

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
AATL – DIRECTION ÉTUDES & PLANIFICATION**

**BILAN DES PERMIS 2011**

**15 ANS D'OBSERVATION STATISTIQUE**

**10 ANS DE CaSBA**

11/12/2012



## RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

Examen, à partir de 1998, de tous les permis d'urbanisme délivrés depuis 1997, par les 19 communes & par la Région.

Bureaux et activités de production de biens immatériels, au regard du **PRAS** (> 75 m<sup>2</sup>).

Les bureaux accessoires aux industries / commerces ne sont pas comptés.  
Ambassades & représentations diplomatiques = équipements.

L'Observatoire :

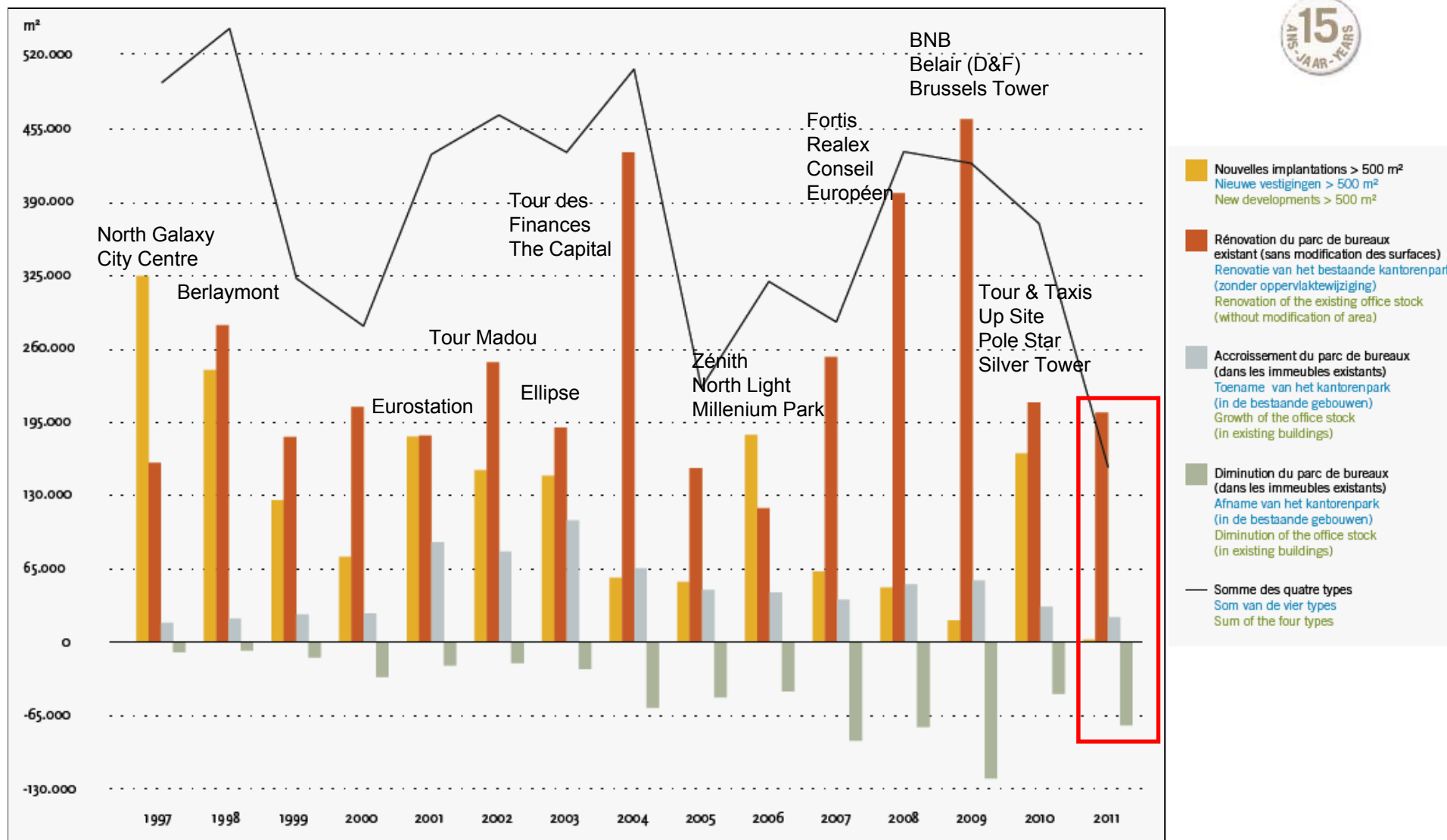
- Construction / démolition / reconstruction
- Rénovation lourde / rénovation légère, avec ou sans modification des superficies
- Conversion
- Pipeline (vérification suivie de la mise en œuvre des projets ≥1.000 m<sup>2</sup>)

Vision prospective => temps de mise en œuvre des permis (2 à 4 ans)

Analyse du caractère opératoire des outils légaux / réglementaires  
(art 330§3 CoBAT / CaSBA / PRAS PG 0.8, 0.9, 0.10, 4.4...)

# Type de superficie de bureaux autorisée (permis d'urbanisme) 1997 - 2011

## Type kantooroppervlakte toegestaan 1997 - 2011 (stedenbouwkundige vergunningen)



# Rappel : parc total de bureaux en RBC = 13.000.000 m<sup>2</sup>

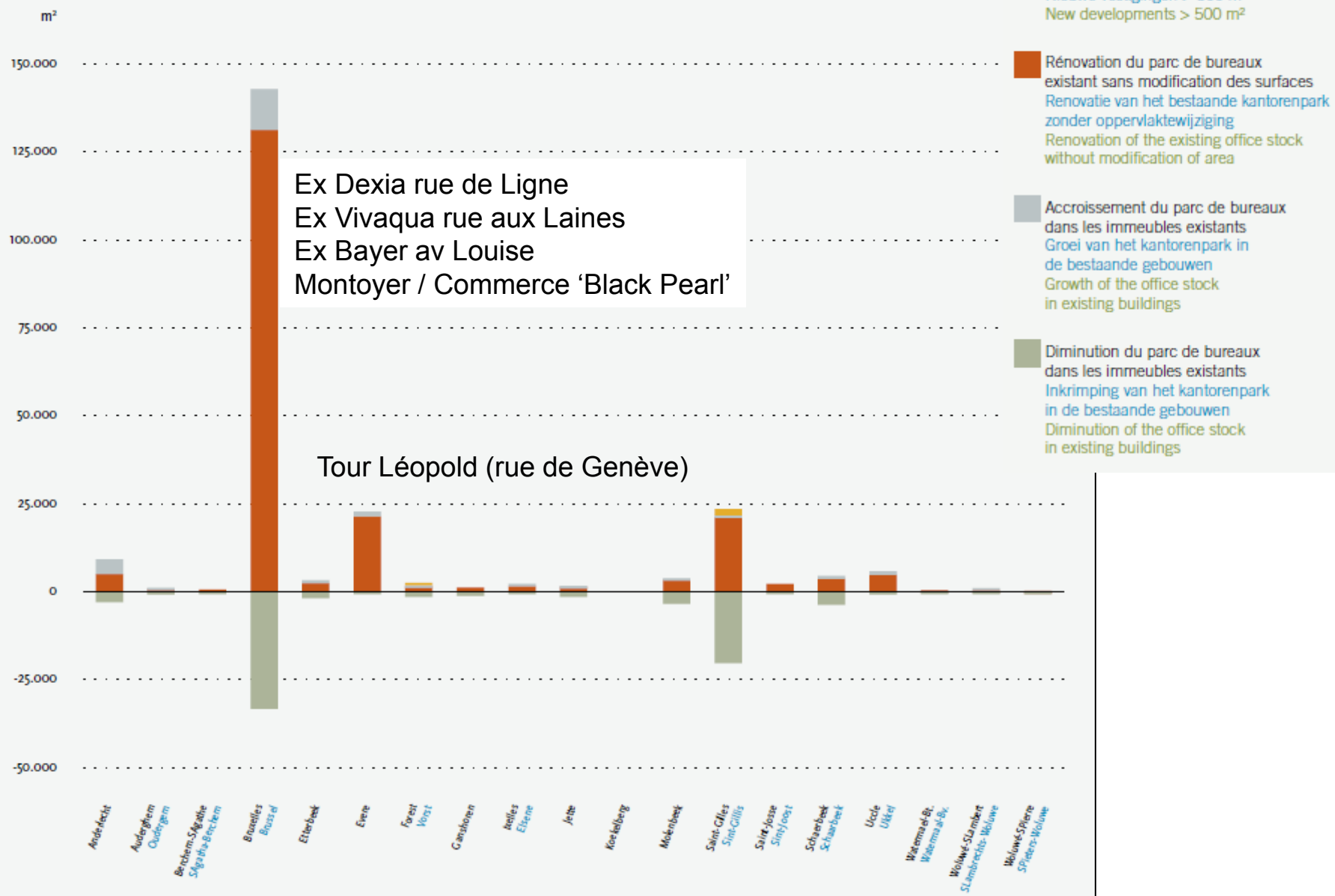


Augmentation nette du parc de bureaux  
 Netto toename van het kantorenpark  
 Net increase in the office stock

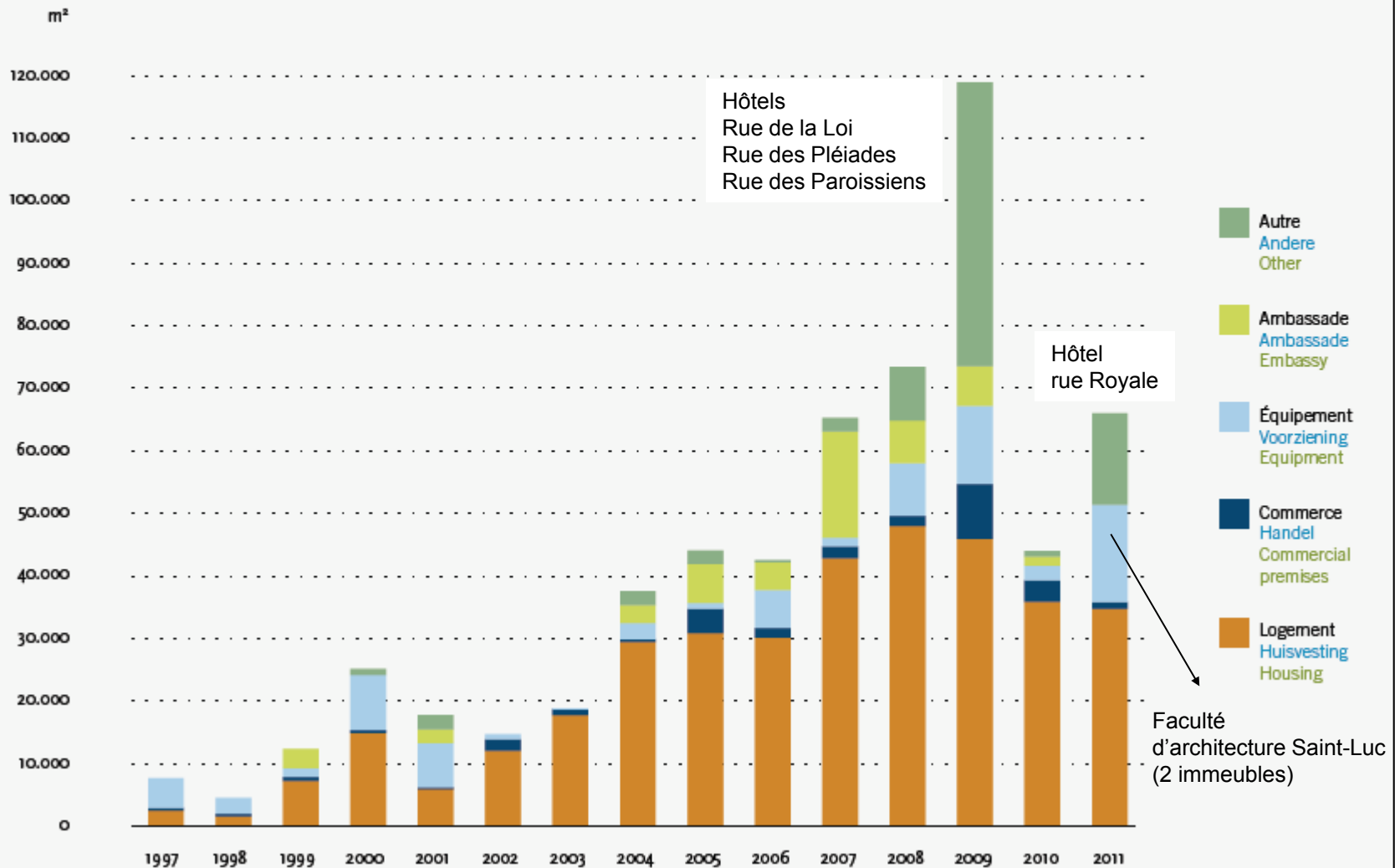
	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D	
<b>Nouvelles implantations &gt; 500 m<sup>2</sup></b> Nieuwe vestigingen > 500 m <sup>2</sup> New developments > 500 m <sup>2</sup>	324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727	
<b>Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces)</b> Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging) Renovation of the existing office stock (without modification of area)	241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623	
<b>Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Growth of the office stock (in existing buildings)	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880	
<b>Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Diminution of the office stock (in existing buildings)	75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160	
	182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040	
	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
<b>Somme des quatre types</b> Som van de vier types Sum of the four types	<b>2.483</b>	<b>203.671</b>	<b>22.427</b>	<b>-73.306</b>	<b>155.275</b>	<b>-48.396</b>	
<b>Σ</b>	<b>1.846.914</b>	<b>3.693.283</b>	<b>721.622</b>	<b>-671.585</b>	<b>5.590.234</b>	<b>1.896.951</b>	

Moyenne sur 15 ans    123.128    246.219    48.108    -44.772    372.682    -48.396

Fig. 2 Type de superficie de bureaux autorisée en 2011, par commune.  
 Type kantooroppervlakte toegestaan in 2011, per gemeente.  
 Type of office area authorised in 2011, by municipality.



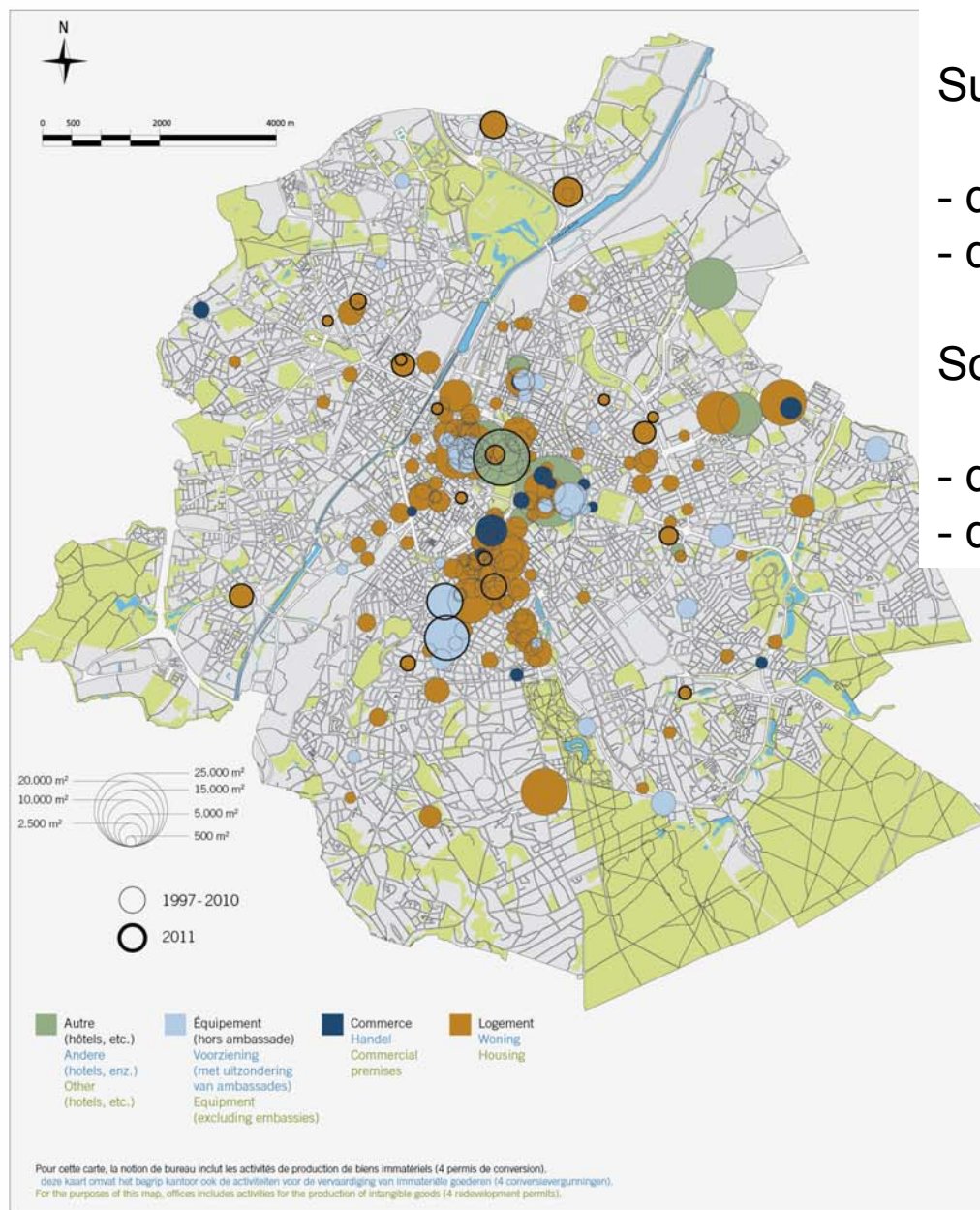
**Fig. 3** Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2011, par type de destination.  
 Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2011, per bestemmingstype.  
 Office area for redevelopment authorised from 1997 to 2011, by destination type.



593.000 m<sup>2</sup> convertis depuis 1997 dont 61 % à usage de logement  
 66.000 m<sup>2</sup> de conversion en 2011, moyenne de 40.000 m<sup>2</sup> sur 15 ans



Carte 1 Superficie de bureaux  $\geq 500$  m<sup>2</sup> à convertir, autorisée de 1997 à 2011.  
Kaart Te converteren kantooroppervlakte  $\geq 500$  m<sup>2</sup>, toegestaan van 1997 tot en met 2011.  
Map Office area  $\geq 500$  m<sup>2</sup> for redevelopment, authorised from 1997 to 2011.



Par rapport au stock de bureaux :

Surreprésentation

- du Décentralisé Est
- du quartier Louise

Sous-représentation

- du quartier Nord
- du quartier Européen



## Deux formes de conversion de bureaux

- Retour à la fonction résidentielle d'immeubles ou parties d'immeubles initialement conçus pour du logement (14 % des surfaces sur 15 ans)
- Conversions d'immeubles de bureaux (86 % des surfaces sur 15 ans)  
Sauf exception, les immeubles convertis sont, jusqu'à présent, de taille petite ou moyenne (< 10.000m<sup>2</sup>)



## Qualité d'usage des conversions

### LOGEMENTS

- Affectation du RDC
- Profondeur du bâtiment aux étages
  - => logements : de préférence traversants (max 15 – 16 m)
  - => seniories (15-20 m) : chambres de part et d'autre d'un couloir central
- Disposition des circulations verticales

### ÉCOLES

- Écoles supérieures : assez facile
- Ecoles secondaires : difficulté due à la nécessité d'un préau, d'une cour de récréation et d'une salle de gymnastique



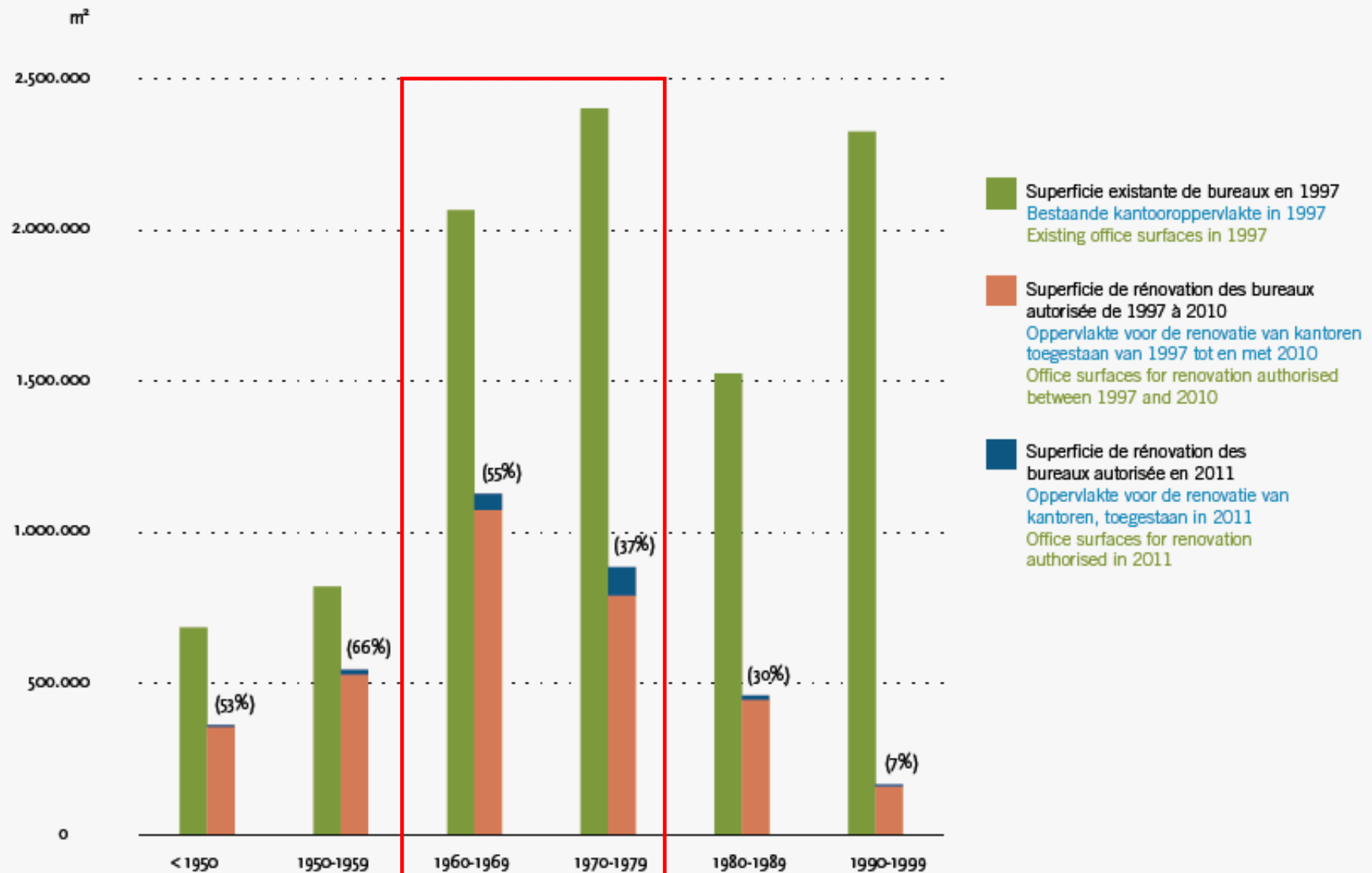
Rue des Aduatiques : bureaux => logements

Fig. 6

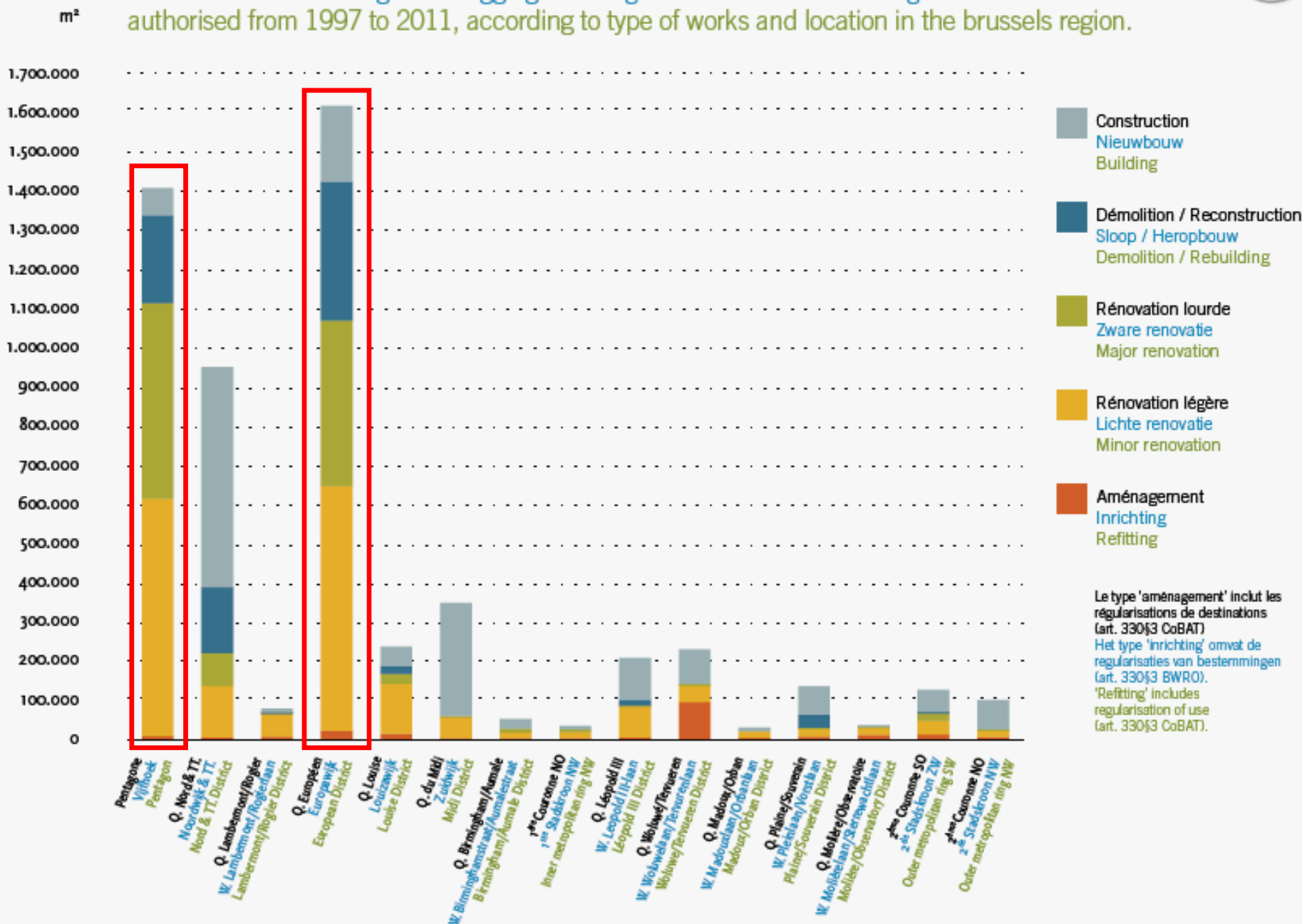
Superficie de bureaux à rénover autorisée entre 1997 et 2011, par classe d'âge.

Te renoveren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2011, per ouderdomscategorie.

Office area for renovation authorised from 1997 to 2011, by age classification.



**Fig. 14** Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011, par type de travaux et selon la localisation en région bruxelloise. *Kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011, per type van werkzaamheden en volgens de ligging van de gebouwen in het brussels gewest.* Office area authorised from 1997 to 2011, according to type of works and location in the brussels region.



# MISE EN ŒUVRE DU PRAS / DISPOSITIONS LEGALES (PU 2011)

Très légère diminution du solde dans le quartier du Midi : solde constructible de **93.409** m<sup>2</sup> avant déblocage du quota de mise en œuvre des zones CF et ZIRAD

Influence quasi nulle des prescriptions dérogatoires du PRAS  
0.8 / 0.9

Pas de recours aux prescriptions 0.10 / 4.4

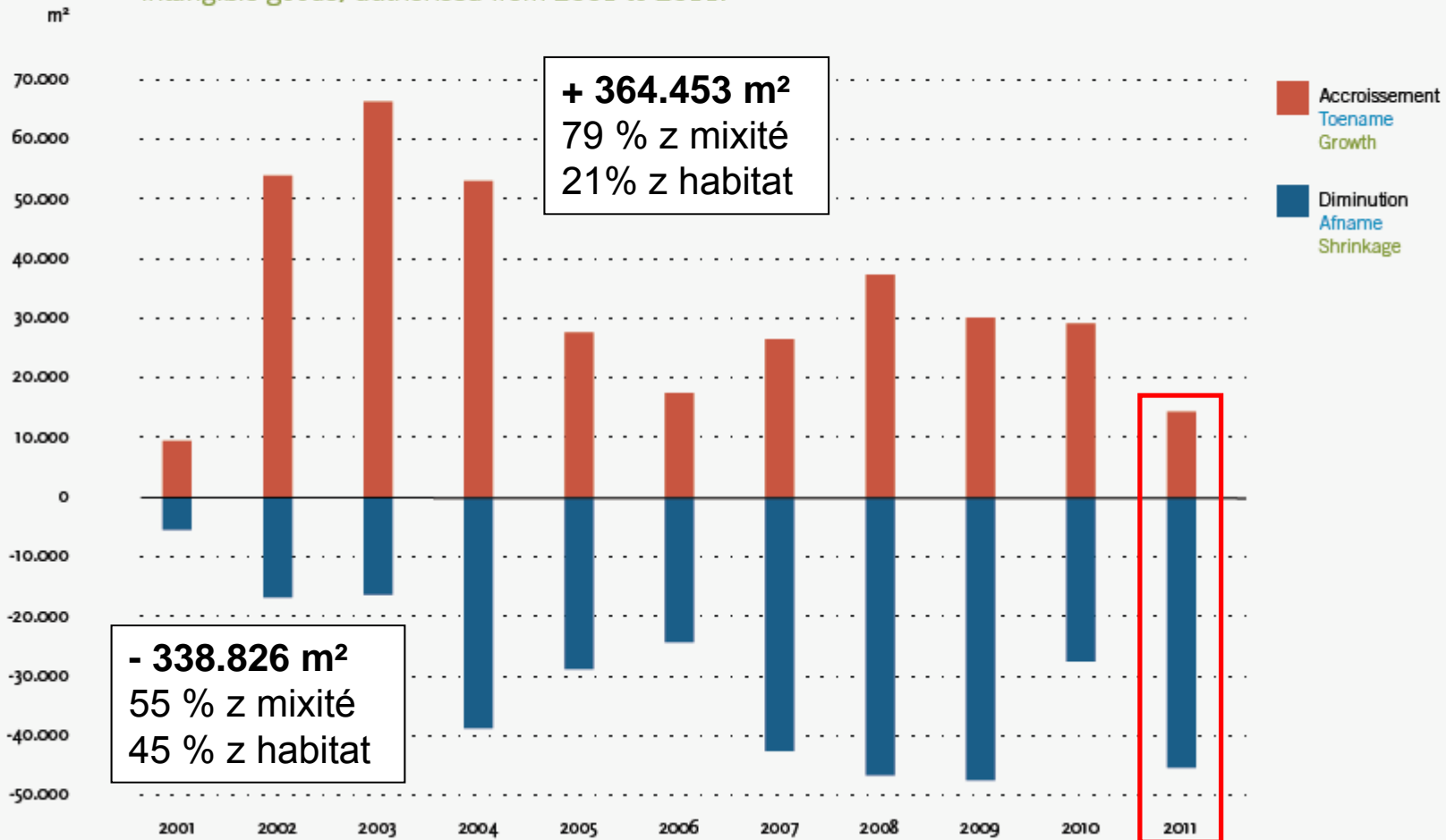
2.400 m<sup>2</sup> de bureaux régularisés en vertu de l'art. 330§3 CoBAT  
(117.500 m<sup>2</sup> régularisés depuis 2002 )

## NOUVELLES IMPLANTATIONS 1999-2011

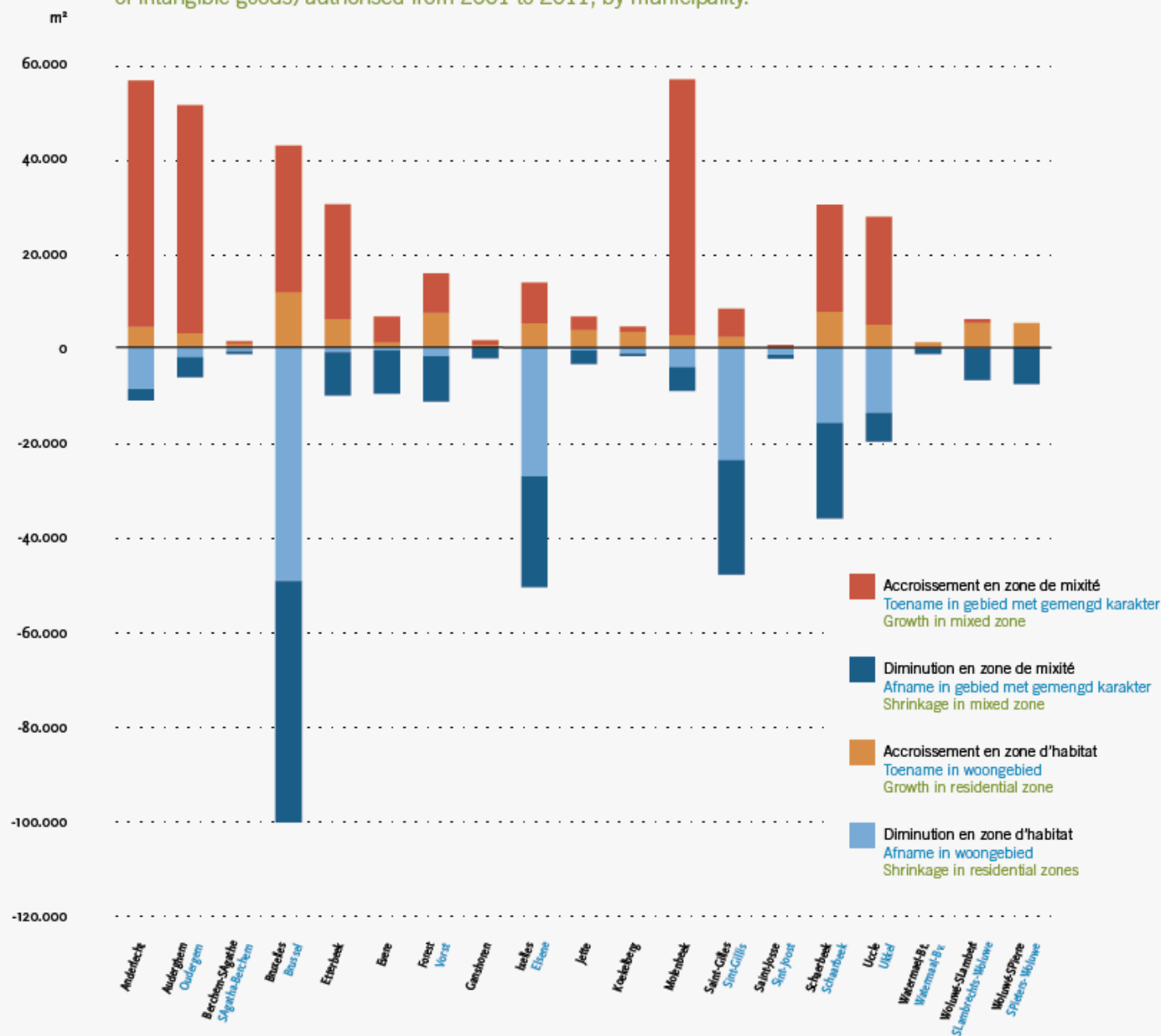
	BUREAUX	ACTIVITÉS PRODUCTION BIENS IMMATERIELS
	1.281.000 m <sup>2</sup>	290.000 m <sup>2</sup>
Z administrative	<b>57 %</b>	0 %
ZIR	<b>23 %</b>	14 %
Zone de forte mixité	14 %	<b>39 %</b>
Zone d'industries urbaines	0 %	<b>32 %</b>

# Soldes de Bureaux Admissibles en zones de mixité et d'habitat (CaSBA)

Fig. 18 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2011. *KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2011.* CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2011.

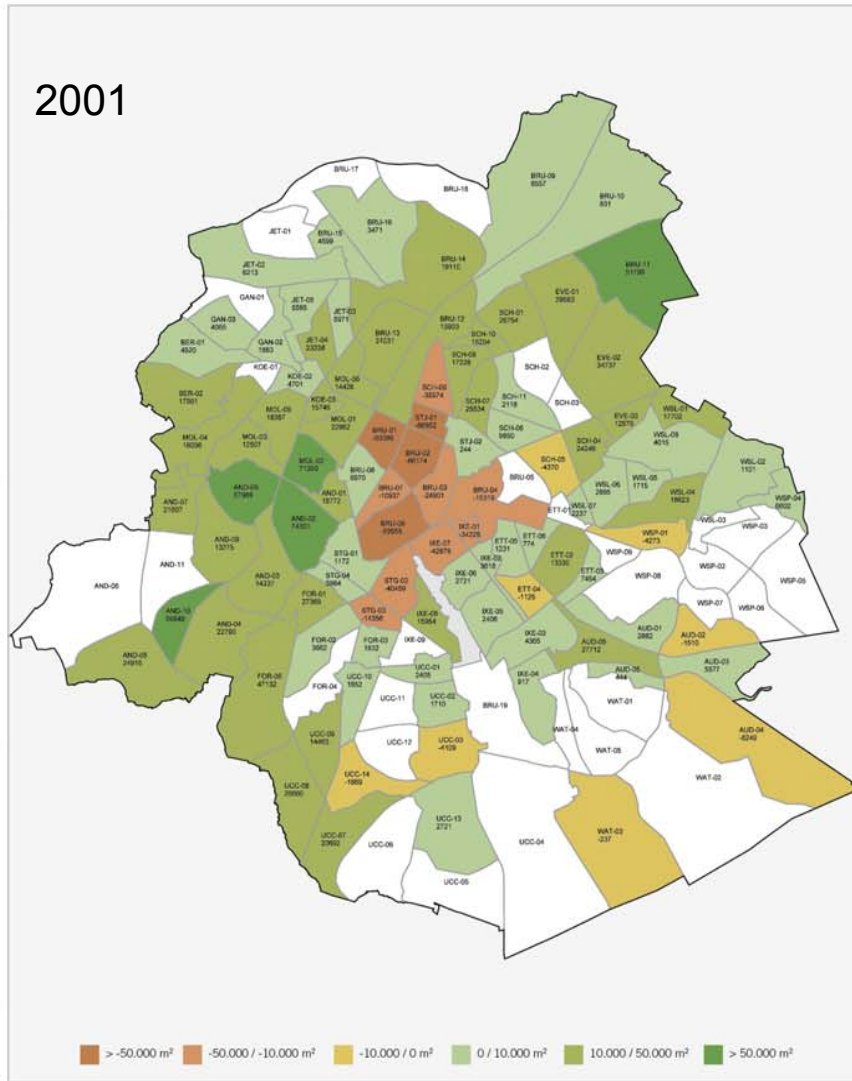


**Fig. 17** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2011, par commune. **KaSTK** : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2011, per gemeente. **CaSBA** : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2011, by municipality.

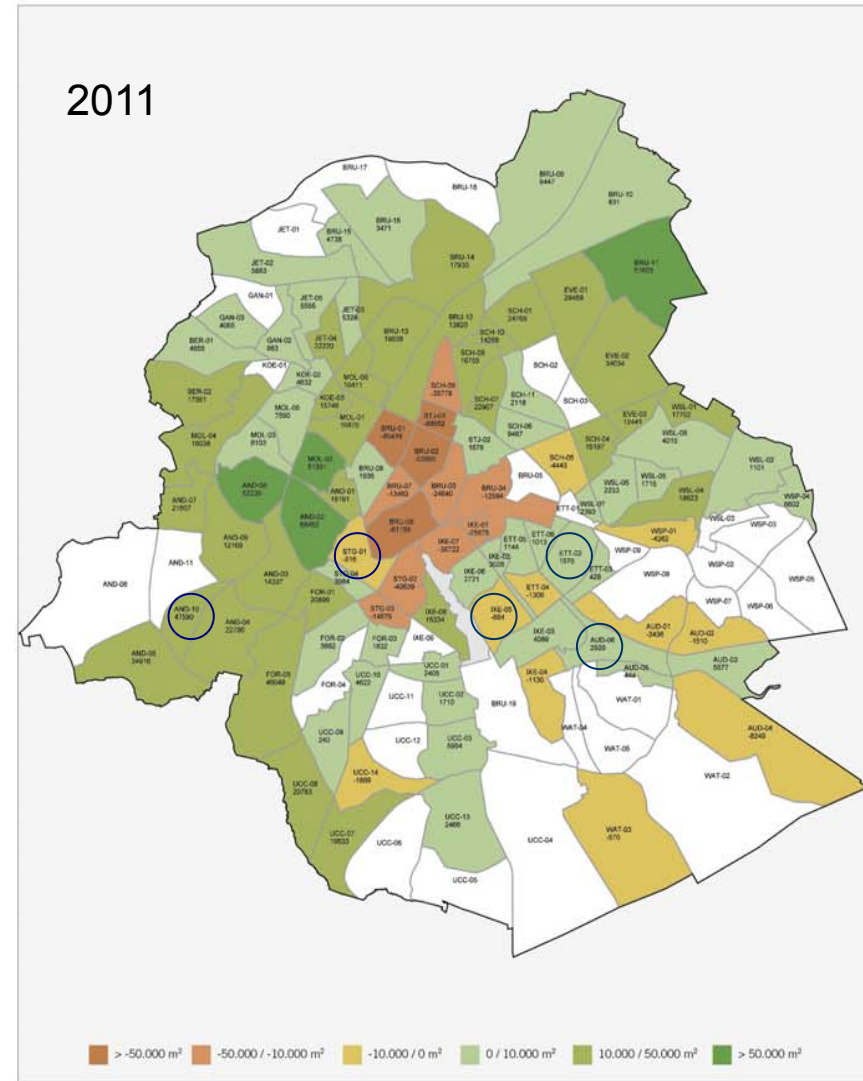


# CaSBA : Zones de mixité

Carte 2 Solde des bureaux admissibles dans les zones de mixité - Situation au 29 juin 2001.  
 Kaart Toegestaan kantoor saldo per maas in gemengd gebied - Situatie op 29 juni 2001.  
 Map Balance of eligible office areas in mixed zones - Situation 29th June 2001.



Carte 3 Solde des bureaux admissibles dans les zones de mixité - Situation au 31 décembre 2011.  
 Kaart Toegestaan kantoor saldo per maas in gemengd gebied - Situatie op 31 december 2011.  
 Map Balance of eligible office areas in mixed zones - Situation 31st December 2011.





# CONTEXTE DE CRISE ET DE SUROFFRE

- Nettement moins d'investissement spéculatif : attente d'un locataire ou d'un acheteur avant de lancer les travaux => quelle mise en œuvre des permis ?  
Ex. : Silver Tower au quartier Nord
- Permis octroyés pour bureaux puis remplacés par des permis pour hôtels ou logements, y compris en zone administrative du PRAS (turn-over des permis)  
Ex. : rue de Genève (Evere), rue Royale
- Attitude opportuniste :  
Ex. : un même immeuble est l'objet de deux permis quasi simultanés pour du bureau et du logement (conversion), rue aux Laines
- Mise en location / vente de l'immeuble sans même attendre la mise en œuvre du permis de rénovation / extension  
Ex. : ex-immeuble Dexia rue de Ligne

# PIPELINE

- 175.000 m<sup>2</sup> livrés en 2012 (Cantersteen, av. des Arts, BNP Paribas, square Frère-Orban, 2 bâtiments Up-site quai de Willebroeck...), essentiellement sur base de permis 2009-2010 + délai de mise en oeuvre
- 172.000 m<sup>2</sup> attendus pour 2013 (dont 60.000 m<sup>2</sup> Bel Air, 39.000 m<sup>2</sup> Pole Star, 16.000 m<sup>2</sup> Up-Site, soit des immeubles dont les futurs occupants sont connus)
- Le débit du pipe-line se réduit nettement :
  - Par abandon de certains PU et leur remplacement pour d'autres affectations
  - Tendance à la prorogation des permis (sans travaux) en l'attente de trouver un occupant / acheteur
  - Lenteur voulue dans la mise en oeuvre  
ex. Brussels Tower (permis 2009)



Région de Bruxelles-Capitale  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Brussels Capital Region

30 / 2012

Observatoire des bureaux  
Overzicht van het kantorenpark  
Office property observatory



Permis 2011 - Bilan 1997-2011 Réalisations 2007-2008

Vergunningen 2011 - Balans 1997-2011 Uitvoering 2007-2008

2011 permits - Report 1997-2011 Execution 2007-2008