



22 / 2008

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST / BRUSSELS CAPITAL REGION



Observatoire des bureaux
Permis 2007 et réalisation des permis antérieurs
Overzicht van het kantorenpark
Vergunningen 2007 en realisatie van de vorige vergunningen
Review of office property
2007 permits and works executed under previous permits

Sommaire / Inhoud / Summary

L'EXAMEN PAR L'OBSERVATOIRE DES PERMIS OCTROYÉS EN 2007 A MONTRÉ UNE RÉGULATION PLUS OPPORTUNE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX en Région de Bruxelles-Capitale: peu de nouvelles implantations et rénovation plus ample du parc existant. L'important vide locatif, par endroits, explique cette orientation prudente dans les développements futurs, orientation qui avait déjà été décelée à travers les autorisations 2004 et 2005.

Il n'y a pas eu d'autorisation octroyée en 2007 pour construire une tour de bureaux, malgré un regain de mode dont les promoteurs reconnaissent qu'il leur sera très profitable. Là encore, tout le monde n'est pas d'accord et certains spécialistes estiment que les constructions trop hautes et trop impersonnelles n'ont pas la cote auprès des locataires¹.

Paradoxalement, les nouvelles implantations destinées aux activités de production de biens immatériels (cette catégorie particulière définie par le PRAS²) devancent en importance celles autorisées pour les bureaux. **Effet de vases communicants?** Il faudra attendre le bilan des permis 2008 et 2009 pour voir si cette étonnante tendance persiste.

Le rythme de rénovation du parc de bureaux existants retrouve un dynamisme qu'il avait perdu dans les permis 2005 et 2006. Ce fléchissement n'était que passager, les permis 2008 devront également confirmer le constat. La forte reconversion des bureaux, en logements notamment, participe au regain observé pour le résidentiel. Elle ne pourra cependant concerner qu'une (petite) partie du parc.

Si le rythme de rénovation s'avère globalement satisfaisant, il l'est un peu moins par rapport à l'âge des bâtiments ainsi modernisés. L'observatoire a daté tous les immeubles supérieurs à 1.000 m² (cet important travail fera l'objet d'un numéro spécial) et constate que l'effort de rénovation n'est pas suffisamment équilibré. Il devrait être plus accentué pour les bureaux antérieurs aux années 1950 que pour ceux construits durant les années 1950 ou 1960. Crainte devant la difficulté de réinvestir un patrimoine architectural? Occupation par des services publics fédéraux en pleine restructuration? Une étude spécifique serait utile pour répondre à ces interrogations.

En terme de localisation, par contre, la rénovation (légère) se concentre dans les

quartiers centraux, où ces travaux sont davantage nécessaires. La 2^e Couronne (le décentralisé) subit toujours la concurrence d'une périphérie dont l'offre en bureaux reste largement pléthorique. Diegem et Zaventem attirent de moins en moins et deux grandes sociétés immobilières se retirent sur la pointe des pieds, désinvestissant ce marché qui stagne depuis plusieurs années³. Vu les problèmes aigus de circulation automobile, les parcs d'affaires autour de Malines vont concurrencer directement ces deux communes qui ont grandi trop vite⁴. À Woluwé-Saint-Lambert, les propriétaires continuent à régulariser des destinations immobilières qui étaient restées officieuses pendant longtemps et concèdent de substantielles diminutions locatives⁵. Alors qu'ils avaient parié naguère sur la proximité de l'autoroute de Liège pour louer leurs bâtiments, ils espèrent aujourd'hui qu'une nouvelle ligne de tram améliorera la desserte de l'avenue Marcel Thyry.

Les bureaux vides et disponibles sur le marché sont nombreux et la collaboration avec le Service Inventimmo (SDRB) a permis de mesurer plus précisément les pourcentages de vacance par quartier et par prix de location (voir n° 21). **Qu'apportera le pipe-line des projets en cours de réalisation?** Les prédictions des agences immobilières et les calculs de l'observatoire ne concordent pas. La disponibilité en 2008 et 2009 ne devrait pas s'accroître fortement. Le monde des entrepreneurs se rassure sans doute avec des prédictions optimistes, surtout lorsque la conjoncture devient mauvaise. Mais l'observation se méfie des mirages. Ce travail d'investigation sera poursuivi dans le prochain numéro.

HET ONDERZOEK, DOOR HET OVERZICHT, VAN DE IN 2007 AFGELEVERDE VERGUNNINGEN WEES OP EEN GUNSTIGERE REGULERING VAN DE KANTORENMARKT in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: weinig nieuwe vestigingen en een meer doorgedreven renovatie van het bestaande park. **De aanzienlijke huurleegstand op sommige plaatsen verklaart die voorzichtige trend in de toekomstige ontwikkelingen, een trend die zich al begon af te tekenen in de vergunningen van 2004 en 2005.**

In 2007 werd geen vergunning afgeleverd voor de bouw van een kantoorstoren, ondanks een heropleving van de torenhype, waarvan de

promotoren erkennen dat die voor hen erg gunstig zal zijn. Maar ook hierover is men het niet eensgezind... sommige specialisten zijn van mening dat te hoge en te onpersoonlijke gebouwen niet zo erg in trek zijn bij de huurders¹.

Paradoxaal is dan weer dat de nieuwe inplantingen voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (deze bijzondere categorie, gedefinieerd door het GBP²) qua omvang de voor kantoren toegestane ruimten overtreffen. **Het effect van de communicerende vaten?** We zullen moeten wachten tot de balans van de vergunningen 2008 en 2009 om te zien of deze verrassende tendens zich verder zet.

In de renovatie van het bestaande kantorenpark zien we een heropleving van de dynamiek die verdwenen was in de vergunningen 2005 en 2006. Die afzwakking was destijds slechts een tijdelijk verschijnsel, en de vergunningen 2008 zullen deze vaststelling wellicht bevestigen. De sterke reconversie van kantoren, in het bijzonder in woningen, draagt bij tot de waargenomen heropleving van de residentiële markt. Toch heeft deze slechts betrekking op een (klein) gedeelte van het park. Daar waar het renovatieritme globaal beschouwd weliswaar bevredigend kan worden genoemd, is dit niet zozeer het geval voor de ouderdom van de gebouwen die gemoderniseerd worden. Het overzicht ging de ouderdom na van alle gebouwen van meer dan 1.000 m² (er wordt nog een speciaal nummer gewijd aan die omslachtige taak) en stelde vast dat de renovatie-inspanningen weinig evenwichtig verdeeld zijn. Die zouden namelijk meer toegespitst moeten worden op de gebouwen die dateren van vóór 1950 dan op die die werden opgetrokken in de jaren 1950 of 1960. Is men bang voor de wederinge-bruikname van architecturaal erfgoed? Of heeft het te maken met de gebouw-bezetting door federale overheidsdiensten die een forse herstructurering ondergaan? Een specifieke studie zou wellicht nuttige antwoorden opleveren op deze vragen.

Qua lokalisatie, daarentegen, is de (lichte) renovatie geconcentreerd in de centrale wijken, waar deze werken noodzakelijker zijn. De 2^{de} kroon (de decentrale zone) moet nog steeds opboksen tegen de concurrentie van de rand, waar het kantooraanbod overvloedig blijft. Diegem en Zaventem hebben steeds minder aantrekkingskracht en twee grote vast-

FR

NL

EN

goedmaatschappijen krabbelen stilletjes achteruit om zich terug te trekken van deze markt, die al jaren stagneert³. Als gevolg van de nijpende fileproblemen in het autoverkeer zullen de businessparken in de buurt van Mechelen rechtstreekse concurrentie vormen voor deze twee gemeenten, die veel te snel gegroeid zijn⁴. In Sint-Lambrechts-Woluwe blijven de eigenaars vastgoedbestemmingen regulariseren die lange tijd officieus waren gebleven, en de verhuring krijgt er rake klappen⁵. Daar waar ze tot voor kort nog mikten op de nabijheid van de snelweg van Luik om hun gebouwen verhuurd te krijgen, is hun hoop nu gevestigd op een nieuwe tramlijn die de bediening van de Marcel Thirylaan moet verbeteren.

Er zijn heel wat leegstaande en beschikbare kantoren op de markt en dankzij de

samenwerking met de dienst Inventimmo (GOMB) kon men een nauwkeuriger beeld krijgen van het leegstandpercentage per wijk en per huurprijscategorie (zie nr. 21).

Welke resultaten mogen we verwachten van de zogenaamde pipeline van projecten die momenteel worden uitgewerkt?

De voorspellingen van de vastgoedbureaus en de berekeningen van het overzicht stemmen niet overeen. Het ziet er niet naar uit dat de beschikbaarheid in 2008 en 2009 sterk zal stijgen. In de aannemerswereld trekt men zich wellicht op aan de optimistische voorspellingen, vooral als het ondernemingsklimaat slechte tijden kent. Maar het overzicht laat zich niet zo gauw leiden door dergelijk zinsbedrog. Dit onderzoekswerk wordt voortgezet in het volgende nummer.

THE EXAMINATION BY THE REVIEW OF THE PERMITS ISSUED IN 2007 HAS REVEALED A MORE OPPORTUNE REGULATION OF THE OFFICE PROPERTY MARKET in the Brussels-Capital Region: few new developments, and more extensive renovation of the existing stock. The significant quantity of vacant rental property in certain areas explains this prudent focus in future development projects, a focus which was already evident in the authorizations issued in 2004 and 2005.

No permits were issued in 2007 for the construction of office towers, despite a return to popularity which is likely to benefit developers, as indeed they recognise. Here again, there is no consensus, and some specialists think that buildings which are too high and too impersonal will not appeal to tenants¹.

Paradoxically, the new developments intended for activities involving the production of intangible goods (that particular category defined by the PRAS²) exceed those authorised for offices in size. The communicating vessels principle? We will have to wait for the 2008 and 2009 permit reviews to see whether this surprising trend continues.

The rate of renovation of the existing office stock has regained an impetus which was

lost in the 2005 and 2006 permits. This slackening was only temporary, as the 2008 permits should also confirm.

The high rate of office redevelopment, in particular their conversion to housing, has played a part in the revival observed in the residential sector. However, this can only affect a (small) part of the stock.

Though the rate of renovation is satisfactory overall, it is rather less so in terms of the age of the buildings thus modernised.

The Review has dated all buildings of over 1 000 m² (this major work will be the subject of a special edition) and notes that renovation operations are unevenly distributed. There should be more emphasis on offices built before the 1950s than on those built during the 1950s or 1960s. Are people afraid of the difficulties involved in developing buildings which form part of the architectural heritage? Or is it to do with occupation by federal public services which are undergoing total reorganisation? A special study would help to answer these questions.

In terms of location, however, (minor) renovation is concentrated in the central districts, where these works are more necessary.

The outer metropolitan ring (decentralised zone) continues to face competition from the periphery, where there continues to be an over-supply of office accommodation.

Diegem and Zaventem are less and less attractive, and two major property companies are tipping away, ceasing to invest in this market which has been stagnant for several years³.

Given the acute traffic problems, the business parks around Mechelen will compete directly with these two municipalities which have expanded too fast⁴.

In Woluwe-Saint-Lambert, owners continue to regularise long-term unofficial property use, and are conceding substantial rent reductions⁵. Whereas they formerly relied on the proximity of the Liege motorway to find tenants for their buildings, they now hope that a new tram line will improve the service to Avenue Marcel Thiry.

There are numerous empty offices available on the market and collaboration with the Brussels-Capital Region Development

Company's Inventimmo unit has enabled us to measure more exactly the percentage vacancy rate by district and rent level (see no 21). **What will the development of projects in the pipeline bring?** The predictions of property agencies and the Review's calculations do not tally. Availability should not increase greatly in 2008 and 2009.

The world of entrepreneurs doubtless reassures itself with optimistic prophecies, particularly when the climate is deteriorating. But the Review is wary of such delusions.

This investigative work will be continued in the next edition.

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Sommaire / Inhoud / Summary	2
Statistiques / Statistieken / Statistics	4
Bilan positif	4
Positive balans	5
Positive report	6
Age des bureaux	10
Ouderdom van de kantoren	10
Office age	11
Charges d'urbanisme	12
Stedenbouwkundige lasten	12
Planning charges	13
Rénovation du parc	12
Renovatie van het park	12
Renovation of the stock	13
PRAS et CaSBA	18
GBP en KaSTK	18
PRAS and CaSBA	19
Biens immatériels	22
Immateriële goederen	22
Intangible goods	22
Réalisation et pipe-line / Realisatie en pipeline / Works executed and pipeline	24
Conclusion / Conclusie / Conclusion	26
Méthodologie / Methodologie / Methodology	28
Notes / Noten / Notes	30

Juin 2008 / Juni 2008 / June 2008

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

UN BILAN POSITIF

L'autorégulation du marché, assez inconstante malgré la persistance d'un vide locatif élevé par endroits, s'est mieux exprimée durant l'année 2007. Les surfaces disponibles à la fin de cette année (voir le n° 21 de l'observatoire) atteignaient toujours 9,8% du parc de bureaux, un pourcentage identique à celui enregistré un an plus tôt. La situation économique plus que morose, dont la tendance générale ne devrait pas s'infléchir, a sans doute renforcé l'effet modérateur.

La superficie de bureaux permise en 2007 s'élève à 266.650 m² (154 autorisations) alors qu'elle atteignait 303.931 m² en 2006. L'importance croissante des reconversions entraîne une diminution significative du parc existant (figure 1). C'est la plus forte diminution enregistrée en onze années d'observation. Corrélativement, la rénovation du parc, dont le rythme avait décliné dans les permis accordés en 2005 et 2006, retrouve à travers ceux délivrés en 2007 le dynamisme constaté durant les meilleures années (1998, 2002, 2004)⁶.

L'amélioration indispensable du stock de bureaux anciens se poursuit. Une autorégulation s'observe donc, tant dans une rénovation-reconversion accrue du parc existant que dans la faible superficie admise pour de nouvelles implantations.

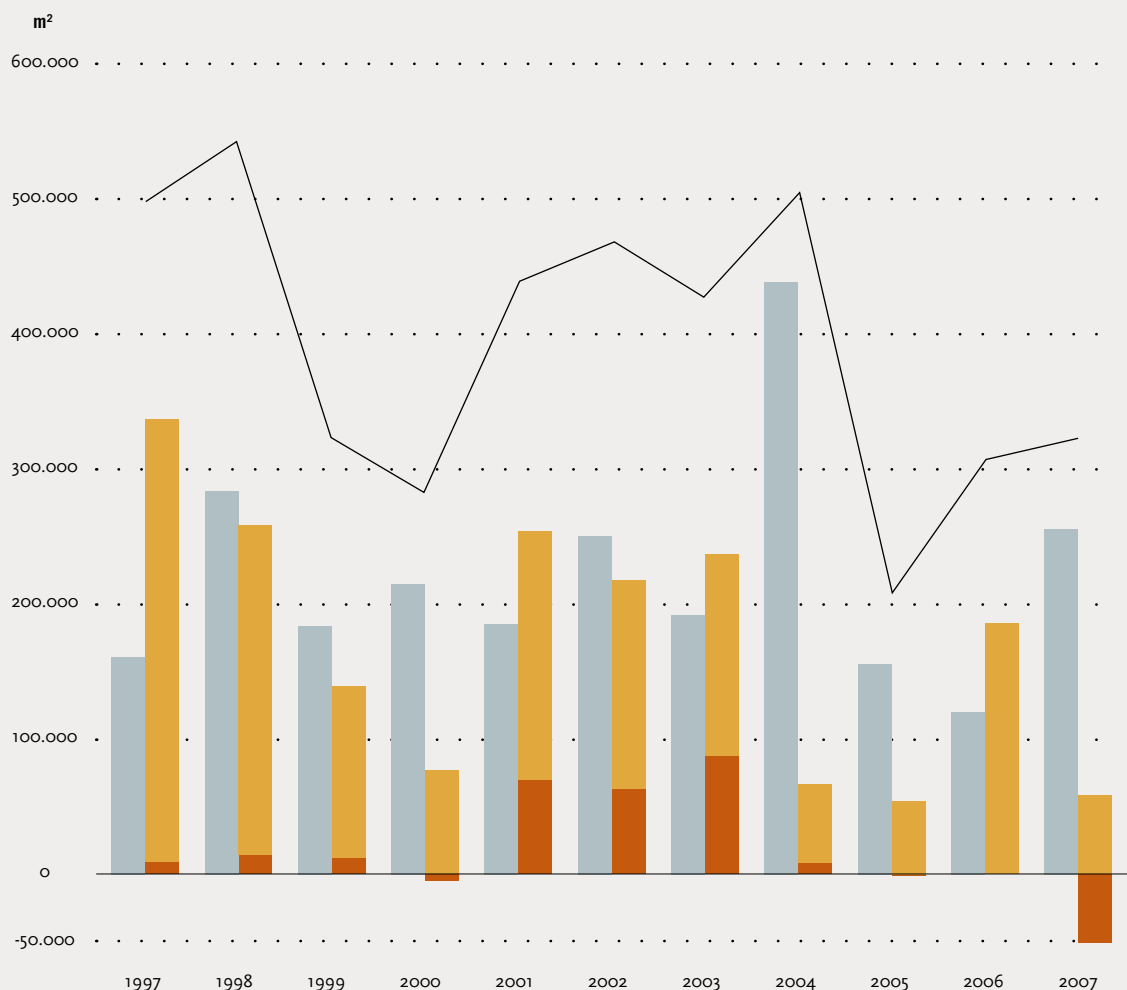
Les autorisations pour construire des bureaux supplémentaires ont été rares, le quartier du Midi à Saint-Gilles en constitue l'exception. Elles contribueront à relancer le processus de ré-urbanisation à côté de la gare.

Seules Bruxelles-Ville et Saint-Gilles ressortent dans le graphique où elles prennent à leur compte 62% et 16% des surfaces admises en 2007. Comme en 2006, Woluwé-Saint-Lambert intervient dans 6% du total, plus qu'Anderlecht cette fois (3%), avec des régularisations similaires à celles déjà obtenues.

Saint-Gilles regroupe 62% des surfaces admises dans les nouvelles implantations, Schaerbeek 14% (figure 2).

Fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2007 / TUSSEN 1997 EN 2007 GOEDGEKEURD
TYPE KANTOOROPPERVLAKTE / TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2007





- Nouvelles implantations > 500 m²
 Nieuwe vestigingen > 500 m²
 New developments > 500 m²
- Accroissement/diminution
 du parc de bureaux dans des
 immeubles existants
 Groei/inkrimping van het kantorenpark
 in de bestaande gebouwen
 Growth/diminution of the office stock
 in existing buildings
- Rénovation du parc de bureaux existant
 sans modification des surfaces
 Renovatie van het bestaande kanto-
 renpark zonder modificatie van de
 oppervlakte
 Renovation of the existing office stock
 without modification of area
- Somme des trois types
 Som van de drie types
 Sum of the three types

1997	324.774	8.953	159.182
1998	241.461	14.162	281.224
1999	126.100	11.780	182.218
2000	75.956	-4.796	208.667
2001	182.405	68.635	183.484
2002	152.620	62.361	248.402
2003	147.738	84.698	190.470
2004	57.255	7.908	434.326
2005	53.621	-2.006	154.631
2006	183.962	909	119.060
2007	62.822	-49.130	252.958

Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux sont fusionnés dans ce graphique.
 Toename en afname van oppervlakte in het kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek.
 Growth and shrinkage of floor area in the office stock are merged in this graphic.

EEN POSITIEVE BALANS

De zelfregulering van de markt, die niet erg constant is niettegenstaande een hoge leegstand op sommige plaatsen, kwam in 2007 toch beter tot uiting. De beschikbare ruimten op het einde van dat jaar (zie nr. 21 van het overzicht) vertegenwoordigden nog altijd 9,8% van het kantorenpark, hetzelfde percentage als een jaar eerder.

De sombere economische situatie, waarvan de algemene tendens niet meteen verbetering belooft, heeft ongetwijfeld het matigende effect versterkt.

De in 2007 toegestane kantooppervlakte bedraagt 266.650 m² (154 vergunningen), tegenover 303.931 m² in 2006.

De aanzienlijke toename van de reconversies leidt tot een forse daling van het bestaande park (**figuur 1**). We hebben hier te maken met de sterkste daling die de voorbije elf jaar werd vastgesteld door het overzicht. De renovatie van het park, waarvan het ritme was gedaald in de toegekende vergunningen in 2005 en 2006, leeft in de vergunningen van 2007 weer op tot het niveau van de beste jaren (1998, 2002, 2004)⁶. De noodzakelijke verbetering van de voorraad oude kantoren zet zich verder.

We stellen dus een zeker niveau van zelfregulering vast, zowel in een toegenomen renovatie-reconversie van het bestaande park als in de geringe toegestane oppervlakten voor nieuwe vestigingen.

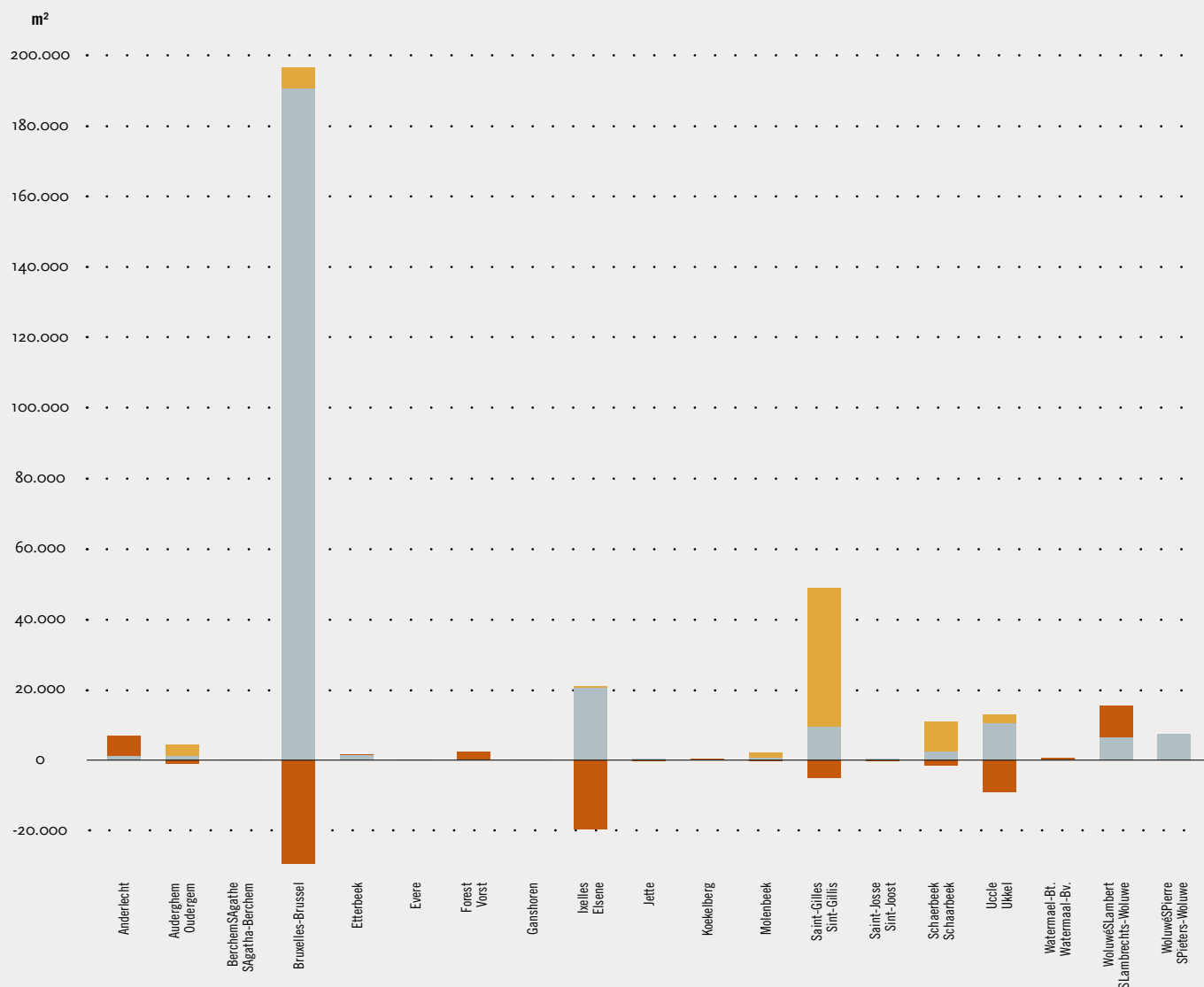
Er waren maar weinig vergunningen voor de bouw van nieuwe kantoren, met als grote uitzondering de Zuidwijk in Sint-Gillis. Deze dragen bij tot de heropleving van de reurbanisatie in de omgeving van het station.

Brussel-Stad en Sint-Gillis vormen de enige uitschieters in de grafiek, met 62% en 16% van de in 2007 toegestane oppervlakten. Net als in 2006 neemt Sint-Lambrechts-Woluwe 6% van het totaal voor zijn rekening, waarmee het deze keer Anderlecht de loef afsteekt (3%), met regularisaties die in de lijn liggen van de vorige jaren.

Sint-Gillis bundelt 62% van de toegestane oppervlakten voor nieuwe inplantingen, Schaarbeek 14% (**figuur 2**).

Fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2007, PAR COMMUNE
TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2007, PER GEMEENTE
TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2007, BY MUNICIPALITY



A POSITIVE REPORT

Self-regulation of the market, fairly erratic despite the persistence of high vacancy rates in some areas, operated better during 2007. The surface area available at the end of this year (see Review no 21) still stood at 9.8% of the stock, an identical percentage to that recorded a year earlier.

The more than sluggish economic situation, the general trend of which is unlikely to reverse, has doubtless reinforced its restraining hand.

The office surface authorised in 2007 stood at 266 650 m² (154 permits) as compared with 303 931 m² in 2006. The increasing rate of redevelopment has led to a significant reduction in the existing stock (**Figure 1**).

This is the largest reduction recorded in 11 years of observation. Correspondingly, the renovation of the stock, which had declined in the permits issued in 2005 and 2006, returned to the levels of the best years (1998, 2002, 2004) in the permits issued in 2007⁶. The vital improvement of the old office stock continues.

Self-regulation is thus apparent, both in the increased renovation and redevelopment of the existing stock and in the low surface area admitted for new developments.

Permits for building additional offices were rare, except in the Midi district in Saint-Gilles. They played their part in relaunching the re-urbanisation process alongside the railway station.

Only Brussels-Town and Saint-Gilles stand out in the graphic, accounting for 62% and 16% of the surfaces admitted in 2007.

As in 2006, Woluwe-Saint-Lambert accounts for 6% of the total, more than Anderlecht this time (3%), with regularizations similar to those already obtained.

62% of surfaces admitted in new developments were in Saint-Gilles and 14% in Schaerbeek (**Figure 2**).

- Nouvelles implantations > 500 m²
Nieuwe vestigingen > 500 m²
New developments > 500 m²
- Accroissement/diminution du parc de bureaux dans des immeubles existants
Groei/inkrimping van het kantorenpark in de bestaande gebouwen
Growth/diminution of the office stock in existing buildings
- Rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces
Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder modificatie van de oppervlakte
Renovation of the existing office stock without modification of area

Anderlecht	-	6.184	1.036
Auderghem - Oudergem	3.500	-1.081	1.081
BerchemSagathe - SAgatha-Berchem	-	-	-
Bruxelles - Brussel	6.378	-29.453	189.862
Etterbeek	-	264	1.374
Evere	-	-	-
Forest - Vorst	-	2.235	134
Ganshoren	-	-	-
Ixelles - Elsene	563	-19.856	21.038
Jette	-	-241	330
Koekelberg	-	221	-
Molenbeek	1.821	-189	573
Saint-Gilles - Sint-Gillis	38.859	-5.212	9.637
Saint-Josse - Sint-Joost	-	-280	280
Schaerbeek - Schaarbeek	8.876	-1.727	2.515
Uccle - Ukkel	2.825	-9.540	10.625
Watermael-Bt. - Watermaal-Bv.	-	268	-
WoluweSLambert - SLambrechts-Woluwe	-	9.289	6.724
WoluweSPierre - SPIeters-Woluwe	-	-12	7.749
	62.822	-49.130	252.958

Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique.
Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek.
Growth and shrinkage of floor area in the office stock are merged in this graphic.

Fig. 3

ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE AUTORISÉE EN 2007 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE / TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2007 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE / GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2007 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



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

UNE DIMINUTION DU PARC EXISTANT PAR RECONVERSION RÉSIDENTIELLE

On constate dans les permis 2007 une diminution accentuée du parc de bureaux existants, d'une part, et un accroissement des surfaces liées aux régularisations acceptées à Anderlecht et Woluwé-Saint-Lambert d'autre part.

Les reconversions, dont l'importance est bien perceptible dans la **figure 3**, concernent des communes dont l'attractivité résidentielle ne s'est jamais démentie (Uccle, Woluwé-Saint-Lambert) et des communes qui retrouvent progressivement la leur (Bruxelles, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek).

Deux tiers des superficies de bureaux à reconverter sont transformés en logements (**figure 4**). Un autre quart ne voit sa destination changer qu'en fonction des définitions réglementaires imposées par le PRAS. Les bureaux, redéfinis par le PRAS en

tant qu'équipements d'intérêt collectif, sont le plus souvent des bureaux utilisés par des ambassades et les nombreuses représentations régionales des 27 pays auprès des institutions européennes.

Les 42.000 m² de bureaux qui seront reconvertis en logement révèlent une tendance en forte hausse.

Une étude commanditée par les autorités régionales évalue à 350.000 m² l'inoccupation structurelle dans les immeubles de bureaux. Au rythme perçu en 2007, elle pourrait fondre rapidement, en tout cas pour la partie (24%) facilement convertible en logement⁷.

L'optimisme avec lequel est envisagée une reconversion susceptible de venir à bout de canards très boiteux semble par contre peu crédible. Les agences immobilières oublient cette réalité quand elles commentent quelques projets transformant des bureaux en maisons

de repos⁸. De telles opérations auront sans doute un succès limité car les personnes âgées ne seront pas toutes enthousiasmées de loger dans des parcs d'affaires jugés obsolètes ou dont le succès n'a pas répondu aux prévisions. Les quartiers urbains anciens présentent des attraits et des potentialités que n'ont pas les zonings isolés.

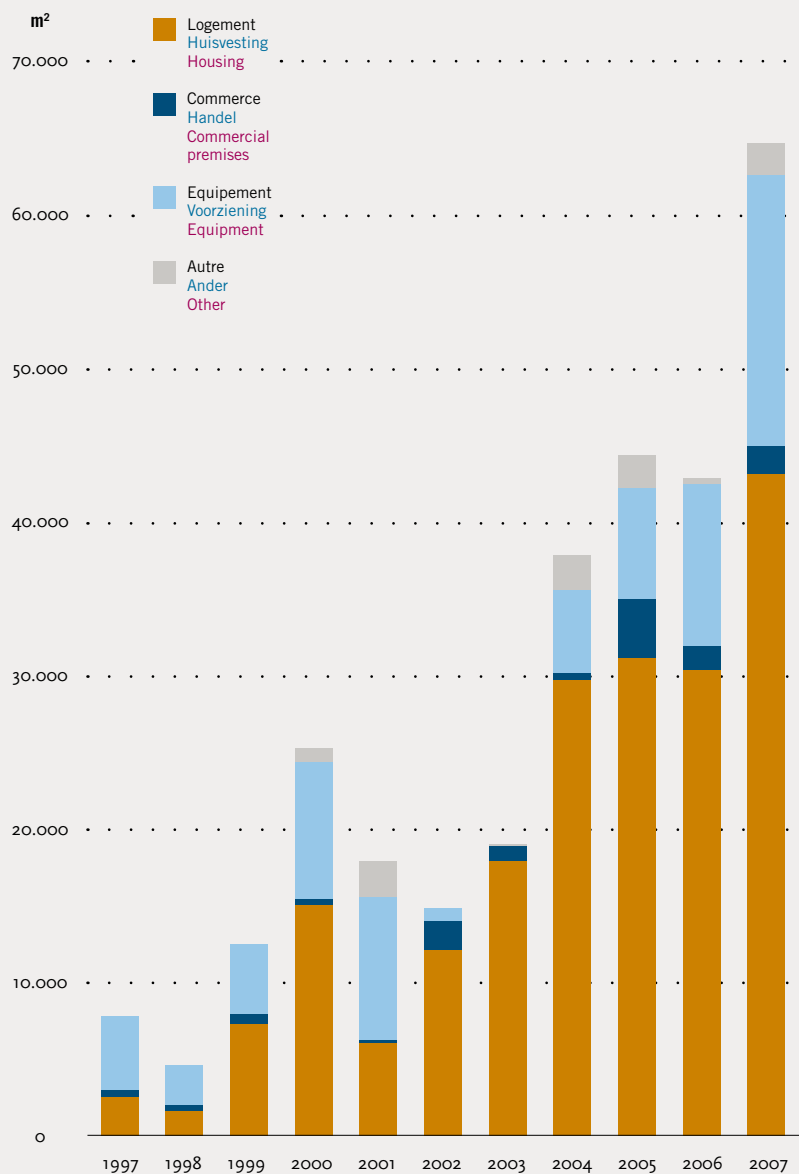
ACHERUITGANG VAN HET BESTAANDE PARK DOOR RESIDENTIËLE RECONVERSIE

In de vergunningen van 2007 stellen we enerzijds een duidelijke afname vast van het bestaande kantorenpark, en anderzijds een toename van de oppervlakten als gevolg van de regularisaties die werden toegestaan in Anderlecht en Sint-Lambrechts-Woluwe.

De reconversies, waarvan de omvang duidelijk te zien is in **figuur 3**, doen zich vooral voor in

Fig. 4

SUPERFICIE DE BUREAUX À RECONVERTIR, AUTORISÉE DE 1997 À 2007, PAR CATÉGORIE DE DESTINATION / TOEGESTANE TE RECONVERTEREN KANTOOR-OPPERVLAKTE VAN 1997 TOT 2007, PER BESTEMMINGSCATEGORIE / OFFICE AREAS FOR CONVERSION AUTHORISED FROM 1997 TO 2007, BY USE CATEGORY



gemeenten waarvan de residentiële aantrekkelijkheid altijd al een feit was (Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe) alsook in gemeenten die hun aantrekkingskracht geleidelijk aan terugwinnen (Brussel, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek).

Twee derden van de gereconverteerde kantoor-oppervlakte werd verbouwd tot woningen (figuur 4). Een vierde van de reconversies heeft slechts betrekking op een bestemmingswijziging op grond van de verordenende definities volgens het GBP.

De kantoren die door het GBP werden geherdefinieerd als voorzieningen van collectief belang zijn doorgaans kantoren van de ambassades en de talrijke regionale vertegenwoordigingen van de 27 landen bij de Europese instellingen.

De 42.000 m² kantoren die gereconverteerd worden in woningen, wijzen op een sterk stijgende trend.

Een studie in opdracht van de gewestelijke overheden raamt de structurele leegstand in de kantoorgebouwen op 350.000 m².

Tegen het ritme dat in 2007 werd vastgesteld, zou die leegstand snel kunnen worden opgeslorpt, althans voor het gedeelte (24%) dat makkelijk is te converteren in woningen⁷. Het optimisme waarmee een reconversie wordt overwogen die een mirakeloplossing zou moeten bieden voor complexen die zo goed als ten dode zijn opgeschreven, lijkt dan weer weinig geloofwaardig. De vastgoedbureaus zien die realiteit over het hoofd wanneer ze zich uitlaten over enkele projecten voor de verbouwing van kantoren tot rusthuizen⁸. Dergelijke operaties zullen wellicht een beperkt succes kennen, omdat bejaarden over het algemeen niet erg enthousiast zullen zijn om hun intrek te nemen in bedrijfsparken die als verouderd worden bestempeld of niet het verhoopte succes kenden. De oude stads wijken beschikken over troeven en een potentieel waar de afgelegen industriezones niet aan kunnen tippen.

REDUCTION IN THE EXISTING STOCK THROUGH RESIDENTIAL REDEVELOPMENT

The permits issued in 2007 reveal an increasing fall in the existing office stock on the one hand, and an increase in surfaces associated with regularizations accepted in Anderlecht and Woluwe-Saint-Lambert on the other.

Redevelopment, the importance of which is evident in **Figure 3**, affects those municipalities whose residential appeal has never been denied (Uccle and Woluwe-Saint-Lambert) and those which are gradually increasing in attractiveness (Brussels, Ixelles, Saint-Gilles and Schaarbeek). Two thirds of the office surfaces available for redevelopment have been transformed into housing (**Figure 4**). The use of another quarter has only changed in terms of the regulatory definitions imposed by the PRAS. The offices redefined by the PRAS as public interest facilities are generally those used by embassies and the many regional representations of the 27 Member States to the European institutions.

The 42 000 m² of offices which will be redeveloped as housing indicate a steeply rising trend. A study commissioned by the regional authorities assesses the structural vacancy in office buildings at 350 000 m². At the rate observed in 2007, this could be reduced rapidly, at least in respect of that proportion (24%) which can be readily converted into housing⁷. The optimism with which redevelopment is regarded as a solution for doomed developments seems scarcely credible. Estate agents forget this reality when they speak out for projects transforming offices into rest homes⁸. Such operations will surely meet with limited success, since elderly persons will not all be enthusiastic at the prospect of living in business parks now judged to be outdated or whose success did not meet expectations. Older urban districts have advantages and potential which isolated zones lack.

L'ÂGE DES BUREAUX

La figure 5 mesure le rythme de rénovation en rapport avec l'âge du parc. Sur les onze années observées, et les permis 2007 ne diffèrent pas des précédents, l'effort de renouvellement (rénovation légère ou lourde, reconstruction ou reconversion) a été aussi important dans le parc datant des années 1950 ou 1960 que dans celui antérieur aux années 1950. Ce dernier ne représente que 6% du stock mais l'effort de rénovation n'y est toutefois pas aussi énergique que prévu. Est-ce parce que les bâtiments de cette époque sont principalement occupés par des administrations fédérales en pleine restructuration ou parce qu'ils ont un caractère patrimonial évident? Ces hypothèses n'excluent pas les rénovations exemplaires (l'ex-Prévoyance Sociale au square de l'Aviation à Anderlecht pour n'en citer qu'une).

La rénovation des bureaux s'effectuera dans des quartiers où elle est davantage nécessaire (figure 6). La superficie autorisée en 2007 pour de tels travaux dépasse largement la moyenne annuelle enregistrée dans le Pentagone (32.000 m²) et le Quartier Louise (13.000 m²); elle est également supérieure à celle relevée dans le Quartier Européen (48.000 m²). Il y a peu de rénovation lourde-reconstruction.

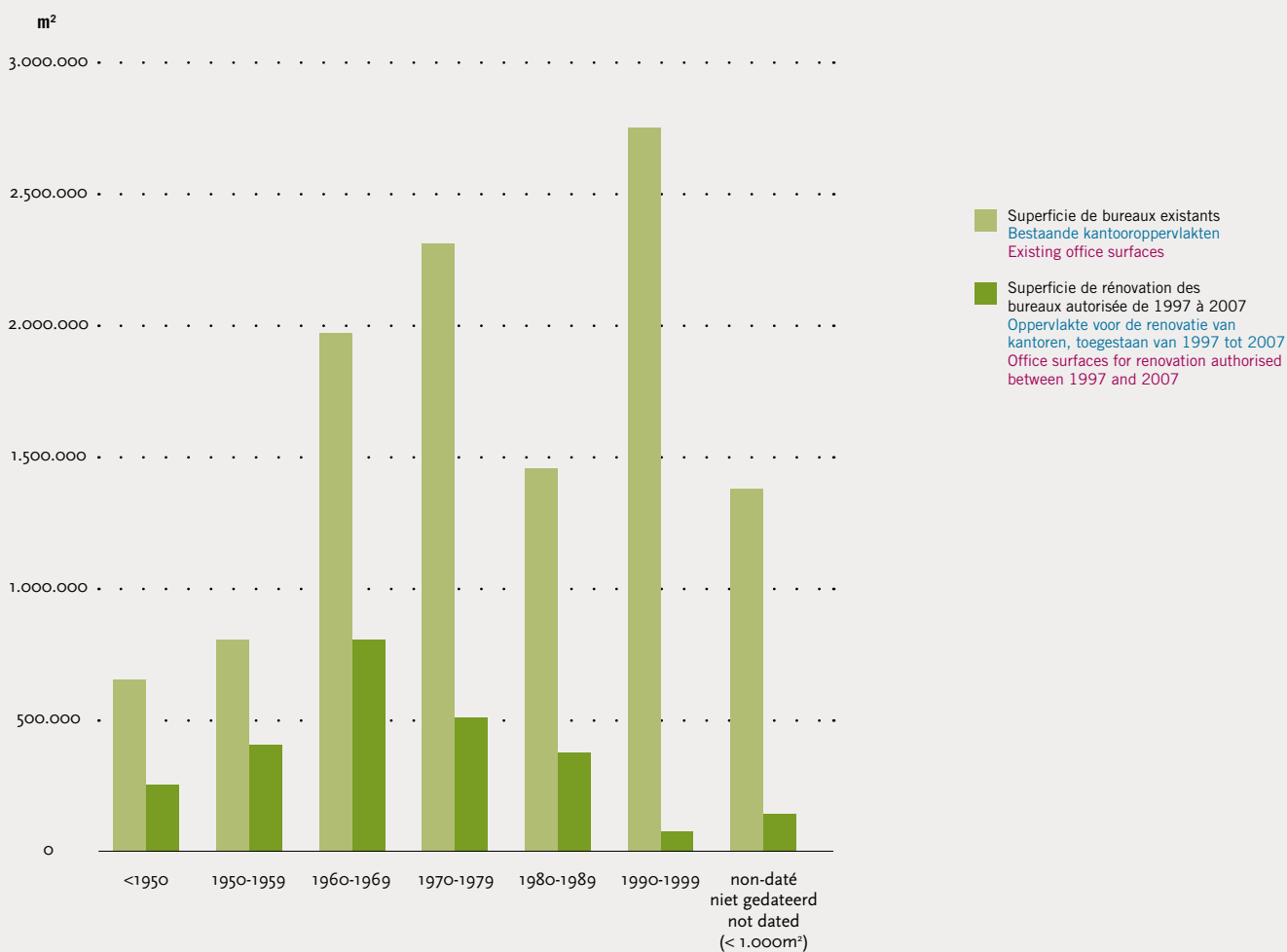
En comparant avec Anvers, le rythme de rénovation est soutenu. Comme le dit un expert: *les surfaces ainsi quittées [pour d'autres plus récentes] par leurs locataires restent mises en location sans jamais être rénovées. À Anvers, les loyers ne sont tout simplement pas suffisamment élevés pour justifier l'investissement d'une modernisation lourde.*

OUDERDOM VAN DE KANTOREN

Figuur 5 geeft het renovatieritme weer in verhouding tot de ouderdom van het park. Over de elf bestudeerde jaren - en de vergunningen van 2007 verschillen niet van de vorige jaren - was de vernieuwings-inspanning (lichte of zware renovatie, wederopbouw of reconversie) even groot in het park van de jaren 1950 of 1960 als in het park dat dateert van vóór 1950. Die laatste groep vertegenwoordigt slechts 6% van de stock maar de renovatie-inspanningen voor dat segment zijn niet zo groot als verwacht. Heeft dit te maken met het feit dat de gebouwen uit die periode voornamelijk bezet zijn door federale besturen die een diepgaande herstructurering ondergaan, of met het erfgoedkarakter van de gebouwen? We denken hierbij ook aan de voorbeeldige renovatieprojecten (zoals het gebouw van de Prévoyance Sociale op de Luchtvaartsquare

Fig. 5

SUPERFICIE DE BUREAUX À RÉNOVER AUTORISÉE ENTRE 1997 ET 2007, PAR CLASSE D'ÂGE
TE RENOVEREN KANTOOROPPERVLAKTEN, TOEGESTAAN TUSSEN 1997 EN 2007, PER OUDERDOMSCATEGORIE
OFFICE SURFACE FOR RENOVATION AUTHORISED BETWEEN 1997 AND 2007 BY AGE CLASSIFICATION



Les bureaux > 1.000 m² sont classés par âge de construction ou d'occupation. La rénovation des bureaux inclut également leur reconversion ou leur reconstruction.
De kantoren > 1.000 m² zijn gerangschikt volgens ouderdom of datum van ingebruikname. De renovatie van de kantoren omvat eveneens hun reconversie of wederopbouw.
Offices > 1.000 m² are classified by construction age or by occupation. The renovation of offices also includes conversion and reconstruction.

in Anderlecht, om er maar één te noemen). De renovatie van de kantoren zal plaatsvinden in de wijken waar ze meer noodzakelijk is (figuur 6).

De in 2007 toegestane oppervlakte voor dergelijke werken overtreft ruimschoots het jaarlijks gemiddelde voor de Vijfhoek (32.000 m²) en de Louizawijk (13.000 m²); ze ligt tevens hoger dan in de Europese wijk (48.000 m²). Er is weinig zware renovatie-wederopbouw.

In vergelijking met Antwerpen houdt de renovatie een gestaag ritme aan. Zoals een expert het omschrijft: *de ruimten die aldus worden verlaten [voor andere, recentere ruimten] door de huurders, blijven te huur zonder ooit te worden gerenoveerd. In Antwerpen liggen de huurprijzen gewoonweg niet hoog genoeg om de investering in een grondige modernisering te verantwoorden*⁹.

OFFICE AGE

Figure 5 measures the rate of renovation in terms of the age of the stock. Over the 11 years observed -, and in this the 2007 permits do not differ from their predecessor - modernisation works (minor or major renovation, rebuilding or redevelopment) have been as common in the stock dating from the 1950s or 1960s as in the stock from the period before 1950.

This last represents no more than 6% of the stock, but efforts at renovation in this segment are fewer than anticipated. Is this because the buildings from this period are mainly occupied by federal administrations undergoing reorganisation, or because they are of obvious heritage interest? We are also thinking here of the exemplary renovations (the former Prévoyance Sociale building in Square de l'Aviation in Anderlecht to mention just one).

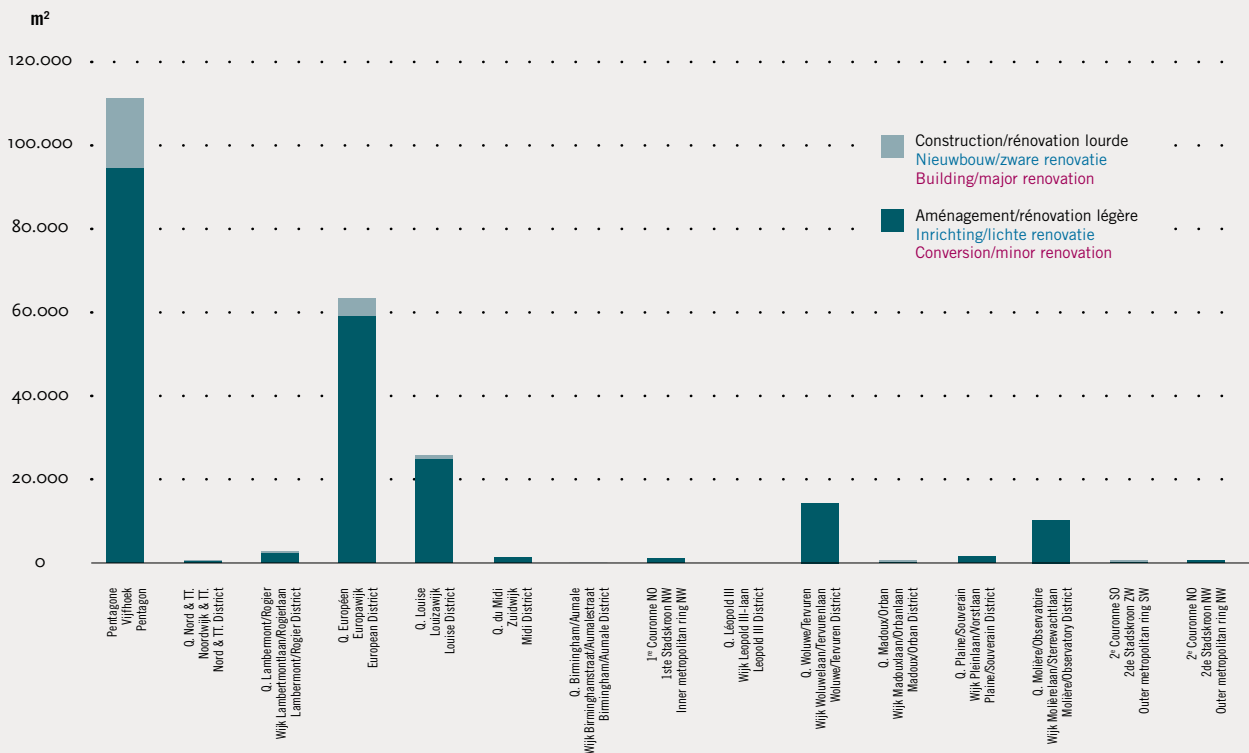
Office renovation will be carried out in the districts where it is most needed (Figure 6).

The surface area admitted in 2007 for such works greatly exceeds the annual average for the Pentagon (32 000 m²) and the Louise district (13 000 m²); it is also higher than in the European district (48 000 m²). There is little major renovation or rebuilding.

In comparison with Antwerp, the rate of renovation has been sustained. In the words of one expert: *the surfaces thus abandoned [for others of more recent date] by their tenants continue to be offered to let without ever undergoing renovation. In Antwerp, rents are simply not high enough to justify investment in major modernisation*⁹.

Fig. 6

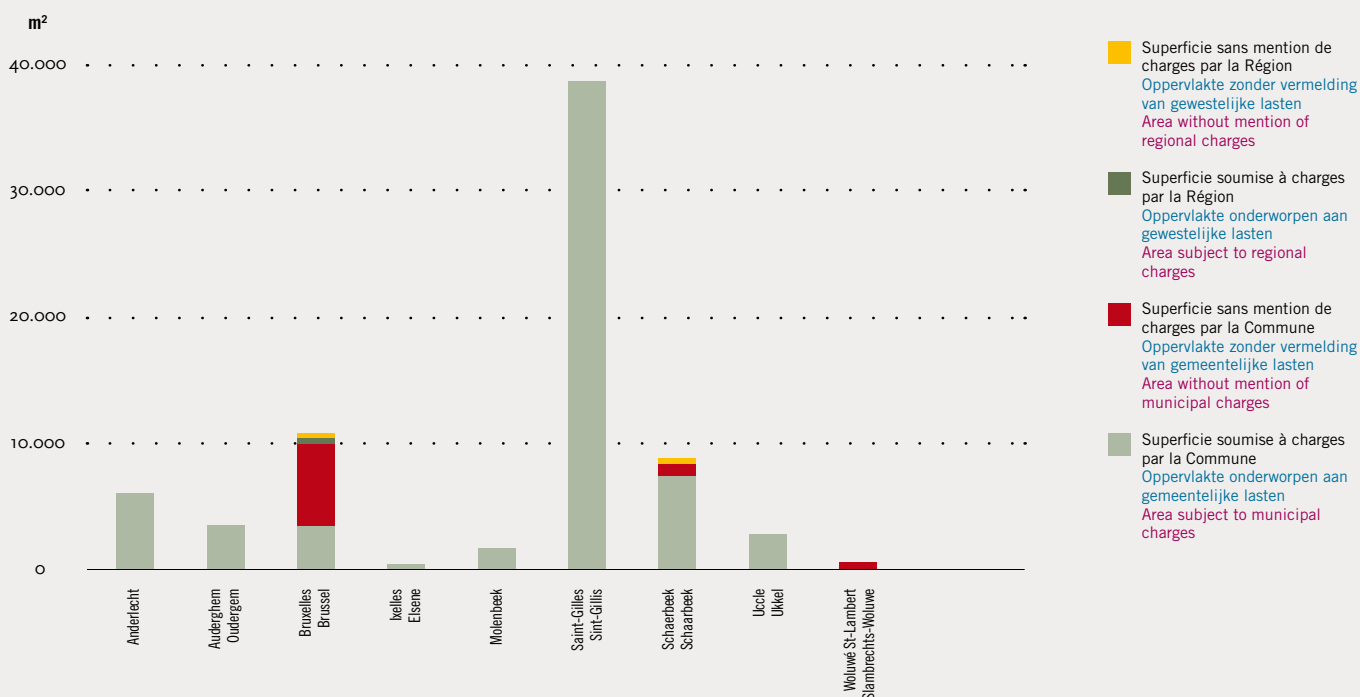
SUPERFICIE DE BUREAUX À RÉNOVER, AUTORISÉE EN 2007, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / IN 2007 TOEGESTANE TE RENOVEREN KANTOOROPPERVLAKTE, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / OFFICE AREAS FOR RENOVATION, AUTHORISED IN 2007, BY TYPE OF WORKS AND LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



La superficie de bureaux existants à rénover comprend celle à reconverter. De te renoveren bestaande kantooroppervlakte omvat de te reconverteren oppervlakte. The surface area of existing offices for renovation includes those for redevelopment.

Fig. 7

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2007 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE
 IN 2007 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE
 OFFICE SPACE SUBJECTED TO PLANNING CHARGES IN 2007, 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

CE NE SONT PLUS SEULEMENT LES BUREAUX QUI OCCASIONNENT LES PLUS GRANDES CHARGES D'URBANISME

Les superficies de bureaux qui n'ont pas été soumises en 2007 à charges d'urbanisme (figure 7) sont plus importantes que l'année précédente (8.925 m², soit 13%, sur un total de 70.732 m²).

Les charges sur les activités de production de biens immatériels dépassent celles provenant des bureaux.

5.626.549 € sur les unes et 6.699.579 € sur les autres ont été imposés en tant que charges par les autorités communales, 2.600.245 € et 54.500 € en tant que charges décidées en 2007 par les autorités régionales (voir le tableau détaillé).

PLUS DE RÉNOVATION LÉGÈRE, PEU DE RÉNOVATION VERTE

La rénovation légère (70% des superficies octroyées en 2007) est prédominante et modernisera autant les grands bâtiments (3.500 à 10.000 m²) que les très grands (figure 8).

La faiblesse relative des loyers empêcherait-elle une rénovation plus orientée vers de

fortes économies d'énergie (bâtiments passifs ou basse-énergie)? Pour certains, il faut théoriquement 28 ans pour amortir aujourd'hui le surcoût qu'elle engendre, et ce face à une durée d'utilisation qui ne dépasse plus 25 ans¹⁰. Pour d'autres, ce surcoût n'atteint que 10%, l'investissement pouvant être amorti sur 10 ans¹¹. Elle deviendra toutefois un standard dans les années à venir. Les normes PEB (performance énergétique des bâtiments) seront en effet d'application dès juillet 2008 pour les immeubles neufs et pour les rénovations >1.000 m²¹².

La certification énergétique des bâtiments existants sera quant à elle d'application en 2009. Les avantages conjoints des rénovations vertes et légères pourraient s'avérer financièrement déterminants.

Un projet de construction verte (7.400 m²) se distingue dans les permis 2007.

HET ZIJN NIET ALLEEN MEER DE KANTOREN DIE VERANTWOORDELIJK ZIJN VOOR DE GROOTSTE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De kantooroppervlakten die in 2007 niet werden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten (figure 7), zijn toegenomen in

vergelijking met het voorgaande jaar (8.925 m², of 13%, op een totaal van 70.732 m²).

De lasten op de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen overtreffen ruimschoots die van de kantoren. 5.626.549€ op de kantoren en 6.699.579€ voor de laatstgenoemde categorie, dat zijn de lasten die werden geheven door de gemeentebesturen, en de gewestelijke overheden legden respectievelijk 2.600.245€ en 54.500€ aan lasten op in 2007 (zie gedetailleerde tabel).

MEER LICHTER RENOVATIE, WEINIG GROENE RENOVATIE

De lichte renovatie (70% van de in 2007 toegestane oppervlakte) overheerst en zorgt voor de modernisering van zowel de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m²) als de zeer grote gebouwen (figure 8).

Zetten de relatief zwakke huurprijzen een rem op een renovatie die meer gericht is op forse energiebesparingen (passiefbouw of lage-energiebouw)? Voor sommige gebouwen geldt een theoretische terugverdientijd van 28 jaar voor de meerkosten die daarmee gepaard gaan, terwijl de gebruiksduur niet meer dan 25 jaar bedraagt¹⁰.

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2007 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE / BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN OPGELEGD IN 2007 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID / AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2007 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

en euros

	Charges imposées par la Commune (bureaux) Lasten geheven door de Gemeente (kantoren) Charges imposed by the Municipality (offices)	Charges imposées par la Commune (production de biens immatériels) Lasten geheven door de Gemeente (vervaardiging van immateriële goederen) Charges imposed by the Municipality (production of intangible goods)	Charges imposées par la Région (bureaux) Lasten geheven door het Gewest (kantoren) Charges imposed by the Region (offices)	Charges imposées par la Région (production de biens immatériels) Lasten geheven door het Gewest (vervaardiging van immateriële goederen) Charges imposed by the Region (production of intangible goods)
Anderlecht	90.630	-	-	-
Auderghem - Oudergem	332.500	181.070	-	-
Bruxelles - Brussel	301.779	-	54.500	2.600.245
Evere	-	5.445.479	-	-
Ixelles - Elsene	49.685	-	-	-
Molenbeek	146.585	-	-	-
Saint-Gilles - Sint-Gillis	4.857.375	-	-	-
Schaerbeek - Schaarbeek	706.230	-	-	-
Uccle - Ukkel	214.795	-	-	-

Voor andere gebouwen bedraagt die meerkost slechts 10%, een investering die terugverdiend zou kunnen worden op 10 jaar¹¹. Toch zal dit de komende jaren een standaard worden. De EPG-normen (energieprestatie van de gebouwen) zullen namelijk vanaf juli 2008 van toepassing zijn voor nieuwe gebouwen en renovaties >1.000 m²¹². De energiecertificering van de bestaande gebouwen zal in voege treden vanaf 2009. De gezamenlijke voordelen van de groene en lichte renovaties zouden financieel doorslaggevend kunnen worden.

In de vergunningen van 2007 onderscheiden we één groen bouwproject (7.400 m²).

OFFICES ALONE NO LONGER ATTRACT THE HIGHEST PLANNING CHARGES

Office surface areas which were not subject to planning charges in 2007 (Figure 7) were

higher than in the previous year (8 925 m², or 13%, of a total of 70 732 m²). Charges on activities involving the production of intangible goods outstripped those on offices.

€ 5 626 549 and € 6 699 579 respectively were imposed in municipal authority charges; € 2 600 245 and € 54 500 respectively in charges levied in 2007 by the regional authorities (see the table for details).

MORE MINOR RENOVATION, LITTLE GREEN RENOVATION

Minor renovation (70% of the surfaces authorised in 2007) predominates, modernising both large (3 500 to 10 000 m²) and very large buildings equally (Figure 8).

Do relatively low rent levels prevent an approach to renovation which is more focused on making significant energy savings ("passive" or low-energy buildings)? For some buildings, a theoretical 28 years

would be required to amortize the additional costs, while the period of use will not exceed 25 years¹⁰. For others this excess cost only represents 10%, such that the investment could be amortized over 10 years¹¹.

However, it will become the standard in the years to come. EPS standards (on the energy performance of buildings) will apply to new buildings and to renovations >1 000 m² as from July 2008¹². Energy certification of existing buildings will come into force in 2009. The combined advantages of green and minor renovation could be decisive factors financially.

A green construction project (7 400 m²) stands out in the 2007 permits.

Fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2007, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX
GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2007, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN
OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2007, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS

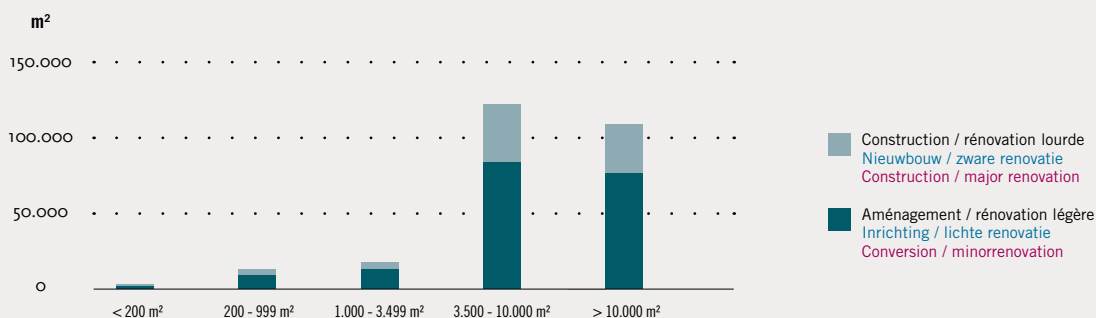
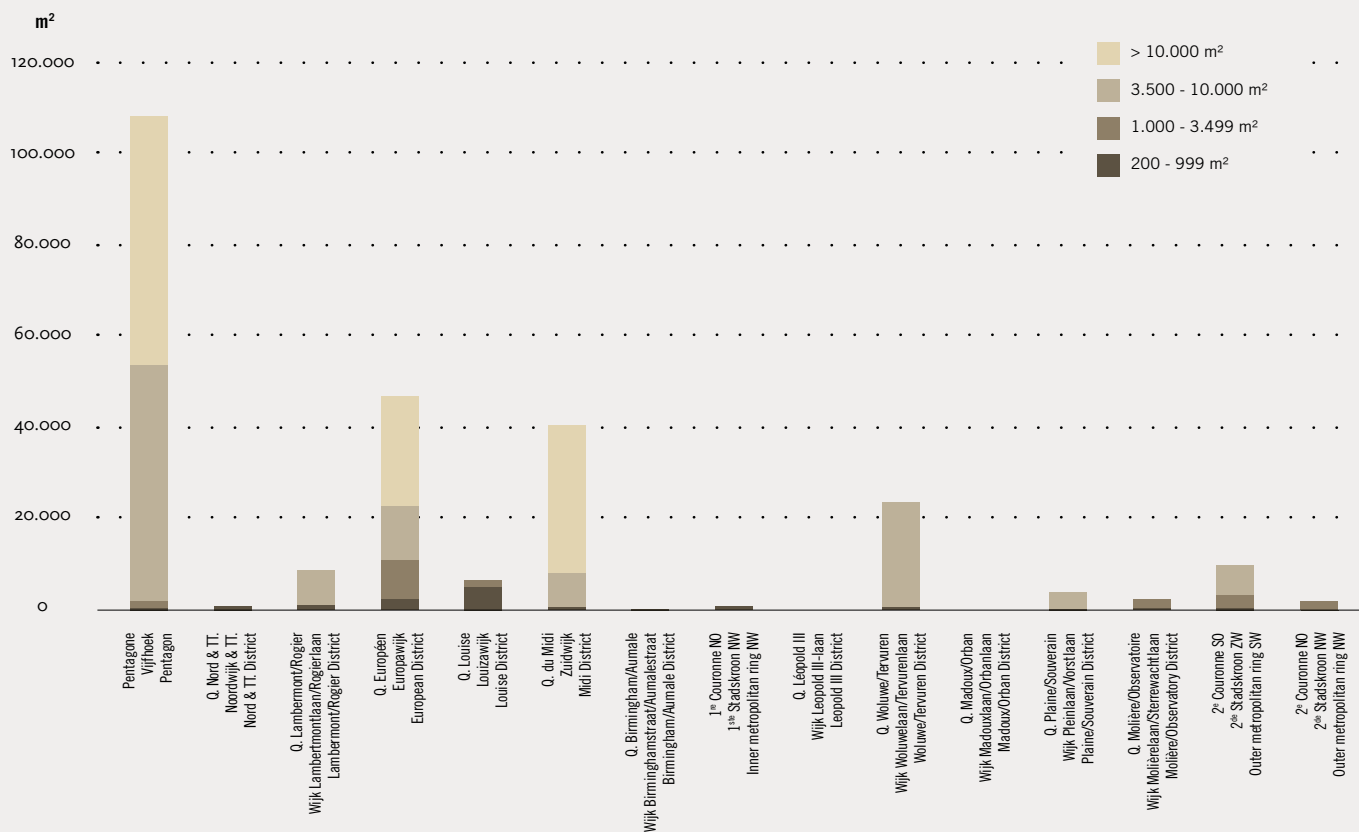


Fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2007, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2007, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST / OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2007, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



DES QUARTIERS CENTRAUX CARACTÉRISÉS

Les quartiers centraux se transforment en conservant des immeubles aux tailles variées : construction de très grands immeubles au Q. du Midi qui vont attirer des administrations fédérales en quête de nouveaux locaux, rénovation multiple surtout dans le Q. Européen, ce qui contribuera au maintien d'une offre diversifiée (figures 9 et 10).

Les quartiers centraux se spécialisent. Ce qui fait dire à un journaliste : *Si les institutions européennes créent l'identité du quartier Léopold, les institutions flamandes celle du quartier Nord, les entités fédérales sont celles qui semblent s'installer de manière durable au Midi*¹³.

CENTRALE WIJKEN KRIJGEN UITGESPROKEN KARAKTER

De centrale wijken worden getransformeerd, met behoud van gebouwen van diverse omvang: bouw van zeer grote gebouwen in de Zuidwijk, waar de federale besturen die op zoek zijn naar nieuwe lokalen hun intrek zullen nemen, allerhande renovatieprojecten in de Europese wijk, wat bijdraagt tot het behoud van een gediversifieerd aanbod (figuren 9 en 10).

De centrale wijken vertonen een groeiende graad van specialisatie. Wat een journalist de volgende stelling ontlokte: *Terwijl de Europese instellingen de identiteit bepalen van de Leopoldwijk en de Vlaamse instellingen die van de Noordwijk, lijken het de federale entiteiten te zijn die zich op duurzame wijze vestigen in de Zuidwijk*¹³.

DISTINCTIVE CENTRAL DISTRICTS

The Central districts are undergoing transformation, while maintaining buildings of different sizes: the construction of very large buildings in the Midi district which will attract federal administrations looking for new premises, multiple renovation particularly in the European district, which will contribute to the maintenance of a varied supply (Figures 9 and 10).

The Central districts are increasingly specialising, leading one journalist to comment: *If the European institutions determine the identity of the Leopold district and the Flemish institutions that of the Nord district, it is the Federal bodies which appear to be establishing themselves permanently in the Midi district*¹³.

Fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2007, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2007, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST / OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2007, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

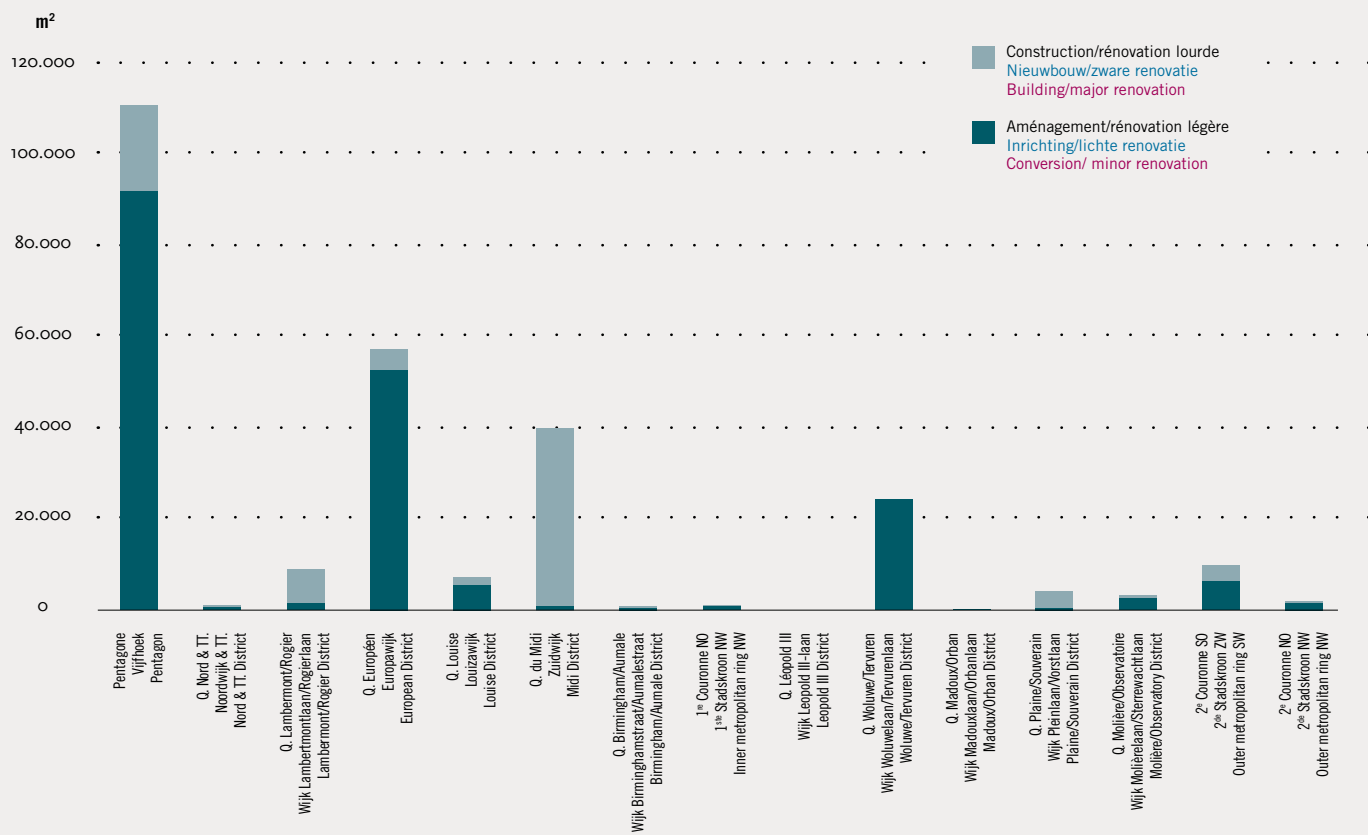
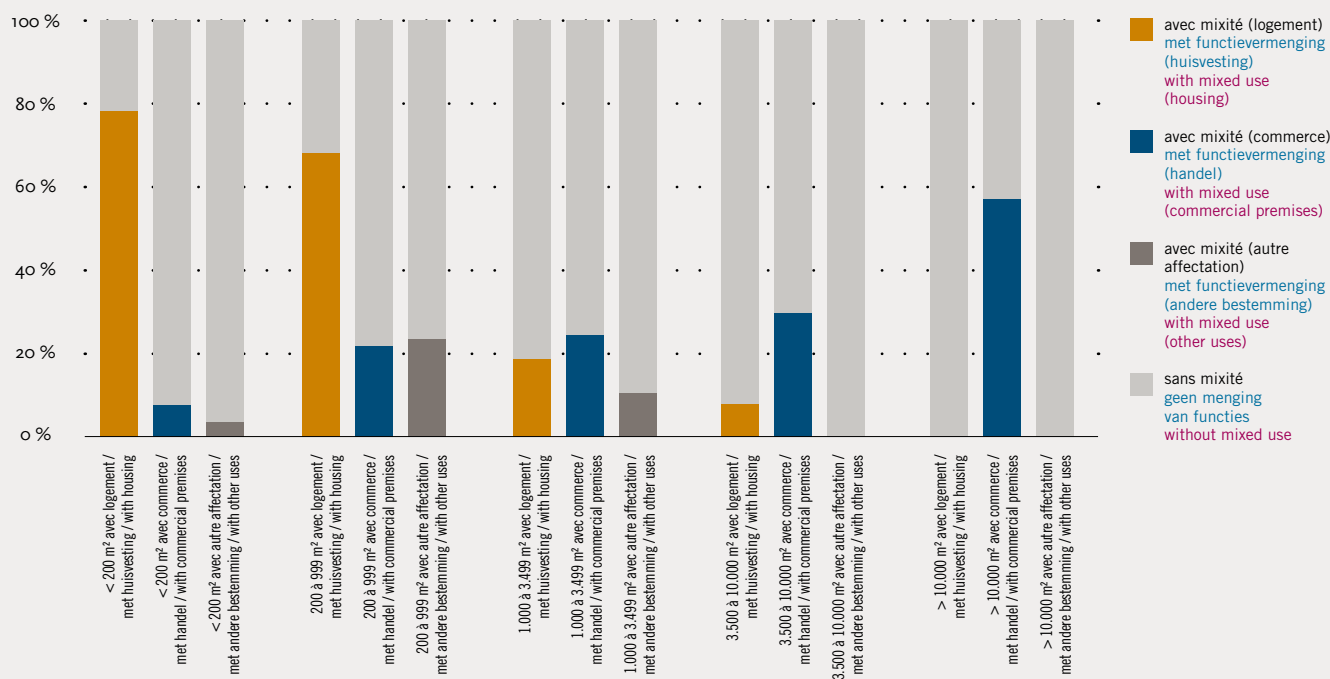


Fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2007, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES / VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2007, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN / PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2007, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE



UNE MIXITÉ TOUJOURS À IMPOSER

Il n'y a aucun changement dans la mixité que tolèrent les bureaux. Il faut toujours une injonction des autorités communales ou régionales pour qu'apparaisse une petite activité commerciale dans les très grands bâtiments. Cette injonction est moins constante pour les bâtiments moyens et grands, ce qui entraîne invariablement une moins grande présence commerciale dans leur rez-de-chaussée (figure 11). Une présence résidentielle encore plus faible montre la difficulté à laquelle sont confrontés les discours qui prèchent sa réintroduction volontaire.

Le secteur des banques et assurances intervient toujours autant sinon plus en période de basse conjoncture : 39% des superficies autorisées en 2007 ont été demandées par celui-ci, 9% par le secteur public belge.

GEMENGD KARAKTER MOET NOG STEEDS OPGELEGD WORDEN

Er is nog niets veranderd in het standpunt van kantoren tegenover de functievermenging. Nog steeds is een verplichting van de gemeentelijke of gewestelijke overheid noodzakelijk om ervoor te zorgen dat in de zeer grote gebouwen plaats wordt gemaakt voor een beperkte handelsactiviteit.

Die verplichting is minder constant voor de middelgrote en grote gebouwen, wat zonder enig onderscheid leidt tot een geringere aanwezigheid van handel op de benedenverdieping van die gebouwen (figuur 11).

Een nog geringere aanwezigheid van huisvesting wijst op de moeilijkheid waarmee men wordt geconfronteerd als men de herintegratie van de woonfunctie op vrijwillige basis wil prediken.

De bank- en verzekeringssector laat zich evenveel of zelfs nog meer gelden in periodes van laagconjunctuur : 39% van de toegestane oppervlakten in 2007 werden aangevraagd door deze sector, 9% door de Belgische overheidssector.

MIXED USE STILL NEEDS ENFORCEMENT

There is no change in the mixed use tolerated by offices. It is still the case that a regional or municipal injunction is required for any minor commercial activity to find a place in the very large buildings.

This injunction is less constant for large and medium-sized buildings, which invariably leads a lesser commercial presence on their ground floors (Figure 11). The increasingly scant residential presence demonstrates the difficulties inherent in advocating the reintroduction of housing on a voluntary basis.

The banking and insurance sector maintains or even increases its presence at low points of the economic cycle : 39% of the surface authorised in 2007 was applied for by the latter and 9% by the Belgian public sector.

DES PARKINGS MOINS NOMBREUX, PLUS RÉGLEMENTÉS

Les ratios de l'année 2007 – 1 parking/147 m² de bureaux pour les grands immeubles (3.500 à 10.000 m²) et 1 parking/187 m² pour les très grands bâtiments (>10.000 m²) – montrent l'influence des normes¹⁴ contenues dans le règlement régional d'urbanisme (RRU). La divergence légère entre ratios et normes provient des parkings existants qui ne sont pas remis en cause lorsque les bâtiments sont rénovés.

La répartition intra-régionale (figure 12) est similaire à la moyenne (1 parking/125 m² pour des grands bâtiments), y compris en 2ème Couronne.

Mais ces ratios sont établis à partir d'une superficie assez réduite; il faudra attendre que les observations ultérieures confirment le suivi de la réglementation.

MINDER PARKEERPLAATSEN MET STRENGERE REGLEMENTERING

De ratio's van het jaar 2007 - 1 parkeerplaats/147 m² kantoorruimte voor de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m²) en 1 parkeerplaats/187 m² voor de zeer grote gebouwen (>10.000 m²) tonen de invloed aan van de normen¹⁴ van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Het lichte verschil tussen de eigenlijke ratio's en de normen vloeit voort uit de bestaande parkings waarvoor geen wijziging wordt gevraagd bij de renovatie van gebouwen.

De intragewestelijke verdeling (figuur 12) is vergelijkbaar met het gemiddelde (1 parkeerplaats/125 m² voor de grote gebouwen), ook in de 2de kroon.

Maar deze ratio's zijn vastgesteld op basis van een eerder beperkte oppervlakte; men zal de latere waarnemingen moeten afwachten om te zien of de opvolging van de reglementering wordt bevestigd.

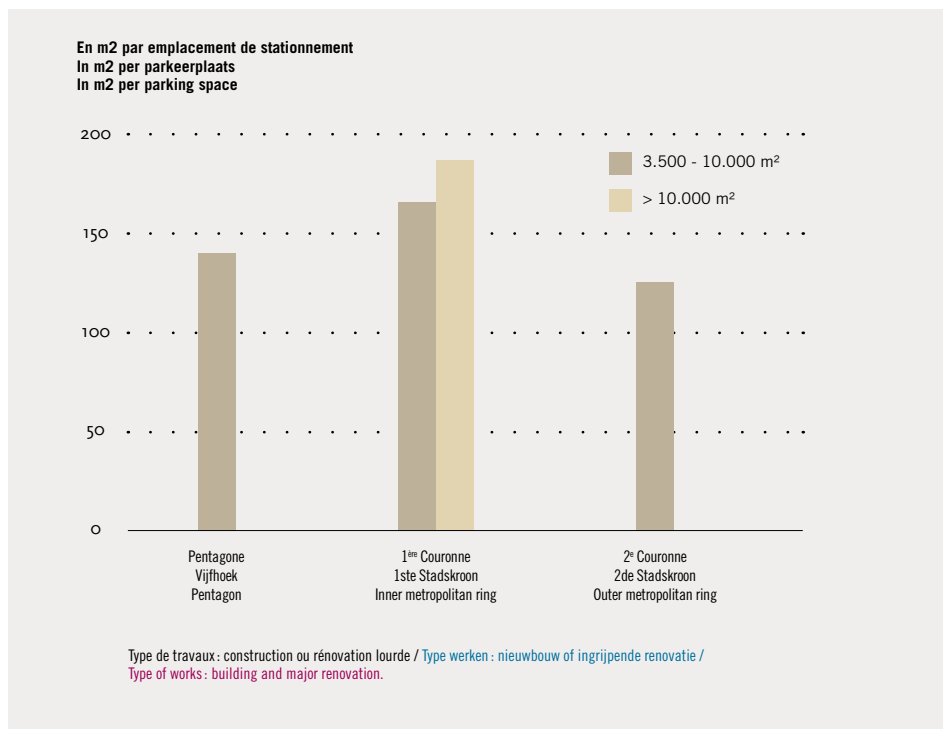
FEWER PARKING SPACES, STRICTER REGULATIONS

The 2007 ratios – 1 parking space/147 m² of offices for large buildings (3 500 to 10 000 m²) and 1 parking space/187 m² for very large buildings (>10 000 m²) – demonstrate the impact of the standards¹⁴ set out in the regional planning regulation (RRU/GSV). The slight discrepancy between ratios and standards is caused by the existing car parks which are not altered when buildings are renovated. The intra-regional distribution (Figure 12) is similar to the average (1 parking space/125 m² for large buildings), the outer metropolitan ring included.

But these ratios have been derived on the basis of a rather limited surface area; it will be necessary await further findings to confirm that the regulation is being followed.

Fig. 12

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS EN 2007 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2007 PER PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED IN 2007 PER PARKING SPACE, ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



UN PLAN RESPECTÉ

85% des superficies autorisées en 2007 dans les nouvelles implantations (62.822 m²) s'inscrivent en zone administrative du PRAS (dans le quartier du Midi pour la plupart), 14% en zone de mixité (en 2ème Couronne) et 1% à peine en zone d'habitat (figure 13).

Trois permis (38.859 m²) ont diminué le quota de bureaux qu'il faut encore réaliser dans la zone administrative Midi, pour débloquer l'affectation à d'autres endroits. Il reste donc 93.798 m² à y autoriser et réaliser préalablement à toute concrétisation de bureaux dans les zones de chemin de fer et la gare de formation (ZIRAD) laissées en attente par le PRAS.

Un nouveau projet totalisant 90.000 m² de bureaux s'esquisse dans la ZA Midi¹⁵ mais il faudra encore plusieurs années avant qu'une demande officielle ne soit introduite, instruite, autorisée et enfin réalisée.

UNE PRESCRIPTION INUTILISÉE

L'aspect patrimonial n'est cité ici que pour mémoire car seuls deux permis 2007 (0,6% des superficies autorisées) vont assurer une restauration de biens classés, utilisés en tant que bureaux depuis longtemps. L'effet incitatif de la prescription 0.8 du PRAS, qui permet d'y déroger afin de préserver le patrimoine, est donc nul.

EEN PLAN DAT WORDT GERESPECTEERD

85% van de in 2007 toegestane oppervlakten in de nieuwe vestigingen (62.822 m²) zijn gelegen in een administratiegebied van het GBP (het merendeel in de Zuidwijk), 14% in een gemengd gebied (in de 2de kroon) en amper 1% in woongebied (figuur 13).

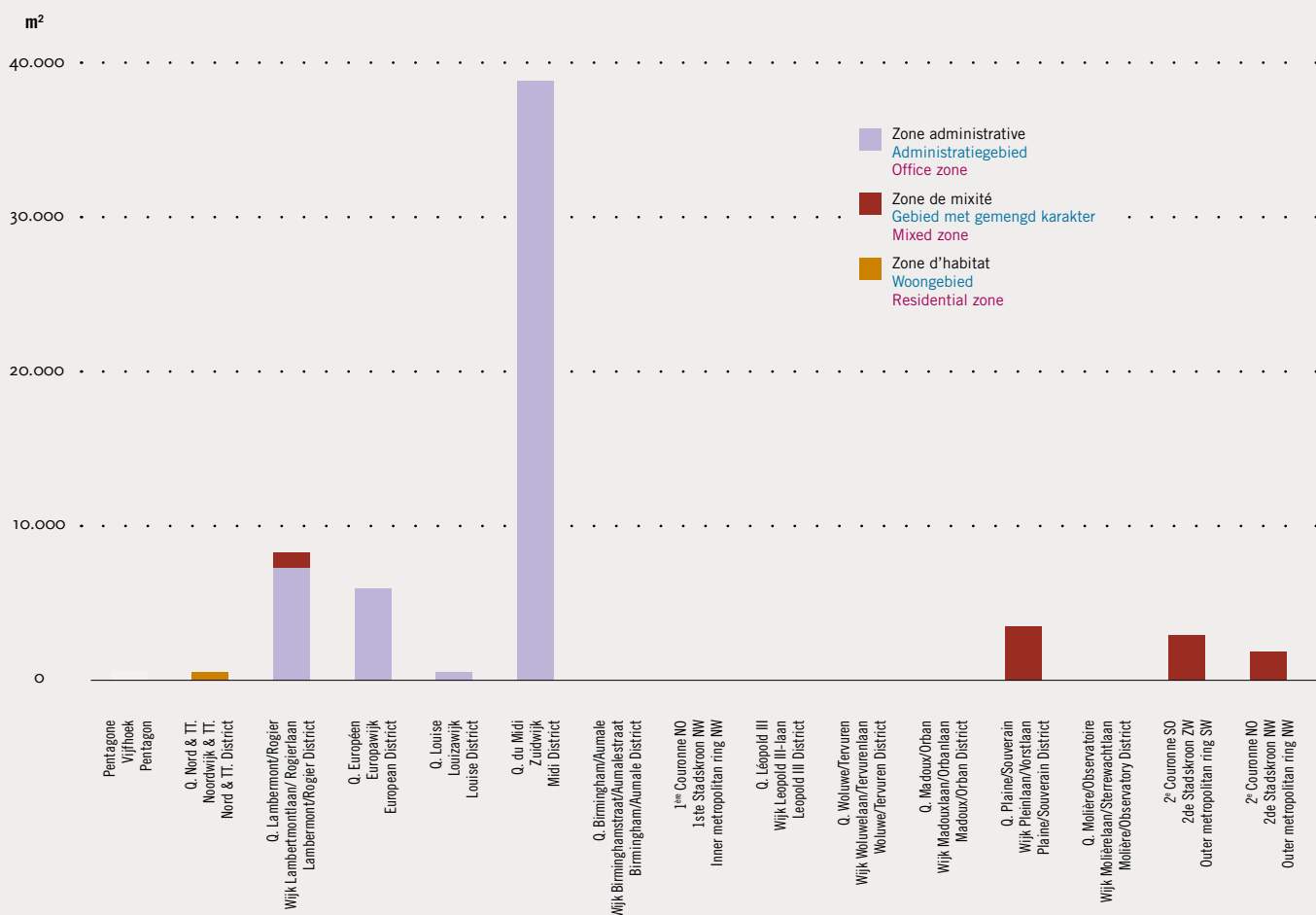
Drie vergunningen (38.859 m²) leiden tot een daling van het kantoorquotum dat nog moet worden gerealiseerd in het administratiegebied Zuid alvorens de bestemming van andere zones vrijkomt. Er resten dus nog 93.798 m² te vergunnen en te realiseren alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het gebied van het vormingsstation (GGBua) die door het GBP werden geblokkeerd. Er bestaat een nieuw project dat goed is voor 90.000 m² kantoren in het administratiegebied Zuid¹⁵ maar het zal nog enkele jaren duren voordat de officiële aanvraag wordt ingediend, onderzocht, vergund en ten slotte verwezenlijkt.

EEN ONGEBRUIKT VOORSCHRIFT

Het erfgoedaspect wordt hier louter ter herinnering aangehaald, want slechts twee vergunningen (0,6% van de toegestane oppervlakten) zorgen voor een restauratie van beschermde goederen, die al geruime tijd als kantoren worden gebruikt. Het stimulerend effect van voorschrift 0.8 van het GBP, dat het mogelijk maakt om daarvan af te wijken voor het behoud van het erfgoed, is dus nihil.

Fig. 13

SUPERFICIE DANS LES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2007, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / OPPERVLAKE IN DE NIEUWE VESTIGINGEN VAN KANTOREN, TOEGESTAAN IN 2007, PER TYPE GBP-GBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AREA IN THE NEW OFFICE DEVELOPMENTS, AUTHORISED IN 2007, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les autres zones du PRAS / Er werden geen oppervlakten toegestaan in de andere GBP-gebieden / No surface area was authorised in other PRAS zones.

A RESPECTED PLAN

85% of surfaces authorised in 2007 in new developments (62 822 m²) are within the PRAS administrative zone (mainly in the Midi district), 14% in mixed zones (in the outer metropolitan ring) and scarcely 1% in residential areas (Figure 13).

Three permits (38 859 m²) have reduced the quota of offices still to be built in the Midi administrative zone before other locations can be released for development. There therefore remain 93 798 m² to be authorised and built before any office developments in the railway and marshalling zones (ZIRAD), kept in reserve by the PRAS, can materialise. A new project for a total of 90 000 m² of offices is under consideration in the Midi administrative zone¹⁵ but it will still be several years before an official application can be introduced, examined, authorised and finally carried out.

AN UNUSED CLAUSE

The heritage aspect is only mentioned here for the record, since in 2007 only two permits (0.6% of the surfaces authorised) relate to the restoration of classified property, which had been used as offices for many years.

Clause 0.8 of the PRAS, which exempts heritage buildings from the requirements of the Plan where necessary to preserve them, have therefore no incentive effect.

DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES À LA HAUSSE

La CaSBA du PRAS (carte des soldes de bureaux admissibles en zones d'habitat et de mixité) est mise à jour à chaque délivrance de permis. Les soldes sont actualisés et disponibles sur le site internet www.pras.irisnet.be.

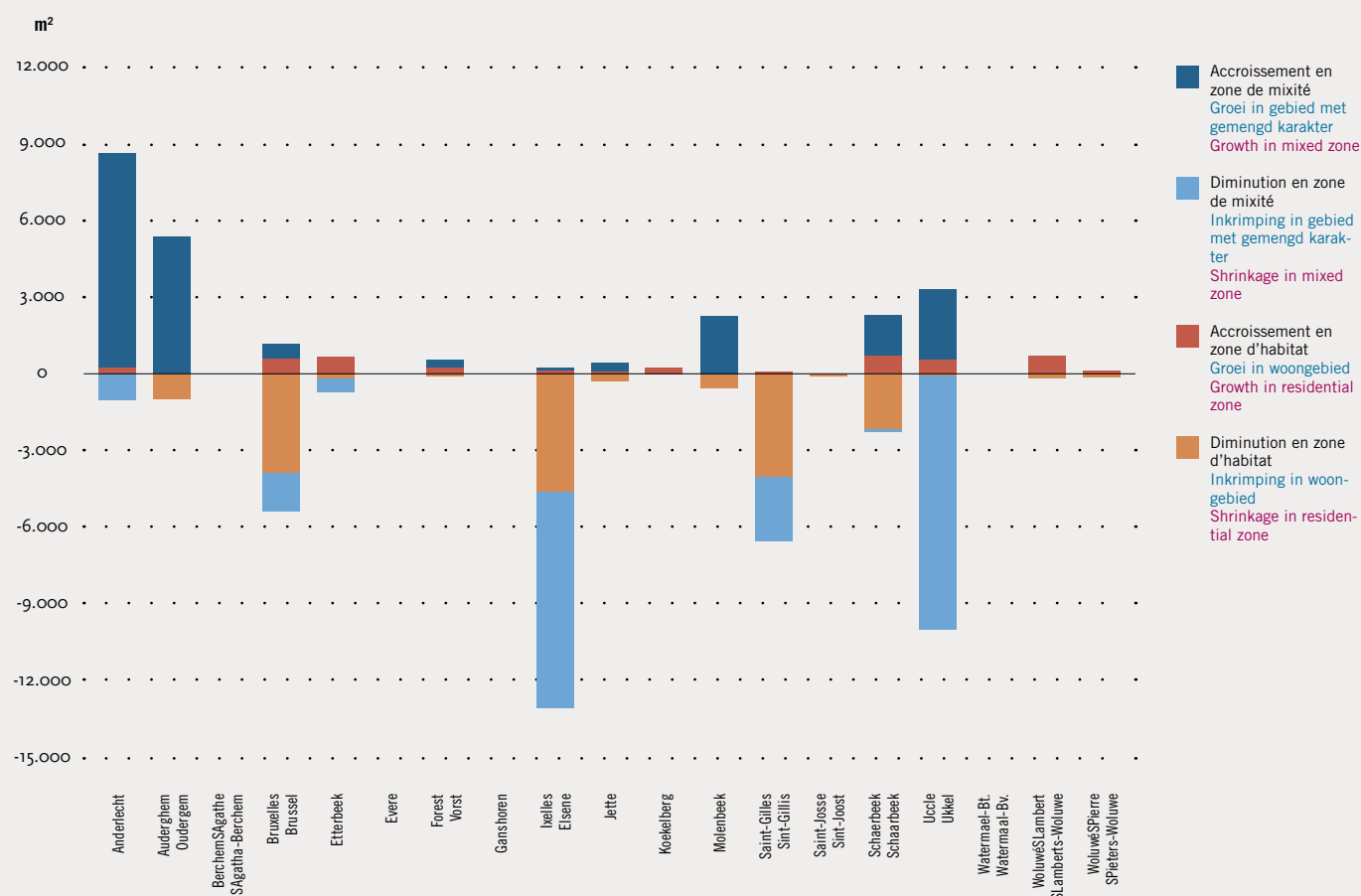
Ils diminuent lorsque de nouveaux bureaux sont autorisés; ils sont revus à la hausse lorsqu'un bureau est réellement reconverti (réalisation effective des travaux).

Pour l'ensemble des mailles de la CaSBA, l'accroissement total des soldes de bureaux admissibles (suite à des reconversions) dépasse la diminution totale des soldes (suite à des implantations nouvelles). Mais cette comptabilisation (en plus ou en moins) ne concerne pas les mêmes zones. Les accroissements¹⁶ interviennent tout autant en zones d'habitat que de mixité, dans les communes qui ont ou retrouvent tout leur attrait résidentiel (Uccle, Bruxelles, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek). Les diminutions touchent surtout les zones de mixité (figure 14).

Pour les bureaux, la CaSBA est influencée à la baisse par 43 permis (-16.050 m²) et à la hausse par 54 permis (+42.434 m²). Pour les activités de production de biens immatériels, elle est influencée à la baisse par 4 permis seulement (-10.398 m²).

Fig. 14

CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2007, PAR COMMUNE / KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2007, PER GEMEENTE / CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED IN 2007, BY MUNICIPALITY



Les accroissement et diminution 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.

L'influence des prescriptions générales du PRAS, autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et ce dans toutes les mailles de la CaSBA malgré un solde éventuellement négatif, est nulle pour les prescriptions 0.8 (rénovation du patrimoine), 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) et 4.4 (résorption de chancres urbains). Cette influence est faible pour la prescription 0.9 (droits acquis grâce à un permis licite au moment où il a été délivré), soit 6% de la diminution des soldes comptabilisée en 2007 dans la CaSBA.

Deux ZIR avec un quota limité de bureaux ont été concernées par des permis 2007 (n° 2 Gaucheret et n° 12 Louise). Leur potentiel diminue (-178 m² pour l'une et -244 m² pour l'autre) mais les reconversions de bureaux qui se succèdent avenue Louise influenceront à la hausse son potentiel admissible (+3.402 m²).

STIJGENDE SALDI VAN DE TOEGESTANE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK van het GBP (de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning. De saldi worden geactualiseerd en zijn beschikbaar op de internetsite www.gbp.irisnet.be. Ze verminderen wanneer nieuwe kantoren worden vergund; en ze stijgen wanneer een kantoor werkelijk wordt geconverteerd (daadwerkelijke uitvoering van de werken).

Voor alle mazen van de KaSTK overschrijdt de totale toename van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (ingevolge reconversies) de totale vermindering van de saldi (ingevolge nieuwe vestigingen). Maar deze verrekening (plus of min) heeft geen betrekking op dezelfde gebieden. De stijgingen¹⁶ doen zich zowel voor in woongebieden als in gemengde gebieden, in de gemeenten die een residentiële aantrekkingskracht hebben of opnieuw verwerven (Ukkel, Brussel, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek). De verminderingen zijn vooral waar te nemen in de gemengde gebieden (figuur 14).

Voor de kantoren registreerde men voor de KaSTK 43 vergunningen die het saldo verminderden (-16.050 m²) en 54 vergunningen die een verhoging van het saldo met zich meebrachten (+42.434 m²). Voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen noteerde men 4 vergunningen die het saldo verminderden (-10.398 m²).

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, in alle mazen van de KaSTK, ondanks een eventueel negatief saldo, is nihil voor de voorschriften 0.8 (renovatie van het erfgoed), 0.10 (hergebruik van niet-uitgebate gebouwen) en 4.4 (opsorping van stadskankers). Die invloed is gering voor voorschrift 0.9 (rechten verworven dankzij een vergunning die geldig was op het moment dat ze werd afgeleverd), zijnde 6% vermindering van de saldi van de KaSTK in 2007.

De vergunningen van 2007 hebben betrekking op twee GGB's met een beperkt kantoorquotum (nr. 2 Gaucheret en nr. 12 Louiza). Hun potentieel neemt af (-178 m² voor het ene en -244 m² voor het andere), maar de stroom van reconversies van kantoren langs de Louizalaan zal het toelaatbaar potentieel weer doen toenemen (+ 3.402 m²).

REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE ON THE RISE

The CaSBA (map of remaining office space admissible under the PRAS in mixed use and residential zones) is updated each time a permit is issued. The revised balance is available on the web site www.pras.irisnet.be. It falls when new offices are authorised, and is revised upwards when an office is actually converted (when the works have been completed).

For all the cells in the CaSBA, the total increase in the remaining admissible office space (as a result of conversions) exceeds the total reduction of this balance (as a result of new developments). But these calculations (upwards and downwards) do not affect the same zones. Increases¹⁶ are principally evident in residential and mixed zones, in the municipalities which have, or are developing, residential appeal (Uccle, Brussels, Ixelles, Saint-Gilles and Schaarbeek). Reductions mainly affect the mixed zones (Figure 14).

For offices, 43 permits reduce the CaSBA (-16 050 m²) and 54 permits increase it (+42 434 m²). For the production of intangible goods, only 4 permits reduce it (-10 398 m²).

The general PRAS provisions authorising certain projects beyond the limits on office space in all CaSBA cells, even if the balance is negative, have had no influence in respect of clauses 0.8 (the heritage clause), 0.10 (re-use of unused buildings) and 4.4 (reduction of urban derelict areas). The influence is small in respect of clause 0.9 (rights acquired through a permit valid at the time of issue), at 6% of the reduction in the CaSBA balance recorded in 2007.

Two regional interest zones (ZIR) with a limited office quota were affected by 2007 permits (no 2, Gaucheret and no 12, Louise). Their potential has fallen (-178 m² and -244 m² respectively), but the redevelopment of offices on the Avenue Louise has had an upward impact on the outstanding admissible surface (+3 402 m²).



POURSUITE DES RÉGULARISATIONS, AUX MÊMES ENDROITS

Ces permis entérinent surtout, en 2007 comme en 2005 et 2006, des autorisations ambiguës dans la destination qu'elles avaient conférée il y a une vingtaine d'années aux grands immeubles qui ont été construits à l'entrée des autoroutes de Paris d'une part, de Liège d'autre part. Leurs propriétaires, confrontés au marasme dans le parc décentralisé et à la concurrence du parc périphérique (Diegem, Zaventem), doivent offrir aux locataires ou aux acheteurs potentiels des surfaces clairement identifiées comme bureaux, ce qui n'était pas le cas précédemment.

26.753 m², qui n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation pour une occupation en tant que bureaux avant 1992 et dont l'utilisation s'est prolongée de manière continue depuis lors, ont été acceptés en 2007.

16.243 m² (soit 61%) ont été avalisés en zones administratives du PRAS (à Woluwé-Saint-Lambert), le plan avait déjà accepté en bloc certaines situations lors de son adoption en 2001.

En décomptant les cas pour lesquels la procédure s'applique à des immeubles situés en zones administratives¹⁷, 10.510 m² de bureaux ont été régularisés : 6.067 m² en zones d'industries urbaines (à Anderlecht), 3.142 m² en zones d'habitat (la plupart en zones d'habitation), 1.301 m² en zones de mixité (la plupart en zones de forte mixité).

VERDERE REGULARISATIES, OP DEZELFDE PLAATSEN

De regularisatievergunningen hebben in 2007, net als in 2005 en 2006, vooral betrekking op de vergunningen die zowat twintig jaar geleden een dubbelzinnige bestemming toestonden voor de grote gebouwen die toen werden opgetrokken aan de opritten van de snelwegen van Parijs, enerzijds, en Luik, anderzijds. De eigenaars van die gebouwen zien zich, in het licht van de stagnering in het decentrale park en van de concurrentie van de rand (Diegem, Zaventem), genoodzaakt om de potentiële huurders of kopers oppervlakten aan te bieden die duidelijk zijn geïdentificeerd als kantoren, wat voordien niet het geval was.

In 2007 werd de regularisatie aanvaard van 26.753 m², die vóór 1992 niet waren vergund als kantoorroimte maar sindsdien wel voortdurend als dusdanig werden gebruikt.

16.243 m² (of 61%) werd bekrachtigd in administratiegebieden van het GBP (Sint-Lambrechts-Woluwe); het plan had bepaalde toestanden al in blok aanvaard bij de goedkeuring in 2001.

Na aftrek van de gevallen waarvoor de procedure betrekking heeft op gebouwen in administratiegebieden¹⁷, werden 10.510 m² kantoren geregulariseerd : 6.067 m² in gebieden voor stedelijke industrie (in Anderlecht), 3.142 m² in woongebieden (het merendeel in typische woongebieden), 1.301 m² in gemengde gebieden (het merendeel in sterk gemengde gebieden).

ONGOING REGULARISATION, IN THE SAME AREAS

In 2007 as in 2005 and 2006, these permits mainly involved authorizations which were ambiguous in the use which they conferred around 20 years ago to the large buildings constructed at the points of entry of the Liege and Paris motorways.

Their owners, confronted by the slump in the decentralised stock and competition from the peripheral stock (Diegem, Zaventem), were obliged to offer potential tenants or purchasers premises clearly identified as offices, which had not previously been the case.

26 753 m², which were not authorised for office use before 1992 but which had been used as such continuously since then, were accepted in 2007.

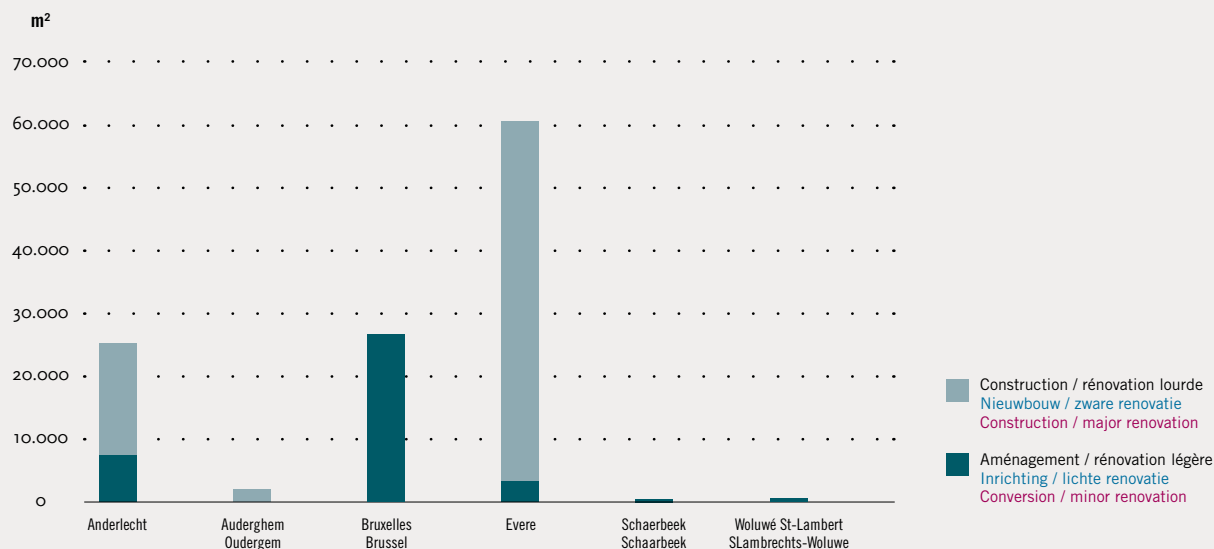
16 243 m² (or 61%) have been approved in PRAS administrative zones (in Woluwe-Saint-Lambert); the plan had already accepted certain positions as a whole at the time of its adoption in 2001.

After deducting the cases in which the procedure applies to buildings situated in administrative zones¹⁷, 10 510 m² of offices have been regularised : 6 067 m² in urban industrial zones (in Anderlecht), 3 142 m² in residential zones (mainly in standard residential zones), and 1 301 m² in mixed zones (mainly in very mixed zones).



Fig. 15

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2007, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX /
 OPPEVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2007 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE
 EN TYPE WERKEN / SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2007, BY
 MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



UNE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS EN FORTE CROISSANCE

En 2007, les superficies dévolues aux activités de production de biens immatériels ont largement dépassé le total qu'elles atteignaient à chaque bilan annuel depuis 1997. 115.640 m² ont été admis, à Evere principalement, à Bruxelles et Anderlecht (figure 15). 77.041 m² correspondent à la construction de bâtiments dans un zoning industriel ou sur d'anciens sites manufacturiers (Evere, Anderlecht). 38.599 m² font l'objet d'une rénovation légère dont une partie concerne une ancienne fabrique à Anderlecht (pour un centre de production audiovisuelle qui désire s'étendre dans le bâtiment). Ce chiffre intègre surtout l'officialisation d'une surface largement sous-estimée lorsqu'elle avait été autorisée il y a longtemps (à Bruxelles, à l'entrée de l'autoroute vers Zaventem).

2.326 m² de ces activités particulières (d'après le glossaire du PRAS) sont insérés dans des immeubles de bureaux. L'absence de précision dans plusieurs autres permis, sur le type d'activités prévues, pose également question car ils ont été accordés à des sociétés immobilières qui sont orientées vers la promotion de bureaux.

Les nouvelles implantations réservées à la production de biens immatériels (65.291 m², un peu plus que les nouvelles implantations de bureaux) regroupent 90% de leurs superficies en zones d'industries urbaines, 9% en zones de forte mixité et à peine 1% en zones d'habitation à prédominance résidentielle (figure 16).

VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN DE LIFT

In 2007 overschreden de oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ruimschoots het totaal van elke jaarbalans sinds 1997. Er werd 115.640 m² toegestaan, hoofdzakelijk in Evere, in Brussel en Anderlecht (figuur 15). 77.041 m² stemt overeen met de oprichting van gebouwen in een industriezone of op oude fabrieksterreinen (Evere, Anderlecht). 38.599 m² betreft een lichte renovatie waarvan een deel een oude fabriek in Anderlecht betreft (voor een centrum voor audiovisuele producties dat wil uitbreiden in het gebouw). Dit cijfer omvat vooral de officialisering van een oppervlakte die schromelijk onderschat werd toen ze lang geleden werd vergund (in Brussel, aan de oprit van de snelweg naar Zaventem).

2.326 m² van deze specifieke activiteiten (volgens het glossarium van het GBP) zijn geïntegreerd in kantoorgebouwen. Het gebrek aan precisering in verscheidene andere vergunningen aangaande het voorziene activiteitentype, doet eveneens vragen rijzen, omdat deze werden toegekend aan vastgoedmaatschappijen die zich voornamelijk specialiseren in de promotie van kantoren.

De nieuwe inplantingen voor de vervaardiging van immateriële goederen (65.291 m², iets meer dan de nieuwe kantoorinplantingen) bundelen 90% van hun oppervlakte in gebieden voor stedelijke industrie, 9% in sterk gemengde gebieden en amper 1% in woongebieden met residentieel karakter (figuur 16).

RAPID GROWTH IN THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

In 2007, the surface given over to activities for the production of intangible goods substantially exceeded the total reached in each annual review since 1997. 115 640 m² were admitted, mainly in Evere, in Brussels and in Anderlecht (Figure 15). 77 041 m² correspond to the erection of buildings in an industrial zone or on former manufacturing sites (Evere, Anderlecht). 38 599 m² were the subject of minor renovation. A part of it affects a former factory in Anderlecht (for an audiovisual production centre which wanted to expand in the building). This figure also includes the regularisation of an area which was greatly underestimated when it was authorised a long time ago (in Brussels, at the point of entry of the motorway towards Zaventem).

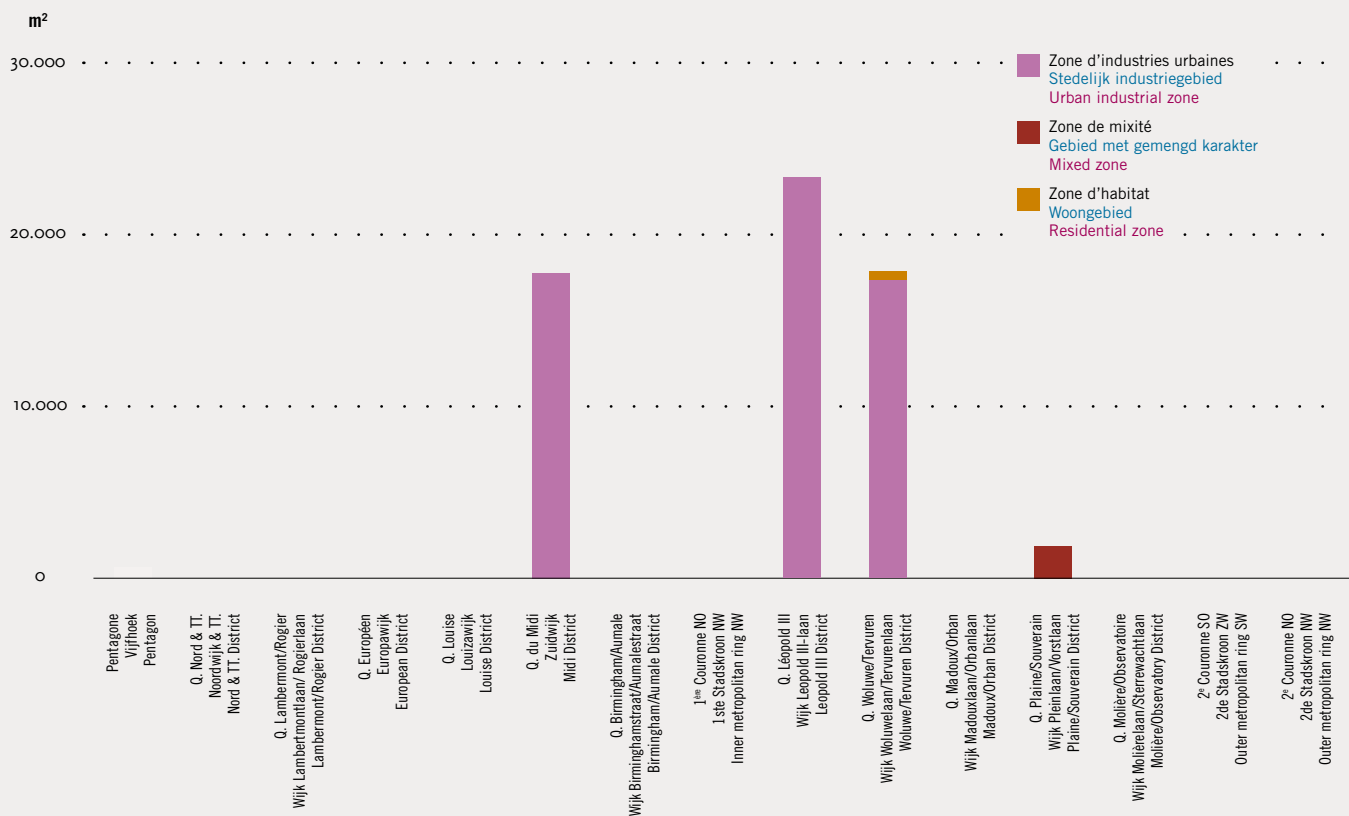
2 326 m² of these particular activities (as defined in the PRAS Glossary) are incorporated into office buildings.

The lack of precision regarding the type of activities concerned in several other permits also raises questions, because they were issued to property companies focused on office developments.

The new developments reserved for the production of intangible goods (65 291 m², a little more than the new office developments) are located in urban industrial zones (90%), strongly mixed zones (9%) and up-market residential areas (barely 1%) (Figure 16).

Fig. 16

SUPERFICIE DANS LES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, AUTORISÉE EN 2007, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / OPPERVLAKTE IN DE NIEUWE VESTIGINGEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, TOEGESTAAN IN 2007, PER TYPE GBP-GEBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AREA IN NEW DEVELOPMENTS FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, AUTHORISED IN 2007, BY PRAS ZONE TYPE AND BY LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les autres zones du PRAS.
 Er werden geen oppervlakten toegestaan in de andere GBP-gebieden.
 No surface area was authorised in other PRAS zones.



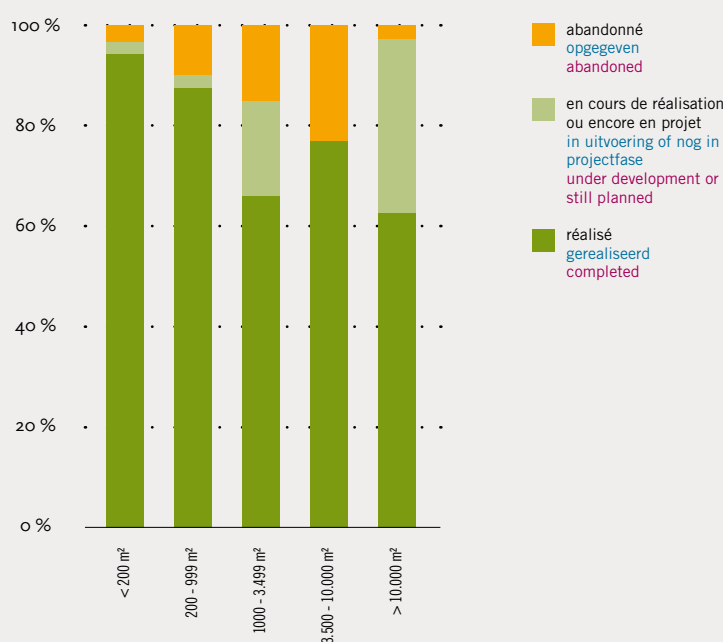
Réalisation des permis 2003-2004

Realisatie op grond van de vergunningen 2003-2004

Works executed under 2003-2004 permits

Fig. 17

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX RÉALISÉE SUR PERMIS EN 2003-2004, PAR TAILLE D'IMMEUBLES / AANDEEL KANTOOROPPERVLAKTEN GEREALISEERD OP BASIS VAN VERGUNNINGEN 2003-2004, VOLGENS GEBOUWGROOTTE / PROPORTION OF OFFICE SPACE CONSTRUCTED ON PERMIT ISSUED IN 2003-2004, BY BUILDING SIZE



La réalisation (ou l'inexécution) des permis est suivie régulièrement depuis 2007 pour les immeubles >1.000 m², ce qui permet d'actualiser sans cesse l'évolution du parc de bureaux existants. Pour les bâtiments ≤1.000 m² (partie subsidiaire du parc), les constats s'effectuent lorsque les permis sont périmés, soit trois ans après leur octroi.

Les proportions de réalisation restent constantes.

Globalement, 67% des 922.395 m² projetés et autorisés en 2003 ou 2004 ont été finalisés; 26% sont en voie de l'être ou restent intégrés dans des projets encore valides. 7% n'ont pas été exécutés et leurs permis frappés de péremption (figure 17).

Les projets concernant les immeubles moyens ou grands sont plus vite abandonnés (15% des superficies pour les uns, 22% pour les autres) sans doute parce que leur taille, conjuguée à une conjoncture moins favorable, permet aux promoteurs de réorienter plus facilement leurs intentions.

78% des 77.339 m² réservés aux activités de production de biens immatériels ont été réalisés ou vont l'être prochainement, conformément à leurs permis délivrés en 2003-2004. L'extension qu'une chaîne de télévision a préféré différer explique, entre autres, la moindre proportion dans la réalisation des projets.

Les 56.383 m² de bureaux à reconverter l'ont été dans leur quasi totalité (96%).

De la réalisation (ou non-exécution) de la réalisation des permis est suivie régulièrement depuis 2007 pour les bâtiments >1.000 m². Dat maakt het mogelijk om voortdurend de evolutie van het bestaande kantorenpark te actualiseren. Voor de gebouwen ≤1.000 m² (een bijkomstig deel van het park) gebeuren de vaststellingen wanneer de vergunningen vervallen, zijnde drie jaar na hun toekenning.

De uitvoeringspercentages blijven constant.

Globaal beschouwd werd 67% voltooid van de 922.395 m² die in 2003 of 2004 werd gepland en vergund; 26% is nog in uitvoering of blijft deel uitmaken van nog geldige projecten. 7% werd niet uitgevoerd en kadert in een vergunning die vervallen is (figuur 17).

De projecten met betrekking tot middelgrote of grote gebouwen worden sneller opgegeven (15% van de oppervlakte voor de eerste groep, 22% voor de tweede), wat ongetwijfeld te maken heeft met het feit dat hun omvang, in combinatie met een minder gunstige conjunctuur, de promotoren makkelijker toelaat om hun plannen bij te sturen.

78% van de 77.339 m² die was voorbehouden voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werd verwezenlijkt of zal dat binnenkort zijn, overeenkomstig de vergunningen afgeleverd in 2003-2004. De beperktere proportie in de verwezenlijking van deze projecten is voor een stuk te verklaren door de gewijzigde uitbreidingsplannen van een televisieomroep. De 56.383 m² voor de reconversie van kantoren werd nagenoeg volledig uitgevoerd (96%).

The works executed (or not executed) under permits have been monitored regularly since 2007 for buildings >1 000 m², which makes it possible to update changes to the existing stock continuously. For buildings ≤1 000 m² (the secondary part of the stock), checks are carried out when the permits expire, i.e. three years after their issue.

The proportion implemented remains constant. Overall, 67% of the 922 395 m² planned and authorised in 2003 or 2004 have been finalised; 26% are in the process of completion or continue to be incorporated into still-valid projects. 7% have not been implemented, and were covered by permits which have now expired (Figure 17).

Projects concerning average or large buildings are abandoned sooner (15% and 22% respectively) doubtless because their size, coupled with a less favourable economic climate, enables developers to switch their aims more easily.

78% of the 77 339 m² reserved for activities for the production of intangible goods have been, or will shortly be, completed under permits issued in 2003-2004. The lower proportion of projects completed can be partly explained by the postponement of a television broadcasting company's planned expansion. The 56 383 m² of offices for redevelopment have been transformed almost in their entirety (96%).

Qu'apportera réellement le pipe-line? Bureaux bientôt disponibles

Wat zal de pipeline werkelijk opleveren? Kantoren die binnenkort beschikbaar zijn

What is really in the pipeline? Offices soon to be available

L'observation régulière des projets (>1.000 m²) sur le terrain permet de prédire leur achèvement et leur mise à disposition : en d'autres termes, pour adopter le jargon employé par les courtiers, d'annoncer les surfaces qu'apportera le pipe-line du marché immobilier.

186.402 m² de bureaux (et assimilés¹⁸) seront disponibles dans un délai fort court (6 mois maximum) car leur parachèvement progresse avec régularité (gros-œuvre fermé). La tour des Finances (ancienne Cité Administrative de l'État) regroupe 4/5 de cette superficie ; la Régie des Bâtiments, qui envisage d'y réinstaller des services publics fédéraux, libérera en conséquence d'autres bâtiments mais ceux-ci ne sont pas toujours récents et leur état nécessite souvent une profonde rénovation avant de permettre leur réutilisation. La vacance, déjà élevée dans certains quartiers (voir n° 21), ne serait pas trop influencée par ces nouvelles disponibilités.

165.735 m² seront achevés en 2009 car les travaux sont loin d'être terminés ; le gros-œuvre est encore ouvert. En tout, quelque 352.000 m² neufs ou rénovés devraient être (re)mis sur le marché d'ici fin 2009. Ces chiffres ne correspondent pas avec les estimations fournies par quelques courtiers qui annoncent 750.000 m² supplémentaires à la même date (dont 344.000 m² pour 2008)¹⁹.

Lors de la publication du précédent numéro de l'observatoire (janvier 2008), une différence de deux millions de m² était apparue entre le stock de bureaux existants comptabilisé par les agences immobilières²⁰ et celui relevé par la Direction Études et Planification. La méthodologie employée dans les calculs explique en partie la discordance, l'observatoire prenant en compte les surfaces <=1.000 m² qui totalisent 1,5 million de m². Un mois plus tard, les agences ont adopté discrètement le chiffre avancé par l'administration. D'autre part, elles ont esquissé une délimitation géographique²¹ qui se réfère (à peu de choses près) au découpage territorial présenté dans l'observatoire. Un autre courtier avait déjà choisi de le suivre entièrement. La comparaison entre statistiques sera ainsi améliorée.

Pour la renforcer, la liste des bâtiments dont la rénovation ou la construction sera achevée à court terme (2008-2009) est détaillée en dernière page de ce numéro. Y est jointe la liste des permis 2007 pour les surfaces >1.000 m².

De regelmatige opvolging van de projecten (>1.000 m²) op het terrein maakt het mogelijk om hun voltooiing en terbeschikkingstelling te voorspellen. Of, om het jargon te gebruiken dat wordt gehanteerd door de makelaars, om de oppervlakten aan te kondigen die de pipeline van de vastgoedmarkt oplevert.

186.402 m² kantoren (en gelijkgestelde ruimten¹⁸) zullen op zeer korte termijn beschikbaar zijn (maximaal 6 maanden), aangezien hun afwerking gestaag vordert (ruwbouw windicht). De Financietoren (het voeger Rijksadministratief Centrum) omvat 4/5 van die oppervlakte ; de Regie der Gebouwen, die er opnieuw federale overheidsdiensten wil in huisvesten, zal bijgevolg nadien andere gebouwen vrijmaken, maar die zijn niet altijd van recente datum en hun staat vereist vaak een grondige renovatie alvorens ze opnieuw in gebruik kunnen worden genomen. De leegstand, die al vrij hoog is in bepaalde wijken (zie nr. 21), zal wellicht niet veel invloed ondervinden van deze nieuwe beschikbaarheden.

165.735 m² zal worden afgewerkt in 2009 omdat de werken nog lang niet klaar zijn ; de ruwbouw is nog niet dicht. In totaal zullen zo'n 352.000 m² nieuwe of gerenoveerde ruimten tegen eind 2009 op de markt worden gebracht. Deze cijfers stroken niet met de schattingen van enkele makelaars die tegen diezelfde datum 750.000 m² bijkomende kantoorruimte aankondigen (waarvan 344.000 m² voor 2008)¹⁹.

Bij de publicatie van het vorige nummer van het overzicht (januari 2008) bleek er een verschil van twee miljoen m² te bestaan tussen de bestaande kantoorstock die werd aangehaald door de vastgoedkantoren²⁰ en de cijfers van de Directie Studies en Planning. De methodologie die wordt gehanteerd bij de berekeningen verklaart gedeeltelijk die verschillen, omdat het overzicht rekening houdt met de oppervlakten <=1.000 m², die goed zijn voor 1,5 miljoen m². Een maand later schakelden de agentschappen discreet over naar het cijfer dat door het bestuur naar voor was geschoven. Anderzijds hebben ze een geografische indeling gebruikt²¹ die (bij benadering) aansluit bij de gebiedsindeling van het overzicht. Een andere makelaar had reeds beslist om die volledig te volgen. Dit zal de vergelijking tussen statistieken verbeteren.

Ter ondersteuning wordt op de laatste bladzijde van dit nummer de gedetailleerde lijst gegeven van de gebouwen waarvan de renovatie of de bouw op korte termijn (2008-2009) zal worden voltooid. Daar zit ook de lijst bij van de vergunningen van 2007 voor oppervlakten >1.000 m².

Regular observation of projects (>1 000 m²) on the ground enables us to predict their completion and their availability : in other words, to adopt the jargon employed by agents, to forecast the surface areas which the property market has in the pipeline.

186 402 m² of offices (and similar premises¹⁸) will be available within a very short time (6 months maximum) as they are steadily approaching completion (closed carcass). The Tour des Finances (the former Cité Administrative area) accounts for 4/5 of this surface area ; the state property management department, which intends to install federal public services there, will consequently vacate other buildings ; but these last are not always of recent date and their condition often requires major renovation before they can be reused. The vacancy rate, which is already high in some districts (see no 21), will probably not be greatly influenced by this newly available space.

165 735 m² will only be completed in 2009, since the works are far from ready ; the carcassing is not yet closed. In all, some 352 000 m² of new or renovated space should come onto - or return to - the market by the end of 2009. These figures do not tally with the estimate supplied by some agents, who predict an additional 750 000 m² by the same date (of which 344 000 m² will become available during 2008)¹⁹.

At the time of the publication of the previous issue of this Review (January 2008), a discrepancy of two million m² was apparent between the existing office stock figures calculated by the estate agencies and that recorded by the Studies and Planning Department²⁰. The methodology employed in these calculations in part explains the discrepancy, the Review taking account of the surfaces <= 1 000 m² totalling 1.5 million m².

A month later the agencies quietly adopted the administration's figure. Further, they proposed a geographical demarcation²¹ which (roughly) corresponds to the territorial boundaries adopted in the Review. Another agency had already chosen to follow them in their entirety. The comparison between statistics will thus be improved.

In support of this, the list of buildings whose renovation or construction will be finalised in the short term (2008-2009) is detailed on the last page of this issue. The list of 2007 permits for surfaces >1 000 m² is also included.

Conclusion / Conclusie / Conclusion

Le bilan des permis 2007 se caractérise par un dynamisme dans la rénovation du parc de bureaux existants, qui retrouve son rythme habituel et où la reconversion en logements prend une plus grande place. Celle-ci ne transformera cependant pas tous les vieux bureaux et l'écrémage de ce marché spécifique ne fait que commencer.

Les quartiers centraux conservent dans cette rénovation leurs affectations administratives ainsi que la taille de leurs immeubles – ce qui assure le maintien d'une offre diversifiée. C'est important au moment où les parcs d'affaires dans le décentralisé (2^{ème} Couronne) ou en périphérie, trop isolés, trop spécialisés, peinent à attirer des locataires.

Le marché immobilier de bureaux en région bruxelloise a réagi à une conjoncture plus difficile.

Bien sûr, les projets admis en 2007 ne seront achevés (dans leur quasi totalité comme le démontre le suivi des permis plus anciens) que dans deux, trois ou quatre ans.

L'observatoire inspecte plus régulièrement le pipe-line de leur réalisation. Ce qui va ressortir en 2008-2009 proviendra de ce qui avait été injecté et chiffré avec précision dans les numéros précédents de l'observatoire.

Le prochain numéro, qui sortira en janvier 2009 (en collaboration avec la SDRB), s'attachera quant à lui à quantifier les bureaux vacants disponibles sur le marché et ceux que le marché rejette. En attendant le n° spécial sur *Les bureaux et leurs employés à Bruxelles au 20^{ème} siècle*.

De balans van de vergunningen 2007 wordt gekenmerkt door een vernieuwde dynamiek in de renovatie van het bestaande kantorenpark, die opnieuw het gebruikelijke ritme heeft bereikt en waarin de reconversie in woningen een belangrijke plaats inneemt. Deze renovatie zal echter niet leiden tot de verbouwing van alle oude kantoren, en dit afomingsverschijnsel van deze specifieke markt is nog maar pas goed begonnen.

De centrale wijken behouden bij die renovatie hun administratieve bestemmingen evenals de omvang van hun gebouwen, wat borg staat voor het behoud van een gediversifieerd aanbod.

Dit is belangrijk nu de businessparken in de decentrale gebieden (2^{de} kroon) of in de rand, die te geïsoleerd liggen of te gespecialiseerd zijn, moeite hebben om huurders aan te trekken.

De kantorenmarkt in het Brussels Gewest heeft gereageerd op een moeilijker conjunctuur. Uiteraard zullen de projecten die werden vergund in 2007 pas over twee, drie of

vier jaar voltooid worden (bijna allemaal, zoals blijkt uit de opvolging van de oudere vergunningen). Het overzicht onderzoekt regelmatig de pipeline van hun realisatie. De resultaten van 2008-2009 zullen voortvloeien uit hetgeen geïnjecteerd en nauwkeurig becijferd werd in de vorige nummers van het overzicht.

Het volgende nummer, dat uitkomt in januari 2009 (in samenwerking met de GOMB), zal zich daarentegen toespitsen op de kwantificering van de leegstaande kantoren die beschikbaar zijn op de markt en de kantoren waarvoor de markt geen interesse heeft. In afwachting van het speciaal nummer over *De kantoren en hun werknemers in Brussel in de 20^{ste} eeuw*.

The 2007 permit review is characterised by a fresh impetus in the rate of renovation of the existing office stock, which has returned to its normal level, and in which redevelopment as housing now plays a larger part.

However, this process will not transform all the old offices, and the skimming of this specialist market has only just begun.

During this renovation, the central districts are retaining their administrative use as well as the size of their buildings - which ensures the maintenance of diversified supply.

This is important at a time when business parks in the decentralised area (the outer metropolitan ring) or on the periphery are too isolated and too specialised, and find themselves struggling to attract tenants.

The office property market in the Brussels region has responded to a more difficult economic climate. Naturally, the projects admitted in 2007 will only be completed (more or less in their entirety, as the follow up of permits issued earlier demonstrates) in two, three or four years' time.

The Review will monitor their progress more regularly. What will emerge in 2008-2009 will come out of what has been introduced and accurately quantified in previous issues of the Review.

The next issue, which will be published in January 2009 (in collaboration with the SDRB) will in turn focus on quantifying the vacant offices available on the market and those in which the market has no interest.

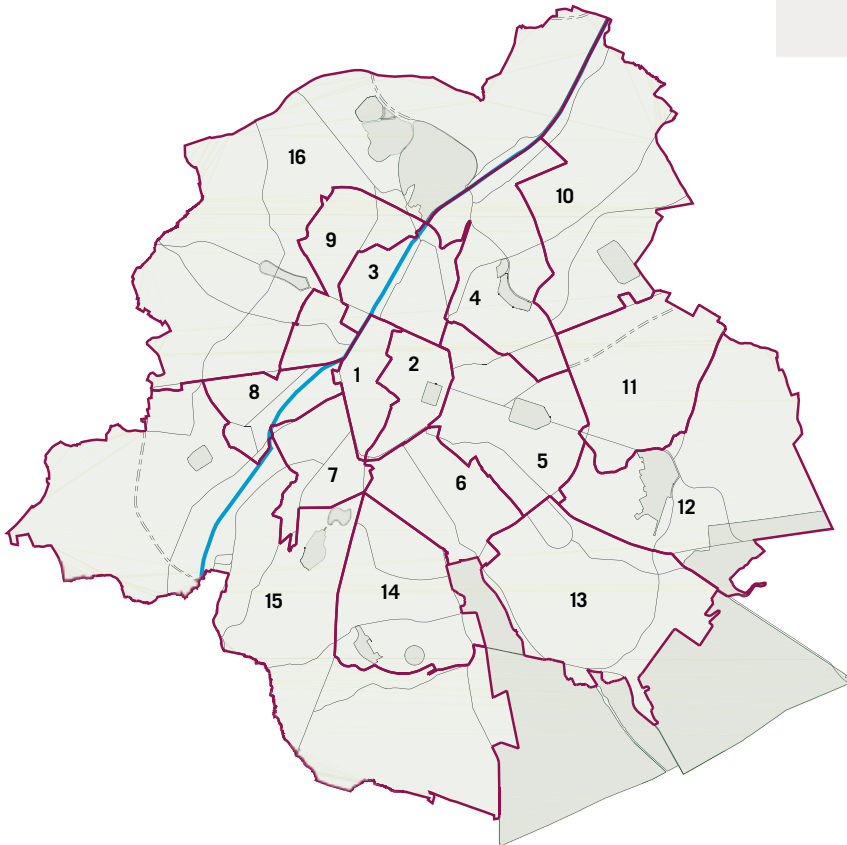
While awaiting the special issue on *Offices and their employees in Brussels in the 20th century*.

Le bilan des permis 2007 se caractérise par un dynamisme dans la rénovation du parc de bureaux existants

De balans van de vergunningen 2007 wordt gekenmerkt door een vernieuwde dynamiek in de renovatie van het bestaande kantorenpark

The 2007 permit review is characterised by a fresh impetus in the rate of renovation of the existing office stock





- | | |
|---|---|
| 1. Pentagone Ouest
Vijfhoek West
West Pentagon | 9. 1ère Couronne NO
1ste Stads kroon NW
Inner metropolitan ring NW |
| 2. Pentagone Est
Vijfhoek Oost
East Pentagon | 10. Q. Léopold III
Wijk Leopold III-laan
Leopold III District |
| 3. Q. Nord & TT.
Noordwijk & TT.
Nord & TT. District | 11. Q. Woluwe/Tervuren
Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan
Woluwe/Tervuren District |
| 4. Q. Lambertmont/Rogier
Wijk Lambertmontlaan/Rogierlaan
Lambertmont/Rogier District | 12. Q. Madoux/Orban
Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
Madoux/Orban District |
| 5. Q. Européen
Europawijk
European District | 13. Q. Plaine/Souverain
Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
Plaine/Souverain District |
| 6. Q. Louise
Louizawijk
Louise District | 14. Q. Molière/Observatoire
Wijk Molièrelaan/Sterrewachtlaan
Molière/Observatory District |
| 7. Q. du Midi
Zuidwijk
Midi District | 15. 2e Couronne SO
2de Stads kroon ZW
Outer metropolitan ring SW |
| 8. Q. Birmingham/Aumale
Wijk Birminghamstraat/Aumalestraat
Birmingham/Aumale District | 16. 2e Couronne NO
2de Stads kroon NW
Outer metropolitan ring NW |

La notion de bureau a été définie dans le glossaire du PRAS. Il s'agit d'un local affecté:

- 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.

Le relevé reprend tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 76 m². Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 76 et 200 m² ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement.

Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci. Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire (totalité des

Het begrip kantoor werd gedefinieerd in het glossarium van het GBP. Het gaat om een lokaal bestemd:

- 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.

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m² bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m² werden geïnventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt. De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten. De vermelde cijfers slaan op de brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling (alle overdekte vloer-

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 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m² 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 taken 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).

Methodologische herinneringen / Methodological reminders

planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts).

Les nouvelles implantations ne concernent que les superficies de planchers >500 m². En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif. Une nouvelle implantation peut être soit une construction sur un terrain non bâti, soit un changement significatif de destination dans un ensemble immobilier. La rénovation du parc de bureaux existants comptabilise toutes les superficies admises dans le passé pour lesquelles une reconversion ou une transformation (rénovation, démolition-reconstruction) a été autorisée. La diminution du parc résulte de la reconversion et de transformation engendrant des surfaces inférieures à celles initialement autorisées. L'accroissement compte les augmentations de surface, les nouvelles superficies >500 m² et celles acceptées via l'article 330 § 3 du CoBAT. Quand il est fait mention de superficies de bureaux autorisées, il s'agit aussi bien des nouvelles superficies que des surfaces existantes (auxquelles sont soustraites les surfaces supprimées) qui ont fait l'objet d'une rénovation substantielle voire d'une démolition-reconstruction.

L'aménagement résulte d'un simple changement de destination d'un immeuble (ou d'une partie) sans travaux confortatifs majeurs. La rénovation légère, suivant le principe du développement durable, conduit à la modernisation de l'équipement immobilier (cloisons, sanitaires, électricité,...) sans pour autant modifier le gros-œuvre. Elle comprend également les travaux de renouvellement de façade non portante (dans un parc spécifique où prédominent les bâtiments de ce type). La rénovation lourde induit une modification majeure dans le volume bâti (ou à tout le moins sa disposition spatiale interne).

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 15 ou 16 quartiers de bureaux (voir carte, avec un Pentagone éventuellement en deux parties). 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.

Les activités de production de biens immatériels ont quant à elles été comptabilisées de manière séparée.

oppervlakten met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen onder het terreinniveau bestemd voor parkeerplaats, kelders, technische uitrustingen en opslagplaatsen).

De nieuwe inplantingen omvatten enkel de vloeroppervlakten van meer dan 500 m². Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen primeert op hun administratief karakter. Een nieuwe inplanting kan ofwel een bouwwerk op een onbebouwd terrein zijn, of een ingrijpende bestemmingswijziging in een vastgoed geheel. In de renovatie van het bestaande kantorenpark worden alle in het verleden toegestane oppervlakten verrekend waarvoor een reconversie of een verbouwing (renovatie, afbraak-wederopbouw) werd vergund. De vermindering van het park vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoenames, de nieuwe oppervlakten >500 m² en de oppervlakten die werden toegestaan krachtens artikel 330 § 3 van het BWRO. Wanneer melding wordt gemaakt van toegestane kantooroppervlakten, gaat het zowel om de nieuwe oppervlakten als om de bestaande oppervlakten (mits aftrek van de oppervlakten die zijn weggevallen) die het voorwerp uitmaken van een ingrijpende renovatie of een afbraak-wederopbouw.

De inrichting is het resultaat van een eenvoudige bestemmingswijziging van een gebouw (of een gedeelte ervan) zonder grote comfortverbeterende werken. De lichte renovatie, volgens het principe van de duurzame ontwikkeling, omvat de modernisering van de onroerende uitrusting (wanden, sanitaire installaties, elektriciteit,...) zonder wijzigingen aan de ruwbouw. Ze omvat eveneens de werken voor de vernieuwing van een niet-dragende gevel (in een specifiek park waar gebouwen van dit type overheersen). De zware renovatie heeft betrekking op een ingrijpende wijziging van het bebouwde volume (of op zijn minst de inwendige ruimtelijke indeling).

Het Brussels Gewest werd ingedeeld in 15 of 16 kantoorwijken (zie kaart, met een Vijfhoek die eventueel in twee delen wordt opgesplitst). Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

Newly established offices only include surfaces >500 m². 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 authorised. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorised. Growth includes the increases in surface, new surfaces >500 m² and those admitted under Article 330 § 3 of the CoBAT.

Authorised 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 modernisation 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 15 or 16 office districts (see map, with the Pentagon where appropriate in two parts). 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 has been counted separately.

Notes / Voetnoten / Notes

1. *Expertise*, n° 332, 27 avril 2007, pp. 1 et 2. / n° 344, 23 novembre 2007, p. 8.
2. Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) distingue ces activités des bureaux et leur accorde des facilités d'implantation ; les locaux qu'elles occupent ressemblent à ceux utilisés pour les activités administratives.
3. *Expertise*, n° 334, 25 mai 2007, p. 1 / n° 351, 7 mars 2008, pp. 4 et 6.
4. *Expertise*, n° 352, 21 mars 2008, p. 4 (voir aussi n° 344, 23 novembre 2007, pp. 5 à 7).
5. *Expertise*, n° 348, 25 janvier 2008, p. 3.
6. L'année 2004 constituait une année à part avec une rénovation portant sur des immeubles dont un comprenait à lui seul 172.000 m².
7. BRAT, *Région de Bruxelles-Capitale. Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements* (juillet 2007) / voir également *Trends-Tendances* (spécial immobilier), 24 janvier 2008, p. 76 (ainsi que *La Libre Belgique* et *Le Soir* du 23 novembre 2007).
8. *Expertise*, n° 335, 8 juin 2007, p. 4.
9. *Expertise*, n° 352, 21 mars 2008, p. 5.
10. *Expertise*, n° 341, 12 octobre 2007, p. 10 / *Le Soir*, 26 octobre 2007, p. 12 / *Trends-Tendances* (spécial immobilier), 21 juin 2007, p. 64.
11. www.maisonpassive.be (Actualités > Archive > 2006 > Bruxelles en route vers la maison passive).
12. Pour les bureaux, K = 45 et E = 90/75.
13. *Trends-Tendances* (spécial immobilier), 24 janvier 2008, p. 68.
14. Soit 1 parking/200 m² de bureaux en zone (centrale) A, 1 parking/100 m² en zone B.
15. *Expertise*, n° 352, 21 mars 2008, p. 1.
16. L'accroissement de superficie de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels autorisé dans un permis entraîne une diminution du solde et vice-versa.
17. La procédure permettrait aux demandeurs d'éviter que des charges d'urbanisme ne leur soient imposées.
18. En comptant également les activités de production de biens immatériels (3.574 m²) souvent assimilées aux bureaux par les agences immobilières.
19. *Expertise*, n° 351, 7 mars 2008, p. 4. Les chiffres détaillés dans cet article (citant l'agence Catella) mentionnent 361.700 m² de bureaux supplémentaires qui seraient livrés durant l'année 2008 (dont 5% à Zaventem). 388.100 autres m² seraient en chantier et livrables en 2009 (voir aussi *Brussels Office market report 2008* de l'agence Knight Frank, Quaterly Report 4Q2007, p. 5 fig. 3)
20. *Expertise*, n° 330, 23 mars 2007, p. 3.
21. *Expertise*, n° 352, 21 mars 2008, pp. 7 à 9.
1. *Expertise*, nr. 332, 27 april 2007, pag. 1 en 2 / nr. 344, 23 november 2007, pag. 8.
2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) onderscheidt deze activiteiten van de kantoren en kent hen ook bepaalde faciliteiten toe qua inplanting; de lokalen die ze innemen, lijken op die die worden gebruikt voor administratieve activiteiten.
3. *Expertise*, nr. 334, 25 mei 2007, pag. 1 / nr. 351, 7 maart 2008, pag. 4 en 6.
4. *Expertise*, nr. 352, 21 maart 2008, pag. 4 (zie ook nr. 344, 23 november 2007, pag. 5 tot 7).
5. *Expertise*, nr. 348, 25 januari 2008, pag. 3.
6. 2004 was in dit verband een jaar apart, omdat toen één gebouw op zich al goed was voor 172.000 m² renovatie.
7. BRAT, *Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De mogelijkheden voor de herbestemming van kantoorgebouwen in appartementsgebouwen* (juli 2007) / zie eveneens *Trends-Tendances* (speciaal vastgoednummer), 24 januari 2008, pag. 76 (alsook *La Libre Belgique* en *Le Soir* van 23 november 2007).
8. *Expertise*, nr. 335, 8 juni 2007, pag. 4.
9. *Expertise*, nr. 352, 21 maart 2008, pag. 5.
10. *Expertise*, nr. 341, 12 oktober 2007, pag. 10 / *Le Soir*, 26 oktober 2007, pag. 12 / *Trends-Tendances* (speciaal vastgoednummer), 21 juni 2007, pag. 64.
11. www.passiefhuisplatform.be (Nieuws > Archief > 2006 > Brussel op weg naar het passiefhuis).
12. Voor kantoren, K = 45 en E = 90/75.
13. *Trends-Tendances* (speciaal vastgoednummer), 24 januari 2008, pag. 68.
14. Zijnde 1 parkeerplaats/200 m² kantoren in (centrale) zone A, 1 parkeerplaats/100 m² in zone B.
15. *Expertise*, nr. 352, 21 maart 2008, pag. 1.
16. De toename van de in een vergunning toegestane oppervlakte voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen mondt uit in een vermindering van de saldi en vice-versa.
17. Via deze procedure zouden de aanvragers kunnen voorkomen dat hen stedenbouwkundige lasten worden opgelegd.
18. Waarbij men ook de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (3.574 m²) meetelt, die door de vastgoedbureaus vaak gelijkgesteld worden met kantoren.
19. *Expertise*, nr. 351, 7 maart 2008, pag. 4. De cijfers die worden gegeven in dit artikelje (waarin het bureau Catella wordt geciteerd) maken melding van 361.700 m² bijkomende kantoren die zouden worden opgeleverd in de loop van 2008 (waarvan 5% in Zaventem). Nog eens 388.100 m² zou in opbouw zijn en opgeleverd worden in 2009 (zie ook *Brussels Office market report 2008* van het agentschap Knight Frank, Quaterly Report 4Q2007, pag. 5 fig. 3)
20. *Expertise*, nr. 330, 23 maart 2007, pag. 3.
21. *Expertise*, nr. 352, 21 maart 2008, pag. 7 tot 9.
1. *Expertise*, no 332, 27 April 2007, pp.1 and 2 / no 344, 23 November 2007, p. 8.
2. The Regional Land Use Plan (PRAS) distinguishes these activities from offices and provides them set-up facilities; the premises which they occupy are similar to those used for administrative activities.
3. *Expertise*, no 334, 25 May 2007, p. 1 / no 351, 7 March 2008, pp. 4 and 6.
4. *Expertise*, no 352, 21 March 2008, p. 4 (see also no 344, 23 November 2007, pp. 5 to 7).
5. *Expertise*, no 348, 25 January 2008, p. 3.
6. 2004 was an exceptional year for renovation, with one building alone accounting for 172 000 m².
7. BRAT, *Brussels-Capital Region. The opportunities for developing office buildings into apartment blocks* (July 2007) / see also *Trends-Tendances* (special property edition), 24 January 2008, p. 76 (and also *La Libre Belgique* and *Le Soir* of 23 November 2007).
8. *Expertise*, no 335, 8 June 2007, p. 4.
9. *Expertise*, no 352, 21 March 2008, p. 5.
10. *Expertise*, no 341, 12 October 2007, p. 10 / *Le Soir*, 26 October 2007, p. 12 / *Trends-Tendances* (special property edition), 21 June 2007, p. 64.
11. www.maisonpassive.be (Actualités > Archive > 2006 > Bruxelles en route vers la maison passive).
12. For offices, K = 45 and E = 90/75.
13. *Trends-Tendances* (special property issue), 24 January 2008, p. 68.
14. Or one parking space/200 m² of offices in zone A (Central), 1 parking space/100 m² in zone B.
15. *Expertise*, no 352, 21 March 2008, p. 1.
16. The increase in surface area authorised for offices or the production of intangible goods in a permit leads to a fall in the remaining space and vice versa.
17. The procedure enables applicants to avoid the levying of planning charges.
18. Taking into account activities for the production of intangible goods (3 574 m²) which are often treated as offices by estate agents.
19. *Expertise*, no 351, 7 March 2008, p. 4. The figures given in this brief article (quoting the Catella agency) include 361 700 m² of additional office space which will come onto the market during 2008 (including 5% in Zaventem). A further 388 100 m² are under development and will be ready in 2009 (see also *the Brussels Office market report 2008* published by the agency Knight Frank, Quarterly Report 4Q2007, p. 5 fig. 3)
20. *Expertise*, no 330, 23 March 2007, p. 3.
21. *Expertise*, no 352, 21 March 2008, pp. 7 to 9.

Superficies $\geq 1.000\text{ m}^2$
 autorisées antérieurement et
 actuellement à l'état de gros
 œuvre (ouvert ou fermé),
 arrondies au millier de m^2
 Oppervlakten $\geq 1.000\text{ m}^2$
 eerder toegestaan en
 momenteel in ruwbouwfase
 (open of gesloten), afgerond
 naar duizendtallen m^2
 Surfaces $\geq 1.000\text{ m}^2$
 authorised previously and
 currently at the carcass stage
 (open or closed), rounded to
 the nearest 1000 m^2

AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF OFFICES		
Bruxelles - Brussel	Boulevard de Waterloo - Waterlooaan, 16	10.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de Cortenberg - Kortenberglaan, 6	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue Guimard - Guimardstraat, 1	5.000
Ixelles - Elsene	Place Georges Brugmann - Georges Brugmannplein, 29	3.000
Saint-Josse - Sint-Joost	Rue Royale - Koningsstraat, 294	2.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Kessels - Kesselsstraat, 28 à 30	1.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
Berchem St-Agathe - SAgatha-Berchem	Drève de l'Aérodrome / Chaussée de Gand - Vliegvelddreef / Gentssesteenweg	12.000
Berchem St-Agathe - SAgatha-Berchem	Avenue Charles-Quint - Keizer Karellaan, 570	7.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard du Jardin Botanique - Kruidtuinlaan, 50	156.000
Bruxelles - Brussel	R-P Robert Schuman/Av de Cortenberg - Robert Schumanplein/Kortenberglaan	61.000
Bruxelles - Brussel	Chaussée de La Hulpe - Terhulpssteenweg, 120 à 122	14.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Science - Wetenschapsstraat, 21 à 25	13.000
Bruxelles - Brussel	Rue d'Arion - Aarlenstraat, 80	6.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 36 à 38	3.000
Bruxelles - Brussel	Rue Jacques de Lalaing - Jacques de Lalaingstraat, 28	3.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de l'Héliport - Helihavenlaan, 30	1.000
Etterbeek	Chaussée d'Etterbeek - Etterbeeksesteenweg, 174 à 176	9.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Bd du Roi Albert II / Rue Rogier - Koning Albert II-laan / Rogierstraat	30.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS / NIEUWBOW 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		
Auderghem - Oudergem	Chaussée de Wavre - Waverssesteenweg, 1076 à 1110	4.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Molenbeek - Molenbeeksestraat, 169	1.000

Superficies $\geq 1.000\text{ m}^2$
 autorisées en 2007,
 arrondies au millier de m^2
 Oppervlakten $\geq 1.000\text{ m}^2$
 toegestaan in 2007, afgerond
 naar duizendtallen m^2
 Surfaces $\geq 1.000\text{ m}^2$
 authorised in 2007, rounded
 to the nearest 1000 m^2

AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF OFFICES		
Anderlecht	Boulevard de l'Humanité - Humaniteitslaan, 116	6.000
Bruxelles - Brussel	Rue du Marquis - Markiesstraat, 1 à 3	37.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montagne aux Herbes Potagères - Warmoesberg, 2 à 28	17.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 75	13.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Trèves - Trierstraat, 70	11.000
Bruxelles - Brussel	Rue du Marais - Broekstraat, 17 à 31	10.000
Bruxelles - Brussel	Place de Louvain - Leuvenseplein, 4	9.000
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 47 à 49	7.000
Bruxelles - Brussel	Place Sainte-Gudule - Sinter-Goedeleplein, 19 à 21	7.000
Bruxelles - Brussel	Rue Stevin - Stevinstraat, 139 à 145	6.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Marnix - Marnixlaan, 23	6.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 227	6.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Paille - Strostraat, 9 à 13	5.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Marnix - Marnixlaan, 28	3.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de Cortenberg - Kortenberglaan, 100	2.000
Bruxelles - Brussel	Rue d'Arion - Aarlenstraat, 55	1.000
Bruxelles - Brussel	Rue Guimard - Guimardstraat, 10 à 12	1.000
Forest - Vorst	Avenue Molière - Molièrelaan, 114 à 116	2.000
Molenbeek	Rue Ossegem - Ossegemstraat, 53	2.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Rue de la Bonté - Goedheidstraat, 7	1.000
Woluwe St-Lambert - SLambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry - Marcel Thirylaan, 216	10.000
Woluwe St-Lambert - SLambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry - Marcel Thirylaan, 200	5.000
Woluwe St-Pierre - SPieters-Woluwe	Avenue de Tervuren - Tervurenlaan, 249	8.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
Auderghem - Oudergem	Rue Jules Cockx / Bd des Invalides - Jules Cockxstraat / Invalidenlaan	4.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Quatre Bras - Quatre Brasstraat, 19	8.000
Bruxelles - Brussel	Bd de Waterloo / Place Jean Jacobs - Waterlooaan / Jan Jacobsplein	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue du Commerce - Handelsstraat, 123 à 131	4.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Pépinière - Boomkwekerijstraat, 36 à 40	2.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny / Rue de Hollande - Fonsnylaan / Hollandstraat	18.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny / Rue d'Angleterre - Fonsnylaan / Engelandstraat	13.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Fonsnylaan, 12 à 18	7.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Avenue Britsiers - Britsierslaan, 5	7.000
Uccle - Ukkel	Rue Egide Van Ophem - Egide Van Ophemstraat, 24 à 38	3.000
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 / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
Anderlecht	Rue Bara - Barastraat, 173 à 177	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Fusée - Raketstraat, 96	27.000
Evere	Avenue Jules Bordet - Jules Bordetlaan, 15	3.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS / NIEUWBOW 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		
Anderlecht	Rue des Deux Gares - Tweestationsstraat, 82	18.000
Auderghem - Oudergem	Rue Jules Cockx / Bd des Invalides - Jules Cockxstraat / Invalidenlaan	2.000
Evere	Avenue du Bourget - Bourgetlaan, 1	29.000
Evere	Avenue du Bourget - Bourgetlaan, 1	20.000
Evere	Chaussée de Louvain - Leuvensesteenweg, 862 à 868	17.000

RECHERCHES ET RÉALISATION

Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Direction de la Planification, Michel DE BEULE
et Marie SINTZOFF

SOURCE

Direction de l'Urbanisme, Albert GOFFART

INFORMATION

Michel DE BEULE
T 02.204.23.40
F 02.204.15.24
mdebeule@mrbc.irisnet.be

INFORMATIONS PRATIQUES

T 02.204.17.70
aatl.communication@mrbc.irisnet.be

ÉDITEUR RESPONSABLE

Benoît PÉRILLEUX
Rue du Progrès, 80, 1035 Bruxelles

MISE EN PAGE

Mandragore

PHOTOS

Marcel Vanhulst

IMPRESSION

Paperland

ONDERZOEKEN EN REALISATIE

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning, Michel DE BEULE
en Marie SINTZOFF

BRON

Directie van Stedenbouw, Albert GOFFART

INFORMATIE

Ann GEETS
T 02.204.23.57
F 02.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

PRAKTISCHE INFORMATIE

T 02.204.24.91
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Benoît PÉRILLEUX
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

VORMGEVING

Mandragore

FOTO'S

Marcel Vanhulst

DRUK

Paperland

RESEARCHES AND REALISATION

Department of Land Use Planning
and Housing
Planning Service, Michel DE BEULE
and Marie SINTZOFF

SOURCE

Town-Planning Service, Albert GOFFART

INFORMATION

Ann GEETS
T 32.2.204.23.57
F 32.2.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

GENERAL INFORMATIONS

T 32.2.204.24.91
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

RESPONSABLE EDITOR

Benoît PÉRILLEUX
Rue du Progrès, 80, B - 1035 Brussels

LAY-OUT

Mandragore

PHOTOGRAPHS

Marcel Vanhulst

PRINT

Paperland

À l'initiative du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale Charles PICQUÉ
Op initiatief van Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Charles PICQUÉ
Under the initiative of the Minister-President of the Brussels Capital Region Charles PICQUÉ