euros à 5 euros pour toute une soirée. Le tarif soirée est valable entre 19h et 5h dans la plupart des parkings. Il y a quelques exceptions où c'est entre 19h et 7h.  
 Les tarifs s'étalent comme suit : 5 euros pour les parkings de Bruxelles, d'Alost, de Namur, de Knokke et d'Anvers ; 3 euros pour ceux de Gand et de Liège et 2,25 euros pour la ville de Bruges.  
 La carte permet également à son détenteur de bénéficier d'une réduction de 10 % dans des parkings de qualité, comme par exemple le Front Parking P1, le Holiday Parking P3 et le Past Zone 1 & 2 de l'aéroport de Zaventem.  
 Précision importante : grâce à la Pcard+,



Le parking des 2 Portes, avenue de la Toison d'Or à Bruxelles, propriété d'Interparking. © PIERRE-YVES THIENPONT

simple présentation de sa carte. D'autre part, un rapport détaillé lui permettra d'avoir une vue sur toutes ses transactions. Pour le particulier, la carte est gratuite. Il

lors de la première utilisation de la carte dans un parking. Pour les sociétés, la Pcard+ coûte 12,39 euros par an et par carte. Notons encore que des accords existent

tendance. « Cette initiative tend à privilégier la vie sociale des habitants, comme le théâtre, le cinéma, les concerts ou les restaurants. » lit-

Indices et taux	
INDICE (2013)	100,41
Déc. 2013	100,41
INDICE	729
Nov. 2012	729
INDICE	110,05
Juin 2013	110,05
Les taux/hy	
Les taux les conditions incendie, cc sans	
Mensualité	
Taux vari	
1-1-1, quotité	Mensualité :
3-3-3, quotité	Mensualité :
5-5-5, quotité	Mensualité :
10-5-5, quotité	Mensualité :
15-5-5, quotité	Mensualité :
20-5, quotité	Mensualité :
Taux fixes	
10 ans, quotité	Mensualité :
15 ans, quotité	Mensualité :
20 ans, quotité	Mensualité :
25 ans, quotité	Mensualité :
30 ans, quotité	Mensualité :
Conditions et di	
LE	
lesoi	
Editeur res Patrick Hu Rue Royale, 1000 Bru	
Responsabl Paolo Laco 02-225.54; 02-225.59; redaction@l	
Publicité Barbara Pa 02-225.55; 02-225.59	
Le Belfort	
Loyer de ré	
5 y 0 mois	
715	
655	
Belgique	
615	
Camden louer ve	
Notre barrière les	
que le montant loca	
ment d'occupatio	
est le 1er novem	
7 Ca prix, à la base	
supérieur (1-201	