



20 / 2007

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



M. Vanhulst

Observatoire des bureaux Bilan 2006

Overzicht van het kantorenpark Balans 2006

Review of office property Report 2006



2006 PEUT ÊTRE DÉFINIE COMME L'ANNÉE DES ZIR (zones d'intérêt régional) après avoir recensé tous les permis concernant la fonction administrative en Région de Bruxelles-Capitale. Les superficies de bureaux à construire dans des sites nouveaux sont principalement autorisées dans les ZIR (56% des superficies) ou en zones administratives (33%) définies par le plan régional d'affectation du sol, plus particulièrement dans des sites fort décentralisés proches de la rocade autoroutière.

Les nouvelles implantations (183.962 m²), en augmentation par rapport à 2004 et 2005, ont retrouvé leur importance annuelle moyenne (151.326 m²/an de 1997 à 2005). La régulation du marché, perceptible à travers une baisse très nette depuis 2004, faiblit malgré un taux d'occupation qui reste élevé dans le parc de bureaux existants.

Le rythme de rénovation du parc a diminué de moitié en 2006 par rapport au rythme annuel constaté précédemment. Il avait déjà décliné en 2005. Les bilans 2007 et 2008 permettront de mesurer si cette faiblesse est momentanée ou devient structurelle. La reconversion, surtout résidentielle, devient un aspect de plus en plus significatif dans l'évolution du parc ancien. Les hôtels de maître, transformés jadis en bureaux, redeviennent sans difficulté des uni-familiales ou des petits immeubles à appartements. C'est moins facile avec les bâtiments administratifs vétustes. Mais l'apparition de sociétés immobilières spécialisées devrait accroître la tendance. Les surfaces vouées en 2006 aux activités de production de biens immatériels sont marginales (3.820 m²).

L'influence des prescriptions générales 0.8, 0.9 et 0.10 du PRAS reste faible. La prescription 4.4 a été appliquée au réaménagement d'un vieux chancre urbain (îlot Belliard/Froissart) mais sa résorption résulte aussi de l'intérêt accru du marché immobilier pour le résidentiel.

La reconversion des bureaux dans les zones d'habitat et de mixité amène à revoir les soldes de la CaSBA à la hausse. Toutefois, cela ne change rien pour les mailles de Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, ... qui affichaient, à l'adoption du PRAS, des soldes de bureaux admissibles tellement négatifs qu'ils ne redeviendront pas positifs avant longtemps.

Quelques vastes occupations d'immeubles en tant que bureaux, réalisées sans permis avant 1992, ont fait l'objet d'autorisations (régularisations) en 2006 mais il faut pondérer les données. Plusieurs grands immeubles ont été confirmés dans leur destination officielle, en zone d'industries urbaines ou en zone administrative – le PRAS ayant déjà avalisé en bloc certaines situations.

Un bureau hollandais de conseil, travaillant également en Flandre (Anvers-Nord, Gand) a rédigé récemment une note de recommandations à l'intention des autorités locales (dix tuyaux pour une politique de bureau efficace). D'après cette note, l'excès de bureaux disponibles, qui mettra encore quelques années à se résorber, incite les occupants à déménager plus vite et à choisir systématiquement du neuf. À une corrélation plus étroite entre le neuf à autoriser et l'offre existante devrait notamment s'ajouter une spécialisation plus grande du parc immobilier. Tout ne peut se faire partout. Privilégier des sites multifonctionnels, plus attractifs, est la dernière recommandation tant elle s'avère sans doute évidente¹.

La croissance modérée du marché de bureaux contredit les bulletins optimistes de location et d'occupation dans les immeubles. Il a fallu attendre 2006 avant que ne soit reconnue l'existence de chiffres négatifs dans la prise en occupation nette. L'observatoire envisage, dans les conclusions de ce bilan, de participer activement à cette analyse. Nous avons déjà voulu, pour ce numéro, améliorer sa présentation et sa lisibilité.

2006 KAN WORDEN BESTEMPELD ALS JAAR VAN DE GGB'S (gebieden van gewestelijk belang) na telling van alle vergunningen met betrekking tot de administratieve functie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De op te richten kantooroppervlakten op nieuwe terreinen werden voornamelijk vergund in GGB's (56% van de oppervlakte) of in administratiegebieden (33%) die werden gedefinieerd in het Gewestelijk Bestemmingsplan, meer in het bijzonder op sterk gedecentraliseerde terreinen nabij de snelwegring.

De nieuwe inplantingen (183.962 m²), die toegevoegd zijn in vergelijking met 2004 en 2005,

hebben opnieuw hun jaargemiddelde bereikt (151.326 m²/jaar van 1997 tot 2005). De marktregulering, die blijkt uit een duidelijke daling sinds 2004, zwakt af, ook al blijft er nog steeds een aanzienlijke leegstand bestaan in het bestaande kantorenpark.

Het renovatieritme van het kantorenpark is in 2006 met de helft verminderd t.o.v het jaarritme dat voordien werd genoteerd. Het vertoende reeds een dalende trend in 2005. De balansen van 2007 en 2008 zullen ons duidelijk maken of dat zwakke ritme een tijdelijk verschijnsel is of een structureel gegeven wordt. De reconversie, die vooral residentieel getint is, wordt een steeds belangrijker aspect in de evolutie van het oude park. De herenhuizen, die vroeger tot kantoor werden verbouwd, worden probleemloos opnieuw omgevormd tot eengezinswoningen of kleine appartementsgebouwen. Dat gaat niet zo makkelijk met de verouderde administratiegebouwen. Maar er duiken nu gespecialiseerde vastgoedmaatschappijen op, waardoor deze trend zou moeten toenemen. De oppervlakten die in 2006 werden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, zijn haast te verwaarlozen (3.820 m²).

De invloed van de algemene voorschriften 0.8, 0.9 en 0.10 van het GBP blijft zwak. Voorschrift 4.4 werd toegepast op de herinrichting van een oude stadskanker (huizenblok Belliard/Froissart) maar de verdwijning daarvan is ook het gevolg van de toegenomen belangstelling van de vastgoedsector voor de woningenmarkt.

De reconversie van de kantoren in de woongebieden en gemengde gebieden leidt tot een stijging van de saldi van de KaSTK. Dat verandert echter niets voor de mazen van Brussel, Etterbeek, Elsene, ... die bij de goedkeuring van het GBP zodanig negatieve saldi van de toegestane kantooroppervlakten vertoonden dat ze nog geruime tijd negatief zullen blijven.

Enkele grootschalige ingebruiknames van gebouwen als kantoren, die zonder vergunning gebeurden vóór 1992, werden in 2006 vergund (geregulariseerd), maar die gegevens moeten gewogen worden. Verscheidene grote gebouwen werden bevestigd in hun officiële bestemming, in gebied voor stedelijke industrie of in administratiegebied – het GBP had bepaalde situaties al in hun geheel geregulariseerd.

Een Nederlands adviesbureau, dat ook werkzaam is in Vlaanderen (Antwerpen-Noord, Gent) stelde onlangs een nota op met aanbevelingen voor de plaatselijke besturen (tien tips voor een doeltreffend kantoorbeleid). Volgens die nota vormt het overaanbod van kantoren, dat de komende jaren nog niet meteen zal worden weggewerkt, voor de gebruikers van die ruimten een stimulans om nog sneller te verhuizen en systematisch voor nieuwe gebouwen te kiezen. Naast een nauwer verband tussen de te vergunnen nieuwbouw en het bestaande aanbod, zou men met name ook meer werk moeten maken van de specialisatie van het vastgoedpark. Niet alles kan overal gerealiseerd worden. De laatste aanbeveling, die vanzelfsprekend lijkt, bestaat erin de voorkeur te geven aan multifunctionele sites¹.

De gematigde groei van de kantoormarkt is in tegenspraak met de optimistische rapporten inzake de verhuur en bezetting van de gebouwen. Pas in 2006 werd toegegeven dat er negatieve cijfers bestaan inzake de netto ingebruikname. Het overzicht wil, in de conclusies van deze balans, actief deelnemen aan die analyse. We wilden voor dit nummer alvast de presentatie en leesbaarheid verbeteren.

2006 CAN BE DEFINED AS THE YEAR OF THE REGIONAL INTEREST ZONES (ZIR) after taking stock of all the permits for administrative use in the Brussels-Capital Region. Office surfaces to be built on new sites have mainly been authorised in the ZIRs (56% of surfaces) or in administrative zones (33%) defined by the regional land use plan, more particularly in very decentralised areas close to the motorway bypass.

New developments (183 962 m²), up on 2004 and 2005, have returned to their annual average level (151 326 m²/year between 1997 and 2005). Market regulation, evident in a marked fall since 2004, was weaker, despite continuing high vacancy levels in the existing stock.

The rate of renovation of the stock has fallen by half in 2006 as compared with the annual rate recorded previously. It had already fallen in 2005. The 2007 and 2008 reports will enable us to assess whether this slowdown is temporary or becoming structural.

Redevelopment, mainly residential, is becoming an increasingly significant factor in changes to the old stock. Up-market houses, previously converted into offices, are returning without difficulty to single-family occupation or becoming small apartment buildings. This is less easy with dilapidated administrative buildings. But the appearance of specialist property companies should increase the trend. Surfaces devoted to the production of immaterial goods in 2006 are of marginal importance (3 820 m²).

The influence of general provisions 0.8, 0.9 and 0.10 of the PRAS remains negligible. Clause 4.4 has been applied to the redevelopment of an old derelict urban area (the Belliard/Froissart block) but this redevelopment is also due to increased interest from the residential market.

The redevelopment of offices in residential and mixed zones has led to an upward revision of the remaining space in the CaSBA. However, nothing has changed in the cells for Brussels, Etterbeek, Ixelles, etc. which recorded such a negative balance for remaining admissible office space when the PRAS was adopted that it will be a long time before they become positive.

Some large-scale occupation of buildings as offices, carried out without permits before 1992, have received authorisation (regularisation) in 2006, but these data should be weighted. Several large buildings have been confirmed in their official purpose in industrial urban zones or administrative zones – the PRAS having already accepted some areas as a whole.

A Dutch advisory bureau, also active in Flanders (Antwerp-Nord, Ghent) recently drafted a memorandum of recommendations for the attention of local authorities (ten tips for an effective office policy). According to this memorandum, the surplus of available offices, which will take several years yet to absorb, encourages occupants to move on more quickly and to systematically choose newly built premises. As well as a closer correlation between new offices for authorisation and the existing supply, there ought to be greater specialisation in the office stock. Everything cannot be done everywhere. The final and apparently obvious recommendation is that preference should be given to more attractive multi-purpose sites¹.

The moderate growth in the office market contradicts the optimistic bulletins regarding lettings and occupancy. It was not until 2006 that the existence was acknowledged of negative figures for net new occupancy. The conclusions of the present Review will make an active contribution to this analysis. We also wanted to improve the presentation and readability of the current edition.

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Sommaire / Inhoud / Summary.....	2
Statistiques / Statistieken / Statistics.....	4
Année des ZIR.....	4
Jaar van de GGB's.....	5
Year of the ZIRs.....	5
Rénovation du parc.....	10
Renovatie van het park.....	10
Renovation of the stock.....	11
Quartiers centraux et décentralisés.....	14
Centrale en gedecentraliseerde wijken.....	14
Central and outlying districts.....	15
CaSBA.....	19
KaSTK.....	20
CaSBA.....	20
Biens immatériels.....	21
Immateriële goederen.....	21
Intangible goods.....	21
Conclusion / Conclusie / Conclusion.....	22
Méthodologie / Methodologie / Methodology.....	24
Notes / Noten / Notes.....	26

Analyse des statistiques Analyse van de statistieken Statistical analysis

L'ANNÉE DES ZIR

L'année 2006 confirme l'adaptation du marché immobilier au pourcentage élevé d'inoccupation du parc de bureaux qui n'a pas diminué depuis 2004 et représentait toujours à la fin de l'année 10% du parc existant (même s'il vient de descendre légèrement en dessous de ce seuil début 2007).

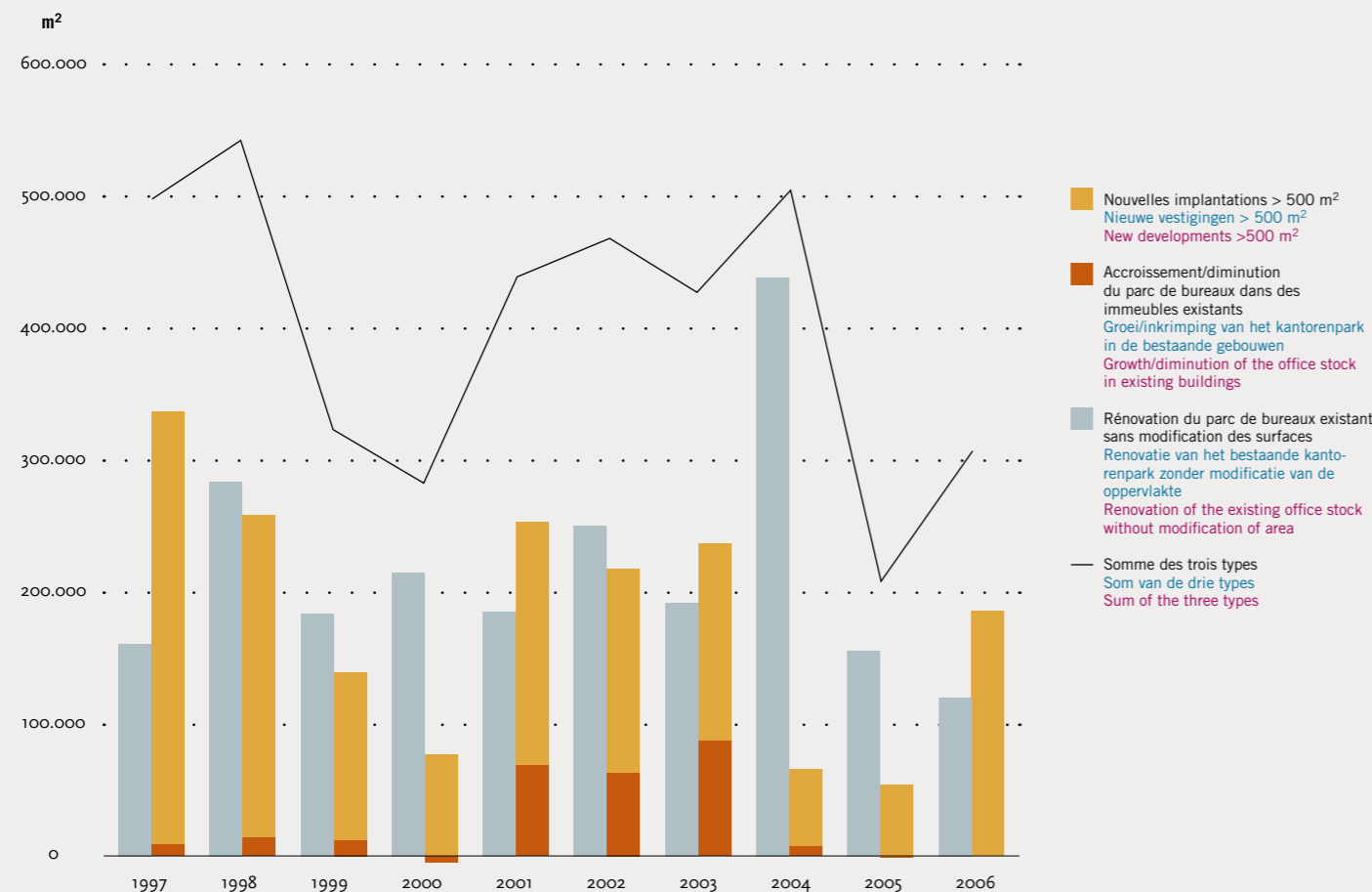
La superficie de bureaux permise, qui ne totalisait en 2005 que 206.246 m², atteint 303.931 m² en 2006 (167 autorisations). Sur les dix dernières années, c'est un bilan nettement inférieur à la moyenne annuelle (figure 1). En effet la superficie permise pour rénover le parc existant a diminué par rapport aux années précédentes. Son importance varie cependant fort depuis 1997. Il faudra attendre les bilans suivants (2007 et 2008) pour voir s'il s'agit d'une tendance lourde.

D'un autre côté, l'autorégulation s'avère limitée car les nouvelles surfaces admises viendront notamment étendre le parc dans un quartier Nord et Tour & Taxis où l'inoccupation devient progressivement préoccupante, y compris dans les immeubles neufs. Elles concurrenceront également les parcs d'affaires proches de l'aéroport dont la vacance est encore plus embarrassante.

Le bilan 2006 peut donc se résumer à une année des ZIR car la plupart des nouvelles implantations autorisées concernent les zones d'intérêt régional n° 1 (Héliport), 2 (Gaucheret), 5 (Prince Albert), 9 (Charles-Albert) et 14 (Porte de la Ville).

Fig. 1

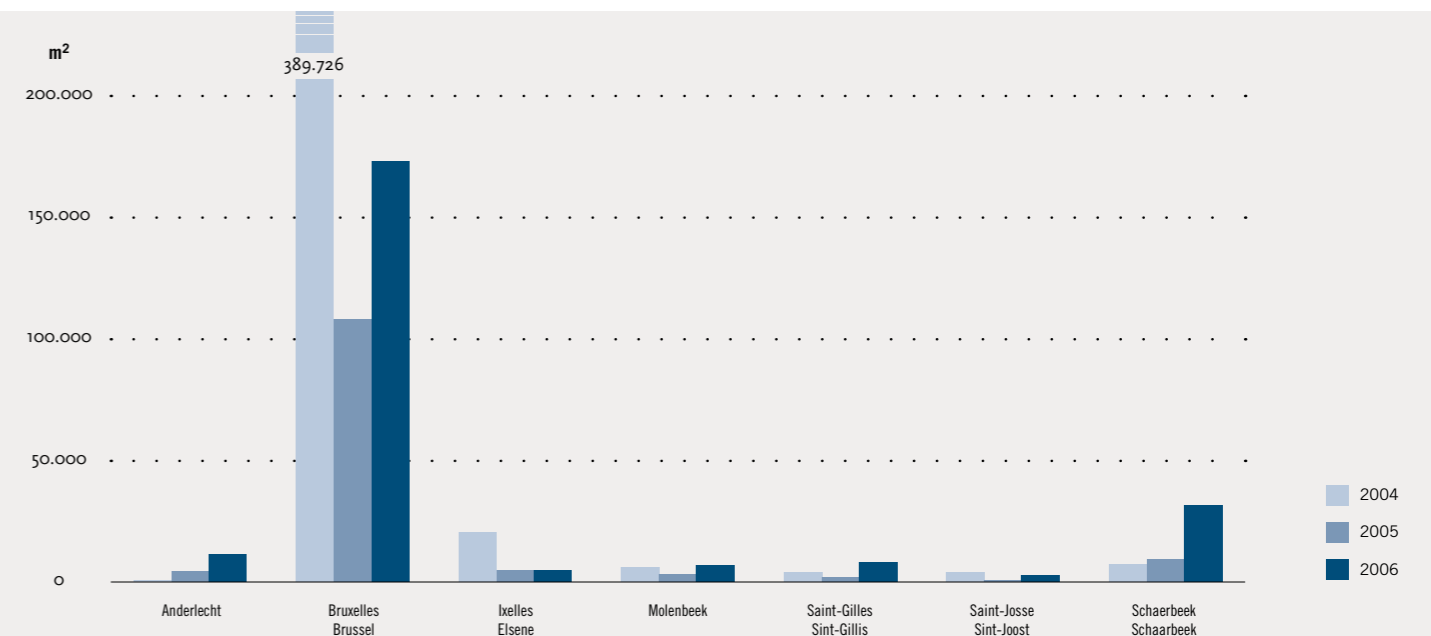
TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2006
TUSSEN 1997 EN 2006 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE
TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2006



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.

Fig. 1bis

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 2004 À 2006, PAR PRINCIPALES COMMUNES
TUSSEN 2004 EN 2006 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN
OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2004 TO 2006, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES



La superficie de bureaux représentée est celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels.
De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen.
The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods.

HET JAAR VAN DE GGB'S

2006 bevestigde de aanpassing van de vastgoedmarkt aan het hoge percentage leegstand in het kantorenpark, percentage dat niet meer afgenomen is sinds 2004 en op het einde van het jaar nog steeds 10% van het bestaande park vertegenwoordigde (ook al zakte het begin 2007 lichtjes onder die drempel).

Sur les dix dernières années, c'est un bilan nettement inférieur à la moyenne annuelle

Over de voorbije tien jaar ligt deze balans behoorlijk onder het jaarlijks gemiddelde

This figure is significantly lower than the ten-year annual average

De toegestane kantooroppervlakte, die in 2005 slechts 206.246 m² bedroeg, bereikt 303.931 m² in 2006 (167 vergunningen). Over de voorbije tien jaar ligt deze balans behoorlijk onder het jaarlijks gemiddelde (figuur 1). De toegestane oppervlakte voor de renovatie van het bestaande park is afgenomen ten opzichte van de vorige jaren. De omvang ervan vertoont echter sterke schommelingen sinds 1997. We zullen de volgende balansen moeten afwachten (2007 en 2008) om te zien of het hier om een zware tendens gaat.

Anderzijds blijkt de zelfregulering maar eerder beperkt te werken, want de toegestane nieuwe oppervlakten zullen binnenkort het park nog uitbreiden in de Noordwijk en de wijk rond Thurn & Taxis waar de leegstand steeds onrustwekkender wordt, zelfs in de nieuwe gebouwen. Ze zullen ook concurreren met de businessparken van de luchthaven, waar de leegstand nog schrijnender is.

De balans 2006 kan dus worden samengevat in een jaar van de GGB's, aangezien de meeste toegestane nieuwe vestigingen zich situeren in de gebieden van gewestelijk belang nr. 1 (Helihaven), 2 (Gaucheret), 5 (Prins Albert), 9 (Charles-Albert) en 14 (Stadsport). Er komen twee kleine kantoorcomplexen bij in de Noordwijk, terwijl verscheidene andere leeg zullen komen te staan (Boréal, North Galaxy²), momenteel al gedeeltelijk leegstaan (WTC II en III) of moeillijk gevuld geraken (Ellipse³). Natuurlijk zullen de eerste twee nog in opbouw zijn wanneer de andere reeds opnieuw in

THE YEAR OF THE ZIRS

The year 2006 confirmed the adjustment of the property market to the high vacancy rate in the office stock, which has not fallen since 2004 and which represented 10% of the existing stock at the end of the year (though it dropped a little below this threshold at the start of 2007).

The authorised office surface area, which in 2005 only totalled 206 246 m², reached 303 931 m² in 2006 (167 permits). This figure is significantly lower than the ten-year annual average (Figure 1).

In fact the surface area authorised for renovation of the existing stock fell by comparison with the preceding years. However, there has been a good deal of variation since 1997. It will be necessary to await future reports (2007 and 2008) to see if this constitutes a serious trend.

On the other hand, self-regulation has been limited, since the new surfaces admitted have extended the stock in the Nord and Tour & Taxis districts where vacancy rates are becoming increasingly a matter of concern, including in new buildings. They will also be competing with business parks near the airport where the vacancy rate is still more embarrassing.

The 2006 review can thus be summarised as the year of the ZIRs since most new developments authorised were in the regional interest zones numbers 1 (Héliport), 2 (Gaucheret), 5 (Prince Albert), 9 (Charles-Albert) and 14 (Porte de la Ville).

Deux petites tours de bureaux vont ainsi s'ajouter dans le quartier Nord alors que plusieurs autres vont se vider (Boréal, North Galaxy²), sont actuellement inoccupées en partie (WTC II et III) ou se remplissent difficilement (Ellipse³). Bien sûr, les deux premières seront sans doute encore en chantier quand les autres seront réoccupées mais les indices d'un tassement de la demande persistent.

Aucun portefeuille immobilier, même parmi les plus garnis, n'échappe à une vacance élevée de ses biens⁴. L'inoccupation des bureaux en périphérie (Zaventem) se maintient aux environs de 20% malgré les rabais locatifs consentis. L'activité constructive y est paralysée. L'arrivée sur le marché bruxellois des importantes superficies qui avaient été autorisées il y a deux ou trois ans (voir les bilans 2003 et 2004 de l'observatoire) a été accueillie sans enthousiasme⁶.

Certains promoteurs ont d'ailleurs postposé leurs projets, qui avaient fait l'objet de permis octroyés en 2003 (ZIR n° 7, porte de Ninove⁷), et obtenu en 2006 un nouveau permis. Cet attentisme est perceptible dans toute l'Europe⁸.

Le tableau des sept communes principalement concernées par l'implantation de bureaux sur leur territoire retrouve sa physionomie traditionnelle (**figure 1 bis**) car elles regroupent 78 % de surfaces admises en 2006 (57% pour Bruxelles-Ville).

Seule Berchem-Sainte-Agathe s'y ajoute exceptionnellement en s'ajugeant 10% du total grâce à plusieurs bâtiments autorisés à l'entrée de l'autoroute d'Ostende. Woluwé-Saint-Lambert y participe de la même façon (3%) qu'Anderlecht, avec des régularisations dont il sera question plus loin. Etterbeek intervient également (3%) par résorption d'un chancre urbain (**figure 2**).

gebruik genomen zullen zijn, maar alles wijst erop dat de vraag zal afnemen.

Geen enkele vastgoedportefeuille, zelfs niet de beste, ontsnapt aan het verschijnsel van de hoge leegstand⁴. De leegstand van de kantoren in de rand (Zaventem) blijft schommelen rond de 20%, ondanks de verlaging van de huurprijzen⁵. De bouwactiviteit ligt er plat. De lancering op de Brusselse markt van de grote oppervlakten die twee of drie jaar geleden werden vergund (zie balansen 2003 en 2004 van het overzicht), werd op weinig enthousiasme onthaald⁶. Sommige promotoren hebben trouwens hun projecten uitgesteld, waarvoor vergunningen waren toegekend in 2003 (GGB nr. 7, Ninoofsepoort⁷), om dan in 2006 een nieuwe vergunning te bekomen. Die afwachtende houding is merkbaar in heel Europa⁸.

De tabel van de zeven gemeenten die het meest betrokken zijn bij de inplanting van nieuwe kantoren op hun grondgebied, vertoont opnieuw zijn traditionele karakter (**figuur 1 bis**) omdat deze 78 % van de in 2006 toegestane oppervlakten groeperen (57% voor Brussel-Stad). Alleen Sint-Agatha-Berchem komt er uitzonderlijk bij met een aandeel van 10% van het totaal, dankzij verscheidene gebouwen die werden vergund aan de oprit van de snelweg naar Oostende. Sint-Lambrechts-Woluwe heeft hetzelfde aandeel (3%) als Anderlecht, met regularisaties waar we later op terugkomen. Etterbeek neemt eveneens een deel voor zijn rekening (3%) door het weg werken van een stadskanker (**figuur 2**).

Two small office towers are also being added in the Nord district at a time when several others are being vacated (Boréal, North Galaxy²), are currently partially unoccupied (WTC II and III) or are finding tenants with difficulty (Ellipse³). Naturally the first two will still be under construction when the others are reoccupied, but there are persistent indications of a drop in demand.

No property portfolio, even the best, is able to escape a high level of vacancy⁴. The vacancy rate on the periphery (Zaventem) is still around 20% despite the reductions in rental offered⁵. Construction activity there has stagnated. The arrival on the Brussels market of major surfaces which were authorised two or three years ago (see the Office Property Reviews for 2003 and 2004) has been greeted without enthusiasm⁶. Some developers have postponed projects that had received permits in 2003 (ZIR no 7, Porte

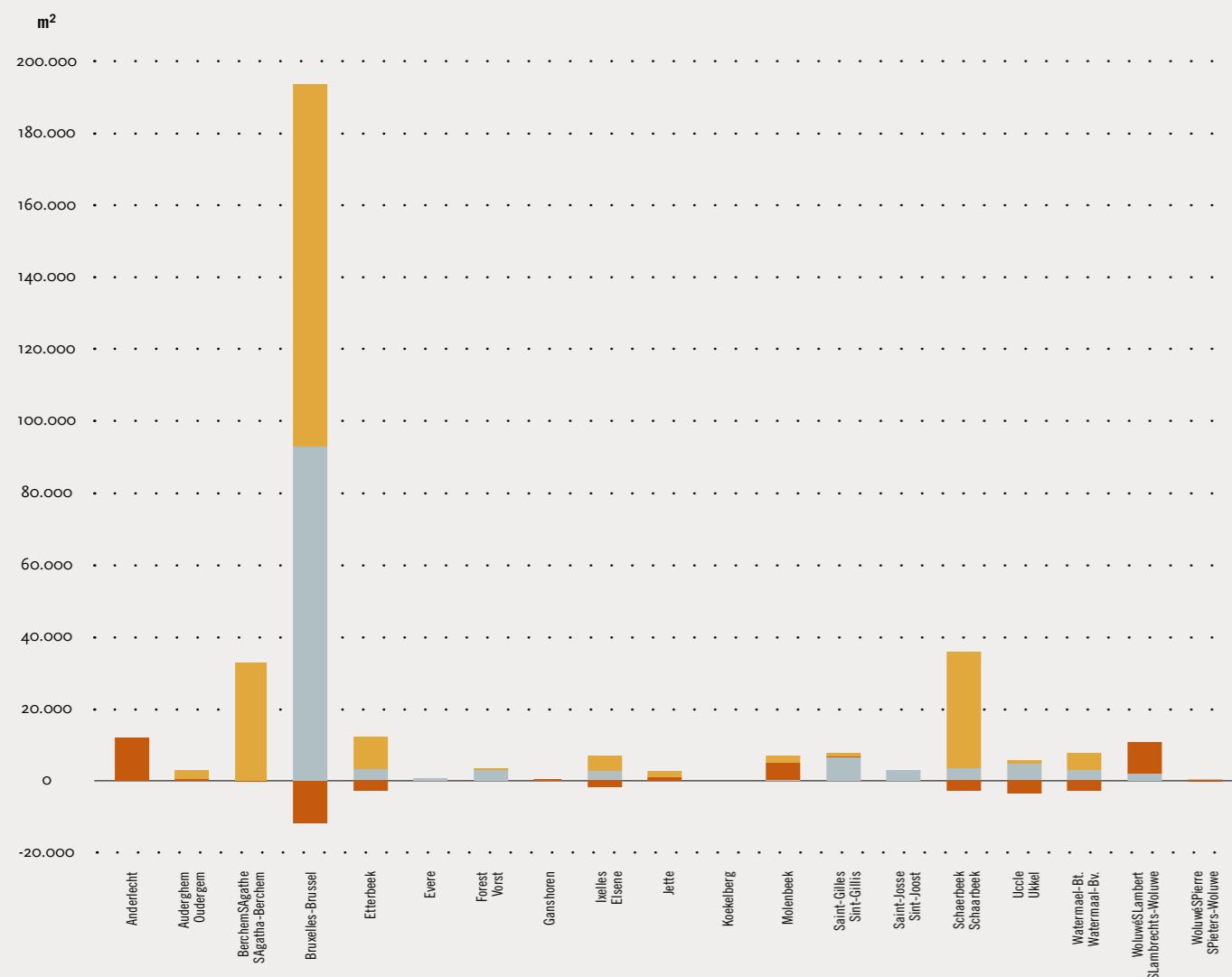
de Ninove⁷), and obtained new permits in 2006. This wait-and-see approach is noticeable throughout Europe⁸.

The table showing the seven municipalities mainly affected by the establishment of new offices has regained its traditional appearance (**Figure 1b**), since they now account for 78% of the surfaces admitted in 2006 (57% in Brussels-City).

Only Berchem-Sainte-Agathe makes an exceptional appearance in this list of municipalities, on account of the 10% of the total due to several buildings authorised at the point of entry of the Ostend motorway. Woluwé-Saint-Lambert and Anderlecht represent the same proportion (3%) due to the regularisations which will be discussed below. Etterbeek also features (3%) through the reduction of an urban derelict area (**Figure 2**).

Fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, PAR COMMUNE
TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2006, PER GEMEENTE
TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, BY MUNICIPALITY



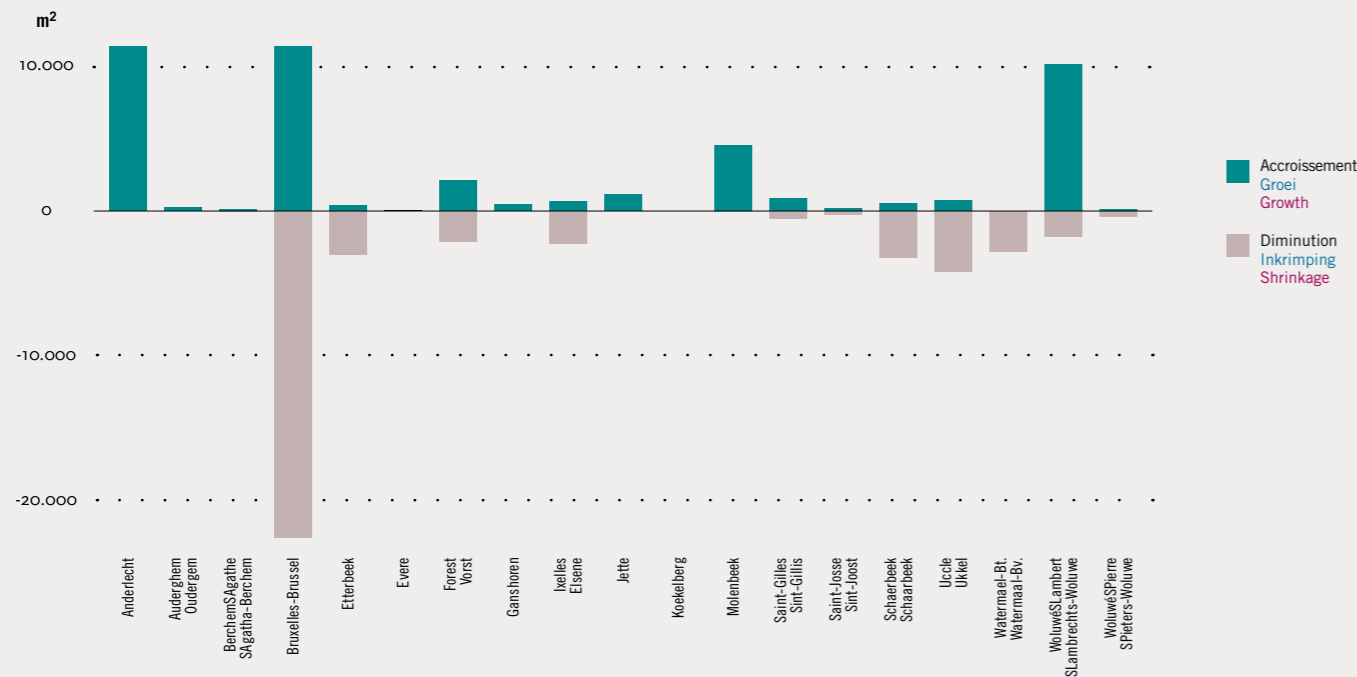
- Nouvelles implantations > 500 m²
Nieuwe vestigingen > 500 m²
New developments > 500 m²
- Accroissement/diminution du parc de bureaux dans des immeubles existants
Groeï/inkrimping van het kantorenpark in de bestaande gebouwen
Growth/diminution of the office stock in existing buildings
- Rénovation du 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	-	11.272	-
Auderghem - Oudergem	2.272	273	145
BerchemSAgathe - SAgatha-Berchem	31.321	-33	-
Bruxelles - Brussel	95.812	-11.196	88.553
Etterbeek	8.635	-2.635	3.005
Evere	-	-24	512
Forest - Vorst	676	-86	2.658
Ganshoren	-	435	-
Ixelles - Elsene	4.087	-1.690	2.462
Jette	1.370	1.100	-
Koekelberg	-	-	-
Molenbeek	2.220	4.364	207
Saint-Gilles - Sint-Gillis	933	271	6.194
Saint-Josse - Sint-Joost	-	-83	2.742
Schaerbeek - Schaarbeek	31.030	-2.705	3.162
Uccle - Ukkel	1.148	-3.445	4.341
Watermael-Bt. - Watermaal-Bv.	4.458	-2.800	2.800
WoluweSLambert - SLambrechts-Woluwe	-	8.203	1.877
WoluweSPierre - SPIeters-Woluwe	-	-312	402
Total	183.962	909	119.060

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 2006 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE / TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2006 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE / GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2006 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



Les accroissements 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.

ACCROISSEMENT/DIMINUTION ET RECONVERSION SOUTENUE

La diminution du parc de bureaux existants coexiste avec un accroissement des surfaces lié aux régularisations acceptées à Anderlecht et Woluwé-Saint-Lambert. Des aménagements en tant que bureaux officialisés en 2006 – en fait simples confirmations des autorisations ambiguës accordées il y a vingt ou trente ans – interviennent à l'entrée des autoroutes de Liège d'une part et de Paris d'autre part. Si ce sont les premières à Anderlecht, il y en a déjà eu d'autres à Woluwé-Saint-Lambert. Elles caractérisent les efforts tentés par les propriétaires pour redonner une attractivité à un parc décentralisé en concurrence directe avec celui situé en périphérie (figure 3).

La reconversion reste similaire à l'année précédente (année record en la matière). Elle concerne un tiers des surfaces permises pour rénover le parc de bureaux existants. Elle s'accroît surtout à Bruxelles-Ville (en particulier dans le Pentagone Est et le long de l'avenue Louise) tout en s'étendant à d'autres communes (Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Lambert) jusqu'ici moins touchées par ce phénomène qu'Etterbeek, Ixelles ou Schaerbeek parce que les bureaux y sont moins nombreux.

Sur les 58 permis délivrés en 2006, 71% des 42.547 m² à reconverter sont réaffectés en logement. Côté équipement d'intérêt collectif, il n'y a pas que les ambassades qui réutilisent les bureaux à cette fin. Les opportunités actuellement disponibles aiguisent les imaginations, pour l'extension d'une faculté universitaire par exemple. Si les superficies ont globalement fort augmenté depuis 2004, la part résidentielle de cette reconversion a progressé plus tôt (figure 3bis).

La transformation de bureaux en logements provient surtout de la rénovation plus facile d'anciens immeubles de logement transformés jadis en bureaux et dont la qualité architecturale se prête aisément à une réadaptation réussie. Les hôtels de maître par exemple, même lorsqu'ils sont situés le long d'axes très circulants, redeviennent des uni-familiales ou des petits immeubles à appartements. Des sociétés immobilières spécialisées pratiquent aujourd'hui avec opportunisme ce type d'opération.

TOENAME/VERMINDERING EN AANHOUDENDE RECONVERSIE

De afname van het bestaande kantorenpark gaat gepaard met een toename van de oppervlakten, die vooral te maken heeft met de toegekende regularisaties in Anderlecht en Sint-Lambrechts-Woluwe. Inrichtingen die als kantoren werden gereguleerd in 2006 – het ging eigenlijk gewoon om bevestigingen van dubbelzinnige vergunningen die twintig of dertig jaar geleden werden verleend – situeren zich aan de opritten van de snelwegen naar Luik enerzijds en naar Parijs anderzijds. Voor Anderlecht zijn dit de eerste, maar in Sint-Lambrechts-Woluwe waren er al eerder van deze regularisaties. Ze vloeien voort uit de inspanningen die de eigenaars zich getroosten om de aantrekkingskracht te vergroten van een buiten het centrum gelegen park dat rechtstreeks moet concurreren met het kantorenpark in de rand (figuur 3).

De reconversie blijft in de lijn van het voorgaande jaar (een recordjaar op dit vlak). Ze vertegenwoordigt een derde van de toegestane oppervlakten voor de renovatie van het bestaande kantorenpark. De reconversie neemt vooral toe in Brussel-Stad (in het bijzonder in de Vijfhoek Oost en langs de Louizalaan) maar breidt zich tevens uit tot andere gemeenten (Vorst, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe) waar dit verschijnsel tot op heden minder courant

La transformation de bureaux en logements provient surtout de la rénovation plus facile d'anciens immeubles de logement transformés jadis en bureaux

De transformatie van kantoren in woningen vloeit vooral voort uit de makkelijkere renovatie van oude woongebouwen die ooit werden verbouwd tot kantoren

The transformation of offices into housing has mainly arisen from the more straightforward renovation of buildings which were originally residential but which had previously been turned into offices

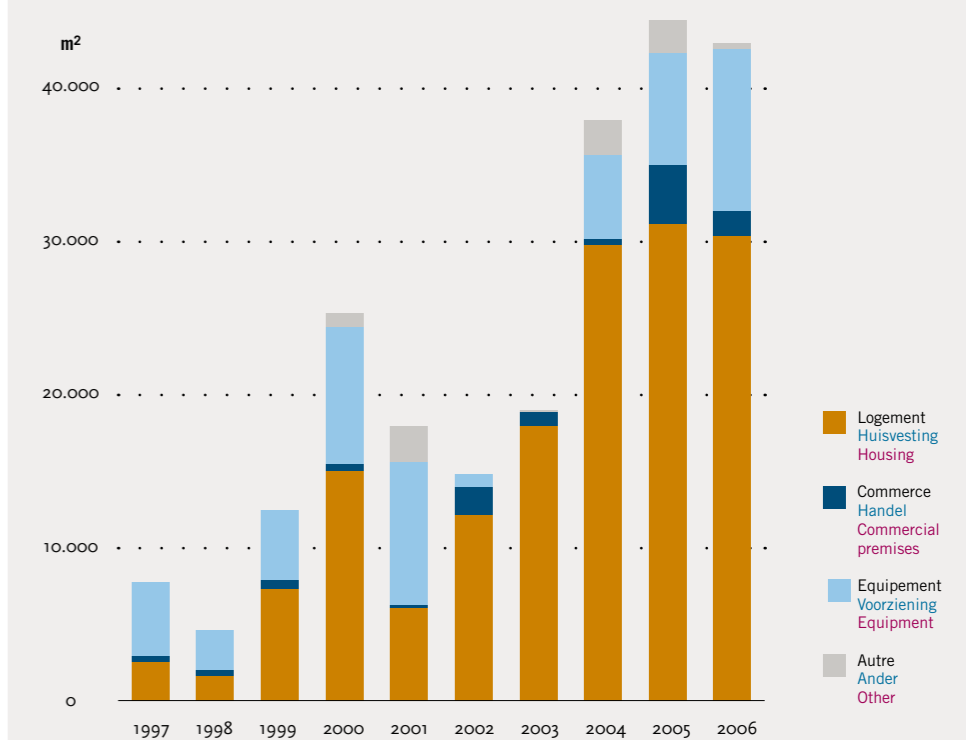
was dan in Etterbeek, Elsene of Schaerbeek, omdat er minder kantoren zijn.

Van de 58 vergunningen die werden afgeleverd in 2006, goed voor een totale reconversie van 42.547 m², wordt 71% herbestemd voor huisvesting. Wat de voorzieningen van collectief belang betreft, zijn het niet alleen de ambassades die de kantoren voor deze doeleinden hergebruiken. De mogelijkheden die momenteel worden geboden, stimuleren de verbeelding, bijvoorbeeld voor de uitbreiding van een universitaire faculteit. Globaal genomen zijn de oppervlakten flink toegenomen sinds 2004, maar het residentiële aandeel van die reconversie vertoont al eerder een stijgende trend (figuur 3bis).

De transformatie van kantoren in woningen vloeit vooral voort uit de makkelijkere renovatie van oude woongebouwen die ooit werden verbouwd tot kantoren en die dankzij hun architecturale kwaliteit zonder veel problemen op een geslaagde manier opnieuw aangepast kunnen worden. Denken we maar aan de herenhuizen. Zelfs als die gelegen zijn langs drukke wegen, worden ze veelvuldig verbouwd tot eengezinswoningen of kleine appartementsgebouwen. Vandaag de dag zijn er verscheidene gespecialiseerde vastgoedbedrijven die zich met het nodige opportunisme op die activiteit toespitsen.

Fig. 3 bis

SUPERFICIE DE BUREAUX À RECONVERTIR, AUTORISÉE DE 1997 À 2006, PAR CATÉGORIE DE DESTINATION / TOEGESTANE TE RECONVERTEREN KANTOOR-OPPERVLAKTE VAN 1997 TOT 2006, PER BESTEMMINGSCATEGORIE / OFFICE AREAS FOR CONVERSION AUTHORISED FROM 1997 TO 2006, BY USE CATEGORY



GROWTH/REDUCTION AND SUSTAINED REDEVELOPMENT

The reduction of the existing stock goes hand in hand with an increase in surfaces due to regularisations granted in Anderlecht and Woluwé-Saint-Lambert. Office installations officially accepted as such in 2006 – in fact, the mere confirmation of ambiguous authorisations granted twenty or thirty years ago – can be found at the points of entry of the Liège and Paris motorways. Though these are the first such in Anderlecht, there have already been others in Woluwé-Saint-Lambert. They represent the efforts of owners to give a new appeal to a decentralised stock in direct competition with that on the periphery (Figure 3).

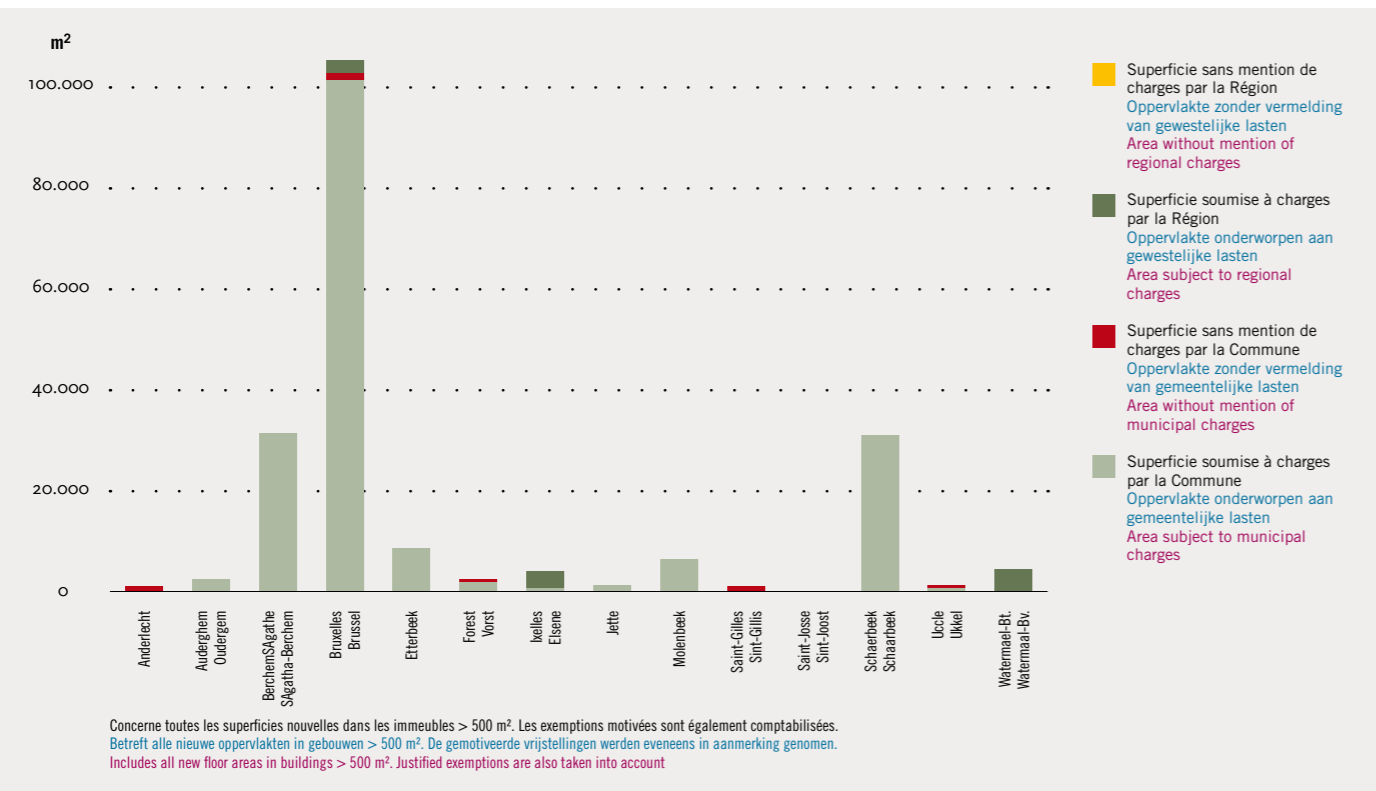
Redevelopment remains similar to the previous year (which was a record year). It affects a third of the surfaces authorised for the renovation of the existing office stock. The phenomenon is increasing, particularly in Brussels-City (especially in the Pentagon East and along the Avenue Louise) but also extends to other municipalities (Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, and Woluwé-Saint-Lambert) which have previously been less affected than Etterbeek, Ixelles or Schaerbeek because of the lesser office presence.

Of the 58 permits issued in 2006, 71% of the 42 547 m² marked for redevelopment was converted into housing. In terms of public facilities, it is not only embassies that are re-using the offices for this purpose. The opportunities currently available are whetting the imagination, for the extension of a university faculty, for example. Though there has been a sharp increase in surfaces overall since 2004, the residential proportion demonstrated a rising trend earlier (Figure 3b).

The transformation of offices into housing has mainly arisen from the more straightforward renovation of buildings which were originally residential but which had previously been turned into offices. The architectural features of such buildings lend themselves more readily to successful adaptation. Up-market houses for example, even those situated on busy routes, are returning to single-family occupation or becoming small apartment buildings. Numbers of specialist property companies are today carrying out these developments in an opportunistic fashion.

Fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2006 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE
 IN 2006 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE
 OFFICE SPACE SUBJECT TO PLANNING CHARGES IN 2006, BY MUNICIPALITY



CHARGES D'URBANISME

Les superficies de bureaux qui n'ont pas été soumises en 2006 à charges d'urbanisme (figure 6) redeviennent, par rapport à 2005, marginales (2% soit 4.311 m² sur un total de 200.880 m²). On peut constater une moindre rigueur dans la fixation systématique de charges pour les permis moins importants (>500 m² et <3.500 m²)⁹.

Les charges d'urbanisme décidées par les autorités communales totalisent 11.944.715 euros et celles imposées par les autorités régionales 870.736 euros. La part apportée par les activités de production de biens immatériels n'atteint pas 1%. Elle se justifie par la très faible superficie demandée et acceptée en 2006 pour cette catégorie d'affectation (figure 7).

MOINDRE RÉNOVATION LÉGÈRE DANS UN PARC EXISTANT MOINS TRANSFORMÉ

La rénovation légère concerne un peu plus du quart des superficies octroyées en 2006 (figure 8). La part des grands immeubles neufs (>10.000 m²) à construire, d'une part, et les interventions moins nombreuses dans le parc existant, d'autre part, expliquent une telle proportion. La rénovation légère reste néanmoins majoritaire dans la catégorie des bâtiments moyens (1.000 à 3.499 m²) et grands (3.500 à 10.000 m²).

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De kantooroppervlakten die in 2006 niet werden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten (figuur 6) worden, in vergelijking met 2005, opnieuw marginaal (2% of 4.311 m² op een totaal van 200.880 m²). Men gaat minder streng te werk in het systematisch opleggen van lasten voor de minder belangrijke vergunningen (>500 m² en <3.500 m²)⁹.

De stedenbouwkundige lasten die werden opgelegd door de gemeentebesturen zijn goed voor een totaal van 11.944.715 euro; de lasten opgelegd door de gewestelijke overheden vertegenwoordigen 870.736 euro. Het aandeel van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bedraagt nog niet eens 1%. Dat is te verklaren door de geringe gevraagde en toegestane oppervlakte voor deze bestemmingscategorie in 2006 (figuur 7).

MINDER LICHTRE RENOVATIE IN EEN MINDER VERBOUWD BESTAAND PARK

De lichte renovatie heeft betrekking op iets meer dan een kwart van de in 2006 toegestane oppervlakte (figuur 8). Die verhouding is het gevolg van het aandeel van de op te richten grote nieuwe gebouwen (>10.000 m²) enerzijds, en het kleiner aantal interventies in het bestaande park anderzijds. Toch blijft de lichte renovatie nog altijd een overwicht behouden in de categorie van de middelgrote gebouwen (1.000 tot 3.499 m²) en de grote gebouwen (3.500 à 10.000 m²).

PLANNING CHARGES

The office areas not subject to planning charges in 2006 (Figure 6) are marginal compared with those of 2005 (2% or 4 311 m² in a total of 200 880 m²). Less rigour can be observed in the systematic setting of charges for the smaller permits (>500 m² and <3 500 m²)⁹.

The planning charges imposed by municipal authorities totalled € 11 944 715, and those imposed by the regional authorities € 870 736. The proportion due to the production of intangible goods was below 1%. This is explained by the very low surface area requested and accepted in 2006 for this category of use (Figure 7).

LESS MINOR RENOVATION IN A LESS ALTERED EXISTING STOCK

Minor renovation affected a little more than one quarter of the surfaces authorised in 2006 (Figure 8). The proportion of new large buildings (>10 000 m²) for construction, and the reduced number of applications regarding the existing stock, explain this proportion. Minor renovation nevertheless remained predominant in the average (1 000 to 3 499 m²) and large (3 500 to 10.000 m²) building categories.

Fig. 7

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2006 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE / BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN OPGELEGD IN 2006 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID / AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2006 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

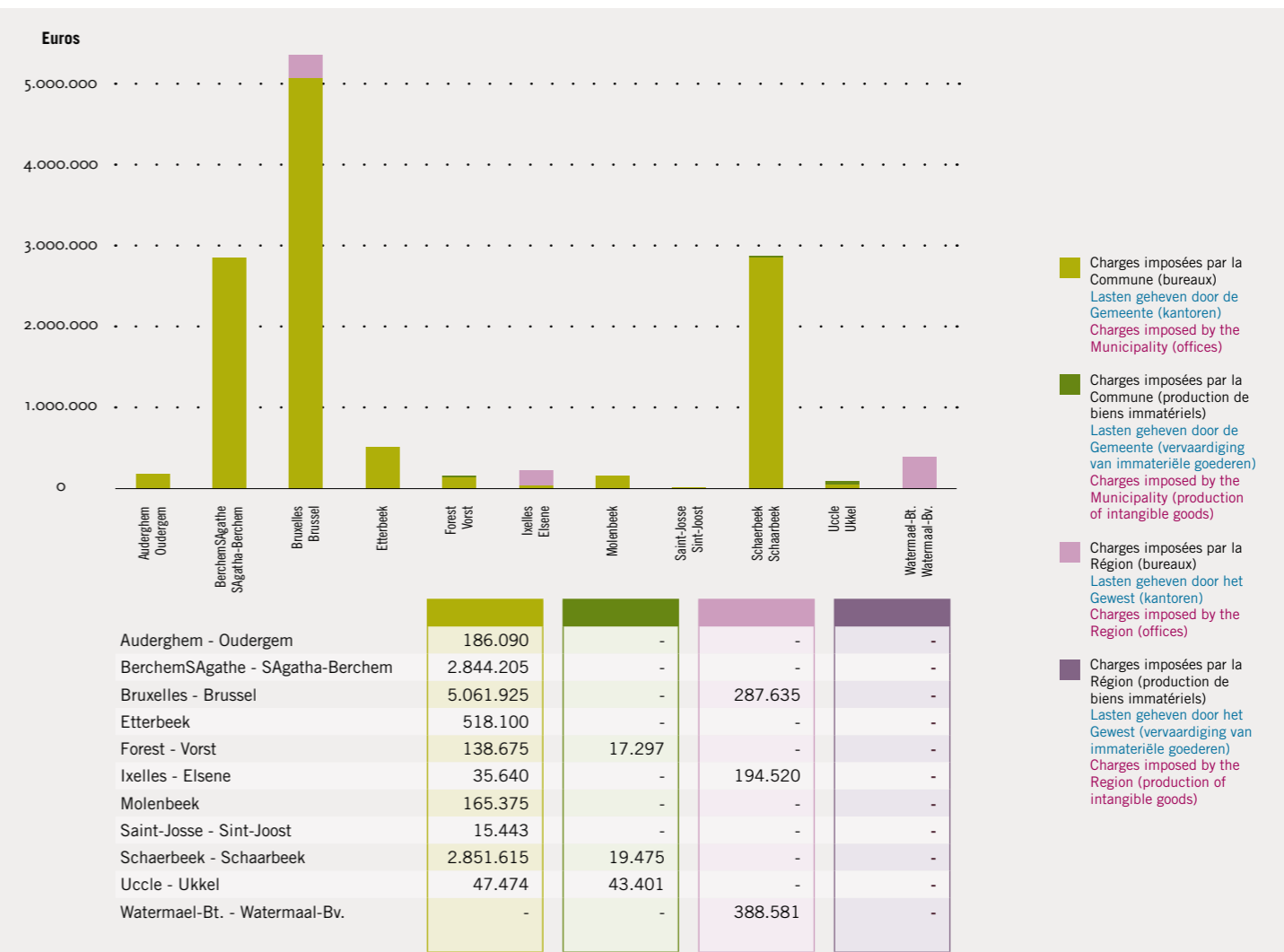


Fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX
 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2006, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN
 OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS

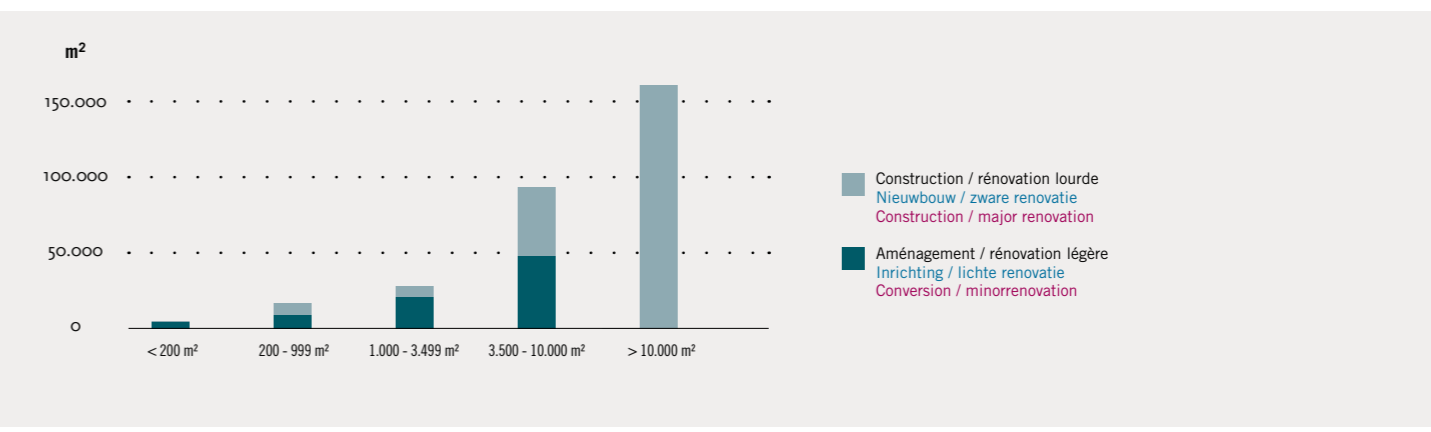
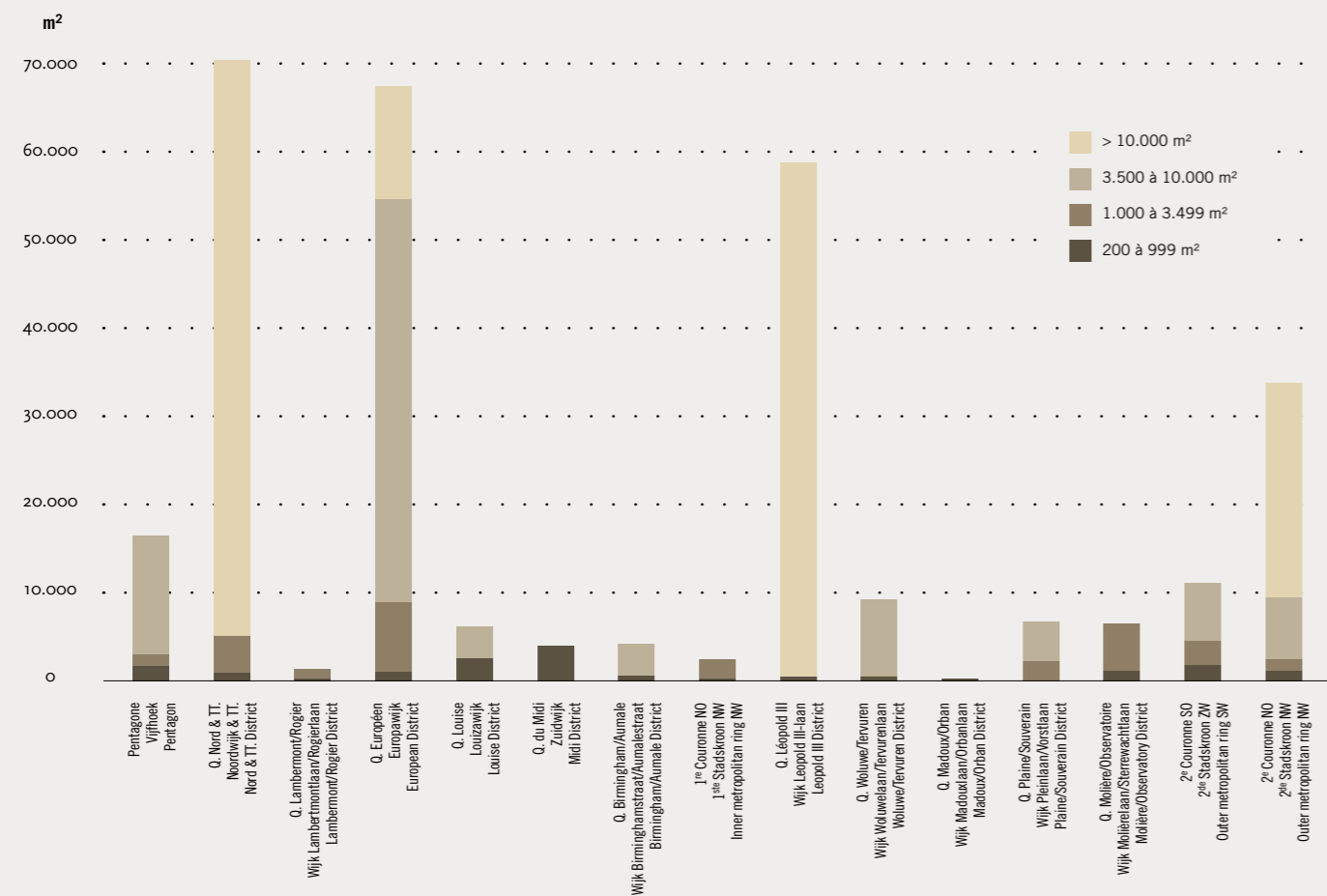


Fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2006, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST / OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



QUARTIERS CENTRAUX ET DÉCENTRALISÉS

Les figures 9 et 10 détaillent des proportions 2006 peu équilibrées: rénovation légère et reconstruction principalement pour les grands immeubles du quartier européen et en centre ville, construction de très grands immeubles dans le quartier Nord & TT, ainsi qu'aux confins du quartier Léopold III et du décentralisé NO.

Les courtiers immobiliers relativisent la suffrage actuelle dans le quartier Nord car le dernier terrain constructible (pour 70.000 m² de bureaux) vient d'être revendu à une banque fort active à cet endroit¹⁰. Mais il ne faut pas oublier une éventuelle tour WTC IV (50.000 m²) en plus des projets sur le point d'aboutir: démolition-reconstruction de la tour RTT (passant de 45.000 à 70.000 m²), deuxième phase du projet North Light¹¹ (37.000 m²). Le projet Tour & Taxis devra tenir compte pour réussir son réaménagement des opérations qui se réaliseront de l'autre côté du bassin portuaire.

Dans ce contexte, l'Union Européenne va-t-elle s'étendre plutôt dans ce quartier central ou se décentraliser? Une de ses agences investira prochainement une tour de bureaux en cours de parachèvement à la limite du quartier Nord (place Rogier/Jardin botanique). Mais, depuis que ses services envisagent une délocalisation à l'intérieur de la région, d'autres communes veulent profiter d'une décision qui devrait aussi éviter une densification exagérée du quartier européen.

Schaerbeek et Evere s'activent pour finaliser, à l'intention de l'U.E., leurs PPAS respectifs portant sur le site de l'ancienne gare Josaphat. Auderghem songe à en faire de même sur le site ferroviaire Delta. La Région est engagée dans des négociations avec la Commission qui est ouverte au dialogue et souhaite également une stratégie globale et à long terme. Les résultats de ces discussions se traduiront d'abord dans les schémas directeurs que la Région élabore avant de se concrétiser dans d'éventuels PPAS.

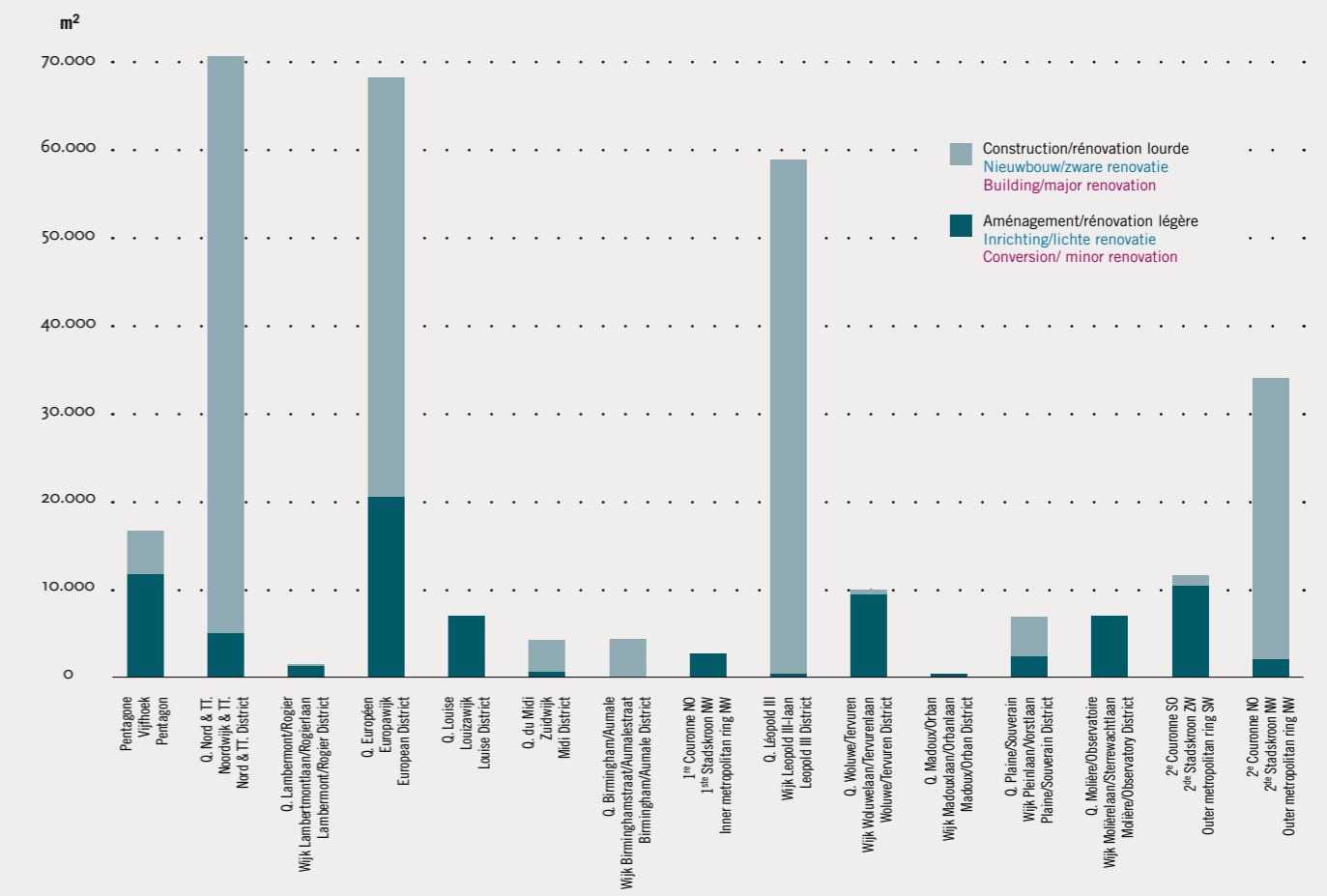
CENTRALE EN GEDECENTRALISEERDE WIJKEN

De figuren 9 en 10 schetsen een gedetailleerd beeld van de weinig evenwichtige proporties in 2006: lichte renovatie en wederopbouw in hoofdzaak voor de grote gebouwen van de Europese wijk en in het stadscentrum, bouw van zeer grote gebouwen in de Noordwijk & TT, alsook in de omgeving van Leopold III-wijk en de gedecentraliseerde wijken in het NW.

De vastgoedmakelaars relativieren het huidige overaanbod in de Noordwijk omdat het laatste bebouwbare terrein (voor 70.000 m² kantoren) zopas werd verkocht aan een bank die daar bijzonder actief is¹⁰. Maar we mogen ook niet een eventuele WTC IV-toren vergeten (50.000 m²) naast de projecten die in de eindfase zitten: afbraak-wederopbouw van de RTT-toren (die van 45.000 naar 70.000 m² gaat), tweede fase van het project North Light¹¹ (37.000 m²). Als het project Thurn & Taxis zijn herinrichting tot een goed einde wil brengen, moet het rekening houden met de projecten die aan de andere kant van het havenbekken worden verwezenlijkt.

Fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2006, PER TYPE DE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST / OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



In die context rijst de vraag of de Europese Unie haar vestigingen in deze centrale wijk zal uitbreiden, of eerder de toer van de decentralisatie zal opgaan. Eén van haar diensten neemt binnenkort zijn intrek in een kantoor toren die in de afwerkingsfase zit, op de grens van de Noordwijk (Rogierplein/Kruidtuin). Maar sinds haar diensten een delocalisering binnen het Gewest overwegen, willen ook andere gemeenten een graantje meepikken van een beslissing die tevens een oververzadiging van de Europese wijk moet voorkomen. Schaerbeek en Evere zijn druk in de weer om voor de E.U. hun respectieve BBP's af te ronden met betrekking tot het terrein van het vroegere Josaphatstation. Oudergem heeft gelijkaardige plannen voor de spoorwegsite Delta. Het Gewest is betrokken bij de onderhandelingen met de Commissie, die open staat voor een dialoog en ook een globale strategie op lange termijn wil. De resultaten van deze besprekingen zullen in eerste instantie tot uiting komen in de richtschema's die het Gewest uitwerkt, alvorens concreet vorm te krijgen in eventuele BBP's.

CENTRAL AND OUTLYING DISTRICTS

Figures 9 and 10 demonstrate an imbalance in the proportions for 2006: minor renovation and construction in the main for large buildings in the European district and city centre, construction of very large buildings in the Nord & TT districts and at the borders of the Léopold III district and of the decentralised North-West.

Estate agents suggest that the current oversupply in the Nord district should be put into perspective, since the last building plot (for 70 000 m² of offices) has just been sold to a bank very active in this area¹⁰. But we should not forget the possible WTC IV tower (50 000 m²) as well as projects which are approaching completion: demolition and reconstruction of the RTT tower (expanding from 45 000 to 70 000 m²), and the second phase of the North Light project¹¹ (37 000 m²). If its redevelopment is to succeed, the Tour & Taxis project must take account of the operations under way on the other side of the dock area.

Against this background, will the European Union expand into this central district, or seek a decentralised location? One of its agencies will shortly occupy an office tower now approaching completion at the edge of the Nord district (Place Rogier/Jardin botanique). But, since its services are proposing to move to the interior of the Region, other municipalities hope to profit from a decision which should also avoid an exaggerated increasing concentration in the European district. Schaerbeek and Evere are working to finalise their respective PPAS relating to the former Josaphat station site for the attention of the EU. Auderghem hopes to do the same on the Delta railway site. The Region is engaged in negotiations with the Commission, which is open to dialogue and which is also hoping for a global long-term strategy. The results of these discussions will first result in guidelines which the Region will draft before giving them practical effect in future PPAS.

MIXITÉ DES FONCTIONS – DEMANDEURS DE PERMIS

La présence d'une activité commerciale ou d'une fonction d'animation exigée par les autorités régionales et communales constitue toujours la seule garantie pour assurer une certaine mixité au rez des grands et très grands bâtiments (figure 11). Une exception notable a été autorisée en 2006 dans le quartier européen grâce à laquelle les étages supérieurs d'un immeuble de bureaux entièrement à rénover seront transformés en logements. Elle pourra peut-être convaincre le secteur immobilier à changer d'attitude. Elle appuie en tout cas opportunément le schéma directeur régional, en cours de finalisation, qui planifie une notable réintroduction résidentielle dans le quartier.

On peut observer, dans les permis accordés pour reconverter des immeubles administratifs en logements (dans la catégorie des bâtiments moyens), le maintien de bureaux aux niveaux inférieurs (rez et 1er étage). Ce type de mixité permet d'utiliser opportunément des surfaces moins intéressantes pour habiter.

Dans la catégorie des très grands immeubles, la proportion (22%) du secteur des banques et assurances, en tant que demandeur de permis, est identique à sa part dans les superficies globalement admises en 2006 (figure 12).

MENING VAN FUNCTIES – AANVRAGERS VAN VERGUNNINGEN

Het feit dat de gewestelijke en gemeentelijke overheden de aanwezigheid van een handelsactiviteit of animatiefunctie eisen, vormt nog altijd de enige waarborg voor een zeker functiemenging op de benedenverdieping van grote en zeer grote gebouwen (figuur 11). Een belangrijke uitzondering werd in 2006 toegestaan in de Europese wijk, waarbij de bovenverdiepingen van een volledig te renoveren kantoorgebouw zullen worden omgevormd tot woningen.

Dit voorbeeld kan misschien de vastgoedsector overtuigen om van houding te veranderen. De sector steunt in elk geval het gewestelijk richtschema, waaraan de laatste hand wordt gelegd. Dat plant namelijk de herinvoer van aanzienlijk veel woningen in de wijk.

In de toegelaten vergunningen voor de reconversie van administratieve gebouwen in woningen (in de categorie van de middelgrote gebouwen), zien we dat de kantoren worden behouden op de laagste verdiepingen (gelijkvloers en 1ste verdieping). Die vorm van functiemenging biedt de mogelijkheid om nuttig gebruik te maken van de ruimten die minder interessant zijn om te wonen.

In de categorie van de zeer grote gebouwen is het aandeel (22%) van de bank- en verzekeringssector als aanvrager van vergunningen identiek aan zijn aandeel in de globaal toegestane oppervlakten in 2006 (figuur 12).

MIX OF USES - PERMIT APPLICANTS

The presence of a commercial or public activity required by the regional and municipal authorities is still the only way of ensuring a degree of mixed use on the ground floor of large and very large buildings (Figure 11). A notable exception was authorised in 2006 in the European district, thanks to which the upper storeys of an office building for total renovation were transformed into housing. It may be that this example will persuade the property sector to change its attitude. It comes, at all events, at an appropriate time to support the regional guidelines, currently being finalised, which are planning a significant reintroduction of residential property into the district.

In the permits granted for the conversion of administrative buildings into housing (in the average buildings category), it is noticeable that offices continue to occupy the lower storeys (ground and 1st floors). This type of mixed use is an appropriate use for those surfaces which are of less interest as accommodation.

In the category of very large buildings, the proportion of permit applications (22%) from the banking and insurance sector is identical to its proportion in the total surfaces admitted in 2006 (Figure 12).

PARKINGS

Les ratios de l'année 2006 correspondent plus ou moins aux anciennes indications de la circulaire ministérielle n°18 ("Draps") et aux nouvelles normes réglementaires du RRU qui n'étaient pas encore en vigueur à ce moment-là : 1 parking/105 m² de bureaux pour les grands immeubles (3.500 m² à 10.000 m²) et 1 parking/98 m² pour les très grands bâtiments (>10.000 m²).

La répartition intra-régionale (figure 13) fait apparaître des moyennes fort généreuses en 2^e Couronne : 1 parking/53 m² pour les grands immeubles et 1 parking/73 m² pour les très grands immeubles. Le nombre important d'emplacements de stationnement couvert autorisés dans les sites à aménager aux limites régionales explique les ratios.

PATRIMOINE

Le patrimoine architectural classé ou sauvegardé n'est pris en considération que dans trois projets portant sur 3% des superficies autorisées. L'effet incitatif que devait représenter la prescription 0.8 du PRAS est faible. Un seul projet a bénéficié en zone d'équipements (quartier Molière/ Observatoire) de la dérogation qu'elle permet.

PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

La figure 14 illustre le fait que les nouvelles superficies de bureaux à construire admises en 2006 se sont concentrées (56%) dans les ZIR. Elles s'inscrivent aussi en zones administratives (33%) ou de mixité (1% en zones mixtes et 7% en zones de forte mixité). Les zones d'équipements (2%) et les zones d'habitation (1%) accueillent quelques bureaux ci ou là.

Le quota de bureaux qu'il faut encore réaliser dans la zone administrative Midi pour débloquer l'affectation des zones de chemin de fer et de la gare de formation (ZIRAD) ne change presque pas ; un seul permis (920 m²) a été enregistré en 2006. Il reste donc 132.657 m² à autoriser et à réaliser préalablement à toute concrétisation de bureaux dans ces zones laissées ainsi en attente par le PRAS.

PARKEERPLAATSEN

De verhoudingen van het jaar 2006 stemmen min of meer overeen met de vroegere regels van de ministeriële omzendbrief nr.18 ("Draps") en de nieuwe verordenende normen van de GSV, die op dat moment nog niet in van kracht waren : 1 parkeerplaats/105 m² kantoren voor de grote gebouwen (3.500 m² tot 10.000 m²) en 1 parkeerplaats/ 98 m² voor de zeer grote gebouwen (>10.000 m²).

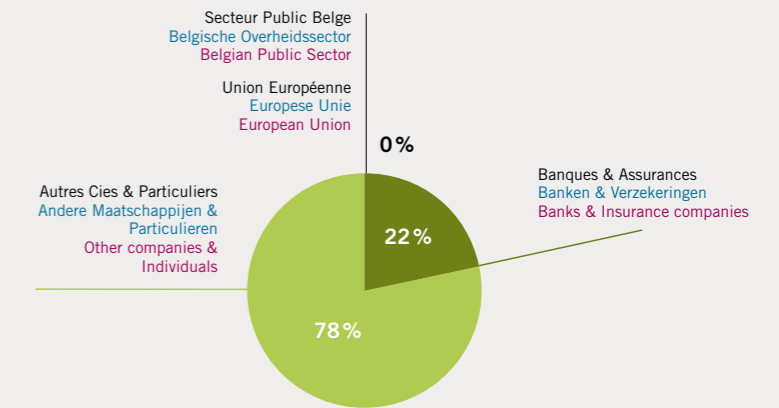
In de intra-gewestelijke verdeling (figuur 13) zien we zeer hoge gemiddelde waarden voor de 2de Kroon : 1 parkeerplaats/53 m² voor de grote gebouwen en 1 parkeerplaats/73 m² voor de zeer grote gebouwen. Het grote aantal vergunde overdekte parkeerplaatsen op de nog in te richten terreinen aan de grenzen van het Gewest, vormt een verklaring voor deze ratio's.

HET ERFGOED

Het beschermd of op de bewaarlust ingeschreven architecturaal erfgoed komt slechts aan bod in drie projecten, die goed zijn voor 3% van de toegestane oppervlakten. Het verwachte stimulerende effect van voorschrift 0.8 van het GBP is zwak. Slechts één project in een gebied voor voorzieningen (wijk Molière/Sterrenwacht) heeft geprofiteerd van de afwijking die dat voorschrift toelaat.

Fig. 12

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, PAR TYPE DE DEMANDEURS / VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2006, VOLGENS TYPE AANVRAGERS / PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, BY TYPE OF APPLICANTS



Il n'y a aucune superficie admise en 2006 pour le secteur public international et les superficies admises pour l'Union Européenne et le secteur public belge sont marginales. / In 2006 werd geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale overheidssector en de oppervlakten toegestaan voor de Europese Unie en de Belgische overheidssector zijn marginaal. / No surface area was admitted in 2006 for the international public sector and the areas admitted for the European Union and the Belgian public sector have been marginalised in the graphic.

Fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2006, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES / VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2006, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN / PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2006, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

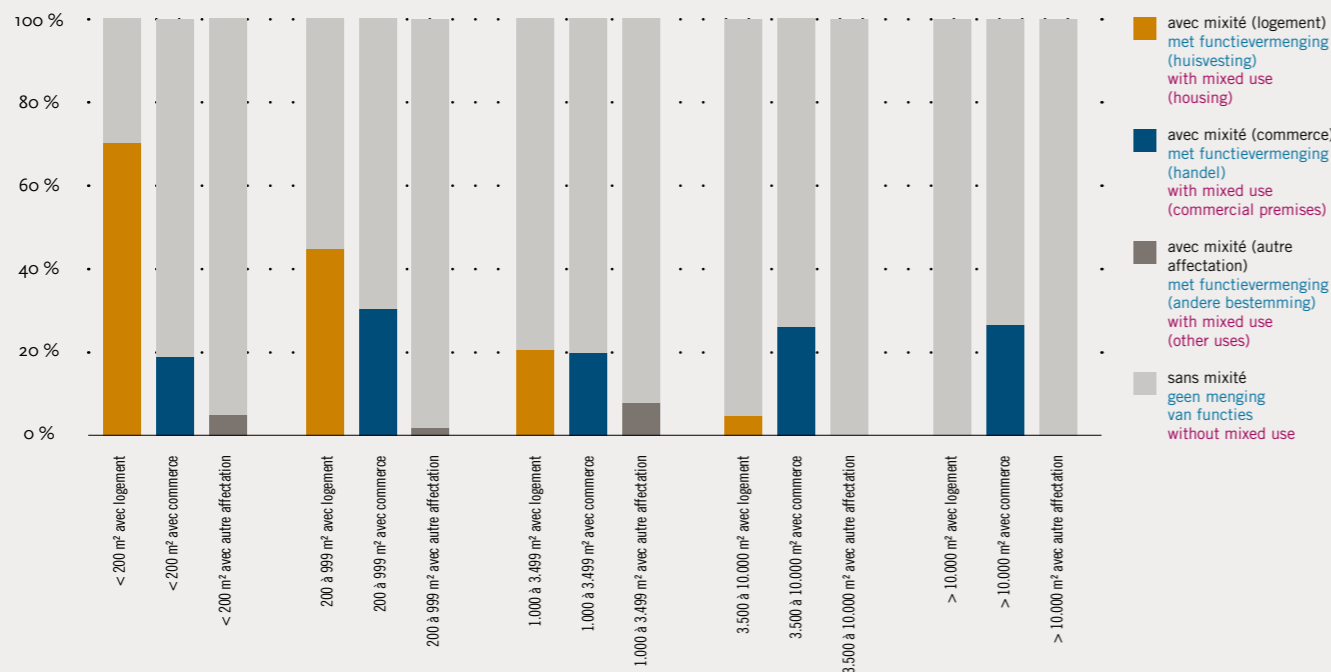
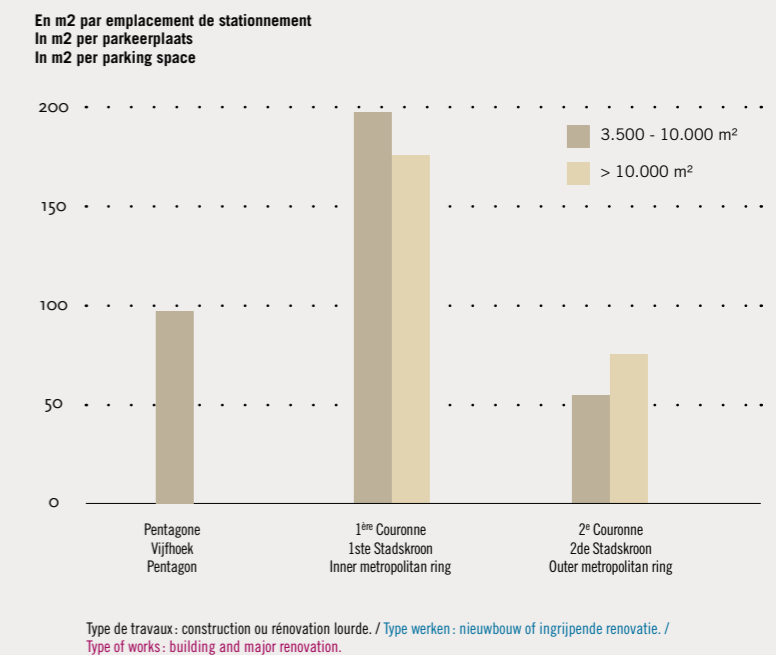


Fig. 13

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS EN 2006 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2006 PER PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED IN 2006 PER PARKING SPACE, ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Type de travaux : construction ou rénovation lourde. / Type werken : nieuwbouw of ingrijpende renovatie.

GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN

Figuur 14 geeft duidelijk aan dat de in 2006 toegestane nieuw te bouwen kantoorruimten overwegend (56%) geconcentreerd zijn in de GGB's. Ze zijn ook gelegen in administratiegebieden (33%) of gemengde gebieden (1% in gemengde gebieden en 7% in sterk gemengde gebieden). De gebieden voor voorzieningen (2%) en de typische woongebieden (1%) huisvesten enkele kantoren hier en daar.

Het quotum van de nog te realiseren kantoren in het administratiegebied Zuid om nieuwe initiatieven toe te laten in de spoorweggebieden en het gebied van het vormingsstation (GGBua), is nauwelijks veranderd; er werd slechts één vergunning (920 m²) geregistreerd in 2006. Er moet dus nog 132.657 m² worden vergund en gerealiseerd alvorens kantoren kunnen worden opgericht in die gebieden, die door het GBP aldus als reserve worden geblokkeerd.

CAR PARKS

The ratios for 2006 correspond more or less to the earlier indications in Ministerial Circular no 18 (the "Draps" circular) and to the new standards in the regional urban planning regulation (RRU) which were not yet in force at that time: 1 parking space/105 m² of offices for large buildings (3 500 m² to 10 000 m²) and 1 parking space/98 m² for very large buildings (>10 000 m²).

The intra-regional distribution (**Figure 13**) reveals very generous averages in the outer metropolitan ring: 1 parking space/53 m² for large buildings and 1 parking space/73 m² for very large buildings. The significant numbers of covered parking spaces authorised on sites for development in the peripheral areas of the region explain these ratios.

HERITAGE

Classified or protected architectural heritage is only affected by three projects relating to 3% of the surface area authorised. The incentive effect of clause 0.8 of the PRAS

is negligible. A single project in the public amenity zone (Molière/Observatoire district) benefited from exemption under this clause.

REGIONAL LAND USE PLAN

Figure 14 illustrates the fact that new office surfaces for construction admitted in 2006 are mainly concentrated (56%) in regional interest zones (ZIR). They are also recorded in administrative zones (33%) or mixed use zones (1% in mixed zones and 7% in very mixed zones). Public amenity zones (2%) and residential zones (1%) also acquired some offices here and there.

The office quota still to be filled in the Midi administrative zone in order to release the railways and marshalling yard zones for development (ZIRAD) has hardly changed; a single permit (920 m²) was registered in 2006. There is thus 132 657 m² for authorisation and completion before any offices can materialise in these zones, the development of which is deferred by the PRAS.

Fig. 14

SUPERFICIE DANS LES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2006, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / OPPERVLAKE IN DE NIEUWE VESTIGINGEN VAN KANTOREN, TOEGESTAAN IN 2006, PER TYPE GBP-GEBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AREA IN THE NEW OFFICE DEVELOPMENTS, AUTHORISED IN 2006, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

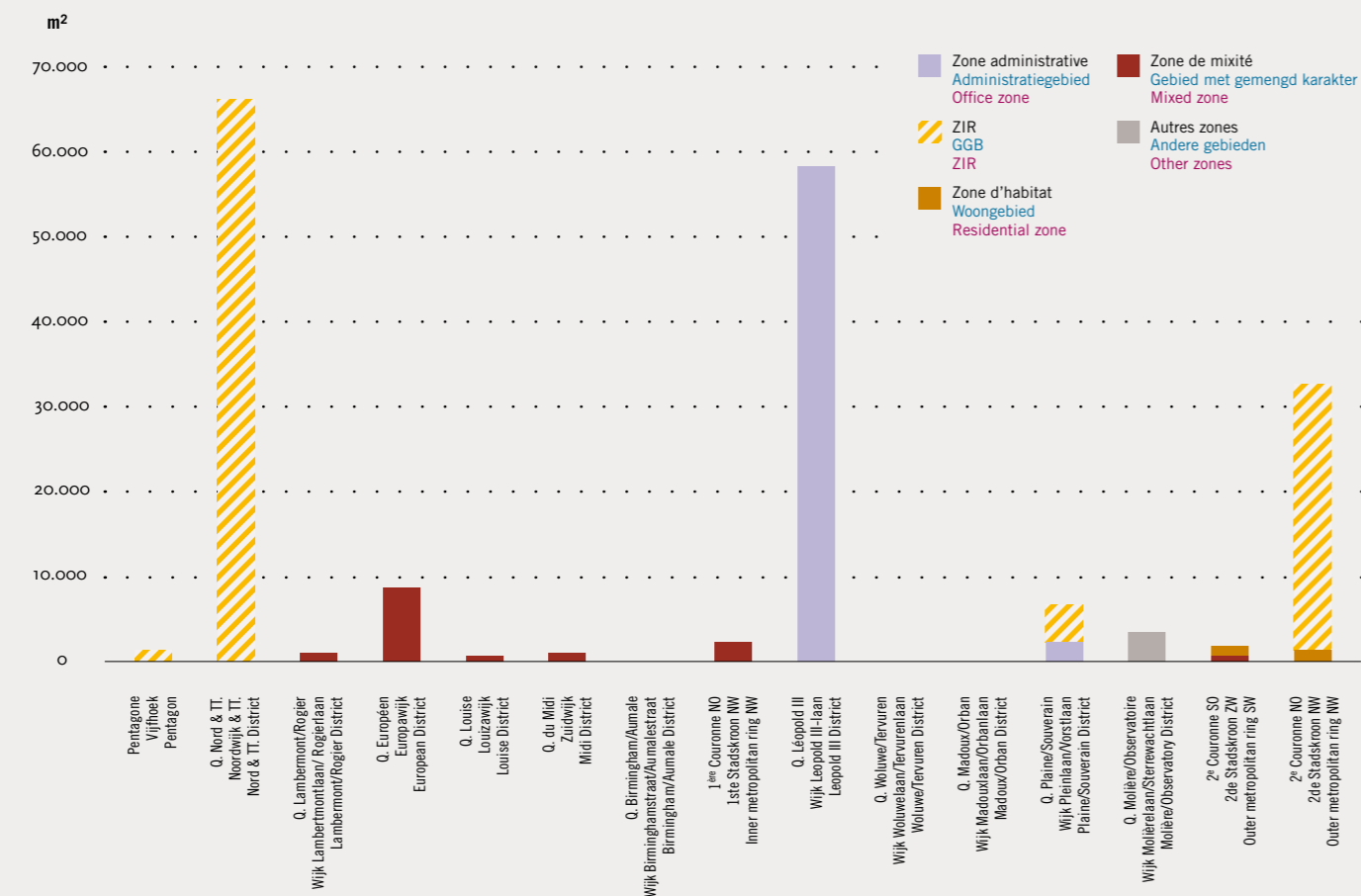
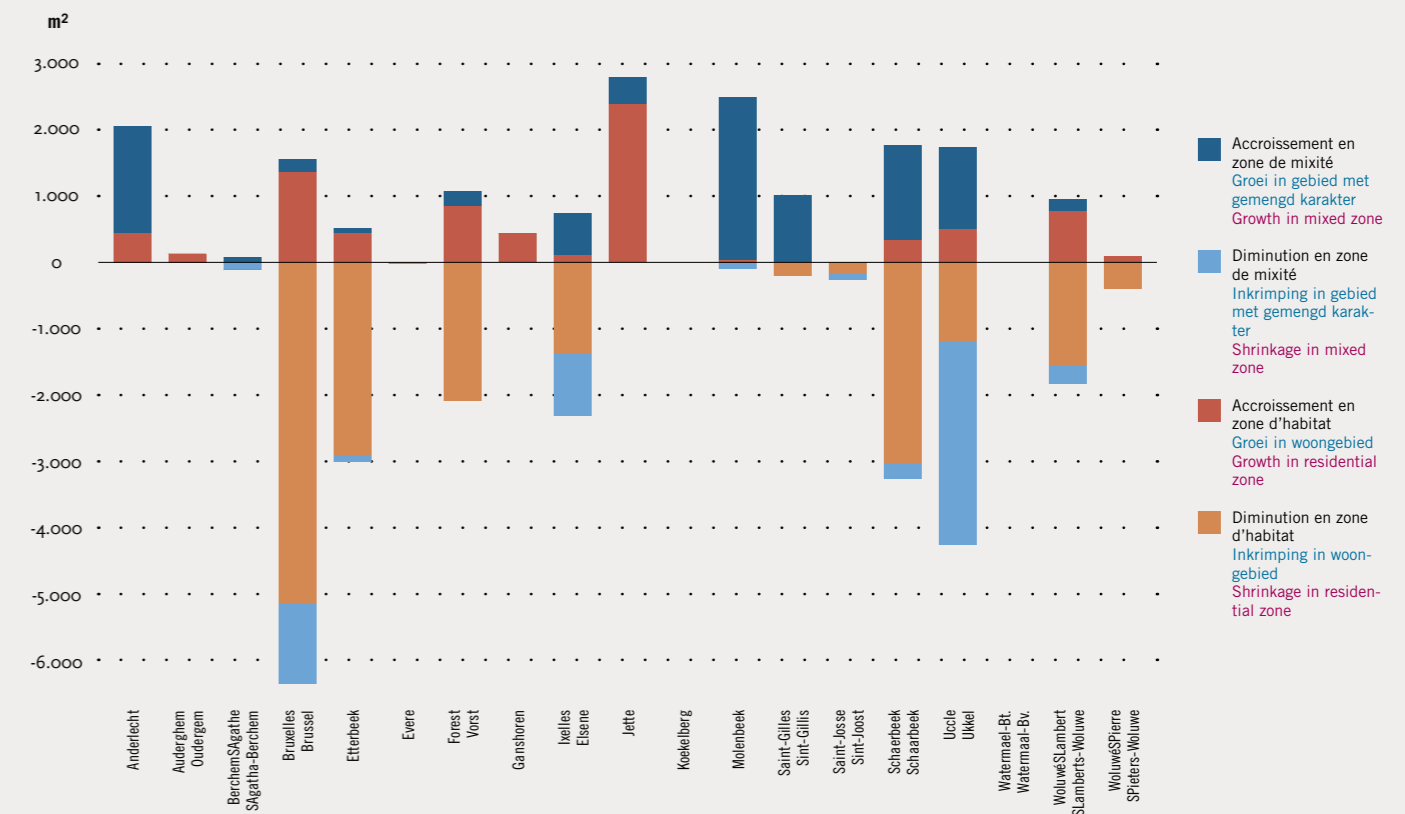


Fig. 15

CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2006, PAR COMMUNE / KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKE (VAN KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2006, PER GEMEENTE / CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED IN 2006, BY MUNICIPALITY



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

CARTE DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES (CaSBA)

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 lorsqu'on autorise de nouveaux bureaux et mais sont revus à la hausse lorsqu'un bureau est réellement reconverti (réalisation effective des travaux). L'accroissement des soldes de bureaux admissibles suite à la reconversion de bureaux dépasse largement la diminution des soldes suite à l'implantation de nouveaux bureaux. Toutefois, la reconversion intervient le plus souvent dans des mailles fortement négatives lors de l'adoption du PRAS. Dans ce cas-là, il faudra une reconversion soutenue pendant de nombreuses années avant que les soldes ne redeviennent positifs à Bruxelles, Etterbeek ou Ixelles (**figure 15**).

Pour les bureaux, la CaSBA est influencée à la baisse par 47 permis (-14.845 m²) et à la hausse par 52 permis (+24.096 m²). Pour les activités de production de biens immatériels, elle est influencée à la baisse par 6 permis (-2.587 m²) et à la hausse par un seul (+100 m²).

L'influence des prescriptions générales du PRAS, autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et dans toutes les mailles malgré un solde éventuellement négatif, est nulle pour la prescription 0.8 et faible pour les prescriptions 0.9 et 0.10 (respectivement 7 et 4% de

l'augmentation des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels comptabilisée en 2006 dans la CaSBA). La prescription 4.4, qui exempte les surfaces de bureaux (et assimilés) de la CaSBA, a permis que 8.635 m² de bureaux et de services intégrés aux entreprises puissent s'implanter entre les rue Froissart et la chaussée d'Etterbeek, à côté de 110 logements et quelques commerces. L'intérêt de répondre à une demande résidentielle accrue va résorber ce chancre urbain existant depuis plus de trente ans.

Cinq ZIR avec un quota limité de bureaux ont été concernées par des permis 2006 (n° 1, 2, 5, 7 et 12). Leur potentiel diminue (-70.169 m²) principalement dans les ZIR n° 1 et 2 (Héliport et Gaucheret) avec les deux tours de bureaux qui y seront construites. Les reconversions dans le quartier Louise, lorsqu'elles seront réalisées, influenceront à la hausse le potentiel de la ZIR n° 12 (+5.967 m²). Celui-ci est devenu positif grâce aux reconversions achevées suite aux permis délivrés il y a deux ou trois ans.

DE KAART VAN DE SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN (KaSTK)

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 men nieuwe kantoren vergunt, en nemen toe wanneer een kantoor echt is gereconverteerd (effectieve uitvoering van de werken).

De verhoging van de saldi van toelaatbare kantoren door de reconversie van kantoren overtreft ruimschoots de daling van de saldi die voortvloeit uit de inplanting van nieuwe kantoren.

Maar de reconversies vinden doorgaans plaats in de mazen die een erg negatief saldo hadden bij de goedkeuring van het GBP. In dat geval zal een gestage reconversie over een jarenlange periode nodig zijn alvorens de saldi opnieuw positief worden in Brussel, Etterbeek of Elsene (figuur 15).

Voor de kantoren registreerde men voor de KaSTK 47 vergunningen die het saldo doen dalen (-14.845 m²) en 52 vergunningen die een verhoging van het saldo met zich meebrachten (+24.096 m²). Voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, onderging de KaSTK een daling door 6 vergunningen (-2.587 m²) en een stijging door één enkele vergunning (+100 m²).

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP, die bepaalde projecten toestaan buiten de oppervlaktelimiten en in alle mazen, ondanks een eventueel negatief saldo, is nihil voor voorschrift 0.8 en zwak voor de voorschriften 0.9 en 0.10 (respectievelijk 7 en 4% van de toename van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die in 2006 werd geregistreerd in de KaSTK). Op grond van voorschrift 4.4, dat de kantooroppervlakten (en gelijkgestelde ruimten) vrijstelt van verrekening de KaSTK, konden 8.635 m² kantoren en bedrijfsdiensten worden ingeplant tussen de Froissartstraat en de Etterbeeksesteenweg, naast 110 woningen en enkele handelszaken. De interesse om in te spelen op een stijgende vraag naar woongelegenheden zal geleidelijk aan deze stadskanker, die al ruim dertig jaar bestaat, helpen wegwerken.

In 2006 werden vergunningen afgeleverd voor vijf GGB's met een beperkt kantorenquotum (nr. 1, 2, 5, 7 en 12). Hun potentieel daalt (-70.169 m²) in hoofdzaak in de GGB's nr. 1 en 2 (Helihaven en Gaucheret) met de twee kantoorstorens die er gebouwd zullen worden. De reconversies in de Louizawijk zullen, wanneer ze eenmaal verwezenlijkt zijn, het potentieel van GGB nr. 12 doen stijgen (+5.967 m²). Dat saldo is positief geworden dankzij de reconversies die werden voltooid ingevolge de vergunningen die twee of drie jaar geleden werden afgeleverd.

MAP OF REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE (CaSBA)

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 balance is updated and available on the web site www.pras.irisnet.be. The balance falls when new offices are authorised, and is revised upwards when an office is redeveloped (actual completion of works).

The increase in the remaining admissible office space as a result of the redevelopment of offices greatly exceeds the fall in the balance as a result of the construction of new offices.

However, redevelopment takes place most often in the cells which had the most negative balance when the PRAS was adopted. In that case, it would take sustained redevelopment over many years before the balance became positive in Brussels, Etterbeek or Ixelles (Figure 15).

For offices, 47 permits reduce the CaSBA (-14.845 m²) and 52 permits increase it (+24 096 m²). For the production of intangible goods, 6 permits reduce it (-2 587 m²) and only one increases it (+100 m²).

The impact of the general provisions of the PRAS, which authorise certain projects irrespective of the limits and in all cells even if the balance is negative, is nil in the case of clause 0.8 and negligible in the cases of clauses 0.9 and 0.10 (representing 7% and 4% respectively of the increase in floor space for offices and production of intangible goods included in 2006 in the CaSBA).

8 635 m² of offices and integrated business services have been established between rue Froissart and the chaussée d'Etterbeek, alongside 110 housing units and some businesses, under Clause 4.4, which exempts office surfaces (and similar) from the CaSBA. The need to meet increasing residential demand will reduce this urban derelict area which has existed for more than thirty years.

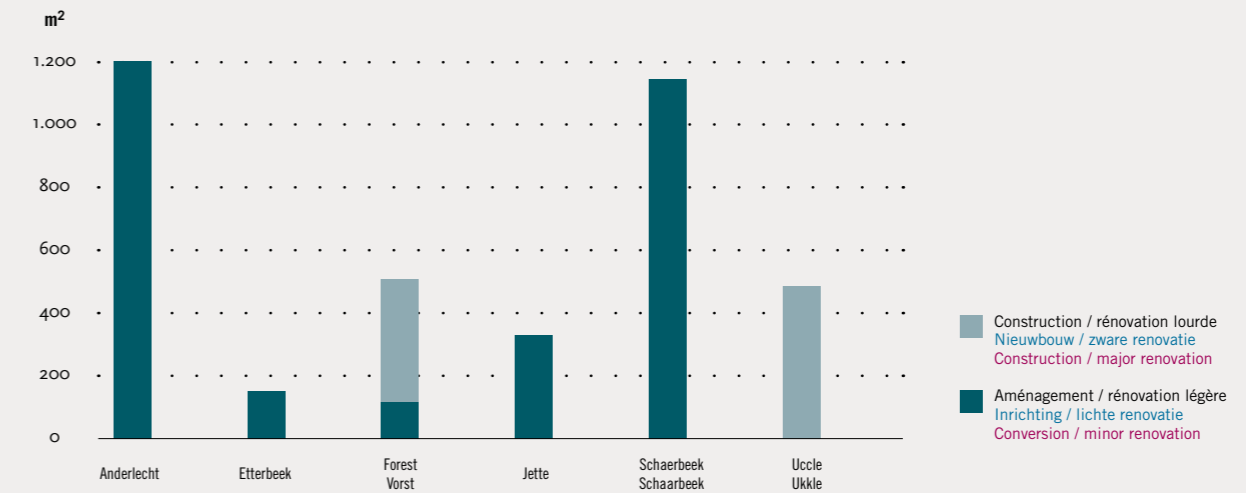
Five ZIRs with a limited office quota have been the subject of permits in 2006 (numbers 1, 2, 5, 7 and 12). Their balance is falling (-70 169 m²) mainly in ZIR numbers 1 and 3 (Héliport and Gaucheret) with the two office towers to be built there.

The redevelopment in the Louise district, when complete, will revise the potential of the ZIR no 12 upwards (+5 967 m²).

The latter is now positive, thanks to the redevelopment carried out following the permits issued two or three years ago.

Fig. 16

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2006, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX / OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2006 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN / SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2006, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



RÉGULARISATIONS

21.544 m², qui n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation pour une occupation en tant que bureaux avant 1992 et qui est continue depuis lors, ont été acceptés en 2006. C'est un peu plus que l'année précédente. Mais ce total doit être pondéré, comme en 2005, parce que 8.680 m² ont été avalisés dans une zone administrative définie par le PRAS (à Woluwé-Saint-Lambert).

En décomptant ce cas particulier, 12.864 m² de bureaux ont été régularisés, principalement en zones d'industries urbaines (9.373 m² soit 73%, à Anderlecht), en zones d'habitation (2.241 m², 17%) ou d'habitation à prédominance résidentielle (884 m²), en zones d'intérêt régional (366 m²). Dans les trois dernières zones, les bureaux ainsi reconnus sont petits et intégrés dans le parcellaire, occupant ici un appartement, là une maison.

PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS

Stagnation pour les activités de production de biens immatériels, au point qu'un ancien dépôt qui avait été récemment reconverti à leur usage dans le quartier Nord a fait l'objet d'une autorisation en 2006 pour retransformer ses 4.743 m² en logements et très partiellement en bureaux.

La superficie réservée à cette catégorie particulière définie par le PRAS totalise à peine 3.820 m² dont les ¾ avec rénovation légère. Elle se répartit dans quelques communes (figure 16). Les nouvelles implantations (1.786 m²) sont situées en zones de forte mixité. 2.124 m² (soit 56%) sont insérés dans des bureaux, au point de distinguer difficilement leur distribution respective dans les immeubles.

REGULARISATIES

21.544 m² kantoren, waarvoor geen vergunning voor een kantoorbestemming was afgeleverd vóór 1992, terwijl de ruimte al die tijd als dusdanig werd gebruikt, werden aanvaard in 2006. Dat is iets meer dan het jaar ervoor. Maar dit totaal moet gewogen worden, net zoals in 2005, omdat 8.680 m² werd vergund in een administratiegebied van het GBP (in Sint-Lambrechts-Woluwe).

Na aftrek van dat bijzondere geval, werden 12.864 m² kantoren geregulariseerd, in hoofdzaak in gebieden voor stedelijke industrie (9.373 m² of 73% in Anderlecht), in typische woongebieden (2.241 m², 17%) of woongebieden met residentieel karakter (884 m²), en in gebieden van gewestelijk belang (366 m²). In de drie laatste gebieden gaat het om kleine kantoren die goed in het percelenweefsel zijn geïntegreerd en die hier en der een appartement of een huis innemen.

VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

We stellen een stagnering vast van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Zo werd voor een oud pakhuis, dat onlangs werd verbouwd voor deze bestemming in de Noordwijk, in 2006 een vergunning afgeleverd om de 4.743 m² van het gebouw opnieuw te herbestemmen voor woningen en een klein gedeelte kantoren.

De oppervlakte die wordt gereserveerd voor deze bijzondere categorie van het GBP, bedraagt in totaal amper 3.820 m², waarvan ¾ met lichte renovatie. Ze is verspreid over enkele gemeenten (figuur 16). De nieuwe vestigingen (1.786 m²) bevinden zich in sterk gemengde gebieden. 2.124 m² (of 56%) is geïntegreerd in kantoren, zodat hun respectieve onderverdeling in de gebouwen moeilijk te achterhalen is.

REGULARISATION

21 544 m², which had not been authorised for office use before 1992 but which have existed since then, were accepted in 2006. This is a little more than in the previous year. But this total must be weighted, as in 2005, since 8 680 m² are situated in an administrative area defined by the PRAS (in Woluwé-Saint-Lambert).

Leaving aside this particular case, 12 864 m² of offices have been regularised, mainly in urban industrial zones (9 373 m², representing 73%, in Anderlecht), residential (2 241 m², 17%) or up-market residential zones (884 m²), and regional interest zones (366 m²). In these last three zones, the offices thus recognised are small and integrated in the fabric, occupying an apartment here, a house there.

PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

There has been stagnation in the production of intangible goods, to the point where a former warehouse which had recently been converted for such use in the Nord district was granted a permit in 2006 for the redevelopment of its 4 743 m² into housing and a certain amount of office space.

The surface area reserved for this particular category defined by the PRAS totals barely 3 820 m², three quarters of which entails minor renovation. These activities are spread over a few municipalities (Figure 16). The new developments (1 786 m²) are situated in very mixed zones. 2 124 m² (or 56%) are integrated with offices, to the point where it is difficult to distinguish their respective distribution in the buildings concerned.

Conclusion / Conclusie / Conclusion

Le marché cherche à diversifier ses localisations.

La construction d'immeubles groupés aux portes de la ville (Haren/Dobbelenberg et Berchem-Sainte-Agathe) tend à répondre aux demandes émanant de sociétés privées qui invoquent le manque de grands bureaux proches des axes routiers pour émigrer en périphérie¹². Il faut espérer que ces développements ne subissent le sort de celui réalisé il y a une vingtaine d'années le long de l'autoroute de Liège et pour lequel aujourd'hui personne ne voit quelle solution lui apporter autre que des baisses de loyer atteignant 28 à 38% avec le renouvellement des baux. Une excellente accessibilité automobile n'est plus le seul critère d'appréciation. Les courtiers découvrent à présent que l'absence d'une bonne desserte par les transports en commun devient un handicap par rapport à d'autres quartiers décentralisés mieux desservis (Plaine/Souverain par exemple)¹³. En périphérie, le parc de Diegem-Zaventem est critiqué parce que ses accès sont englués dans les embouteillages. Un autre site voit le jour à proximité (Machelen)¹⁴. L'axe de bureaux Anvers-Malines-Vilvorde s'élargit même si le parc malinois stagne complètement.

Les parcs d'affaires se multiplient alors que l'utilisation des bureaux évolue.

Certains analystes estiment que les besoins auraient diminué en 25 ans de 25 à 15 m² par travailleur. Ils prédisent qu'elle reculera jusqu'à 12 m² dans les cinq prochaines années tout en reconnaissant que le télétravail n'a pas eu la diffusion qui avait été annoncée¹⁵. Si la tendance est effective, il serait intéressant d'effectuer une étude quantitative de ce phénomène.

Le calcul d'une absorption nette (*take-up net*), plutôt que le relevé de la prise en occupation brute, commence enfin à être pris en considération en tant qu'indicateur par les agences immobilières. Il est évident, surtout en période de basse conjoncture, que de nombreuses occupations résultent de simples déménagements. Avec cette opération, les chiffres présentés année après année seraient moins optimistes. D'après les dernières estimations, l'absorption nette représenterait en 2006 le tiers environ de la prise en occupation. Elle aurait même été négative certaines années antérieures¹⁶. La coordination dans l'analyse immobilière ne fait que débuter. De son côté, l'Observatoire des bureaux a entamé fin 2006 une collaboration avec la cellule Inventimmo de la SDRB pour fournir une réponse à cette question.

De markt streeft naar diversifiëring van haar localisaties.

Met de oprichting van gegroepeerde gebouwen aan de stadspoorten (Haren/Dobbelenberg en Sint-Agatha-Berchem) tracht men in te spelen op de vraag van privébedrijven, die een gebrek aan grote kantoren nabij de wegen aanhalen als reden om naar de rand te emigreren¹². Het is te hopen dat deze ontwikkelingen niet hetzelfde lot ondergaan als het project dat een twintigtal jaren geleden werd verwezenlijkt langs de snelweg naar Luik, waarvoor vandaag niemand een andere oplossing ziet dan een verlaging van de huurprijzen, die 28 tot 38% zakken bij de vernieuwing van de huurovereenkomsten. Een uitstekende toegankelijkheid met de wagen is vandaag niet meer het enige beoordelingscriterium. De makelaars zien stilaan in dat de afwezigheid van een goede bediening met het openbaar vervoer een handicap vormt ten opzichte van andere, gedecentraliseerde wijken die een betere bediening genieten (Pleinlaan/Vorstlaan bijvoorbeeld)¹³. In de rand wordt het kantorenpark van Diegem-Zaventem bekritiseerd omdat de toegangen worden belemmerd door de files. Vlakbij ontstaat een andere site (Machelen)¹⁴. De kantooras Antwerpen-Mechelen-Vilvoorde breidt uit, ook al vertoont het Mechelse park een complete stagnering.

De businessparken groeien als paddenstoelen uit de grond, terwijl het gebruik van de kantoren evolueert. Sommige analisten zijn van mening dat de behoeften op 25 jaar tijd gezakt zouden zijn van 25 naar 15 m² per werknemer. Ze voorspellen dat die behoefte in de komende vijf jaar nog zal afnemen tot 12 m², al geven ze ook toe dat het telewerk niet heeft gezorgd voor de ontlasting die men ervan verwachtte¹⁵. De tendens is wel degelijk een feit, maar het zou interessant zijn om een kwantitatieve studie te maken van dit verschijnsel.

De vastgoedbureaus beginnen eindelijk rekening te houden met de berekening van een netto *take-up* als indicator, veeleer dan de registratie van de bruto bezetting. Het ligt voor de hand dat een groot aantal bezettingen voortvloeit uit gewone verhuizingen, zeker in een periode van laagconjunctuur. Met deze operatie zouden de cijfers jaar na jaar minder optimistisch zijn. Volgens de laatste schattingen zou de netto *take-up* in 2006 zowat een derde vertegenwoordigen van de bezetting. Sommige voorgaande jaren zou dat cijfer zelfs negatief geweest zijn¹⁶. De coördinatie inzake de vastgoedanalyse staat nog in de kinderschoenen. Het Overzicht van het kantorenpark is eind 2006 begonnen samen te werken met de cel Inventimmo van de GOMB om een antwoord te bieden op die vraag.

The market is seeking to diversify its locations.

The construction of buildings grouped around the points of entry to the city (Haren/Dobbelenberg and Berchem-Sainte-Agathe) is in response to demand from private companies, who explain their migration to the periphery in terms of the absence of large offices near the main through-routes¹². It is to be hoped that these developments do not meet the same fate as those built some twenty years ago along the Liege motorway, and for which no solution now appears forthcoming other than rent reductions reaching 28-38% when the leases are renewed. Easy car access is not the only criterion. At present agents are finding that the absence of good public transport services is becoming a handicap in comparison with better served districts (Plaine/Souverain for example)¹³. On the periphery, the Diegem-Zaventem stock suffers because access is hampered by traffic jams. Another site is under development close by (Machelen)¹⁴. The Antwerp-Malines-Vilvoorde office axis is expanding, even though the Malines stock is stagnating completely.

Business parks are multiplying, while office use is changing. Some analysts estimate that needs will have fallen over 25 years by 25 to 15 m² per worker. They predict that it will fall to 12 m² in the five next years, while recognising that tele-working has not taken off as expected¹⁵. If this trend does indeed emerge, it would be interesting to carry out a quantitative study of the phenomenon.

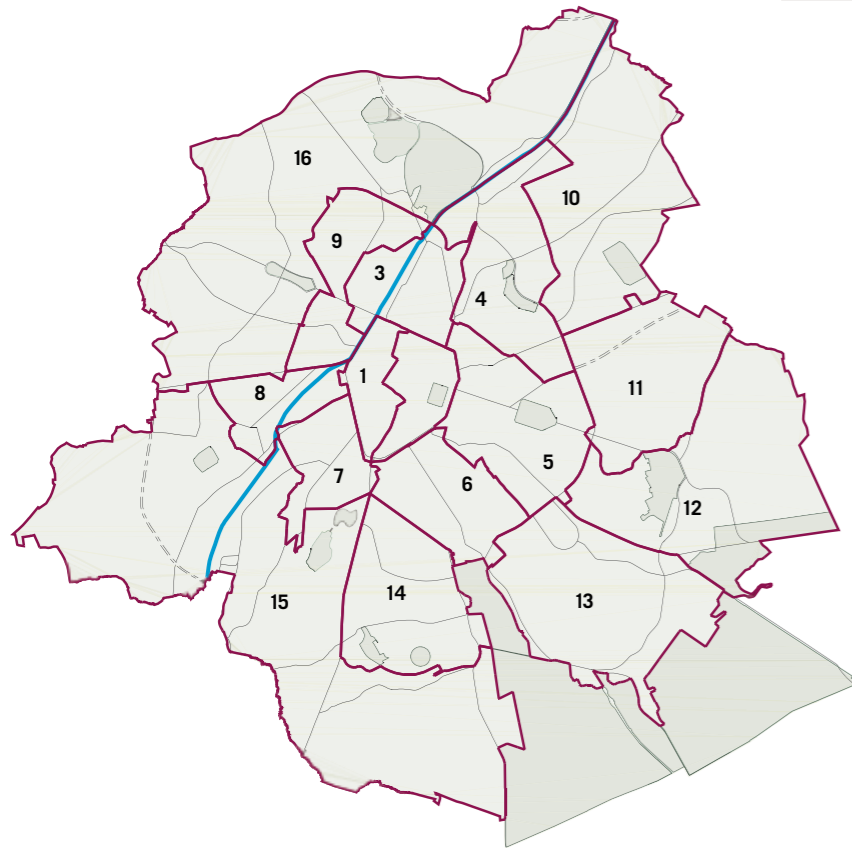
The calculation of net take-up, rather than gross occupancy rates, is finally being taken into consideration as an indicator by estate agencies. It is clear that, particularly at low points in the economic cycle, many cases of new occupation are in fact a simple matter of relocation. With this calculation method, the figures reported year after year will be less optimistic. According to the most recent estimates, net take-up in 2006 will represent around a third of new occupations. It would even have been negative in some earlier years¹⁶. Coordination in property analysis is only at an early stage. For its part, the Office Property Review launched a collaborative exercise at the end of 2006 with the Brussels-Capital Region Development Company's Inventimmo unit to provide an answer to this question.

Le marché cherche à diversifier ses localisations

De markt streeft naar diversifiëring van haar localisaties

The market is seeking to diversify its locations

Rappels méthodologiques / Methodologische herinneringen / Methodological reminders



- | | |
|--|--|
| 1. Pentagone Ouest
Vijfhoek West
West Pentagon | 9. 1 ^{ère} 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 Woluwe/laan/Tervurenlaan
Woluwe/Tervuren District |
| 4. Q. Lambertmont/Rogier
Wijk Lambertmont/laan/Rogierlaan
Lambertmont/Rogier District | 12. Q. Madoux/Orban
Wijk Madoux/laan/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 Molière/laan/Sterrewachtlaan
Molière/Observatory District |
| 7. Q. du Midi
Zuidwijk
Midi District | 15. 2 ^e Couronne SO
2de Stads kroon ZW
Outer metropolitan ring SW |
| 8. Q. Birmingham/Aumale
Wijk Birmingham/straat/Aumalestraat
Birmingham/Aumale District | 16. 2 ^e 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

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

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

la définition réglementaire (totalité des 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 parcage, 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. 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.

werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling (alle overdekte vloeroppervlakten 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 weggefallen) 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 deel ervan) zonder 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.

basement premises used for parking, cellars, technical installations and storage).

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 works. 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.

1. *Expertise*, n° 328, 23 février 2007, p. 11. Ces recommandations rejoignent les préoccupations des autorités régionales à travers les seize sites stratégiques qu'elles ont identifiés (*La Libre Belgique*, 15 février 2007).

2. La tour Boréal (40.000 m²) va se vider prochainement et les tours North Galaxy (110.000 m²) en 2008-2009 quand le SPF Finances réintégrera sa tour insérée dans l'ancienne Cité Administrative de l'État.

3. Le télétravail, encouragé auprès des fonctionnaires flamands qui occupent en partie la tour Ellipse, engendre parmi d'autres facteurs une utilisation de superficie moins importante (19 m² au lieu de 30 m² par fonctionnaire) grâce à laquelle la Communauté flamande a renoncé à louer les 40% de la superficie encore disponible (dans *Expertise*, n° 311, 12 mai 2006, p. 2 / n° 329, 9 mars 2007, p. 1).

4. *Expertise*, n° 314, 23 juin 2006, pp.1 et 2.

5. Des quartiers périphériques, avec un parc de bureaux neufs, dans d'autres villes européennes (à Amsterdam) conservent eux aussi un taux d'occupation fort élevé.

6. *Expertise*, n° 310, 28 avril 2006, p. 4.

7. Ces permis n'ont pas été repris en compte entièrement même si les précédents étaient périmés depuis quelques semaines, pour ne pas passer les chiffres et la dynamique enregistrée dans l'observatoire. Ils ont été considérés comme modificatifs et leurs superficies supplémentaires comptabilisées.

8. *Expertise*, n° 316, 18 août 2006, p. 16. Alors que d'autres «baromètres» annoncent le contraire... (*Le Soir*, suppl. *L'Immo*, 9 novembre 2006, p. 5* / *Expertise*, n° 330, 23 mars 2007, p. 15).

9. À l'exception de quelques communes.

10. *Le Soir*, 17-18 mars 2007, p. 25.

11. Cette partie est également dénommée Pole Star.

12. *Expertise*, n° 322, 24 novembre 2006, p. 2.

13. *Expertise*, n° 327, 9 février 2007, p. 6 / n° 328, 23 février 2007, p. 3.

14. *Expertise*, n° 320, 27 octobre 2006, p. 6.

15. *Expertise*, n° 317, 8 septembre 2006, p. 8.

16. *Expertise*, n° 315, 14 juillet 2006, pp. 6 et 12 / n° 324, 22 décembre 2006, pp. 7 et 8.

1. *Expertise*, nr. 328, 23 februari 2007, p. 11. Deze aanbevelingen spelen in op de bekommernissen van de gewestelijke overheden, zoals die werden beoogd in het kader van de zestien strategische sites die ze geïdentificeerd hebben (*La Libre Belgique*, 15 februari 2007).

2. De Boréal-toren (40.000 m²) komt binnenkort leeg te staan en de North Galaxy-torens (110.000 m²) in 2008-2009 wanneer de FOD Financiën opnieuw verhuist naar haar toren in het oude Rijksadministratief Centrum.

3. Onder andere het telewerken, dat wordt aangemoedigd bij de Vlaamse ambtenaren die een deel van de Ellipse-toren innemen, leidde tot een vermindering van de gebruikte oppervlakte (19 m² in plaats van 30 m² per ambtenaar), waardoor de Vlaamse Gemeenschap ervan afgezien heeft om de nog beschikbare 40% van de oppervlakte te huren (in *Expertise*, nr. 311, 12 mei 2006, p. 2 / nr. 329, 9 maart 2007, p. 1).

4. *Expertise*, nr. 314, 23 juni 2006, pp.1 en 2.

5. Ook in andere Europese steden (b.v. Amsterdam) blijven randwijken met een nieuw kantorenpark kampen met een hoge leegstand.

6. *Expertise*, nr. 310, 28 april 2006, p. 4.

7. Deze vergunningen werden niet volledig in aanmerking genomen, ook al waren de vorige sinds enkele weken vervallen, om in het overzicht geen vertekend beeld te krijgen van de cijfers en de dynamiek. Ze werden beschouwd als wijzigingen en hun bijkomende oppervlakten werden verrekend.

8. *Expertise*, nr. 316, 18 augustus 2006, p. 16. Terwijl andere «barometers» de tegengestelde tendens aankondigen... (*Le Soir*, suppl. *L'Immo*, 9 november 2006, p. 5* / *Expertise*, nr. 330, 23 maart 2007, p. 15).

9. Met uitzondering van enkele gemeenten.

10. *Le Soir*, 17-18 maart 2007, p. 25.

11. Dit deel wordt ook wel eens Pole Star genoemd.

12. *Expertise*, nr. 322, 24 november 2006, p. 2.

13. *Expertise*, nr. 327, 9 februari 2007, p. 6 / nr. 328, 23 februari 2007, p. 3.

14. *Expertise*, nr. 320, 27 oktober 2006, p. 6.

15. *Expertise*, nr. 317, 8 september 2006, p. 8.

16. *Expertise*, nr. 315, 14 juli 2006, pp. 6 en 12 / nr. 324, 22 december 2006, pp. 7 en 8.

1. *Expertise*, no 328, 23 February 2007, p. 11. These recommendations come in response to the concerns of the regional authorities with reference to the sixteen strategic sites they identified (*La Libre Belgique*, 15 February 2007).

2. The Boréal tower (40 000 m²) will shortly be vacated, and the North Galaxy Towers (110 000 m²) in 2008-2009 when SPF Finances will return to its building in the former State Cité Administrative

3. Tele-working, encouraged among the Flemish public officials who occupy part of the Ellipse building, is leading to less intensive surface use (19 m² instead of 30 m² per officer) due to which the Flemish Community has declined to rent the 40% of the surface area remaining available (*Expertise*, no 311, 12 May 2006, p. 2 / no 329, 9 March 2007, p. 1).

4. *Expertise*, no 314, 23 June 2006, pp.1 and 2.

5. Peripheral districts with a stock of new offices in other European cities (Amsterdam) are also experiencing very high vacancy rates.

6. *Expertise*, no 310, 28 April 2006, p. 4.

7. These permits have not been taken into account in their entirety, although the former expired a few weeks ago, in order not to falsify the figures and the underlying movements recorded in the Report. They have been considered as amendments and their additional surface areas have been taken into account.

8. *Expertise*, no 316, 18 August 2006, p. 16. Whereas other «barometers» indicate the contrary... (*Le Soir*, *L'Immo* supplement, 9 November 2006, p. 5* / *Expertise*, no 330, 23 March 2007, p. 15).

9. With the exception of some municipalities.

10. *Le Soir*, 17-18 March 2007, p. 25.

11. This part is also known as Pole Star

12. *Expertise*, no 322, 24 November 2006, p. 2.

13. *Expertise*, no 327, 9 February 2007, p. 6 / no 328, 23 February 2007, p. 3.

14. *Expertise*, no 320, 27 October 2006, p. 6.

15. *Expertise*, no 317, 8 September 2006, p. 8.

16. *Expertise*, no 315, 14 July 2006, pp. 6 and 12 / no 324, 22 December 2006, pp. 7 and 8.

EDITEUR RESPONSABLE
Jacques VAN GRIMBERGEN
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

MISE EN PAGE
Mandragore

IMPRESSION
Paperland

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER
Jacques VAN GRIMBERGEN
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

VORMGEVING
Mandragore

DRUK
Paperland

RESPONSABLE EDITOR
Jacques VAN GRIMBERGEN
Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

LAY-OUT
Mandragore

PRINT
Paperland

RECHERCHES ET RÉALISATION

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

Lutgarde MASSIEN
T 02.204.23.18
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

ONDERZOEKEN EN REALISATIE

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning, Michel DE BEULE,
met de medewerking van 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

Lutgarde MASSIEN
T 02.204.23.18
lmassien@mbhg.irisnet.be

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

RESEARCHES AND REALISATION

Department of Land Use Planning
and Housing
Planning Service, Michel DE BEULE
with the collaboration of 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

Lutgarde MASSIEN
T 32.2.204.23.18
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

