

# Observatoire des bureaux

## Overzicht van het kantorenpark

### Office property observatory



Permis 2010 Les potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements

Vergunningen 2010 De conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar woningen

2010 permits The potential for the redevelopment of offices as housing

# Sommaire Inhoud Summary

## Table des matières Inhoudstafel Table of contents

Sommaire <a href="#">Inhoud Summary</a>	2
Statistiques <a href="#">Statistieken Statistics</a>	4
Analyse en demi-teinte	4
Genuanceerde analyse	6
A rather mixed analysis	8
Conversion des bureaux	9
Conversie van kantoren	10
Redevelopment of offices	12
Rénovation du parc de bureaux	13
Renovatie van het kantorenpark	14
Renovation of stock office	14
Type de permis, taille d'immeuble et localisation	14
Type vergunning, grootte van de gebouwen en lokalisatie	15
Permit type, building size and location	15
Charges d'urbanisme	16
Stedenbouwkundige lasten	16
Planning charges	16
Mixité	17
Gemengd karakter	17
Mixed use	17
Acteurs	17
Actoren	17
Players	19
Stationnement	19
Parkeren	19
Parking	19
Prescriptions réglementaires	19
Verordenende voorschriften	19
Regulatory provisions	20
Soldes de bureaux admissibles	21
Saldi van de toegestane kantooroppervlakten	21
Remaining admissible office space	22
Régularisations	22
Regularisaties	22
Regularisations	22
Biens immatériels	22
Immateriële goederen	23
Intangible goods	23
Pipeline <a href="#">Pipeline Pipeline</a>	24
Potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements	26
Conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar woningen	26
The potential for the redevelopment of offices as housing	27
Conclusion <a href="#">Conclusie Conclusion</a>	30
Notes <a href="#">Voetnoten Notes</a>	31
Méthodologie <a href="#">Methodologie Methodology</a>	32

Décembre / December 2011

Comme chaque année, ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2010. Il aborde le sujet sous divers angles, tels que l'ampleur des travaux (quantification en m<sup>2</sup>), leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages. Enfin, ces permis sont aussi examinés à la lumière de leur situation réglementaire par rapport au Plan Régional d'Affectation du Sol (inscription dans la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles, etc.).

L'année 2010 présente un profil singulier en fonction :

- > Du contexte économique et financier. L'importance des nouvelles superficies autorisées interpelle, tout comme la prédominance du secteur des banques et des assurances parmi les demandeurs de permis (mais il s'agit la plupart du temps de déménagements) ; il faut préciser que plus de 80% de ces nouvelles surfaces concernent le quartier Nord, pour des projets qui étaient prévus de longue date.
- > Des attentes liées aux possibilités que pourraient offrir les conversions d'immeubles vacants, alors que les surfaces de conversion autorisées en 2010 marquent un net recul par rapport aux années précédentes, sans que l'on puisse déjà affirmer qu'il s'agisse d'une tendance.
- > De la nature des travaux autorisés. Les démolitions d'immeubles suivies de reconstruction ont une ampleur particulièrement importante en 2010, ce qui peut aller à l'encontre des préceptes du développement durable.

Une attention particulière a été réservée à l'estimation des potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements. Il s'agit en effet d'un sujet d'actualité, dans un contexte où les perspectives démographiques annoncent une croissance soutenue de la population bruxelloise. Cette croissance générera une demande accrue en logements et en équipements, à laquelle la conversion d'immeubles de bureaux obsolètes ne pourrait que partiellement répondre.

Le principe même de cet observatoire, qui repose sur des statistiques établies à partir des autorisations de construire, rénover etc. appelle deux remarques préalables fondamentales. D'une part, la publication en 2011 de données

relatives aux permis délivrés en 2010 n'enlève rien à leur pertinence dès lors que la réalisation effective des travaux visés par les autorisations se déroule le plus souvent dans un laps de temps de 2 à 4 ans. D'autre part, la mise en œuvre des permis est également suivie annuellement à travers le pipeline (des étapes successives de réalisation) afin d'estimer la quantité de surfaces nouvelles disponibles et un bilan global publié tous les deux ans<sup>1</sup>.

Zoals elk jaar maakt dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark de balans op van alle kantoorvergunningen die in 2010 werden uitgereikt. Daarbij worden diverse aspecten belicht, zoals de omvang van de werkzaamheden (kwantificering in m<sup>2</sup>), de aard ervan (renovatie, nieuwbouw), de lokalisatie ervan enz. Er wordt ook aandacht geschonken aan de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen. Tot slot worden deze vergunningen eveneens onderzocht in het licht van hun verordenende toestand in verhouding tot het Gewestelijk Bestemmingsplan (inschrijving op de Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten enz.).

Het jaar 2010 vertoont een tamelijk apart profiel vanwege:

- > De economische en financiële context. De omvang van de nieuwe toegestane oppervlakten interpelleert, net als het overwicht van de bank- en verzekeringssector onder de vergunningsaanvragers (al gaat het in de meeste gevallen om verhuizingen); hierbij dient gezegd dat meer dan 80% van deze nieuwe oppervlakten betrekking heeft op de Noordwijk en dat voor projecten die al geruime tijd gepland waren.
- > De verwachtingen rond de mogelijkheden die de conversie van leegstaande gebouwen kan bieden, terwijl de in 2010 toegestane conversieoppervlakten een duidelijke terugval vertonen in vergelijking met de voorgaande jaren. Al kan nog niet bevestigd worden of het hier om een trend gaat.
- > De aard van de toegestane werkzaamheden. Het aantal gebouwen dat gesloopt werd om heropgebouwd te worden vertegenwoordigt een aanzienlijk gewicht in 2010, hetgeen zou kunnen indruisen tegen de voorschriften van de duurzame ontwikkeling.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de inschatting van de conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar woningen. Dit is immers een actueel onderwerp in een context waarin



de bevolkingsvooruitzichten een aanhoudende toename van de Brusselse bevolking aankondigen. Die groei zal een grotere vraag naar woningen en voorzieningen genereren, een vraag die de conversie van verouderde kantoorgebouwen slechts gedeeltelijk zal kunnen inlossen.

Bij het principe van dit Overzicht, gebaseerd op statistieken die zijn opgesteld aan de hand van de bouwvergunningen, renovatievergunningen enz., dienen vooraf twee fundamentele opmerkingen gemaakt te worden. Enerzijds doet het feit dat gegevens met betrekking tot de in 2010 afgeleverde vergunningen worden gepubliceerd in 2011 niets af aan hun relevantie, vermits de vergunde werken doorgaans worden uitgevoerd in een tijdsperiode van 2 tot 4 jaar. Anderzijds wordt de verwezenlijking van de vergunningen eveneens jaarlijks opgevolgd via de pipeline (de opeenvolgende etappes in de realisatie) om de nieuwe beschikbare oppervlakten in te schatten en wordt er om de twee jaar een globale balans uitgegeven<sup>1</sup>.

As in previous years, this edition of the Office Property Observatory represents a summary of

all the permits granted in 2010. It addresses the subject from a number of aspects, such as the scale of the works (measured in m<sup>2</sup>), their nature (renovation, construction), their location, etc. It also considers the redevelopment of offices for other uses. Finally, permits are also considered in the light of their regulatory position in the Regional Land Use Plan (recorded in the map of remaining admissible office space etc.)

- The year 2010 stands out in terms of:
- > The economic and financial context. The high volume of the new surface areas authorised is a matter of concern, as is the preponderance of the banking and insurance sector among permit applications (although the majority concern relocations); however, more than 80% of these new surfaces are in the Nord district, for long-standing projects.
  - > Expectations regarding the opportunities offered by the redevelopment of vacant buildings, while the surfaces authorised for redevelopment in 2010 are in marked decline on previous years. It is too soon to say whether this is a trend.
  - > The nature of the works authorised. The demolition of buildings followed by rebuilding was particularly significant in 2010, which may

run counter to the principles of sustainable development.

Special attention has been paid to the assessment of the potential for the redevelopment of offices as housing. This is a topical issue, at a time when demographic forecasts are suggesting that there will be sustained growth in the population of Brussels. This growth will generate an increased demand for housing and amenities, which the redevelopment of obsolete office building could only partially meet.

The underlying principle of this Observatory, which relies on statistics established on the basis of permits for building, renovation, etc., calls for two fundamental preliminary remarks. Firstly, the fact that the data on 2010 permits is published in 2011 detracts nothing from their relevance, since the actual execution of the works authorised most often lags some two to four years behind. Secondly, the implementation of the permits is also monitored annually through the pipeline (the successive stages of execution) in order to estimate the quantity of new surfaces available, and a comprehensive observatory is published every two years<sup>1</sup>.

# Analyse des statistiques

## Analyse van de statistieken

### Statistical analysis

C'est une analyse en demi-teinte qui se dégage des chiffres de 2010. D'une part, on ne peut manquer de relever les 167.462 m<sup>2</sup> de nouvelles implantations de bureaux autorisées en 2010. Constat surprenant par rapport à l'actuel contexte économique et financier, mais constat à replacer aussi dans le temps. La plupart des permis ont en effet fait l'objet d'une demande déposée avant l'approfondissement de la crise. Ces permis seront-ils dès lors mis en œuvre ? Probablement pour les plus importants qui ont déjà trouvé preneur, mais cette question ne recevra pas de réponse exhaustive avant 2014, si on tient

compte de la durée de validité des permis (2 ans) et de leur possible prorogation (1 an). D'autre part, 2010 est également marquée par une diminution sensible de la rénovation du parc de bureaux existants et, surtout, par une réduction significative des surfaces de bureaux à convertir. Ces observations sont détaillées dans les pages qui suivent.

L'ensemble des superficies autorisées en 2010 totalise 366.273 m<sup>2</sup> de bureaux, soit une diminution de 12,5% par rapport à 2009. On observe par ailleurs une tendance à la diminution du nombre de permis : 140 permis

ont en effet été octroyés en 2010, contre 173 en 2009 et 201 en 2008.

Ces 366.273 m<sup>2</sup> autorisés s'inscrivent dans un marché immobilier dont le taux de vacance fin 2010 était de 9,5% pour la Région de Bruxelles-Capitale à l'exclusion de la périphérie<sup>2</sup>.

La **figure 1** replace les chiffres cités plus haut dans une perspective temporelle. Seule la diminution du parc de bureaux existant (-45.466 m<sup>2</sup>) s'inscrit dans la moyenne des quatorze années étudiées (-42.734 m<sup>2</sup>), tout en marquant sérieusement le pas par rapport à

2009 (année exceptionnelle avec -120.289 m<sup>2</sup>). La question de l'épuisement éventuel du stock d'immeubles susceptibles d'être facilement convertis mérite d'être posée et sera évoquée plus loin dans un chapitre spécialement consacré à ce sujet, qui montre que ce n'est pas encore le cas.

La rénovation du parc de bureaux existant (212.766 m<sup>2</sup>) et l'accroissement de superficies dans les immeubles existants (31.511 m<sup>2</sup>) sont en deçà de leur moyenne respective (249.258 m<sup>2</sup> et 49.943 m<sup>2</sup>), tandis que les nouvelles implantations (167.462 m<sup>2</sup>) dépassent la moyenne (131.745 m<sup>2</sup>).

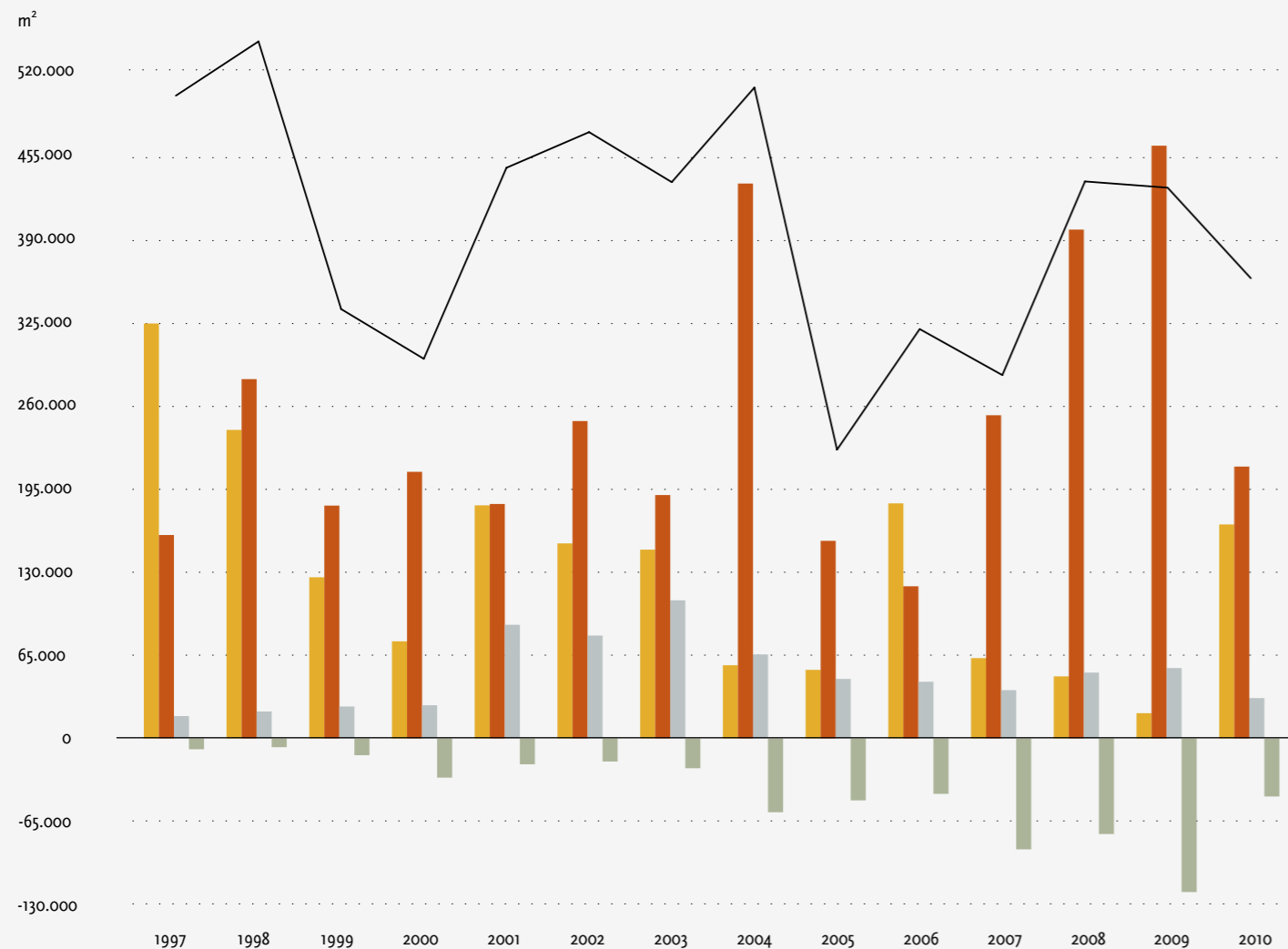
Ces nouvelles implantations sont caractérisées par leur envergure, sachant que quatre permis, tous situés dans le quartier Nord, trustent à eux seuls 82% des nouvelles surfaces :

- > place Saint-Lazare (Silver Tower),
  - > boulevard Bolivar (Pole Star, dont on sait déjà qu'il sera occupé par GDF-Suez),
  - > Tour & Taxis (dans le cadre de l'urbanisation, à terme, de l'ancien site ferroviaire, dont les bureaux ne représentent que 34.000 m<sup>2</sup> dans un permis délivré pour plus de 218.000 m<sup>2</sup> <sup>3</sup>),
  - > et quai de Willebroeck (Up Site, dont une partie des bureaux est déjà vendue/louée).
- Là aussi, les bureaux ne représentent

qu'un volet du projet, le résidentiel (tour de logements) prenant la plus grande part.

Ces données interpellent face aux surfaces neuves ou récemment rénovées toujours en attente d'occupants dans le quartier Nord<sup>4</sup> ou à l'absence de commencement des travaux pour un autre gros projet ayant obtenu son permis en 2009 puis sa prorogation (tour TBR – Brussels Tower), l'heure n'étant plus à la promotion spéculative. Enfin, on retiendra encore un permis de 10.000 m<sup>2</sup> dans le cadre de l'extension du Juste Lipse (chaussée d'Etterbeek).

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2010  
Tussen 1997 en 2010 goedgekeurd type kantooroppervlakte  
Type of office space authorised from 1997 to 2010



- Nouvelles implantations > 500 m<sup>2</sup>  
Nieuwe vestigingen > 500 m<sup>2</sup>  
New developments > 500 m<sup>2</sup>
- Rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces  
Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging  
Renovation of the existing office stock without modification of area
- Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants  
Groei van het kantorenpark in de bestaande gebouwen  
Growth of the office stock in existing buildings
- Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants  
Inkrimping van het kantorenpark in de bestaande gebouwen  
Diminution of the office stock in existing buildings
- Somme des quatre types  
Som van de vier types  
Sum of the four types

Augmentation nette du parc de bureaux  
Netto toename van het kantorenpark  
Net increase in the office stock

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
1997	324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
1998	241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
2000	75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
2001	182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
2002	152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
2003	147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
2004	57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
2005	53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
2006	183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
2007	62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
2008	48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
2009	19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
2010	167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507

La rénovation du parc de bureaux existant sans modification de surface accuse quant à elle fortement le coup, passant de 463.950 m<sup>2</sup> en 2009 à 212.766 m<sup>2</sup> en 2010, soit une diminution de plus de la moitié (54%) des superficies autorisées, ce qui indique peut-être un tournant : des rénovations plus ou moins lourdes seront sans doute abandonnées au profit de conversions.

La **figure 2** confirme la prédominance de la Ville de Bruxelles, qui enregistre plus des deux-tiers (69%) des surfaces totales autorisées. Saint-Josse ressort également de cette figure, suite à la délivrance du permis pour la tour de la place Saint-Lazare. Etterbeek, Evere et Woluwé-Saint-Pierre se distinguent aussi, chacune ayant enregistré un permis portant sur la rénovation d'un gros immeuble de bureau.

En termes d'accroissement de superficie dans les immeubles existants, on constate, toujours sur la figure 2, l'importance de la part de la Ville de Bruxelles. L'accroissement le plus significatif (10.500 m<sup>2</sup>) est celui accepté dans le cadre du projet 'Allianz' dans l'îlot De Brouckère / Augustins / Laeken / Hironnelles. On retiendra également deux accroissements de 3.000 et 2.500 m<sup>2</sup> dans le quartier Léopold. Ils exigent tous des travaux lourds de démolition / reconstruction. On n'oubliera pas que les régularisations sur base de l'art 330§3 du CoBAT (cf. plus loin) entrent aussi dans le calcul des accroissements, cette année à concurrence de 19% des surfaces.

De cijfers van 2010 leveren een veeleer genuanceerde analyse op. Enerzijds kunnen we

niet naast de in 2010 toegestane 167.462 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoorinplantingen kijken. Een verrassende vaststelling in de huidige economische en financiële context, maar een vaststelling die tevens in de tijd gesitueerd moet worden. Voor de meeste vergunningen werd immers een aanvraag ingediend vóór de crisis verergerde. Maar zullen die vergunningen ook echt uitgevoerd worden? Waarschijnlijk wel voor de grootste projecten die reeds een afnemer vonden, maar deze vraag zal vóór 2014 geen uitvoerig antwoord krijgen als we rekening houden met de geldigheidsduur van de vergunningen (2 jaar) en de verlengingsmogelijkheid (1 jaar). Anderzijds werd 2010 tevens gekenmerkt door een aanzienlijke daling van de renovatie van bestaande kantorenparken en vooral door

een significante afname van de te converteren kantooroppervlakten. Verder in dit Overzicht wordt dieper ingegaan op deze vaststellingen.

De totale toegestane oppervlakten in 2010 vertegenwoordigen 366.273 m<sup>2</sup> aan kantoren, wat een daling is van 12,5% tegenover 2009. Ook zien we een dalende trend in het aantal vergunningen: in 2010 werden 140 vergunningen uitgereikt tegen 173 in 2009 en 201 in 2008.

Die toegestane 366.273 m<sup>2</sup> kaders in een vastgoedmarkt waarvan de leegstand eind 2010 9,5% bedroeg voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met uitsluiting van de periferie<sup>2</sup>.

**Figuur 1** plaatst de hoger vermelde cijfers in een tijdsperspectief. Alleen de afname van het

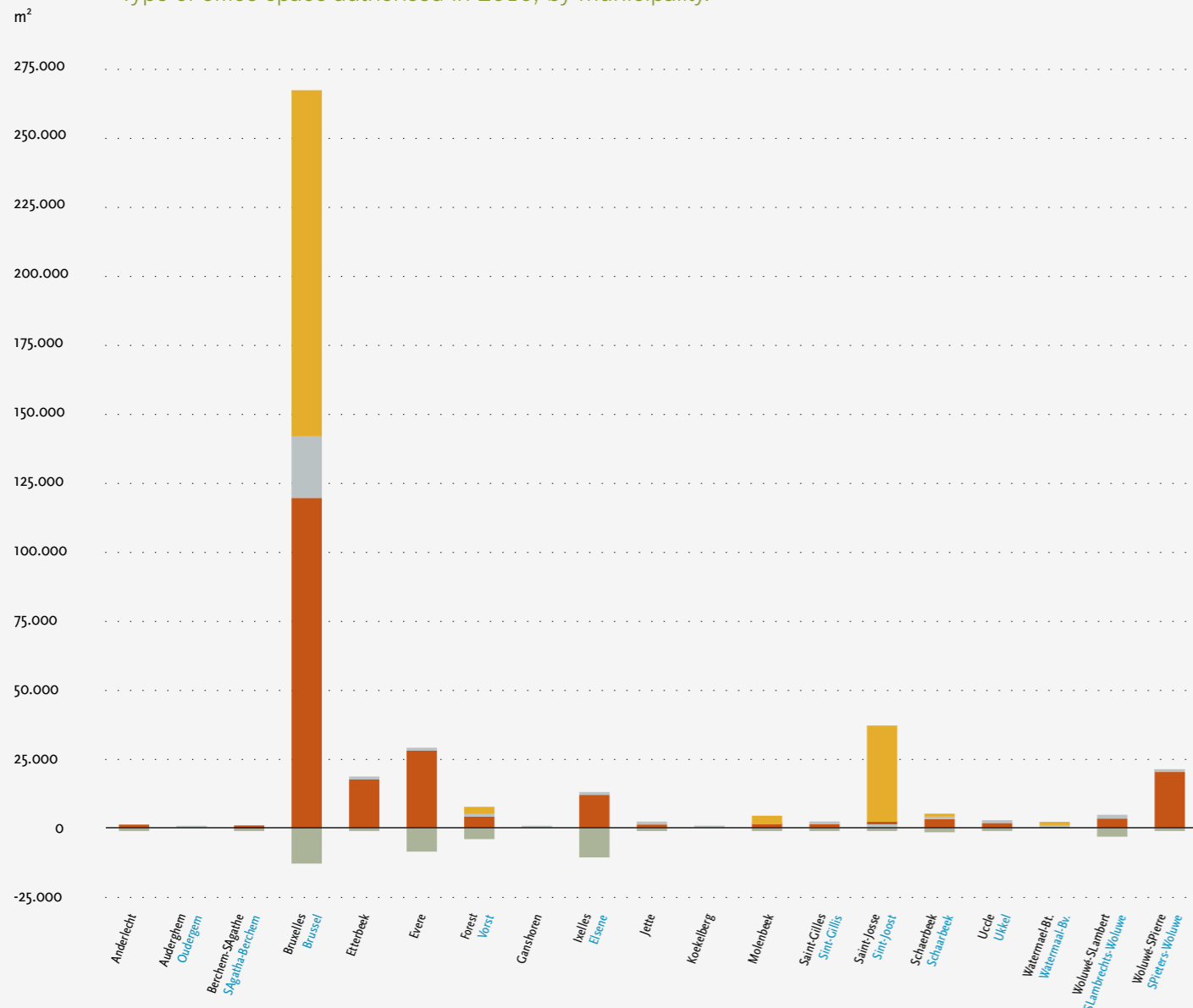
bestaande kantorenpark (-45.466 m<sup>2</sup>) sluit aan op het gemiddelde van de veertien bestudeerde jaren (-42.734 m<sup>2</sup>) en maakt tegelijk een groot verschil met 2009 (uitzonderlijk jaar met -120.289 m<sup>2</sup>). De vraag m.b.t. een eventuele uitputting van de voorraad gemakkelijk converteerbare gebouwen verdient de nodige aandacht en komt aan bod in een specifiek aan dit onderwerp gewijd hoofdstuk dat aangeeft dat daar nog geen sprake van is.

De renovatie van het bestaande kantorenpark (212.766 m<sup>2</sup>) en de toename van de oppervlakten in bestaande gebouwen (31.511 m<sup>2</sup>) blijven onder hun respectievelijk gemiddelde (249.258 m<sup>2</sup> en 49.943 m<sup>2</sup>), terwijl de nieuwe inplantingen (167.462 m<sup>2</sup>) boven het gemiddelde (131.745 m<sup>2</sup>) stijgen.

Die nieuwe inplantingen worden gekenmerkt door hun grootschaligheid, vooral als men weet dat vier vergunningen – alle vier in de Noordwijk gelegen – op zich al 82% van de nieuwe oppervlakten voor hun rekening nemen:

- > Sint-Lazarusplein (Silver Tower),
- > Bolivarlaan (Pole Star, waarvan we al weten dat GDF-Suez er zijn intrek zal nemen),
- > Thurn & Taxis (in het kader van de uiteindelijke verstedelijking van de oude spoorwegsite, waarin de kantoren slechts 34.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen in een vergunning die werd afgeleverd voor meer dan 218.000 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>,
- > en Willebroekkaai (Up Site, waarvan een deel van de kantoren reeds verkocht/verhuurd is). Ook hier vormen de kantoren slechts één luik van het project; de woonfunctie (woontoren) maakt het leeuwendeel uit.

**Fig. 2** Type de superficie de bureaux autorisée en 2010, par commune.  
Type kantooroppervlakte goedgekeurd in 2010, per gemeente.  
Type of office space authorised in 2010, by municipality.



Municipality	Nouvelles implantations > 500 m <sup>2</sup>	Renovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces	Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants	Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants
Anderlecht	0	945*	0	-945*
Auderghem Oudergem	0	0	212	0
Berchem-Sagathe SAgatha-Berchem	0	719	0	-627
Bruxelles Brussel	125.016	119.461	22.567	-13.114
Etterbeek	0	17.428	359	-759
Evere	0	27.865	1.023	-8.480
Forest Vorst	2.466	3.948*	1.127	-3.948*
Ganshoren	0	0	164	0
Ixelles Elsene	0	11.800	854	-10.584
Jette	0	120*	318	-120*
Koekelberg	0	0	135	0
Molenbeek	3.133	313*	0	-313*
Saint-Gilles Sint-Gillis	0	804*	851	-804*
Saint-Josse Sint-Joost	34.787	561*	113	-561*
Schaerbeek Schaarbeek	1.040	2.998	851	-1.468
Uccle Ukkel	0	1.606	946	-379
Watermael-Bt. Watermaal-Bv.	1.020	0	511	0
WoluwéSLambert SLambrechts-Woluwe	0	3.208	1.381	-3.068
WoluwéSPierre SPieters-Woluwe	0	20.990	99	-296
<b>Totaal</b>	<b>167.462</b>	<b>212.766</b>	<b>31.511</b>	<b>-45.466</b>

\* Le faible nombre de permis dans ces communes et leur caractère univoque (conversion uniquement) font apparaître ces chiffres tant dans la rénovation du parc de bureaux existant que dans sa diminution. Het geringe aantal van vergunningen in deze gemeenten en hun eenzijdig karakter (uitsluitend conversie) brengen deze cijfers aan het licht zowel in de renovatie van het bestaande kantorenpark als in zijn inkrimping. In those municipalities, the small number of permits and their unique target (redevelopment only) show identical figures for both renovation and diminution of the existing office stock.

Deze gegevens kunnen vragen oproepen als we kijken naar de nieuwe of recente gerenoveerde oppervlakten in de Noordwijk<sup>4</sup> waarvoor nog geen huurder/koper is gevonden of naar de nog niet aangevatte werkzaamheden voor een ander groot project dat in 2009 een vergunning verkreeg, waarvan de uitvoeringstermijn werd verlengd (TBR-toren – Brussels Tower). Speculatieve promotie is momenteel immers niet meer aan de orde. Tot slot werd er ook een vergunning van 10.000 m<sup>2</sup> uitgereikt in het kader van de uitbreiding van het Justus Lipsius-gebouw (Etterbeeksesteenweg).

De renovatie van het bestaande kantorenpark zonder wijziging in de oppervlakte krijgt een zware klap en gaat van 463.950 m<sup>2</sup> in 2009 naar 212.766 m<sup>2</sup> in 2010. Dit is dus een vermindering met meer dan de helft (54%) van de toegestane oppervlakten, hetgeen misschien op een keerpunt wijst: men ruilt zware of minder zware renovaties in voor conversieprojecten.

**Figuur 2** bevestigt de overheersing van Brussel-Stad, die meer dan twee derden (69%) van de totale toegestane oppervlakten voor haar rekening neemt. Ook Sint-Joost springt in het oog op deze afbeelding als gevolg van de vergunning uitgereikt voor de toren op het Sint-Lazarusplein. Etterbeek, Evere en Sint-Pieters-Woluve vallen eveneens op en registreren elk een vergunning voor de renovatie van een groot kantoorgebouw.

Bekijken we de toename van de oppervlakten in de bestaande gebouwen, eveneens op figuur 2, dan zien we opnieuw het overwicht van Brussel-Stad. De meest significante uitbreiding (10.500 m<sup>2</sup>) is deze toegestaan voor het 'Allianz-project' in het blok De Brouckère / Augustijnen / Laken / Zwaluwen. Verder onthouden we nog twee toenames van 3.000 en 2.500 m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk. Beide projecten vereisen zware sloop- en heropbouwwerkzaamheden. We mogen evenmin vergeten dat de regularisaties op basis van art. 330 § 3 van het BWRO (zie verder) eveneens een rol spelen in de berekening van de toenames. Dit jaar vertegenwoordigen ze 19% van de oppervlakten.

A rather mixed picture emerges from the analysis of the 2010 figures. On the one hand, we cannot fail to note the 167,462 m<sup>2</sup> of new office developments authorised in 2010. This is surprising in the light of the current economic and financial situation, but should be seen in the context of past events. Most of these permits relate to applications made before the crisis deepened. Will these permits, therefore, be implemented? Probably, in the case of the largest of them for which a tenant has already been found, but this question will not be fully answered before 2014, given the time for which permits are valid (2 years) and their possible extension (1 year). On the other hand, 2010 was also marked by a noticeable diminution in the renovation of the existing office stock and, even more significantly, a reduction in office surfaces for redevelopment. These aspects will be described in detail in the pages which follow.

Taken together, the surface areas authorised in 2010 total 366,273 m<sup>2</sup> of offices, representing

a reduction of 12.5% by comparison with 2009. There is also a downward trend in the number of permits: 140 permits were granted in 2010, compared with 173 in 2009, and 201 in 2008.

The 366,273 m<sup>2</sup> authorised should be seen in the context of an office property market in which the vacancy rate stood at 9.5% at the end of 2010 in the Brussels-Capital region, excluding the periphery<sup>2</sup>.

**Figure 1** puts these figures into a long-term perspective. Only the diminution in the existing office stock (-45,466 m<sup>2</sup>) is consistent with the average for the fourteen years studied (-42,734 m<sup>2</sup>), while markedly less dramatic than in 2009 (an exceptional year with -120.289 m<sup>2</sup>). The question of the possible exhaustion of the stock which can readily be redeveloped deserves to be examined; this will be addressed below in a section devoted to this subject which will show that this is not yet the case.

The renovation of the existing office stock

(212,766 m<sup>2</sup>) and the growth in surface areas within existing buildings (31,511 m<sup>2</sup>) are below their respective averages (249,258 m<sup>2</sup> and 49,943 m<sup>2</sup>), while new developments (167,462 m<sup>2</sup>) exceed the average (131,745 m<sup>2</sup>).

These new developments are characterised by their size: four permits, all situated in the Nord district, alone account for 82% of new surfaces:

- > Place Saint-Lazare (Silver Tower),
- > Boulevard Bolivar (Pole Star, which we already know will be occupied by GDF-Suez),
- > Tour & Taxis (as part of the long-term urban development of the former railway site, where offices only represent 34,000 m<sup>2</sup> in a permit granted for more than 218,000 m<sup>2</sup>),
- > and Quai de Willebroeck (Up Site, where some of the offices have already been sold/leased). Here again, offices only represent one aspect of the project, which is predominantly residential (housing tower block).

These data are of concern in the light of the new or recently renovated surfaces which are still

awaiting tenants in the Nord district<sup>4</sup> or of the fact that works have not yet begun on another large-scale project which received a permit, since extended, in 2009 (Tour TBR - Brussels Tower), now that circumstances are no longer propitious for speculative development. Finally, there is also a permit for 10,000 m<sup>2</sup> in relation to the extension of Justus Lipsius (Chaussée d'Etterbeek).

The renovation of the office stock without modification of surface area has been hit hard, declining from 463,950 m<sup>2</sup> in 2009 to 212,766 m<sup>2</sup> in 2010, a diminution of more than half (54%) in the surfaces authorised, which may mark a turning point: more or less major renovation will no doubt be abandoned in favour of redevelopment.

**Figure 2** confirms predominance of Brussels-Town, which recorded more than two-thirds (69%) of the total surfaces authorised. Saint-Josse is again conspicuous in this figure, following the grant of a permit for the tower in Place Saint-Lazare. Etterbeek, Evere and Woluwe-Saint-Pierre also stand out, each having recorded a permit for the renovation of a large office building.

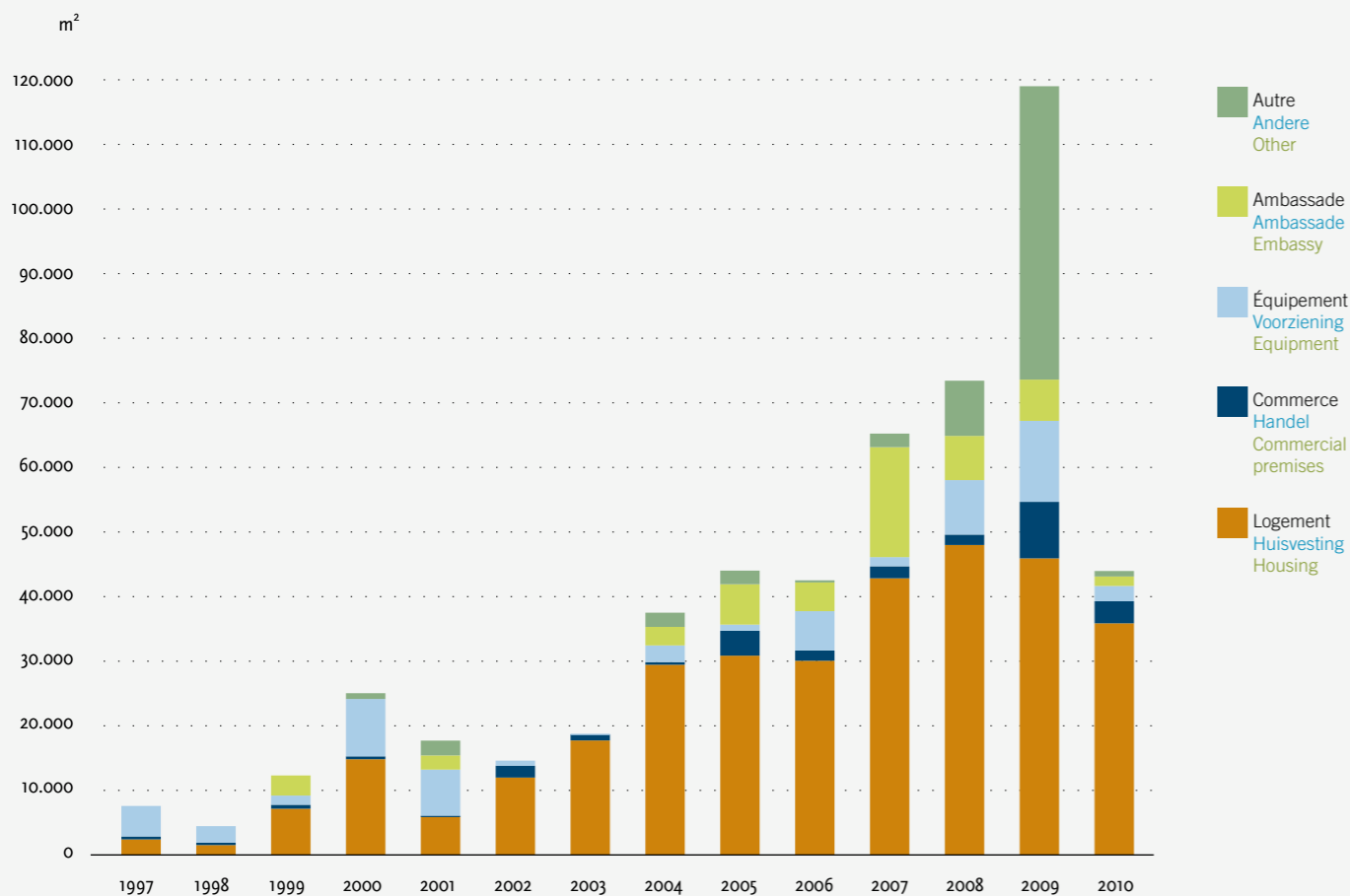
Figure 2 also demonstrates the striking role of Brussels-Town in terms of the expansion in the surface area of existing buildings. The most significant increase is the 10,500 m<sup>2</sup> authorised as part of the Allianz project in the De Brouckère / Augustijnen / Laeken / Hironnelles block. There are also two increases, of 3,000 and 2,500 m<sup>2</sup> respectively, in the Léopold district. These all require major demolition/rebuilding works. It should not be forgotten that regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (see below), this year representing 19% of the increase in surfaces, also affects the calculation.

#### UNE LIMITE À LA CONVERSION DES BUREAUX ?

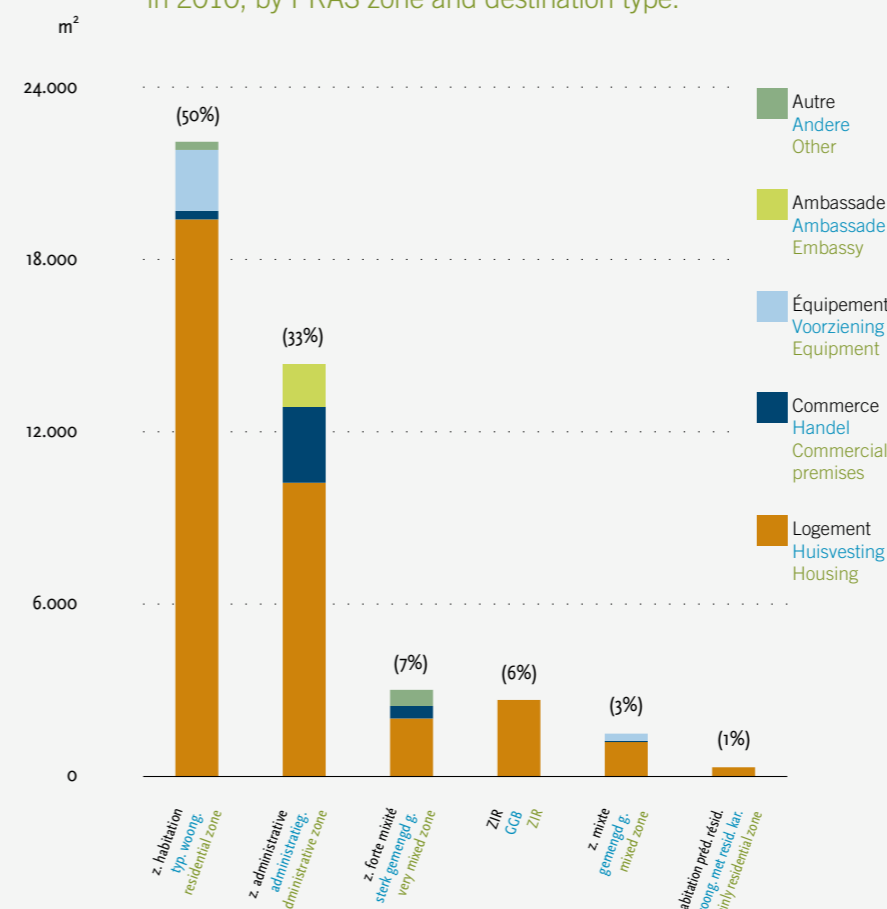
Comme déjà signalé précédemment, la conversion des bureaux enregistre un recul en 2010 et chute par rapport aux trois années précédentes de hausse continue (et plus particulièrement encore en 2009). Les quatre principales conversions recensées en 2010 concernent la transformation en maison de repos d'un immeuble rue Léon Grosjean (Evere), la création de logements chaussée d'Ixelles dans l'ancien siège d'Electrabel / Sibelga ainsi que la démolition de trois immeubles au profit d'une reconstruction en logements square Frère-Orban (quartier Léopold) et rue De Crayer (quartier Louise).

Ce sont donc 43.986 m<sup>2</sup> de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2010, dont 82% à usage de logement (**figure 3**), à comparer aux 118.916 m<sup>2</sup> de conversion autorisés en 2009.

**Fig. 3** Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2010, par type de destination. Toegelaten te converteren kantooroppervlakte van 1997 tot 2010, per bestemmingstype. Office areas for redevelopment authorised from 1997 to 2010, by destination type.



**Fig. 4** Superficie de bureaux à convertir autorisée en 2010, par zone du PRAS et type de destination. Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan in 2010, per gebied van het GBP en per bestemmingstype. Office areas for redevelopment authorised in 2010, by PRAS zone and destination type.



Une telle régression est-elle conjoncturelle ou structurelle ? Ce renversement de tendance serait-il à lier à l'épuisement de la source, c'est-à-dire des immeubles dont les volumes et les contraintes constructives se prêtent à l'aménagement de logements de qualité pour des coûts acceptables ? Dans un chapitre spécifique, nous allons voir que le potentiel reste élevé. Un premier élément de réponse peut cependant être trouvé dans le fait que 62% des surfaces à convertir en logements autorisées entre 1997 et 2010 ont une superficie comprise entre 1.000 et 10.000 m<sup>2</sup>, alors que les immeubles de bureaux de cette dimension ne constituent que 33% du parc de bureaux bruxellois<sup>5</sup>.

Seule une conversion à usage d'ambassade / représentation diplomatique, formellement imposée par le PRAS<sup>6</sup>, a été enregistrée. Les autres équipements concernent la transformation d'un immeuble de bureaux en école (extension d'une école européenne) et une transformation en lieu de culte.

Dix immeubles de bureaux (initialement conçus pour une telle occupation) caractérisent 71% des surfaces converties autorisées en 2010. Le reste concerne plutôt des maisons de maître ou des petites surfaces dans des immeubles à appartements (notamment au rez-de-chaussée), qui retrouvent une fonction résidentielle. La moitié (50%) des conversions autorisées en 2010 sont situées en zone d'habitation au PRAS, 33% le sont en zone administrative et 7% en zone de forte mixité. Ces données sont illustrées par la **figure 4**.

A titre de comparaison, 31% de toutes les superficies converties autorisées de 1999 à 2010<sup>7</sup>, sont situées en zone d'habitation au PRAS. Viennent ensuite la zone administrative (30% des conversions) puis, loin derrière, la zone de forte mixité (15%). Globalement, on peut parler d'un développement relativement modeste des conversions en logements en zone administrative, puisque cette dernière accueille quelque 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux convertis en logements sur 12 ans. Ce phénomène semble toutefois s'accélérer, ce qui montre un changement radical dans le rapport entre les valeurs foncières et immobilières des bureaux et des logements : jusqu'à une période récente, les prix (vente et location) et rendements étaient en effet nettement plus élevés pour les bureaux que pour les logements, ce qui rendait difficile l'abandon de la fonction « bureau » en zone administrative du PRAS.

Si on s'attache à l'âge des bâtiments pour lesquels des conversions ont été autorisées, la **figure 5** montre que 33% des surfaces converties (permis 1997 à 2010) de plus de 1.000 m<sup>2</sup> (ambassades non comptées) concernent des

immeubles construits<sup>8</sup> dans les années '60, 24% concernent des immeubles des années '70 et 15% des immeubles antérieurs à 1950.

Enfin, l'examen systématique<sup>9</sup> de la réalisation (ou non) des permis de conversion de plus de 1.000 m<sup>2</sup> (hors ambassades) démontre un taux de mise en œuvre (travaux en cours ou achevés) de 89%. Le cas non réalisé le plus emblématique à ce jour est celui du siège administratif de Solvay, à Ixelles, mais la totalité du site est désormais mise en vente en vue d'un redéveloppement complet, à « forte prédominance résidentielle »<sup>10</sup>. Pour le reste, soit les permis sont encore valables (éventuellement via prorogation), soit de nouveaux projets de conversion sont à l'étude. En fin de compte, un projet de conversion en logements pour étudiants n'a pas été mené dans sa totalité, l'immeuble gardant une partie de son affectation bureau et un projet a été abandonné. Il n'y a donc que 6.000 m<sup>2</sup> non réalisés sur un total de 332.000 m<sup>2</sup>, qui correspond aux superficies autorisées de conversion supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> pour la période 1997-2010, (non compris les conversions en ambassades et autres représentations diplomatiques). La carte illustre la localisation des permis de conversion concernant des superficies ≥ 500 m<sup>2</sup> délivrés entre 1997 et 2010.

#### EEN LIMIET OP DE CONVERSIE VAN KANTOREN?

Zoals eerder gezegd, daalt de conversie van kantoren in 2010 en vertoont ze een verlaging in vergelijking met de drie voorgaande jaren van continue stijging (met vooral 2009 als uitschieter). De vier voornaamste conversies die in 2010 geregistreerd werden hebben betrekking op het omvormen van een gebouw in de Léon Grosjeanstraat tot een rusthuis (Evere), de inrichting van woningen in het voormalige hoofdkantoor van Electrabel / Sibelga, evenals de sloop van drie gebouwen voor de heropbouw van woningen op de Frère Orbansquare (Leopoldwijk) en De Crayerstraat (Louizawijk).

In 2010 werd dus de conversie van 43.986 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte toegestaan, waarvan 82% voor een woonbestemming (**figuur 3**), tegenover 118.916 m<sup>2</sup> conversie toegestaan in 2009. Is deze terugval conjunctureel of structureel? Houdt deze trendomkeer verband met een uitputting van de bron, dus van gebouwen waarvan de volumes en bouwvereisten zich lenen tot de inrichting van kwalitatieve woningen tegen een aanvaardbare kostprijs? In een specifiek hoofdstuk zullen we zien dat er nog een groot potentieel is. Een eerste element van het antwoord vinden we al in het feit dat 62% van de naar woningen te converteren oppervlakten die tussen 1997 en 2010 werden toegestaan een oppervlakte tussen 1.000 en 10.000 m<sup>2</sup> hebben, terwijl kantoorgebouwen van die afmetingen

slechts 33% van het Brusselse kantorenpark uitmaken<sup>5</sup>.

Er was slechts één conversie naar een bestemming als ambassade / diplomatieke vertegenwoordiging, formeel opgelegd door het GBP<sup>6</sup>. De overige voorzieningen hebben betrekking op de verbouwing van een kantoorgebouw tot hogeschool (uitbreiding van een Europese school) en de verbouwing tot een erediensruimte.

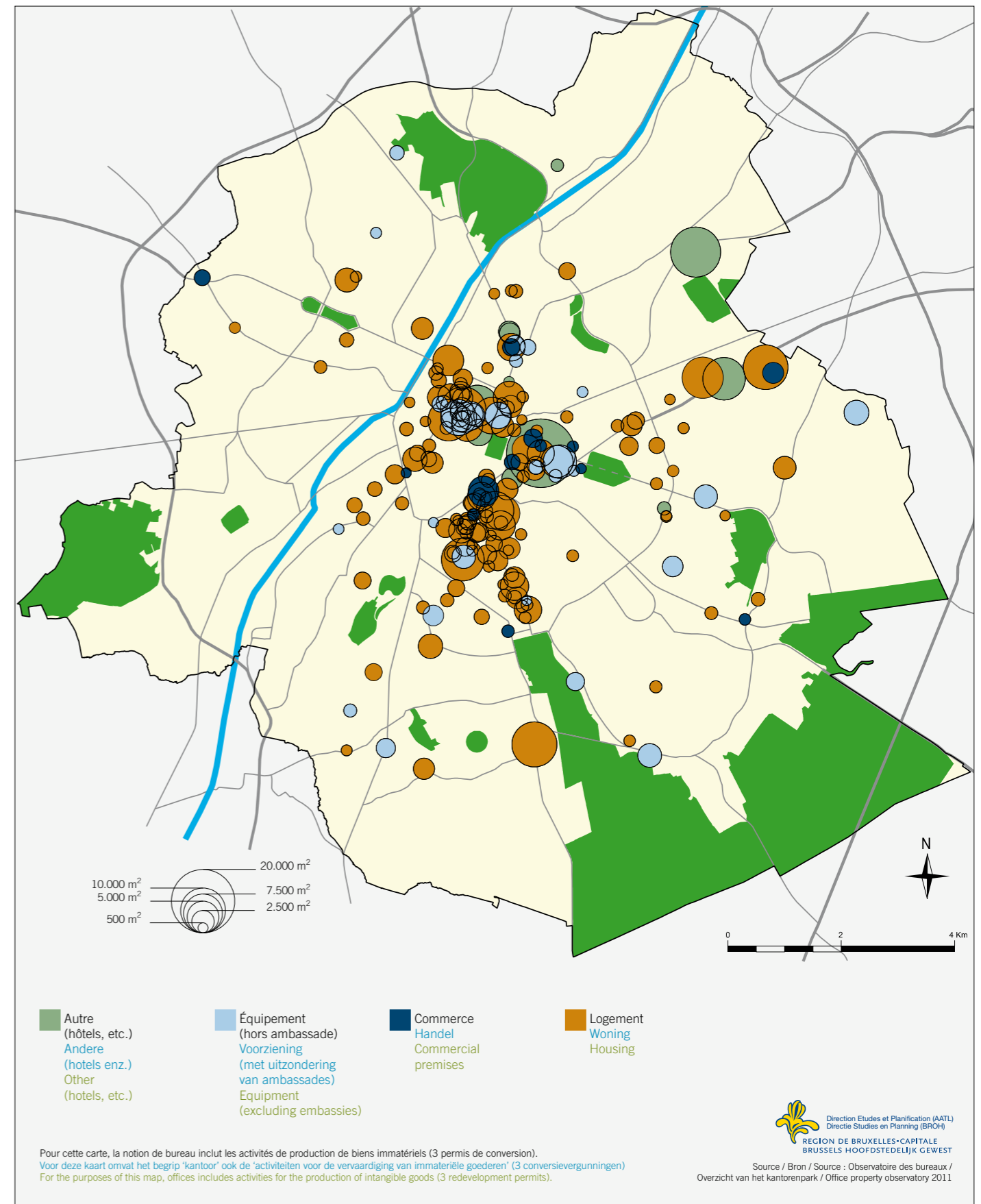
Tien kantoorgebouwen (oorspronkelijk voor die bestemming ontworpen) typeren 71% van de in 2010 toegestane geconverteerde oppervlakten. Voor het overige gaat het veeleer om herenhuisen of kleine oppervlakten in appartementsgebouwen (met name op de benedenverdieping) die hun woonfunctie terugkrijgen. De helft (50%) van de in 2010 toegestane conversies is in een woongebied van het GBP gelegen; 33% ligt in een administratiegebied en 7% in een sterk gemengd gebied. Deze gegevens zijn afgebeeld op **figuur 4**.

Ter vergelijking: 31% van alle geconverteerde oppervlakten toegestaan tussen 1999 en 2010<sup>7</sup> ligt in een woongebied van het GBP. Daarna volgen het administratiegebied (30% van de conversies) en, heel ver daarachter, het sterk gemengd gebied (15%). Globaal genomen kunnen we spreken van een tamelijk bescheiden ontwikkeling van conversies naar woningen in administratiegebieden. Van alle kantoren die naar woningen geconverteerd werden in die 12 jaar is er immers ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> in dergelijk gebied gelegen. Dat fenomeen blijkt zich echter sneller door te zetten, wat wijst op een radicale wijziging in de verhouding tussen de grond- en vastgoedwaarden van kantoren en woningen. Tot voor kort immers waren de prijzen (verkoop en verhuur) en opbrengsten veel hoger voor kantoren dan voor woningen, wat het erg moeilijk maakte om de "kantoorfunctie" in een administratiegebied van het GBP op te geven.

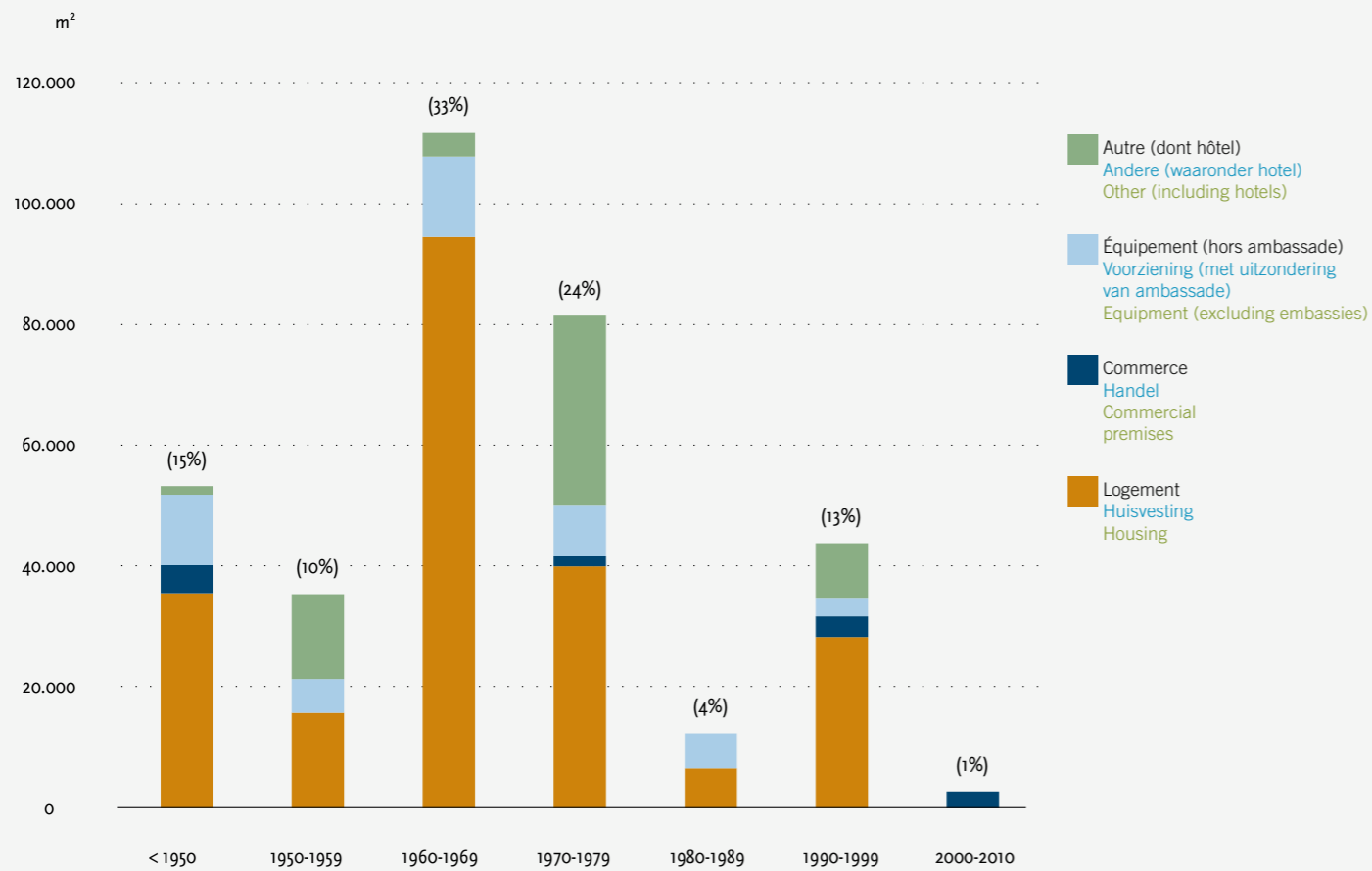
Bekijken we de ouderdom van de gebouwen waarvoor er conversies werden toegestaan, dan zien we op **figuur 5** dat 33% van de geconverteerde oppervlakten (vergunningen 1997 tot 2010) van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> (ambassades niet meegerekend) betrekking heeft op gebouwen opgetrokken<sup>8</sup> in de jaren '60, 24% op gebouwen uit de jaren '70 en 15% op gebouwen van vóór 1950.

Een systematisch onderzoek<sup>9</sup> van de realisatie (of niet-realisatie) van de conversievergunningen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> (behoudens ambassades) wijst op een uitvoeringspercentage van 89% (werkzaamheden voltooid of in uitvoering). Het meest emblematische geval van niet-realisatie tot nu toe is dat van de administratieve zetel van

Superficie de bureaux ≥ 500 m<sup>2</sup> à convertir, autorisée de 1997 à 2010.  
Te converteren kantooroppervlakte ≥ 500 m<sup>2</sup> toegestaan tussen 1997 en 2010.  
Office surfaces ≥ 500 m<sup>2</sup> for redevelopment, authorised between 1997 and 2010.



**Fig. 5** Superficie de bureaux  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup> à convertir, autorisée de 1997 à 2010, selon la date de construction. *Te converteren kantooroppervlakte  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup>, toegestaan tussen 1997 en 2010, volgens het bouwjaar.* Office surfaces  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup> for redevelopment, authorised from 1997 to 2010, by date of construction.



Les conversions de surfaces  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup> représentent 72% du total des conversions (hors ambassades)  
 De conversies van oppervlaktes  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup> vertegenwoordigen 72% van de totale conversies (met uitzondering van de ambassades)  
 The redevelopment of surfaces  $\geq 1.000$  m<sup>2</sup> represents 72% of the total converted (excluding embassies)

Solvay in Elsene. De volledige site staat nu te koop met het oog op een totale herontwikkeling met een "sterk overheersende woonfunctie"<sup>10</sup>. Voor het overige zijn de vergunningen nog geldig (eventueel mits een verlenging), ofwel liggen er nieuwe conversieprojecten ter studie. Een conversieproject tot studentenwoningen werd uiteindelijk niet volledig gerealiseerd en het gebouw behield een deel van zijn kantoorbestemming, terwijl een ander project geschrapt werd. Dit betekent dus dat 6.000 m<sup>2</sup> niet gerealiseerd werd op een totaal van 332.000 m<sup>2</sup>, een totaal dat overeenstemt met de toegestane conversieoppervlakten van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> voor de periode 1997-2010 (met uitsluiting van de conversies naar ambassades en andere diplomatieke vertegenwoordigingen). De kaart toont de lokalisatie van de conversievergunningen voor oppervlakten van  $\geq 500$  m<sup>2</sup> afgeleverd tussen 1997 en 2010.

#### A LIMIT TO OFFICE REDEVELOPMENT?

As we have already mentioned, office redevelopment registered a decline in 2010, falling after three previous years of continuous

increase (most strikingly in 2009). The four main redevelopments recorded in 2010 relate to the conversion of a building in Rue Léon Grosjean (Evere) into a rest home, the creation of housing on the Chaussée d'Ixelles in the former Electrabel/Sibega head offices, and the demolition of three buildings for reconstruction as housing in Square Frère-Orban (Léopold district) and Rue De Crayer (Louise District).

Thus the redevelopment of 43,986 m<sup>2</sup> of offices was authorised in 2010, 82% of which was approved for housing (figure 3), compared to the 118,916 m<sup>2</sup> of redevelopment authorised in 2009. Is this decline cyclical or structural? Could this reversal of the trend be due to the exhaustion of the source, i.e. buildings whose size and construction constraints lend themselves to the development of high-quality housing at an acceptable cost? The potential remains high, as we shall see in a special section below. A part of the answer to this question may lie in the fact that 62% of the surfaces authorised for redevelopment as housing from 1997 to 2010 have a surface area of between 1,000 and 10,000 m<sup>2</sup>, whereas

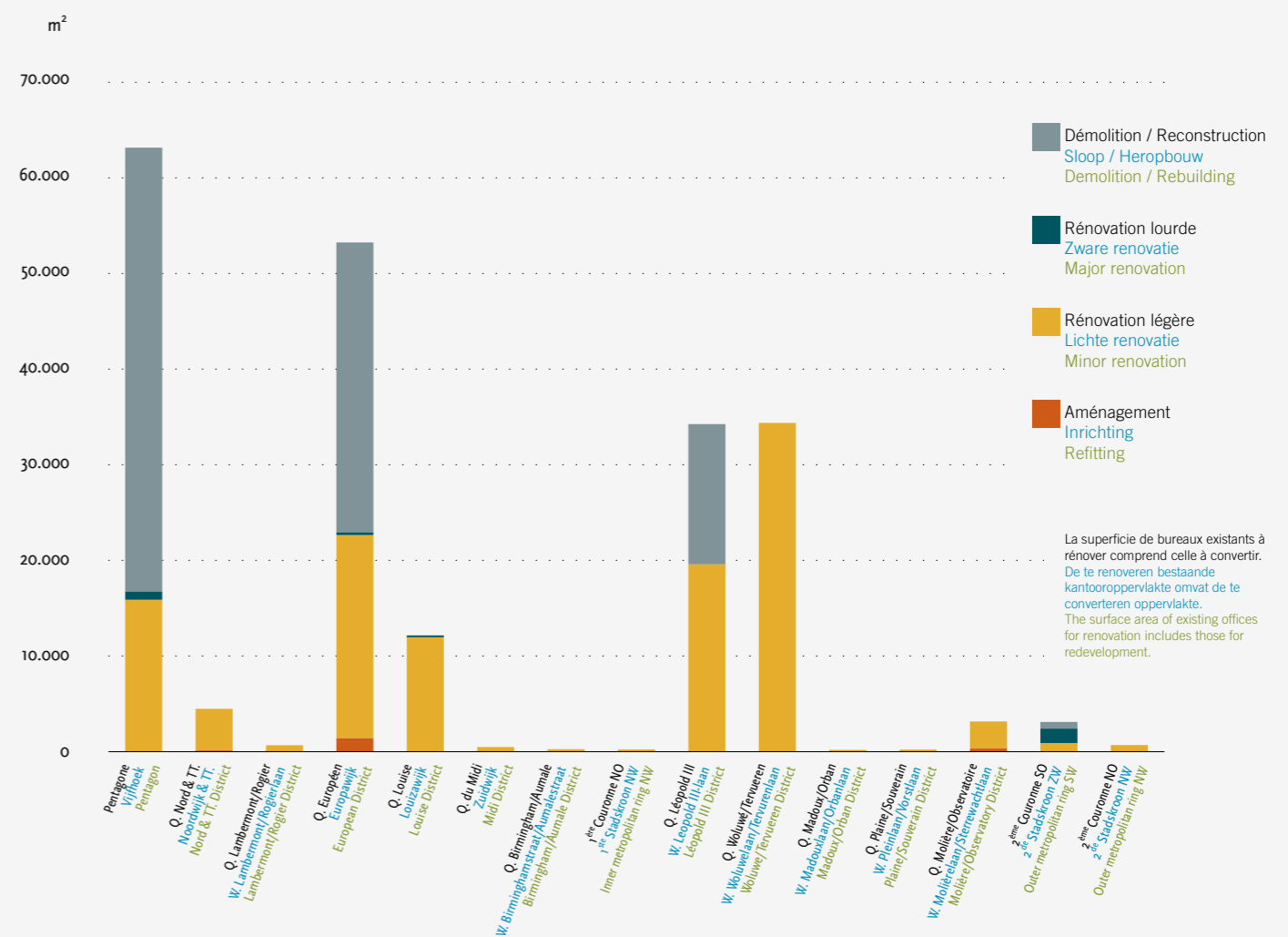
office buildings of this size constitute only 33% of the Brussels office stock<sup>5</sup>.

Only one redevelopment for use as an embassy/diplomatic representation, formally imposed by the PRAS<sup>6</sup>, was recorded. The remaining public facilities concern the conversion of an office building into a school (extension of a European School), and one redevelopment as a place of worship.

Ten office buildings (initially designed for such use) account for 71% of the redeveloped surfaces authorised in 2010. The remainder relates to large town houses or small surface areas in apartment buildings (commonly on the ground floor), which are converted to residential use. Half of the redevelopments (50%) authorised in 2010 are situated in PRAS residential zones, 33% are in administrative zones and 7% in very mixed zones. These data are illustrated in figure 4.

By way of comparison, 31% of all the redeveloped surface areas authorised between 1999 and 2010<sup>7</sup>, are situated in PRAS residential zones. followed by administrative zones (30% of

**Fig. 6** Superficie de bureaux à rénover autorisée en 2010, par type de travaux et selon la localisation en région bruxelloise. *In 2010 toegelaten te renoveren kantooroppervlakte, per type werkzaamheden en volgens de lokalisatie in het brussels gewest.* Office areas for renovation, authorised in 2010, by type of works and location in the brussels region.



redevelopments) with very mixed zones bringing up the rear (15%). Overall, redevelopment as housing is relatively modest in administrative zones, since these areas have seen the conversion of some 50,000 m<sup>2</sup> of offices into housing over a period of 12 years. However, this phenomenon seems to be gaining ground, which demonstrates a radical change in the ratio between the land and property values of offices and housing: until recently, prices (sales and rents) and returns were much higher for offices than for housing, which made it difficult to abandon office use in PRAS administrative zones.

Turning to the age of the buildings authorised for redevelopment, we can see from figure 5 that 33% of the surfaces over 1,000 m<sup>2</sup> redeveloped under permits granted between 1997 and 2010 (excluding embassies) concerned buildings constructed<sup>8</sup> in the 1960s, 24% buildings dating from the 1970s and 15% buildings erected before 1950.

Finally, a systematic analysis<sup>9</sup> of the implementation (or otherwise) of permits for

the redevelopment of surfaces over 1,000 m<sup>2</sup> (excluding embassies) demonstrates that 89% have been implemented (works in progress or completed). The most symbolic case of an unimplemented permit so far is the Solvay administrative headquarters in Ixelles. However, the entire site is now on sale for complete redevelopment with a 'heavy predominance' of residential construction<sup>10</sup>. For the rest, either the permits are still valid (where necessary via extension) or new redevelopment projects are under study. One project for the redevelopment of student housing was not ultimately completed in its entirety, as the building retained some of its office accommodation, and one project was abandoned. Thus only 6,000 m<sup>2</sup> have not been carried out from a total of 332,000 m<sup>2</sup>, which corresponds to the surface areas larger than 1.000 m<sup>2</sup> authorised for redevelopment in the period 1997-2010 (excluding redevelopment as embassies and other diplomatic representations). The map illustrates the location of redevelopment permits granted for surface areas  $\geq 500$  m<sup>2</sup> between 1997 and 2010.

#### L'IMPORTANCE DES TRAVAUX DE DÉMOLITION / RECONSTRUCTION

La localisation des travaux menés dans les immeubles existants (figure 6) met en avant le Pentagone, le Quartier européen et deux quartiers décentralisés, à savoir le boulevard Léopold III et Woluwe / Tervuren. La part des démolitions / reconstructions est significative : 43% des surfaces autorisées. Ce sont notamment les travaux prévus place De Brouckère (Allianz), square Frère-Orban (Fortis), rue de la Fusée (centre Mercure) ou encore rue des Ursulines (Groupe S). Une option aussi radicale que la démolition suivie d'une reconstruction pose question alors que la rénovation est prônée pour des raisons d'ordre écologique et environnemental : un examen plus approfondi serait nécessaire pour juger de ce choix, en prenant en compte la qualité architecturale et fonctionnelle des immeubles.

Parallèlement, on retiendra la part du décentralisé dans les travaux, qui intervient à concurrence de 37% des superficies autorisées, en légère surreprésentation car cette part du

territoire contribue pour 28% au parc total de bureaux. Le Pentagone apparaît lui aussi comme surreprésenté dans les travaux, puisqu'il concentre 30% des superficies autorisées, alors qu'il ne compte que 20% du parc total de bureaux, plus anciens, il est vrai, au centre-ville.

#### DE OMVANG VAN DE SLOOP- EN HEROPBOUWWERKZAAMHEDEN

Wat betreft de lokalisatie van werkzaamheden uitgevoerd in bestaande gebouwen (figuur 6), springen de Vijfhoek en de Europese wijk meteen in het oog, net als twee decentrale wijken, namelijk de Leopold III-laan en Woluwe/Tervuren. De sloop/heropbouw vertegenwoordigt er een significant aandeel: 43% van de toegestane oppervlakten. Het gaat meer bepaald om de geplande werkzaamheden op het De Brouckèreplein (Allianz), de Frère-Orbansquare (Fortis) en in de Raketstraat (Mercure-centrum) en Ursulinenstraat (Groep S). De radicale keuze van een sloop gevolgd door een heropbouw roept vragen op daar waar renovatie aanbevolen wordt om ecologische en milieugerelateerde redenen: daarom is een grondiger onderzoek nodig om deze keuze te beoordelen, waarbij ook

rekening gehouden wordt met de architecturale en functionele kwaliteit van de gebouwen.

Parallel daarmee onthouden we het aandeel van de decentrale zone in de werkzaamheden: deze maakt 37% van de toegestane oppervlakten uit, wat een lichte oververtegenwoordiging is, aangezien dit deel van het territorium voor 28% bijdraagt in het totale kantorenpark. Ook de Vijfhoek lijkt oververtegenwoordigd in de werkzaamheden. Dit gebied concentreert immers 30% van de toegestane oppervlakten, terwijl het slechts 20% uitmaakt van het – weliswaar oudere – kantorenpark in het stadscentrum.

#### THE SCALE OF MAJOR DEMOLITION/REBUILDING WORKS

The location of works carried out in existing buildings (figure 6) highlights the Pentagon, the European district and two decentralised districts: the Boulevard Léopold II and Woluwe/Tervuren. The proportion of demolition/rebuilding is significant, accounting for 43% of the authorised surface areas. These include the works planned at Place De Brouckère

(Allianz), Square Frère-Orban (Fortis), Rue de la Fusée (Mercure centre) and Rue des Ursulines (Groupe S). An option as radical as demolition followed by rebuilding raises questions, given that renovation is encouraged for environmental and ecological reasons; a more detailed investigation would be necessary to understand this choice, taking account of the architectural and functional quality of the buildings.

In parallel, mention should be made of the decentralised portion of the works, which accounts for 37% of the authorised surfaces. This represents a slight over-representation, since this part of the territory accounts for 28% of the total office stock. The Pentagon also appears to be over-represented in these works, concentrating 30% of the surface areas authorised, whereas the city centre only accounts for 20% of total office stock, though it is true that this includes the oldest buildings.

#### TYPE DE PERMIS, TAILLE D'IMMEUBLE ET LOCALISATION

L'examen de la totalité des permis au regard de la taille des immeubles, de leur localisation et

du type de permis est illustré par les figures 7 à 10. La figure 7 montre l'écrasante proportion (80%) des immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, largement influencée par les gros projets déjà cités plus haut (Tour & Taxis, boulevard Bolivar, place Saint-Lazare, quai de Willebroeck, etc.).

Les travaux de construction (comprenant à la fois les nouvelles implantations et les travaux de démolition/reconstruction d'immeubles existants) interviennent à concurrence de 72%. Ce profil diffère nettement de celui de 2009, où ils ne comptaient que pour 9%. Il n'y a pas de demi-mesure en 2010, puisque le solde est quasi totalement dû à la rénovation légère (26%), les rénovations lourdes étant réduites au strict minimum. La figure 8 permet de comparer la nature des travaux d'année en année et met en avant la grande variabilité d'un an à l'autre, souvent liée à quelques gros projets qui influencent considérablement les chiffres<sup>11</sup>. Les immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup> sont donc très majoritaires dans les travaux de rénovation. Les figures 9 et 10 mettent en avant les quartiers où se concentrent les superficies autorisées : sans grande surprise, le Pentagone, le Quartier Nord,

le Quartier Européen et le décentralisé (Léopold III et Woluwé / Tervueren, comme déjà observé plus haut).

#### TYPE VERGUNNING, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOKALISATIE

Het onderzoek van de totale vergunningen in het licht van de grootte van de gebouwen, de lokalisatie en het type van vergunning wordt geïllustreerd door figuren 7 tot 10. Figuur 7 toont het overweldigende aandeel (80%) van de gebouwen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, ruimschoots toe te schrijven aan de eerder vermelde grote projecten (Thurn & Taxis, Boulevard Bolivar, Sint-Lazarusplein, Willebroekkaai enz.).

De bouwwerkzaamheden (die zowel nieuwe inplantingen omvatten als sloop en heropbouw van bestaande gebouwen) nemen 72% voor hun rekening. Dat profiel verschilt sterk met dat van 2009 toen ze slechts 9% vertegenwoordigden. Geen halve maatregelen in 2010, want het saldo is nagenoeg volledig toe te schrijven aan lichte renovatiewerkzaamheden (26%); zware renovaties blijven tot een strikt minimum beperkt. Aan de hand van figuur 8

kunnen we de aard van de werkzaamheden jaar na jaar vergelijken. Die vergelijking wijst op grote verschillen van jaar tot jaar, wat vaak te maken heeft met enkele grote projecten die de cijfers in grote mate beïnvloeden<sup>11</sup>. De gebouwen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> maken dus de overgrote meerderheid uit in de renovatiewerkzaamheden. Op figuren 9 en 10 zien we meteen in welke wijken de toegestane oppervlakten geconcentreerd zijn: weinig verrassend zijn dit de Vijfhoek, de Noordwijk, de Europese wijk en de decentrale zone (Leopold III en Woluwe / Tervuren, zoals eerder vermeld).

#### PERMIT TYPE, BUILDING SIZE AND LOCATION

An examination of all the permits in terms of building size, location and permit type is illustrated by figures 7 to 10. Figure 7 demonstrates the overwhelming proportion (80%) of buildings over 10,000 m<sup>2</sup>, heavily influenced by the major projects mentioned above (Tour & Taxis, Boulevard Bolivar, Place Saint-Lazare, Quai de Willebroeck, etc.).

Construction works (including both new developments and the demolition/rebuilding

Fig. 7 Superficie de bureaux autorisée en 2010, par taille d'immeubles et type de travaux. Goedgekeurde kantooppervlakte in 2010, volgens grootte van de gebouwen en type werkzaamheden. Office space authorised in 2010, by size of buildings and type of works.

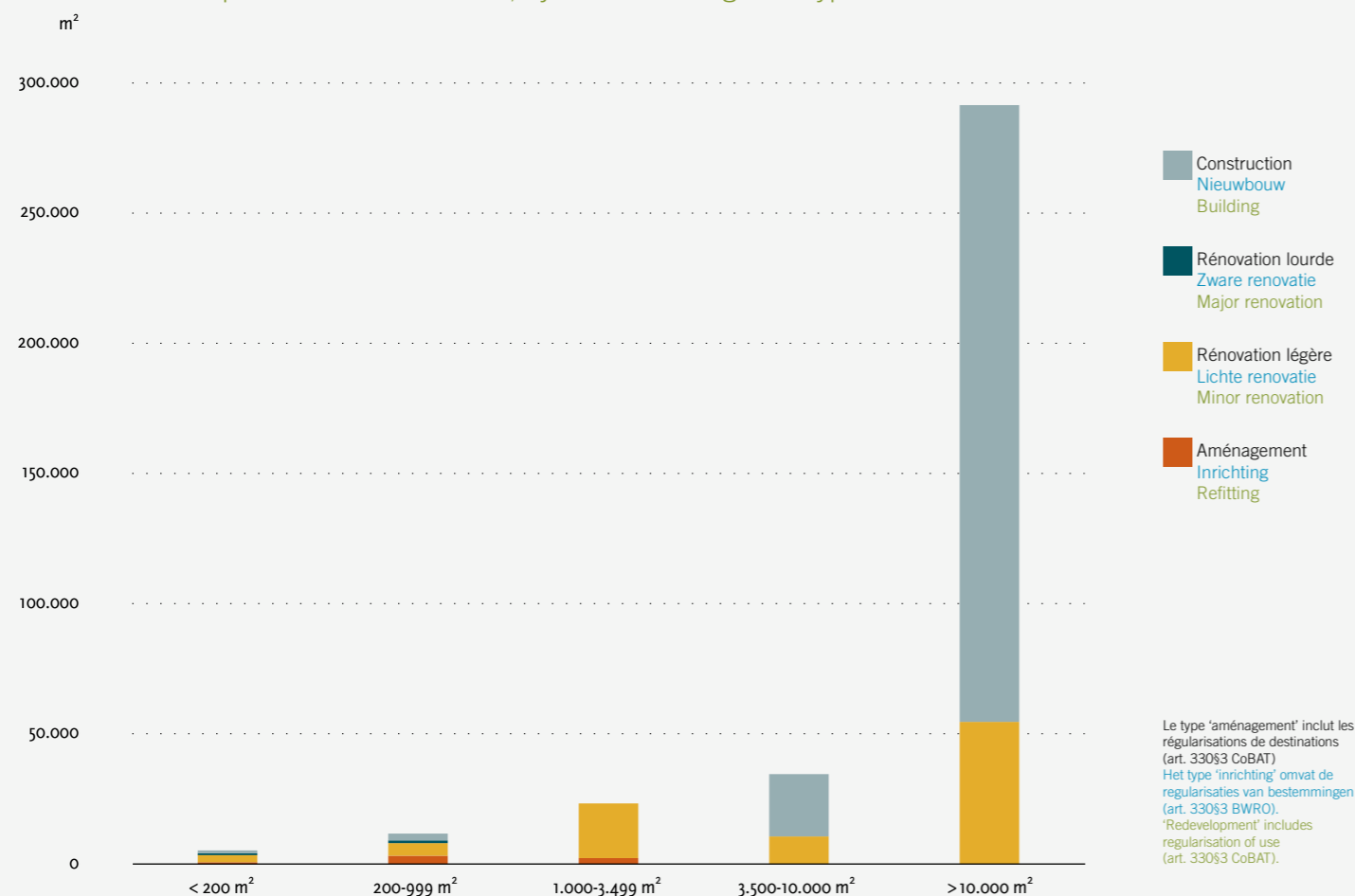
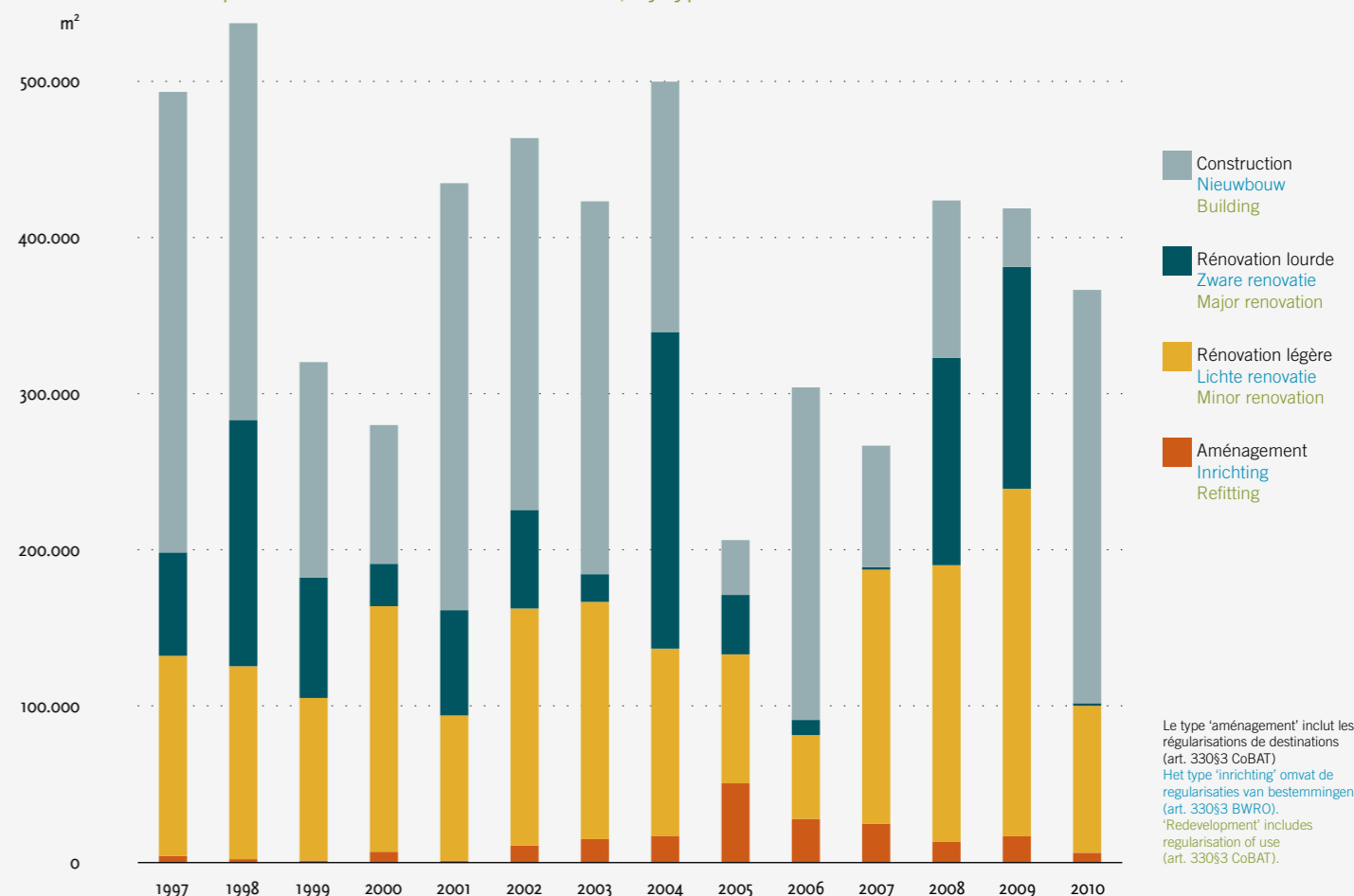
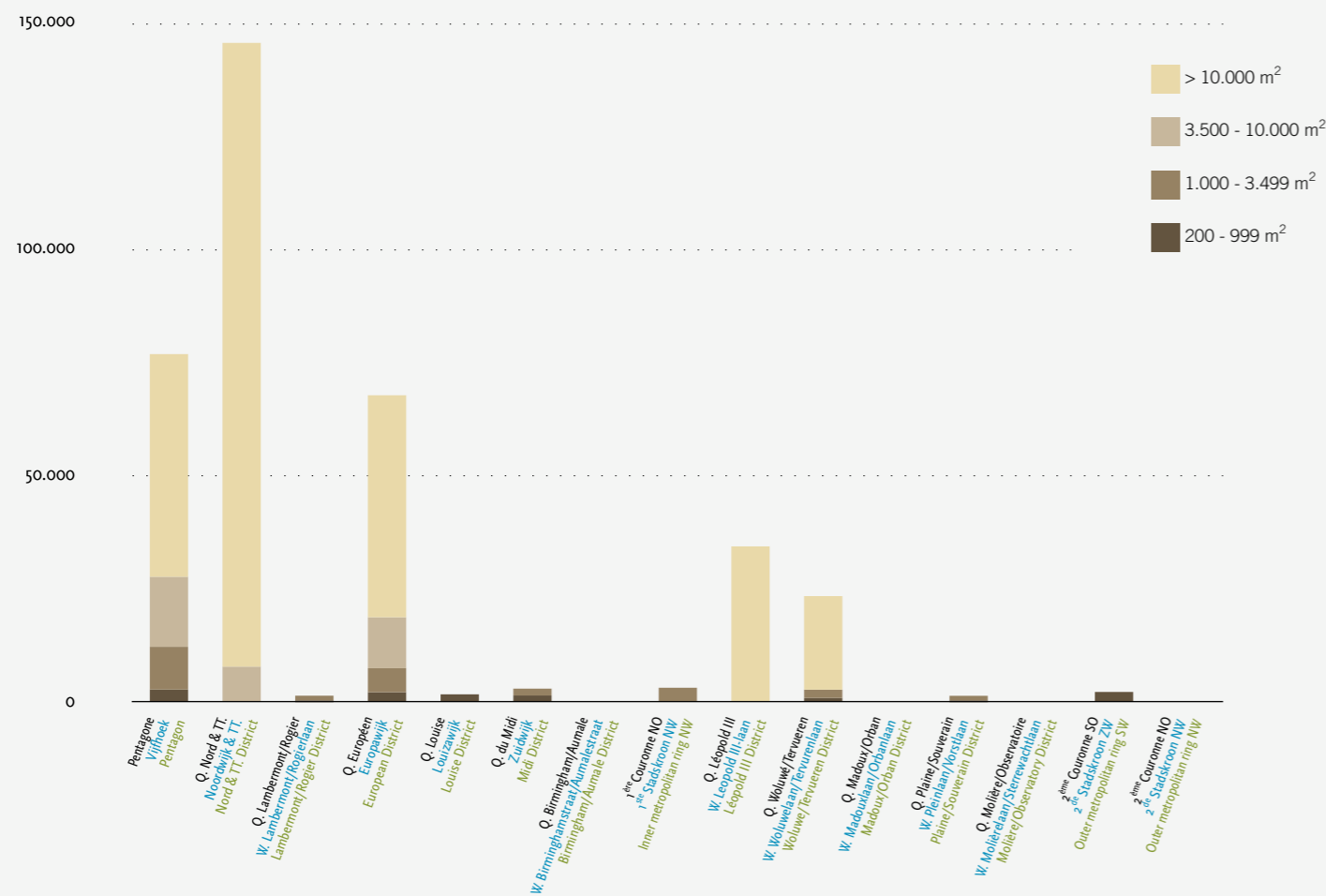


Fig. 8 Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2010, par type de travaux. Kantooppervlakte toegestaan tussen 1997 en 2010, per type van werkzaamheden. Office space authorised from 1997 to 2010, by type of works.

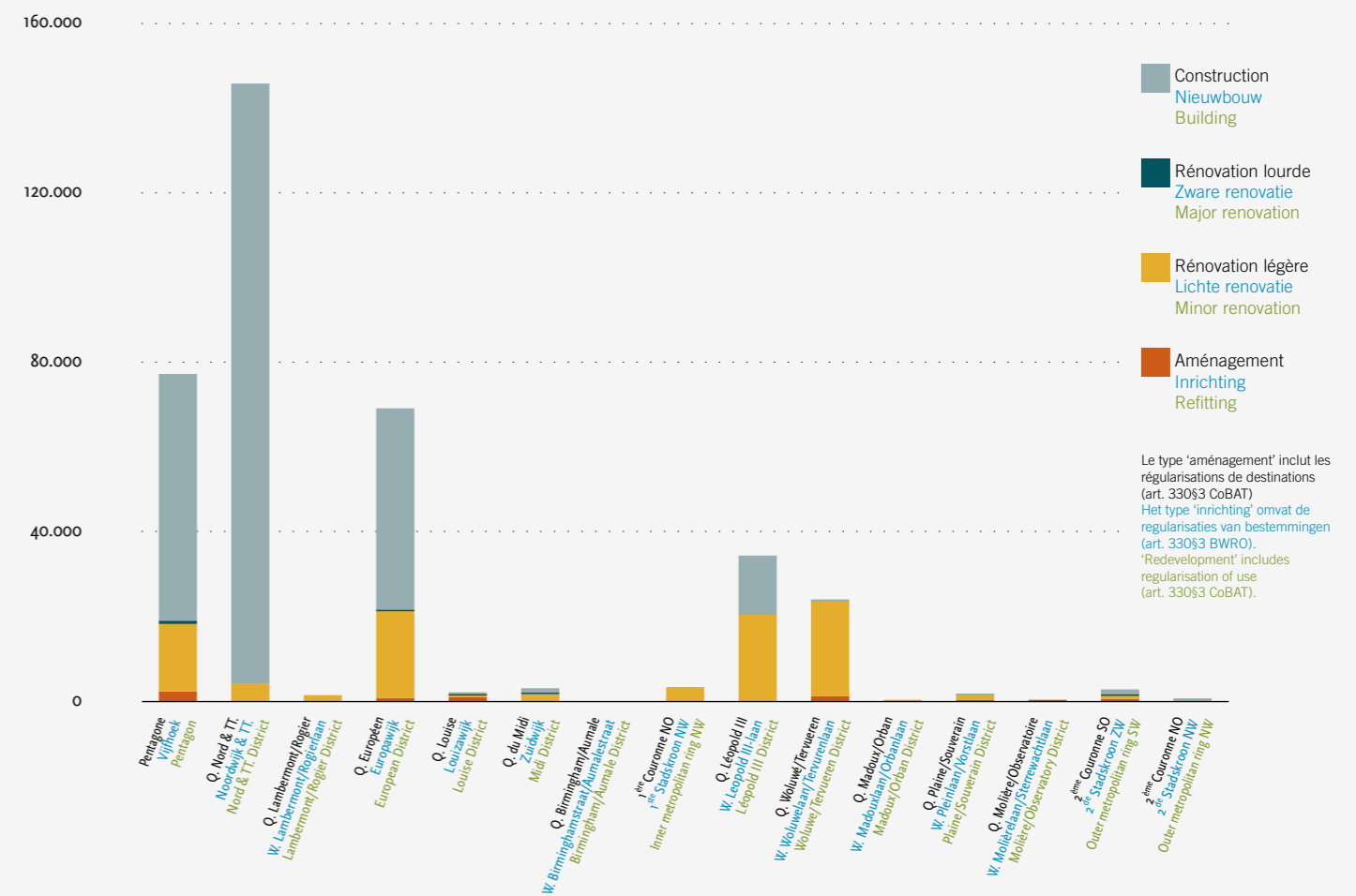




**Fig. 9** Superficie de bureaux autorisée en 2010, par taille d'immeubles et selon leur localisation en région bruxelloise. *Toegelaten kantooroppervlakte in 2010, volgens de grootte en de lokalisatie van de gebouwen in het brussels gewest.* Office space authorised in 2010, according to the size of buildings and their location in the brussels region.



**Fig. 10** Superficie de bureaux autorisée en 2010, par type de travaux et selon leur localisation en région bruxelloise. *Toegelaten kantooroppervlakte in 2010, per type werkzaamheden en volgens hun lokalisatie in het brussels gewest.* Office space authorised in 2010, according to the type of works and their location in the brussels region.



of existing buildings) represent 72% of surfaces authorised. This profile has changed dramatically since 2009, when they only represented 9% of authorised surfaces. There are no half measures in 2010, since the balance consists almost entirely of minor renovation (26%), major renovation being reduced to the strict minimum. **Figure 8** enables us to compare the nature of the works from one year to another, and exposes the great extent to which they vary from year to year, often due to a few major projects which heavily influence the figures<sup>11</sup>. Buildings of more than 10 000 m<sup>2</sup> thus account for the great majority of renovation works. **Figures 9** and **10** highlight the districts in which the authorised surfaces are concentrated: unsurprisingly, the Pentagon, the Nord district, the European district and the decentralised areas (Léopold III and Woluwe / Tervuren, as noted above).

**UN MONTANT (TRÈS) ÉLEVÉ DE CHARGES D'URBANISME**  
Le montant des charges d'urbanisme générées par les permis 2010 est de 17,2 millions d'euros (cf. tableau)<sup>12</sup>. Elles sont dues à 97% aux bureaux, le reste aux activités de production de

biens immatériels. Deux-tiers de ces charges ont été imposées par les Communes, le solde par la Région. Ce montant est le 3<sup>ème</sup> en importance depuis qu'existe l'Observatoire et est évidemment la conséquence des nouvelles constructions autorisées en 2010, qui sont génératrices de charges (contrairement aux rénovations ou aux démolitions / reconstructions sans augmentation des superficies de bureaux). La proportion de superficies pour lesquelles ne figure aucune mention explicite de charges dans le permis s'élève à 12% (cf. **figure 11**). Lorsqu'elle est indiquée dans le permis, la destination des montants perçus via les charges concerne le plus souvent la construction ou rénovation de logements, mais aussi des équipements (salle de sport, salle de théâtre) ou des aménagements d'espaces publics (carrefours, éclairage, etc.).

**EEN (ZEER) HOOG BEDRAG AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN**  
Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten gegenereerd door de vergunningen 2010 komt op 17,2 miljoen euro (zie tabel)<sup>12</sup>. Deze zijn voor 97% toe te schrijven aan de kantoren en voor het overige aan activiteiten voor de vervaardiging

van immateriële goederen. Twee derden van deze lasten werden door de Gemeentes geheven, de rest door het Gewest. Dat bedrag is het op derde na hoogste sinds het bestaan van het Overzicht en is uiteraard het gevolg van de in 2010 toegestane nieuwbouwconstructies die lasten genereren (in tegenstelling tot renovaties of sloop- en heropbouwwerkzaamheden die de kantooroppervlakte niet doen toenemen). Het aandeel oppervlakten waarvoor geen uitdrukkelijke lastenvermelding wordt opgegeven in de vergunning bedraagt 12% (zie **figuur 11**). Indien ze wel in de vergunning vermeld staan, zijn de via de lasten geheven bedragen doorgaans bestemd voor de bouw of renovatie van woningen, maar ook voor voorzieningen (sportzaal, theaterzaal) of voor de inrichting van openbare ruimtes (kruispunten, verlichting enz.).

**A (VERY) HIGH LEVEL OF PLANNING CHARGES**  
The total amount of planning charges generated by 2010 permits is €17.2 million (see table)<sup>12</sup>. 97% of these charges are due to offices, the remainder to the production of intangible goods. Two-thirds of these charges were levied by the municipalities, and the remainder by the Region. This amount is the third highest during the time

in which the Observatory has been published, and is clearly the consequence of the new building projects authorised in 2010, which generate charges (unlike renovation or demolition / rebuilding without increase in office surface). The proportion of surfaces for which there is no explicit mention of charges in the permit stands at 12% (see **figure 11**) Where indicated in the permit, the destination of sums received in the charges relates most often to the construction or renovation of housing, but also to amenities (sport halls, auditoriums) or improvements to public spaces (crossroads, lighting, etc.).

**MIXITÉ**  
La mixité dans les grands immeubles de bureaux reste toujours aussi rare à la conception du projet; elle est souvent réduite à l'exigence d'espaces dits d'animation (bibliothèque, salle de réunions, cafétéria...) qui ne sont accessibles qu'aux occupants ou visiteurs. Ou alors c'est une mixité a postériori, lorsque des rez-de-chaussée n'ont pas trouvé preneur en tant qu'espaces de bureaux. Citons à titre d'exemple la transformation de l'entière dans le quartier Marcel Thiry.

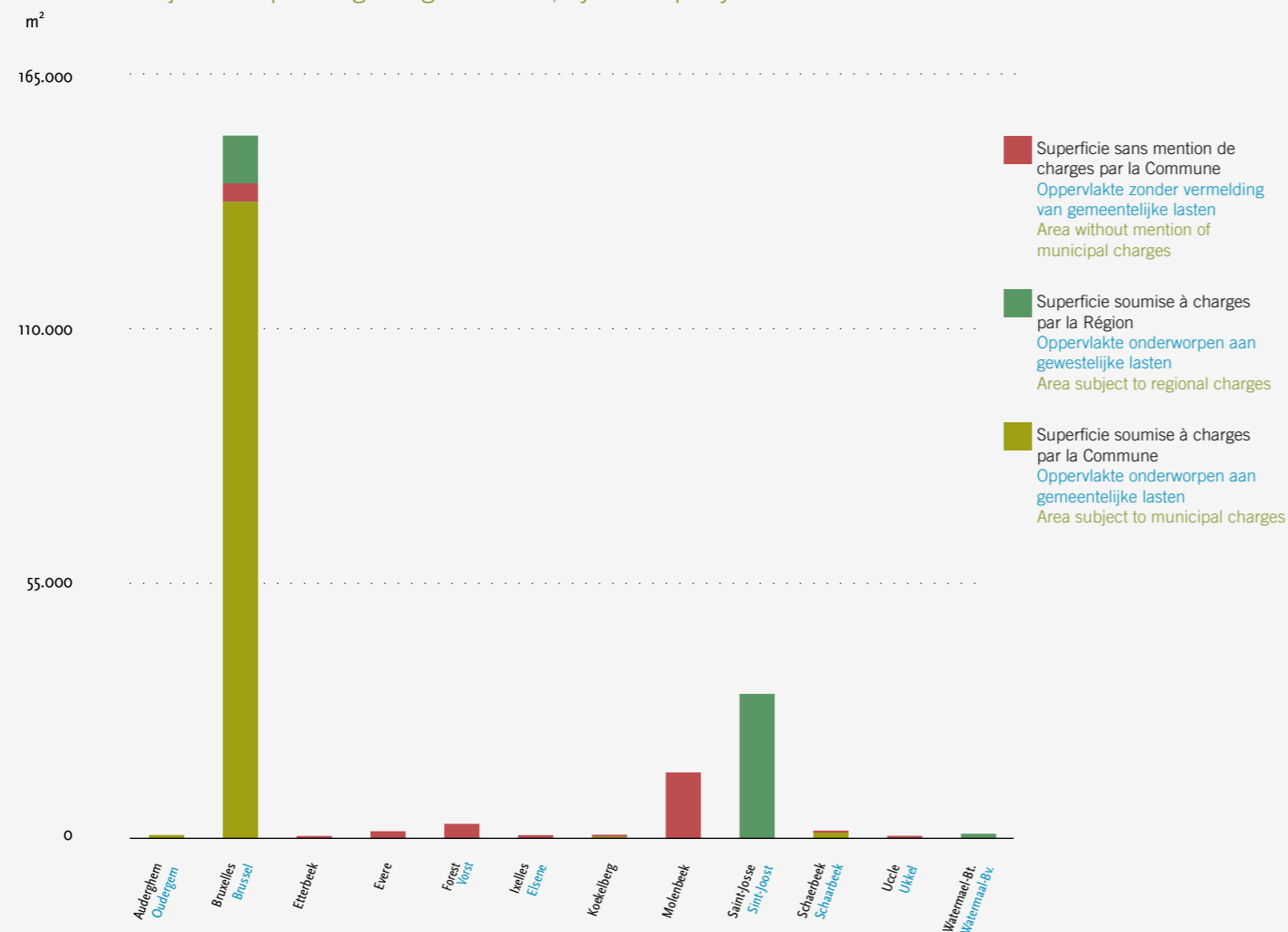
**HET GEMENGD KARAKTER**  
Functievermenging in grote kantoorgebouwen is nog steeds een zeldzaamheid bij het ontwerpen van deze projecten. Vaak blijft de vermenging beperkt tot de opgelegde, zogenaamde animatieruimtes (bibliotheek, vergaderzaal, cafeteria...) die alleen voor de gebruikers of bezoekers toegankelijk zijn. Of anders gebeurt de vermenging pas achteraf indien niemand de benedenverdieping als kantoorruimte wil huren of kopen. Een voorbeeld daarvan is de verbouwing van een volledige benedenverdieping tot fitnessruimte in de Marcel Thiry-wijk.

**MIXED USE**  
Mixed use in large office buildings remains rare at the design stage of a project; it is often reduced to a requirement for activities areas (libraries, meeting rooms, cafeterias etc.) which are only accessible to occupants or visitors. Or mixed use comes about after the event, when a ground floor has failed to find a tenant as office premises. An example is the conversion of a ground floor into a fitness area in the Marcel Thiry district.

**LES ACTEURS EN PRÉSENCE**  
En termes de demandeurs de permis, le secteur des banques et assurances<sup>13</sup> intervient pour 70% dans les surfaces de bureaux autorisées en 2010, suivi de concurrence de 28% par le secteur privé. L'intervention du secteur public belge est de 2% et celle de l'Union Européenne inexistante (cela ne signifie pas qu'elle n'a pas pris d'immeubles en location). L'importance des banques et assurances surprend, elle est même la plus importante depuis que l'Observatoire analyse systématiquement les permis. Elle est majoritairement due aux activités immobilières de AG Real Estate (ex Fortis Real Estate), par exemple square Frère-Orban, ou encore les immeubles Pole Star, Silver Tower et Mercure. Le gros projet du groupe allemand d'assurances Allianz contribue également à cette situation.

**DE AANWEZIGE ACTOREN**  
Wat vergunningsaanvragen betreft, neemt de bank- en verzekeringssector<sup>13</sup> 70% van de in 2010 toegestane kantooroppervlakten voor zijn rekening, gevolgd door de privésector die 28% vertegenwoordigt. Het aandeel van de Belgische overheidssector bedraagt 2% en dat van de Europese Unie is nihil (wat niet betekent dat ze

**Fig. 11** Superficie de bureaux et d'activités de production de biens immatériels soumise en 2010 à charges d'urbanisme, par commune. In 2010 aan stedenbouwkundige lasten onderworpen kantoor- en immateriële goederenoppervlakte, per gemeente. Office and production of intangible goods space subjected to planning charges in 2010, by municipality.



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². Les exemptions motivées sont également comptabilisées. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². De gemotiveerde vrijstellingen werden eveneens in aanmerking genomen. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². Justified exemptions are also taken into account.

Montant (€) des charges d'urbanisme imposées en 2010 par commune et par autorité décidante. Bedrag (€) van de stedenbouwkundige lasten opgelegd in 2010 per gemeente en per beslissende overheid. Amount (€) of planning charges imposed in 2010 by municipality and deciding authority.

	Bureaux Kantoren Offices		Immatériels Immateriële Intangible	
	Commune Gemeente Municipality	Région Gewest Region	Commune Gemeente Municipality	Région Gewest Region
Auderghem Oudergem	2.090	-	-	-
Bruxelles Brussel	11.342.053	1.262.000	578.875	-
Koekelberg	1	-	-	-
Saint-Josse Sint-Joost	-	3.897.875	-	-
Schaerbeek Schaarbeek	30.543	-	-	-
Watermael-Bt. Watermaal-Bv.	-	61.200	-	-
	11.374.687	5.221.075	578.875	-

geen gebouwen huurt). Het grote aandeel van de bank- en verzekeringssector is verrassend; ze haalt zelfs het hoogste percentage sinds het Overzicht de vergunningen systematisch analyseert. Die cijfers zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan de vastgoedactiviteiten van AG Real Estate (vroeger Fortis Real Estate), bijvoorbeeld op de Frère-Orbansquare, of ook het Pole Star-gebouw, de Silver Tower en het Mercure-centrum. Het grote project van de Duitse verzekeringsgroep Allianz speelt eveneens een rol in deze situatie.

#### THE PLAYERS

In terms of applicants for permits, the banking and insurance sector<sup>13</sup> accounts for 70% of the office surfaces authorised in 2010, followed by the private sector (28%). The Belgian public sector accounts for 2% and the European Union for none (this does not mean that it has not leased any buildings). The proportion accounted for by the banking and insurance sector is surprising: it is actually the highest since the Observatory first systematically analysed the permits. It is mainly due to the property activities of AG Real Estate (formerly Fortis Real Estate), for example Square Frère-Orban, or the Pole Star, Silver Tower and Mercure buildings. The large project conducted by the German Allianz group also plays its part.

#### LE STATIONNEMENT

Les ratios de stationnement mesurés cette année sur les travaux de démolition / reconstruction ou sur les constructions neuves de plus de 3.500 m² sont respectivement les suivants :

- > 1 emplacement pour 193 m² de bureaux dans le Pentagone (le RRU prévoit 1 / 200 m² en zone d'accessibilité A qui ne couvre pas la totalité du Pentagone),
- > 1 pour 211 m² dans le quartier Nord (zone d'accessibilité A),
- > 1 pour 127 m² dans le quartier Nord / Tour & Taxis (le RRU 1 prévoit 1 / 100 m² en zone d'accessibilité B),
- > 1 pour 276 m² dans le Quartier Européen (zone d'accessibilité A avec, dans un cas, la possibilité de se garer dans un parking souterrain déjà existant),
- > 1 pour 70 m² dans le quartier Léopold III (zone d'accessibilité C, soit 1 / 60 m², mais avec un important complément de stationnement hors voirie pour le projet concerné).

#### HET PARKEREN

Voor de sloop- en heropbouwwerkzaamheden en nieuwbouwconstructies van meer dan 3.500 m² werden dit jaar respectievelijk de volgende parkeerratio's geregistreerd:

- > 1 parkeerplaats op 193 m² kantoren in de Vijfhoek (de GSV voorziet 1 / 200 m² in toegankelijkheidszone A die niet de volledige Vijfhoek omvat);

- > 1 op 211 m² in de Noordwijk (toegankelijkheidszone A);
- > 1 op 127 m² in de Noordwijk / Thurn & Taxis (de GSV voorziet 1 / 100 m² in toegankelijkheidszone B);
- > 1 op 276 m² in de Europese wijk (toegankelijkheidszone A met, in één geval, de mogelijkheid om te parkeren in een reeds bestaande ondergrondse parkeergarage);
- > 1 op 70 m² in de Leopold III-wijk (toegankelijkheidszone C, zijnde 1 / 60 m², maar met aanzienlijke aanvullende parkeermogelijkheden buiten de openbare weg voor het betreffende project).

#### PARKING

The parking ratios recorded this year for demolition/rebuilding projects and new buildings over 3,500 m² are as follows:

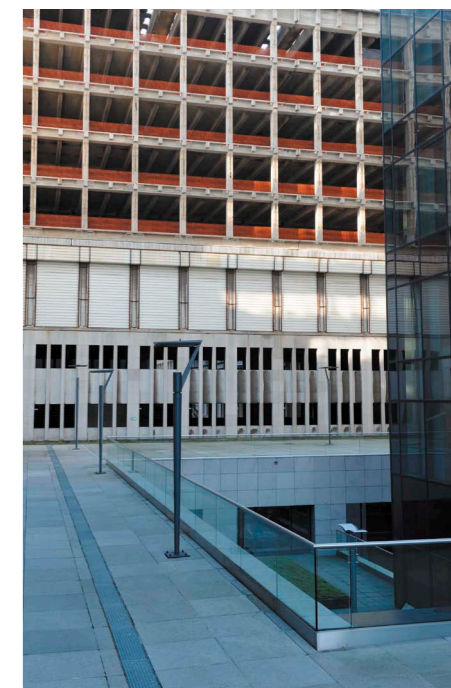
- > 1 parking space per 193 m² of offices in the Pentagon (the RRU allows 1 / 200 m² in accessibility zone A, which does not cover the whole of the Pentagon),
- > 1 per 211 m² in the Nord district (accessibility zone A),
- > 1 per 127 m² in the Nord/Tour & Taxis district (the RRU allows 1 / 100 m² in accessibility zone B),
- > 1 per 276 m² in the European district (accessibility zone A with, in one case, the possibility of parking in a pre-existing underground car park),
- > 1 per 70 m² in the Léopold II district (accessibility zone C, or 1 / 60 m², but with significant off-street parking for the project concerned).

#### L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

65% des nouvelles implantations de bureaux autorisées en 2010 sont situés en zone d'intérêt régional (ZIR 1 - Hélicopter et 6A - Tour & Taxis)<sup>14</sup>. 31% sont situés en zone administrative et le solde (4%) en zone de forte mixité.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS (y compris ses 1er et 2ème projets), 57% des nouvelles implantations de bureaux sont situés en zone administrative, 23% en ZIR et 14% en zone de forte mixité.

Pour la troisième année d'affilée, le solde de la zone à quota du quartier du Midi n'a pas évolué. Aucune superficie de plancher de bureaux neufs n'y a été autorisée en 2010. Le solde reste donc de 93.798 m² de bureaux à autoriser et à réaliser avant toute mobilisation à usage de bureaux des zones de chemin de fer et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé (ZIRAD) du PRAS (prescription 19). D'importants projets sont toujours en gestation, l'un pour l'îlot Bara / Blérot / Spaak (projet Victor, 104.000 m² de bureaux<sup>15</sup>) et l'autre du côté de l'avenue Fonsny (notamment à



l'emplacement de l'ancien tri postal et en couverture des voies de chemin de fer).

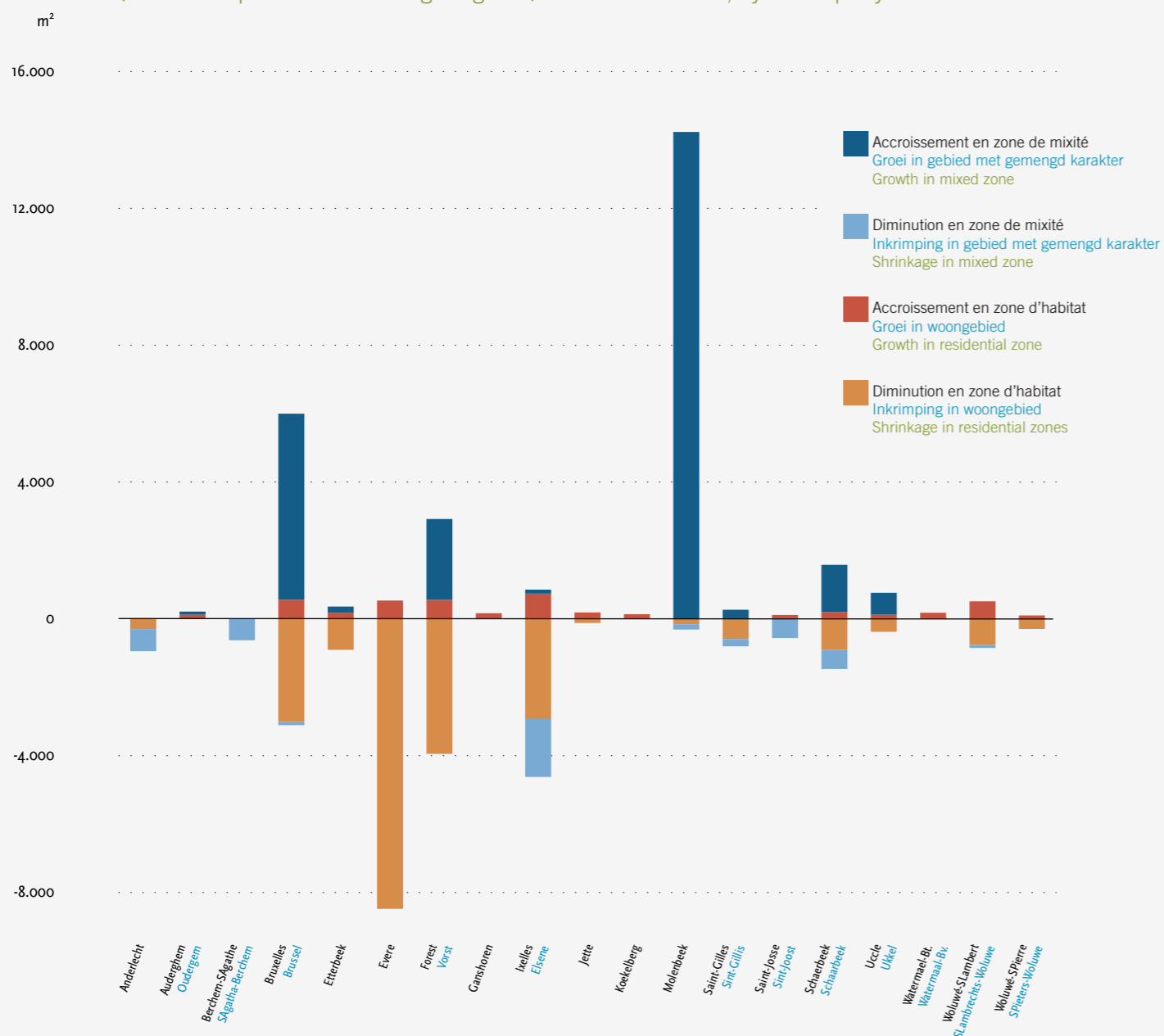
Ces dernières années, on observe la construction / l'aménagement de logements et/ou d'hôtels en zone administrative du PRAS, non seulement à travers la conversion d'immeubles de bureaux obsolètes mais aussi à travers le remplacement de permis bureaux finalement abandonnés. On retiendra par exemple les cas de la rue de Genève à Evere (logements), de la rue Capitaine Crespel à Ixelles (logements), de la rue Royale à Bruxelles (hôtel) ou encore de la rue des Paroissiens (hôtel). Parfois, il ne s'écoule guère plus de quelques mois entre la délivrance des permis bureaux et leur remplacement par des permis logement ou hôtel. Un autre fait marquant est l'absence de mise en œuvre de petites zones administratives du PRAS (héritées de PPAS antérieurs à celui-ci) et la construction de logements dans celles-ci, par exemple à Jette (avenue de l'Exposition Universelle), à Molenbeek-Saint-Jean (boulevard Mettwie / rue des Tamaris), dans le Pentagone (îlot Jacquain / Pélican / Saint-Jean Népomucène / Anvers, rue du Canon)<sup>16</sup>...

#### INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

65% van de in 2010 toegestane nieuwe kantoorinplantingen is in een gebied van gewestelijk belang gelegen (GGB 1 – Heilhaven en 6A – Thurn & Taxis)<sup>14</sup>. 31% ligt in een administratiegebied en de rest (4%) in een sterk gemengd gebied.

Sinds het GBP van kracht werd (inclusief het eerste en tweede ontwerp) is 57% van de nieuwe kantoorinplantingen in administratiegebied

**Fig. 12** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2010, par commune. **KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegelaten in 2010, per gemeente.** CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2010, by municipality.



Les accroissements et diminutions de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA. De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen de KaSTK. The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, show the real extent of the variations within the CaSBA.

gevestigd, 23% in GGB en 14% in sterk gemengd gebied.

Voor het derde jaar op rij is er geen evolutie in het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk. Er werd geen nieuwe kantoorvloeroppervlakte vergund in 2010. Er rest dus nog steeds 93.798 m² te vergunnen en te realiseren kantoorruimte alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (GGBua) van het GBP (voorschrift 19). Twee grootschalige projecten zijn nog steeds op til: één voor het huizenblok Bara / Blérot / Spaak (Project Victor, 104.000 m² kantoren<sup>15</sup>), en een

ander aan de Fonsnylaan (waar vroeger het oude postsorteercentrum was en dat over de sporen heen zou komen).

De laatste jaren stellen we de bouw / inrichting van woningen en/of hotels in administratiegebied van het GBP vast, niet alleen via de conversie van verouderde kantoorgebouwen, maar ook via de vervanging van kantoorvergunningen die uiteindelijk worden opgegeven. Enkele voorbeelden daarvan vinden we in de Genèvestraat in Evere (woningen), de Kapitein Crespelstraat in Elsene (woningen), de Koningsstraat in Brussel (hotel), of ook in de Parochiaanstraat (hotel). Soms verstrijken er

slechts enkele maanden tussen de uitreiking van de kantoorvergunningen en de vervanging ervan door een woning- of hotelvergunning. Een ander markant feit is dat kleine administratiegebieden van het GBP (erfenissen van eerdere GBP's) niet ontwikkeld worden en dat daar woningen opgetrokken worden, bijvoorbeeld in Jette (Wereldtentoonstellingslaan), in Sint-Jans-Molenbeek (Mettewielaan, Tamariskenlaan), in de Vijfhoek (huizenblok Jacquain / Pelikaan / Sint-Jan-Nepomucenus / Antwerpen, Kanonstraat)<sup>16</sup>...

**INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS**  
In 2010 65% of authorised new office

developments were situated in regional interest zones (ZIR 1 - Héliport and 6A - Tour & Taxis)<sup>14</sup>. 31% were situated in administrative zones and the balance (4%) in residential zones.

Since the entry into force of the PRAS (including its first and second drafts), 57% of new office developments have been situated in administrative zones, 23% in ZIR and 14% in very mixed zones.

For the third successive year, the remaining space admissible in the Midi quota zone remains unchanged. No new office surface areas were authorised here in 2010. Hence a further 93,798 m² of offices remain to be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) in the PRAS. (clause 19). Major projects are still on the drawing board, one for the Bara / Blérot / Spaak block (the Viktor project, 104,000 m² of office space<sup>15</sup>) and the other along the Avenue Fonsny (not least on the site of the former postal sorting office and covering the railway tracks).

Recent years have witnessed the construction and development of housing and hotels in PRAS administrative zones, not solely via the redevelopment of obsolete offices but also through the replacement of office permits which were ultimately abandoned. Examples include the Rue de Genève in Evere (housing), the Rue Capitaine Crespel in Ixelles (housing), the Rue Royale in Brussels (hotel) and the Rue des Paroissiens (hotel). Sometimes barely a few months pass between the grant of office permits and their replacement by housing or hotel permits. Another striking fact is the absence of implementation in small PRAS administrative zones (inherited from PPAS which pre-date the PRAS) and the construction of housing in these areas, for example in Jette (Avenue de l'Exposition Universelle), Molenbeek-Saint-Jean (Boulevard Mettwie / Rue des Tamaris), in the Pentagon (Jacquain / Pélican / Saint-Jean Népomucène / Anvers block, Rue du Canon)<sup>16</sup> etc.

### DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES TRÈS LÉGÈREMENT EN BAISSÉ

Chaque délivrance de permis entraîne une mise à jour des soldes de la CaSBA (carte des soldes de bureaux admissibles en zones d'habitat et de mixité<sup>17</sup>). Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes CaSBA résultant de conversions vers d'autres affectations est inférieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de nouvelles autorisations (29.112 m², 51 permis) qu'il n'y a de diminution de surfaces (27.432 m²,

44 permis). Même si la différence est ténue (1.680 m²), c'est là un renversement de tendance par rapport aux années précédentes. La situation est néanmoins fortement influencée par un permis, à Molenbeek, qui concentre à lui seul près de la moitié des surfaces autorisées de bureaux et surtout d'activités de production de biens immatériels. Inversement, Evere attire l'attention en matière de suppression de surfaces de bureaux, résultat de la transformation d'un immeuble de bureaux en seniorie. 85% des nouvelles surfaces autorisées sont en zone de mixité, le reste en zone d'habitat. Ces proportions sont inversées pour les conversions : 83% sont en zone d'habitat et le solde en zone de mixité du PRAS. Le **figure 12** illustre ces tendances par commune. Hormis les cas à Molenbeek et Evere, il y a un certain éparpillement sur le territoire régional.

L'influence des prescriptions générales du PRAS autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et malgré des soldes CaSBA éventuellement négatifs est nulle pour les prescriptions 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés), 0.10 (bâtiments anciens et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité). Seuls deux permis ont été délivrés en 2010 sur base de la clause de sauvegarde 0.9. Leur impact sur la diminution du solde CaSBA disponible est marginal.

On épinglera néanmoins l'intervention sur un bâtiment classé, le château Charle-Albert (1.020 m²). Le permis délivré pour le site de Tour & Taxis (7.600 m² d'activités de production de biens immatériels et 34.250 m² de bureaux) fait quant à lui appel à la prescription 4.4 (en l'absence de PPAS sur une ZIR, ce sont les prescriptions de la zone de forte mixité qui sont d'application). Ces deux cas n'influencent aucun quota de bureaux de la CaSBA.

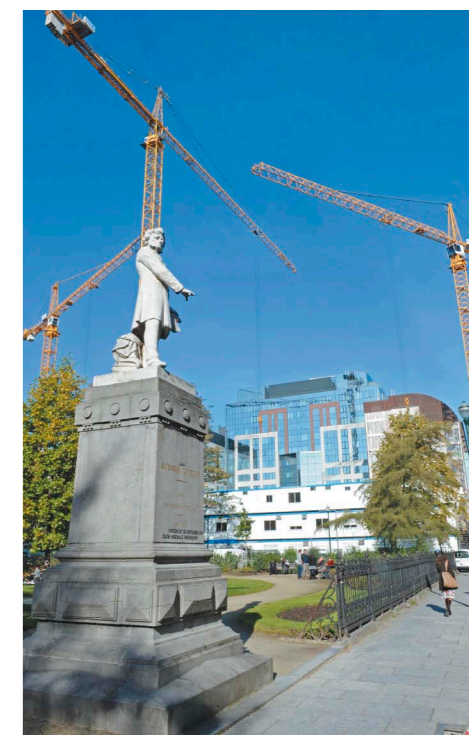
Trois ZIR à quota de bureaux sont concernées par des permis 2010. Le potentiel de la ZIR n°7 'Van Volxem' diminue ainsi de 956 m². La ZIR n°12 'Avenue Louise' enregistre des projets de conversion qui, lorsqu'ils seront réalisés, augmenteront de 2.654 m² le quota disponible pour des bureaux. Enfin, la ZIR Héliport enregistre une diminution de 72.628 m² de son quota, notamment à travers les immeubles Pole Star et Up Site.

### LICHTE DALING VAN DE SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning<sup>17</sup>.

Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de KaSTK-saldi als gevolg van conversies naar andere bestemmingen lager dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, er zijn meer nieuwe vergunningen (29.112 m² - 51 vergunningen) dan oppervlakteverminderingen (27.432 m² - 44 vergunningen). Ook al blijft het verschil beperkt (1.680 m²), toch betekent dit een trendmekeer in vergelijking met voorgaande jaren. Deze situatie wordt echter sterk beïnvloed door één vergunning, in Molenbeek, die op zich al bijna de helft van de toegestane oppervlakten voor kantoren en vooral voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen concentreert. Omgekeerd trekt Evere de aandacht wat betreft de afschaffing van kantooroppervlakten, wat het resultaat is van de verbouwing van een kantoorgebouw tot een rusthuis. 85% van de nieuwe toegestane oppervlakten ligt in gemengd gebied, de rest in woongebied. Voor de conversies zijn die verhoudingen omgekeerd: 83% ligt in woongebied en de rest in gemengd gebied van het GBP. **Figuur 12** toont die tendensen per gemeente. Behoudens de gevallen in Molenbeek en Evere, zien we een zekere versnippering over het gewestelijk grondgebied.

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP, die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, ondanks een eventueel negatief KaSTK-saldo, is nihil voor de voorschriften 0.8 (beschermde of op de bewaarlust ingeschreven gebouwen), 0.10



(gebouwen die werden opgericht vóór 1979 en niet meer uitgebaat zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP) en 4.4 (opsorping van stadskantoren in sterk gemengde gebieden). In 2010 werden slechts twee vergunningen afgeleverd op basis van bewaringsclausule 0.9. De impact daarvan op de vermindering van het KaSTK-saldo is minimaal.

Toch willen we de werkzaamheden aan een beschermd pand, het kasteel Charle-Albert (1.020 m<sup>2</sup>), aanstippen. De vergunning uitgereikt voor de Thurn & Taxis-site (7.600 m<sup>2</sup> aan activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en 34.250 m<sup>2</sup> kantoren) doet op zijn beurt een beroep op voorschrift 4.4 (bij ontstentenis van een BBP in een GGB, zijn de voorschriften voor sterk gemengde gebieden van toepassing). Geen van beide gevallen heeft enige invloed op de kantoorquota van de KaSTK.

Drie GGB met kantoorquotum maken het voorwerp uit van een vergunning in 2010. Het potentieel van GGB nr. 7 'Van Volxem' neemt aldus af met 956 m<sup>2</sup>. In GGB nr. 12 'Louizalaan' bestaan er conversieplannen die, indien ze gerealiseerd worden, het beschikbare kantoorquotum met 2.654 m<sup>2</sup> zullen doen toenemen. Tot slot noteert het GGB Helihaven een vermindering met 72.628 m<sup>2</sup> van zijn quotum, meer bepaald door de gebouwen Pole Star en Up Site.

#### A SLIGHT DECREASE IN THE REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE

Every permit issued results in an update of the balance of the CaSBA, the map of remaining admissible office space in residential and mixed zones<sup>17</sup>). In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the balance of the CASBA as a result of redevelopment for other uses is lower than the diminution in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, there are more new authorisations (29,112 m<sup>2</sup>, 51 permits) than diminutions in surface areas (27,432 m<sup>2</sup> - 44 permits). Although the difference is slight (1,680 m<sup>2</sup>), this nevertheless reverses the trend of the preceding years. The situation is nevertheless heavily influenced by one permit in Molenbeek, which accounts in itself for almost half of the surfaces authorised for offices, and, more particularly, for the production of intangible goods. Conversely, Evere also stands out for the diminution of office surfaces as a result of the redevelopment of an office building as a nursing and rest home. 85% of these new authorised surfaces are in mixed zones, the remainder being in residential zones. These proportions are reversed for redevelopment projects: 83% are in residential zones, and the balance are in PRAS mixed zones. **Figure 12** illustrates these trends per municipality. Apart from the cases of Molenbeek

and Evere, there is a degree of fragmentation across the territory of the Region. The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balances, is nil in respect of provisions 0.8 (classified or protected buildings), 0.10 (old buildings in disuse during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones). Only two permits were issued in 2010 under the protection clause 0.9. Their impact on the diminution in the available CASBA balance is marginal.

Attention should nevertheless be drawn to the work on a classified building, the Château Charle-Albert (1.020 m<sup>2</sup>). The permit for the Tour & Taxis site (7,600 m<sup>2</sup> of for the production of intangible goods and 34,250 m<sup>2</sup> for office use) was granted under clause 4.4 (in the of absence of a PPAS on a ZIR, the clauses for very mixed zones apply). These two cases have no influence on any CaSBA office quota.

Three ZIRs with office quotas are concerned by 2010 permits. The outstanding balance in the ZIR no 7, 'Van Volxem', is thereby reduced by 956 m<sup>2</sup>. The ZIR No 12, 'Avenue Louise', recorded redevelopment projects which, when complete, will result in an increase of 2,654 m<sup>2</sup> in the admissible balance for office use. Finally, the quota in the ZIR Hélicopter fell by 72,628 m<sup>2</sup>, in part because of the Pole Star and Up Site buildings.

#### RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'art 330§3 du CoBAT (qui vise les changements d'affectation effectués sans travaux avant 1992) concernent 6.094 m<sup>2</sup> de bureaux (12 permis), dont 18% situés en zone administrative et 58% en zone d'habitation. Les superficies régularisées sont situées dans des maisons, hôtels de maître, immeubles à appartements, etc. et relèvent donc d'anciennes mutations fonctionnelles qui ne nécessitaient pas de permis (selon le CoBAT) avant 1992.

115.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été régularisés depuis la mise en œuvre de cette possibilité prévue par l'ordonnance du 18 juillet 2002. 44% de ces surfaces se trouvant en zone administrative, cette possibilité de régularisation prend davantage la forme d'une sécurité juridique (particulièrement en cas de mise en vente de l'immeuble), que celle d'une autorisation réglementaire d'aménagement du territoire (bureaux en zone administrative). 24% des régularisations sont quant à elles situées en zone d'habitation.

#### REGULARISATIONS

De regularisaties op basis van art. 330§3 van het BWRO (bestemmingswijzigingen zonder werkzaamheden uitgevoerd vóór 1992) zijn goed

voor 6.094 m<sup>2</sup> kantoren (12 vergunningen), waarvan 18% in administratiegebied ligt en 58% in woongebied. De geregulariseerde oppervlakten bevinden zich in huizen, herenhuizen, appartementsgebouwen enz. en ressorteren dus onder oude bestemmingswijzigingen waarvoor (volgens het BWRO) geen vergunning nodig was vóór 1992.

Sinds de invoering van deze mogelijkheid door de ordonnantie van 18 juli 2002 werd 115.000 m<sup>2</sup> aan kantooroppervlakte geregulariseerd. Daarvan is 44% in administratiegebied gelegen: deze regularisatiemogelijkheid neemt veelvuldig de vorm aan van een bepaalde rechtszekerheid (vooral bij de verkoop van het gebouw), dan van een verordenende toestemming voor de inrichting van het grondgebied (kantoren in administratiegebied). Daarnaast bevindt 24% van de regularisaties zich in woongebied.

#### REGULARISATIONS

Regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (which covers changes in use without works before 1992) affected some 6,094 m<sup>2</sup> of offices (12 permits), of which 18% were situated in administrative zones and 58% in residential zones. The regularised surfaces are situated in houses, up-market town houses, apartment buildings etc. and thus cover changes of use which did not require a permit (under the CoBAT) before 1992.

115,000 m<sup>2</sup> of office space have been regularised since the measure was introduced by the order of 18 July 2002. As 44% of these surfaces are in administrative zones, this option for regularisation is more a matter of legal security (particularly where the building is offered for sale) than of regulatory planning authorisation (as the offices are in administrative zones). 24% of regularisations are in residential zones.

#### LES ACTIVITÉS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS

24.733 m<sup>2</sup> d'activités de production de biens immatériels ont été autorisés en 2010 (11 permis). Il s'agit en très grande partie des nouvelles surfaces autorisées sur le site de Tour & Taxis (7.600 m<sup>2</sup>), de la régularisation des activités dans un ancien bâtiment industriel à Molenbeek (ex-entrepôt Belle-Vue, 11.100 m<sup>2</sup>) et du changement d'affectation d'un ancien atelier, dans le Pentagone Ouest (3.100 m<sup>2</sup>). 61% des surfaces font l'objet d'une rénovation légère, le solde relevant de travaux de construction.

On retiendra cette année la démolition de deux bâtiments (18.000 m<sup>2</sup>) de l'ancien site de Hewlett-Packard à Haren / Evere. Deux permis de démolition ont été octroyés pour ce lieu qui, à court ou moyen terme, devrait accueillir



des activités de nature commerciale (grand commerce spécialisé).

Les 23.000 m<sup>2</sup> de nouvelles implantations d'activités de production de biens immatériels autorisées en 2010 représentent 8% du total pour cette destination immobilière depuis 1999<sup>18</sup>. Le rapport entre les nouvelles implantations, d'une part, d'activités de production de biens immatériels et, d'autre part, de bureaux est de 22% sur le même laps de temps.

#### DE ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

In 2010 werd 24.733 m<sup>2</sup> voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen toegestaan (11 vergunningen). Het gaat hoofdzakelijk om nieuwe toegestane oppervlakten op de Thurn & Taxisite (7.600 m<sup>2</sup>), de regularisatie van activiteiten in een oud industrieel gebouw in Molenbeek (voormalige opslagplaats Belle-Vue, 11.100 m<sup>2</sup>) en om de bestemmingswijziging van een voormalig atelier in de westelijke Vijfhoek (3.100 m<sup>2</sup>). 61% van

de oppervlakten werd licht gerenoveerd, in de overige gevallen betreft het nieuwbouw.

Voor dit jaar onthouden we de sloop van twee gebouwen (18.000 m<sup>2</sup>) op de voormalige Hewlett-Packardsite in Haren / Evere. Er werden twee sloopvergunningen uitgereikt voor deze vestiging waar, op korte of middellange termijn, activiteiten van commerciële aard (grote speciaalzaak) zouden ondergebracht worden.

De in 2010 toegestane 23.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe inplantingen voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vertegenwoordigen 8% van het totaal voor deze vastgoedbestemming sinds 1999<sup>18</sup>. De verhouding tussen de nieuwe inplantingen voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen enerzijds en voor kantoren anderzijds bedraagt 22% voor diezelfde tijdsspanne.

#### THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

24,733 m<sup>2</sup> of space was authorised for the production of intangible goods in 2010 (11 permits). This largely consists of new surfaces

authorised on the Tour & Taxis site (7,600 m<sup>2</sup>), the regularisation of activities in a former industrial building in Molenbeek (the former Belle-Vue warehouse, 11,100 m<sup>2</sup>) and the change of use of former workshop in the West Pentagon (3,100 m<sup>2</sup>). 61% of these surfaces were the subject of minor renovation, the rest being building works.

This year sees the demolition of two buildings (18,000 m<sup>2</sup>) on the former Hewlett-Packard site in Haren/Evere. Two demolition permits were granted for this site, which will welcome retail activities in the short or medium term (large-scale specialist retail).

The 23,000 m<sup>2</sup> of new developments for the production of intangible goods authorised in 2010 represent 8% of the total surface area allocated to this purpose since 1999<sup>18</sup>. The ratio between the new developments on the one hand, and offices on the other is 22% over the same period of time.

# Pipeline Pipeline Pipeline



Le pipeline traduit l'état d'avancement des projets et surtout leur arrivée sur le marché à court terme<sup>19</sup>, que leur occupant soit connu ou non.

Le pipeline est estimé à 91.000 m<sup>2</sup> pour l'année 2011. Il n'est guère alimenté par les permis de 2007 : soit les travaux sont terminés et les immeubles livrés avant 2011, soit il s'agissait de régularisations, donc sans travaux, soit les projets ont été abandonnés. Quant aux permis 2008, certains d'entre eux ont déjà été remplacés par de nouveaux permis pour une destination autre que les bureaux (39.000 m<sup>2</sup>), soit les travaux sont terminés et livrés avant 2011 (notamment les nombreuses rénovations légères autorisées cette année-là), tandis que les travaux de rénovation lourde et de construction ne sont pas encore terminés (le siège de Fortis qui sortira plutôt du pipeline 2012, le Conseil de l'Union Européenne, dont la fin des travaux est prévue pour 2013). 2009 est caractérisé par trois permis de plus de 60.000 m<sup>2</sup> : la Banque Nationale, où la durée des travaux s'étalera sur près de 5 ans étant donné que l'immeuble reste occupé durant les travaux, la tour TBR – Brussels Tower dont les travaux n'ont pas commencé et enfin

les bâtiments D et F du projet Belair (ex Cité Administrative), en cours de travaux.

Le pipeline ne peut être comparé à la vacance disponible (telle qu'elle a été calculée dans le numéro précédent de l'Observatoire) pour deux raisons. La première, c'est que la vacance n'est pas liée à l'existence d'un permis. Ainsi, un immeuble quitté par ses occupants et tout de suite remis sur le marché (sans travaux nécessitant permis) ne figurera pas dans le pipeline mais bien dans la vacance. La seconde raison relève de la source d'information de la vacance : à savoir les agents immobiliers ou les propriétaires des immeubles désireux de trouver un occupant. Les occupations pour compte propre, les transactions déjà finalisées avant livraison du bâtiment et les transactions hors champ d'action des agences immobilières ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline calculé dans cet observatoire.

Pour résumer la démarche, l'enregistrement des permis dans l'Observatoire constitue l'entrée dans le pipeline, puis vient le suivi de leur mise en œuvre (progression dans le pipeline) et enfin l'extrémité du pipeline (qui correspond à la fin des parachèvements),

laquelle est illustrée par le tableau ci-dessous. L'étape suivante, une fois que l'immeuble est à disposition, est enregistrée par le service *Inventimmo* de la SDRB (pour autant que l'immeuble soit mis en vente ou en location).

De pipeline schetst de evolutie van de projecten die in uitvoering zijn en vooral ook van hun lancering op de markt op korte termijn<sup>19</sup>, ongeacht of de toekomstige gebruiker al dan niet gekend is.

Voor 2011 wordt de pipeline op 91.000 m<sup>2</sup> geschat. De vergunningen van 2007 spelen daarin geen rol van betekenis meer: ofwel zijn de werkzaamheden voltooid en werden de gebouwen vóór 2011 opgeleverd, ofwel ging het om regularisaties (waarvoor dus geen werkzaamheden werden uitgevoerd), ofwel werden de projecten opgegeven. Wat betreft de vergunningen van 2008, werden sommige al vervangen door nieuwe vergunningen voor een andere bestemming dan kantoren (39.000 m<sup>2</sup>), ofwel zijn de werkzaamheden voltooid en werden de gebouwen vóór 2011 opgeleverd (met name de talrijke lichte renovaties die dat jaar werden toegestaan), terwijl de zware renovaties en bouwwerkzaamheden

nog niet klaar zijn (de zetel van Fortis zal veeleer in 2012 uit de pipeline komen, de werkzaamheden voor de Raad van de Europese Unie zijn dan weer voor 2013 gepland). 2009 wordt gekenmerkt door drie vergunningen van meer dan 60.000 m<sup>2</sup>: de Nationale Bank waarvan de werkzaamheden over meer dan 5 jaar gespreid zullen worden aangezien het gebouw in gebruik blijft tijdens de uitvoering ervan, de TBR-toren Brussels Tower waarvan de werkzaamheden niet gestart zijn en tot slot de gebouwen D en F van het Belair-project (voormalig Rijksadministratief Centrum) die in opbouw zijn.

De pipeline kan niet vergeleken worden met de beschikbare leegstaande oppervlakten (zoals die werden berekend in het vorige nummer van het Overzicht) om twee redenen. Ten eerste omdat de leegstand niet aan het bestaan van een vergunning gekoppeld is. Een gebouw dat door zijn gebruikers wordt verlaten en meteen weer op de markt wordt gebracht (zonder werkzaamheden waarvoor een vergunning is vereist) zal niet in de pipeline terechtkomen, maar wordt wel meegerekend in de leegstand. De tweede reden heeft te maken met de informatiebron voor de leegstand: met

name de vastgoedmakelaars of eigenaars van gebouwen die op zoek zijn naar een gebruiker. Gebouwen die voor eigen rekening worden gebruikt, transacties die reeds waren voltooid vóór de levering van het gebouw (zoals North Light in de Noordwijk) en transacties buiten het werkkterrein van de vastgoedmakelaars komen dan weer niet voor in de leegstand, maar wel in de pipeline berekend in dit Overzicht.

Om de werkwijze even samen te vatten: de registratie van de vergunningen in het Overzicht vormt de ingang van de pipeline. Daarna wordt hun uitvoering opgevolgd (voortgang in de pipeline) en ten slotte belanden ze in het uiteinde van de pipeline (wat dus betekent dat de werken voltooid zijn), zoals wordt geïllustreerd in de onderstaande tabel. De volgende fase, als het gebouw eenmaal beschikbaar is, wordt geregistreerd door *Inventimmo* van de GOMB (voor zover het gebouw te huur of te koop wordt aangeboden).

The pipeline reflects the progress of projects and in particular their arrival on the market in the short term<sup>19</sup>, whether or not the occupant is known.

The pipeline is estimated at 91,000 m<sup>2</sup> in 2011. 2007 permits have very little impact: either the works were completed and the buildings delivered before 2011, or they relate to regularisations (and hence there are no works), or the projects have been abandoned. As for the 2008 permits, some of these have already been superseded by new permits for a purpose other than offices (39,000 m<sup>2</sup>), or the works were completed and delivered before 2011 (including the many light renovation projects authorised that year), while major renovations and construction works have not yet been completed (the Fortis building, which will leave the pipeline in 2012; the European Union Council building, scheduled for completion in 2013). 2009 saw three permits for more than 60,000 m<sup>2</sup>: the National Bank, where the works will be spread over five years because the building will remain occupied throughout the works; the TBR – Brussels Tower, where works have not yet begun; and finally the Belair project buildings D and F in the Belair (former Cité Administrative), where works are under way.

The pipeline should not be compared with the vacancy rate (as calculated in the previous edition of the Observatory) for two reasons. The first is that the vacancy rate is not linked to the existence of a permit. Thus a building which has been vacated by its occupants and immediately returned to the market (without works requiring a permit) does not appear in the pipeline, but does have an impact on the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy rates: estate agents and the property owners seeking tenants. Owner occupation, transactions finalised before delivery of the building, and transactions outside the scope of estate agencies do not feature in the vacancy rate, but they do affect the pipeline calculated in this Observatory.

To return to the methodology: the registration of permits in the Observatory constitutes the point of entry into the pipeline; their execution is then monitored (progression in the pipeline) and finally there comes the end of the pipeline (the completion of finishing works), which is illustrated in the table below. The following stage, once the building is available, is recorded by *Inventimmo*, the SDRB service (whether the building is looking for a buyer or tenant).

# Potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements

## Conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar woningen

### The potential for the redevelopment of offices as housing



Il s'avère intéressant de mieux étudier les réelles possibilités de conversion d'immeubles de bureaux pour d'autres usages. Les discours sur le sujet étant de plus en plus fréquents, la difficulté matérielle de l'entreprise de conversion n'en est pas moins souvent négligée, surtout en ce qui concerne la conversion résidentielle.

« Il n'y a qu'à convertir » les immeubles de bureaux devenus obsolètes ou moins attractifs, entend-t-on souvent dire dans les milieux immobiliers. Différents facteurs favorisent – ou défavorisent – un renouvellement d'utilisation. Dans le cadre d'une première estimation des potentialités, il a été demandé au Service *Inventimmo* (SDRB) une liste des surfaces de bureaux (supérieures à 500 m<sup>2</sup>), à vendre ou à louer, disponibles sur leur site Internet début mai 2011 et ce depuis 18 mois au moins. Ce long temps de vacance est un indice de la moindre attractivité de ces surfaces face aux attentes du marché.

229 immeubles ont été recensés, dans lesquels sont comptabilisés 705.841 m<sup>2</sup> de vacance de longue durée. Rappelons que la vacance totale (ancienne et récente, inférieure ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>) s'élève, à la fin de l'année 2010, à 1.236.002 m<sup>2</sup> (voir le n° 27 de l'Observatoire). Plus de la moitié des surfaces, d'une certaine importance, sont donc vacantes depuis longtemps.

Nous avons étudié, grâce aux photos aériennes obliques (donc sans analyse approfondie des plans, etc.), l'implantation et les caractéristiques architecturales de ces 229 bâtiments – même si la surface vacante qui y était recensée n'est pas fort importante par rapport aux surfaces de bureaux occupées. La surface de bureaux vides depuis

longtemps est susceptible de constituer un indice d'inadéquation entre l'offre et la demande.

Étonnamment, près de la moitié (47%) des surfaces vides depuis longtemps, soit 334.434 m<sup>2</sup> était recensée dans 71 immeubles (**carte 1**) ayant été construits ou rénovés récemment, c'est-à-dire durant la dernière décennie. Il apparaît évident, dans une optique d'utilisation immobilière durable, de n'envisager aucune conversion dans de tels immeubles. La localisation de ces derniers n'est pas en cause car ils sont, pour la plupart, très bien situés par rapport aux axes de transports publics. Citons les cas de la tour Zénith (30.000 m<sup>2</sup> au boulevard du Roi Albert II) ou de l'ensemble immobilier Waterside Offices (12.000 m<sup>2</sup> au quai de Willebroeck).

Pour un autre quart (26%), soit 181.314 m<sup>2</sup> (dans 58 immeubles, **carte 2**), la conversion – particulièrement en logements – s'annonce assez difficile, tout au moins si on recherche un bon confort d'utilisation<sup>20</sup> des logements qui pourraient y être aménagés.

Cette exigence nécessite, dans le cas prédominant d'immeubles entre mitoyens, d'aménager des logements traversants, c'est-à-dire des logements ayant (si possible) les locaux de séjour côté voirie (côté bruyant) et les locaux de repos côté intérieur d'îlot (côté calme). Cette disposition spatiale interne impose une profondeur du bâtiment qui ne dépasse pas 15 mètres, pour éviter des locaux mal éclairés, sinon mal ventilés<sup>21</sup>. Or de nombreux immeubles de bureaux présentent une profondeur de bâtisse qui ne répond pas à une telle condition. Cette condition devient moins contraignante dans le cas d'une implantation isolée.

Une étude, commanditée par la Région ultérieurement à cette analyse, recommande, pour les nouveaux immeubles de bureaux, une profondeur maximale de 18 mètres, permettant l'aménagement ultérieur de terrasses en cas de conversion de l'immeuble en logements. Les chiffres présentés ici sont donc basés sur le critère le plus sévère (15 m).

Il reste donc un quart (27%) des superficies vacantes depuis longtemps, soit 190.093 m<sup>2</sup> (dans 100 immeubles, **carte 3**) dont la conversion est plus facile à mettre en œuvre, soit parce qu'elles sont intégrées dans des bâtiments qui avaient une ancienne destination résidentielle (anciennes maisons de maître ou immeubles à appartements), ce qui facilite grandement un retour à leur usage originel, soit parce qu'elles sont situées dans des immeubles de bureaux ayant

une profondeur adéquate pour permettre une conversion résidentielle sans grosses modifications structurelles.

Le retour à la destination résidentielle originelle des biens concerne peu (2%) de superficies, soit 16.675 m<sup>2</sup> (dans 17 bâtiments, **carte 4**). Bien évidemment, le seuil de 500 m<sup>2</sup> n'a pas permis la prise en compte des petites surfaces de bureaux qui sont le plus souvent intégrées dans des immeubles de logement.

En comptant en moyenne 100 m<sup>2</sup> par logement, 1.900 logements seraient donc susceptibles d'être aménagés dans des surfaces administratives vacantes depuis longtemps et avec un rapport qualité/prix satisfaisant.

Het blijkt interessant om dieper in te gaan op de reële conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar andere bestemmingen. Dit onderwerp krijgt steeds meer aandacht, al worden de materiële moeilijkheden van een conversie daarbij vaak over het hoofd gezien, vooral wanneer het de ombouw naar een woonbestemming betreft. Verouderde of minder aantrekkelijke kantoorgebouwen "moeten dan maar geconverteerd worden" hoort men vaak in vastgoedkringen. Diverse factoren bevorderen – of benadelen – een nieuwe toepassing. Met het oog op een eerste raming van de mogelijkheden verzochten we de dienst Inventimmo (GOMB) om een lijst van te koop of te huur aangeboden kantooroppervlakten (van meer dan 500 m<sup>2</sup>) over te maken, die begin mei 2011 ten minste 18 maanden beschikbaar waren op hun website. Die lange leegstandsperiode geeft een aanwijzing over de verminderde aantrekkelijkheid van die oppervlakten in verhouding tot wat de markt verwacht. Er werden 229 gebouwen geteld met in totaal 705.841 m<sup>2</sup> die al geruime tijd leeg staan. We herinneren u eraan dat de totale leegstand (langdurig en recent, kleiner of groter dan 500 m<sup>2</sup>) eind 2010 afsluit op 1.236.002 m<sup>2</sup> (zie nr. 27 van het Overzicht). Meer dan de helft van de oppervlakten, van een zekere grootte, staat dus al geruime tijd leeg.

Aan de hand van diagonale luchtfoto's (dus zonder grondige analyse van de plannen enz.) bestudeerden we de inplanting en de architecturale kenmerken van die 229 gebouwen – zelfs wanneer de daarin waargenomen leegstaande oppervlakte veeleer beperkt was in verhouding tot de ingenomen kantooroppervlakten. De langdurig leegstaande

kantooroppervlakte kan een aanwijzing zijn dat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Verrassend genoeg werd bijna de helft (47%) van de langdurig leegstaande oppervlakten, zijnde 334.434 m<sup>2</sup>, geregistreerd in 71 gebouwen (**kaart 1**) die recent (in het laatste decennium) gebouwd of gerenoveerd werden. In het licht van een duurzaam vastgoedgebruik, lijkt het voor de hand te liggen om geen enkele conversie voor dergelijke gebouwen te overwegen. De lokaliteit van die gebouwen is alvast niet de oorzaak, want ze zijn doorgaans zeer goed gelegen tegenover de assen van het openbaar vervoer. Als voorbeelden vermelden we de Zenith-toren (30.000 m<sup>2</sup> aan de Koning Albert II-laan) of het Waterside Offices complex (12.000 m<sup>2</sup> aan de Willebroekkaai).

Voor een ander kwart (26%), zijnde 181.314 m<sup>2</sup> (in 58 gebouwen, **kaart 2**) dreigt de conversie – vooral de ombouw naar woningen – tamelijk moeilijk uit te vallen, toch indien men een goed gebruikscomfort<sup>20</sup> beoogt voor de woningen die daar ingericht kunnen worden. Deze vereiste impliceert immers, in het vaak voorkomende geval van gebouwen met aangrenzende bebouwingen, dat de woningen er in de diepte ingericht worden, dus (indien mogelijk) met de leefruimtes langs de straatkant (de lawaaiërie kant) en de ruimtes langs de binnenkant van het bouwblok (de rustige kant). Die interne ruimtelijke indeling houdt in dat het gebouw niet dieper dan 15 meter mag zijn om te vermijden dat de kamers slecht verlicht en slecht verlucht zijn<sup>21</sup>. Tal van kantoorgebouwen hebben echter een bouwdiepte die niet aan die voorwaarde voldoet. In het geval van alleenstaande inplantingen speelt die voorwaarde een mindere rol.

Een studie – die na deze analyse door het Gewest werd besteld – raadt een maximale diepte van 18 meter voor nieuwe kantoorgebouwen aan, om achteraf de inrichting van terrassen mogelijk te maken wanneer het gebouw in woningen wordt geconverteerd. De hier voorgestelde cijfers zijn dus gebaseerd op een strenger criterium (15 m).

Dan blijft er nog een kwart (27%) van de langdurig leegstaande oppervlakten, zijnde 190.093 m<sup>2</sup> (in 100 gebouwen, **kaart 3**) waarvan de conversie gemakkelijker uit te voeren valt, ofwel omdat ze deel uitmaken van gebouwen die vroeger een woonbestemming hadden (voormalige herenhuizen of appartementsgebouwen), wat een herstel van de oorspronkelijke functie ruimschoots vergemakkelijkt, ofwel omdat ze gelegen zijn in kantoorgebouwen met een diepte die geschikt is

voor een woningconversie zonder grote structurele verbouwingen.

Een herstel van de oorspronkelijke woonbestemming is slechts op een beperkt deel (2%) van de oppervlakten van toepassing, namelijk op 16.675 m<sup>2</sup> (in 17 gebouwen, **kaart 4**). Uiteraard kon er door de drempel van 500 m<sup>2</sup> geen rekening gehouden worden met kleine kantooroppervlakten die vaak in woongebouwen ingericht zijn.

Nemen we een gemiddelde van 100 m<sup>2</sup> per woning, dan zouden er 1.900 woningen ingericht kunnen worden in administratieoppervlakten die al geruime tijd leeg staan, en dat tegen een bevredigende prijs-kwaliteitverhouding.

It is interesting to look more closely at the real opportunities for the redevelopment of office buildings to other uses. Though this is a topic which is increasingly discussed, the material difficulty of the enterprise is often overlooked, particularly in the case of residential redevelopment.

"You just have to redevelop" obsolete or unattractive office buildings, people in the property business often say. Different factors encourage – or discourage – a change of use.

As a first step in estimating the potential, the Inventimmo Service (SDRB) was asked to provide a list of office surfaces over 500 m<sup>2</sup> offered for sale or rent which had been available on their web site for at least eighteen months at the beginning of May 2011. This long period of vacancy is an indicator that these premises are less attractive in terms of market expectations.

229 buildings were listed, containing 705,841 m<sup>2</sup> which had been vacant for a long period. It should be remembered that total vacancy (long-term and recent, below or above 500 m<sup>2</sup>) stood at 1,236,002 m<sup>2</sup> at the end of 2010 (see Office Property Observatory no 27). Therefore, more than half of the surfaces of a certain size had stood vacant for a long period.

On the basis of oblique aerial photographs (and thus with no in-depth analysis of plans, etc.) we studied the positions and architectural characteristics of these 229 buildings – even where the vacant surface area recorded for them was not very great in relation to the surfaces occupied by offices. The long-term vacant office surface constitutes an indicator of miss-match between supply and demand.

Astonishingly, almost half (47%) of these long-term vacant surfaces, 334.434 m<sup>2</sup>, was recorded in 71 buildings (**map 1**) which were built or renovated

recently, i.e. during the last decade. It is clear that, in the interests of sustainable property use, that no further redevelopment should be considered for these buildings. Their location is not an issue, for they are for the most part very well situated for public transport routes: for example, the Zénith tower (30,000 m<sup>2</sup> on Boulevard du Roi Albert II) or the Waterside Offices complex (12,000 m<sup>2</sup> on Quai de Willebroeck).

In a further quarter (26%), representing 181,314 m<sup>2</sup> (in 58 buildings, **map 2**), redevelopment – as housing in particular – would present considerable difficulties, at least if a decent level of comfort were sought in<sup>20</sup> the homes which could be developed there.

In the most common case of buildings between adjoining structures, this would require dual aspect housing units, i.e. with living rooms on the noisier street side, if possible, and bedrooms on the interior of the block, the quieter side. This spatial organisation requires buildings with a depth of no more than 15 metres to avoid ill-lit and ill-ventilated rooms<sup>21</sup>. Many office buildings do not meet this requirement for depth. This condition is less of a constraint in the case of a detached building.

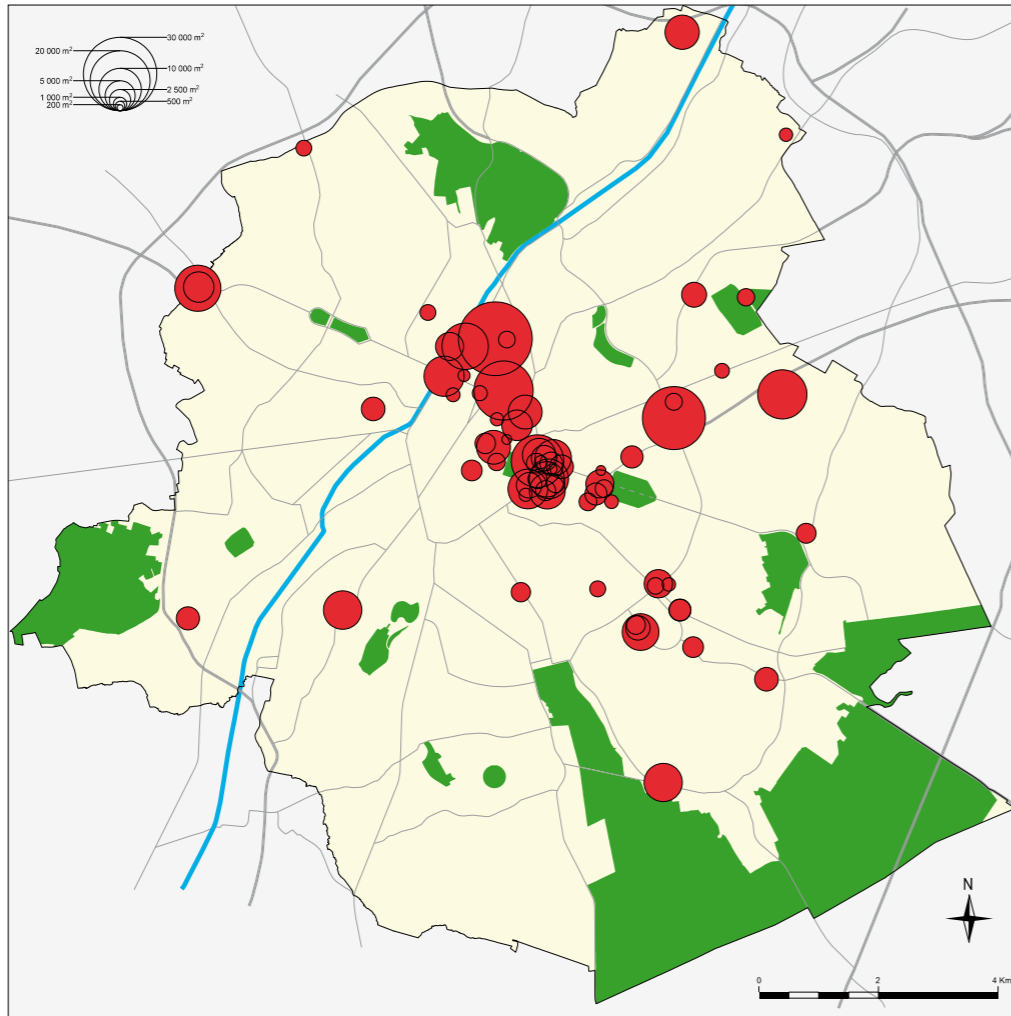
A study commissioned by the Region subsequent to this analysis recommends a maximum depth of 18 metres for new office buildings, allowing for the later development of terraces in the event of conversion to housing. The figures presented here are therefore based on the strictest criterion (15 m).

There remain, therefore, a quarter (27%) of long-term vacant surfaces, accounting for 190,093 m<sup>2</sup> in 100 buildings (see **map 3**) which could be more easily redeveloped, either because they are in buildings which were previously residential (up-market town houses or apartment buildings), which greatly facilitates their return to their original use, or because they are situated in office buildings of appropriate depth to enable residential conversion without major structural alterations.

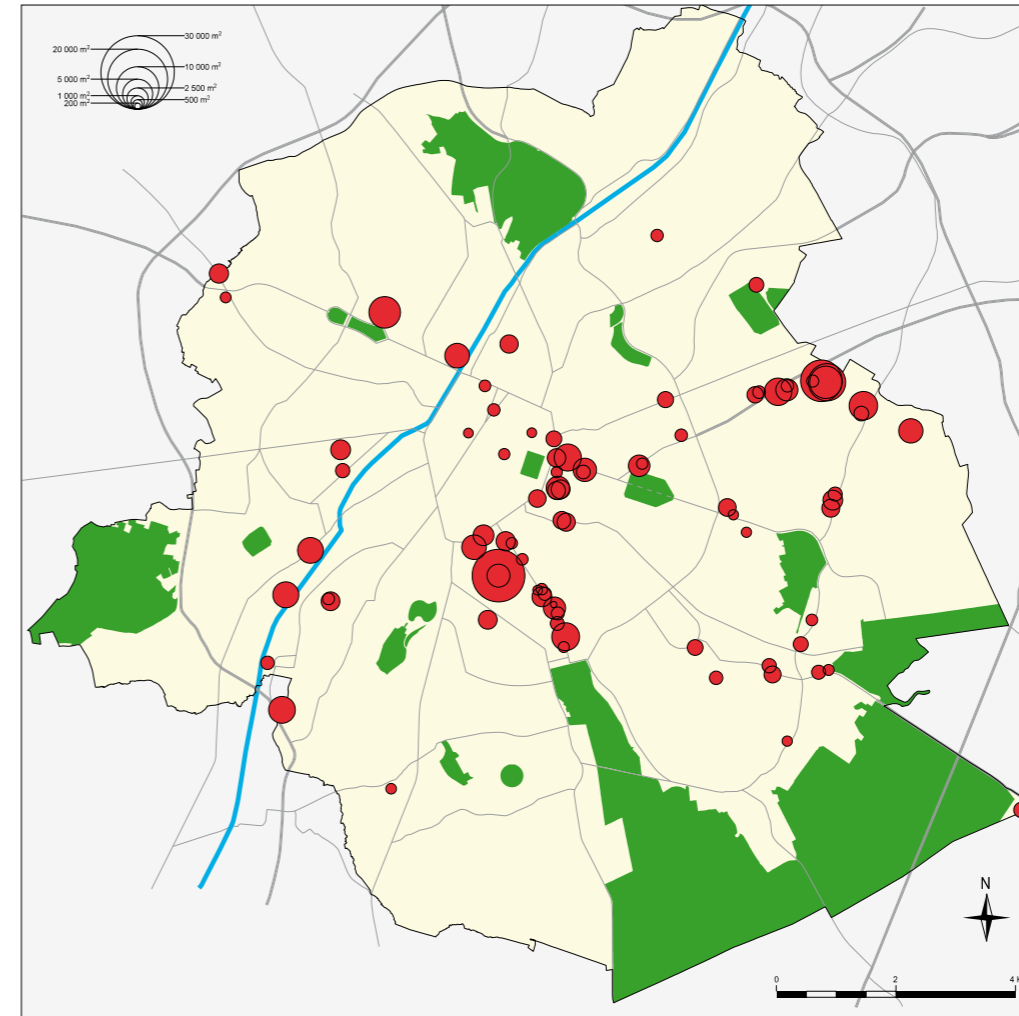
The return to original residential use concerns very few surfaces (2%, or 16,675 m<sup>2</sup>) in 17 buildings (see **map 4**). Naturally, the threshold of 500 m<sup>2</sup> did not enable us to take account of small office surfaces which are most often integrated in residential buildings.

If we assume an average 100m<sup>2</sup> per housing unit, 1,900 dwellings could therefore be created in long-term vacant office premises with a satisfactory quality/price ratio.

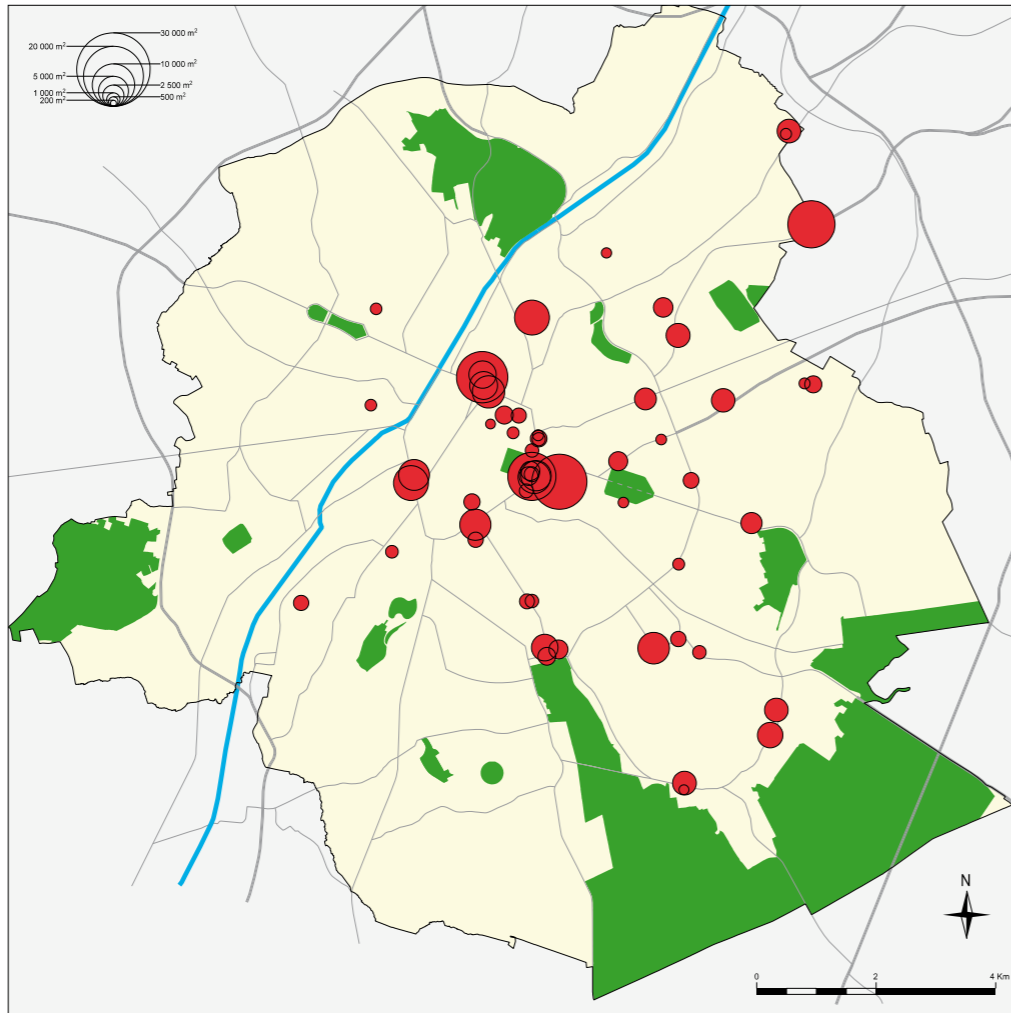
Potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements (mai 2011).  
 Conversiemogelijkheden van kantoren naar woningen (mei 2011).  
 Potential for the redevelopment of offices as housing (may 2011).



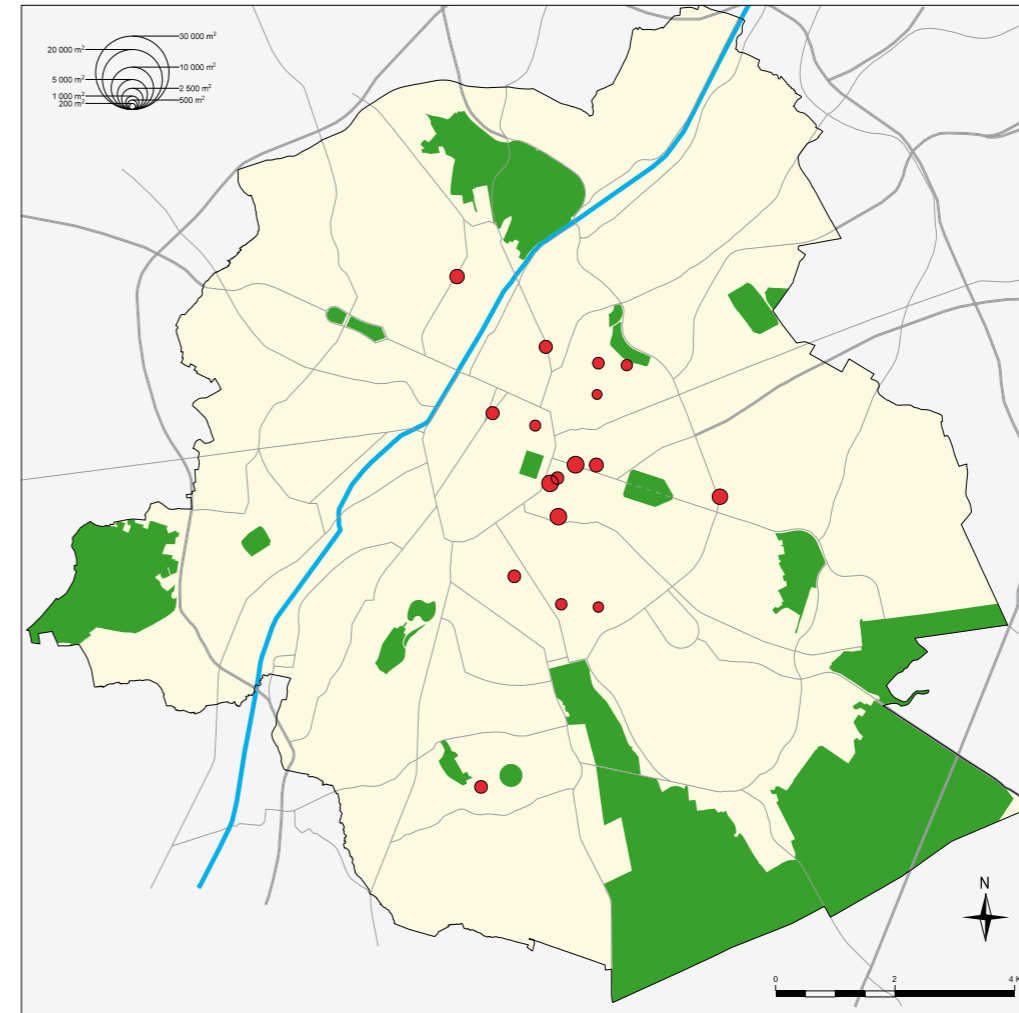
**Carte Kaart Map 1**  
 Pas envisageable vu le caractère récent de la construction/rénovation.  
 Niet haalbaar vanwege het recente karakter van de bouw/renovatie.  
 Not feasible due to the recent nature of construction/renovation.



**Carte Kaart Map 3**  
 Faisable sans restructuration.  
 Haalbaar zonder herstructurering.  
 Feasible without rebuilding.



**Carte Kaart Map 2**  
 Difficile car restructuration nécessaire.  
 Moeilijk haalbaar vanwege de vereiste herstructurering.  
 Difficult because requiring rebuilding.



**Carte Kaart Map 4**  
 Très faisable vu l'ancienne destination résidentielle.  
 Erg gemakkelijk haalbaar gezien de vroegere woonbestemming.  
 Very feasible, as residential premises formerly.

# Conclusion

## Conclusie

### Conclusion

On retiendra surtout des permis 2010 :

- > l'importance des nouvelles implantations de bureaux dans le quartier Nord, dans des immeubles de grande taille pour des projets prévus de longue date ;
- > une diminution sensible des conversions de bureaux ;
- > l'ampleur des travaux lourds de démolition suivie de reconstruction au détriment de la rénovation.

Leur réalisation sera attentivement suivie par l'Observatoire des bureaux étant donné la crise économique et financière qui s'approfondit et l'importance du secteur bancaire parmi les demandeurs de permis. « *Un dossier d'investissement met aujourd'hui beaucoup plus de temps à obtenir le feu vert de l'acheteur, prudentissime. S'il l'obtient un jour. (...) Le moindre manquement suffit à faire capoter le projet d'investissement. Au niveau du financement également, la procédure tourne court plus souvent. Il ne suffit plus au vendeur de convaincre l'acheteur. Encore faut-il persuader le banquier...* »<sup>22</sup>. Les investisseurs visent désormais une plus grande diversification de leurs activités. Le segment de l'immobilier de bureaux bruxellois est désormais jugé comme étant le moins attractif de l'immobilier belge, tandis que l'immobilier commercial, résidentiel et les maisons de repos apparaissent comme plus stables<sup>23</sup>. L'importance des nouveaux bureaux autorisés en 2010 et l'appréciation récente citée ci-dessus (pour l'instant largement partagée par les agents immobiliers) révèlent une situation paradoxale. Le relevé des permis 2011 permettra de vérifier le maintien ou non de ce paradoxe.

Met betrekking tot de vergunningen van 2010 onthouden we vooral:

- > het grote aantal nieuwe kantoorplantingen in de Noordwijk, in grote gebouwen voor projecten die lang geleden gepland werden;
- > een aanzienlijke daling van de kantoorconversies;
- > de talrijke zware sloopwerkzaamheden gevolgd door een heropbouw, ten koste van renovatiewerkzaamheden.

De realisatie zal aandachtig worden opgevolgd door het Overzicht van het kantorenpark, vooral gelet op de verergerende financiële en economische crisis en op het gewicht van de banksector bij de vergunningsaanvragers. *“Vandaag duurt het veel langer vooraleer de uiterst voorzichtige koper het licht op groen zet. Als hij het al op groen zet. (...) Het kleinste foutje kan een investeringsproject doen kelderden. Ook wat de financiering betreft, kan de procedure gemakkelijk afketsen. Het volstaat niet meer dat de verkoper de koper overtuigt. Hij moet ook de bankier nog voor zijn zaak winnen...”*<sup>22</sup>. Investeerders streven voortaan naar een grotere diversificatie van hun activiteiten. Het segment van het Brusselse kantoorvastgoed wordt momenteel als het minst aantrekkelijke segment van het Belgische vastgoed beschouwd, terwijl handelspanden, woonvastgoed en rusthuizen stabiel blijken te zijn<sup>23</sup>. Het grote aantal nieuwe kantoren toegestaan in 2010 en de recente, voormelde appreciatie (momenteel ruimschoots bijgetreden door de vastgoedmakelaars) wijzen op een paradoxale toestand. In het overzicht van de vergunningen 2011 zullen we kunnen vaststellen of die paradox al dan niet blijft bestaan.

What stands out particularly from the 2010 permits is:

- > the great scale of the new office developments in the Nord district, in very large buildings and for long-standing projects;
- > the perceptible diminution in the redevelopment of offices;
- > the extent of major demolition work followed by rebuilding, to the detriment of renovation.

Their implementation will be monitored closely by the Office Property Observatory, in the light of the deepening economic and financial crisis and the significant presence of the banking sector among permit applicants. *“An investment dossier where very wary purchasers take much longer to give the green light. If they ever do. (...) The least failing is enough to derail the investment project. In financing terms too, the procedure turns sour more often. It is not enough to for the vendor to persuade the purchaser. He has to convince the banker too...”*<sup>22</sup>. Investors now aim at a great degree of diversification in their activities. Office property in Brussels is now seen as the least attractive segment of the Belgian property market, while commercial and residential property and rest homes are regarded as more stable<sup>23</sup>. The large quantity of new offices authorised in 2010 and the recent appraisal quoted above (currently widely shared by estate agents) poses something of a paradoxical situation. The report on 2011 permits will reveal whether or not this paradox persists.

# Notes

## Voetnoten

### Notes

- Les chiffres de mise en œuvre des chantiers sur base des permis délivrés en 2005 et 2006 ont été publiés dans le numéro 26 de l'Observatoire des bureaux, ceux des années 2007 et 2008 le seront dans le n°30, etc.
- Cf. Observatoire des bureaux n°27 'Vacance 2010 à Bruxelles et dans la périphérie', p.5.
- Cette urbanisation inclut également 88.000 m<sup>2</sup> de logements, 60.000 m<sup>2</sup> de commerces, 23.000 m<sup>2</sup> d'équipements et 8 ha d'espaces verts.
- Les transactions enregistrées dans le courant de l'année 2011 pour certains de ces immeubles restés très longtemps vides dans le quartier Nord sont surtout le fait des pouvoirs publics ou assimilés (Communauté française et SNCB dans une partie de la tour Zénith, SPF Justice dans le Waterside). Sources : Expertise n°424, 14/10/2011, p. 1 et <http://trends.levif.be/economie/actualite/immobilier/la-tour-zenith-sort-enfin-de-sa-torpeur/article-1195113893289.htm>
- Sur base du tableau publié dans le numéro spécial de l'Observatoire des Bureaux, 2009, p. 14.
- Pour rappel, lorsqu'un immeuble de bureau est occupé par une ambassade ou une représentation diplomatique, il change d'affectation selon le PRAS pour être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.
- La référence aux zones d'affectation du PRAS a pour point de départ l'année 1999, soit celle qui suit l'entrée en vigueur du 1er projet de PRAS.
- Date de construction ou date de la première affectation en bureau.
- Vérification sur le terrain par C. Hourman et J. Monteyne, A.A.T.L, Direction Études et Planification.
- La Libre Belgique, 15/09/2011, p.28.
- Par exemple le Berlaymont en 1998, le Capital en 2004, la Banque Nationale de Belgique en 2009, le siège de Fortis en 2008, l'ancienne cité Administrative de l'Etat en 2009, le Conseil Européen en 2008, le North Galaxy en 1997...
- Rappelons que l'ordonnance du 6 mai 2010 (M.B. 19/05/2010) dote les charges d'urbanisme d'un fondement juridique, avec effet rétroactif. Elle valide les arrêtés de 2003 qui avaient été cassés par le Conseil d'Etat en juin 2009.
- En cas de doute, l'identification plus détaillée du maître d'ouvrage et la détermination de l'appartenance ou non au secteur des banques et assurances sont effectuées par le CRISP (Centre de Recherche et d'Information Sociopolitique).
- La restauration en bureaux du château Charle-Albert a été autorisée en dehors du cadre du PRAS étant donné l'annulation par le Conseil d'Etat de l'affectation et du programme de la ZIR n°9 (arrêt 188.117 – 20/11/2008).
- D'après le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences, septembre 2011.
- Source : Observatoire des Permis Logement, A.A.T.L., Direction Études et Planification.
- Cf. <http://geowebas1.ci.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Cf. la note 6 ci-dessus. C'est le PRAS qui introduit la notion d'activité de production de biens immatériels.
- Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les conversions ne sont pas concernées. S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2010 mais aussi les années antérieures, il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2011 sur base de permis 2011. Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline (n°30, examen des permis 2011).
- C'est pourquoi l'éventualité d'aménager des logements étudiants n'a pas été étudiée ici. Ces derniers présentent peut-être l'avantage de ne pas devoir répondre à une aussi forte exigence qualitative mais leur implantation est plutôt fonction de celle des universités ou des hautes écoles.
- La profondeur du bâtiment peut excéder quelque peu cette limite (de 15 mètres) mais elle doit alors être partielle, c'est-à-dire ne concerner qu'une partie de sa largeur. Cette configuration spatiale n'est pas optimale car elle nécessite de longs couloirs entre pièces principales.
- Trends-Tendances, 02/06/2011, p. 60.
- L'Echo, 21/10/2011, p. 28.

- De cijfers van de in aanbouw genomen projecten op basis van de vergunningen uitgereikt in 2005 en 2006 werden gepubliceerd in nummer 26 van het Overzicht van de kantoren, die van de jaren 2007 en 2008 worden in nummer 30 bekendgemaakt enz.
- Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 27 'Leegstand 2010 in Brussel en in de periferie', p. 5.
- Deze verstedelijking omvat tevens 88.000 m<sup>2</sup> woningen, 60.000 m<sup>2</sup> handelszaken, 23.000 m<sup>2</sup> voorzieningen en 8 ha groene ruimtes.
- De transacties die in de loop van 2011 geregistreerd werden voor sommige van die gebouwen die erg lang leeg stonden in de Noordwijk zijn vooral toe te schrijven aan de overheid of daarmee gelijkgestelde instanties (Franse Gemeenschap en de NMBS in een deel van de Zenith-toren, de FOD Justitie in Waterside). Bronnen: Expertise nr. 424, 14/10/2011, p. 1 en <http://trends.levif.be/economie/actualite/immobilier/la-tour-zenith-sort-enfin-de-sa-torpeur/article-1195113893289.htm>
- Op basis van de tabel gepubliceerd in het special nummer van het Overzicht van het kantorenpark, 2009, p. 14.
- Ter herinnering: wanneer een kantoorgebouw in gebruik wordt genomen door een ambassade of een diplomatieke vertegenwoordiging, verandert het volgens het GBP van bestemming en wordt het gekwalificeerd als voorziening van collectief belang van openbare diensten.
- De verwijzing naar de bestemmingsgebieden van het GBP neemt 1999 als startjaar, dit is het jaar nadat het eerste ontwerp van het GBP van kracht werd.
- Bouwdatum of datum van de eerste bestemming als kantoor.
- Controle op het terrein door C. Hourman en J. Monteyne, BROH, Directie Studies en Planning
- La Libre Belgique, 15/09/2011, p.28.
- Bijvoorbeeld Berlaymont in 1998, Capital in 2004, de Nationale Bank van België in 2009, de zetel van Fortis in 2008, het vroegere Rijksadministratief Centrum in 2009, de Europese Raad in 2008, North Galaxy in 1997...
- We herinneren eraan dat de verordening van 6 mei 2010 (B.S. 19/05/2010) de stedenbouwkundige lasten een juridische grond met terugwerkende kracht geeft. Ze bevestigt de besluiten van 2003 die in juni 2009 door de Raad van State nietig verklaard werden.
- In geval van twijfel gebeurt de meest gedetailleerde identificatie van de bouwheer en de bepaling van die al dan niet tot de sector van banken & verzekeringen hoort, door het CRISP (Centrum voor socio-politiek onderzoek en informatie).
- De restauratie tot kantoren van het kasteel Charle-Albert werd toegestaan buiten het kader van het GBP, gezien de Raad van State de bestemming en het programma van GGB nr. 9 nietig had verklaard (arrêté 188.117 – 20/11/2008).
- Volgens het ontwerpplatenboek van de milieueffectenstudie, september 2011.
- Bron: Overzicht van de huisvestingsvergunningen, BROH, Directie Studies en Planning.
- Zie <http://geowebas1.ci.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Zie voetnoot 6 hierboven. Het begrip activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werd ingevoerd door het GBP.
- De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de conversies worden hierbij niet in aanmerking genomen. Het spreekt voor zich dat de huidige pipeline niet alleen betrekking heeft op vergunningen uitgereikt in 2010, maar ook in voorgaande jaren; toch is het zo dat eventuele bouwwerkzaamheden die in 2011 gestart zijn in het kader van vergunningen van 2011 niet in de pipeline opgenomen zijn. Deze laatste zullen meegemeld worden in het volgende nummer van het Overzicht van de vergunningen en de pipeline (nr. 30, analyse van de vergunningen 2011).
- Dat is de reden waarom de mogelijkheid om studentenwoningen in te richten hier niet onderzocht werd. Deze bieden dan wel het voordeel dat ze niet aan dergelijke hoge kwaliteitsvereisten hoeven te voldoen, maar de ligging ervan hangt vooral af van de ligging van de universiteiten en hogescholen.
- Het gebouw mag ietwat dieper zijn dan die limiet (van 15 meter), maar dat mag alleen gedeeltelijk, dus slechts van een deel van de breedte. Die ruimtelijke indeling is niet optimaal omdat ze lange gangen tussen de voornaamste kamers impliceert.
- Trends-Tendances, 02/06/2011, p. 60.
- L'Echo, 21/10/2011, p. 28.

- The figures for building sites concerning works authorised under permits issued in 2005 and 2006 were published in issue number 26 of the Office Property Observatory and those for sites authorised in 2007 and 2008 will be published in issue number 30, etc.
- See Office Property Observatory No 27, 'Vacancy 2010 in Brussels and in the periphery', p. 5.
- This urban development also includes 88,000 m<sup>2</sup> of housing, 60,000 m<sup>2</sup> of retail, 23,000 m<sup>2</sup> of facilities and 8 ha of green spaces.
- The transactions which have been recorded so far in 2011 for some of these long-term vacant buildings in the Nord district mainly concern public authorities or similar (the French Community and the SNCB in part of the Tour Zénith, the SPF Justice in the Waterside). Sources: Expertise no 424, 14/10/2011, p. 1 and <http://trends.levif.be/economie/actualite/immobilier/la-tour-zenith-sort-enfin-de-sa-torpeur/article-1195113893289.htm>
- On the basis of the table published in the 2009 special edition of the Office Property Observatory, p. 14.
- It should be remembered that when an office building is occupied by an embassy or a diplomatic representation the PRAS records a change of use and reclassifies it as a public service or public facility.
- The reference to PRAS land use zones dates from 1999, the year in which the first draft PRAS came into force.
- Date of construction or of first office use
- Field verification by C. Hourman and J. Monteyne, A.A.T.L, Studies and Planning Department.
- La Libre Belgique, 15/09/2011, p. 28.
- For example the Berlaymont in 1998, the Capital in 2004, the National Bank of Belgium in 2009, the Fortis head offices in 2008, the former Cité Administrative in 2009, the European Council in 2008, the North Galaxy in 1997, etc.
- It should be remembered that the order of 6 May 2010 (M.B. 19/05/2010) gives planning charges a legal basis with retroactive effect. It validates the decisions of 2003 which had been overturned by the Council of State in June 2009.
- In the event of doubt, the exact identification of the project owner and whether it falls into the banking and insurance sector are determined by the CRISP (the centre for socio-political research and information).
- The restoration of the Château Charle-Albert as offices was authorised outside the PRAS, following the Council of State's annulment of the assigned use and of the ZIR no 9 programme (decision 188.117 – 20/11/2008).
- According to the draft specification in the September 2011 impact study.
- Source: Observatoire des Permis Logement, A.A.T.L., Studies and Planning Department.
- See <http://geowebas1.ci.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- See note 6 above. It was the PRAS which introduced the notion of activities for the production of intangible goods.
- The pipeline only applies to surface areas intended for offices and the production of intangible goods; redevelopment projects are excluded. Though the present pipeline obviously relates to permits issued not just in 2010 but also in earlier years, it does not include any sites on which work has already begun in 2011 on the basis of 2011 permits. These will be taken into account in the next issue of the Observatory in which permits and the pipeline are studied (no 30, analysis of 2011 permits).
- This is why the possibility of developing student housing has not been addressed here. Student housing may offer the advantage that it does not have to meet such a high standard, but its location is to a great extent determined by the location of universities and tertiary colleges.
- The depth of the building may exceed this 15-metre limit but only for a part of its width. This spatial configuration is not optimal, because it requires long corridors between the main rooms.
- Trends-Tendances, 02/06/2011, p. 60
- L'Echo, 21/10/2011, p. 28

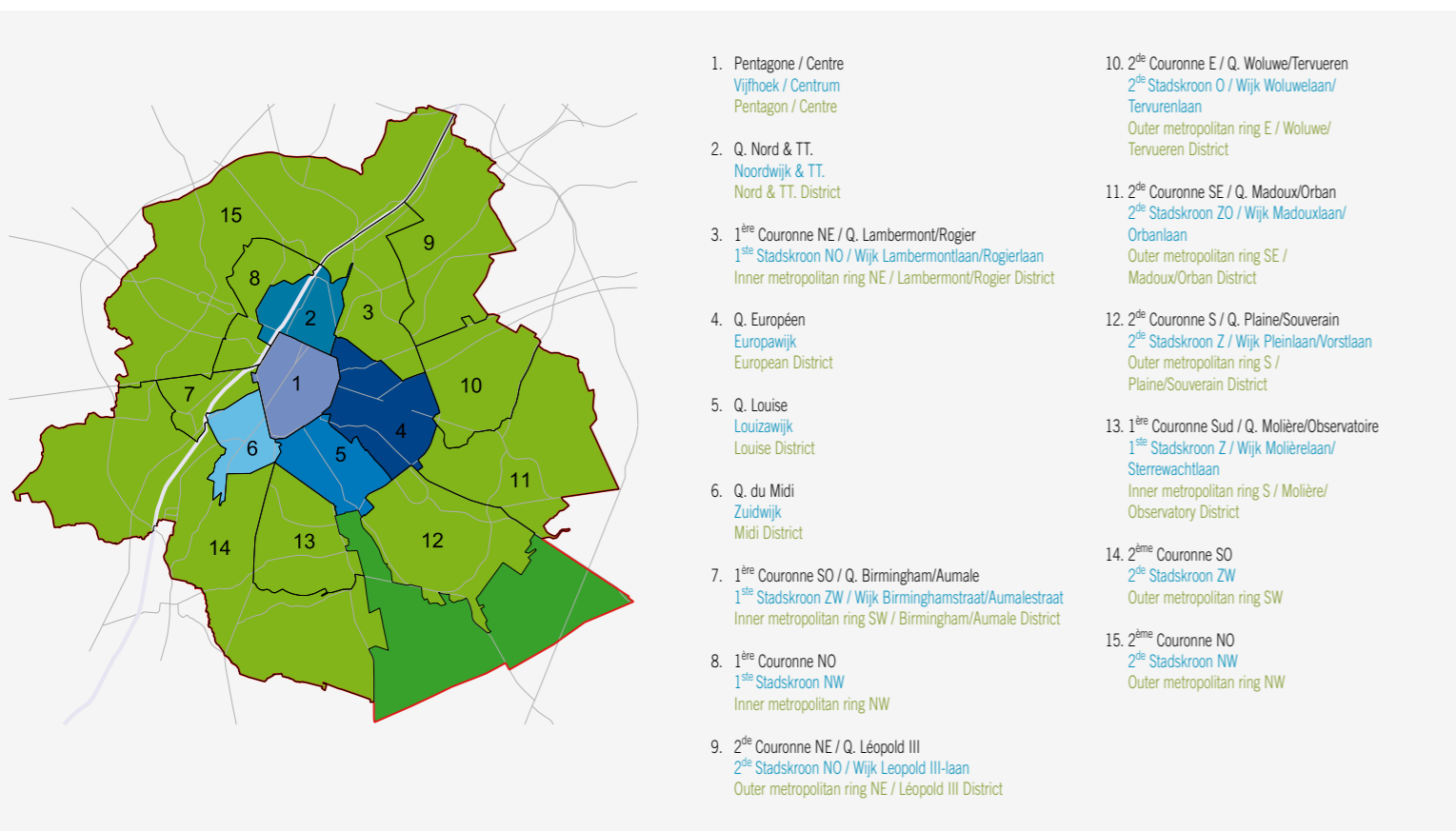




# Rappels méthodologiques

## Methodologische herinneringen

## Methodological reminders



The notion of bureau has been defined in the PRAS glossary. It refers to a local affected:

- 1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;
- 2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
- 3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

The survey covers all permits of urbanism concerning the administrative function, except when it is accessory to another activity or when the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices linked to housing and with a floor area between 76 and 200 m<sup>2</sup> are included when their floor area exceeds 45% of the total floor area of the housing.

Surfaces resulting from a permit succeeding a still valid permit are not retained through the modification of the latter. The figures presented take into account the gross floor area. The surfaces of

offices installed underground are also included in the accounting, in accordance with the regulatory definition (totality of the floors laid out and offering a height of at least 2,20 m in all the premises, excluding the premises located below ground level which are affected to parking, basements, technical equipment and storage).

New installations do not concern surfaces of floors >500 m<sup>2</sup>. In fact, below this size, offices are often included in projects where residential or commercial buildings are prime on their administrative character. A new installation can be either a construction on a plot not built, or a change of destination of an existing building. The renovation of an existing office park is included in the accounting. The reduction of the floor area of an existing office park is authorized. The reduction of the floor area of an existing office park is the result of the conversion and transformation of the park, resulting in surfaces smaller than those initially authorized. The increase counts the

increase in surface, the new surfaces >500 m<sup>2</sup> and those accepted via article 330 § 3 of the CoBAT.

When it is mentioned that the surfaces of offices are authorized, it also refers to the new surfaces that are excluded from the accounting (to which the surfaces of existing offices are added) which are the result of a renovation or demolition-reconstruction.

The renovation results in a simple change of destination of an immovable (or part of it) without major works. The renovation is light, following the principle of development durable, leading to the modernization of the office equipment (partitions, sanitary, electricity, ...) without for that modifying the structure. It also includes the works of renovation of the facade (non load-bearing) in a specific park where the buildings are of this type. The renovation leads to a modification of the volume built (or at least its internal spatial arrangement).

The Brussels Region has defined 5 office districts in its central area and 10 other districts for the rest, the latter being grouped under the 'decentralized' appellation.

(cf. carte) ceci afin de simplifier la lecture des graphiques. Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.

The activities of production of immaterial goods are separated from those of housing.

The concept of office has been defined in the glossary of the CoBAT. It refers to a local affected:

- 1° hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar ;
- 2° hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;
- 3° hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.

The survey covers all urban planning permits for administrative purposes, except when the administrative function is replaced by another activity or when the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices attached to housing and with a floor area between 76 and 200 m<sup>2</sup> are included when their floor area exceeds 45% of the total floor area of the housing.

The offices that are replaced by a permit that is no longer valid are replaced by the permit that is no longer valid. The mentioned figures refer to the gross floor area. The underground office surfaces are also included, in accordance with the regulatory definition (totality of the floors laid out and offering a height of at least 2,20 m in all the premises, excluding the premises located below ground level which are affected to parking, basements, technical equipment and storage).

The new installations only concern surfaces of floors >500 m<sup>2</sup>. In fact, below this size, offices are often included in projects where residential or commercial buildings are prime on their administrative character. A new installation can be either a construction on a plot not built, or a change of destination of an existing building. The renovation of an existing office park is included in the accounting. The reduction of the floor area of an existing office park is authorized. The reduction of the floor area of an existing office park is the result of the conversion and transformation of the park, resulting in surfaces smaller than those initially authorized. The increase counts the

of a renovation (renovation, demolition-reconstruction) of the office stock. The reduction of the floor area of an existing office park is authorized. The reduction of the floor area of an existing office park is the result of the conversion and transformation of the park, resulting in surfaces smaller than those initially authorized. The increase counts the

When a report is made of an existing office park, it refers to the new office surfaces as well as to the existing office surfaces (with the exception of the office surfaces that are excluded from the accounting) that are the result of a renovation or demolition-reconstruction.

The renovation is the result of a simple change of use of a building (or part of a building) without any major improvements. Minor renovation, following the principle of sustainable development, results in the modernization of internal equipment (partitions, sanitary installations, electricity, ...) without structural alterations. It also includes non-structural alterations to facades (in a stock where buildings of this type predominate). Major renovation involves significant changes to the built volume (or at least to its internal spatial arrangement).

The Brussels Region has defined 5 office districts in its central area and 10 other districts in the remainder, known as the 'decentralized' districts (see map) in order to simplify reading of the graphics. This distinction reflects a planning typology which applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

Activities for the vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

- The concept of offices was defined in the PRAS glossary. This definition refers to premises used:
1. for management or administration by a company or public service, self employed worker or trader;
  2. for professional activities, excluding medical and paramedical services;
  3. for companies providing intellectual services, excluding the production of material services and intangible goods.

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity or where the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m<sup>2</sup> and

represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

Only the amended surface areas resulting from a permit replacing an earlier and still-valid permit are included.

The figures used take account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations (the totality of covered surfaces with a ceiling height of at least 2.20 m in all areas, excluding those basement premises used for parking, cellars, technical installations and storage).

Newly established offices only include surfaces > 500 m<sup>2</sup>. Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character. Newly established offices may be either a construction on a bare plot, or a significant change of use in an existing complex of buildings.

The renovation of the existing office stock includes all the surfaces admitted in the past for which redevelopment or transformation (renovation, demolition/reconstruction) has been authorized. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorized. Growth includes the increases in surface, new surfaces >500 m<sup>2</sup> and those admitted under Article 330 § 3 of the CoBAT.

Authorized office surfaces include both new and existing surfaces (minus surfaces which have been eliminated) which have undergone substantial renovation or demolition-reconstruction.

Refitting results from a simple change of use of a building (or a part of a building) without any major improvements. Minor renovation, following the principle of sustainable development, results in the modernization of internal equipment (partitions, sanitary installations, electricity etc.) without structural alterations. It also includes non-structural alterations to facades (in a stock where buildings of this type predominate). Major renovation involves significant changes to the built volume (or at least to its internal spatial arrangement).

The Brussels region has been demarcated into five office districts in the central area and ten other districts in the remainder, known as the 'decentralized' districts (see map) in order to simplify reading of the graphics. This distinction reflects a planning typology which applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods have been counted separately.

Superficies ≥ 1.000 m <sup>2</sup> autorisées en 2010, arrondies au millier de m <sup>2</sup> . Oppervlakten ≥ 1.000 m <sup>2</sup> toegelaten in 2010, afgerond naar duizendtallen m <sup>2</sup> . Surfaces ≥ 1.000 m <sup>2</sup> authorised in 2010, rounded to the nearest 1.000 m <sup>2</sup> .	AMÉNAGEMENT DE BUREAUX (RÉGULARISATION) INRICHTING VAN KANTOREN (REGULARISATIE) REFFITING OF OFFICES (REGULARISATION)		
	Bruxelles - Brussel	Rue Van Orley - Van Orleystraat, 5	1.000
	Bruxelles - Brussel	Avenue de Stalingrad - Stalingradlaan, 24	1.000
			<b>2.000</b>
	RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES		
	Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congressstraat, 18	1.000
	Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 52	2.000
	Bruxelles - Brussel	Boulevard Bischoffsheim - Bischoffsheimlaan, 38	2.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 223	2.000
	Bruxelles - Brussel	Place Poelaert - Poelaertplein	2.000
	Bruxelles - Brussel	Quai des Usines - Werkhuisenkaai, 16	4.000
	Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 145	7.000
	Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 72	3.000
	Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 41	14.000
	Evere	Rue de Genève - Genevestraat, 4	20.000
	Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 461	2.000
	Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue Delaunoy - Delaunoystraat, 58	3.000
	Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Waelhem - Waelhemstraat, 77	1.000
	Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Colonel Bourg - Kolonel Bourgstraat, 101	2.000
	Watermael-Boitsfort - Watermaal-Bosvoorde	Avenue Charle-Albert - Charle-Albertlaan, 5	1.000
	Woluwe-Saint-Pierre - Sint-Pieters-Woluwe	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 270	21.000
			<b>87.000</b>

	(RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX HEROP)BOUW VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF OFFICES		
	Bruxelles - Brussel	Boulevard Baudouin - Bouwdewijnlaan, 10	4.000
	Bruxelles - Brussel	Rue Belliard / Van Maerlant - Belliard / Van Maerlantstraat	5.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de l'Industrie - Nijverheidsstraat, 6	6.000
	Bruxelles - Brussel	Rue des Ursulines - Ursulinenstraat	9.000
	Bruxelles - Brussel	Chaussée d'Etterbeek - Etterbeeksesteenweg, 68	10.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Fusée - Raketstraat, 100	14.000
	Bruxelles - Brussel	Square Frère-Orban - Frère-Orbansquare, 7	25.000
	Bruxelles - Brussel	Quai de Willebroeck - Willebroekkaai, 35	30.000
	Bruxelles - Brussel	Rue Picard - Picardstraat, 5	34.000
	Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan	39.000
	Bruxelles - Brussel	Rue des Hirondelles / Place de Brouckère - Zwaluwenstraat / de Brouckèreplein	49.000
	Saint-Josse - Sint-Joost	Place Saint-Lazare - Sint-Lazarusplein, 2	35.000
			<b>260.000</b>

	RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
	Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue Delaunoy - Delaunoystraat, 58	11.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Senne - Zennestraat, 9	3.000
			<b>14.000</b>

	(RE)CONSTRUCTION DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS (HEROP)BOUW VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
	Bruxelles - Brussel	Rue Picard - Picardstraat, 5	8.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Fusée - Raketstraat, 40	1.000
			<b>9.000</b>
			<b>372.000</b>

Date (estimée) de fin des travaux des superficies ≥ 1.000 m <sup>2</sup> (arrondies au millier de m <sup>2</sup> ) autorisées antérieurement. Geschatte einddatum van de werken op oppervlakten ≥ 1.000 m <sup>2</sup> (afgerond naar duizendtallen m <sup>2</sup> ) eerder toegestaan. Estimated date of completion of works for surfaces ≥ 1.000 m <sup>2</sup> (rounded to the nearest 1.000 m <sup>2</sup> ) authorised previously.	AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN REFFITING OR MINOR RENOVATION OF OFFICES		FIN EINDE END	
			2011	2012
	Bruxelles - Brussel	Cantersteen - Kantersteen, 39-55		25.000
	Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 58		18.000
	Bruxelles - Brussel	Boulevard de l'Impératrice - Keizerinlaan, 17-19	17.000	
	Bruxelles - Brussel	Rue de Trèves - Trierstraat, 70	11.000	
	Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 145	7.000	
	Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 30	5.000	
	Bruxelles - Brussel	Quai des Usines - Werkhuisenkaai, 16	4.000	
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 223	2.000	
	Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 45		6.000
	Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congressstraat, 33		6.000
	Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 52		2.000
	Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congressstraat, 18		1.000
	Etterbeek	Rue Général Leman - Generaal Lemanstraat, 60	9.000	
	Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 72		3.000
	Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 461	2.000	
	Ixelles - Elsene	Avenue Louise - Louizalaan, 32-46	3.000	
	Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue De Bonne - De Bonnestraat, 66		4.000
	Saint-Josse - Sint-Joost	Rue de Brabant - Brabantstraat, 62		5.000
	Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangstraat, 76		2.000
	Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Waelhem - Waelhemstraat, 77		1.000

	CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX NIEUWBOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
	Bruxelles - Brussel	Rue Montagne du Parc - Warandeberg, 3	57.000
	Bruxelles - Brussel	Rue des Ursulines - Ursulinenstraat	9.000
	Bruxelles - Brussel	Rue des Quatre Bras - Quatre Brasstraat, 19	8.000
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 42	3.000
	Bruxelles - Brussel	Rue des Deux Eglises - Twee Kerkenstraat, 47	1.000
	Evere	Avenue Henri Matisse - Henri Matissealaan, 16	1.000
	Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Fonsnylaan, 12-18	7.000

	AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN REFFITING OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Senne - Zennestraat, 9	3.000

	CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS NIEUWBOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
	Bruxelles - Brussel	Rue de la Fusée - Raketstraat, 40	1.000
			<b>91.000</b>
			<b>132.000</b>



Petit à petit, l'aspect du centre ville redevient plus équilibré par rapport à celui qu'il avait pris dans les années 1970. Les enseignes lumineuses ont presque toutes disparu et, derrière les belles façades, des logements retrouvent en partie l'espace qui avait été jadis cédé aux bureaux. La place De Brouckère retrouverait ainsi un côté plus convivial. Geleidelijk aan krijgt het stadscentrum opnieuw een evenwichtiger uitzicht dan de aanblik die het in de jaren 1970 bood. Nagenoeg alle lichtreclames zijn verdwenen en, achter de mooie gevels, nemen woningen weer een deel van de ruimte in die ooit aan kantoren werden opgeofferd. Zo wordt het De Brouckèreplein opnieuw leefbaarder. Little by little, the appearance of the city centre is once more restored to the balance it had before the 1970s. The illuminated signs have almost all disappeared, and, behind the handsome facades, housing is beginning to return to the space which had been lost to offices. Place De Brouckère is thus recovering a more user-friendly aspect.

© SPF Chancellerie du Premier Ministre – Direction générale de la Communication Externe  
 © FOD Kanselarij van de Eerste Minister – Algemene Directie Externe Communicatie  
 © FPS Chancery of the Prime Minister – Directorate-General External Communication

### Recherches et réalisation

Administration de l'Aménagement  
du Territoire et du Logement  
Direction Études et Planification,  
Sophie COEKELBERGHS  
et Michel DE BEULE

### Source

Direction de l'Urbanisme,  
Albert GOFFART

### Information

Sophie COEKELBERGHS  
**T** : 02.204.20.93  
**F** : 02.204.15.34  
scoekelberghs@mrbc.irisnet.be

### Informations pratiques

aatl.communication@mrbc.irisnet.be

### Editrice responsable

Ann GEETS  
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

### Mise en page : Tarmak

**Traduction NL/UK** : Dynamics Translations  
**Photos** : Marcel Vanhulst  
**Impression** : Hayez

À l'initiative du Ministre-Président  
de la Région de Bruxelles-Capitale  
Charles PICQUÉ

### Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening  
en Huisvesting  
Directie Studies en Planning,  
Sophie COEKELBERGHS  
en Michel DE BEULE

### Bron

Directie van Stedenbouw,  
Albert GOFFART

### Informatie

Ann GEETS  
**T** : 02.204.23.57  
**F** : 02.204.15.34  
ageets@mbhg.irisnet.be

### Praktische informatie

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

### Verantwoordelijke uitgever

Ann GEETS  
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

### Vormgeving : Tarmak

**Vertaling NL/UK** : Dynamics Translations  
**Foto's** : Marcel Vanhulst  
**Druk** : Hayez

Op initiatief van Minister-President  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Charles PICQUÉ

### Researches and realisation

Department of Land Use Planning  
and Housing  
Studies and Planning Service,  
Sophie COEKELBERGHS  
and Michel DE BEULE

### Source

Town-Planning Service,  
Albert GOFFART

### Information

Ann GEETS  
**P** : 32.2.204.23.57  
**F** : 32.2.204.15.34  
ageets@mbhg.irisnet.be

### General informations

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

### Responsible editor

Ann GEETS  
Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

### Lay-out : Tarmak

**Translation NL/UK** : Dynamics Translations  
**Photographs** : Marcel Vanhulst  
**Print** : Hayez

Under the initiative of the Minister-President  
of the Brussels Capital Region  
Charles PICQUÉ