

n°/nr. 39

# OBSERVATOIRE DES BUREAUX OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK

État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pipeline  
Approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux

Stand van zaken 2018, 2019 en 2020 / pipeline  
Impact van de sanitaire crisis op de kantoren

#### AUTEURS

perspective.brussels, Département Connaissance territoriale  
Sophie Coekelberghs  
Ralph Boswell

Avec la participation de Patrick Cassiman  
Sous la direction de Sarah De Boeck

Avec la collaboration de  
Urban.brussels (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine)

#### CARTOGRAPHIE

Réalisé avec Brussels Urbis ® ©  
Distribution et copyright CIRB ® ©

#### CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Pedro Correa  
Photo de couverture: Immeuble Quatuor, Quartier Nord

#### MISE EN PAGE

Kaligram sprl

#### TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par Elan Languages

#### ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général  
perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

#### POUR PLUS D'INFORMATION

observatoires@perspective.brussels

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.  
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

Dépôt légal: D/2021/14.054/16  
© Septembre 2021 perspective.brussels

#### AUTEURS

perspective.brussels, Departement Territoriale Kennis  
Sophie Coekelberghs  
Ralph Boswell

Met de medewerking van Patrick Cassiman  
Onder leiding van Sarah De Boeck

Met de medewerking van  
Urban.brussels (Brussel Stedenbouw en Erfgoed)

#### KAARTEN

Gerealiseerd met Brussel Urbis ® ©  
Verdeling en auteursrecht CIBG ® ©

#### FOTOCREDITS

Pedro Correa  
Foto op de omslag: gebouw Quatuor, Noordwijk

#### LAY-OUT

Kaligram bvba

#### VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door Elan Languages

#### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal  
perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

#### MEER INFORMATIE

overzichten@perspective.brussels

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie gegeven.  
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegelaten mits bronvermelding

Wettelijk depot: D/2021/14.054/16  
© September 2021 perspective.brussels

n°/nr. **39**

# **OBSERVATOIRE DES BUREAUX OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK**

État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pipeline  
Approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux

Stand van zaken 2018, 2019 en 2020 / pipeline  
Impact van de sanitaire crisis op de kantoren





# TABLE DES MATIÈRES

## INHOUDSTAFEL

Résumé	6	Samenvatting	6
Introduction	9	Inleiding	9
<b>1 ÉTAT DES LIEUX 2018, 2019, 2020 ET PIPELINE</b>	<b>11</b>	<b>1 TOESTAND 2018, 2019, 2020 EN PIPELINE</b>	<b>11</b>
1.1 Méthodologie	12	1.1 Methodologie	12
1.2 Le stock de bureaux	14	1.2 De kantoorvoorraad	14
1.3 La vacance	22	1.3 Leegstand	22
1.4 Le pipeline	28	1.4 Pipeline	28
1.5 De nouveaux espaces de coworking	37	1.5 Nieuwe coworkingruimten	37
1.6 Des projets de plus en plus complexes	39	1.6 Steeds complexere projecten	39
1.7 La conversion des bureaux	42	1.7 De reconversie van kantoren	42
<b>2 APPROCHE DES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES BUREAUX</b>	<b>55</b>	<b>2 IMPACT VAN DE SANITAIRE CRISIS OP DE KANTOREN</b>	<b>55</b>
Conclusion	64	Conclusie	64



# RÉSUMÉ

## SAMENVATTING

Le marché des bureaux connaît des évolutions importantes et semble être à la veille d'une reconfiguration majeure. Cette reconfiguration trouve son origine à la fois dans l'hybridation des lieux de travail, qui induit une évolution du rôle dévolu à l'immeuble de bureaux et dans la localisation de ces immeubles de bureaux au sein de la Région.

De manière évidente, la crise sanitaire a accéléré et amplifié des processus qui étaient déjà à l'œuvre. Le recours au télétravail a été massif et tout porte à croire que ce recours au travail à distance va se prolonger de manière structurelle, dans une proportion qui reste toutefois incertaine, induisant une diminution des besoins de superficies de bureaux. L'immeuble de bureaux sera davantage amené à abriter les tâches qui ne peuvent être effectuées à domicile ou dans des tiers-lieux.

D'autre part, la relocalisation des bureaux vers les quartiers centraux les mieux desservis en transports publics mais aussi en commodités urbaines se poursuit. Ces quartiers centraux, en particulier le Quartier Nord mais aussi le Centre (Pentagone), sont en outre au cœur de stratégies urbaines qui visent à y réintroduire significativement la fonction résidentielle, dans un contexte économique où le logement continue à être une fonction forte par rapport aux bureaux. Le tout se déploie au bénéfice de la mixité logements / bureaux qui a longtemps fait défaut dans ces quartiers.

Ces évolutions soulèvent des interrogations par rapport aux nouvelles surfaces de bureaux qui arriveront prochainement sur le marché (des permis ont été octroyés à ce jour pour une surface totale de 415.202 m<sup>2</sup>) et surtout sur la capacité du marché à les absorber, compte tenu des caractéristiques du marché bruxellois. Il s'agit en effet essentiellement d'un marché de remplacement, qui voit de grands acteurs publics et privés déménager vers les immeubles les plus récents et les plus sûrs (y compris sur le plan sanitaire), tout en diminuant leurs besoins en superficies.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent par exemple les annonces de la Commission Européenne ou de la Régie des Bâtiments, qui vont repenser leur hébergement à la baisse et libérer des surfaces de bureaux sur le marché. De manière globale, la Banque Nationale de Belgique table ainsi sur une réduction de 22 % de la superficie de bureaux dans les cinq ans, conséquence directe de la crise sanitaire.

Une partie importante de ces immeubles libérés, sauf peut-être ceux qui sont dans les meilleures localisations pour des bureaux, est amenée à être transformée ou reconstruite en logements. C'est d'ailleurs une évolution que nous connaissons déjà depuis plusieurs années. Ainsi, 20 % des logements

De kantoormarkt maakt een enorme omwenteling door en lijkt op de drempel te staan van een grootschalige herstructurering. Die herstructurering is zowel toe te schrijven aan het meer hybride karakter van de werkplekken, waardoor kantoorgebouwen een andere rol toebedeeld krijgen, als aan de ligging van deze kantoorgebouwen binnen het gewest. We constateren daarbij dat de gezondheidscrisis verschillende processen, die reeds aan de gang waren, versterkt.

Eenzijds wijst alles erop dat we in de toekomst kunnen spreken van structureel thuiswerken waardoor de behoefte aan kantooroppervlakte verder zal dalen. In welke mate die daling zal doorzetten, is momenteel nog niet duidelijk. Het kantoorgebouw zal eerder voorbehouden worden voor taken die niet van thuis uit of op een externe locatie uitgevoerd kunnen worden.

Anderzijds verhuizen steeds meer bedrijven hun kantoren naar de centrale wijken van het Brussels gewest. Deze wijken zijn beter bereikbaar met het openbaar vervoer en hebben betere stedelijke voorzieningen. Voor deze centrale wijken, en dan vooral voor de Noordwijk en het Centrum (Vijfhoek), worden strategische stadsplannen uitgewerkt om de residentiële functie te versterken in een economische context waarin huisvesting een sterke functie blijft ten opzichte van kantoren. Dit alles moet de mix tussen woningen en kantoren ten goede komen.

De bovengenoemde ontwikkelingen roepen vragen op over de nieuwe kantooroppervlakte die binnenkort op de markt komt (voorlopig werden er vergunningen uitgereikt voor een totale oppervlakte van 415.202 m<sup>2</sup>) en vooral over het vermogen van de markt om beschikbare ruimte te absorberen. De Brusselse kantoormarkt is namelijk voornamelijk een vervangingsmarkt: grote openbare en private spelers verhuizen naar nieuwere, veiligere en meer gezonde gebouwen en nemen in die gebouwen een kleinere oppervlakte in.

Grote spelers op de kantoormarkt, zoals bijvoorbeeld de Europese Commissie of de Regie der Gebouwen, maakten bekend dat ze de bezetting van hun gebouwen willen verkleinen. Hierdoor komt er kantoorruimte vrij. In het algemeen gaat de Nationale Bank van België uit van een daling met 22% van de kantooroppervlakte in de komende vijf jaar als een rechtstreeks gevolg van de gezondheidscrisis.

Een groot deel van deze leegstaande gebouwen, behalve misschien de kantoren op toplocaties, wordt verbouwd of omgevormd tot woningen. Reconvertie van kantoren naar woningen is een trend die we al enkele jaren vaststellen. Zo is 20% van de nieuwe woningen in 2018 en in 2019 het resultaat van de

produits en 2018 et en 2019 sont issus de la conversion d'immeubles de bureaux. Il est heureux que ces immeubles trouvent une nouvelle affectation résidentielle, ce qui permet de réguler le taux de vacance, particulièrement dans les quartiers décentralisés tels que Colonel Bourg, Marcel Thiry ou encore les Pléiades, dont les immeubles de bureaux inadaptés à la demande actuelle et mal situés disparaissent les uns après les autres. La désaffectation de ces localisations est un des éléments qui participent au renforcement de la localisation centrale des bureaux évoqué plus haut.

Le taux de vacance des espaces bruxellois de bureaux atteint 7,7 % au 31/03/2021, sur un stock de 12.701.973 m<sup>2</sup>. 61 % des surfaces vacantes sont logées dans des immeubles de plus de 15 ans. Certains acteurs immobiliers pensent que ce taux de vacance est en réalité sous-estimé en raison de la vacance grise, soit des espaces de bureaux sous-occupés ou inutilisés suite à la pandémie.

Le stock de bureaux a enregistré une croissance nette de 32.810 m<sup>2</sup> par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais celui-ci cache de profondes disparités : une augmentation conséquente de 116.598 m<sup>2</sup> dans le Central Business District (CBD) et, parallèlement, une diminution de 83.788 m<sup>2</sup> dans les quartiers décentralisés.

C'est le Quartier Nord qui enregistre la plus forte augmentation de superficies (+ 6 %), alors même que les tours WTC I et II ont été démolies et que les surfaces de bureaux les remplaçant ne seront comptabilisées que lorsqu'elles seront effectivement terminées. Le Quatuor, l'IRIS Tower, la Gare Maritime (Tour & Taxis) et la première des deux tours Moebius renforcent significativement l'offre du Quartier Nord et participent à ce titre au recentrage (et à la densification) de l'offre en bureaux. L'évolution du Quartier Nord, dont le taux de vacance est de 9 %, devra être suivie attentivement à l'avenir pour analyser l'occupation effective de ces nouvelles surfaces mais aussi de celles annoncées, sachant que de grands acteurs du marché (la Vlaamse Gemeenschap, la Région de Bruxelles-Capitale, Proximus) ont dès à présent arrêté leurs choix de localisation et n'interviendront plus à cet égard comme occupants potentiels de bureaux.

L'ensemble de ces évolutions appelle à une large réflexion sur la question de la reconversion des immeubles de bureaux. Cette réflexion doit s'intégrer dans une vision plus large sur la ville, qui prend en compte non seulement les nouveaux modes de vie (lieux de résidence, lieux de travail, réorganisation des déplacements quotidiens...) mais aussi les bouleversements sociaux induits dans les métiers annexes aux bureaux (secteurs du nettoyage, catering, horeca, stationnement, etc.).

reconversion van kantoorgebouwen. Vooral in de niet centraal gelegen wijken, zoals Kolonel Bourg, Marcel Thiry of Plejaden, liggen slecht gelegen kantoorgebouwen die niet afgestemd zijn op de huidige vraag. Veel van deze gebouwen krijgen een nieuwe residentiële bestemming waardoor de leegstand binnen de perken blijft. Dat deze locaties slecht in de markt liggen, draagt ertoe bij dat kantoren steeds vaker verhuizen naar een meer centrale locatie.

Het leegstandspercentage bij de Brusselse kantoorruimtes bedroeg 7,7% op 31 maart 2021, op een totale kantooroppervlakte van 12.701.973 m<sup>2</sup>. 61% van de leegstaande ruimtes is ondergebracht in gebouwen van meer dan vijftien jaar oud. Enkele vastgoedspelers zijn van mening dat dit leegstandspercentage in werkelijkheid te laag geschat wordt vanwege de 'grijze' leegstand. Het gaat dan om kantoorruimtes die onderbezet of ongebruikt zijn als gevolg van de pandemie.

De totale kantooroppervlakte kende een netto stijging van 32.810 m<sup>2</sup> in vergelijking met 1 januari 2019. Achter dat cijfer gaan echter grote verschillen schuil: een aanzienlijke stijging met 116.598 m<sup>2</sup> in de centrale wijken of het Central Business District (CBD), maar tegelijkertijd een daling met 83.788 m<sup>2</sup> in de niet centraal gelegen wijken.

In de Noordwijk zien we de sterkste stijging (+6% aan kantooroppervlakte). Dit is opmerkelijk omdat de WTC I- en II-torens werden afgebroken en de kantoorruimte die in de plaats komt pas wordt meegeteld in de cijfers van zodra die helemaal is afgewerkt. De Quatuor, de IRIS Tower, Gare Maritime (Tour & Taxis) en de eerste van de twee Moebius-torens zullen het aanbod in de Noordwijk aanzienlijk uitbreiden en zo bijdragen aan de heroriëntering (en de concentratie) van het aanbod aan kantoorruimte. De ontwikkelingen in de Noordwijk, waar het leegstandspercentage op 9% ligt, moeten in de toekomst nauwgezet worden opgevolgd om de effectieve bezetting van deze nieuwe oppervlaktes te bestuderen, maar ook van de aangekondigde oppervlaktes. De grote spelers op de markt (de Vlaamse Gemeenschap, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Proximus) hebben hun locatie namelijk al gekozen en staan dan ook niet langer op de lijst van potentiële gebruikers van de kantoren.

Deze ontwikkelingen vragen om een grootschalige denkoefening over de omvorming van de kantoorgebouwen. Deze denkoefening moet passen in een ruimere stadsvisie die niet enkel rekening houdt met de nieuwe leefwijzen (woonplaats, werkplek, verandering van de dagelijkse verplaatsingen...), maar ook met de sociale omwentelingen die dit nieuwe fenomeen zal teweegbrengen in de sectoren die afhangen van de kantoren (schoonmaak, catering, horeca, parking, etc.).

## SUMMARY

The office market is undergoing significant changes and seems to be on the brink of a major reconfiguration. This reconfiguration stems from the hybridisation of workplaces, and the location of these office buildings within the region.

The health crisis has accelerated and amplified processes that were already in motion. There has been a massive move towards remote working. Although the extent of the shift is still unclear, it leads to a structural decline in the need for office space. Office buildings will be used more for tasks that cannot be performed at home or in third places.

Furthermore, offices continue to relocate towards the central neighbourhoods best served by public transport and well equipped with urban amenities. These central neighbourhoods, in particular, Quartier Nord and Centre (Pentagone), are the objective of urban strategies making them more residential again. The result is a mixed neighbourhood with residential and office units, which has long been lacking in these neighbourhoods.

These developments raise questions about the new office spaces that will soon arrive on the market (to date, permits have been granted for a total of 415,202 m<sup>2</sup> of office space) and, especially, the market's capacity to absorb them. The Brussels market is essentially a 'replacement market': major public and private stakeholders are relocating to buildings that are more recent and safer (including in terms of health) while reducing their need for space.

Big players on the office market, such as the European Commission and the Régie des Bâtiments (the Belgian state's public buildings management body), communicated their plans in the media to diminish their office space. Overall, the National Bank of Belgium forecasts a 22% reduction in office space within five years, due to the health crisis.

A significant proportion of these buildings (apart, perhaps, from those in the best locations for offices) will be converted or rebuilt into housing units. This reconversion trend pursues for several years. Twenty percent of housing units produced in 2018 and 2019 came from office building conversions. Particularly in non-central neighbourhoods such as Colonel Bourg, Marcel Thiry, or Les Pléiades, whose office buildings do not respond to the current demand of urban services and accessible location, reconversion to housing prevents a stark increase of the vacancy rates. The loss of interest in these locations is driving the trend for offices towards more central areas.

The vacancy rate for office space in Brussels was 7.7% on 31 March 2021, for a total floor space of 12,701,973 m<sup>2</sup>. Sixty-one percent of the vacancy is in buildings that are more than 15 years old. Some players in the real estate sector believe that this vacancy rate is underestimated because of 'hidden vacancies' or offices that are under-occupied or unused following the pandemic.

Total office floor space increased by 32,810 m<sup>2</sup> compared with 1 January 2019, but this masks deep disparities: a significant increase of 116,598 m<sup>2</sup> in the Central Business District (CBD) and, in parallel, an 83,788 m<sup>2</sup> reduction in less central neighbourhoods.

The Quartier Nord neighbourhood registered the highest rise in floor space (+6%), even with the WTC I and II towers demolished and the office space replacing them will only be counted once they are finished. The Quatuor, the IRIS Tower, the Gare Maritime (Tour & Taxis), and the first of the two Moebius towers have significantly added to the Quartier Nord offer and, as such, are contributing to office space becoming more central (and denser). New developments in Quartier Nord, whose vacancy rate is 9%, must be monitored closely in the future to analyse the effective rates of occupancy. Bearing in mind that key players in the office market (the Flemish Region, the Brussels-Capital Region, Proximus) made their choices regarding locations and will therefore not intervene as potential office space occupants.

All of these changes call for careful consideration to the question of reconverting office buildings. Reconversion asks for an urban vision integrating the new ways of living (residential spaces, working spaces, reorganisation of everyday travel, etc.) and the social shifts brought about in sectors related to offices (cleaning, catering, hospitality, parking, etc.).



# INTRODUCTION

## INLEIDING

Ce numéro de l'Observatoire des bureaux s'inscrit dans un cadre plus que troublé par la situation sanitaire mondiale et par les conséquences multiples engendrées par la pandémie. Nos modes de vie et de travail ont été profondément bousculés, quand ils n'ont pas été remis en question. C'est particulièrement le cas pour le travail qui peut être exercé dans des espaces de bureaux, quand on voit la facilité un peu déconcertante avec laquelle le télétravail s'est généralisé et répandu, avec plus ou moins de satisfaction, dans la vie quotidienne des travailleurs qui ont eu la possibilité d'exercer leur activité en limitant les risques sanitaires.

Ce 39<sup>e</sup> numéro de l'Observatoire des bureaux analyse l'évolution des espaces de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale selon une méthodologie développée depuis plusieurs années: le stock de bureaux, son évolution, sa répartition par quartier, les conversions, la vacance, le pipeline des projets identifiés... Il repose sur l'examen des permis d'urbanisme délivrés en 2018, 2019 et 2020 mais aussi sur des vérifications sur le terrain.

Perspective.brussels étant également pilote du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), plusieurs de ces thèmes sont abordés à l'aune des zones d'affectation définies par le PRAS, particulièrement en matière de conversion de bureaux.

Le second volet de cette publication tente d'appréhender les effets de la crise sanitaire sur les bureaux. Le sujet est vaste et ses contours encore flous puisque la crise n'est pas terminée et surtout parce que les conséquences ne sont pas encore totalement identifiées ni entièrement mesurables et mesurées. Il n'en reste pas moins possible d'épingler des tendances probables au regard des évolutions observées ces derniers mois.

Deze uitgave van het Overzicht van het kantorenpark vindt plaats tegen de achtergrond van een meer dan ontwrichtende, wereldwijde gezondheids crisis en de ingrijpende gevolgen van de Covid-19 pandemie. Onze manier van leven en werken werd grondig verstoord of toch op zijn minst serieus op de proef gesteld. Dit geldt vooral voor werk dat in kantoorruimte wordt verricht. We merken een zeker gemak waarmee telewerken ingang heeft gevonden in het dagelijks leven van werknemers, die zo de kans kregen hun werk te blijven doen terwijl ze risico's voor hun gezondheid beperkten.

Deze 39<sup>ste</sup> editie van het Overzicht van het kantorenpark analyseert de evolutie van de kantoorruimte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens een methodologie die al verschillende jaren wordt ontwikkeld, namelijk het in kaart brengen van de kantoorvoorraad, de evolutie ervan, de verdeling per wijk, de reconversies, de leegstand, de pipeline van projecten enz. Deze methodologie is gebaseerd op het onderzoek van de in 2018, 2019 en 2020 afgeleverde bouwvergunningen, en op controles ter plaatse.

Aangezien perspective.brussels ook toezicht houdt op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), worden verschillende van deze thema's behandeld in het licht van de door het GBP bepaalde bestemmingsgebieden. De focus hiervan ligt bij de reconversie van kantoren.

In het tweede deel van deze publicatie proberen we inzicht te krijgen in de gevolgen van de coronacrisis voor de kantoren. Het onderwerp is omvangrijk en de contouren ervan zijn nog onduidelijk omdat de crisis nog niet voorbij is en vooral omdat de gevolgen nog niet volledig meetbaar of gemeten zijn. Toch kunnen we, gezien de ontwikkelingen van de afgelopen maanden, enkele tendensen bepalen.





## 1.1 MÉTHODOLOGIE : EXPLOITATION DES DONNÉES ISSUES DES PERMIS D'URBANISME

### 1.1 METHODOLOGIE: GEBRUIK VAN GEGEVENS UIT BOUWVERGUNNINGEN

L'Observatoire des bureaux repose principalement sur l'exploitation des données issues des permis d'urbanisme, au travers de la plateforme régionale NOVA<sup>1</sup>. Cette plateforme régionale sert d'outil de gestion administrative des demandes de permis d'urbanisme. Elle est alimentée à la fois par la Région et par les communes, chacune d'entre elles étant compétente pour la délivrance des permis, dans le cadre fixé par le CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire). Au-delà de la gestion des différentes étapes administratives jalonnant la délivrance d'un permis, NOVA permet aussi l'encodage des données statistiques, dont les superficies planchers autorisées<sup>2</sup> qui alimentent cet observatoire, moyennant diverses vérifications.

Chaque année, ces superficies planchers sont en effet vérifiées, rectifiées le cas échéant et encodées dans la banque de données spécifique de l'Observatoire des bureaux.

Les permis d'urbanisme sont des autorisations de construire, de rénover ou de démolir. Il est dès lors indispensable de constater sur le terrain si les travaux sont oui ou non mis en œuvre. Un enquêteur de perspective.brussels vérifie systématiquement in-situ tous les permis encodés dans le cadre de cet observatoire. Le seuil minimal de prise en compte des permis d'urbanisme a été fixé à 300 m<sup>2</sup> en plus ou en moins de superficie plancher de bureaux.

Het Overzicht van het kantorenpark steunt hoofdzakelijk op het gebruik van gegevens uit bouwvergunningen via het gewestelijk platform NOVA<sup>1</sup>. Dit platform dient als administratief beheersinstrument voor aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen. Het platform wordt gevoed door zowel het Gewest als de 19 Brusselse gemeenten, die elk bevoegd zijn voor de afgifte van de vergunningen, binnen het door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) vastgestelde kader. Naast het beheer van de verschillende administratieve stappen in de afgifte van een vergunning, kunnen in NOVA ook statistische gegevens worden ingevoerd, waaronder de toegestane vloeroppervlakten<sup>2</sup> die in dit overzicht zijn opgenomen, via diverse controles.

Elk jaar worden deze vloeroppervlakten immers gecontroleerd, zo nodig gecorrigeerd en ingevoerd in de specifieke database van het Overzicht van het kantorenpark.

De bouwvergunningen zijn juridische toestemmingen om te bouwen, te renoveren of te slopen. Het is dus van essentieel belang om ter plaatse na te gaan of de werken al dan niet worden uitgevoerd. Een onderzoeker van perspective.brussels controleert systematisch en ter plaatse alle vergunningen die in het kader van dit overzicht zijn ingegeven. De minimumdrempel voor het in aanmerking nemen van een bouwvergunning is vastgesteld op 300 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak.

1 <https://cirb.brussels/fr/nos-solutions/business-solutions/nova-1>

2 Il s'agit des superficies planchers telles que définies par le PRAS, soit « la 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 parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs ». <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras/prescriptions/l.-glossaire-des-principaux-termes-utilises-dans-les-prescriptions-urbanistiques>

1 [https://cibg.brussels/nl/onze-oplossingen/business-solutions/nova-1?set\\_language=nl](https://cibg.brussels/nl/onze-oplossingen/business-solutions/nova-1?set_language=nl)

2 Het gaat om vloeroppervlakten zoals bepaald door het GBP, namelijk 'de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.' [https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp/voorschriften-1/l.-verklaring-van-de-voornaamste-in-de-stedenbouwkundige-voorschriften-gebruikte-termen?set\\_language=nl](https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp/voorschriften-1/l.-verklaring-van-de-voornaamste-in-de-stedenbouwkundige-voorschriften-gebruikte-termen?set_language=nl)

On vient de le voir, la méthodologie se base principalement sur les permis. Cela revient à dire que les travaux ne nécessitant pas de permis échappent à l'Observatoire. Cela empêche en particulier d'avoir une vue globale sur les travaux d'entretien et de maintenance des immeubles dans le cadre d'une gestion « prudente et raisonnable », qui ont bien sûr une influence sur la qualité du stock de bureaux et son adéquation aux besoins des occupants. Autre inconvénient, les éventuels agencements intérieurs réalisés dans le cadre d'aménagements d'espaces de coworking passent à travers les mailles du filet et compliquent la quantification exhaustive de cette forme spécifique d'espace de bureau, qui fait particulièrement l'actualité ces derniers mois.

Complémentairement aux permis d'urbanisme et à la vérification sur le terrain, la méthodologie repose également sur l'exploitation de la presse spécialisée, permettant de développer une approche davantage qualitative et plus dynamique. Elle permet en effet une meilleure interprétation des chiffres car elle identifie les acteurs (développeurs, investisseurs, occupants...) du marché immobilier en Région de Bruxelles-Capitale.

Vermits de methodologie voornamelijk gebaseerd is op vergunningen, ontsnappen werken waarvoor geen vergunning vereist is aan het Overzicht. Hierdoor moeten de gegevens genuanceerd worden. Enerzijds belet het ontbreken van deze gegevens om een globaal beeld van de onderhoudswerken aan de gebouwen in het kader van een 'voorzichtig en redelijk' beheer te vormen. Deze werken hebben uiteraard een invloed op de kwaliteit van de voorraad kantoren en hun afstemming op de behoeften van de gebruikers. Anderzijds glippen eventuele inrichtingen van coworkingruimten door de mazen van het net. Het ontbreken van deze gegevens maakt het moeilijk om deze specifieke vorm van kantoorruimte, die de laatste maanden heel actueel is, volledig te kwantificeren.

De methodologie steunt niet alleen op de bouwvergunningen en de controle ter plaatse, maar ook op een literatuuronderzoek van de vakpers m.b.t. vastgoedontwikkelingen, waardoor een meer kwalitatieve en dynamische benadering mogelijk wordt. Ze maakt een betere interpretatie van de cijfers mogelijk omdat ze de actoren (projectontwikkelaars, investeerders, gebruikers enz.) op de vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kaart brengt.



## 1.2 LE STOCK DE BUREAUX

### 1.2 DE KANTOORVOORRAAD

Au 31/03/2021, le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale était de 12.701.973 m<sup>2</sup>, soit 32.810 m<sup>2</sup> en plus depuis le 01/02/2019 (cf. le numéro précédent de l'Observatoire, paru en juin 2019). L'évolution du stock depuis 2007 est illustrée par le graphique 1.

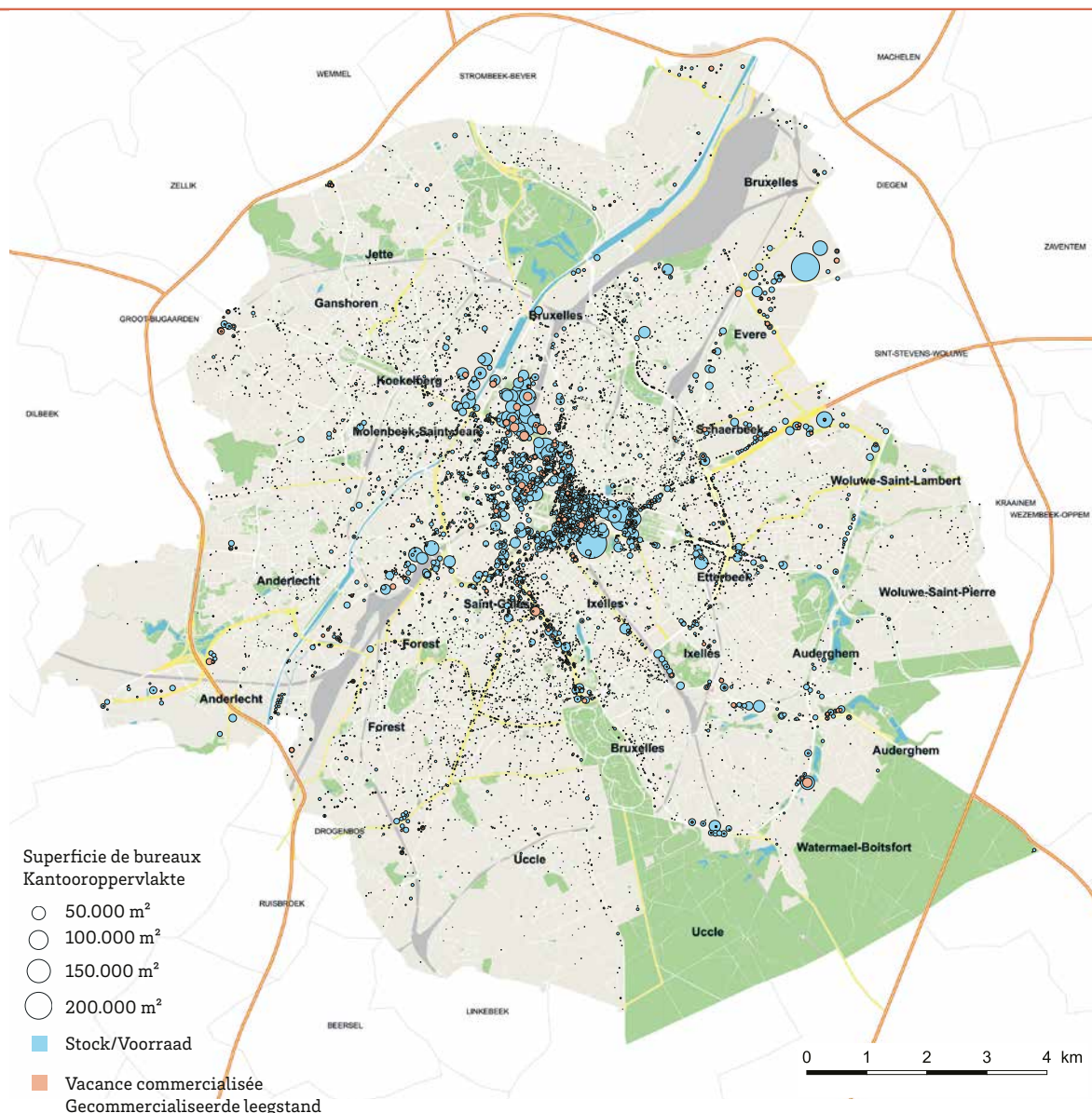
La localisation du stock et de la vacance commercialisée est illustrée par les cartes 1 et 2.

Op 31/03/2021 bedroeg de kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12.701.973 m<sup>2</sup>. Dat is 32.810 m<sup>2</sup> meer dan op 01/02/2019 (zie de vorige editie van het Overzicht, verschenen in juni 2019). De evolutie van de voorraad sinds 2007 wordt geïllustreerd in grafiek 1.

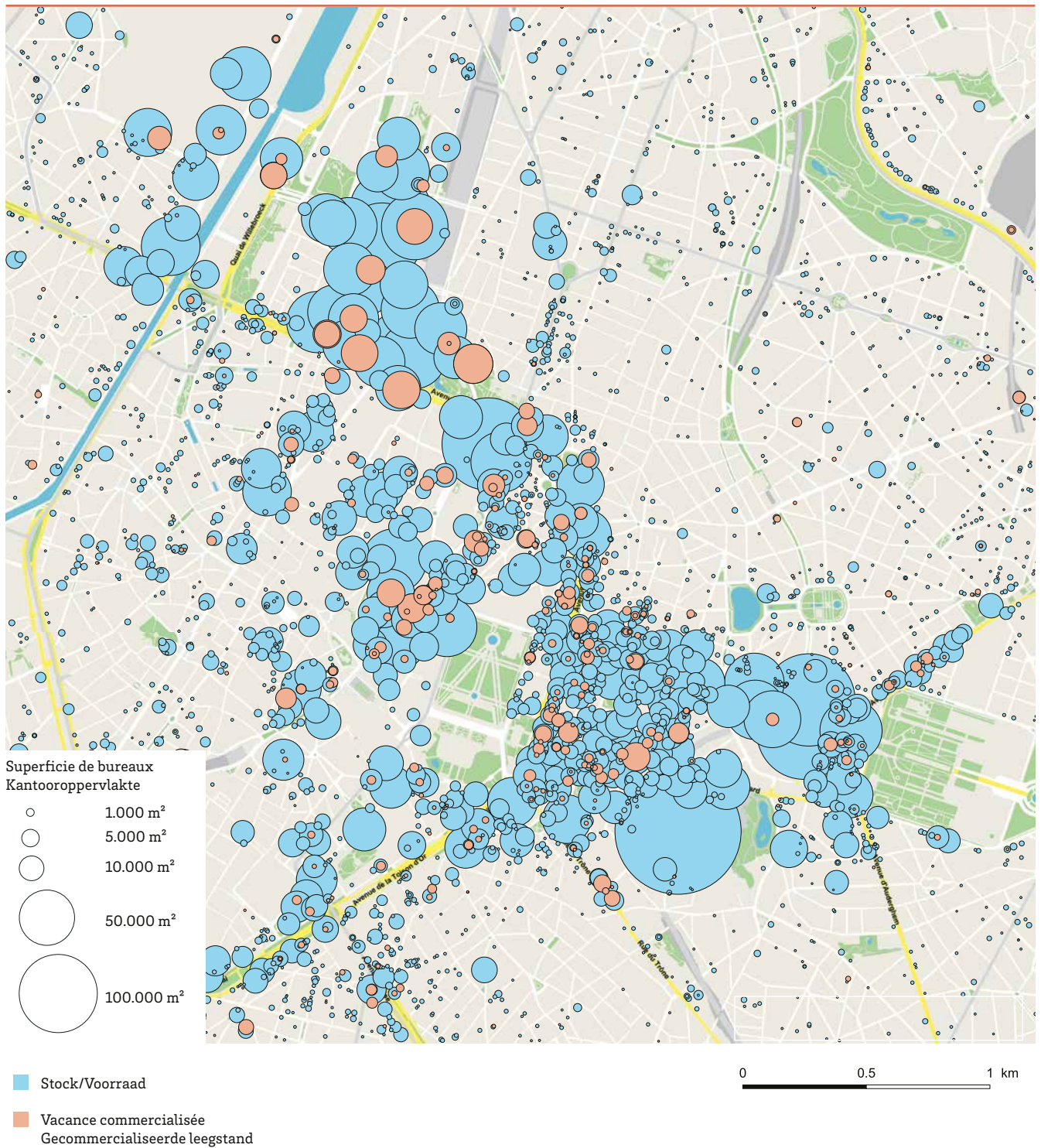
De locatie van de voorraad en de gecommmercialiseerde leegstand wordt geïllustreerd door kaarten 1 en 2.

**CARTE 1** Stock et vacance commercialisée (Situation au 31/03/2021)

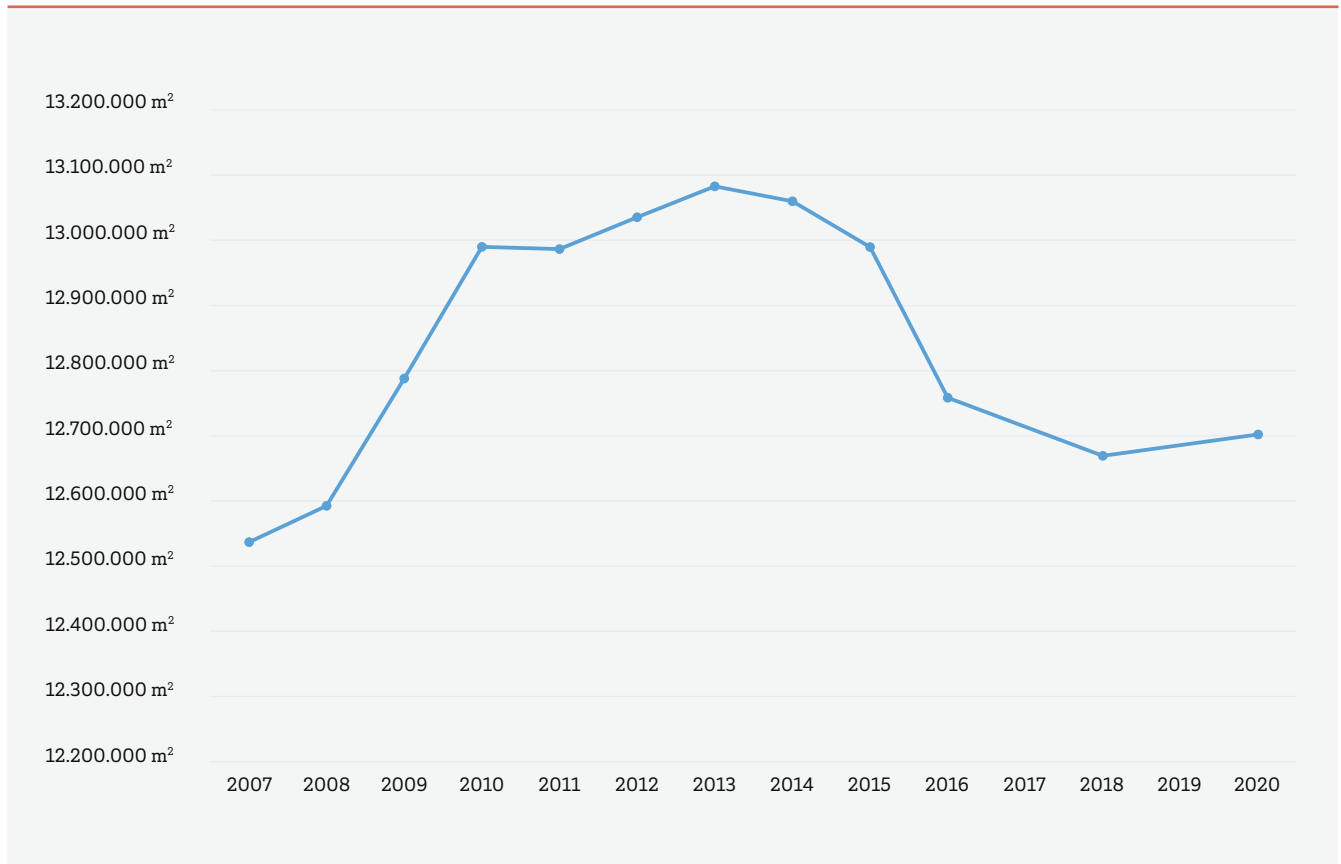
**KAART 1** Voorraad en gecommmercialiseerde leegstand (Situatie op 31/03/2021)



**CARTE 2** Stock et vacance commercialisée (Quartier Nord-Centre-Quartier Européen) (Situation au 31/03/2021)  
**KAART 2** Voorraad en gecommmercialiseerde leegstand (Noordwijk-Centrum-Europese wijk) (Situatie op 31/03/2021)



**GRAPHIQUE 1** Évolution du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale  
**GRAFIEK 1** Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Deux principes guident le calcul du stock de bureaux :

- › Toute nouvelle surface de bureaux achevée, dont l'achèvement a été constaté via un contrôle sur le terrain, entre dans le stock de bureaux. Sont concernées les nouvelles constructions mais aussi les éventuelles superficies ajoutées lors de la rénovation d'immeubles existants.
- › Une surface totalement démolie, en cours de démolition ou encore affectée à un autre usage (par conversion) sort du stock dès lors que les travaux de démolition ou de conversion sont largement entamés, ici aussi après constat sur le terrain. Les superficies supprimées lors de rénovations de bureaux existants sortent également du stock (par exemple la création d'une terrasse au dernier étage au détriment d'espaces de bureaux).

Dans le cas, de plus en plus fréquent, d'une démolition suivie d'une reconstruction de bureaux, l'immeuble sort du stock lorsque sa démolition est suffisamment avancée pour qu'un retour en arrière (donc une réoccupation telle quelle de l'immeuble) ne soit pas possible. La nouvelle construction n'entrera à nouveau dans le stock que lorsqu'elle sera achevée, après deux, trois, voire quatre ans. Par exemple, ce numéro de l'Observatoire enregistre la démolition des tours WTC I et II, dans le Quartier Nord. Le projet ZIN, amené à les remplacer, ne sera comptabilisé qu'une fois les travaux

Bij de berekening van de kantoorvoorraad worden twee beginselen gehanteerd:

- › Elke nieuwe, voltooide kantoorruimte, waarvan de oplevering ter plaatse werd gecontroleerd, wordt opgenomen in de kantoorvoorraad. Dit geldt zowel voor nieuwe gebouwen als voor eventuele ruimtes die tijdens de renovatie van bestaande gebouwen worden toegevoegd.
- › Een ruimte die volledig is gesloopt, waarvan de sloop aan de gang is of die een andere bestemming heeft gekregen (via reconversie), wordt uit de voorraad verwijderd zodra de sloop- of verbouwwerken goed en wel zijn gestart, en ook hier na een vaststelling ter plaatse. Oppervlakten die verdwijnen bij renovaties van bestaande kantoren worden ook uit de voorraad gehaald (bijv. de aanleg van een terras op de bovenste verdieping ten koste van kantoorruimte).

In het steeds vaker voorkomende geval van sloop gevolgd door een heropbouw van kantoren, wordt het gebouw uit de voorraad gehaald wanneer de sloop ervan zo ver gevorderd is dat een terugkeer (d.w.z. het opnieuw in gebruik nemen van het gebouw zoals het was) niet mogelijk is. De nieuwbouw zal pas weer aan de voorraad worden toegevoegd wanneer deze is voltooid, na twee, drie of zelfs vier jaar. In deze editie van het Overzicht is bijvoorbeeld de sloop van WTC-torens I en II in de Noordwijk opgenomen. Het ZIN-pro-



terminés, probablement en 2024. Inversement, ce numéro enregistre aussi l'arrivée sur le marché des 62.000 m<sup>2</sup> de l'ensemble Quatuor, en lieu et place de l'ancien immeuble Boudewijn, démoli en 2018.

À la lecture des exemples précités (les tours WTC I et II qui sortent du stock tandis que le Quatuor le (ré)intègre), on se rend compte que le solde positif total de 32.810 m<sup>2</sup> cache en réalité des situations très contrastées. Ce solde n'est donc pas si anodin que cela, et encore moins quand on le replace dans la série statistique des dernières années illustrée par le graphique 1.

La mise à jour du solde est aussi l'occasion d'apporter des corrections à la banque de données existante. Il s'agit notamment :

- › de rectifications d'erreurs matérielles ;
- › d'adaptations suite à un passage fortuit sur le terrain, qui concernent des immeubles soit n'ayant pas fait l'objet de permis d'urbanisme soit dont les permis d'urbanisme ne sont pas encodés correctement dans NOVA.

Les mouvements les plus significatifs qui contribuent à ce solde positif sont expliqués ci-dessous.

## Augmentation du stock : principaux faits

Les projets principaux qui ont contribué à alimenter le stock sont les suivants :

- › Le Quatuor, cité plus haut, un ensemble de 62.000 m<sup>2</sup> reconstruit à l'emplacement d'un des immeubles occupés par la Vlaamse Gemeenschap, boulevard Baudouin, qui datait de 1990 et comptait 42.500 m<sup>2</sup> de bureaux.
- › L'IRIS Tower, qui abrite désormais l'administration régionale bruxelloise, place Saint-Lazare. Il s'agit là d'une nouvelle construction de 44.700 m<sup>2</sup>. Le premier permis pour cet immeuble remonte à 2010, ce qui est révélateur du temps que peut prendre la réalisation effective d'un projet. L'immeuble actuel remplace un immeuble mixte qui comportait du logement, des bureaux et une station-service. L'administration régionale a quitté les bureaux qu'elle occupait au CCN (Gare du Nord) et boulevard du Jardin Botanique (immeuble City Centre).
- › La Gare Maritime, rue Picard, 37.800 m<sup>2</sup> qui contribuent à la réaffectation de ces halles autrefois à l'abandon et qui font partie du vaste projet de réhabilitation du site de Tour & Taxis. Le permis porte pour moitié sur des bureaux et pour l'autre moitié sur des activités de production de biens immatériels, telles que définies par le PRAS. Ces dernières sont aussi comptabilisées dans l'Observatoire des bureaux, étant donné qu'elles se déroulent dans des immeubles de type « immeubles de bureaux » et qu'en outre elles sont commercialisées à titre de bureaux.

ject, dat die torens zal vervangen, wordt pas opgenomen zodra de werkzaamheden zijn voltooid. Dat is waarschijnlijk in 2024. Omgekeerd bevat deze editie ook het 62.000 m<sup>2</sup> grote Quatuor-complex, dat het voormalige, in 2018 gesloopte Boudewijngebouw vervangt.

Bij het lezen van de bovenstaande voorbeelden (WTC-torens I en II die uit de voorraad verdwijnen terwijl Quatuor er (weer) in komt), wordt duidelijk dat achter het totale positieve saldo van 32.810 m<sup>2</sup> in werkelijkheid zeer contrasterende situaties schuilgaan. Dit saldo is dus niet zo onbeduidend als het lijkt, zeker wanneer het wordt geplaatst in de statistische reeks van de laatste jaren die in grafiek 1 wordt geïllustreerd.

De update van het saldo is ook een mooie kans om de bestaande database te corrigeren. Het gaat om:

- › rechtzettingen van materiële fouten;
- › aanpassingen naar aanleiding van een toevallig bezoek ter plaatse aan gebouwen waarvoor geen bouwvergunning werd afgeleverd of waarvan de bouwvergunning niet correct in NOVA is ingevoerd.

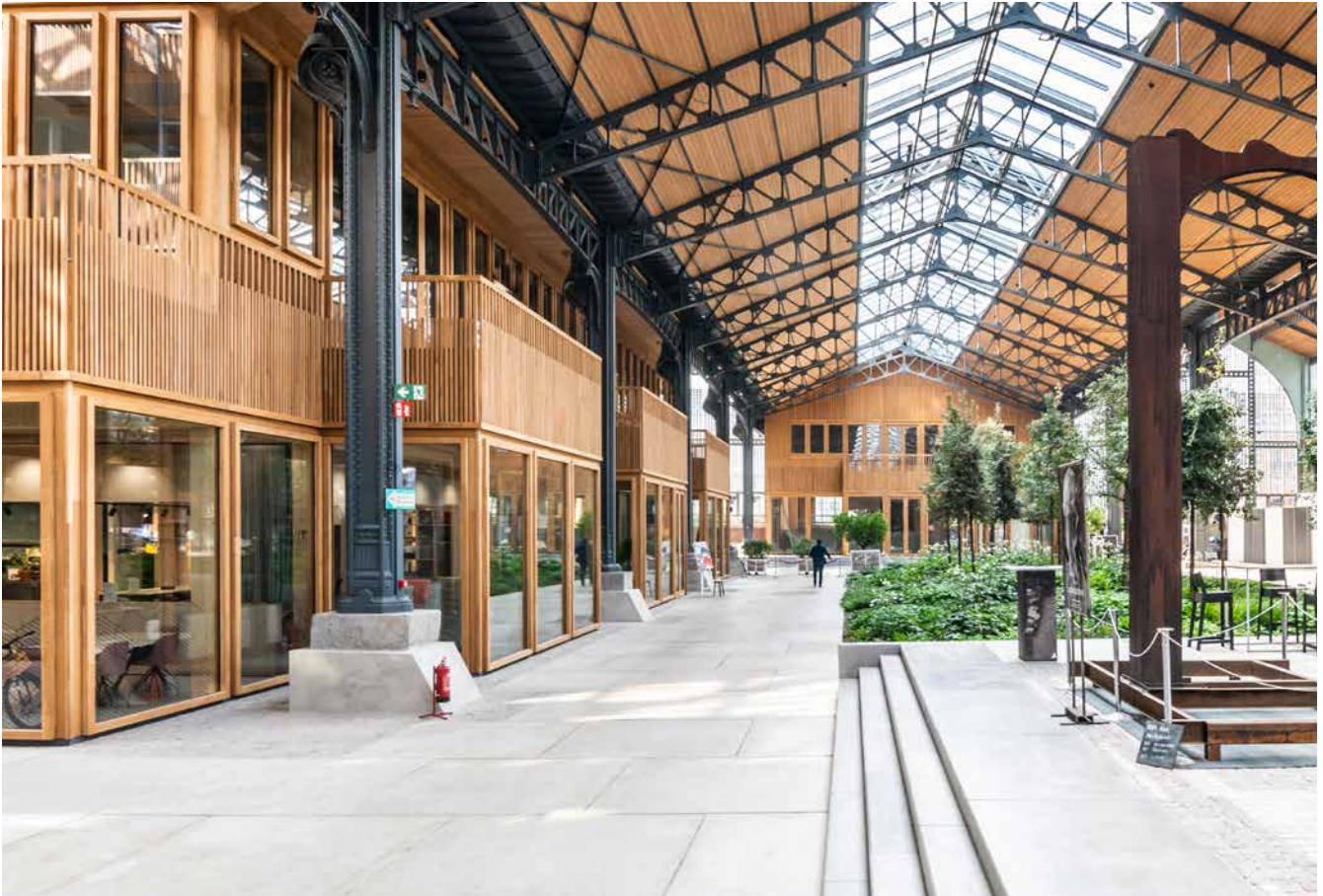
De belangrijkste bewegingen die tot dit positieve saldo hebben bijgedragen, worden hierna toegelicht.

## Toename van de voorraad: belangrijkste feiten

De belangrijkste projecten die tot de voorraad hebben bijgedragen zijn:

- › Het eerdergenoemde Quatuor, een complex van 62.000 m<sup>2</sup> dat werd gebouwd op de plaats van een van de gebouwen van de Vlaamse Gemeenschap aan de Boudewijnlaan, dat dateert uit 1990 en 42.500 m<sup>2</sup> aan kantoren omvatte.
- › De IRIS Tower, waarin nu de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is ondergebracht, aan het Sint-Lazarusplein. Het gaat hier om een nieuwbouw van 44.700 m<sup>2</sup>. De eerste vergunning voor dit gebouw werd afgeleverd in 2010. Dit geeft aan hoelang het kan duren voor een project effectief wordt voltooid. Het huidige gebouw vervangt een gebouw voor gemengd gebruik dat woningen, kantoren en een benzinstation onderbracht. De gewestelijke overheidsdienst verliet haar kantoren in het CCN (Noordstation) en de Kruidtuinlaan (gebouw City Centre).

Gare Maritime, Picardstraat, 37.800 m<sup>2</sup>, dat kadert in de herbestemming van deze voorheen verwaarloosde hallen en dat deel uitmaakt van het omvangrijke renovatieproject op de site van Tour & Taxis. De vergunning betreft voor de helft kantoorruimte en voor de andere helft activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, zoals bepaald in het GBP. Die laatste zijn ook opgenomen in het Overzicht van het kantorenpark, omdat ze plaatsvinden in gebouwen van het type 'kantoorgebouwen' en ze ook worden gecommmercialiseerd als kantoren.



↑ Tour & Taxis : Vue intérieure d'une des halles de la gare maritime rénovée en bureaux  
 Tour & Taxis: een van de hallen van Gare Maritime dat werd gerenoveerd tot kantoorruimte

- › La tour «The One», rue de la Loi, 29.500 m<sup>2</sup>. Elle a été construite en lieu et place de l'ancien hôtel Europa, fermé en 2012 et démoli en 2014.
- › La tour Moebius I, soit 27.900 m<sup>2</sup> à la place de l'ancienne tour RTT, boulevard du Roi Albert II, dont le squelette désossé a constitué un chancre pendant quelques années avant d'être entièrement démoli. Une deuxième tour est par ailleurs en voie d'achèvement, qui est quant à elle comptabilisée dans le pipeline.
- › Le Tweed, rue aux Laines (16.200 m<sup>2</sup>). Il s'agit ici de la démolition / reconstruction d'un immeuble de bureaux, à la place de l'ancien siège de Vivaqua, relogé boulevard de l'Impératrice en 2011.
- › Toren 'The One', Wetstraat, 29.500 m<sup>2</sup>. Die werd gebouwd ter vervanging van het vroegere hotel Crowne Plaza Brussels Europa, dat in 2012 sloot en in 2014 werd gesloopt.
- › Toren Moebius I, goed voor 27.900 m<sup>2</sup>, op de plaats van de voormalige RTT-toren aan de Koning Albert II-Laan, waarvan het geraamte nog enkele jaren het straatbeeld ontsierde voor het volledig werd afgebroken. Een tweede toren wordt momenteel trouwens afgewerkt en opgenomen in de pipeline.
- › Gebouw Tweed, Wolstraat (16.200 m<sup>2</sup>). Het gaat om de sloop/heropbouw van een kantoorgebouw op de plaats van de vroegere hoofdzetel van Vivaqua, die in 2011 naar de Keizerinlaan verhuisde.



L'énumération de ces six projets appelle les constats suivants :

- › Quatre d'entre eux sont situés dans le Quartier Nord, le 5<sup>e</sup> dans le Quartier Européen et le dernier au centre-ville, soit dans des localisations centrales préférentielles pour les bureaux, le Centre Business District (CBD), très bien desservi en transports publics.
- › Trois d'entre eux (112.000 m<sup>2</sup> au total) sont des nouvelles implantations de bureaux, dès lors qu'ils remplacent des immeubles qui n'étaient pas auparavant occupés par des bureaux. Vu la taille des immeubles développés par rapport à ce qui existait précédemment, ces immeubles contribuent à une importante densification en matière de bureaux.

## Diminution du stock : effet conjoint des démolitions et des conversions

La situation en matière de diminution du stock est très largement influencée par la démolition, dans le Quartier Nord, des tours WTC I et II, qui laisseront la place au projet ZIN (cf. le chapitre consacré aux projets complexes).

Deux autres démolitions, qui seront suivies de la reconstruction de nouveaux immeubles de bureaux, méritent d'être signalées dans le Quartier Européen : le 5-7 rue Belliard / 46 rue du Commerce (12.600 m<sup>2</sup> développés par Immobil) ainsi que le 14 rue Montoyer (3.800 m<sup>2</sup> développés par Leasinvest).

Le reste des diminutions de superficie est le résultat de conversions de bureaux vers d'autres affectations. La plus importante d'entre elles (24.000 m<sup>2</sup>) est la démolition d'immeubles qui appartenaient au complexe Axa / Royale Belge, boulevard du Souverain et leur reconstruction en logements. Vu leur nombre et l'influence qu'elles ont sur le stock de bureaux, un chapitre entier est consacré aux conversions.

De opsomming van deze zes projecten leidt tot de volgende vaststellingen:

- › Vier projecten van de zes bevinden zich in de Noordwijk, het vijfde in de Europese Wijk en het laatste in het stadscentrum, dus heel centrale locaties die ideaal zijn voor kantoren. Dit zakendistrict of Central Business District (CBD) wordt uitstekend bediend door het openbaar vervoer.
- › Drie projecten (112.000 m<sup>2</sup> in totaal) zijn nieuwe kantoorontwikkelingen, want ze vervangen gebouwen die voorheen niet door kantoren werden ingenomen. Gezien de omvang van de ontwikkelde gebouwen in vergelijking met wat eerder bestond, dragen deze gebouwen bij tot een forse verdichting van de kantoorruimte.

## Afname van de voorraad: gecombineerd effect van afbraken en reconversies

De situatie met betrekking tot de voorraadvermindering wordt sterk beïnvloed door de sloop van de WTC-torens I en II in de Noordwijk, die plaatsmaken voor het ZIN-project (zie het hoofdstuk over complexe projecten).

Twee andere afbraken in de Europese Wijk, die zullen worden gevolgd door de bouw van nieuwe kantoorgebouwen, zijn ook het vermelden waard. Het gaat om Belliardstraat 5-7 / Handelsstraat 46 (12.600 m<sup>2</sup> ontwikkeld door Immobil) en Montoyerstraat 14 (3.800 m<sup>2</sup> ontwikkeld door Leasinvest).

De rest van de vermindering in oppervlakte is te wijten aan de reconversie van kantoorruimte tot andere bestemmingen. De belangrijkste daarvan (24.000 m<sup>2</sup>) is de afbraak van gebouwen die behoorden tot het Axa/Royale Belge-complex aan de Vorstlaan en hun reconversie tot woningen. Gezien hun aantal en hun invloed op de kantoorvoorraad hebben we een heel hoofdstuk gewijd aan reconversies.

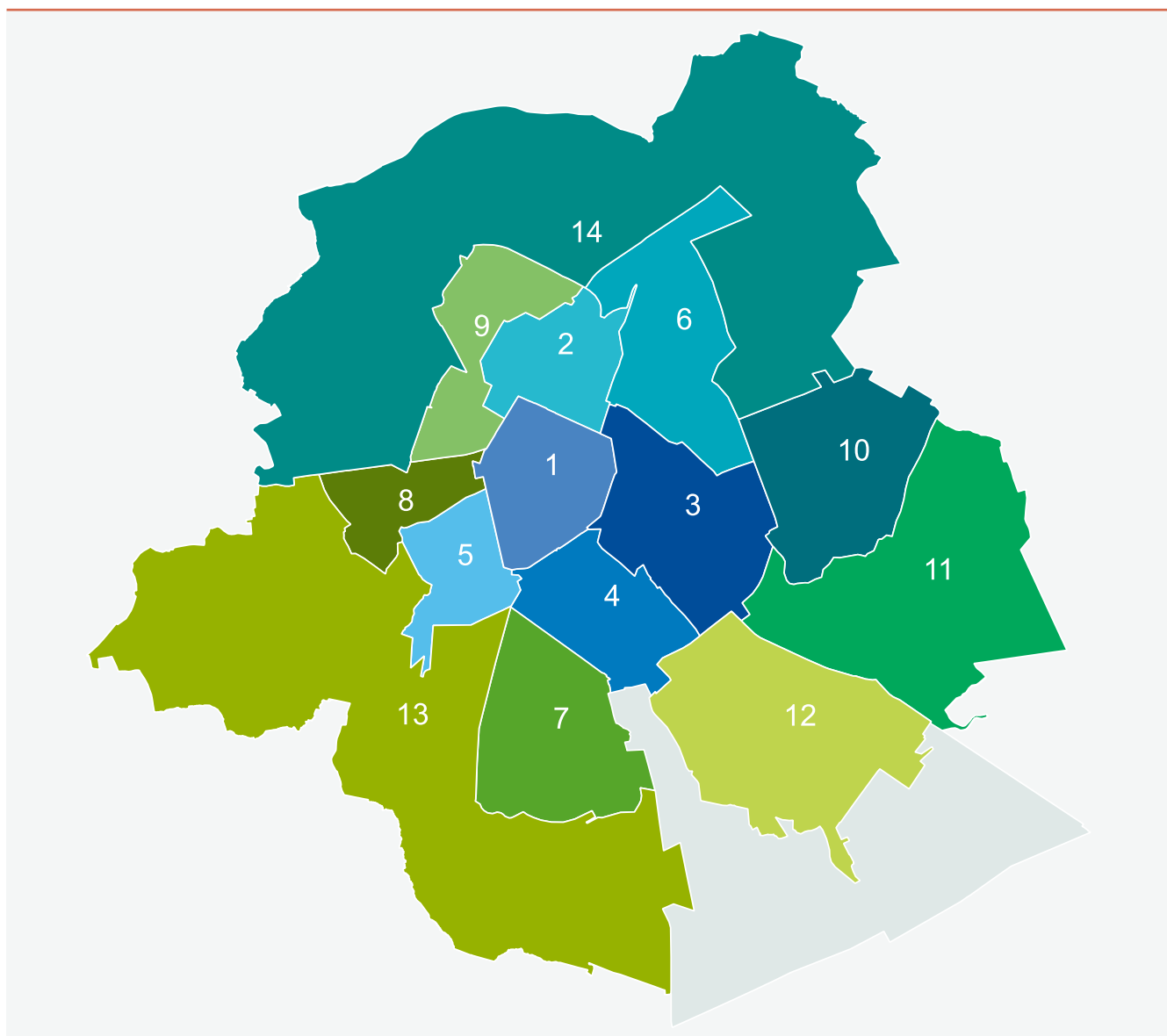
## Évolution du stock par quartier

La superficie de bureaux enregistre une croissance nette de 32.810 m<sup>2</sup>, diversement répartie dans la Région. Le tableau 1 montre une augmentation de 116.598 m<sup>2</sup> dans les quartiers du Central Business District (CBD)<sup>3</sup>, tandis que dans les quartiers décentralisés, le stock diminue de 83.788 m<sup>2</sup>.

## Evolutie van de voorraad per wijk

De kantooroppervlakte vertoont een netto groei van 32.810 m<sup>2</sup>, verspreid over het Gewest. Tabel 1 toont een toename van 116.598 m<sup>2</sup> in het Central Business District (CBD)<sup>3</sup>, terwijl in de gedecentraliseerde gebieden de voorraad met 83.788 m<sup>2</sup> is afgenomen.

**CARTE 3** Quartiers de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale  
**KAART 3** Kantoorwijken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



3 La Région de Bruxelles-Capitale a fait l'objet, en 1997, d'une délimitation en 5 quartiers dans sa partie centrale (le CBD ou Central Business District) et en 9 autres quartiers pour le reste, ces derniers étant regroupés sous l'appellation « décentralisé ». Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui a intégré la définition des secteurs statistiques faite par l'ancien INS (Institut National de Statistique), afin de faciliter la comparaison des données. Il est également utilisé par le monde immobilier, qui a montré son accord sur les limites précises proposées par l'Observatoire.

3 In 1997 werd het centrale deel (CBD of Central Business District) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgedeeld in 5 wijken. De rest werd opgesplitst in 9 andere wijken, gegroepeerd onder de omschrijving 'gedecentraliseerde gebieden'. Deze indeling is gebaseerd op een stedelijke typologie waarin de definitie van statistische sectoren van het vroegere NIS (Nationaal Instituut voor de Statistiek) is verwerkt, om de vergelijking van gegevens te vergemakkelijken. Ze wordt ook gebruikt door de vastgoedwereld, die akkoord ging met de precieze grenzen die het Overzicht had voorgesteld.

**TABLEAU 1** Évolution du stock par quartier (m<sup>2</sup>)**TABEL 1** Evolutie van de voorraad per wijk (m<sup>2</sup>)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire des bureaux 38 (2018) Overzicht van het kantorenpark 38 (2018)	Observatoire des bureaux 39 (2020) Overzicht van het kantorenpark 39 (2020)	Évolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.426.201	2.424.811	-1.390
2. Quartie Nord / Noordwijk	1.732.833	1.837.528	104.695
3. Quartier européen / Europese wijk	3.425.693	3.444.048	18.355
4. Quartier Louise / Louizawijk	908.445	901.331	-7.114
5. Quartier Midi / Zuidwijk	556.640	558.692	2.052
<i>CBD (Central Business District)</i>	<i>9.049.812</i>	<i>9.166.410</i>	<i>116.598</i>
6. 1 <sup>er</sup> Couronne NE / 1e kroon NO	307.571	295.244	-12.327
7. 1 <sup>er</sup> Couronne Sud / 1e kroon Zuid	187.739	188.588	849
8. 1 <sup>er</sup> Couronne SO / 1e kroon ZW	81.443	81.114	329
9. 1 <sup>er</sup> Couronne NO / 1e kroon NW	167.092	159.555	-7.537
10. 2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2e kroon Oost	641.817	611.875	-29.942
11. 2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2e kroon ZO	108.501	106.297	-2,204
12. 2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2e kroon Zuid	630.162	597.762	-32.400
13. 2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2e kroon ZW	472.627	467.381	-5.246
14. 2 <sup>e</sup> Couronne Nord / 2e kroon Noord	1.022.399	1.027.747	5.348
<i>Décentralisé / Gedecentraliseerd</i>	<i>3.619.351</i>	<i>3.535.563</i>	<i>-83.788</i>
<b>Total Région / Totaal Gewest</b>	<b>12.669.163</b>	<b>12.701.973</b>	<b>32.810</b>

Deux éléments ressortent particulièrement de ce tableau :

- › La croissance de superficie a lieu presque entièrement dans le Quartier Nord, malgré la démolition des tours WTC I et II. L'augmentation du stock de 104.695 m<sup>2</sup>, correspond à une augmentation de 6 %.
- › L'effet des conversions de bureaux en logements se poursuit, particulièrement en seconde couronne sud et est.

À titre de comparaison, le stock dans le Quartier Nord a augmenté de 228.483 m<sup>2</sup> entre 2007<sup>4</sup> et 2020. Dans le même laps de temps, le stock du Quartier Européen a augmenté de 92.466 m<sup>2</sup>, tandis que le Quartier Louise a perdu 147.628 m<sup>2</sup> et la 2<sup>e</sup> couronne est, 125.050 m<sup>2</sup>.

La situation dans le Centre, soit une diminution de -195.571 m<sup>2</sup> doit être nuancée car elle tient compte de la démolition de l'ancien siège de BNP Paribas Fortis (-63.000 m<sup>2</sup>) mais pas encore du bâtiment issu de la reconstruction. Le processus de conversions dans le Centre est néanmoins lui aussi à l'œuvre, témoignant de son attractivité résidentielle retrouvée, comme le montrent, par exemple, la conversion en logements d'un des bâtiments de la Cité Administrative de l'État<sup>5</sup> ou encore de l'ancien siège de la CGER rue du Fossé-aux-Loups<sup>6</sup>.

4 L'année 2007 est la date de référence la plus ancienne de l'Observatoire Bureaux permettant une comparaison des données sur une base identique.

5 Permis accordé en 2009, concernant l'ancien bâtiment C.

6 Permis délivré en 2012.

Vooral twee elementen vallen op in deze tabel:

- › In bijna de hele Noordwijk neemt de kantooroppervlakte toe, ondanks de afbraak van WTC-torens I en II. De toename van de voorraad met 104.695 m<sup>2</sup> betekent een stijging van 6%.
- › De grote daling van kantooroppervlakte in de tweede Kroon Zuid en Oost. Deze daling is het effect van de reconversie van kantoren naar woningen die al eerder was gestart.

Ter vergelijking: de voorraad in de Noordwijk is tussen 2007<sup>4</sup> en 2020 toegenomen met 228.483 m<sup>2</sup>. In dezelfde periode is de voorraad in de Europese wijk met 92.466 m<sup>2</sup> toegenomen, terwijl de Louizawijk 147.628 m<sup>2</sup> verloor en de tweede Kroon Oost 125.050 m<sup>2</sup>.

De situatie in het Centrum, met een daling van -195.571 m<sup>2</sup>, moet worden genuanceerd omdat rekening wordt gehouden met de afbraak van de vroegere hoofdzetel van BNP Paribas Fortis (-63.000 m<sup>2</sup>), maar nog niet met het pand dat er wordt heropgebouwd. In het centrum zijn echter ook reconversies aan de gang, waaruit blijkt dat het centrum opnieuw aantrekkelijk is om te wonen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de reconversie tot woningen van een van de gebouwen van het Rijks-administratief Centrum<sup>5</sup> of van de voormalige zetel van de ASLK in de Wolvengracht<sup>6</sup>.

4 Het jaar 2007 is het oudste referentiejaar van het Overzicht van het kantorenpark dat een vergelijking van gegevens op identieke basis mogelijk maakt.

5 Vergunning afgeleverd in 2009, voor het voormalige gebouw C.

6 Vergunning afgeleverd in 2012.

## 1.3 LA VACANCE

### 1.3 LEEGSTAND

#### Évolution

Le taux de vacance dans la Région est passé de 9,8 % en 2007 (soit 1.232.861 m<sup>2</sup> sur un stock de 12.536.821 m<sup>2</sup>) à 7,7 % en 2020 (soit 978.424 m<sup>2</sup> sur un stock de 12.701.973 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, il existe une différence géographique dans les taux de vacance des bureaux entre le CBD et les quartiers décentralisés, avec des taux de vacance plus élevés dans ces derniers.

Les données de la vacance sont illustrées par le graphique 2 et le tableau 2.

Elles proviennent du site Inventimmo<sup>7</sup>, géré par Citydev. Il s'agit de la vacance commercialisée, dont les superficies concernant des immeubles pas encore mis à disposition ont été retirées. Le taux de vacance, soit le rapport entre les surfaces commercialisées et la surface totale de bureaux existants, ne peut en effet se calculer que sur la base d'immeubles existants et non en projet.

Faute d'autres sources disponibles, les données n'incluent pas la vacance cachée, c'est-à-dire les immeubles vides ou partiellement vides depuis un certain nombre d'années pour lesquels il n'y a aucune commercialisation, ni vente ni location. C'est par exemple le cas du 143 avenue Louise (angle Defacqz), du 104 rue d'Arlon, du 30 boulevard du Régent, du 7 avenue Ariane... Les causes de cette situation peuvent être diverses : spéculation foncière, déshérence, litige juridique ou financier, projet de rénovation ou de conversion à l'étude, en attente de la fin des baux en cours...

Autre précision importante, la vacance commercialisée n'est pas nécessairement une vacance immédiatement disponible. Il est en effet fréquent et logique que des surfaces soient commercialisées dès l'annonce du départ de leur occupant actuel alors que celui-ci restera dans les lieux quelques mois encore. Elle n'en est pas moins un indicateur fiable sur l'occupation en cours ou prévue à très court terme.

#### Evolutie

De leegstand in het Gewest is gedaald van 9,8% in 2007 (of 1.232.861 m<sup>2</sup> op een voorraad van 12.536.821 m<sup>2</sup>) tot 7,7% in 2020 (of 978.424 m<sup>2</sup> op een voorraad van 12.701.973 m<sup>2</sup>).

Er is trouwens een geografisch verschil tussen de leegstand van kantoren in het CBD en die in de gedecentraliseerde gebieden, met een hogere leegstand in die laatste.

De leegstandsgegevens zijn weergegeven in grafiek 2 en tabel 2.

Ze komen van de website van Inventimmo<sup>7</sup>, beheerd door Citydev. Het gaat om gecommmercialiseerde leegstand. De oppervlakten van gebouwen die nog niet worden aangeboden, werden weggelaten. Het leegstandspercentage, namelijk de verhouding tussen de aangeboden oppervlakten en de totale oppervlakte van bestaande kantoren, kan immers enkel worden berekend op basis van bestaande gebouwen en niet op basis van plannen.

Bij gebrek aan andere beschikbare bronnen omvatten de gegevens geen verborgen leegstand, d.w.z. gebouwen die al een aantal jaren leegstaan of gedeeltelijk leegstaan en die niet te koop of te huur worden aangeboden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor Louizalaan 143 (hoek Defacqz), Aarlenstraat 104, Regentlaan 30 en Arianelaan 7. Deze situatie kan uiteenlopende oorzaken hebben, zoals vastgoedspeculatie, onterving, juridische of financiële geschillen, renovatie- of reconversieprojecten die worden overwogen of het wachten op het einde van lopende huurcontracten.

Een andere belangrijke verduidelijking: gecommmercialiseerde leegstand is niet altijd onmiddellijk beschikbare leegstand. Het is namelijk gebruikelijk en logisch dat een pand op de markt wordt gebracht zodra de huidige bewoner heeft aangekondigd te zullen verhuizen, ook al blijft hij/zij er nog een paar maanden wonen. Toch is het een betrouwbare indicator van de huidige of verwachte leegstand op zeer korte termijn.

7 <https://www.citydev.brussels/inventimmo> Données du dernier trimestre 2020

7 <https://www.citydev.brussels/nl/inventimmo> Gegevens van het laatste trimester 2020



↑ Rue de Stalle. Bien que cet immeuble de bureaux largement obsolète fasse l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de sa conversion en logements, il y a encore des surfaces de bureaux mises en location.

Stallestraat: hoewel voor dit grotendeels verouderde kantoorgebouw een bouwvergunning is aangevraagd voor een reconversie tot woningen, is er nog kantoorruimte beschikbaar voor verhuur.

La comparaison des graphiques 1 et 2 montre depuis 2012 une certaine stabilité (autour de 8 %) du taux de vacance alors que le stock de bureaux montre une évolution beaucoup plus contrastée.

Les chiffres de la vacance actuelle ne sont pas (encore) révélateurs des effets liés à la crise du Covid. Les agents immobiliers évoquent désormais l'existence d'une vacance grise<sup>8</sup>, celle qui se situe au sein même d'espaces occupés par des entreprises / administrations qui réduisent la voilure et qui vont se défaire de leurs surfaces excédentaires via leur mise sur le marché à travers une sous-location. Cette mise sur le marché est susceptible d'alimenter la vacance tant que les surfaces ne trouvent pas preneur mais n'apparaîtra pas nécessairement dans les chiffres officiels. Il est fort probable que cette vacance grise vienne significativement (plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup>) gonfler les chiffres de la vacance dans les prochains mois.

Uit een vergelijking van grafieken 1 en 2 blijkt dat de leegstand sinds 2012 vrij stabiel is gebleven (rond 8%), terwijl de kantoorvoorraad een veel contrastrijkere evolutie heeft gekend.

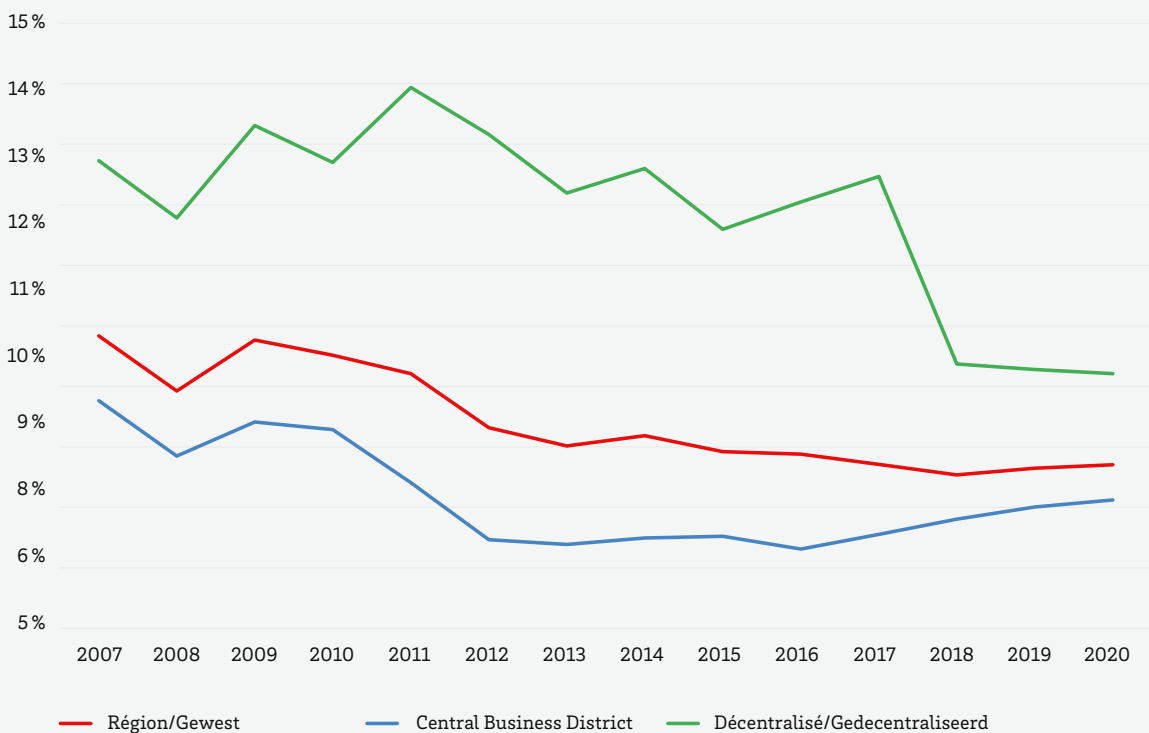
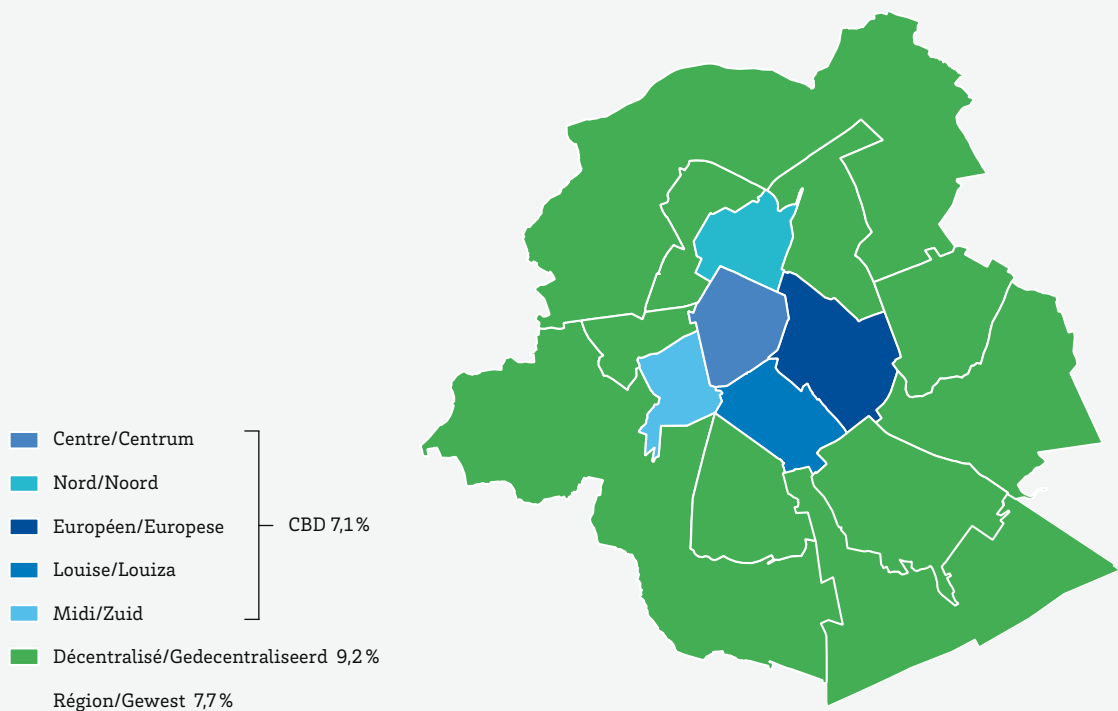
De huidige leegstandscijfers zijn (nog) niet indicatief voor de gevolgen van de coronacrisis. Vastgoedmakelaars hebben het nu over een grijze leegstand<sup>8</sup>, die zich bevindt binnen ruimten die worden bezet door bedrijven/overheidsinstellingen die inkrimpen en die hun overtollige ruimte van de hand gaan doen door ze te verkopen of onder te verhuren. Dit laatste zal waarschijnlijk de leegstand voeden zolang de oppervlakten niet zijn ingenomen, maar zal niet noodzakelijk in de officiële cijfers verschijnen. Het is zeer waarschijnlijk dat deze grijze leegstand de leegstandscijfers in de komende maanden aanzienlijk (met enkele tienduizenden m<sup>2</sup>) zal opdrijven.

8 « Tenant-controlled space available for sublet, or grey space », <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/european-offices-autumn-2020.pdf>

8 'Tenant-controlled space available for sublet, or grey space', <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/european-offices-autumn-2020.pdf>



**GRAPHIQUE 2** Évolution de la vacance par quartier  
**GRAFIEK 2** Evolutie van de leegstand per wijk



**TABLEAU 2** Stock et taux de vacance par quartier**TABEL 2** Voorraad en leegstand per wijk

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 39 (2020)			Observatoire Overzicht 38 (2018)			Observatoire Overzicht 37 (2016)		
	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.424.811	190.395	7,9%	2.426.201	162.698	6,7%	2.549.094	177.344	7,0%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.837.528	166.272	9,0%	1.732.833	86.662	5,0%	1.730.969	65.474	3,8%
3. Quartier européen Europese wijk	3.444.048	175.761	5,1%	3.425.693	219.501	6,4%	3.442.159	204.604	5,9%
4. Quartier Louise Louizawijk	901.331	98.018	10,9%	908.445	108.231	11,9%	998.423	91.799	9,2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	558.692	22.353	4,0%	556.640	38.676	6,9%	547.137	45.721	8,4%
6. 1 <sup>er</sup> Couronne NE 1e kroon NO	295.244	7.294	2,5%	307.571	12.610	4,1%	310.878	13.124	4,2%
7. 1 <sup>er</sup> Couronne Sud 1e kroon Zuid	188.588	5.633	3,0%	187.739	6.529	3,5%	185.518	6.659	3,6%
8. 1 <sup>er</sup> Couronne SO 1e kroon ZW	81.114	2.060	2,5%	81.443	2.272	2,8%	81.560	3.110	3,8%
9. 1 <sup>er</sup> Couronne NO 1e kroon NW	159.555	3.429	2,1%	167.092	3.316	2,0%	168.778	10.177	6,0%
10. 2 <sup>e</sup> Couronne Est 2e kroon Oost	611.875	49.712	8,1%	641.817	85.417	13,3%	689.188	100.833	14,6%
11. 2 <sup>e</sup> Couronne SE 2e kroon ZO	106.297	8.373	7,9%	108.501	6.871	6,3%	118.984	17.304	14,5%
12. 2 <sup>e</sup> Couronne Sud 2e kroon Zuid	597.762	82.263	13,8%	630.162	91.396	14,5%	639.760	84.929	13,3%
13. 2 <sup>e</sup> Couronne SO 2e kroon ZW	467.381	66.822	14,3%	472.627	56.002	11,8%	473.831	78.402	16,5%
14. 2 <sup>e</sup> Couronne Nord 2e kroon Noord	1.027.747	100.039	9,7%	1.022.399	74.689	7,3%	822.013	105.910	12,9%
<b>Total / Totaal</b>	<b>12.701.973</b>	<b>978.424</b>	<b>7,7%</b>	<b>12.669.163</b>	<b>954.870</b>	<b>7,5%</b>	<b>12.758.292</b>	<b>1.005.390</b>	<b>7,9%</b>

Les valeurs du tableau 2 montrent un taux total de vacance en légère augmentation : 7,7 % contre 7,5 % en 2018.

Le taux reste très élevé dans la 2<sup>e</sup> couronne Sud et Sud-Ouest, malgré les nombreuses conversions déjà opérées et en cours. Le stock de bureaux y est particulièrement obsolète (immeubles de plus de 20 ans et mal situés), ce qui incite à penser que le stock subsistant après les conversions est de moins en moins occupé.

Le Quartier Louise affiche un taux de vacance en très légère diminution. Avec 10,9 %, il n'en est pas moins préoccupant et reste dans la continuité de la situation décrite dans l'Observatoire 38 qui a consacré un focus sur le quartier. Il mettait en avant le vieillissement de son parc de bureaux. On verra toutefois dans le chapitre consacré au pipeline que des rénovations conséquentes sont en cours ou à l'étude.

L'évolution de la vacance du Quartier Nord donne à réfléchir, puisqu'elle est passée à 9 % (contre 5 % en 2018 et 3,8 % en 2016) et qu'elle concerne des immeubles récents.

Uit de waarden in tabel 2 blijkt een lichte stijging van het totale leegstandspercentage: 7,7% tegenover 7,5% in 2018.

Het percentage blijft heel hoog in de tweede Kroon Zuid en Zuidwest, ondanks de vele reeds uitgevoerde en de actuele reconversies. De kantoorvoorraad is er sterk verouderd (slecht gesitueerde gebouwen van meer dan 20 jaar oud), wat doet vermoeden dat de voorraad die na de reconversies overbleef steeds minder wordt bezet.

De leegstand in de Louizawijk daalt heel licht. Toch blijft hij met 10,9% zorgwekkend en is sprake van een voortzetting van de situatie die we beschreven in Overzicht 38, waarin een focus lag op deze wijk. Het wees op de veroudering van het kantorenpark hier. We zullen in het hoofdstuk over de pipeline echter zien dat er belangrijke renovaties worden uitgevoerd of overwogen.

De evolutie van de leegstand in de Noordwijk biedt stof tot nadenken, want hij is sterk gestegen tot 9% (tegenover 5% in 2018 en 3,8% in 2016) en betreft recente gebouwen.

## Vacance et classe d'âge des bâtiments

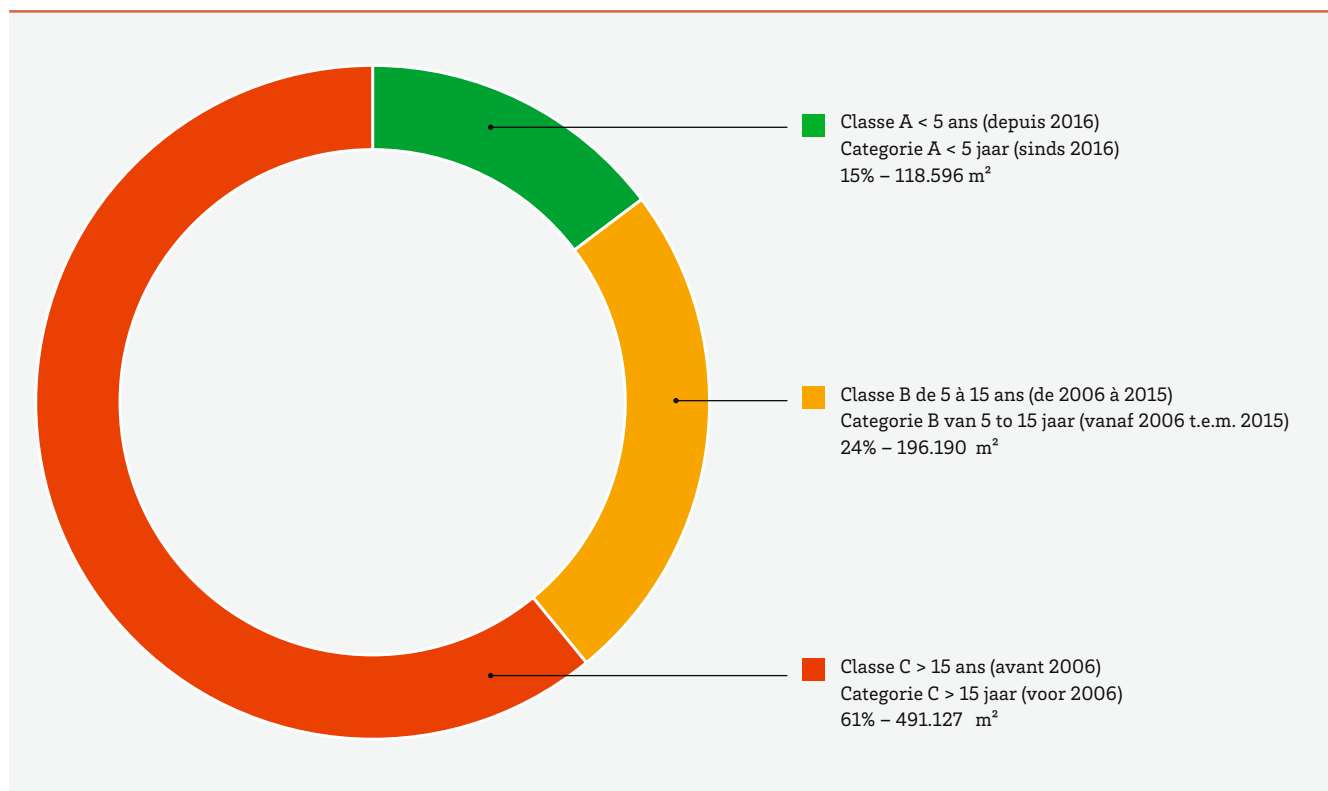
L'examen de la vacance est encore plus significatif quand la vacance est confrontée à l'âge des immeubles, comme l'illustre le graphique 3.

## Leegstand en ouderdom van de gebouwen

Het onderzoek naar leegstand is nog significanter wanneer de leegstand naast de ouderdom van de gebouwen wordt gehouden, zoals geïllustreerd in grafiek 3.

**GRAPHIQUE 3** Répartition de la vacance > 1.000 m<sup>2</sup> par classe d'âge des bâtiments

**GRAFIEK 3** Verdeling van de leegstand > 1.000 m<sup>2</sup> volgens de ouderdom van de gebouwen



L'exercice a été fait pour les superficies vacantes de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, en se basant sur les catégories souvent utilisées par les agents immobiliers<sup>9</sup>. Ils se réfèrent en effet à trois classes (A, B et C), selon que le bâtiment ait moins de 5 ans, entre 5 et 15 ans ou plus de 15 ans. Dans le cadre d'immeubles rénovés, c'est la date de rénovation qui a été prise en compte. Même si l'âge ne peut être un critère unique pour juger de la performance d'un immeuble, il est quand même assez révélateur de la qualité des immeubles mis sur le marché.

De ouderdomsoefening werd uitgevoerd voor leegstaande ruimte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, op basis van de categorieën die vaak worden gebruikt door vastgoedmakelaars<sup>9</sup>. Ze verwijzen naar drie categorieën (A, B en C), naargelang het gebouw minder dan 5 jaar oud is, tussen 5 en 15 jaar oud is of meer dan 15 jaar oud is. In het geval van gerenoveerde gebouwen werd gekeken naar de datum van renovatie. Ouderdom kan uiteraard niet het enige criterium zijn voor de beoordeling van de prestaties van een gebouw. Toch is het een goede indicator voor de kwaliteit van de gecommercialiseerde gebouwen.

<sup>9</sup> Voir par exemple l'étude menée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale par DTZ Research sur les immeubles des îlots de part et d'autre de la rue de la Loi, Rapport final, 2008, p. 21 ; ou encore [https://www.boma-quebec.org/boma/data/files/classification\\_immeubles20.pdf](https://www.boma-quebec.org/boma/data/files/classification_immeubles20.pdf); <http://www.magazineb2b.com/immobilier-dentreprise-les-differentes-classes-des-immeubles-de-bureaux.html> ; Le Soir 27/05/2021

<sup>9</sup> Zie bijvoorbeeld de studie die DTZ Research voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft uitgevoerd over de gebouwen in de huizenblokken aan weerszijden van de Wetstraat, Eindverslag, 2008, pag. 21; of [https://www.boma-quebec.org/boma/data/files/classification\\_immeubles20.pdf](https://www.boma-quebec.org/boma/data/files/classification_immeubles20.pdf); <http://www.magazineb2b.com/immobilier-dentreprise-les-differentes-classes-des-immeubles-de-bureaux.html>; Le Soir 27/05/2021.



↑ Chantier en cours boulevard du Souverain. De nouveaux logements prendront la place d'immeubles de bureaux (24.000 m<sup>2</sup>) sur le site AXA / Royale Belge.

Werf op de Vorstlaan. Op de site van AXA / Royale Belge nemen nieuwe woningen de plaats in van kantoorgebouwen (24.000 m<sup>2</sup>).

Vu la part des superficies vacantes (61 %) que représentent les immeubles de classe C et la volonté de disposer d'immeubles toujours plus performants, le risque d'inadéquation entre l'offre et la demande est élevé. Heureusement, la conversion des immeubles obsolètes se poursuit, comme on le verra plus loin, pour réduire ce parc de bureaux fort peu attractif.

La vacance dans les immeubles de classe A doit aussi être examinée à la lumière des nouvelles superficies, forcément de classe A, qui sont dans le pipeline et vont arriver sur le marché à court ou moyen terme. Elles vont augmenter de façon substantielle l'offre d'immeubles performants, au risque d'une offre trop abondante.

Gezien het aandeel van de leegstaande oppervlakten (61%) in gebouwen van categorie C en het streven naar steeds efficiëntere gebouwen, is het risico groot dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd. Gelukkig gaat de reconversie van verouderde gebouwen door, zoals hieronder zal blijken, om dit onaantrekkelijke kantorenpark te verminderen.

De leegstand in gebouwen van categorie A moet ook worden onderzocht in het licht van de nieuwe oppervlakten die in de pipeline zitten en die op korte tot middellange termijn op de markt zullen komen. Deze leegstand in recente gebouwen zal het aanbod van efficiënte gebouwen aanzienlijk doen toenemen, met het risico van een overaanbod.

## 1.4 LE PIPELINE

### 1.4 PIPELINE

Pour avoir une connaissance la plus complète possible du parc de bureaux, il est essentiel de compléter les superficies existantes par les surfaces à venir. Cela permet d'appréhender la question du stock des bureaux sous l'angle le plus large possible et d'alimenter la réflexion sur la planification des besoins en matière de bureaux.

Les cartes 4 et 5 consacrées au pipeline reprennent:

- › les permis d'urbanisme autorisés pour des bureaux, quelle que soit la nature des travaux: nouvelle construction, démolition-reconstruction, rénovation;
- › les permis à l'instruction;
- › les projets connus de bureaux qui n'ont pas encore de permis (et dont la date de mise sur le marché n'est pas connue avec précision).

Om een zo volledig mogelijke kennis van het kantorenpark te verkrijgen, is het van essentieel belang om de bestaande oppervlakten aan te vullen met de toekomstige oppervlakten. Zo kan de kwestie van de kantoorvoorraad vanuit een zo breed mogelijk perspectief worden bekeken en kan de planning met betrekking tot de behoefte aan kantoren beter worden onderbouwd.

Kaarten 4 en 5 over de pipeline omvatten:

- › bouwvergunningen voor kantoren, ongeacht de aard van de werken: nieuwbouw, sloop-heropbouw, renovatie;
- › bouwvergunningen die nog worden onderzocht;
- › bekende kantoorprojecten die nog geen vergunning hebben (en waarvan nog niet bekend is wanneer ze op de markt komen).

**TABLEAU 3** Répartition du pipeline par quartier

**TABEL 3** Verdeling van de pipeline per wijk

	Permis autorisés Toegekende vergunningen	Permis à l'instruction Vergunning in onderzoek	Projet Project	Total Totaal
Quartier Nord Noordwijk	144.651	-	172.500	317.151
Quartier Midi Zuidwijk	23.300	63.000	42.000	128.300
Centre Centrum	149.285	87.550	87.000	323.835
Quartier Européen Europese wijk	39.932	112.562	151.100	303.594
Quartier Louise Louizawijk	40.900	-	26.658	67.558
2e Couronne Sud 2de Kroon Zuid	-	53.489	24.500	77.989
2e Couronne Sud-Ouest 2de Kroon Zuid-West	14.079	-	-	14.079
2e Couronne Est 2de Kroon Oost	3.055	-	-	3.055
2e Couronne Nord 2de Kroon Noord	-	-	19.000	19.000
	<b>415.202 m<sup>2</sup></b>	<b>316.601 m<sup>2</sup></b>	<b>522.758 m<sup>2</sup></b>	<b>1.254.561 m<sup>2</sup></b>



**CARTE 4 Pipeline**  
**KAART 4 Pipeline**



Superficie de bureaux  
Kantooroppervlakte

- 5.000 m<sup>2</sup>
- 10.000 m<sup>2</sup>
- 20.000 m<sup>2</sup>
- 50.000 m<sup>2</sup>

Année de livraison  
Leveringsjaar

- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

- Permis à l'instruction  
Vergunning in onderzoek
- Projet/Project

Permis autorisées/  
Toegestane vergunningen

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
1	Moebius II	2022
2	ZIN	2024
3	Networks Nor	2022
4	Victoria Tower	2022
5	MultiTower	2022
6	31 Central	2022
7	Chancellerie	2023
8	Ravenstein 36	2023
9	BNP Paribas Fortis HQ	2021
10	The Frame	2023
11	POP building	2022
12	The First	2023
13	Lex 85	2023
14	Commerce 46	2022
15	Belnine	2022
16	Monteco	2022
17	Lucia	2022
18	Key West	2023
19	Ring Station Campus	2023
20	White Angle	2022
21	Mobilis	2023
22	The Precedent	2023
23	Louise Tower	2023
24	Solstice	2022

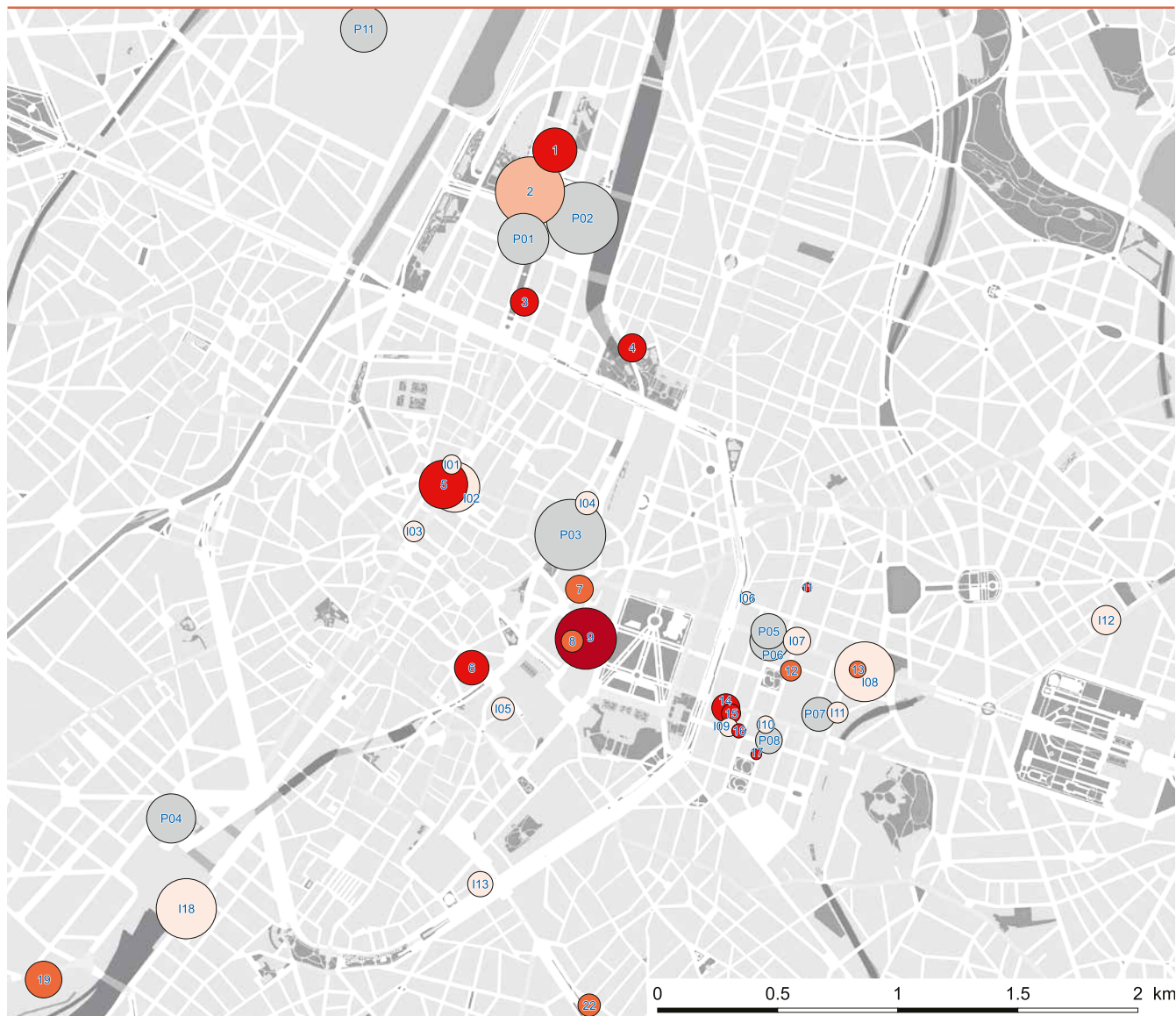
Permis à l'instruction/  
Vergunningen in onderzoek

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
I01	Brouck'r	2024
I02	OXY	2025
I03	Le Dome	2024
I04	Fabrique des Monnaies	2024
I05	Paille	2024
I06	Joseph II	2022
I07	Loi 66	2023
I08	Realex	2025
I09	Montoyer 10	2024
I10	Science 12	2023
I11	K-Nopy	2023
I12	Cortenbergh 150-158	2025
I13	Waterloo 76	2025
I14	PLXL	2024
I15	Serenity	2023
I16	HD 52	2023
I17	Royale Belge	2023
I18	SNCB HQ	

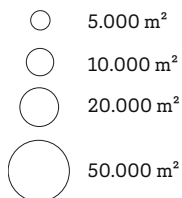
Projets/Projecten

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
P01	Livin	
P02	CCN	(2025)
P03	BNB	(2028)
P04	Move Hub	(2025)
P05	J I I L	(2025)
P06	ex Total	(2025)
P07	Arlon Trèves	
P08	Montoyer 34	(2024)
P09	Cours Saint-Michel	(2025)
P10	Beaulieu	
P11	Tour & Taxis	
P12	Blue Tower	
P13	Matisse	

**CARTE 5 Pipeline (détail)**  
**KAART 5 Pipeline (detail)**



Superficie de bureaux  
Kantooroppervlakte



Année de livraison  
Leveringsjaar



Permis à l'instruction  
Vergunning in onderzoek

Projet/Project

Permis autorisées/  
Toegestane vergunningen

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
1	Moebius II	2022
2	ZIN	2024
3	Networks Nor	2022
4	Victoria Tower	2022
5	MultiTower	2022
6	31 Central	2022
7	Chancellerie	2023
8	Ravenstein 36	2023
9	BNP Paribas Fortis HQ	2021
11	POP building	2022
12	The First	2023
13	Lex 85	2023
14	Commerce 46	2022
15	Belnine	2022
16	Monteco	2022
17	Lucia	2022
19	Ring Station Campus	2023
22	The Precedent	2023

Permis à l'instruction/  
Vergunningen in onderzoek

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
I01	Brouck'r	2024
I02	OXY	2025
I03	Le Dome	2024
I04	Fabrique des Monnaies	2024
I05	Paille	2024
I06	Joseph II	2022
I07	Loi 66	2023
I08	Realex	2025
I09	Montoyer 10	2024
I10	Science 12	2023
I11	K-Nopy	2023
I12	Cortenbergh 150-158	2025
I13	Waterloo 76	2025
I18	SNCB HQ	

Projets/Projecten

Num	Nom/Naam	Année/Jaar
P01	Livin	
P02	CCN	(2025)
P03	BNB	(2028)
P04	Move Hub	(2025)
P05	J I I L	(2025)
P06	ex Total	(2025)
P07	Arlon Trèves	
P08	Montoyer 34	(2024)
P11	Tour & Taxis	





↑ Boulevard Roi Albert II. Rénovation lourde, l'une en cours, l'autre achevée en 2019, de deux immeubles de bureaux. L'immeuble achevé, le Seven, devait accueillir un espace de coworking, dont l'opérateur s'est finalement désisté. La rénovation de ces immeubles, construits en 1993, participe au renouveau du Quartier Nord.

Koning Albert II-laan: ingrijpende renovatie van twee kantoorgebouwen. Eén renovatie loopt nog, het andere gebouw werd in 2019 voltooid. In het voltooide gebouw, Seven, zou een coworkingruimte worden ondergebracht, maar de exploitant trok zich uiteindelijk terug. De renovatie van deze gebouwen uit 1993 maakt deel uit van de vernieuwing van de Noordwijk.

Le pipeline pris dans sa totalité atteint une superficie de 1.254.561 m<sup>2</sup> (voir tableau 3), ce qui correspond quelque 10 % du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale, ce qui est très important. Cela ne veut pas dire que le stock va augmenter dans la même proportion puisqu'il s'agit, dans la majorité des cas, de rénovations (ou démolitions / reconstructions) d'immeubles existants. C'est plutôt l'offre des surfaces mises sur le marché (la vacance commercialisée) qui va croître. Ces propos doivent toutefois être nuancés au regard des éléments suivants :

- Parallèlement, des immeubles existants continuent à disparaître par voie de conversion (cf. le chapitre sur les conversions).

De pipeline komt in zijn geheel uit op een oppervlakte van 1.254.561 m<sup>2</sup> (zie tabel 3), wat gelijk is aan ongeveer 10% van de bestaande kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat heel veel is. Dit betekent niet dat de voorraad in dezelfde mate zal toenemen, aangezien het in de meeste gevallen gaat om renovaties (of sloop/verbouwing) van bestaande gebouwen. Het is veeleer het aanbod van op de markt gebrachte ruimte (gecommercialiseerde leegstand) dat zal groeien. Het bovenstaande moet echter worden genuanceerd met de volgende elementen:

- Ondertussen blijven bestaande gebouwen verdwijnen door reconversies (zie het hoofdstuk over conversies).

- › Le nouveau siège de la SNCB avenue Fonsny, tout comme les nouveaux aménagements de la Banque Nationale de Belgique, libéreront, à court ou moyen terme, des immeubles obsolètes qui disparaîtront très vraisemblablement du stock de bureaux via des conversions. Ce sera également le cas lorsque la Vlaamse Gemeenschap occupera le ZIN et BNP Paribas Fortis son nouveau siège social de la Montagne du Parc. L'occupation des immeubles de bureaux à Bruxelles est un grand jeu de chaises musicales dont les immeubles perdants (les immeubles obsolètes) auront sans doute bien du mal à trouver de nouveaux occupants. Le marché bruxellois de bureaux est en effet un marché de remplacement, il y a très peu de nouveaux venus. Ce marché de remplacement occupe préférentiellement les immeubles les plus récents, qui sont les gagnants du jeu.
- › Tous les projets ne seront peut-être pas réalisés, ou en tout cas pas avant de connaître l'occupant et/ou l'acquéreur de l'immeuble. L'heure est à nouveau à la raréfaction des promotions en blanc (c'est-à-dire dont l'occupant final n'est pas connu).
- › Les nouveaux immeubles attirent des occupants parfois avant même leur achèvement (via des prélocations, preuve s'il en est que la demande est là). Par exemple, la gare maritime de Tour & Taxis va accueillir Bruxelles-Formation, qui quitte la rue Royale; Touring Assistance quitte la rue de la Loi pour le Quatuor, Total quitte la rue de l'Industrie pour la MultiTower, Europ Assistance quitte le boulevard du Triomphe pour le Central Gate, l'assureur D.A.S., en provenance de l'avenue Lloyd George, est installé boulevard du Roi Albert II... Il n'en reste pas moins, comme déjà signalé plus haut, que ces nouveaux occupants laisseront derrière eux leurs bureaux obsolètes qui viendront augmenter la vacance s'ils ne sont pas convertis (ou démolis) en vue d'une autre affectation.
- › Enfin, il n'est pas impossible que certains projets soient revus à la baisse suite aux conséquences de la crise sanitaire sur le mode d'occupation des bureaux, conjuguée à l'introduction (ou à l'accélération de l'implémentation) des New Ways of Working<sup>10</sup>.

Cela fait plusieurs années que le Quartier Nord est sous le feu des projecteurs. En témoignent les immeubles achevés qui viennent alimenter le stock, ainsi que la carte du pipeline avec les projets en cours et à venir. Il faudra suivre de près son évolution, d'autant plus que la vacance dans ce quartier est en augmentation. Partant du constat que des acteurs publics tels que la Vlaamse Gemeenschap (qui occupe déjà le bâtiment Herman Teirlinck à Tour & Taxis et qui occupera également le ZIN) ainsi que la Région de Bruxelles-Capitale (dans l'IRIS Tower) ont décidé de et/ou déjà intégré leurs nouvelles implantations, les courtiers immobiliers font part de leur préoccupation : « la demande devra venir du privé...

<sup>10</sup> Un des piliers de ce Nouveau Monde du Travail est la réorganisation des espaces de travail et la fin des bureaux individuels au profit d'openspace, avec ou sans place fixe attribuée (flexdesk), ainsi que le recours au télétravail à domicile ou dans des espaces de coworking.

- › De nieuwe zetel van de NMBS aan de Fonsnylaan en de nieuwe faciliteiten van de Nationale Bank van België zullen op korte tot middellange termijn verouderde gebouwen vrijmaken, die hoogstwaarschijnlijk via reconversies uit de kantoorvoorraad zullen verdwijnen. Dat zal ook het geval zijn wanneer de Vlaamse Gemeenschap het ZIN betreft en BNP Paribas Fortis zijn intrek neemt in zijn nieuwe hoofdzetel op de Warandeborg. De bezetting van kantoorgebouwen in Brussel is een grote stoelendans waarbij de verliezende gebouwen (de verouderde gebouwen) het ongetwijfeld moeilijk zullen hebben om nieuwe gebruikers te vinden. De Brusselse kantorenmarkt is immers een vervangingsmarkt. Er zijn maar weinig nieuwkomers. Deze vervangingsmarkt bezet bij voorkeur de nieuwste gebouwen, die dan als winnaars uit de strijd komen.
- › Sommige projecten worden misschien niet uitgevoerd, of tenminste niet voordat de gebruiker en/of koper van het gebouw bekend is. Open projectontwikkelingen (waarbij de uiteindelijke gebruiker niet bekend is) zijn weer zeldzaam geworden.
- › Nieuwe gebouwen trekken soms al gebruikers aan nog voordat ze klaar zijn (via voorverhuur, misschien een bewijs dat er vraag naar is). Zo zal Gare Maritime van Tour & Taxis plaats bieden aan Bruxelles-Formation, dat wegtrekt uit de Koningsstraat. Touring Assistance ruilt de Wetstraat in voor de Quatuor. Total verlaat de Nijverheidsstraat voor de MultiTower. Europ Assistance verruult de Triomfplaan voor Central Gate. Verzekeraar D.A.S., die van de Lloyd Georgelaan komt, verhuist naar de Koning Albert II-laan. Zoals hierboven werd opgemerkt, zullen deze nieuwe gebruikers echter hun verouderde kantoren achterlaten, waardoor de leegstand zal toenemen indien deze niet worden geconverteerd (of gesloopt) om ze een nieuwe bestemming te geven.
- › Het is ten slotte niet ondenkbaar dat sommige projecten zullen worden teruggeschroefd door de gevolgen van de coronacrisis op de bezetting van kantoren, in combinatie met de invoering (of versnelde uitvoering) van New Ways of Working<sup>10</sup>.

De Noordwijk staat al enkele jaren in de belangstelling. Dit blijkt uit de voltooide gebouwen die aan de voorraad zijn toegevoegd, en uit de pipelinekaart met lopende en toekomstige projecten. De evolutie ervan zal van nabij moeten worden gevolgd, vooral omdat de leegstand in deze wijk toeneemt. Aangezien publieke actoren zoals de Vlaamse Gemeenschap (die nu al het Herman Teirlinck-gebouw van Tour & Taxis betreft en ook het ZIN zal betrekken) en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in de IRIS Tower) besloten hebben hun nieuwe locaties te betrekken of dat al gedaan hebben, uitten vastgoedmakelaars hun bezorgdheid. *'[D]e vraag [zal] van de privésector moeten komen. De vraag is waar we de kandidaten gaan vinden om al die nieuwe kan-*

<sup>10</sup> Een van de pijlers van deze Nieuwe Werkwereld is de reorganisatie van de werkruimten en het einde van individuele kantoren ten voordele van openspace, met of zonder een vaste plaats (flexdesk), net als telewerk of werk in coworkingruimten.



La question est de savoir où nous allons trouver les candidats pour remplir tous ces nouveaux bureaux» s'interroge un courtier immobilier<sup>11</sup> à propos du quartier. Par ailleurs, le Quartier Nord, aux abords de la place Rogier, semble intéresser la Commission européenne où elle pourrait installer ses agences exécutives<sup>12</sup> (six agences au total, dont une s'y trouve déjà, dans l'immeuble Covent Garden, place Rogier).

Certains promoteurs rectifient le tir, à l'image de Befimmo qui a enterré son projet de WTC IV (qui disposait d'un permis pour plus de 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux) au profit d'une réflexion sur un autre projet, sans doute mixte, le projet Livin<sup>13</sup>. Le marché bruxellois de bureaux est essentiellement un marché de remplacement avec peu ou pas de nouveaux venus et où les occupants déménagent d'un lieu à l'autre, le plus souvent en réduisant leur superficie. Dans ce contexte où plane le risque d'une surproduction de bureaux, l'introduction de logements est particulièrement bienvenue dans le Quartier Nord. La Région s'attache dès lors depuis plusieurs années à définir une stratégie globale de revalorisation du « Territoire Nord » comme lieu de vie urbaine à part entière et non comme seul lieu de travail<sup>14</sup>, en valorisant l'atout important de ce quartier que constitue son accessibilité. Ainsi, ce facteur semble avoir joué un grand rôle dans la décision de Proximus de s'y maintenir.

Les développements dans le Centre se poursuivent, notamment autour de la place de Brouckère :

- L'ancienne Tour Philips, boulevard Anspach, est en cours de transformation pour devenir la MultiTower.
- Juste en face, un permis d'urbanisme est à l'instruction, qui concerne l'ancien centre administratif de la Ville de Bruxelles (projet OXY) et qui devrait accueillir non seulement des bureaux (44.000 m<sup>2</sup>) mais aussi des logements (120) et un hôtel (316 chambres).

Avec le Manhattan Centre situé à Rogier (livré en 2020), c'est un ensemble de bureaux typique de l'architecture moderniste (« paquebots » des années 60) qui retrouve une seconde vie. L'attention se porte sur le contexte urbain, la circularité et la durabilité, mais relève aussi d'une approche pragmatique qui veut que la réutilisation d'un bâtiment permet de le remettre plus rapidement sur le marché (et crée moins de nuisances durant les travaux) qu'une démolition/reconstruction<sup>15</sup>.

toren in te vullen', vraagt een vastgoedmakelaar<sup>11</sup> zich af over deze wijk. Bovendien lijkt de Europese Commissie geïnteresseerd in de Noordwijk, die in de buurt van het Rogierplein ligt, waar ze haar uitvoerende agentschappen zou kunnen vestigen<sup>12</sup> (in totaal zes agentschappen, waarvan er al één is gevestigd in gebouw Convent Garden aan het Rogierplein).

Sommige projectontwikkelaars stellen hun koers bij, zoals Befimmo, dat zijn WTC IV-project (dat een vergunning had voor meer dan 50.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte) opborg om na te denken over een ander, ongetwijfeld gemengd project: Livin<sup>13</sup>. De Brusselse kantorenmarkt is hoofdzakelijk een vervangingsmarkt met weinig of geen nieuwkomers, waarbij gebruikers van de ene locatie naar de andere verhuizen, meestal met een verkleining van hun kantooroppervlakte. In deze context, waar het risico van overproductie van kantoren dreigt, is de introductie van woningen bijzonder welkom in de Noordwijk. Sinds enkele jaren werkt het Gewest aan een globale strategie voor de herwaardering van 'Territorium Noord' als volwaardige leef- en woonplaats en niet enkel als een werkplek<sup>14</sup>. Dit gebeurt door de grootste troef van deze wijk uit te spelen, namelijk haar vlotte bereikbaarheid. Deze factor lijkt een belangrijke rol te hebben gespeeld in het besluit van Proximus om er te blijven.

De ontwikkelingen in het centrum gaan door, met name rond het Brouckèreplein:

- De voormalige Philipstoren aan de Anspachlaan wordt omgebouwd tot de MultiTower;
- Aan de overkant wordt een bouwvergunning onderzocht voor het voormalige administratieve centrum van de Stad Brussel (OXY-project), dat niet alleen kantoren (44.000 m<sup>2</sup>), maar ook woningen (120) en een hotel (316 kamers) zou willen onderbrengen.

Met het Manhattan Center in Rogier (opgeleverd in 2020) krijgt een geheel van de typische architecturale modernistische kantoren of 'pakketboten' uit de jaren 1960 een nieuw leven. De focus verschuift naar de stedelijke context, circulariteit en duurzaamheid, maar ook richting een maar pragmatische insteek dat hergebruik van een gebouw mogelijk maakt om het sneller weer op de markt te brengen (en minder overlast veroorzaakt tijdens de werkzaamheden) dan een sloop/verbouwing<sup>15</sup>.

11 Entretien avec Antoine Brusselmans, Cushman & Wakefield, in Expertise News n°592, 27/02/2020.

12 « La Commission européenne va quitter la moitié de ses bâtiments », L'Echo 27/04/2021.

13 « Befimmo oublie son projet WTC 4 actuel », L'Echo, 22/01/2021. Voir aussi Trends Tendances Office Guide, 2021, p.59.

14 <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/territoire-nord>

15 <https://www.a-plus.be/fr/opinion/au-dela-de-la-bruxellisation/>

11 Gesprek met Antoine Brusselmans, Cushman & Wakefield, in Expertise News nr. 592, 27/02/2020.

12 'La Commission européenne va quitter la moitié de ses bâtiments', L'Echo 27/04/2021.

13 'Befimmo oublie son projet WTC 4 actuel', L'Echo, 22/01/2021. Zie ook Trends Tendances Office Guide, 2021, p. 59.

14 <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/territorium-noord>

15 <https://www.a-plus.be/nl/opinie/voorbij-de-bruxellisation/>



↑ L'ancienne Tour Philips subit une rénovation lourde, qui a néanmoins permis de maintenir la structure (poutres et dalles) du bâtiment. Une fois les travaux achevés, la MultiTower accueillera, entre autres, le siège de Total qui quittera le Quartier Européen et qui passera de 28.000 à 17.000 m<sup>2</sup>. L'opérateur de coworking WeWork était pressenti pour occuper une partie des lieux (16.500 m<sup>2</sup>) mais y a finalement renoncé. L'immeuble est un des lauréats de l'appel à projet be.exemplary, notamment grâce à l'ouverture du socle sur l'espace public. <http://beexemplary.brussels/multi/>

De voormalige Philipstoren wordt grondig gerenoveerd, maar de structuur (balken en vloerplaten) van het gebouw blijft behouden. Zodra de werken zijn voltooid, zal de MultiTower onder meer plaats bieden aan de hoofdzetel van Total, die de Europese Wijk verlaat en van 28.000 naar 17.000 m<sup>2</sup> gaat. De coworking-exploitant WeWork werd benaderd om een deel van het pand (16.500 m<sup>2</sup>) in gebruik te nemen, maar zag daar uiteindelijk van af. Het gebouw is een van de laureaten van de projectoproep be.exemplary, met name dankzij de opening van de sokkel naar de openbare ruimte. <http://beexemplary.brussels/multi/?lang=nl>

Pour mémoire, il convient de noter la construction en cours du nouveau centre administratif de la Ville de Bruxelles (Brucity), à la place de l'ancien Parking 58 et du Ministère des Affaires sociales (rue de la Vierge Noire). Sous l'angle du PRAS, les bureaux d'une administration communale – comme Brucity – sont considérés comme équipement d'intérêt collectif. L'Observatoire a dès lors enregistré cette évolution en tant que conversion de bureau en équipement (25.800 m<sup>2</sup>).

We herinneren ook aan het nieuwe administratieve centrum van Stad Brussel (Brucity), dat nu wordt gebouwd op de plaats van de voormalige Parking 58 en het ministerie van Sociale Zaken (Zwarte Lievrouwstraat). Vanuit het oogpunt van het GBP worden de kantoren van een gemeentebestuur – zoals Brucity – beschouwd als voorziening van collectief belang. Het Overzicht registreerde deze evolutie dan ook als reconversie van kantoor tot voorziening (25.800 m<sup>2</sup>).



↑ Table rase pour les immeubles de bureaux qui se trouvaient rue Belliard 5-7 et 9-13, à l'angle de la rue du Commerce. Ils seront remplacés par de nouveaux immeubles de bureaux.

Tabula rasa voor de kantoorgebouwen aan de Belliardstraat 5-7 en 9-13, op de hoek met de Handelsstraat. Zij zullen worden vervangen door nieuwe kantoorgebouwen.

Beaucoup de projets sont à signaler du côté du Quartier Européen, comme le montre la carte 5. Un certain nombre d'immeubles obsolètes vont laisser la place à des immeubles conformes aux attentes actuelles en matière de durabilité, de bien-être et de normes environnementales. Parmi ceux-ci, le projet Realex, le futur centre de conférences de la Commission Européenne, rue de la Loi, dont le permis n'a toutefois pas encore été délivré.

Er lopen veel projecten in de Europese Wijk, zoals te zien is op kaart 5. Een aantal verouderde gebouwen zal worden vervangen door gebouwen die voldoen aan de hedendaagse normen op het vlak van duurzaamheid, welzijn en milieu. Het gaat onder meer om het Realex-project, het toekomstige conferentiecentrum van de Europese Commissie in de Wetstraat, waarvoor de vergunning nog niet werd afgeleverd.



Ce pipeline doit aussi être examiné au regard des intentions récemment exprimées (mai 2021) de la Commission Européenne concernant sa stratégie immobilière à Bruxelles à l'horizon 2030. Elle consiste en son retrait des quartiers décentralisés (rue de Genève à Evere et Beaulieu à Audergem, dont les baux arriveront à échéance fin 2021-2022), la réduction de 25 à 30 % de la surface de son parc de bureaux (actuellement de 780.000 m<sup>2</sup>) et l'abandon de la moitié du nombre d'immeubles occupés<sup>16</sup>. Cette nouvelle stratégie et les nouvelles prévisions immobilières qu'elles impliquent, associées aux conséquences de la crise sanitaire sur le quartier, poussent la Région à une remise à plat du projet d'aménagement prévu pour la rue de la Loi. La Région s'est donnée jusqu'à fin 2021 pour élaborer une vision adaptée du réaménagement de la rue de la Loi et de ses abords, en conservant plusieurs lignes de force telles que le renforcement de la mixité fonctionnelle, la déminéralisation des intérieurs d'îlots et l'amélioration de la qualité des espaces publics.

Comme déjà signalé plus haut, la réalisation effective des projets devra être suivie de près, davantage encore à cause des conséquences de la crise sanitaire. Par exemple, ING a renoncé en avril 2021 au bail qu'il avait conclu en 2020, portant sur un immeuble en cours de démolition/reconstruction, à l'angle de la rue Belliard et de la rue du Commerce<sup>17</sup>. Il faut également s'attendre à ce que certains projets encore à l'étude réduisent leur voilure en matière de bureaux au profit de la fonction résidentielle.

Cela bouge aussi du côté de l'avenue Louise, puisque la Tour Louise (à l'angle de la rue Defacqz) est actuellement en rénovation, tandis que la rénovation de la Tour Bleue (à l'angle de la rue Vilain XIII) est à l'étude. La rénovation de deux autres immeubles est également dans le pipeline. Le focus sur la ZIR (Zone d'Intérêt Régional) Louise publié dans le n°38 avait mis en avant le fait que l'avenir de la zone en tant que lieu d'implantation de bureaux reposait sur une douzaine d'immeubles qui nécessitaient presque tous des rénovations plus ou moins profondes.

Deze pipeline moet ook worden gezien in het licht van de onlangs (in mei 2021) geuite voornemens van de Europese Commissie met betrekking tot haar vastgoedstrategie voor Brussel tegen 2030. Ze bestaat erin zich terug te trekken uit de gedecentraliseerde gebieden (Genèvestraat in Evere en Beaulieu in Oudergem, waarvan de huurcontracten eind 2021-2022 aflopen), de oppervlakte van haar kantorenpark (momenteel 780.000 m<sup>2</sup>) met 25 tot 30% te verminderen en de helft van het aantal bezette gebouwen te verlaten<sup>16</sup>. Deze nieuwe strategie en de nieuwe vastgoedplannen die eruit voortvloeien, in combinatie met de gevolgen van de coronacrisis voor de wijk, zetten het Gewest ertoe aan nog eens grondig na te denken over het geplande ontwikkelingsproject voor de Wetstraat. Het Gewest heeft zichzelf tot eind 2021 de tijd gegeven om een aangepaste visie te ontwikkelen voor de herinrichting van de Wetstraat en omgeving, met behoud van een aantal krachtlijnen zoals de versterking van de functionele mix, de demineralisatie van de binnenkant van huizenblokken en de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimten.

Zoals hierboven al werd opgemerkt, zal de effectieve uitvoering van de projecten nauwgezet moeten worden opgevolgd, vooral in het licht van de gevolgen van de coronacrisis. Zo heeft ING in april 2021 zijn in 2020 afgesloten huurcontract opgezegd voor een gebouw dat wordt gesloopt/heropgebouwd op de hoek van de Belliardstraat en de Handelsstraat<sup>17</sup>. Het valt ook te verwachten dat sommige projecten die nog op de onderzoekstafel liggen hun kantooroppervlak zullen verminderen ten voordele van woningen.

Ook op de Louizalaan is veel aan de gang, want de Louizatoren (op de hoek met de Defacqzstraat) wordt momenteel gerenoveerd, terwijl de renovatie van de Blue Tower (op de hoek met de Vilain XIII-straat) wordt bestudeerd. Ook de renovatie van twee andere gebouwen zit in de pipeline. De focus op GGB (Gebied van Gewestelijk Belang) Louiza in nr. 38 beklemtoonde dat de toekomst van het gebied als kantoorzone afhangt van twaalf gebouwen die bijna allemaal meer of minder grondig moeten worden gerenoveerd.

16 Cf. La Libre Belgique 26/05/2021 et Le Soir 29/06/2021.

17 « Les bureaux aux soins intensifs », L'Echo, 06/04/2021.

16 Zie La Libre Belgique 26/05/2021 en Le Soir 29/06/2021.

17 'Les bureaux aux soins intensifs', L'Echo, 06/04/2021.



## 1.5 DE NOUVEAUX ESPACES DE COWORKING

### 1.5 NIEUWE COWORKINGRUIMTEN

Les aménagements d'espaces de coworking n'étant pas d'office soumis à permis d'urbanisme, il est difficile de cerner leur extension avec précision. Plusieurs articles de presse signalent néanmoins que différents opérateurs de coworking vont s'implanter dans certains immeubles arrivés récemment sur le marché ou voie d'achèvement :

- › 3.200 m<sup>2</sup> exploités par Spaces dans l'immeuble Tweed, rue aux Laines<sup>18</sup>.
- › 4.500 m<sup>2</sup> exploités par Spaces dans le Manhattan Centre<sup>19</sup>.
- › 2.800 m<sup>2</sup> exploités par Comet Meeting 20 place Stéphanie<sup>20</sup>.
- › 8.800 m<sup>2</sup> prochainement exploités par Silversquare dans le Quatuor<sup>21</sup>.
- › 5.500 m<sup>2</sup> prochainement exploités par le groupe Ennismore dans la tour Victoria à Saint-Josse<sup>22</sup>.
- › 4.400 m<sup>2</sup> prochainement exploités par Clockwise avenue des Arts 44<sup>23</sup>.
- › 4.000 m<sup>2</sup> sont prévus dans le ZIN.
- › 6.000 m<sup>2</sup> sont prévus dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble Axa / Royale Belge boulevard du Souverain<sup>24</sup>.

La poursuite de l'arrivée sur le marché d'espaces de coworking peut susciter une certaine interrogation au regard des revers enregistrés par certains exploitants (notamment WeWork qui a résilié plusieurs contrats à Bruxelles) ainsi qu'au regard de la rentabilité de tels espaces. Ils supposent en effet d'importants taux d'occupation, peu compatibles avec les nécessités de distanciation physique, dont on ne sait pas à l'heure actuelle si elles se maintiendront à long terme ou non. D'un autre côté, le coworking est probablement amené à jouer un rôle important dans la reconfiguration des espaces et de l'organisation du travail « post pandémie », en tant que tiers-lieu (complémentaire au domicile et au bureau).

18 Expertise, 19/06/2021.

19 « *The Brussels Flex Market. Research Report* », 2019, Jones Lang Lasalle.

20 La Libre Belgique, 04/02/2021.

21 <https://silversquare.eu/fr/espaces-coworking/bruxelles/brussels-kanal>

22 Expertise, 11/05/2021.

23 Expertise, 28/01/2021.

24 La Libre Essentielle, juin 2021.

Aangezien voor de inrichting van coworkingruimten niet automatisch een bouwvergunning nodig is, is het moeilijk om hun uitbreiding precies in kaart te brengen. Toch melden verschillende artikelen in de pers dat meerdere exploitanten zich gaan vestigen in bepaalde gebouwen die pas op de markt zijn verschenen of bijna voltooid zijn:

- › 3.200 m<sup>2</sup> beheerd door Spaces in gebouw Tweed, in de Wolstraat<sup>18</sup>.
- › 4.500 m<sup>2</sup> beheerd door Spaces in het Manhattan Center<sup>19</sup>.
- › 2.800 m<sup>2</sup> beheerd door Comet Meeting, Stefaniaplein 20<sup>20</sup>.
- › 8.800 m<sup>2</sup> die binnenkort wordt beheerd door Silversquare in Quatuor<sup>21</sup>.
- › 5.500 m<sup>2</sup> die binnenkort wordt beheerd door de groep Ennismore in de Victoriatoren in Sint-Joost<sup>22</sup>.
- › 4.400 m<sup>2</sup> die binnenkort wordt beheerd door Clockwise, Kunstlaan 44<sup>23</sup>.
- › 4.000 m<sup>2</sup> die zijn voorzien in het ZIN
- › 6.000 m<sup>2</sup> die zijn voorzien in het kader van de renovatie van het gebouw van Axa/Royale Belge in de Vorstlaan<sup>24</sup>.

De opkomst van coworkingruimten op de markt kan vragen oproepen gezien de tegenslagen die sommige exploitanten ondervonden (met name WeWork, die verschillende contracten in Brussel heeft opgezegd) en gezien de rentabiliteit van zulke ruimten. Zij hebben immers een hoge bezettingsgraad nodig, en dat is niet verenigbaar met de verplichting tot social distancing. We weten momenteel niet hoelang die coronamaatregel nog zal aanhouden. Anderzijds zal coworking waarschijnlijk een belangrijke rol spelen in de herconfiguratie van ruimten en de organisatie van het werk 'post-corona', als een derde plaats (complementair aan werk thuis en op kantoor).

18 Expertise, 19/06/2021.

19 « *The Brussels Flex Market. Research Report* », 2019, Jones Lang Lasalle.

20 La Libre Belgique, 04/02/2021.

21 <https://silversquare.eu/nl/coworking-locaties/brussel/brussels-kanal>

22 Expertise, 11/05/2021.

23 Expertise, 28/01/2021.

24 La Libre Essentielle, juni 2021.

Avant la crise sanitaire, le marché du coworking, très récent et ayant subi une forte croissance en 2018 et 2019, était de ce fait peu mature et devait encore être consolidé<sup>25</sup>. Il est trop tôt pour tirer des conclusions sur son évolution à venir.

Quoi qu'il en soit, le coworking ne représente actuellement que 1 à 2 % de la surface totale de bureaux à Bruxelles<sup>26</sup>. La superficie exploitée par les principaux opérateurs était estimée à 215.000 m<sup>2</sup> en février 2021<sup>27</sup>.

Vóór de coronacrisis was de coworkingmarkt erg nieuw. Ze maakte pas een opmars in 2018 en 2019, waardoor ze nog niet rijp was en nog moest worden geconsolideerd<sup>25</sup>. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken over haar evolutie.

Hoe dan ook is coworking nu goed voor slechts 1 tot 2% van de totale kantooroppervlakte in Brussel<sup>26</sup>. De oppervlakte die door de grootste exploitanten wordt beheerd, werd in februari 2021 geschat op 215.000 m<sup>2</sup><sup>27</sup>.

---

25 Voir le chapitre consacré au coworking dans l'Observatoire des Bureaux n°38, pp.26-27 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_brussels-observatoire-bureaux-38-lr.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_brussels-observatoire-bureaux-38-lr.pdf)

26 Le coworking à Bruxelles a fait l'objet d'une publication par perspective.brussels: [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab\\_fr01\\_coworking.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab_fr01_coworking.pdf)

27 Cushman & Wakefield, Brussels Office Market, 26/01/2021.

---

25 Zie het hoofdstuk over coworking in het Overzicht van het kantorenpark nr. 38, p. 26-27 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_brussels-observatoire-bureaux-38-lr.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_brussels-observatoire-bureaux-38-lr.pdf)

26 Coworking in Brussel was het onderwerp van een eerdere publicatie van perspective.brussels: [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab\\_nl01\\_coworking.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab_nl01_coworking.pdf)

27 Cushman & Wakefield, Brussels Office Market, 26/01/2021.

## 1.6 DES PROJETS DE PLUS EN PLUS COMPLEXES, QUI TENDENT VERS PLUS DE MIXITÉ ET UN MEILLEUR RAPPORT À L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

### 1.6 STEEDS COMPLEXERE PROJECTEN DIE NEIGEN NAAR EEN GROTERE MIX EN EEN BETERE RELATIE TOT DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING



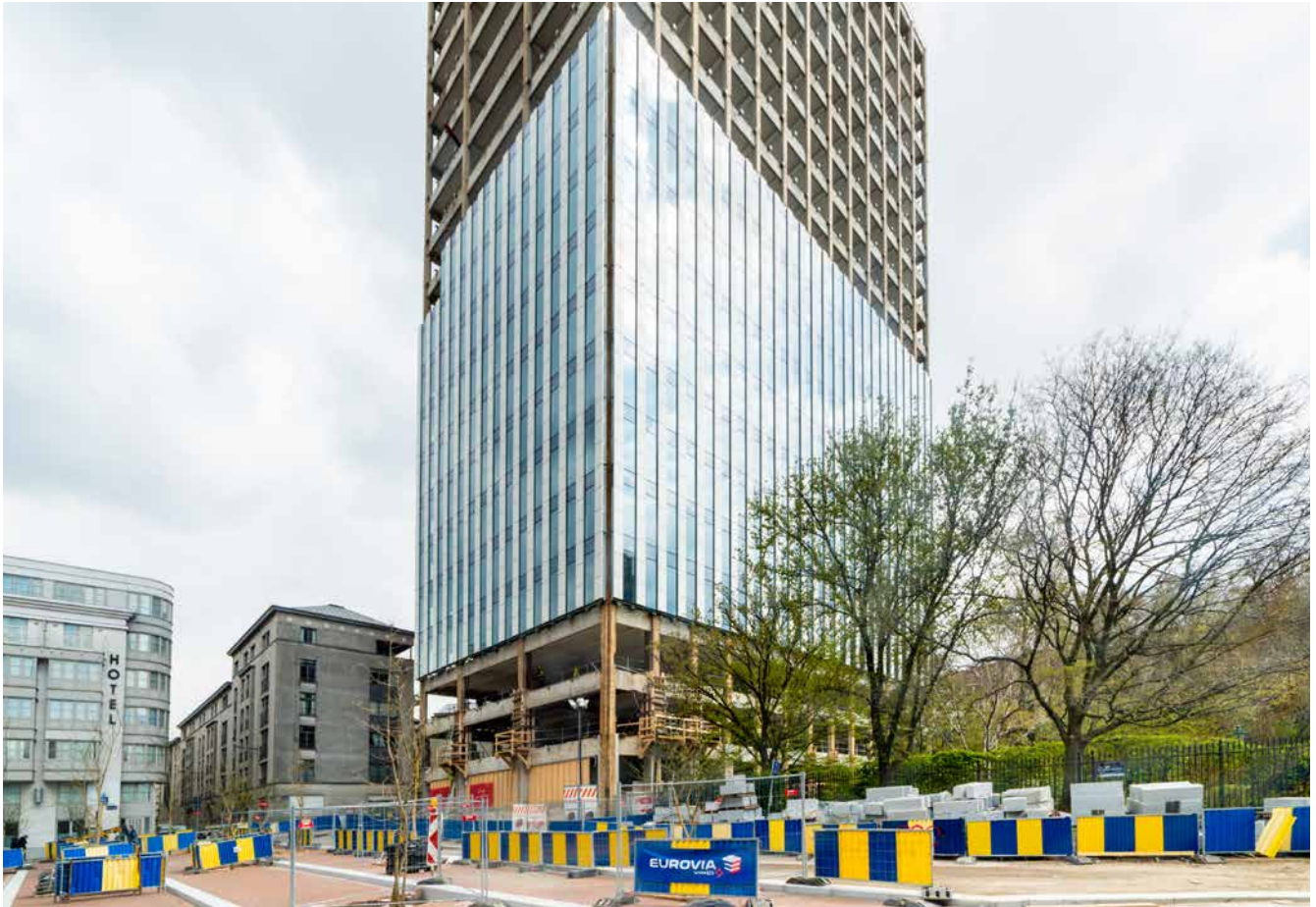
↑ Chantier ZIN dans le Quartier Nord, maintien des noyaux de circulation verticale et des niveaux souterrains. Malgré cette option qui peut s'avérer radicale, le projet est lauréat du concours Be.exemplary organisé par la Région de Bruxelles-Capitale, notamment en raison du réemploi et/ou du recyclage in-situ des matériaux issus de la déconstruction <http://beexemplary.brussels/zin/>

ZIN-bouwplaats in de Noordwijk, behoud van de verticale circulatiekernen en de ondergrondse niveaus. Ondanks deze plannen, die radicaal kunnen lijken, is het project lauréat van de wedstrijd be.exemplary die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest organiseerde, vooral omwille van het hergebruik en/of de recyclage in situ van de afbraakmaterialen <http://beexemplary.brussels/zin/?lang=nl>

Les projets urbanistiques et architecturaux deviennent de plus en plus complexes, aussi bien en termes de travaux envisagés que de mélange des fonctions à l'arrivée. Le cas du projet ZIN est significatif, où seuls les noyaux de circulation verticale sont maintenus et tout le reste est désossé, démolé ou déconstruit, en vue du développement d'un projet mixte alliant bureaux (80.000 m<sup>2</sup>), commerces (936 m<sup>2</sup>), logements (111 appartements), hôtel (240 chambres) et espace de coworking (4.000 m<sup>2</sup>), le tout dans un concept innovant de mixité.

Stedenbouwkundige en architecturale projecten worden steeds complexer, zowel wat de beoogde werken als wat de mix van functies betreft. Veelzeggend is het geval van het ZIN-project, waarbij alleen de verticale circulatiekernen behouden blijven en al de rest wordt gestript, gesloopt of ontmanteld, met het oog op de ontwikkeling van een gemengd project dat kantoren (80.000 m<sup>2</sup>), handelszaken (936 m<sup>2</sup>), woningen (111 appartementen), een hotel (240 kamers) en een coworkingruimte (4.000 m<sup>2</sup>) combineert, en dit alles in een innovatief concept voor gemengd gebruik.





↑ Transformation en cours de la Tour Victoria, à Saint-Josse. Il a fallu pour cela abroger le PPAS qui couvrait les lieux.  
Verbouwing van de Victoriatoren in Sint-Joost. Hiervoor moest het BBP worden opgeheven.

La tour Victoria à Saint-Josse (bureaux, coworking, hôtel, logements), le CCN (bureaux, logements, commerces), une des deux tours de Proximus, d'anciens bureaux de la KBC avenue du Port, l'ancien centre administratif de la Ville de Bruxelles sont ou seront amenés à connaître ce même type d'évolution lourde. Tous ces immeubles, dont le fonctionnement était déconnecté de leur environnement immédiat, vont davantage s'ouvrir et participer à la vie urbaine, grâce à la mixité des fonctions et des rez-de-chaussée ouverts qui feront office d'interface entre l'espace privé et public.

Dans le cas de Proximus, la Région a fixé une série de lignes directrices qui vont du maintien des bâtiments existants (et leur rénovation lourde) à la limitation à 50 % de la superficie de bureaux des deux tours en passant par un pourcentage minimum de logements (33 %) et un objectif de 10 % d'équipements collectifs<sup>28</sup>.

Cette évolution vers davantage de mixité soulève plusieurs remarques :

- Elle est de nature à remettre en question la pertinence du zonage en termes de planification territoriale, ou à tout le moins la pertinence de la notion de zone administrative. Cette question sera examinée en particulier dans le cadre de la révision à venir du PRAS.

De Victoriatoren in Sint-Joost (kantoren, coworking, hotel, woningen), het CCN (kantoren, woningen, handelszaken), een van de twee Proximus-torens, de voormalige KBC-kantoren in de Havenlaan, het voormalige administratieve centrum van de Stad Brussel... Ze maken dezelfde ontwikkeling door. Al deze gebouwen, die in hun werking waren afgesloten van hun onmiddellijke omgeving, gaan zich meer openstellen en deelnemen aan het stadsleven, dankzij een mix van functies en open benedenverdiepingen die zullen dienstdoen als interface tussen de private en de publieke ruimte.

In het geval van Proximus bepaalde het Gewest een reeks richtlijnen die variëren van het behoud van de bestaande gebouwen (en hun ingrijpende renovatie) tot de beperking van de kantoorminimte van de twee torens tot 50%, maar ook een minimumpercentage woningen (33%) en een streefcijfer van 10% voor openbare voorzieningen<sup>28</sup>.

Deze verschuiving naar een grotere mix werpt verschillende vragen op:

- Het nut van zoning in termen van ruimtelijke ordening, of op zijn minst de relevantie van het begrip administratieve zone, wordt in twijfel getrokken. Deze kwestie zal worden onderzocht in het kader van de toekomstige herziening van het GBP.

28 Le Soir, « Proximus ne quittera pas les tours jumelles », 22/06/2021.

28 Le Soir, 'Proximus ne quittera pas les tours jumelles', 22/06/2021.



- › Cette question se pose également au niveau des PPAS (Plans Particuliers d’Affectation du Sol). Il a par exemple fallu procéder à l’abrogation totale ou partielle de certains PPAS dont les prescriptions trop restrictives en termes d’affectations faisaient obstacle à des projets mixtes. C’est notamment le cas du PPAS Victoria Regina à Saint-Josse<sup>29</sup>, ou encore du PPAS Léopold II C\*<sup>30</sup>. Les PPAS couvrant le CCN sont également en cours d’abrogation afin de permettre la réalisation d’un nouveau projet (en termes d’affectations mais aussi d’aménagement des abords et des voiries).
- › Ces projets complexes supposent de lourdes démolitions ou des démantèlements des structures existantes. Ils sont l’occasion de tester des possibilités de réutilisation ou de recyclage des matériaux issus de ces processus afin de pouvoir, autant que possible, inscrire ces projets dans l’économie circulaire. C’est par exemple le cas du projet ZIN ou de la MultiTower (place de Brouckère)<sup>31</sup>. « *L’immobilier ne peut plus se reposer sur ses réflexes issus du passé. Si la localisation reste le critère numéro un d’un projet, la recyclabilité des matériaux, la régénération d’un site voire la modularité des nouveaux espaces, sont des éléments dont nous ne pouvons plus nous départir. Il faut donc augmenter le niveau d’exigence de la promotion immobilière* » indique une responsable d’Atenor<sup>32</sup>.
- › Suite à la multiplication des projets de démolition / reconstruction, la Région demande désormais aux promoteurs de réaliser une étude multicritères démontrant l’opportunité ou non de démolir<sup>33</sup>.
- › Het probleem stelt zich ook op het niveau van de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP’s). Zo moesten sommige BBP’s volledig of gedeeltelijk worden opgeheven omdat hun al te restrictieve bestemmingsvoorschriften een hindernis vormden voor projecten voor gemengd gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het BBP Victoria Regina in Sint-Joost<sup>29</sup> en het BBP Leopold II C<sup>30</sup>. De BBP’s voor het CCN worden ook opgeheven om een nieuw project mogelijk te maken (niet alleen wat de bestemmingen betreft, maar ook voor de inrichting van de omgeving en de wegen).
- › Deze complexe projecten impliceren een zware sloop of ontmanteling van bestaande structuren. Ze scheppen een kans voor hergebruik of recycling van deze sloop- en afbraakmaterialen om deze projecten zoveel mogelijk te laten aansluiten op de circulaire economie. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het ZIN-project of de MultiTower (Brouckèreplein)<sup>31</sup>. ‘*Onroerend goed kan niet langer terugvallen op zijn oude reflexen. Hoewel de ligging het belangrijkste criterium voor een project blijft, zijn de recycleerbaarheid van materialen, de regeneratie van een terrein en zelfs de schaalbaarheid van de nieuwe ruimten onmisbare elementen geworden. We moeten dus de normen voor vastgoedontwikkeling verstrengen*’, zegt een manager van Atenor<sup>32</sup>.
- › Naar aanleiding van de toename van het aantal sloop- of reconstructieprojecten vraagt het Gewest de projectontwikkelaars nu om een multicriteria-studie uit te voeren die moet uitwijzen of slopen wel opportuun is<sup>33</sup>.

29 Cf. la délibération du Conseil Communal de Saint-Josse du 13/01/2021: « *Ce PPA empêche donc la réalisation d’un nouveau projet qui envisagerait de faire plus de mixité dans la tour* »

30 <https://perspective.brussels/fr/actualites/abrogation-partielle-du-ppas-leopold-ii-c-ulens-picard>

31 Trends-Tendances, « *Le nouveau business de l’immobilier circulaire* », 18/03/2021.

32 Idem.

33 Idem.

29 Zie de beraadslaging van de gemeenteraad van Sint-Joost van 13/01/2021: ‘*Dit BPA verhindert dus de realisatie van een nieuw project dat een meer gemengd gebruik van de toren beoogt...*’

30 <https://perspective.brussels/nl/nieuws/gedeeltelijke-opheffing-van-het-bbp-leopold-ii-c-ulens-picard>

31 Trends-Tendances, ‘*Le nouveau business de l’immobilier circulaire*’, 18/03/2021.

32 Idem.

33 Idem.

## 1.7 LA CONVERSION DES BUREAUX

## 1.7 DE RECONVERSIE VAN KANTOREN

### Localisation

Les conversions se poursuivent globalement à un rythme soutenu, comme le montre le graphique 4. Ce ne sont en effet pas moins de 332.985 m<sup>2</sup> de bureaux dont la conversion a été autorisée par permis d'urbanisme en 2018, 2019 et 2020. L'ensemble des immeubles ayant obtenu un permis d'urbanisme de changement d'affectation (conversion) en vue d'une autre utilisation que le bureau fait l'objet de la carte 6. La série statistique remonte jusqu'à 1997, date du début d'enregistrement systématique des conversions.

Les ambassades sont isolées dans les statistiques parce qu'elles sont considérées par le PRAS comme des équipements (ce qui leur permet de s'implanter partout dans la ville, en vertu de la prescription générale 0.7 du PRAS), bien qu'elles abritent une fonction de type principalement administratif.

La catégorie « autres » concerne majoritairement les hôtels et flat-hôtels.

### Locatie

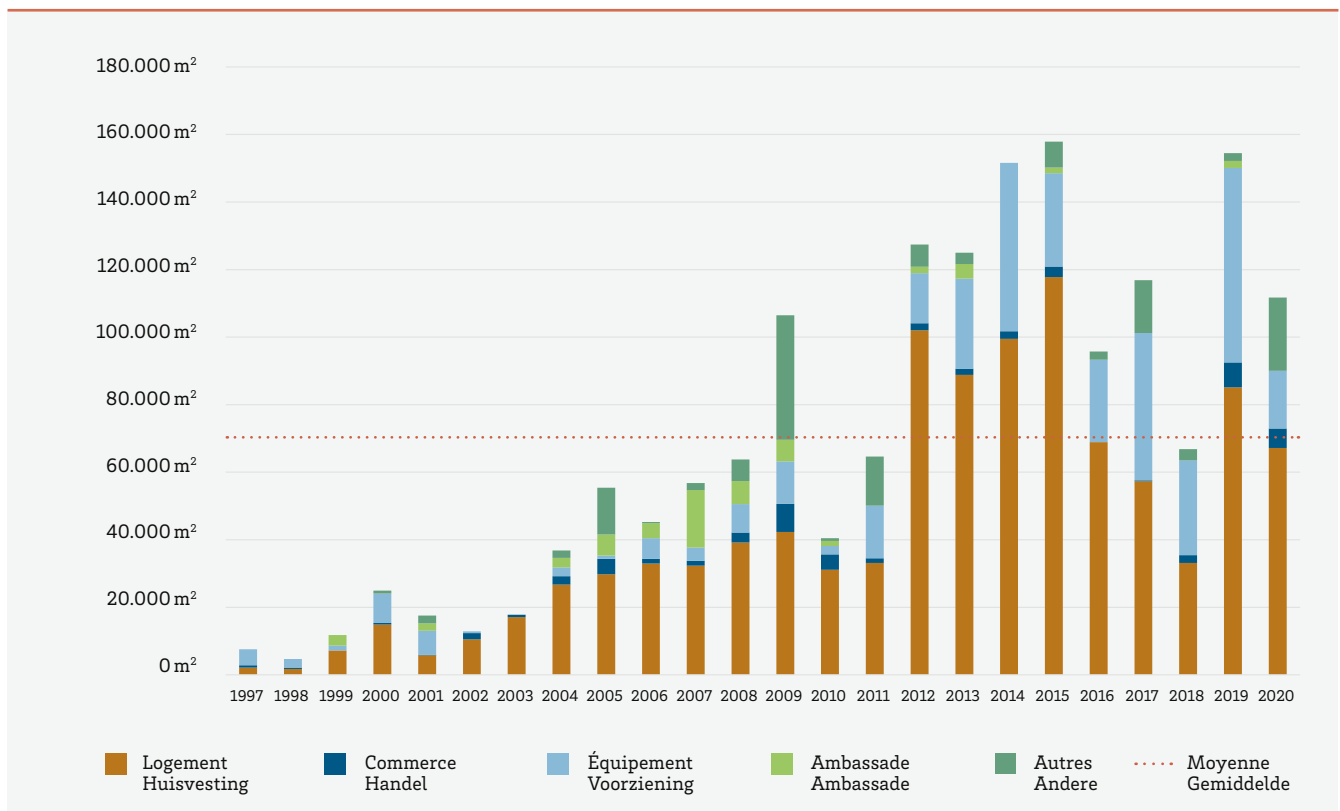
De reconversies blijven in een gestaag tempo doorgaan, zoals blijkt uit grafiek 4. Maar liefst 332.985 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte kreeg in 2018, 2019 en 2020 een bouwvergunning voor reconversie. Alle gebouwen die een bouwvergunning kregen voor een bestemmingswijziging (reconversie) met het oog op een ander gebruik dan als kantoorruimte, staan op kaart 6. De statistische reeks gaat terug tot 1997, toen werd gestart met de systematische registratie van reconversies.

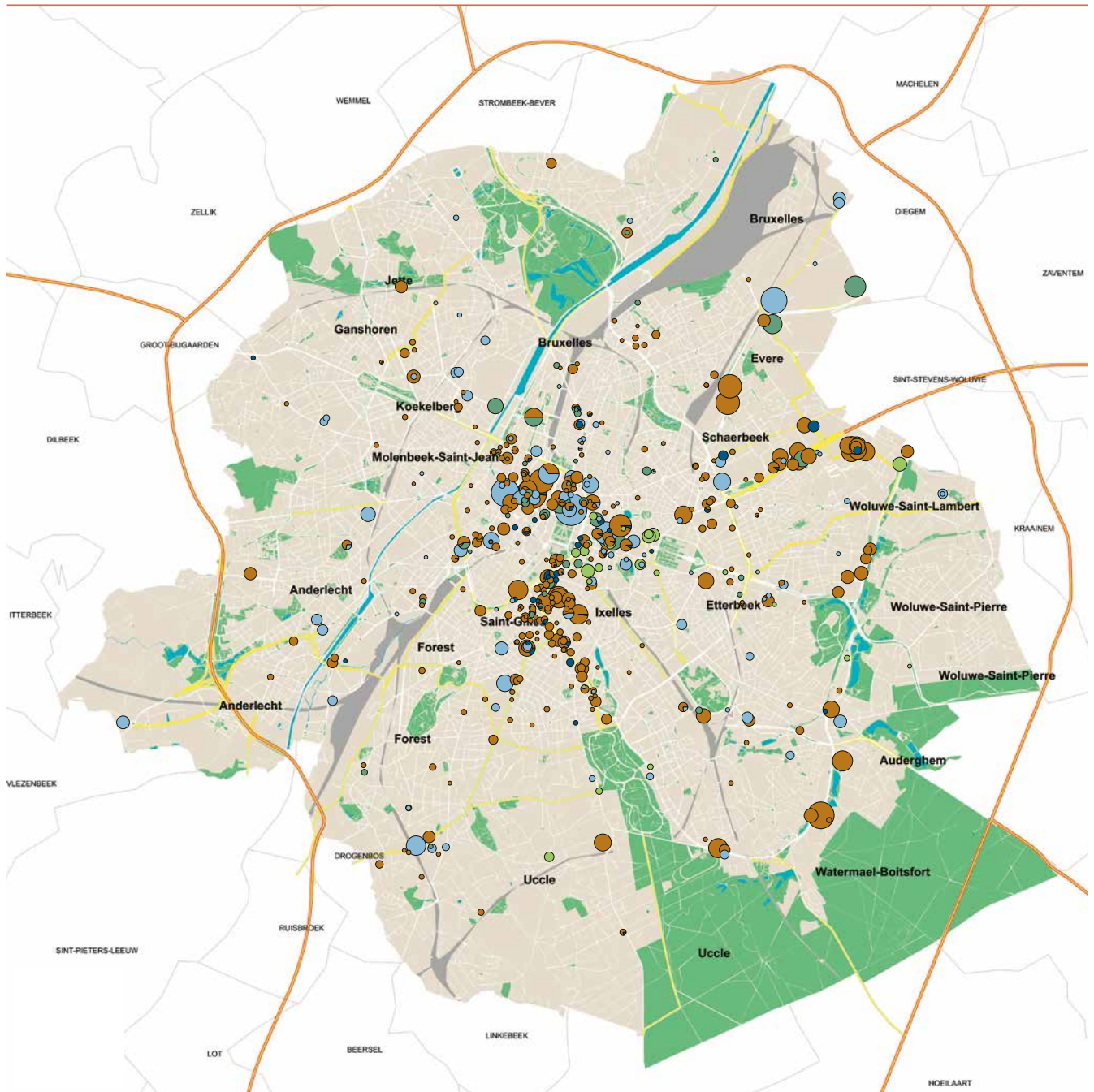
Ambassades staan niet in de statistieken omdat zij door het GBP worden beschouwd als voorzieningen (waardoor zij zich overal in de stad kunnen vestigen, krachtens algemeen voorschrift 0.7 van het GBP), hoewel zij hoofdzakelijk een administratieve functie vervullen.

De categorie 'andere' betreft vooral hotels en appartementenhotels.

**GRAPHIQUE 4** Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination

**GRAFIEK 4** Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype

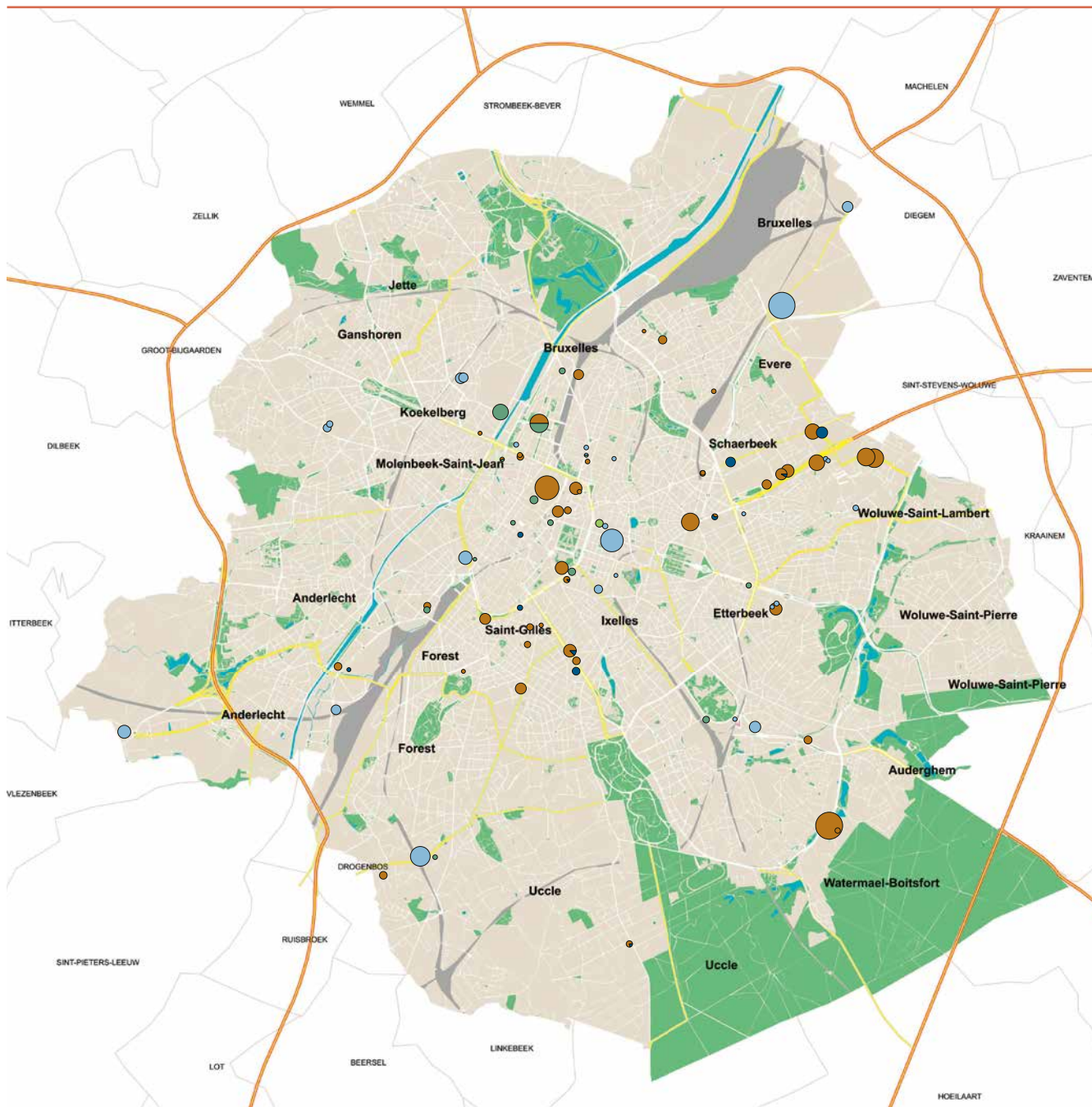


**CARTE 6** Conversions de bureaux (> 500 m<sup>2</sup>), autorisées entre 1997 et 2020, par type de destination**KAART 6** Reconverties van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype○ 10.000 m<sup>2</sup>○ 20.000 m<sup>2</sup>○ 30.000 m<sup>2</sup>■ Logement  
Huisvesting■ Commerce  
Handel■ Équipement  
Voorziening■ Ambassade  
Ambassade■ Autres  
Andere

0 1 2 3 4 km



**CARTE 7** Conversions de bureaux (> 500 m<sup>2</sup>), autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination  
**KAART 7** Reconversies van kantooroppervlakte (> 500 m<sup>2</sup>), toegestaan in 2018, 2019 en 2020, per type bestemming



- 10.000 m<sup>2</sup>
- 20.000 m<sup>2</sup>
- 30.000 m<sup>2</sup>

- Logement  
Huisvesting
- Commerce  
Handel
- Équipement  
Voorziening
- Ambassade  
Ambassade
- Autres  
Andere

0 1 2 3 4 km



La carte 7 localise les immeubles soumis à conversion (y compris via une démolition / reconstruction), sur base des permis octroyés en 2018, 2019 et 2020. L'axe de la E40 (en 2<sup>e</sup> couronne est) saute aux yeux, les conversions continuant dans cette partie de la ville particulièrement peu accessible en transports publics : rue Colonel Bourg, quartier des Pléiades, avenue Marcel Thiry, chaussée de Louvain. La 2<sup>e</sup> couronne est a perdu 125.000 m<sup>2</sup> de bureaux depuis 2007, quasi exclusivement au profit du logement. Cette évolution se poursuit.

Le Centre enregistre également des conversions en logements, c'est le cas rue du Marais, rue de la Pépinière, rue du Bois Sauvage, rue des Colonies, rue Royale (en l'occurrence des kots étudiants), etc.

La plus importante conversion autorisée en termes de superficie (24.000 m<sup>2</sup>) concerne les immeubles datant des années 1980 qui faisaient partie du complexe Axa / Royale Belge. Un permis d'urbanisme concernant l'immeuble initial (construit à la fin des années 60 au 25 boulevard du Souverain et présentant une grande valeur architecturale) est à l'instruction, qui prévoit une réduction de la superficie de bureaux au profit d'un hôtel, d'un auditorium et d'un centre de fitness et bien-être. Par contre, les immeubles voisins, situés au n°23 et construits dans les années 1980, ont été démolis tout récemment pour laisser la place à quatre immeubles de logements de luxe (165 logements au total) en cours de construction. Ces évolutions mettent fin à l'incertitude qui régnait sur l'avenir de cet ensemble vide quitté en 2017 par Axa au profit du boulevard du Régent<sup>34</sup>.

Les exemples repris ci-dessous illustrent la variété des conversions enregistrées :

- › l'implantation de la future école régionale des Métiers de la Sécurité chaussée de Haecht / rue du Planeur (Haren) ;
- › la démolition d'un immeuble de bureaux rue du Marais, en plein cœur du Pentagone et la construction de trois immeubles pour un total de 142 logements (projet « Urban Court ») ;
- › l'installation du centre administratif communal d'Uccle rue Gatti de Gamond (ancien immeuble Fabricom lourdement rénové) ;
- › la démolition à Evere d'un immeuble construit au début des années 2000 (le O Building) chaussée de Louvain / avenue des Communautés ; au profit de 178 logements et de commerces ;
- › la deuxième phase de l'aménagement de l'école secondaire Plurielle Karreveld, chaussée de Gand, à Molenbeek-Saint-Jean ;

34 L'ensemble appartenait à Cofinimmo [https://www.cofinimmo.com/media/3979/190718\\_souverain-fr.pdf](https://www.cofinimmo.com/media/3979/190718_souverain-fr.pdf) Sa vente est révélatrice de la stratégie suivie par Cofinimmo en matière de bureaux depuis deux à trois ans, à savoir un recentrage de ses immeubles de bureaux dans le Central Business District, mais aussi une diminution de la part des bureaux dans son portefeuille, essentiellement au profit de l'immobilier de santé (seniorities et maisons de repos).

Kaart 7 toont de gebouwen die worden geconverteerd (sloop/reconstructie inbegrepen), op basis van vergunningen die werden verleend in 2018, 2019 en 2020. De as van de E40 (in de 2de Kroon Oost) springt in het oog, want de reconversies in dit deel van de stad, dat heel moeilijk bereikbaar is met het openbaar vervoer, gaan door. Het gaat om de Kolonel Bourgstraat, de Plejadenwijk, de Marcel Thirylaan en de Leuvensesteenweg. De 2de Kroon Oost verloor 125.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte sinds 2007, en dat bijna volledig aan woningen. Die evolutie zet zich door.

Ook in het centrum zijn er reconversies tot woningen. Denk maar aan de Broekstraat, Boomkwekerijstraat, Wildewoudstraat, Koloniënstraat, Koningsstraat (in dit geval studentenkoten) enz.

De grootste vergunde reconversie in termen van oppervlakte (24.000 m<sup>2</sup>) betreft de gebouwen uit de jaren 1980 die deel uitmaakten van het Axa/Royale Belge-complex. Momenteel wordt een bouwvergunning voor het oorspronkelijke gebouw (eind jaren 60 gebouwd aan de Vorstlaan 25 en van grote architecturale waarde) bestudeerd. Ze voorziet een vermindering van de kantooroppervlakte ten voordele van een hotel, een auditorium en een fitness- en wellnesscentrum. Het naburige gebouw op nr. 23, die in de jaren 80 werden gebouwd, werden daarentegen onlangs gesloopt om plaats te maken voor vier gebouwen met luxewoningen (in totaal 165 woningen) die momenteel worden gebouwd. Deze ontwikkelingen maken een einde aan de onzekerheid over de toekomst van dit leegstaande complex, waar Axa in 2017 wegtrok om zijn intrek te nemen in de Regentlaan<sup>34</sup>.

De onderstaande voorbeelden illustreren de verscheidenheid van de geregistreerde reconversies:

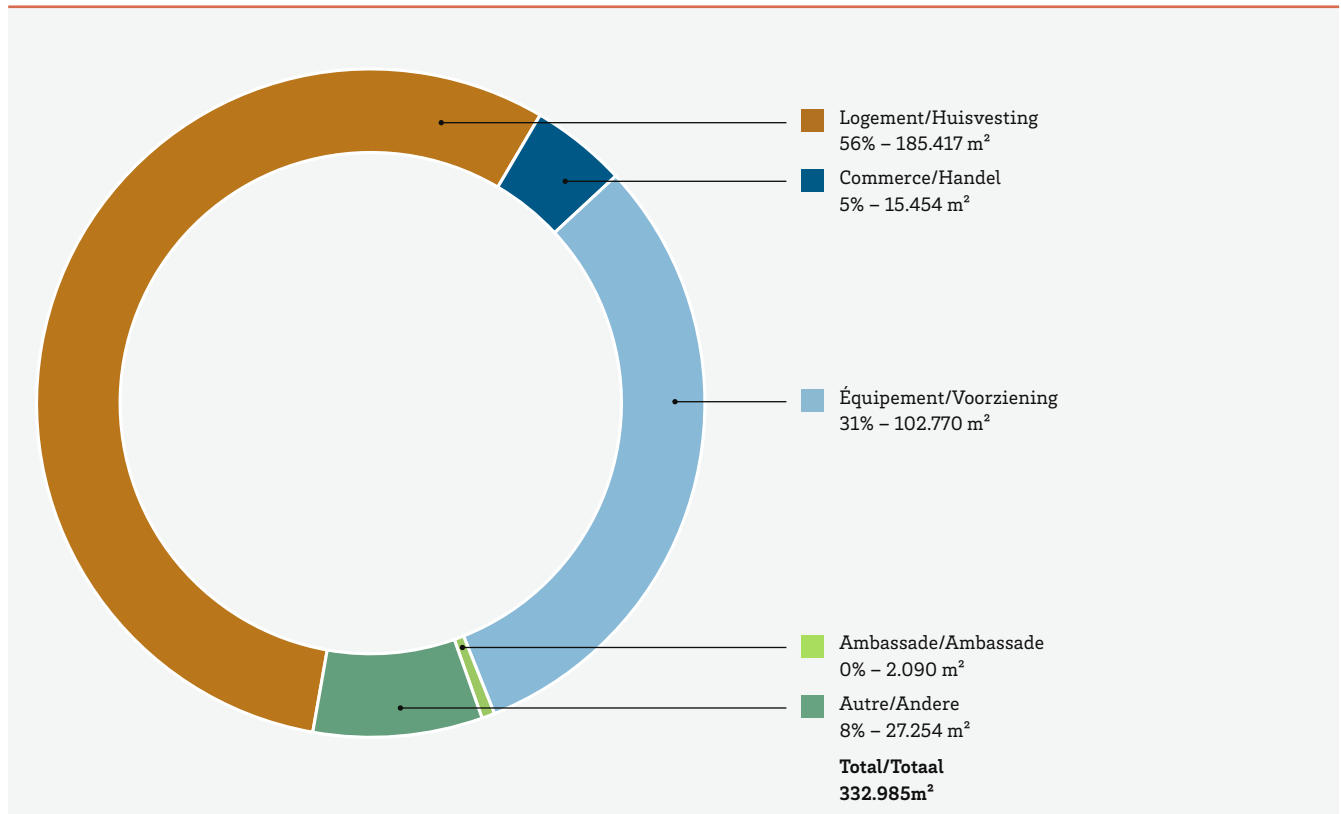
- › de inrichting van de toekomstige gewestelijke school voor veiligheidsberoepen aan de Haachtsesteenweg/Zweefvliegtuigstraat (Haren) ;
- › de afbraak van een kantoorgebouw in de Broekstraat, in het hart van de Vijfhoek, en de bouw van drie gebouwen voor in totaal 142 wooneenheden (project 'Urban Court') ;
- › de inrichting van het gemeentelijk administratief centrum van Ukkel in de Gatti de Gamondstraat (het voormalige Fabricom-gebouw dat ingrijpend werd gerenoveerd) ;
- › de sloop in Evere van een gebouw dat in het begin van de jaren 2000 werd opgetrokken (O Building) aan de Leuvensesteenweg/Gemeenschappenlaan, om er 178 woningen en handelszaken te bouwen ;
- › de tweede fase van de inrichting van de middelbare school Plurielle Karreveld, Gentsesteenweg, in Sint-Jans-Molenbeek ;

34 Het geheel was eigendom van Cofinimmo. [https://www.cofinimmo.com/media/3979/190718\\_souverain-fr.pdf](https://www.cofinimmo.com/media/3979/190718_souverain-fr.pdf) De verkoop ervan is kenmerkend voor de strategie die Cofinimmo de laatste twee tot drie jaar op het vlak van kantoren heeft gevolgd, namelijk een nieuwe centralisering van zijn kantoorgebouwen in het Central Business District, maar ook een vermindering van het aandeel kantoren in zijn portefeuille, voornamelijk ten voordele van zorgvastgoed (homes en rusthuizen).



↑ Rue du Marais. Un immeuble de bureaux a été démoli pour laisser la place à des logements.  
Broekstraat: één kantoorgebouw werd gesloopt om plaats te maken voor woningen.

- › la régularisation de l'installation du SAMU, boulevard Poincaré, à Anderlecht;
  - › l'aménagement de logements étudiants rue Royale, dans un immeuble qui a longtemps été abandonné puis squatté;
  - › l'aménagement d'une maison de repos à Saint-Gilles, avenue de la Porte de Hal;
  - › l'aménagement d'une polyclinique du CHIREC rue du Trône;
  - › l'aménagement d'un hôtel dans une partie du bâtiment Chambon, rue du Fossé aux Loups;
  - › le retour vers l'affectation logement de maisons de maître occupées auparavant par des bureaux rue Saint-Bernard, avenue Michel-Ange.
- › de regularisatie van de voorziening van SAMU, Poincarélaan, in Anderlecht;
  - › de inrichting van studentenkoten in de Koningsstraat, in een gebouw dat lange tijd leegstond en toen werd gekraakt;
  - › de inrichting van een rusthuis in Sint-Gillis, Hallepoortlaan;
  - › de inrichting van een polikliniek van CHIREC in de Troonstraat;
  - › de inrichting van een hotel in een deel van het Chambon-gebouw, Wolvengracht;
  - › de terugkeer naar de woonbestemming van de herenhuisen die eerder werden gebruikt als kantoorruimte in de Sint-Bernardusstraat en de Michelangelolaan.

**GRAPHIQUE 5** Conversions de bureaux, autorisées en 2018, 2019 et 2020, par type de destination**GRAFIEK 5** Reconverties van kantooroppervlakte, toegestaan in 2018, 2019 en 2020, per bestemmingstype

Le logement reste toutefois l'affectation la plus souvent autorisée (56 %), comme le montre le graphique 5. Le logement reste une fonction forte par rapport au bureau et même, plus largement, par rapport à toutes les autres fonctions urbaines (particulièrement les activités productives), comme l'a démontré l'étude menée par perspective.brussels sur l'ensemble des permis délivrés en 2018 et 2019<sup>35</sup>.

Plus précisément, les permis de changement d'affectation de bureaux délivrés en 2018, 2019 et 2020 autorisent quelque 1.670 logements classiques (c'est-à-dire non compris les hôtels et les logements collectifs de type seniorie ou chambres pour étudiants). Aucun logement social ne figure dans les projets. Seuls deux immeubles sont destinés à des logements à finalité sociale via les Agences Immobilières Sociales (AIS), réalisés par la S.A. Inclusio (projets Antarès et Pavillon, respectivement 79 et 41 logements).

En référence aux deux années 2018 et 2019, soit les deux années étudiées dans le cadre de l'étude citée plus haut, la conversion de bureaux en logements contribue à quelque 20 % de la production nette de logements en Région de Bruxelles-Capitale.

Le graphique 6 reprend les mêmes données depuis 1997. Ce sont plus d'1 million de m² qui ont été convertis en logement et près de 370.000 m² qui ont été convertis en équipements.

Toch blijven woningen de meest vergunde bestemming (56%), zoals blijkt uit grafiek 5. Huisvesting blijft een sterke functie in vergelijking met kantoren en zelfs, in ruimere zin, in vergelijking met alle andere stedelijke functies (vooral productieve activiteiten), zoals blijkt uit de studie van perspective.brussels naar alle vergunningen die in 2018 en 2019 werden afgeleverd<sup>35</sup>.

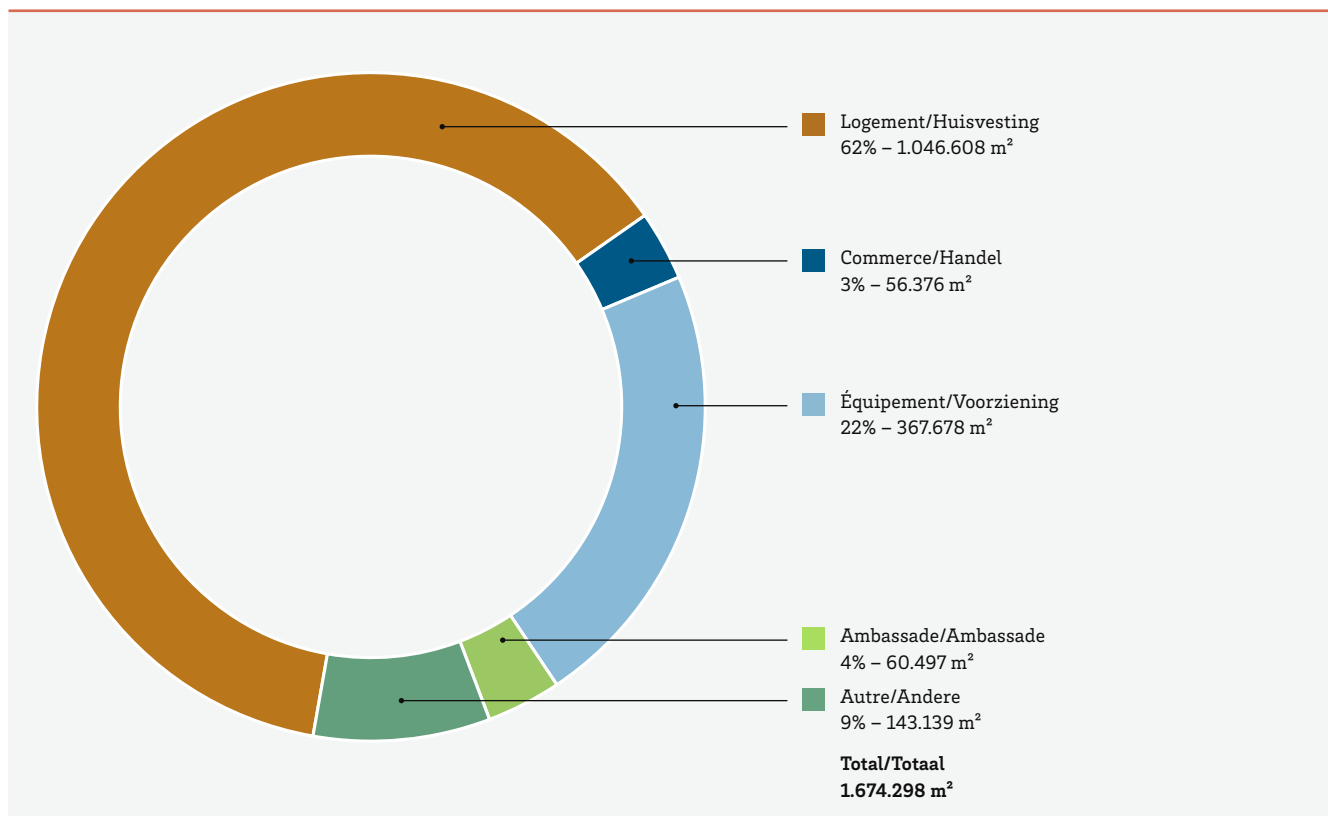
Meer precies komen de vergunningen voor de bestemmingswijziging van kantoren in 2018, 2019 en 2020 overeen met zo'n 1.670 klassieke woningen (dus geen hotels en collectieve woningen zoals rusthuizen of studentenkoten). Deze projecten omvatten geen enkele sociale woning. Slechts twee gebouwen zijn bestemd voor sociale huisvesting via Sociale Verhuurkantoren (SVK's), onder beheer van Inclusio nv (projecten Antarès en Pavillon, respectievelijk 79 en 41 woningen).

Wat 2018 en 2019 betreft, dus de twee jaren die in het kader van de bovengenoemde studie werden onderzocht, draagt de reconversie van kantoren tot woningen bij tot ongeveer 20% van de netto-woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Grafiek 6 toont dezelfde gegevens sinds 1997. Meer dan 1 miljoen m² werd omgebouwd tot woningen en bijna 370.000 m² tot voorzieningen.

35 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

35 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

**GRAPHIQUE 6** Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination**GRAFIEK 6** Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype

De nombreux projets de conversion en logements sont encore à l'étude ou en bonne voie d'obtention du permis d'urbanisme. C'est notamment le cas avenue du Port (ancienne occupation par la KBC), rue Colonel Bourg, rue du Congrès, avenue Émile De Mot, rue Joseph II, rue du Moulin à Papier, rue de Stalle, avenue Ariane, rue Lebeau, rue Neerveld, place de Brouckère, boulevard du Triomphe... Le filon de la conversion d'immeubles de bureaux en logements n'est pas épuisé. Pareille opération est d'ailleurs exonérée de charges d'urbanisme, sauf pour les m² supplémentaires <sup>36</sup>.

Veel projecten voor reconversie tot woningen worden nog bestudeerd of zijn in de fase van het verkrijgen van een bouwvergunning. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de Havenlaan (voormalige gebouwen van KBC), de Kolonel Bourgstraat, de Congresstraat, de Emile De Motlaan, de Jozef II-straat, de Papiermolenstraat, de Stallestraat, de Arianelaan, de Lebeaustraat, de Neerveldstraat, het Brouckèreplein en de Triomflaan. De mogelijkheden om kantoorgebouwen om te bouwen tot woningen zijn nog niet uitgeput. Een dergelijke operatie is vrijgesteld van stedenbouwkundige heffingen, behalve voor de extra m² <sup>36</sup>.

36 Article 9 AGRBC 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, MB 02/12/2013.

36 Artikel 9 BBHR 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, BS 02/12/2013.

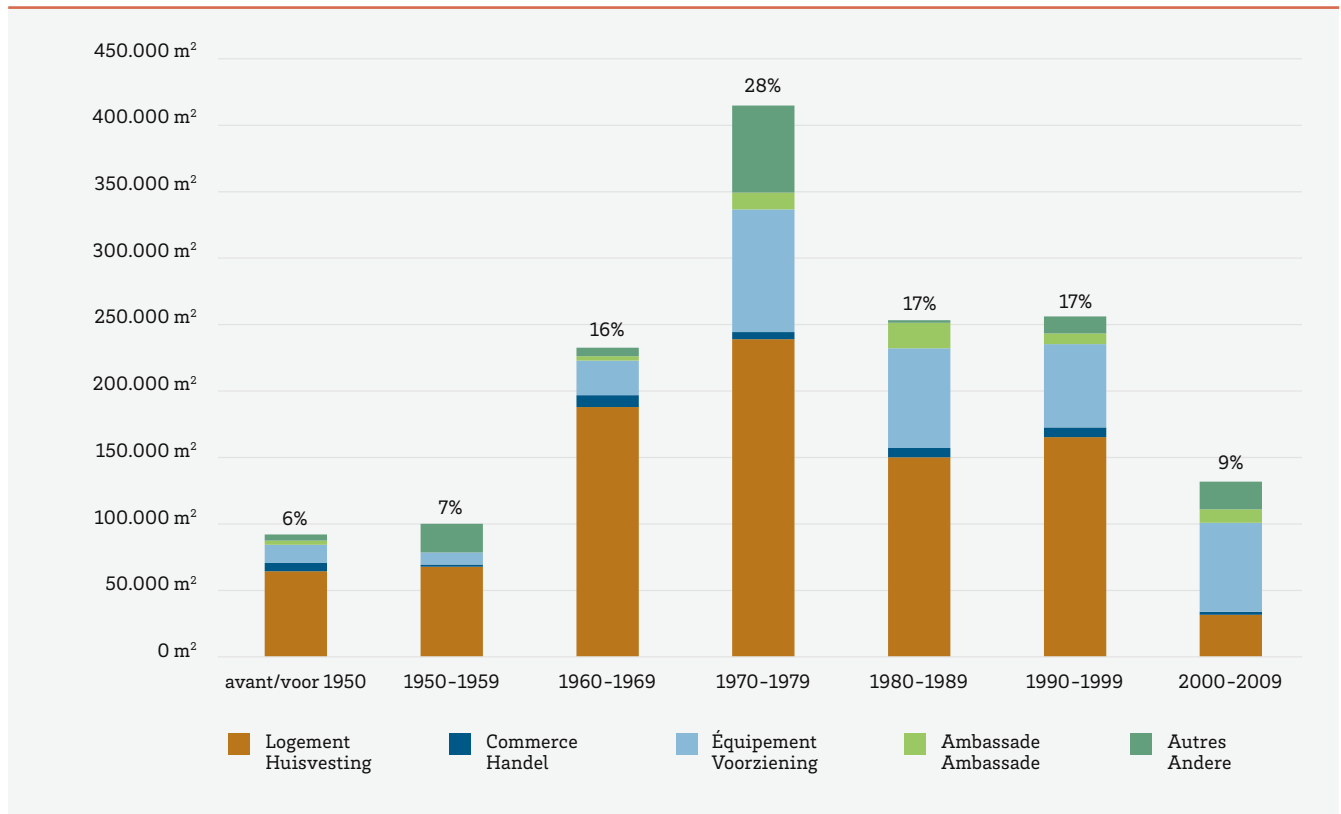


## Conversion par décennie de construction

## Reconversion per decennium van opbouw

**GRAPHIQUE 7** Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2020, par type de destination et décennie de construction

**GRAFIEK 7** Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype en decennium van opbouw



Le graphique 7 met en avant les conversions d'immeubles de bureaux au regard de leur décennie de construction. Il devrait idéalement être aussi analysé au regard des typologies architecturales des bâtiments. Les immeubles des années 60 et 70 étaient suffisamment souples et bien intégrés dans le bâti urbain (immeubles mitoyens, gabarits en phase avec l'environnement bâti, techniques constructives classiques) pour faciliter leur conversion en gardant la structure existante du bâtiment. À partir des années 80, les gabarits (notamment la profondeur) et la spécialisation de l'architecture des immeubles de bureaux ont rendu bien plus compliquée leur réutilisation telle quelle. Les conversions se traduisent dès lors par des démolitions pures et simples suivies de reconstruction. Il est frappant de voir la part que représentent les immeubles d'après 1990 (17 %) et même d'après 2000 (9 %), signes d'une obsolescence accélérée des immeubles.

Grafiek 7 toont de reconversies van kantoorgebouwen per decennium van opbouw. Idealiter zou dit ook moeten worden geanalyseerd in relatie tot de architecturale typologieën van de gebouwen. De gebouwen uit de jaren 1960 en 1970 waren voldoende flexibel en goed geïntegreerd in het stedelijke weefsel (aanpalende gebouwen, bouwprofielen in overeenstemming met de omliggende gebouwen, klassieke bouwtechnieken) voor een gemakkelijkere reconversie met behoud van de bestaande structuur van het gebouw. Vanaf de jaren 80 maakten de bouwprofielen (vooral de diepte) en de gespecialiseerde architectuur van kantoorgebouwen het veel moeilijker om ze in hun oorspronkelijke staat te hergebruiken. De reconversies zijn dus eigenlijk gewoon afbreken gevolgd door wederopbouw. Opvallend is het aandeel gebouwen van na 1990 (17%) en zelfs van na 2000 (9%), wat wijst op een versnelde veroudering van gebouwen.

## Conversions et zones du PRAS

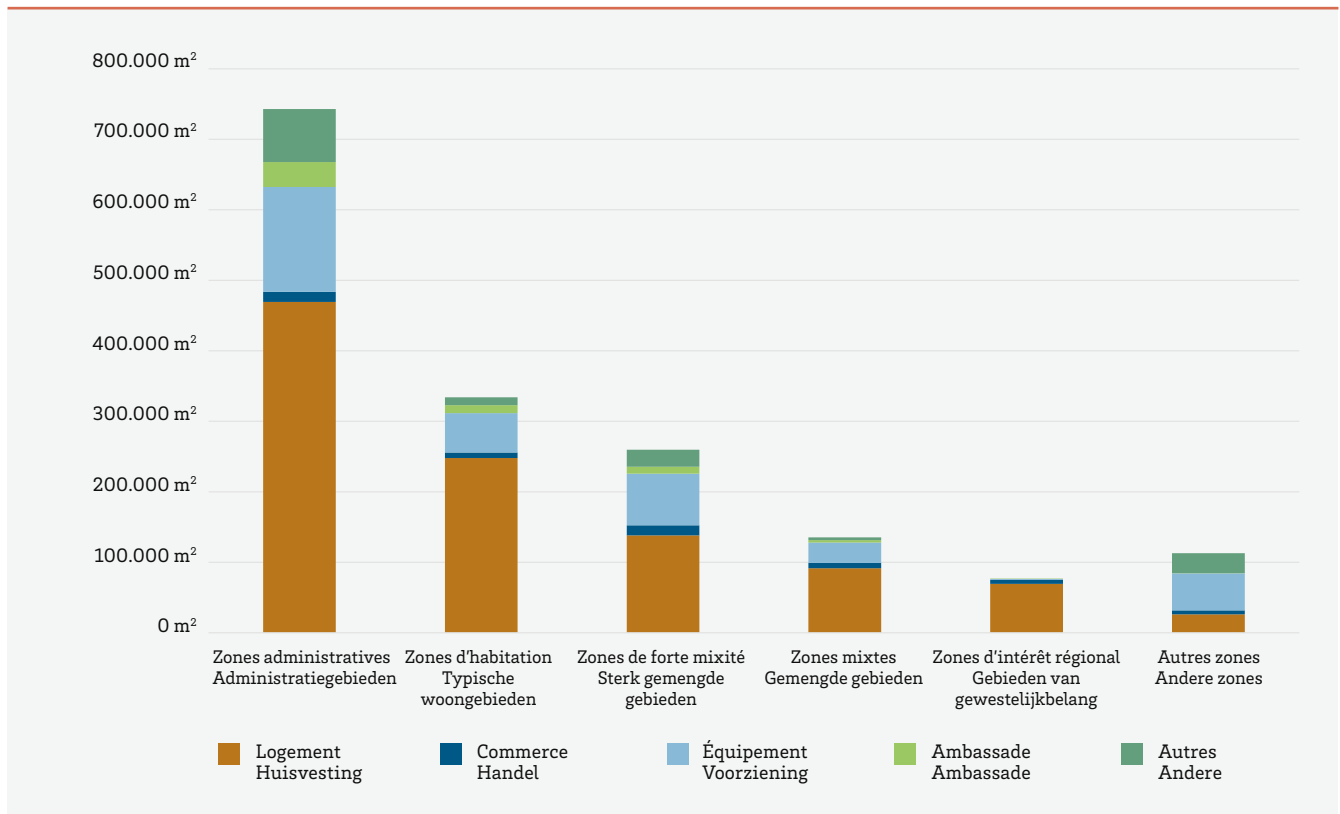
Le graphique 8 reprend l'ensemble des conversions autorisées en logement, commerce, équipement, ambassade et autres (surtout hôtels et flat-hôtels) au regard des zones d'affectation du PRAS. En toute logique, la zone administrative du PRAS est particulièrement concernée, mais pas uniquement. Les zones d'habitation, de forte mixité et les zones mixtes ressortent elles aussi du graphique. De quoi s'interroger dans le cadre du débat sur la ville de proximité, dès lors que les lieux d'emploi tendent à disparaître de ces zones, qui deviennent de plus en plus résidentielles et perdent, de ce fait, une certaine partie de leur mixité.

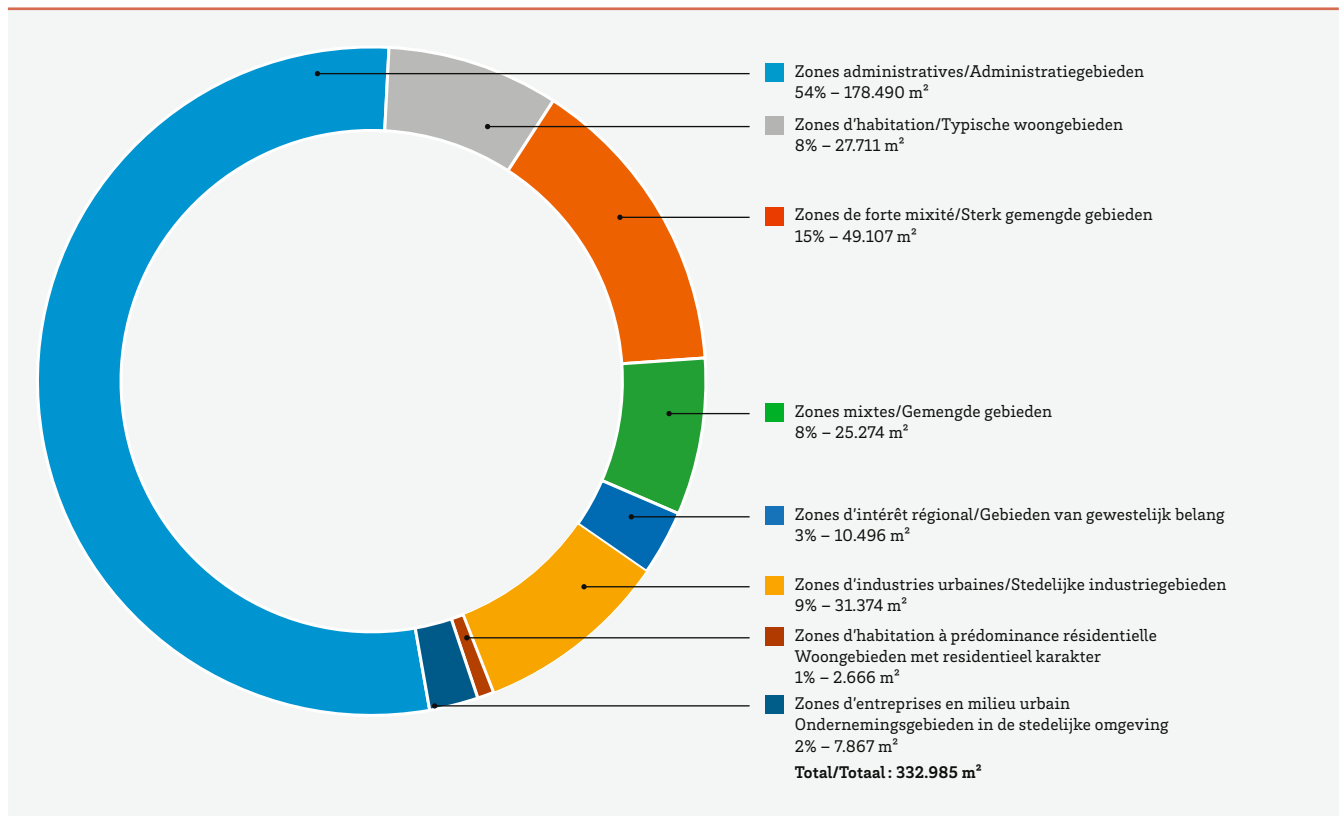
## Reconversions en zones van het GBP

Grafiek 8 toont alle vergunde reconversies tot woning, handelszaak, voorziening, ambassade en andere (vooral hotels en appartementenhotels) wat betreft de bestemmingsgebieden van het GBP. Logischerwijs gaat het vooral om de administratiegebieden van het GBP, maar niet enkel daarom. Ook de sterk gemengde woongebieden en de gemengde gebieden komen duidelijk naar voren in de grafiek. Dit doet vragen rijzen in het kader van het debat over de buurtstad, omdat arbeidsplaatsen uit deze gebieden lijken te verdwijnen. De zones worden meer en meer residentieel ingevuld en verliezen daardoor een deel van hun mix.

**GRAPHIQUE 8** Conversions de bureaux autorisées de 1999 à 2020, par zone du PRAS et type de destination

**GRAFIEK 8** Reconversies van kantooropervlakte, toegestaan tussen 1999 en 2020, per gebied van het GBP en per bestemmingstype



**GRAPHIQUE 9** Conversions de bureaux autorisées en 2018, 2019 et 2020 par zone du PRAS**GRAFIEK 9** Reconversies van kantooroppervlakte toegestaan in 2018, 2019 en 2020 per gebied van het GBP

Le graphique 9 répartit les données 2018-2019-2020 selon les zones d'affectation du PRAS. Suivant un schéma largement démontré par les publications précédentes de l'Observatoire des bureaux connu depuis quelque temps déjà, la zone administrative du PRAS accueille 54 % de ces conversions, ce qui contribue toujours un peu plus à l'insertion de mixité dans des zones qui ont longtemps été monofonctionnelles. Certaines zones administratives du PRAS connaissent même un renversement de situation, le logement prenant largement le pas sur les bureaux. C'est le cas du côté de la rue Colonel Bourg, dans le quartier des Pléiades ou encore avenue Marcel Thiry. Ces observations sont elles aussi de nature à alimenter la réflexion sur la notion de zone administrative au PRAS.

Le graphique 10 replace ces mêmes chiffres dans le temps, depuis l'entrée en vigueur du PRAS en 1999. Les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de forte mixité accueillent 43 % des surfaces converties en une autre affectation.

Grafiek 9 splitst de gegevens voor 2018-2019-2020 op per bestemmingsgebied van het GBP. Volgens een schema dat al uitgebreid werd aangetoond in vorige publicaties van het Overzicht van het kantorenpark en dat al geruime tijd gekend is, vindt 54% van deze reconversies plaats in de administratiegebieden van het GBP. Dit draagt beetje bij beetje bijdraagt tot een mix in gebieden die lange tijd maar één functie hadden. In sommige administratiegebieden van het GBP is de situatie zelfs omgekeerd waarbij huisvesting grotendeels de overhand neemt op kantoorruimte. Dit is het geval in de Kolonel Bourgstraat, in de Plejadenwijk en aan de Marcel Thiry laan. Deze observaties geven ook stof tot nadenken over het begrip 'administratiegebied' van het GBP.

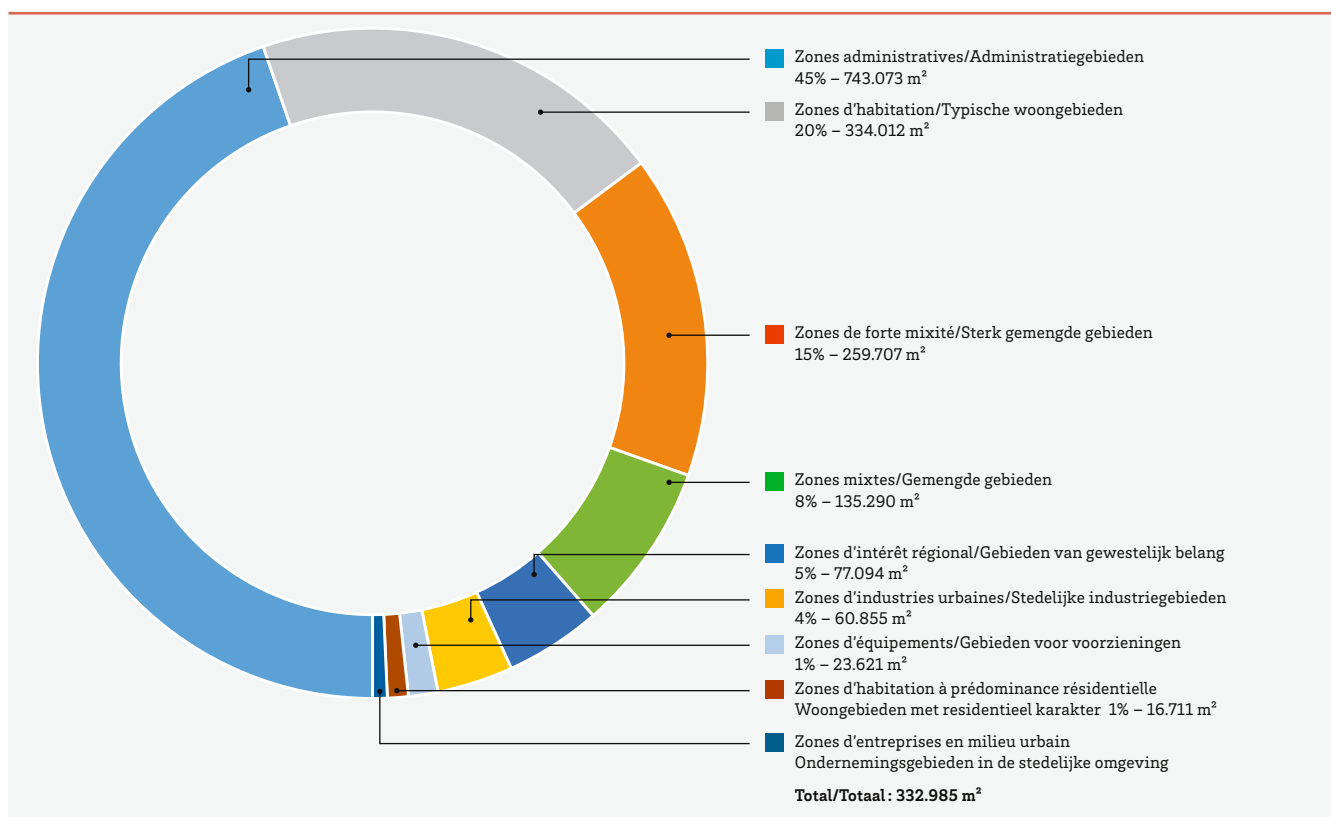
Grafiek 10 plaatst diezelfde cijfers in een tijds kader sinds het GBP in 1999 van kracht werd. De woongebieden, de gemengde gebieden en de sterk gemengde gebieden zijn goed voor 43% van de oppervlakten die een andere bestemming krijgen.



↑ Cet immeuble de l'avenue Marcel Thiry, construit en 2000, sera transformé en 107 logements et 2 commerces.  
 Dit gebouw aan de Marcel Thiry laan, gebouwd in 2000, zal worden verbouwd tot 107 appartementen en 2 handelszaken.

**GRAPHIQUE 10** Conversions de bureaux autorisées entre 1999 et 2020 par zone du PRAS

**GRAFIEK 10** Reconversies van kantooroppervlakte toegestaan tussen 1999 en 2020 per gebied van het GBP







↑ Conversion en équipement de formation ICT d'un immeuble de bureaux situé à Auderghem (6 rue Jules Cockx)  
Reconversie van een kantoorgebouw in Oudergem (Jules Cockxstraat 6) tot ICT-opleidingsvoorziening



**PARTIE 02**  
**APPROCHE DES EFFETS**  
**DE LA CRISE SANITAIRE**  
**SUR LES BUREAUX**

**DEEL 02**  
**IMPACT VAN DE**  
**SANITAIRE CRISIS**  
**OP DE KANTOREN**

Comme le télétravail a été obligatoire pendant de longs mois, on ne peut passer en revue et commenter l'évolution du stock de bureaux sans aborder la question légitime de l'impact de la crise sanitaire sur les bureaux. Les conséquences ne sont pas encore pleinement visibles et mesurables, les contours de la sortie de crise restent encore flous. Il est bien trop tôt pour tirer des conclusions définitives. Sans vouloir être exhaustif – la plupart des tendances décrites ci-dessous sont encore en cours ou en phase de prévision – ce chapitre aborde les aspects principaux en relation avec les indicateurs que nous appliquons dans cet Observatoire, et ce principalement sous l'angle immobilier et urbanistique. Les pages qui suivent sont le résultat de diverses recherches dans la presse et la littérature spécialisée. De nombreux acteurs de l'immobilier se sont penchés sur le sujet, tout comme le monde financier, le secteur académique ou encore le secteur du management. En outre, un certain nombre d'entreprises ont publiquement fait connaître leurs intentions en termes d'occupation future de bureaux.

Les observateurs de l'évolution de l'organisation du monde du travail s'accordent à dire que la crise accélère les tendances qui étaient déjà sous-jacentes en termes de télétravail, dont la tendance est nettement à la hausse depuis les années 2010<sup>37</sup>. Le télétravail est défini comme étant « *l'utilisation de la technologie afin d'organiser et de mener à bien une mission professionnelle hors des locaux de l'employeur, alors qu'elle aurait pu être réalisée dans ces locaux* »<sup>38</sup>.

Parallèlement à la rédaction de cette publication, le Gouvernement a mandaté perspective.brussels pour réaliser une étude sur l'analyse et l'impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale. Cette étude va bien au-delà des seuls aspects abordés dans les pages qui suivent, et confirme les éléments développés ci-dessous<sup>39</sup>.

Omdat telewerken maandenlang verplicht was, kunnen we de evolutie van de kantoorvoorraad onmogelijk in kaart brengen en bespreken zonder stil te staan bij de impact van de coronacrisis op kantoren. De gevolgen nog niet volledig zichtbaar en meetbaar omdat de contouren van de exit uit de crisis voorlopig nog vaag blijven. Hierdoor is het te vroeg om definitieve conclusies te trekken. Zonder volledig te willen zijn – meeste tendensen die hieronder beschreven worden, zijn nog aan de gang of bevinden zich in de prognosefase – bespreekt dit hoofdstuk de belangrijkste aspecten in relatie tot de indicatoren die we hanteren in dit Overzicht, en dat vooral vanuit het oogpunt van vastgoed en stedenbouw. De volgende pagina's zijn het resultaat van diverse opzoeken in de pers en de vakliteratuur. Veel actoren in de vastgoedsector bogen zich over dit onderwerp, net als de financiële wereld, de academische wereld en de managementwereld. Bovendien maakte een aantal bedrijven publiekelijk zijn voornemens bekend wat de toekomstige bezetting van kantoren betreft.

Waarnemers van tendensen in arbeidsorganisatie zijn het erover eens dat de crisis de trends versnelt die reeds eerder gepaard gingen met telewerken, dat sinds de jaren 2010 een duidelijke opwaartse trend vertoont<sup>37</sup>. Telewerk wordt gedefinieerd als *'het gebruik van technologie om een werkopdracht buiten de gebouwen van de werkgever te organiseren en uit te voeren, wanneer dit ook in die gebouwen had kunnen gebeuren'*<sup>38</sup>.

Parallel met de opstelling van deze publicatie gaf de regering aan perspective.brussels de opdracht een studie uit te voeren over de analyse en de impact van telewerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die veel verder gaat dan de aspecten die op de volgende pagina's worden besproken en die door de hieronder uiteengezette elementen wordt bevestigd<sup>39</sup>.

37 « *Macroéconomie du télétravail* », Bulletin de la Banque de France, 231/2, septembre-octobre 2020. [https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/820243\\_bdf231-2\\_teletravail\\_vf.pdf](https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/820243_bdf231-2_teletravail_vf.pdf)

38 Idem.

39 « *Analyse de l'impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale* », Rapport d'étude, IBSA – IGEAT – DULBEA, à paraître.

37 '*Macroéconomie du télétravail*', Bulletin de la Banque de France, 231/2, september-oktober 2020. [https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/820243\\_bdf231-2\\_teletravail\\_vf.pdf](https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/820243_bdf231-2_teletravail_vf.pdf)

38 Idem.

39 '*Analyse de l'impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale*', Studierapport, BISA – IGEAT – DULBEA, nog te verschijnen.



## L'occupation des immeubles de bureaux

Il faut s'attendre immanquablement à une **diminution des surfaces utilisées**, pour diverses raisons et sous des formes variées :

- › La fermeture pure et simple d'entreprises et la remise de leurs locaux sur le marché (vente ou location).
- › L'apparition d'espaces inoccupés au sein même des espaces occupés par une entreprise et que cette dernière met sur le marché, générant de la sorte une « vacance grise » qui vient s'ajouter à la vacance commercialisée, comme le constate un courtier bruxellois : « *Des sous-locations arrivent de manière cadencée et régulière sur le marché. Ce qui ne manquera pas d'impacter négativement le taux de vacance. En effet, la flexibilisation du travail dans les grandes entreprises libère actuellement des surfaces devenues non-nécessaires et remet ainsi des surfaces précédemment occupées sur le marché* »<sup>40</sup>. C'est notamment le cas de Engie et de Allianz, tous deux situés dans le Quartier Nord, dans des immeubles récents (même neuf en ce qui concerne Allianz). Cette sous-location est par ailleurs susceptible d'entrer en concurrence avec le coworking. Certains y voient la possibilité de créer des clusters, en cherchant des entreprises ou travailleurs actifs dans des domaines semblables ou connexes<sup>41</sup>.
- › La renégociation à la baisse des baux en cours (diminution de la surface des lieux loués, voire même une baisse des loyers ou une révision des charges).
- › La poursuite ou plutôt l'accélération de la mise en œuvre des New Ways of Working (NWOW), ce phénomène n'étant évidemment pas nouveau<sup>42</sup>. La crise sanitaire semble être, à cet égard, une accélératrice de tendances.
- › La diminution structurelle des surfaces nécessaires en raison de la poursuite du télétravail à domicile ou dans des tiers-lieux. Une enquête menée en 2021 auprès de 12.000 fonctionnaires fédéraux a démontré que 22 % d'entre eux souhaitent travailler deux jours par semaine à la maison et 39 %, trois jours par semaine<sup>43</sup>. Deux, voire trois jours de télétravail par semaine semble la durée souhaitée la plus fréquemment citée dans la presse et la littérature spécialisée<sup>44</sup>. « *En télétravaillant entre deux jours*

40 <https://www.cushmanwakefield.com/fr-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>

41 « *Certains cherchent leurs locataires de façon stratégique, en fonction d'un possible intérêt pour leur propre entreprise à moyen ou à long terme* » explique le gérant d'une plateforme de location de bureaux inutilisés, Trends-Tendances, 01/04/2021.

42 Cf. supra note 10.

43 « *L'État va économiser grâce au télétravail* », La Libre Belgique, 27/07/2021.

44 Voir par exemple « *Transformez le travail hybride en une opportunité* », White Paper BDO, 2021, p. 3. <https://landing.bdo.be/fr/transformer-le-travail-hybride-en-une-opportunit%C3%A9/?ref=website> ou encore « *How will Covid-19 impact office and location demand. Results of an international occupier survey* », Urbanite Advisors, 2021.

## De bezetting van kantoorgebouwen

We mogen verwachten dat de **gebruikte oppervlakten zullen afnemen**, om verschillende redenen en in verschillende vormen:

- › De volledige sluiting van bedrijven, die hun infrastructuur op de markt brengen (verkoop of verhuur).
- › Het verschijnen van ongebruikte ruimtes binnen de ruimtes die een bedrijf gebruikt en die dat bedrijf dan op de markt zet, waardoor er een soort van 'grijze leegstand' ontstaat die bovenop de gecommmercialiseerde leegstand komt, zoals een Brusselse vastgoedmakelaar vaststelt: « *Ook onderverhuringen komen regelmatig op de markt, opnieuw met een potentieel negatieve impact op de leegstandsgraad. Flexibilisering van de werkomstandigheden in de grote ondernemingen zorgt er momenteel immers voor dat overbodig geworden ruimte vrijgemaakt wordt en kantoren die vroeger in gebruik waren nu op de markt komen.* »<sup>40</sup> Dit is bijvoorbeeld het geval voor Engie en Allianz in recente gebouwen (ook in nieuwe gebouwen, in het geval van Allianz), die beide in de Noordwijk zijn gevestigd. Die onderverhuur zal waarschijnlijk ook gaan concurreren met coworking. Sommigen zien dit als een kans om clusters te creëren, waarbij wordt gezocht naar bedrijven of werknemers die actief zijn in soortgelijke of verwante domeinen<sup>41</sup>.
- › De heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten in neerwaartse zin (vermindering van de oppervlakte van de gehuurde ruimte, of zelfs een verlaging van de huurprijs of een herziening van de lasten).
- › De voortzetting of liever de versnelling van de invoering van New Ways of Working (NWOW), wat uiteraard geen nieuw fenomeen is.<sup>42</sup>
- › De structurele vermindering van de benodigde ruimte als gevolg van de voortzetting van telewerken thuis of op andere plaatsen. Uit een enquête onder 12.000 federale ambtenaars in 2021 bleek dat 22% twee dagen per week thuis wil werken en 39% drie dagen per week<sup>43</sup>. Twee en zelfs drie dagen telewerken per week lijkt de gewenste duur die het meest wordt aangehaald in de pers en de vakliteratuur<sup>44</sup>. « *Door twee dagen per week en/of 50% van*

40 <https://www.cushmanwakefield.com/nl-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>

41 « *Sommigen zoeken hun huurders strategisch, op basis van een mogelijk belang voor hun eigen zaak op middellange of lange termijn* », verklaart de beheerder van een platform voor de verhuur van ongebruikte kantoorruimte, Trends-Tendances, 01/04/2021.

42 Zie noot 10 hierboven.

43 « *L'Etat va économiser grâce au télétravail* », La Libre Belgique, 27/07/2021.

44 Zie bijvoorbeeld « *Maak van hybridewerken een businessopportunity* », White Paper BDO, 2021, p. 3 <https://landing.bdo.be/nl/maak-van-hybride-werken-eeen-businessopportunity/> of « *How will Covid-19 impact office and location demand. Results of an international occupier survey* », Urbanite Advisors, 2021.

par semaine et/ou 50 % du temps de travail, employeurs et travailleurs bénéficieraient des avantages associés au télétravail sans trop pâtir des inconvénients». Au-delà, la productivité diminue<sup>45</sup>.

- › La refonte de l'hébergement des entreprises / institutions. Le cas de Proximus est exemplaire à cet égard. On a vu que la Commission européenne a elle aussi annoncé une réduction de ses surfaces occupées, tout comme ING ou Belfius. C'est aussi le cas de la Régie des bâtiments, qui gère les bâtiments occupés par les services publics fédéraux. Pour 110 équivalents temps plein (ETP), elle prévoyait 100 postes de travail en 2012, 82 en 2018 et 58 prochainement. Ce dernier chiffre repose sur une hypothèse de deux jours de télétravail par semaine pour 80 % du personnel<sup>46</sup>. Cela correspondrait à 204.000 m<sup>2</sup> de bureaux en moins à Bruxelles d'ici 2028 et 351.000 m<sup>2</sup> en moins d'ici 2042<sup>47</sup>.
- › Dans le cas spécifique de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement a décidé, en juillet 2021, la réalisation d'un plan d'action afin de permettre la mise en place « d'une organisation de travail hybride allant jusqu'à 3 jours de télétravail au sein des administrations bruxelloises »<sup>48</sup>.
- › Le changement de stratégie en matière de personnel à travers la réduction des effectifs salariés et le recours plus régulier à des interventions ponctuelles de consultance ou de sous-traitance.

Il est évidemment très difficile de quantifier la réduction des surfaces occupées liée à ces différentes évolutions, d'autant que l'organisation du travail est encore loin d'être en régime de croisière au moment de boucler cette édition. La presse évoque 20 à 25 % des surfaces occupées<sup>49</sup>. La Banque Nationale de Belgique cite quant à elle une baisse de 22 % dans les cinq prochaines années<sup>50</sup>. L'ampleur varie selon les secteurs : ceux de l'information et de la communication, les banques et assurances ainsi que les services de support sont particulièrement concernés<sup>51</sup>. On retiendra par exemple qu'ING a pour ambition d'atteindre 50 % de télétravail<sup>52</sup>.

45 J-F Thisse, « Le télétravail, solution d'avenir ou mode passagère ? », Regards économiques n°164, juin 2021. [https://www.regards-economiques.be/images/reco-pdf/reco\\_214.pdf](https://www.regards-economiques.be/images/reco-pdf/reco_214.pdf)

46 « L'État réduit ses surfaces de bureaux », Le Soir, 29/06/2021.

47 La Libre Belgique, 27/07/2021, op-cit.

48 « Brusselse ambtenaren willen ook na corona 3 dagen per week thuiswerken », Bruzz, 22/01/2021.

49 « Le bureau de demain », Le Soir Immo 27/05/2021, « Les bureaux aux soins intensifs », L'Echo, 06/04/2021.

50 <https://www.nbb.be/fr/articles/le-chiffre-d'affaires-des-entreprises-poursuit-son-lent-redressement-mais-les-perspectives>

51 Idem

52 La moitié des heures prestées le seront en télétravail. « Le télétravail devient la norme chez ING », Trends-Tendances, 11/03/2021.

de werktijd thuis te werken, zouden werkgevers en werknemers profiteren van de voordelen van telewerken zonder al te veel last te hebben van de nadelen.' Daarna daalt de productiviteit<sup>45</sup>.

- › De herziening van de huisvesting van bedrijven/instellingen. Het geval van Proximus is in dit opzicht exemplarisch. We zagen dat ook de Europese Commissie een vermindering van haar bezette oppervlakten heeft aangekondigd, net als ING en Belfius. Dit is ook het geval voor de Regie der Gebouwen, die de gebouwen beheert die door de federale overheidsdiensten worden gebruikt. Voor 110 voltijdsequivalenten (VTE's) voorzag ze 100 werkposten in 2012, 82 in 2018 en 58 in de nabije toekomst. Dit laatste cijfer is gebaseerd op een aanname van twee dagen telewerken per week voor 80% van het personeel<sup>46</sup>. Dit zou overeenkomen met 204.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte in Brussel tegen 2028 en 351.000 m<sup>2</sup> minder tegen 2042<sup>47</sup>.
- › In het specifieke geval van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest besloot de regering in juli 2021 een actieplan uit te voeren om de invoering mogelijk te maken van een hybride werkorganisatie van maximaal 3 dagen telewerk binnen de Brusselse besturen<sup>48</sup>.
- › De wijziging van de personeelsstrategie door inkrimping van het personeel in loondienst en regelmatig gebruik van ad hoc consultancy of uitbesteding.

Het is uiteraard zeer moeilijk om de vermindering van de ingenomen oppervlakte als gevolg van deze verschillende ontwikkelingen te kwantificeren, te meer daar de veranderende arbeidsorganisatie van het werk op het ogenblik van het schrijven van dit Cahier 39 nog lang niet rond is. De pers heeft het over 20 tot 25% van de bezette oppervlakten<sup>49</sup>. De Nationale Bank van België heeft het dan weer over een daling van 22% voor de komende vijf jaar<sup>50</sup>. De omvang verschilt van sector tot sector: vooral de sectoren informatie en communicatie, banken en verzekeringen, en ondersteunende diensten zullen deze evolutie voelen<sup>51</sup>. ING streeft bijvoorbeeld naar 50% telewerken<sup>52</sup>.

45 J-F Thisse, 'Le télétravail, solution d'avenir ou mode passagère?', Regards économiques nr. 164, juni 2021. [https://www.regards-economiques.be/images/reco-pdf/reco\\_214.pdf](https://www.regards-economiques.be/images/reco-pdf/reco_214.pdf)

46 'L'Etat réduit ses surfaces de bureaux', Le Soir, 29/06/2021.

47 La Libre Belgique, 27/07/2021, op. cit.

48 'Brusselse ambtenaren willen ook na corona 3 dagen per week thuiswerken', Bruzz, 22/01/2021.

49 'Le bureau de demain', Le Soir Immo 27/05/2021, 'Les bureaux aux soins intensifs', L'Echo, 06/04/2021.

50 <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-omzet-van-de-belgische-ondernemingen-blijft-traag-verbeteren-maar-de-vooruitzichten-zijn>

51 Idem

52 De helft van de gewerkte uren wordt thuis gepresteerd. 'Telewerken wordt de norm bij ING', Trends-Tendances, 11/03/2021.

Pour l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, il apparaît que « si le télétravail permet d'envisager une réduction potentielle du nombre de postes de travail, celle-ci ne se répercute pas de manière symétrique sur les surfaces occupées par les entreprises : il devient en effet essentiel de développer d'autres types d'espaces de convivialité, de réunions, de créativité, etc. afin de développer les interactions indispensables à la vie des entreprises »<sup>53</sup>. Ces changements n'interviendront pas non plus du jour au lendemain, car ils nécessitent la définition d'une nouvelle organisation du travail et sa déclinaison immobilière en termes de localisation, d'aménagement des espaces de travail et de surface occupée, tout en tenant compte des échéances des baux en cours, qui peuvent parfois s'étaler sur plus de 9 ans<sup>54</sup>.

## La configuration des logements

Conséquence de cette situation, les lieux de travail se déplacent vers les logements des travailleurs, qui cherchent à aménager un poste de travail chez eux. La demande de logements tient désormais compte de la possibilité d'aménager un espace de bureau plus ou moins individualisé, avec en outre balcon, terrasse et/ou jardin. Vu le coût que représente une pièce supplémentaire dans l'achat d'un logement individuel, particulièrement en ville<sup>55</sup>, certains promoteurs planchent sur des projets résidentiels incluant un espace mutualisé servant de coworking.

Pour l'Institut de Recherches Économiques et Sociales de l'UCL, « on risque (...) d'être confronté à un arbitrage que l'on croyait obsolète, à savoir le besoin d'un habitat plus compact afin de réduire la consommation énergétique et une demande pour des logements plus grands et plus dispersés qui rencontre les besoins des ménages dans un contexte où le travail à domicile réduit les navettes classiques vers les lieux de travail »<sup>56</sup>.

53 « Crise de la Covid 19; l'IEIF évalue pour la 1<sup>ère</sup> fois l'impact potentiel du télétravail sur le parc et la demande de bureaux en Ile-de-France », Communiqué de presse, 11/01/2021. <https://www.ieif.fr/wp-content/uploads/2021/01/110121CP-IEIF-Covid-19-impact-actif-Bureau.pdf>

54 Idem.

55 Lire à ce sujet les propos du CEO de Trevi dans l'Echo du 28/11/2020 : « Nous prévoyons que la majorité des Belges travailleront à raison de deux jours par semaine à la maison dans les 4 à 5 ans... L'espace de bureau représente au minimum 6 à 10 m<sup>2</sup>. Sur la seule Région Bruxelloise, dont le prix moyen tourne aux alentours de 3.000 €/m<sup>2</sup>, le budget dédié au bureau représente donc 18.000 à 30.000 €, soit quelque 10 % du budget total de l'acquisition ».

56 J-F Thisse, cf. supra.

Volgens het Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière blijkt dat 'telewerken weliswaar een potentiële vermindering van het aantal werkplekken mogelijk maakt, maar dat dit geen symmetrisch effect heeft op de door de ondernemingen ingenomen oppervlakte: het wordt van essentieel belang om andere soorten ruimten te ontwikkelen voor ontspanning, vergaderingen, creativiteit enzovoort, om de interacties te ontwikkelen die van essentieel belang zijn voor het leven van ondernemingen'.<sup>53</sup> Deze veranderingen zullen ook niet van de ene dag op de andere gebeuren, omdat er een nieuwe werkorganisatie moet worden bepaald, net als de implicaties daarvan voor het vastgoed in termen van locatie, indeling van de werkruimte en oppervlakte, rekening houdend met de einddatums van de huidige huurcontracten, die soms meer dan 9 jaar bedragen<sup>54</sup>.

## De configuratie van de woningen

Het gevolg van deze situatie is dat de werkposten worden verplaatst naar de woningen van de werknemers, die thuis een werkplek proberen in te richten. Bij de vraag naar woningen wordt nu rekening gehouden met de mogelijkheid om een min of meer eigen kantoorruimte in te richten, met bovendien een balkon, terras en/of tuin. Gezien de meerkosten van een extra kamer bij de aankoop van een eengezinswoning, vooral in de stad<sup>55</sup>, plannen sommige projectontwikkelaars woonprojecten waarin een gemeenschappelijke ruimte voor coworking is opgenomen.

Volgens het Institut de Recherches Economiques et Sociales van de UCL 'dreigen we (...) geconfronteerd te worden met een afweging waarvan we dachten dat die achterhaald was, namelijk de nood aan compactere woningen om het energieverbruik te verminderen en een vraag naar grotere en meer verspreide woningen die voorzien in de behoeften van huishoudens in een context waarin thuiswerken het traditionele pendelen naar de werkplek vermindert'.<sup>56</sup>

53 'Crise de la Covid 19; l'IEIF évalue pour la 1<sup>ère</sup> fois l'impact potentiel du télétravail sur le parc et la demande de bureaux en Ile-de-France', Persbericht, 11/01/2021. <https://www.ieif.fr/wp-content/uploads/2021/01/110121CP-IEIF-Covid-19-impact-actif-Bureau.pdf>

54 Idem.

55 Lees wat de CEO van Trevi hierover te zeggen had in l'Echo van 28/11/2020: 'We verwachten dat de meerderheid van de Belgen binnen 4 tot 5 jaar twee dagen per week thuis zal werken... Kantoorruimte is minstens 6 tot 10 m<sup>2</sup> groot. Alleen al in het Brussels Gewest, waar de gemiddelde prijs rond de € 3000/m<sup>2</sup> ligt, bedraagt het kantoorbudget dus € 18.000 tot € 30.000, of ongeveer 10% van het totale aankoopbudget.'

56 J-F Thisse, zie hierboven bij noot 45.

## La délocalisation d'une partie du lieu de travail dans des espaces de coworking, des bureaux satellites faisant office de tiers-lieux

Autre conséquence de l'hybridation des lieux de travail, la poursuite de l'ouverture de centres de coworking en périphérie (par exemple, Befimmo compte ouvrir en 2023 un centre de coworking de 5.000 m<sup>2</sup> à Louvain-la-Neuve) ou encore, le cas échéant, la possibilité de travailler dans des antennes délocalisées au lieu de devoir se rendre au siège central, à l'image des bureaux satellites développés par la Régie des Bâtiments dès avant la crise <sup>57</sup>. La périphérie flamande n'est pas en reste en termes d'offre d'espaces de coworking, notamment du côté de Diegem et de Zaventem.

## L'approche du bureau en tant que lieu de travail

L'approche visant à voir le bureau comme seul espace de travail est en train de changer fondamentalement. Comme l'écrivait le rédacteur en chef de Trends-Tendances, il s'agit de répondre aux questions suivantes « *Aller au bureau ? Mais pour y faire quoi ?* » <sup>58</sup>, dès lors que le télétravail a plutôt bien fonctionné et que les travailleurs ont pu percevoir concrètement les avantages qu'il procure (dont particulièrement la capacité d'échapper aux déplacements domicile / lieu de travail).

Dans l'hypothèse plus que probable d'un recours structurel à deux ou trois jours de télétravail par semaine, les bureaux seront amenés à évoluer dans leur fonction et fournir des solutions à ce qui n'est pas possible de faire à la maison :

- › privilégier les espaces collectifs pour les réunions, les brainstorming, les processus innovants et créatifs, l'encadrement des stagiaires, des jeunes et/ou des nouveaux collaborateurs, les moments spontanés de convivialité;
- › redynamiser la productivité des travailleurs;
- › restaurer un sentiment d'appartenance à l'organisation;
- › fournir des bureaux individuels pour les travailleurs pour lesquels le travail à domicile ne convient pas (espaces exigus, présence du conjoint, des enfants).

57 <https://www.regiedesbatiments.be/fr/telechargements/bureaux-satellites-interfederaux-pour-un-meilleur-equilibre-entre-travail-et-vie>

58 A. Faljaoui, Trends-Tendances, 24/12/2020.

## De verhuizing van een deel van de werkplek naar coworkingruimten, satellietkantoren die dienstdoen als derde kantoor

Een ander gevolg van de hybridisatie van de werkplekken is de verdere opening van coworkingcentra in de rand (Befimmo plant bijvoorbeeld de opening van een coworkingcentrum van 5.000 m<sup>2</sup> in Louvain-la-Neuve in 2023) of eventueel de mogelijkheid om in gedelocaliseerde antennes te werken in plaats van naar de centrale hoofdzetel te moeten gaan, zoals de satellietkantoren die de Regie der Gebouwen vóór de crisis ontwikkelde <sup>57</sup>. De Vlaamse rand, en dan vooral Diegem en Zaventem, blijft niet achter wat het aanbod van coworkingruimten betreft.

## De benadering van het kantoor als werkplek

De benadering van het kantoor als de enige werkruimte is fundamenteel aan het veranderen. Zoals de hoofdredacteur van Trends-Tendances schreef, draait het allemaal om het beantwoorden van de vragen '*Naar kantoor gaan? Maar om wat te doen?*' <sup>58</sup>, omdat telewerken vrij goed heeft gewerkt en de werknemers de concrete voordelen ervan hebben kunnen ervaren (vooral het vermijden van het woon-werkverkeer).

In het meer dan waarschijnlijke geval van een structurele terugkeer naar twee tot drie dagen telewerken per week, zullen kantoren moeten evolueren in hun functie en oplossingen moeten bieden voor wat thuis niet mogelijk is:

- › collectieve ruimten bieden voor vergaderingen, brainstorming, innoverende en creatieve processen, de begeleiding van stagiaires, studenten en/of nieuwe werknemers, spontane momenten van ontspannen samenzijn;
- › de productiviteit van de werknemers nieuw leven inblazen;
- › het gevoel van samenhang binnen het bedrijf terugbrengen;
- › individuele kantoren ter beschikking stellen van werknemers die niet thuis kunnen werken (weinig ruimte, aanwezigheid van echtgeno(o)t(e), kinderen...).

57 <https://www.regiedergebouwen.be/nl/downloads/interfederaal-satellietkantoren-voor-een-beter-evenwicht-tussen-werk-en-privelven>

58 A. Faljaoui, Trends-Tendances, 24/12/2020.



Dans une vision optimiste des évolutions à venir, un ancien CEO d'une Société immobilière réglementée indique : « Le bureau sera dédié à l'avenir au travail collectif et à la créativité. Le travail individuel pourra par contre se faire de n'importe où : dans l'entreprise, à la maison ou dans des tiers-lieux. Le bureau sera donc un lieu inspirant, innovant, récréatif et favorisant les contacts sociaux »<sup>59</sup>.

L'organisation des lieux de travail est donc amenée à évoluer pour se penser de plus en plus en fonction de l'action à réaliser et non plus de la personne. L'approche menée par la Banque Nationale de Belgique en vue de la reconstruction / rénovation / restauration de son siège principal à Bruxelles, boulevard de Berlaimont<sup>60</sup> est assez éclairante à cet égard. Ainsi peut-on lire dans le Programme des Exigences, diffusé en octobre 2020 lors du lancement du marché public de services d'architecture, les paragraphes suivants : « Le télétravail et la flexibilité des temps et des lieux de travail seront des critères importants de la nouvelle manière de travailler à la Banque. Un poste de travail moderne est qualifié aujourd'hui de « Activity Based Workplace (AB@W) ». Ce principe s'inspire de l'idée qu'une place adaptée est disponible pour chaque tâche. Nous avons opté pour l'approche des principes AB@W à partir des 3 « B » : Bricks, Bytes, Behaviour. Au départ des « Bricks », un environnement de bureau adapté doit être prévu (...). Le poste de travail renouvelé (...) doit améliorer la collaboration, pas seulement au sein des services et départements, mais aussi par-delà les frontières des entités (...). Au moyen des Bytes, on veillera à un environnement sans papier dans lequel l'informatique sera entièrement au service des collaborateurs de la Banque (...). L'aspect « Behaviour » apportera un changement de culture, nécessaire pour évoluer vers un nouveau style de management qui cadre avec les principes AB@W ». L'ensemble sera destiné à 1.500 employés à l'horizon 2025, au lieu des 2.000 employés dénombrés fin 2020. Parmi les nombreuses autres exigences du marché figure aussi la possibilité de fermer certains étages ou certaines parties du bâtiment, notamment en raison de la variation de l'occupation, plus élevée les mardis et jeudis et significativement plus faible le vendredi.

Les opérateurs immobiliers prédisent que l'immobilier de bureau sera considéré de plus en plus comme un facilitateur de services<sup>61</sup> et non plus comme un produit. L'immeuble de bureaux conservera une place centrale, mais il s'apparentera de plus en plus à un « hôtel d'activités transverses et modulables que le coworking et le travail à distance viendront simplement compléter »<sup>62</sup>.

In een optimistische kijk op de toekomstige ontwikkelingen, zegt een voormalig CEO van een Gereguleerde Vastgoedvennootschap: 'zal het kantoor in de toekomst in het teken staan van samenwerken en creativiteit. Individueel werk daarentegen kan van overal worden gedaan: in het bedrijf, thuis of op een derde plaats. Het kantoor wordt dan een inspirerende, innovatieve, recreatieve plek die de sociale contacten bevordert'.<sup>59</sup>

De organisatie van de werkplekken zal dus moeten evolueren om zich steeds meer te richten op het werk dat moet gebeuren en niet op de persoon zelf. De aanpak van de Nationale Bank van België voor de reconstructie/renovatie/restauratie van haar hoofdzetel in Brussel, Berlaimontlaan<sup>60</sup>, is in dit opzicht heel verhelderend. Zo bevat het Eisenprogramma, dat in oktober 2020 werd verspreid toen de openbare aanbesteding van architectendiensten werd uitgeschreven, de volgende paragrafen: 'Telewerken en flexibele werktijden en -locaties zullen belangrijke criteria zijn voor de nieuwe manier van werken bij de Bank. Een moderne werkplek wordt nu een 'Activity Based Workplace' (AB@W) genoemd. Dit beginsel is gebaseerd op de gedachte dat er voor elke taak een geschikte plaats is. Wij kozen voor een benadering van de AB@W-principes op basis van de 3 B's: Bricks, Bytes, Behaviour. Met 'Bricks' moet een aangepaste kantooromgeving worden voorzien (...). De vernieuwde werkplek (...) moet de samenwerking verbeteren, niet alleen binnen diensten en afdelingen, maar ook over de grenzen van entiteiten heen (...). Via Bytes waken we over een papierloze omgeving waarin IT volledig ten dienste zal staan van de medewerkers van de Bank (...). Het aspect 'Behaviour' moet voor de cultuurverandering zorgen die nodig is om over te schakelen op een nieuwe managementstijl die strookt met de AB@W-principes.' Het geheel is gericht op 1.500 werknemers tegen 2025, in plaats van de 2.000 werknemers eind 2020. In het Eisenprogramma vermeldt men ook de mogelijkheid om bepaalde verdiepingen of delen van het gebouw te sluiten, met name wegens de variatie in de bezettingsgraad, die hoger is op dinsdag en donderdag en aanzienlijk lager op vrijdag.

Vastgoedoperatoren voorspellen dat kantoorvastgoed steeds meer zal worden gezien als een service enabler<sup>61</sup> en niet langer als een product. Het kantoorgebouw zal een centrale plaats blijven, maar het zal steeds meer een 'gebouw voor transversale en flexibele activiteiten worden dat zal worden aangevuld door coworking en telewerken'.<sup>62</sup>

59 B. De Blicq, ex CEO de Befimmo, Trends-Tendances, 18/02/2021.

60 Plus précisément l'îlot formé par le boulevard de Berlaimont et les rues de la Banque, du Bois Sauvage et de la Collégiale, 86.000 m<sup>2</sup> construits.

61 « Vous n'allez pas reconnaître votre bureau ! », Le Point, 18/06/2020, pp 52-55.

62 <https://www.realestate.bnpparibas.be/fr/etudes-et-tendances/actualites-enquetes/nor-ou-le-travail-de-bureau-en-mode-secure>

59 B. De Blicq, voormalig CEO van Befimmo, Trends-Tendances, 18/02/2021.

60 Meer bepaald het blok gevormd door de Berlaimontlaan en de Bankstraat, de Wildewoudstraat en de Collégialestraat, goed voor 86.000 bebouwde vierkante meter.

61 'Vous n'allez pas reconnaître votre bureau!' Le Point, 18/06/2020, p. 52-55.

62 <https://www.realestate.bnpparibas.be/fr/etudes-et-tendances/actualites-enquetes/nor-ou-le-travail-de-bureau-en-mode-secure>

Enfin, de façon plus anecdotique, on relèvera aussi l'offre d'espaces de bureaux dans les chambres d'hôtel inoccupées<sup>63</sup>. Ou encore les nomades numériques, soit ceux dont la présence physique au bureau n'est plus indispensable et qui vont travailler par exemple dans le sud de l'Europe, attirés par le climat et le moindre coût de la vie. Ce phénomène est vu comme un signe de flexibilité des patrons qui souhaitent garder leurs meilleurs éléments<sup>64</sup>.

## Un jeu de chaises musicales et le renforcement de la localisation centrale des bureaux restants.

Les diverses restructurations annoncées comme Total, la Commission européenne, la Régie des bâtiments etc. laissent augurer d'importants changements en termes de localisation des immeubles occupés et l'abandon de positions décentrées au profit d'implantations plus centrales.

Une grande société immobilière indique que les localisations offrant le plus de services à proximité seront privilégiées: « Dans un monde où les employés seront moins souvent au bureau, ils seront davantage à la recherche de fonctions et services complémentaires tels que commerces, fitness, cafés et restaurants. Les moyens de transport rapides et urbains seront donc déterminants pour une mobilité accrue de la force de travail ». Ainsi, l'adage « Localisation, localisation, localisation » se verra complété par « Flexibilité, Flexibilité, Flexibilité » dans les mois et années à venir<sup>65</sup>.

## La qualité, le confort et la sécurité sanitaire des bureaux

Une préférence accrue sera accordée aux bureaux les plus modernes, offrant la meilleure sécurisation sanitaire (ventilation, air conditionné, capteurs, circulation des personnes etc.). L'écart entre bureaux neufs et anciens va probablement s'accroître de plus en plus. De quoi s'inquiéter au regard du lien entre la vacance et l'âge des bâtiments constaté dans la première partie de cette publication. Aux certifications environnementales les plus performantes (BREEAM par exemple<sup>66</sup>) viennent désormais s'ajouter des certifications en termes de bien-être et de santé des utili-

63 Lire à ce sujet « Les hôtels, nos nouveaux bureaux? », Trends-Tendances 10/12/2020.

64 Lire à ce sujet « Ces nomades numériques qui changent de vie », La Libre Belgique 20/02/2021.

65 <https://www.cushmanwakefield.com/fr-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>

66 Ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method, qui évalue la performance environnementale des immeubles (gestion de l'eau, de l'énergie, valorisation des déchets, santé et bien-être des occupants etc.)

Hier en daar ziet men ook een aanbod van kantoorruimte in leegstaande hotelkamers<sup>63</sup>. Men spreekt ook over de digitale nomaden, d.w.z. werknemers die niet meer fysiek op kantoor aanwezig moeten zijn en bijvoorbeeld in Zuid-Europa gaan werken, aangetrokken door het klimaat en de lagere levenskost. Dit fenomeen wordt gezien als een teken van flexibiliteit van bedrijfsleiders die hun grootste talent willen behouden<sup>64</sup>.

## Een stoelendans en de versterking van de centrale ligging van de resterende kantoren.

De verschillende aangekondigde herstructurerings, zoals die van Total, de Europese Commissie of de Regie der Gebouwen, doen vermoeden dat er grote veranderingen zullen plaatsvinden op het gebied van de locatie van de bezette gebouwen, in die zin dat gedecentraliseerde locaties zullen worden verlaten ten gunste van meer centrale locaties.

Een groot vastgoedbedrijf geeft aan dat locaties met de meeste diensten in de buurt de voorkeur zullen krijgen: "In een toekomst waarin werknemers minder vaak op kantoor vertoeven zijn ze wellicht meer op zoek naar aanvullende functies en diensten, zoals winkels, fitnesscentra, bars en restaurants. Ook een snelle en stedelijke transportinfrastructuur zal bepalend zijn voor een toegenomen mobiliteit bij de werknemers. Het sterke geloof in 'locatie, locatie en nog eens locatie' zal de komende maanden en jaren aangevuld worden met drie bijkomende criteria: 'flexibiliteit, flexibiliteit en flexibiliteit'."<sup>65</sup>

## Kwaliteit, comfort en gezondheid van kantoren

Het ziet ernaar uit dat de tendens om voorkeur te geven aan de modernste kantoren, die de gezondste omgeving aanbieden (ventilatie, airconditioning, sensoren, circulatie van personen enz.), zich zal verderzetten. De kloof tussen nieuwe en oude kantoren zal waarschijnlijk nog groter worden. Dit is zorgwekkend gezien het in het eerste deel van deze publicatie geconstateerde verband tussen leegstand en de ouderdom van de gebouwen. Naast de meest performante milieucertificeringen (bijv. BREEAM<sup>66</sup>) zijn er nu ook certificeringen voor het welzijn

63 Lees hierover 'Les hôtels, nos nouveaux bureaux?', Trends 10/12/2020.

64 Lees hierover 'Ces nomades numériques qui changent de vie', La Libre Belgique 20/02/2021.

65 <https://www.cushmanwakefield.com/nl-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>

66 Of Building Research Establishment Environmental Assessment Method, dat de milieuprestaties van de gebouwen beoordeelt (beheer van water, energie, opwerking van afval, gezondheid en welzijn van de gebruikers enz.)

sateurs (WELL<sup>67</sup>) ou encore de qualité de l'air intérieur (AirScore). La valeur d'usage du bien va devenir déterminante, autrement dit la demande passera avant l'offre, à un point tel que, selon un courtier immobilier : « *Au-delà de la question du recrutement, c'est celle du bien-être et de la santé des employés qui prendra de plus en plus d'importance*<sup>68</sup> ». L'aménagement de terrasses et autres roof tops participe aussi à l'amélioration du confort et à l'accès à l'air frais. Autant d'éléments qui viennent renforcer les exigences concernant des immeubles que l'on veut déjà intelligents (smart-buildings), connectés (Internet des objets, 5G etc.) et cybersécurisés.

## L'écosystème des quartiers de bureaux

Il est évident que les quartiers de bureaux monofonctionnels souffrent et continuent à souffrir du télétravail, et tout particulièrement les commerces tels que sandwicheries, cafés, restaurants, brasseries, salles de sport, mais aussi les hôtels ; sans oublier les services de sécurité ou de nettoyage. « *C'est comme si tout le monde avait oublié le rôle de facilitateur qu'ont les bureaux dans une ville moderne* », constate le CEO d'une société immobilière<sup>69</sup>. « *Le retour au bureau est crucial. La dynamique des entreprises et des villes en dépend* ». Le Quartier Européen est en outre confronté au départ de ses habitants, puisque de nombreux expatriés sont retournés chez eux. Inversement, les télétravailleurs font davantage tourner l'économie des commerces et des services proches de leur lieu de résidence et contribuent à une redynamisation de la vie de quartier.

S'il n'entre pas dans le cadre de cet observatoire d'entrer dans le vif du sujet, la déspatialisation des emplois pose de nombreuses questions sur ses conséquences en termes d'aménagement du territoire, comme on l'a déjà évoqué plus haut avec la demande de logements. La mobilité est elle aussi largement concernée<sup>70</sup>. Le télétravail modifiera en effet la demande de transport (baisse des navettes et augmentation des déplacements additionnels (courses, loisirs, écoles), sans pour autant réduire sensiblement son intensité<sup>71</sup>.

67 Certification des caractéristiques des bâtiments influençant la santé et le bien-être : air, eau, alimentation, lumière, activité physique, confort et esprit <https://www.architectura.be/fr/actualite/21226/vous-maitrisez-le-breem-mais-connaissiez-vous-le-well>

68 Knight Frank, « *Covid 19. Quelles conséquences sur le marché des bureaux d'Ile de France ?* », 2020.

69 La Libre Belgique, 29-30/05/2021.

70 Lire à ce sujet : Greenworking et ADEME (Agence française de la transition écologique), « *Étude sur la caractérisation des effets rebonds induits par le télétravail* », 46 p., septembre 2020. <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-36194-rapport-ademe-effets-rebond-induits-teletravail.pdf>

71 J-F Thisse, cf. supra.

en de gezondheid van de gebruikers (WELL<sup>67</sup>) en de kwaliteit van de binnenlucht (AirScore). De gebruikswaarde van het vastgoed zal de bepalende factor worden. De vraag zal dus voorrang krijgen op het aanbod, en wel in die mate dat, volgens een vastgoedmakelaar, « *naast de rekrutering zelf, ook het welzijn en de gezondheid van de werknemers steeds belangrijker zullen worden* »<sup>68</sup>. Ook de aanleg van (dak)terrassen draagt bij tot de verbetering van het comfort en de toegang tot frisse lucht. Al deze elementen versterken de eisen voor gebouwen die nu al slim (smart buildings), verbonden (internet van dingen, 5G enz.) en cyberbeveiligd moeten zijn.

## Het ecosysteem van de kantoorwijken

Het is duidelijk dat monofunctionele kantoorwijken zullen blijven lijden onder telewerken. We denken dan vooral aan handelszaken zoals broodjeszaken, cafés, restaurants, brasserieën, fitnesscentra maar ook hotels. En laten we zeker de bewakings- of schoonmaakdiensten niet vergeten. « *Het lijkt wel of iedereen de faciliterende rol van kantoren in een moderne stad is vergeten* », zegt de CEO van een vastgoedbedrijf<sup>69</sup>. « *Een terugkeer naar kantoor is cruciaal. De dynamiek van bedrijven en steden hangt ervan af* ». De Europese Wijk wordt ook geconfronteerd met het vertrek van zijn inwoners, omdat veel expats naar huis zijn teruggekeerd. Omgekeerd doen telewerkers de economie van handelszaken en diensten dicht bij huis meer draaien en dragen ze bij tot een ervaring van het buurtleven.

Hoewel het niet de bedoeling is dat dit overzicht dieper op dit onderwerp ingaat, doet de versnippering van het werk veel vragen rijzen over de gevolgen ervan voor de ruimtelijke ordening, zoals hierboven reeds werd aangehaald toen het over de vraag naar huisvesting ging. Ook mobiliteit voelt hiervan de gevolgen<sup>70</sup>. Telewerken zal de vraag naar vervoer immers wijzigen (minder woon-werkverkeer en meer extra verplaatsingen voor boodschappen, vrije tijd, school...), zonder dat de intensiteit ervan significant afneemt<sup>71</sup>.

67 Certificering van kenmerken van de gebouwen die een invloed hebben op de gezondheid en het welzijn: lucht, water, voeding, licht, lichaamsbeweging, comfort en psychisch welbevinden <https://www.architectura.be/fr/actualite/21226/vous-maitrisez-le-breem-mais-connaissiez-vous-le-well>

68 Knight Frank, « *Covid 19. Quelles conséquences sur le marché des bureaux d'Ile de France ?* », 2020.

69 La Libre Belgique, 29-30/05/2021.

70 Lees hierover: Greenworking & ADEME (Frans agentschap voor ecologische transitie), « *Étude sur la caractérisation des effets rebonds induits par le télétravail* », 46 p., septembre 2020. <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-36194-rapport-ademe-effets-rebond-induits-teletravail.pdf>

71 J-F Thisse, zie hierboven bij voetnoot 45.

## CONCLUSION

## CONCLUSIE

Le marché des bureaux est peut-être à un tournant de son évolution et à la veille d'une reconfiguration majeure, aussi bien dans le rôle dévolu à l'immeuble de bureaux suite à l'hybridation des lieux de travail qu'en termes de localisation de ces mêmes lieux. La crise sanitaire est passée par là, qui a contribué à l'accélération de processus qui étaient déjà en cours.

En ce qui concerne le marché bruxellois des bureaux, on épinglera les faits suivants :

- › Un pipeline très fourni de bureaux en projet (415.202 m<sup>2</sup> autorisés par permis) qui soulève la question de l'occupation réelle de ces nouveaux espaces de bureaux. Ils répondent parfaitement aux exigences du marché, mais dans un contexte où la demande se réduit et où il n'y a pas de nouveaux arrivants, mais uniquement des déménagements d'acteurs existants, des employeurs indiquant avoir désormais besoin de moins d'espace. Le Quartier Nord (144.651 m<sup>2</sup>) est particulièrement concerné. La réflexion en cours, menée par la Région pour y renforcer la mixité des fonctions, une animation continue au-delà des jours et heures de travail et des immeubles reconnectés à leur environnement immédiat suscite bien des attentes. Le Centre et le Quartier Européen ne sont pas en reste, ce qui traduit l'intérêt du Central Business District pour les localisations de bureaux.
- › Un taux de vacance de 7,7 %, soit presque 1 million de m<sup>2</sup>, qui augmente légèrement mais qui risque d'augmenter bien davantage à travers le phénomène de la vacance grise, soit la mise sur le marché des espaces de bureaux devenus désormais sous-utilisés ou inoccupés à cause de la crise sanitaire, et dont la visibilité moindre risque de tronquer les chiffres de la vacance.
- › Une vacance largement (61 % des superficies) composée d'immeubles obsolètes (aussi bien sur le plan technique qu'en termes de localisation), qui devraient progressivement disparaître du marché grâce à la poursuite des conversions, toujours très dynamiques dans un contexte où la fonction logement l'emporte largement sur la fonction bureau, y compris en plein cœur de la ville.
- › Le maintien du stock de bureaux (12.701.973 m<sup>2</sup>) malgré les nombreuses conversions (332.985 m<sup>2</sup> autorisés en 2018, 2019 et 2020), car il est alimenté par l'arrivée de nouvelles constructions sur le marché.

De kantoormarkt bevindt zich wellicht op een keerpunt in haar evolutie en staat aan de vooravond van een grote herconfiguratie, zowel wat de rol van het kantoorgebouw na de hybridatie van de werkplekken betreft als wat de ligging van die plekken aangaat. De coronacrisis heeft in dit verband bijgedragen tot de versnelling van processen die reeds aan de gang waren.

Voor de Brusselse kantorenmarkt onthouden we vooral de volgende feiten:

- › Een zeer volle pipeline van geplande kantoorruimte (415.202 m<sup>2</sup> vergund), wat vragen oproept bij de daadwerkelijke bezetting van deze nieuwe kantoorruimten. Ze voldoen immers perfect aan de eisen van de markt, maar situeren zich in een context waar de vraag afneemt en er geen sprake is van nieuwkomers, maar enkel van verhuizingen van bestaande werkgevers die aangeven dat ze nu minder oppervlakte nodig hebben. Dit geldt vooral voor de Noordwijk (144.651 m<sup>2</sup>). Het huidige denkwerk van het Gewest om te streven naar een grotere mix van functies, een voortdurende bedrijvigheid over werkdagen en -uren heen, en gebouwen die opnieuw in verbinding staan met hun onmiddellijke omgeving, wekt veel verwachtingen. Het centrum en de Europese Wijk blijven niet achter, wat blijkt uit de belangstelling van het Central Business District voor kantoorlocaties.
- › Een leegstandspercentage van 7,7%, of bijna 1 miljoen m<sup>2</sup>, dat lichtjes stijgt maar dat nog veel meer dreigt te stijgen door het fenomeen van grijze leegstand, d.w.z. het op de markt brengen van kantoorruimte die te weinig wordt gebruikt of leegstaat ten gevolge van de coronacrisis, en waarvan de minder goede zichtbaarheid de leegstandscijfers dreigt af te zwakken.
- › Een leegstand die grotendeels (61% van de oppervlakte) bestaat uit verouderde gebouwen (zowel technisch als wat ligging betreft), die geleidelijk van de markt zouden moeten verdwijnen dankzij de voortzetting van de reconversies, die nog steeds zeer dynamisch zijn in een context waar de woonfunctie grotendeels de overhand neemt op de kantoorfunctie, ook in het hart van de stad.
- › Het behoud van de kantoorvoorraad (12.701.973 m<sup>2</sup>), ondanks de talrijke reconversies (332.985 m<sup>2</sup> vergund in 2018, 2019 en 2020), aangezien deze wordt gevoed door de komst van nieuwe constructies op de markt.





En ce qui concerne les effets de la crise sanitaire sur les bureaux, il est possible de les cerner mais non de les quantifier avec certitude, puisque la crise est toujours en cours, son issue encore incertaine et l'organisation du travail en régime de croisière encore à définir pour la plupart des employeurs.

- › Le recours massif au télétravail de longue durée. Le télétravail pourrait bien devenir structurel à grande échelle, entraînant avec lui la refonte de l'hébergement des entreprises et administrations. Le rôle de l'immeuble de bureaux est amené à évoluer, dans un processus qui mettra toutefois plusieurs années à aboutir (ne fût-ce que par la durée des baux en cours ou la nécessité de bien étudier les besoins des entreprises). Selon le secteur immobilier, il deviendra plutôt un lieu de rencontre, d'échanges, de formation et de brainstorming.
- › La Banque Nationale de Belgique estime à 22 % la réduction des superficies de bureaux dans les cinq ans en Région de Bruxelles-Capitale.
- › Une redéfinition du lieu de travail, qui prendra une forme hybride, entre le point d'attache habituel du travailleur, la maison, l'espace de coworking ou l'antenne décentralisée (tiers-lieux).
- › Une attention accrue au confort sanitaire des bureaux, qui vient s'ajouter aux exigences environnementales déjà en vigueur.
- › Enfin, c'est là sans doute la conséquence la plus importante, le bouleversement des équilibres entre lieux de travail et lieux de résidence, qui vient interroger à la fois la conception et/ou l'adaptation des logements, la localisation du (des) lieu(x) de travail, leur adéquation aux normes sanitaires, les déplacements domicile-travail et les besoins de mobilité, la pertinence du concept de zonage en aménagement du territoire ainsi que le devenir des quartiers de bureaux (et des activités connexes qui en dépendent), qui vont devoir se réinventer.

Wat de gevolgen van de pandemie voor de kantoren betreft: we kunnen ze wel vaststellen, maar niet met zekerheid kwantificeren, omdat de coronacrisis nog altijd niet voorbij is, de afloop nog onzeker is en de meeste werkgevers nog moeten uitzoeken hoe ze het werk in de nabije toekomst gaan organiseren.

- › De massale inzet van telewerken op lange termijn. Telewerken zou wel eens op grote schaal structureel kunnen worden, waardoor ondernemingen en overheidsdiensten hun huisvesting zullen moeten herzien. De rol van het kantoorgebouw zal evolueren, hoewel dit proces verschillende jaren zal duren (al was het maar wegens de duur van de lopende huurcontracten of omdat de behoeften van bedrijven eerst moeten worden onderzocht). Volgens de vastgoedsector zullen kantoren plaatsen worden voor ontmoetingen, uitwisselingen, opleiding en brainstorming.
- › De Nationale Bank van België raamt voor de komende vijf jaar een daling van de kantooroppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 22%.
- › Een herdefiniëring van de werkplek, die een hybride vorm zal aannemen, ergens tussen de gebruikelijke werkbasis van de werknemer, de woning, de coworkingruimte en de gedecentraliseerde antenne (derde locaties) in.
- › Meer aandacht voor het gezondheidscomfort van de kantoren, dat bovenop de al geldende milieuvoorschriften komt.
- › En tot slot, en dit is ongetwijfeld het belangrijkste gevolg, de grondige verstoring van het evenwicht tussen woon- en werkplaats, wat vragen oproept over het ontwerp en/of de aanpassing van woningen, de locatie van de werkplaats(en), de mate waarin deze voldoen aan de gezondheidsnormen, het woon-werkverkeer en de behoefte aan mobiliteit, de relevantie van zonerings in de ruimtelijke ordening, en de toekomst van kantoorwijken (en de daarmee samenhangende activiteiten die daarvan afhankelijk zijn), die zichzelf opnieuw zullen moeten uitvinden.



