



Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory

Vacance 2016 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Midi
Leegstand 2016 in Brussel en focus op de Zuidwijk
2016 Vacancy in Brussels and Focus on the Midi District

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

SOMMAIRE	3	2 ^e PARTIE : VACANCE ET DYNAMIQUE À BRUXELLES	12
BEKNOPTE INHOUD	3	DEEL 2: LEEGSTAND EN VERLOOP IN BRUSSEL	12
ABSTRACT	3	PART 2: VACANCY AND DYNAMICS IN BRUSSELS	12
1 ^{re} PARTIE : ZOOM SUR LE QUARTIER MIDI	4	Stock	12
DEEL 1: FOCUS OP DE ZUIDWIJK	4	Voorraad	12
PART 1: FOCUS ON THE MIDI DISTRICT	4	Stock	12
Description du quartier	4	Vacance par quartier	14
Beschrijving van de wijk	5	Leegstand per wijk	14
District description	5	Vacancy by district	14
Les occupants	6	Dynamique immobilière	16
De gebruikers	6	Verloop op de vastgoedmarkt	16
Occupants	6	Real-estate dynamics	16
Dynamique	9	3 ^e PARTIE : CONVERSIONS, BILAN 2012-2015	22
Verloop	9	DEEL 3: TRANSFORMATIES - BALANS 2012-2015	22
Dynamics	9	PART 3: CONVERSIONS - OVERVIEW 2012-2015	22
Synthèse et perspectives	10	CONCLUSIONS	24
Samenvatting en vooruitzichten	10	BESLUIT	24
Summary and prospects	10	CONCLUSIONS	24
		ANNEXES	26
		BIJLAGEN	26
		ANNEXES	26



*Vieux immeubles de la SNCB rue de France.
Oude gebouwen van de NMBS in de Frankrijkstraat.
Old SNCB buildings on Rue de France.*

Depuis une dizaine d'années, le service Inventimmo de citydev.brussels et perspective.brussels¹ collaborent à l'étude du marché immobilier des bureaux à Bruxelles.

Le tour des quartiers de bureaux à Bruxelles, entamé en 2012, se poursuit ici avec un premier volet portant sur l'étude du Quartier Midi. C'est le plus récent des quartiers de bureaux du Central Business District (CBD) et également le plus petit. Il revient régulièrement dans l'actualité pour illustrer la difficulté de maîtriser un vaste développement urbain avec de nombreux intervenants ayant chacun leurs objectifs et leurs moyens, ceux-ci évoluant avec le temps.

La deuxième partie présente la situation de l'ensemble du marché des bureaux à Bruxelles avec les traditionnels indicateurs sur la vacance dans la Région et sur sa dynamique immobilière. Le taux de vacance commercialisé reste inchangé depuis 5 ans.

Une troisième partie complète l'étude en présentant un bilan de la conversion des immeubles de bureaux de 2012 à 2015.

Zo'n tien jaar al onderzoeken de dienst Inventimmo van citydev.brussels en perspective.brussels¹ samen de Brusselse kantorenmarkt.

Sinds 2012 belicht het Overzicht van het kantorenpark in elke editie een specifieke Brusselse kantorenwijk. Dat is in dit nummer niet anders: het eerste deel focust op de Zuidwijk. De Zuidwijk is de jongste en ook kleinste kantorenwijk van het Central Business District (CBD). Ze komt regelmatig in de actualiteit: ze illustreert hoe moeilijk het is om een groot stadsproject te beheersen wanneer er tal van stakeholders zijn met elk hun eigen doelstellingen en middelen, die metertijd ook evolueren.

Het tweede deel analyseert de situatie op de hele Brusselse kantorenmarkt, met de traditionele indicatoren over de leegstand in het gewest en het verloop. De gecommmercialiseerde leegstand blijft al 5 jaar onveranderd.

In het derde deel wordt de balans opgemaakt van de transformaties van kantoorgebouwen in de periode van 2012 tot 2015.

For some ten years now, citydev.brussels's Inventimmo service and perspective.brussels¹ have been analyzing the Brussels office property market together.

Ever since 2012, every issue of the Office Property Observatory has focused on a specific Brussels office district. This issue is no different: the first part takes a closer look at the Midi District. The Midi District is both the youngest and the smallest office district in the Central Business District (CBD). It regularly shows up in the news: it demonstrates how difficult it is to maintain control of a large-scale urban project when a multitude of parties are involved, each having their own goals and means. Goals and means which also evolve with time.

The second part scrutinizes the situation on the Brussels office property market as a whole, using the habitual indicators on vacancy and dynamics in the Region. Marketed vacancy has remained unchanged for 5 years now.

The third part provides the reader with an overview of office building conversion from 2012 to 2015.

¹ Depuis la parution du dernier numéro de l'Observatoire, la cellule des Observatoires de la direction Études et Planification a été intégrée dans le département Connaissance territoriale de perspective.brussels.

¹ De cel van de directie Studies en Planning die instaat voor de observatoria, werd na de publicatie van het laatste nummer van het Overzicht van het kantorenpark opgenomen in het departement Territoriale Kennis van perspective.brussels.

¹ After the previous issue of the Office Property Observatory was published, the section of the Studies and Planning Directorate in charge of the observatories was absorbed into perspective.brussels's Territory Knowledge Department.

1^{re} partie : Zoom sur le Quartier Midi

Deel 1: Focus op de Zuidwijk

Part 1: Focus on the Midi District



La Tour du Midi est l'immeuble emblématique du quartier. Achevée en 1967, elle fut pendant quelques années la tour la plus haute de la CEE. / De Zuidertoren is hét symbool van de wijk. Toen hij in 1967 werd afgewerkt, was de toren enkele jaren de hoogste van de EEG. / The South Tower is the district's symbol par excellence. After it was completed in 1967, it was the highest skyscraper in the EEC for several years.

DESCRIPTION DU QUARTIER

S'articulant de part et d'autre de la Gare du Midi, le paysage du quartier n'est pas essentiellement composé de bureaux. Leurs surfaces totales, concentrées aux abords immédiats de la gare, ne représentent que 4 % du stock bruxellois, ce qui en fait le plus petit quartier de bureaux du CBD avec 547.000 m².

C'est également le quartier le plus récent, avec une importante vague de développements ces deux dernières décennies dans le sillage de l'arrivée du TGV.

La Tour du Midi, souvent appelée Tour des Pensions, est l'immeuble emblématique du quartier depuis 1967. Toutefois, le premier occupant du quartier est la SNCB, présente dès les années 1950, d'abord avenue Fonsny et ensuite rue de France.

Aujourd'hui, la Gare du Midi est le principal hub ferroviaire belge, au cœur du réseau ferré national et nord-européen. En termes de volume, c'est la gare du pays qui accueille le plus grand nombre de passagers, tout cela connecté au réseau de métro bruxellois. C'est aussi le point névralgique des principales activités du groupe SNCB. La Gare du Midi est le centre de gravité du quartier.

Anticipant l'arrivée du TGV, les pouvoirs publics bruxellois avaient voulu tirer avantage de cette localisation stratégique en développant dans ses alentours immédiats un quartier d'affaires. La vision était d'y attirer des entreprises internationales. En tout huit immeubles de bureaux ont été construits dans l'environnement immédiat de la gare, dont un sur la gare même. Un neuvième immeuble a été édifié à une courte distance sur le boulevard de la Porte de Hal. Le quartier a ainsi gagné 219.000 m² de bureaux pour un total actuel de 547.000 m².

Le marché a bien absorbé ces nouvelles surfaces de bureaux et le quartier affiche une vacance faible.

Abords de la Gare du Midi, rue Fonsny.
À gauche, l'immeuble délabré au n°49
ainsi que l'ancien Tri Postal. À droite,
contrastant avec les maisons anciennes,
la série de développements des années
2000.

Omgeving van het Zuidstation,
Fonsnylaan. Links: het bouwvallige
gebouw (nr. 49) en het oude
postsorteercentrum. Rechts: projecten
uit de jaren 2000, in schril contrast met
de oude huizen.

Vicinity of Brussels-South Station,
Avenue Fonsny. Left: the dilapidated
building (no 49) and the former postal
sorting centre. Right: developments from
the 2000s, in stark contrast with the
old houses.



BESCHRIJVING VAN DE WIJK

Het landschap van de wijk rond het Zuidstation wordt niet hoofdzakelijk gekenmerkt door kantoren. De kantoren die er zijn, bevinden zich allemaal in de onmiddellijke buurt van het station en maken samen maar 4 % van de Brusselse voorraad uit. Met 547.000 m² kantooruimte is de Zuidwijk de kleinste kantorenwijk van het CBD.

Het is ook de recentste kantorenwijk: de voorbije twee decennia zijn er in het zog van de hogesnelheidstrein een hele reeks kantooprojecten op de rails gezet.

De Zuidertoren, ook vaak de Pensioentoren genoemd, is sinds 1967 het symbool van de wijk. Maar de eerste kantoorgebruiker in de wijk, de NMBS, is er al sinds de jaren vijftig gevestigd, eerst in de Fonsnylaan en nadien in de Frankrijkstraat.

Het Zuidstation is vandaag uitgegroeid tot het belangrijkste spoorwegknooppunt van België, het brandpunt van het nationale en Noord-Europese treinverkeer. In geen enkel ander Belgisch station ligt het reizigersaantal hoger en er is aansluiting op de Brusselse metro. Het station is ook het zenuwcentrum van de hoofdactiviteiten van de NMBS-groep. Het Zuidstation is zonder twijfel de kern van de wijk.

Met de komst van de hogesnelheidstrein in het vooruitzicht wilde de Brusselse overheid de strategische locatie van het station benutten en in de onmiddellijke omgeving ervan een zakenwijk uitbouwen. Het idee was om internationale bedrijven aan te trekken. Zo werden acht kantoorgebouwen opgetrokken in de buurt van het station. Een ervan kwam op het station zelf. Een negende kantoorgebouw verrees iets verderop, in de Hallepoortlaan. In de wijk kwam er daarmee 219.000 m² kantooruimte bij. Momenteel telt ze in totaal 547.000 m² kantoren.

De markt heeft die nieuwe kantooruimte goed verteerd. In de wijk is weinig leegstand.

DISTRICT DESCRIPTION

The landscape of the district surrounding Brussels-South Station is not chiefly characterized by offices. What offices there are are all in the immediate vicinity of the station. All together, they make up only 4% of the Brussels stock. With its 547,000 m² of office space, the Midi District is the smallest office district in the CBD.

It is also the youngest office district: during the past two decades, the arrival of high-speed rail has left a plethora of office developments in its wake.

The South Tower, often also called the Pensions Tower, has been the district's symbol par excellence since 1967. The first office occupant in the district, however, Belgian national railway company SNCB, has been located here ever since the fifties, first on Avenue Fonsny and afterwards on Rue de France.

Brussels-South Station has grown into Belgium's chief railway hub, the focal point of national and Northern European rail traffic. No other Belgian station has a higher passenger count. Passengers can also transfer to the Brussels underground. In addition, the station is the nerve centre of the SNCB Group's main activities. Brussels-South Station is without a doubt the district's centre of gravity.

Looking ahead to the arrival of high-speed trains, the Brussels authorities wanted to make use of the station's strategic location and develop a business district in its immediate vicinity. The idea was to appeal to international corporations. That is why eight office buildings were constructed near the station. One of them was built on the station itself. A ninth office building saw the light of day a little further along, on Boulevard de la Porte de Hal. All this added 219,000 m² of office space to the district. Now, it totals 547,000 m² of offices.

The market has absorbed this new office space well. There is little vacancy in the district.

LES OCCUPANTS

Une enquête de terrain, immeuble par immeuble a donné une vue précise des occupants du quartier.

Contrairement au Pentagone et au Quartier Nord, où un mètre carré sur deux est occupé par l'administration et un mètre carré sur cinq par le secteur financier, le Quartier Midi n'héberge pas ces fonctions dans les mêmes proportions. L'administration y occupe un mètre carré sur trois et la finance n'est presque pas représentée.

Services publics fédéraux

Avec 173.675 m², l'administration est l'occupant le plus important (36 %). On retrouve quasi exclusivement des services publics fédéraux.

Il s'agit :

- du SPF Sécurité Sociale,
- du SPF Santé Publique, Sécurité de la Chaîne alimentaire et Environnement,
- du SPF Emploi, Travail et Concertation sociale,
- du Service fédéral des pensions,
- des organismes publics qui leurs sont liés.

Ils se concentrent dans les trois plus grands bâtiments du quartier : la Tour du Midi et les bâtiments Eurostation II et Horta.

DE GEBRUIKERS

Om een exact beeld te krijgen van de kantoorgebruikers in de wijk, werden alle gebouwen via veldwerk een na een onder de loep genomen.

In de Vijfhoek en de Noordwijk wordt één vierkante meter op twee ingenomen door besturen en één vierkante meter op vijf door de financiële sector. In de Zuidwijk zijn die gebruikers niet in dezelfde proporties aanwezig. Besturen nemen er één vierkante meter op drie in en de financiële sector is er vrijwel afwezig.

Federale overheidsdiensten

Besturen zijn de voornaamste kantoorgebruikers in de wijk (173.675 m² of 36 %). Het gaat bijna uitsluitend om federale overheidsdiensten:

- de FOD Sociale Zekerheid,
- de FOD Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu,
- de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg,
- de Federale Pensioendienst,
- de overheidsinstellingen die eraan verbonden zijn.

Zij zitten geconcentreerd in de drie grootste kantoorgebouwen in de wijk: de Zuidertoren, het Eurostation II-gebouw en het Horta-gebouw.

OCCUPANTS

In order to arrive at a precise view of the district's office occupants, all buildings were scrutinized in the field, one by one.

In the Pentagon and the Nord District, half of all the office space was occupied by administrations and twenty percent by the financial sector. In the Midi District, the proportions are not the same. Administrations take up one in every three square metres, and the financial sector is all but unrepresented.

Federal Public Services

Administrations are the main office occupants in the district, but their share is smaller than in other districts (173,675 m² or 36%). They consist almost exclusively of federal public services:

- the FPS Social Security;
- the FPS Public Health, Food Chain Safety and Environment;
- the FPS Employment, Labour and Social Dialogue;
- the Federal Pensions Service;
- the public institutions connected to those services.

They are concentrated in the three largest office buildings in the district: the South Tower, the Eurostation II building, and the Horta building.

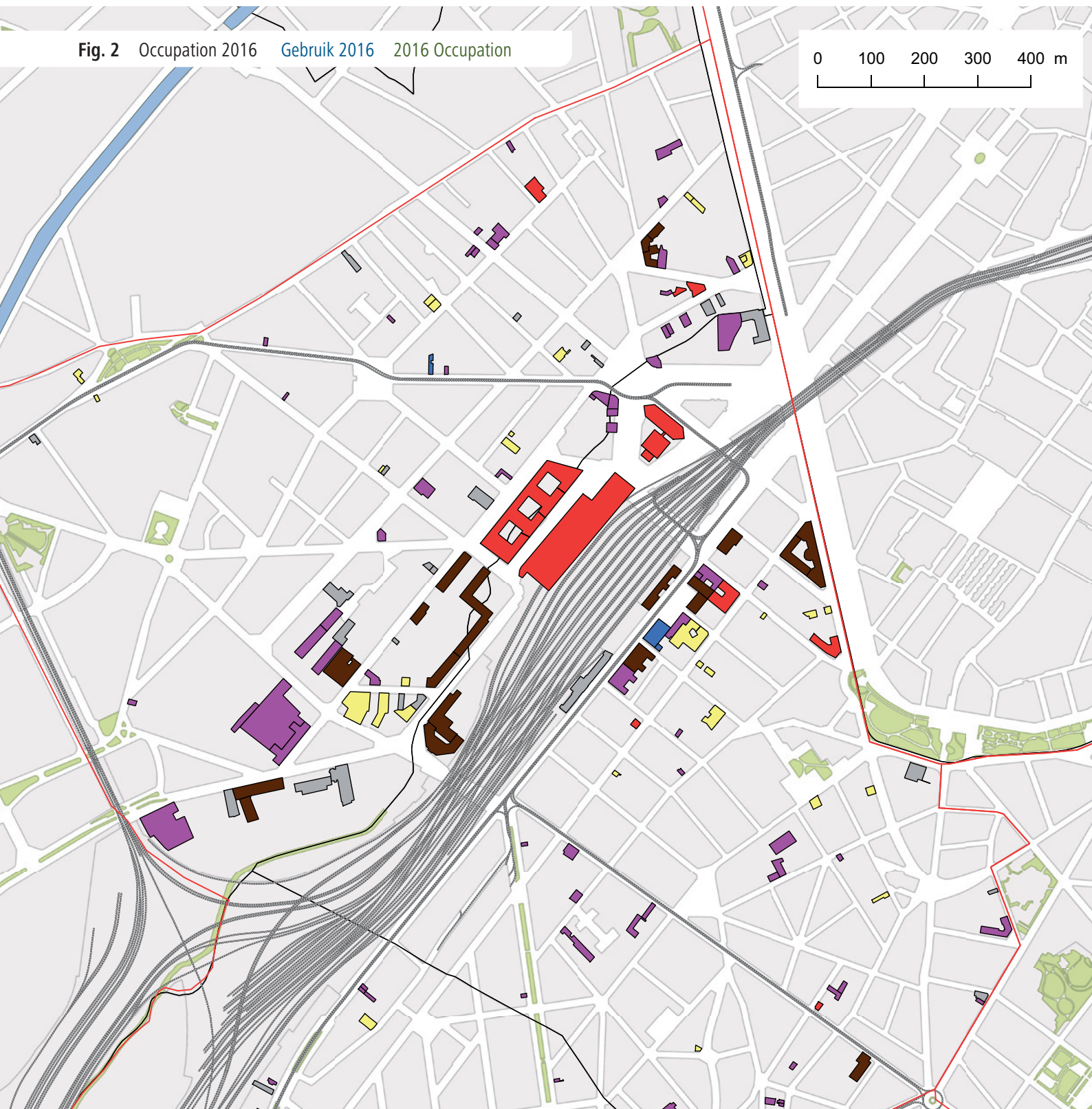
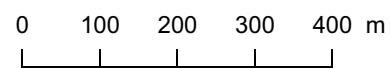
Fig. 1 Secteurs d'activités des occupants Activiteitensectoren van de gebruikers Occupant industry sectors

	Surface / Oppervlakte / Surface area	
Administration / Besturen / Administrations	173.675 m ²	36 %
Association / Verenigingen / Associations	37.887 m ²	8 %
Finance / Financiën / Finance	11.634 m ²	2 %
Activités administratives des grands sièges sociaux / Administratieve activiteiten van grote hoofdzetels / Administrative activities of large corporate headquarters	164.804 m ²	35 %
Service et activité commerciale / Diensten en handel / Services and commercial activities	88.770 m ²	19 %
Total "occupé" / Totaal "gebruikt" / Total "occupied"	476.770 m ²	100 %
Bureaux vides* / Lege kantoren* / Vacant offices*	70.367 m ²	
Total / Totaal / Total	547.137 m²	

* Vacance non-commercialisée comprise / * Niet-gecommercialiseerde kantoren inbegrepen / * Including non-marketed vacancy

En annexe 1, page 26, un tableau détaillé des secteurs d'activités est donné. / Bijlage 1 (pagina 2) geeft een gedetailleerde tabel van de activiteitensectoren. / There is a detailed table of the industry sectors in Annex 1, page 26.

Fig. 2 Occupation 2016 Gebruik 2016 2016 Occupation



- Administration / Besturen / Administration
- Associations / Verenigingen / Associations
- Finance / Financiën / Finance
- Grands sièges sociaux / Grote hoofdzetels / Corporate headquarters
- Services et activités commerciales / Diensten en handel / Services and commercial activities
- Bureaux vides / Lege kantoren / Vacant offices

SNCB

Le groupe SNCB est le second moteur public du quartier. En additionnant les surfaces occupées par ses filiales : Infrabel (infrastructure), Tuc Rail (construction), Ypto (informatique), HR Rail (gestion du personnel), etc., et par les entreprises liées (Eurostar, Thalys...), on peut chiffrer son occupation à 148.000 m². A cela s'ajoutent 17.000 m² hébergeant ses fournisseurs ou prestataires de services : Engie-Cofely (maintenance de gare), Alstom (construction de train), Siemens (construction de train, téléphonie), Railrest (catering), etc., ainsi que les autres occupants spécifiques au trafic ferroviaire comme la police des chemins de fer, soit un total de 165.000 m². Ainsi, ce sont 30 % des surfaces de bureaux du quartier qui sont occupés par le secteur ferroviaire. Toutefois, la plupart des bâtiments occupés par la SNCB sont vieillissants (hors ceux plus récemment pris en location) et nécessitent d'importants investissements.

NMBS

De NMBS-groep is de tweede grote openbare motor van de wijk. De dochters van de groep, zoals Infrabel (infrastructuurbeheerder), TUC RAIL (bouw van spoorweginfrastructuur), Ypto (informatica) en HR Rail (personeelsbeheer), en de verbonden ondernemingen (Eurostar, Thalys...) bezetten er samen 148.000 m². Verder gebruiken de leveranciers en dienstverleners van de groep, zoals ENGIE Cofely (stationsonderhoud), Alstom (treinbouw), Siemens (treinbouw en telefonie) en Railrest (catering), en andere specifieke instanties zoals de Spoorwegpolitie, nog eens 17.000 m² kantoren. Dat geeft een totaal van 165.000 m². De spoorwegsector neemt daarmee 30 % van de kantoorruimte in de wijk in. Let wel, de meeste gebouwen van de NMBS – behalve die die de maatschappij nog niet zo lang huurt – zijn aan het verouderen en vergen grote investeringen.

SNCB

The SNCB Group is the second sizeable public driving force in the district. The group's subsidiaries, such as Infrabel (infrastructure operator), TUC RAIL (railway infrastructure construction), Ypto (IT), and HR Rail (human resources management), as well as connected companies (Eurostar, Thalys, etc.) occupy 148,000 m² in total. Moreover, the group's suppliers and service providers, such as ENGIE Cofely (station maintenance), Alstom (train construction), Siemens (train construction and telephone services), and Railrest (catering), as well as other specific companies, such as the railway police, occupy an additional 17,000 m² of offices. This brings the total to 165,000 m². That means the railway industry occupies 30% of the district's office space. Do note that most of SNCB's buildings – except for those the company has not been renting for very long – are aging and require significant investments.



*Vue de l'immeuble rue Fonsny 49 et de l'ancien Tri Postal, depuis la gare.
Het gebouw in de Fonsnylaan 49 en het oude postsorteercentrum, gezien vanaf het station.
The building on 49 Avenue Fonsny and the former postal sorting centre, seen from the station.*



*De l'autre côté du Tri Postal, le n°47 encore partiellement occupé par la SNCB.
Het gebouw in de Fonsnylaan 47, aan de andere kant van het postsorteercentrum, wordt nog deels gebruikt door de NMBS.
Part of the building on 47 Avenue Fonsny, on the other side of the postal sorting centre, is still being used by SNCB.*

Autres occupants

La vocation de quartier d'affaires international ne s'est pas concrétisée. Quelques sociétés françaises seulement (Celio International, Lactalis ...) ont profité de la bonne connexion avec la métropole parisienne.

Outre les occupants historiques du quartier tels que Dargaud-Lombard et Test-Achats, d'autres services, activités commerciales et associations, notamment le secrétariat social Group S, sont présents pour profiter de la desserte assurée par les trains. La finance est sous-représentée, Delta Lloyd Life faisant figure d'exception.

DYNAMIQUE

Le quartier a longtemps affiché le taux de vacance le plus bas de la Région. Toutefois, ce taux augmente d'année en année pour atteindre 8,4 % en 2016 (contre 6,8 % un an plus tôt). La principale raison est la mise sur le marché de surfaces de bureaux le long de la rue des Deux Gares, où le site Philips est progressivement vidé par cette entreprise.

Un cas particulier de vide

Les surfaces de bureaux vides au devenir incertain (et non commercialisées) sont confinées quasi exclusivement dans deux immeubles localisés sur le site de la gare, côté avenue Fonsny, de part et d'autre de l'ancien Tri Postal aujourd'hui vide.

Une aile est dans un état avancé de délabrement. C'est le seul immeuble de bureau dans cet état du quartier. L'autre aile est utilisée extensivement (à 60 %) par la SNCB. L'avenir de ces bâtiments est incertain puisqu'il dépend des projets maintenant gelés de la SNCB.

Ces bâtiments délabrés contribueront négativement encore plusieurs années à l'image du quartier, à l'instar du trou laissé par le projet «Victor» qui doit patienter.

Andere gebruikers

De Zuidwijk is uiteindelijk niet uitgegroeid tot een internationale zakenwijk. Enkel een aantal Franse bedrijven, zoals Celio International en Lactalis, hebben er zich gevestigd wegens de vlotte verbinding met de Parijse metropool.

Daarnaast zijn er ook Dargaud-Lombard en Test-Aankoop, die sinds jaar en dag in de wijk gevestigd zijn, en andere dienstverleners, handelaars en verenigingen (onder meer sociaal secretariaat Group S) die zich er vestigden dankzij het ruime treinaanbod. De financiële sector is vrijwel afwezig. Delta Lloyd Life vormt de uitzondering.

VERLOOP

De Zuidwijk had lang het laagste leegstandcijfer van heel het gewest. Maar de leegstand neemt er jaar na jaar toe. In 2016 stond 8,4 % van de kantoren leeg, tegenover 6,8 % het jaar voordien. Hoofdrede daarvoor is dat Philips geleidelijk aan wegtrekt uit de Tweestationsstraat en die kantoren dus op de markt komen.

Een bijzonder geval van leegstand

De lege kantoren met onzekere toekomst die niet worden gecommmercialiseerd, bevinden zich zo goed als allemaal in twee gebouwen op de stationssite, langs de kant van de Fonsnylaan, aan weerszijden van het voormalige postsorteercentrum, dat leegstaat.

De ene vleugel is erg bouwvallig. Geen enkel ander kantoorgebouw in de wijk verkeert in dergelijke staat. De andere vleugel wordt voor 60 % gebruikt door de NMBS. De toekomst van de gebouwen is onzeker: hun lot hangt af van de projecten van de NMBS die haar plannen bevroren heeft.

Net als de gapende leegte waar het on hold staande Victor-project moet komen, zullen die verloederde gebouwen nog jaren een smet op de wijk werpen.

Other occupants

Eventually, the Midi District did not grow into an international business district. Only a number of French companies, such as Celio International and Lactalis, found their way there thanks to the swift connection to the Parisian metropolis.

There is also Dargaud-Lombard and Test-Achats, who have been located here for the longest time, as well as other service providers, traders, and associations (such as Group S, a so-called social secretariat) who set up shop in the district for its extensive train offering. The financial industry is practically absent. Delta Lloyd Life is an exception to that rule.

DYNAMICS

The Midi District long boasted the lowest vacancy rate in the whole Region. But, year after year, vacancy is increasing. In 2016, 8.4% of offices were vacant, versus 6.8% the year before. The chief reason for that difference is that Philips is gradually leaving its site on Rue des Deux Gares, freeing up these offices.

A particular case of vacancy

Those vacant offices whose future is uncertain and which aren't being marketed are almost all located in two buildings on the station site, on the Avenue Fonsny side, flanking the former postal sorting centre, which is now abandoned.

One of its two wings has fallen into ruin. No other office building in the district is in quite such a bad way. 60% of the other wing is used by SNCB. What will happen to these buildings? Their fate depends on the projects SNCB has put in the freezer.

Just like the gaping void that is to house the Victor project (which is on hold), these dilapidated buildings will continue to mar the district for years to come.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Aujourd'hui, le quartier de la Gare du Midi est surtout un pôle de transit à l'échelle régionale, nationale et européenne. L'objectif visant à attirer des entreprises internationales ne s'est pas concrétisé, les occupants étant principalement d'une dimension nationale et publique.

Aucun nouvel immeuble de bureaux n'est annoncé à court terme. Le seul chantier existant est l'îlot rasé en 2012 où le projet mixte «Victor» de 109.500 m² est annoncé, mais a été reporté à 2021. Il n'y a pas encore de demande de permis et la surface de bureaux envisagée n'est donc pas encore connue.

Le Quartier Midi est donc aujourd'hui en attente d'une vague très espérée de nouveaux développements. Ils sont réunis dans le «schéma directeur du quartier Midi», un plan non contraignant adopté par le gouvernement régional en 2016². Ce vaste projet comprend des nouveaux immeubles de bureaux, mais aussi l'aménagement de l'espace public, des immeubles de logements, des équipements et des commerces selon le concept de la gare habitante. Le stock de bureaux devrait évoluer à la hausse (plus de 150.000 m²).

SAMENVATTING EN VOORUITZICHTEN

De wijk rond het Zuidstation is nu vooral een knooppunt voor doorgaande reizigers uit Brussel, België en Europa. De Zuidwijk slaagde niet in het opzet om internationale bedrijven aan te trekken: de kantoorgebruikers zijn voornamelijk nationale overheidsinstanties.

Er worden geen nieuwe kantoorgebouwen op korte termijn aangekondigd. De enige werf is het huizenblok dat in 2012 met de grond gelijk gemaakt werd voor het gemengd project Victor (109.500 m²). Dat project is evenwel uitgesteld tot 2021. Aangezien nog geen vergunning is aangevraagd, is tot dusver niet bekend hoeveel kantoorruimte er wordt gepland.

De Zuidwijk kijkt vandaag hoopvol uit naar nieuwe ontwikkelingen. Die zitten vervat in het richtschema voor de Zuidwijk, een niet-dwingend plan dat de gewestregering in 2016 goedkeurde². Dat grootschalig project voorziet in nieuwe kantoren, maar ook in woningen, voorzieningen, winkels en de inrichting van de openbare ruimte. Centraal staat het concept van het bewoond station. Daardoor zou de

SUMMARY AND PROSPECTS

The district around Brussels-South Station is now principally a hub for transit passengers from Brussels, Belgium, and the rest of Europe. The plan for the Midi District to attract international companies did not pan out: office occupants here are chiefly national public institutions.

No office building projects have been announced in the short term. The only construction site is the block that was torn down in 2012 to make room for mixed-use project Victor (109,500 m²). That project has been postponed to 2021, however. Since the necessary permit has not yet been applied for, it is unknown how much office space is being planned.

Today, the Midi District has high hopes for a wave of fresh developments. Those projects feature in the Midi District master plan, a non-binding plan the Regional government sanctioned in 2016². This overarching scheme not only provides for new offices, but also for housing, facilities, shops, and the design of public spaces. At its heart figures the concept of

² Actuellement, la Région planche sur un Plan d'Aménagement Directeur qui aura la possibilité d'inclure des éléments contraignants.

² Het gewest buigt zich nu over een richtplan van aanleg, waarin ook dwingende elementen kunnen worden opgenomen.

² The Region is now tackling a different type of master plan, which could include compulsory elements.

L'ancien siège de Diamant Boart, avenue du Pont de Luttre, sera converti partiellement en logements par la SLRB.

De voormalige zetel van Diamant Boart in de Luttrebruglaan zal door de BGHM deels tot woningen worden verbouwd.

Diamant Boart's former headquarters on Avenue du Pont de Luttre will be partially converted into housing by SLRB.





Le site Philips, rue des Deux Gares. / De Philips-site, Tweestationsstraat. / The Philips site, Rue des Deux Gares.

Mauvaise nouvelle pour ce projet, la SNCB, qui est partie prenante incontournable de ce dossier, a annulé ou revu ses projets fin 2016 et ne consacre pour l'instant des moyens qu'à la rénovation de l'intérieur de la gare. Cette décision interpelle compte tenu de l'état d'obsolescence et du besoin de rationalisation de son parc de bâtiments dans la zone. Or, sans la SNCB, propriétaire de la plupart de ses murs et occupant majeur du quartier, le projet de nouveau quartier ne pourra aboutir.

Enfin, on pourrait voir à plus brève échéance un redéveloppement complet des sites de bureaux le long de la rue des Deux Gares. De grandes parcelles anciennement affectées en Zones d'Industries Urbaines (ZIU) dans les plans d'urbanisme ont été réaffectées en ZEMU (Zone d'Entreprises en Milieu Urbain), qui favorise la mixité, et affichent une vacance importante.

kantoorvoorraad in de wijk toenemen (met meer dan 150.000 m²).

Maar er is slecht nieuws voor het project: de NMBS, een van de belangrijkste stakeholders, heeft eind 2016 haar plannen geannuleerd of herzien, en investeert momenteel enkel in de renovatie van de binnenkant van het station. Een interpellerende beslissing gezien de verouderde staat en de noodzakelijke rationalisering van de NMBS-gebouwen in de wijk. Zonder de NMBS, die eigenaar is van het merendeel van haar gebouwen en grootgebruiker in de wijk, heeft het wijkvernieuwingsproject geen kans op slagen.

Op kortere termijn tot slot zouden de kantoren in de Tweestationsstraat volledig herontwikkeld kunnen worden. Een aantal grote sites die voorheen op de stedenbouwkundige plannen ingekleurd waren als gebied voor stedelijke industrie zijn nu ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, waar gemengdheid wordt bevorderd. In die kantoren is er veel leegstand.

the inhabited train station. That would increase the district's office stock (by over 150,000 m²).

But there are some bad tidings in store for the project: SNCB, one of its major stakeholders, has cancelled or reviewed its plans in late 2016. For the time being, SNCB will only invest in the renovation of the station's interior. A meaningful decision, given the obsolescence and necessary rationalization of the SNCB buildings in the district. Without SNCB, which owns most of its buildings and is one of the district's chief occupants, the district's renewal project has no chance of success.

In the shorter term, finally, the offices on Rue des Deux Gares could be redeveloped completely. A number of large sites which used to be marked out as areas for urban industry, have now become entrepreneurial areas in an urban environment, in which mixed use is promoted. In those offices, vacancy is widespread.

2^e partie : Vacance et dynamique à Bruxelles

Deel 2: Leegstand en verloop in Brussel

Part 2: Vacancy and dynamics in Brussels

STOCK

Pour la troisième année consécutive, on observe une diminution du stock de bureaux au sein de la Région. Ce stock était passé sous la barre des 13.000.000 de m² en 2015. En 2016, la diminution du stock est nette (-231.234 m²) pour atteindre 12.758.292 m². Cette diminution est visible tant dans le CBD que dans le Décentralisé.

Le Pentagone (-2,2 %) et le Quartier Nord (-2,4 %) comptabilisent une année de baisse, principalement due à la restructuration de grands ensembles. On peut notamment citer la démolition du bâtiment G de la Cité administrative (-17.000 m²) ou la sortie du stock des superficies de la tour TBR au boulevard Albert II (-38.500 m²) qui devraient à terme (2019-2020) être compensées par les deux tours du projet Möbius (+32.000 m²).

VOORRAAD

Voor het derde jaar op rij neemt de kantoorvoorraad in het gewest af. In 2015 dook de voorraad onder de 13.000.000 m². In 2016 zakt hij verder tot 12.758.292 m², dat is een heuse daling met 231.234 m². Die afname is zowel in het CBD als in de gedecentraliseerde wijken zichtbaar.

De inkrimping van de voorraad in de Vijfhoek (-2,2 %) en de Noordwijk (-2,4 %) is voornamelijk toe te schrijven aan de herstructurering van een aantal grote complexen. Zo werd het G-gebouw van het Rijksadministratief Centrum afgebroken (-17.000 m²). Ook de TBR-toren op de Koning Albert II-laan verdween uit de voorraad (-38.500 m²), wat op termijn (2019-2020) zou worden geneutraliseerd door de bouw van de twee Möbius-torens (+32.000 m²).

STOCK

For the third year running, the office stock in the Region is diminishing. In 2015, stock plummeted below 13,000,000 m². 2016 sees it drop further, by no less than 231,234 m², to 12,758,292 m². That decrease is visible in both the CBD and in the decentralized area.

The stock diminution in the Pentagon (-2.2%) and in the Nord District (-2.4%) is mainly due to the restructuring of a number of large complexes. For example, the Administrative Centre's G building was demolished (-17,000 m²). The TBR Tower on Boulevard du Roi Albert II also disappeared from the stock (-38,500 m²). That loss should be offset in the future (2019/2020) thanks to the construction of the two Möbius Towers (+32,000 m²).

Le «de Ligne», occupé par la Zone de Police de Bruxelles qui était à l'étroit rue du Marché au Charbon à côté de la Grand-Place.

Het de Ligne-gebouw, waar de Politiezone Brussel-Hoofdstad-Elsene nu gevestigd is. Het gebouw op de Kolenmarkt, vlak bij de Grote Markt, werd te klein.

The de Ligne building, which is now home to the Brussels-Capital Ixelles police zone. Their building on the Rue du Marché au Charbon, close to the Grand-Place, had become too small.



La contraction est particulièrement forte dans le quartier Louise (-4,2 %), qui a fait l'objet de différents projets de conversion. Le stock du quatrième plus grand quartier de bureaux de la Région bruxelloise passe sous la barre du million de mètres carrés de bureaux.

En deuxième Couronne, le stock continue son mouvement à la baisse (-3,1 %) sous l'effet des conversions. L'avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert et la rue de Genève à Evere continuent leur mutation.

Cette baisse visible sur trois ans laissera la place à une augmentation du stock en 2017 avec l'arrivée de nouvelles surfaces importantes, comme le nouveau siège de l'OTAN et le Herman Teirlinck sur le site Tour & Taxis.

In de Louizawijk daalt de voorraad enorm (-4,2 %) door de verschillende transformaties die er plaatsvonden. Daarmee zakt de kantoorvoorraad in de op drie na grootste kantorenwijk van het Brussels gewest onder het miljoen vierkante meter.

Ook in de tweede kroon neemt de voorraad voort af (-3,1 %) als gevolg van een aantal transformaties. De Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe en de Genèvestraat in Evere zijn in volle verandering.

Na drie jaar afname zal de voorraad in 2017 opnieuw toenemen: er komen een aantal grote nieuwe kantoren bij, zoals de nieuwe NAVO-zetel en het Herman Teirlinck-gebouw op Thurn & Taxis.

In the Louise District, the stock is plummeting (-4.2%) due to the different conversions which took place there. Thus, the office stock in the fourth-largest office district in the Brussels-Capital Region is dropping below one million square metres.

In the Outer Ring, too, the stock keeps decreasing (-3.1%) as a result of several conversions. Avenue Marcel Thiry in Woluwe-Saint-Lambert and Rue de Genève in Evere are going through sweeping changes.

After having fallen for three years, stock will increase again in 2017: a number of sizeable new offices are being added, such as the new NATO headquarters and the Herman Teirlinck building at Tour & Taxis.

Avenue Marcel Thiry, spectaculaire conversion en logements de presque tout un quartier de bureaux. Marcel Thiry laan. Spectaculaire transformatie: bijna een volledige kantoorwijk is omgebouwd tot woningen. Avenue Marcel Thiry. Spectacular conversion: almost an entire office district has been transformed into housing.



VACANCE PAR QUARTIER

Dans la continuité des quatre années précédentes, la vacance commercialisée demeure stable et pointe au même niveau (7,9 %) qu'en 2015. La disponibilité diminue proportionnellement au stock.

Dans les quartiers du CBD, la vacance passe de 6,5 % à 6,3 %. Dans le Décentralisé, le volume disponible ne bouge presque pas.

Le Quartier Européen tire son épingle du jeu, avec une nouvelle baisse de son taux de vacance (de 6,7 % à 5,9 %). L'année 2016 aura vu le quartier afficher une grande vigueur en

LEEGSTAND PER WIJK

Net als de voorbije vier jaar is de gecommmercialiseerde leegstand stabiel. Hij blijft op het niveau van 2015 (7,9 %). De beschikbaarheid en de voorraad dalen in gelijke mate.

In het CBD daalt de leegstand van 6,5 % naar 6,3 %. In de gedecentraliseerde wijken verandert het beschikbaar volume bijna niet.

De Europese wijk doet het goed, want de leegstand daalt er opnieuw: van 6,7 % naar 5,9 %. In 2016 ging het hard in de wijk, met een aantal nieuwe gebouwen en opnames.

VACANCY BY DISTRICT

The marketed vacancy is stable, just like during the four previous years. The rate remains the same as in 2015 (7.9%). Availability and stock are falling in equal measure.

In the CBD, vacancy has dropped from 6.5% to 6.3%. In the decentralized area, the available volume remains largely unchanged.

The European District is doing well: the vacancy rate has again dropped, from 6.7% to 5.9%. 2016 saw the district change dramatically, with a number of new buildings and newly taken-up offices. They are mainly for European

Fig. 3 Vacance dans le CBD et dans les quartiers décentralisés / Leegstand in het CBD en in de gedecentraliseerde wijken / Vacancy in the CBD and in the decentralized area

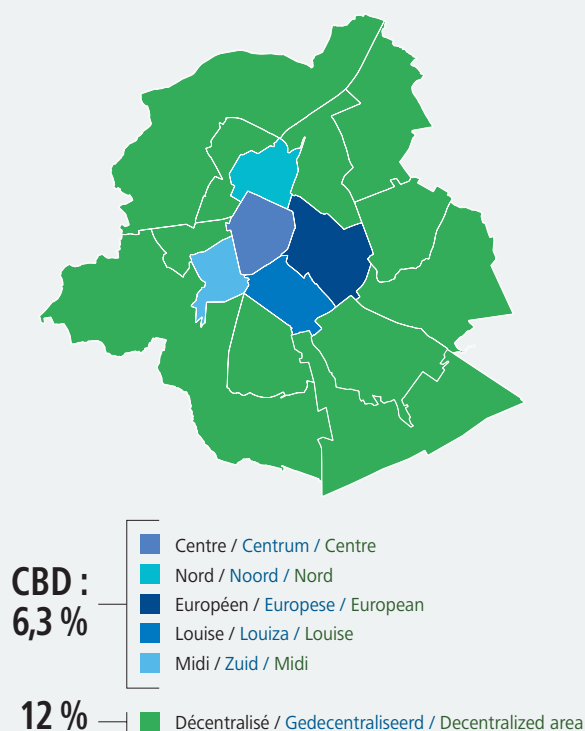
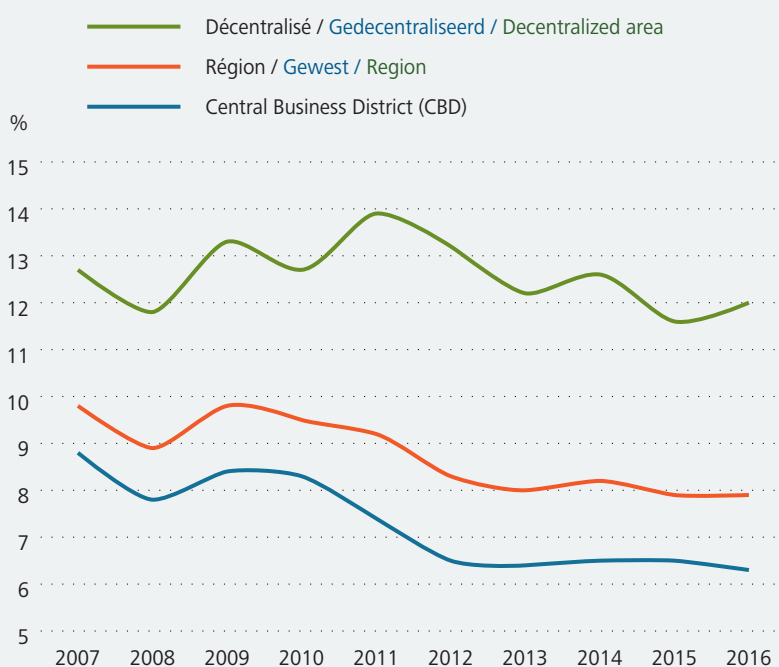


Fig. 4 Évolution de la vacance 2007-2016 / Evolutie van de leegstand 2007-2016 / Vacancy evolution 2007-2016



Le tableau détaillé de la vacance par quartier est en annexe 2, page 27. / De gedetailleerde tabel van de leegstand per wijk is opgenomen in bijlage 2 (pagina 27). / The detailed table of vacancy by district can be found in Annex 2, page 27.

matière de nouveaux immeubles et de prises en occupation. C'est essentiellement le fait des institutions européennes avec le nouveau bâtiment Europa pour le Conseil de l'Europe (pour un total de 54.000 m²) et le Trebel pour le Parlement européen (+29.700 m²). Depuis 2016 également, Actiris occupe la Tour Astro, entièrement rénovée pour ses besoins.

Dans le Décentralisé, Danone a installé son nouveau siège à côté du centre commercial Docks Bruxsel (+6.500 m²).

Het betreft vooral de Europese instellingen: de Europese Raad nam het nieuwe Europegebouw (in totaal 54.000 m²) in gebruik en het Europees Parlement het Trebel-gebouw (+29.700 m²). Nog in 2016 nam Actiris zijn intrek in de Astrotoren nadat die volledig naar zijn wensen was gerenoveerd.

In de gedecentraliseerde wijken vestigde Danone zijn nieuwe zetel naast winkelcentrum Docks Brussel (+6.500 m²).

institutions: the European Council moved into the new Europa building (totalling 54,000 m²), and the European Parliament set up shop in the Trebel building (+29,700 m²). Also in 2016, Actiris moved into the Astro Tower, after having had it renovated to its own specifications.

In the decentralized area, Danone set up its new headquarters next to shopping mall Docks Brussel (+6,500 m²).

Le Trebel, rebaptisé «Wilfried Martens», dans le prolongement de l'Espace Léopold. / Het Trebel-gebouw, omgedoopt tot het Wilfried Martens-gebouw, in het verlengde van de Leopoldruimte. / The Trebel building, renamed the Wilfried Martens building, beyond the Espace Léopold.



DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Prise en occupation

Le niveau de la prise en occupation est en diminution par rapport à 2015 et passe sous la barre des 300.000 m². C'est une diminution de 20 %. Les quartiers les moins performant sont ceux du Décentralisé, mais aussi les quartiers Louise et Midi. Le Centre et le Quartier Européen font remonter la moyenne du CBD avec une augmentation d'un quart des surfaces prises en occupation par rapport à 2015.

VERLOOP OP DE VASTGOEDMARKT

Opname

Er is 20 % minder kantoorruimte opgenomen dan in 2015. De totale opgenomen oppervlakte komt onder de 300.000 m² uit. De gedecentraliseerde wijken, maar ook de Louizawijk en de Zuidwijk scoren het slechtst. Het centrum en de Europese wijk halen het gemiddelde van het CBD omhoog: daar ligt de opname een kwart hoger dan in 2015.

In het CBD werden zo de laatste kantoren in het Central Plaza, naast Brussel-Centraal, verhuurd

REAL-ESTATE DYNAMICS

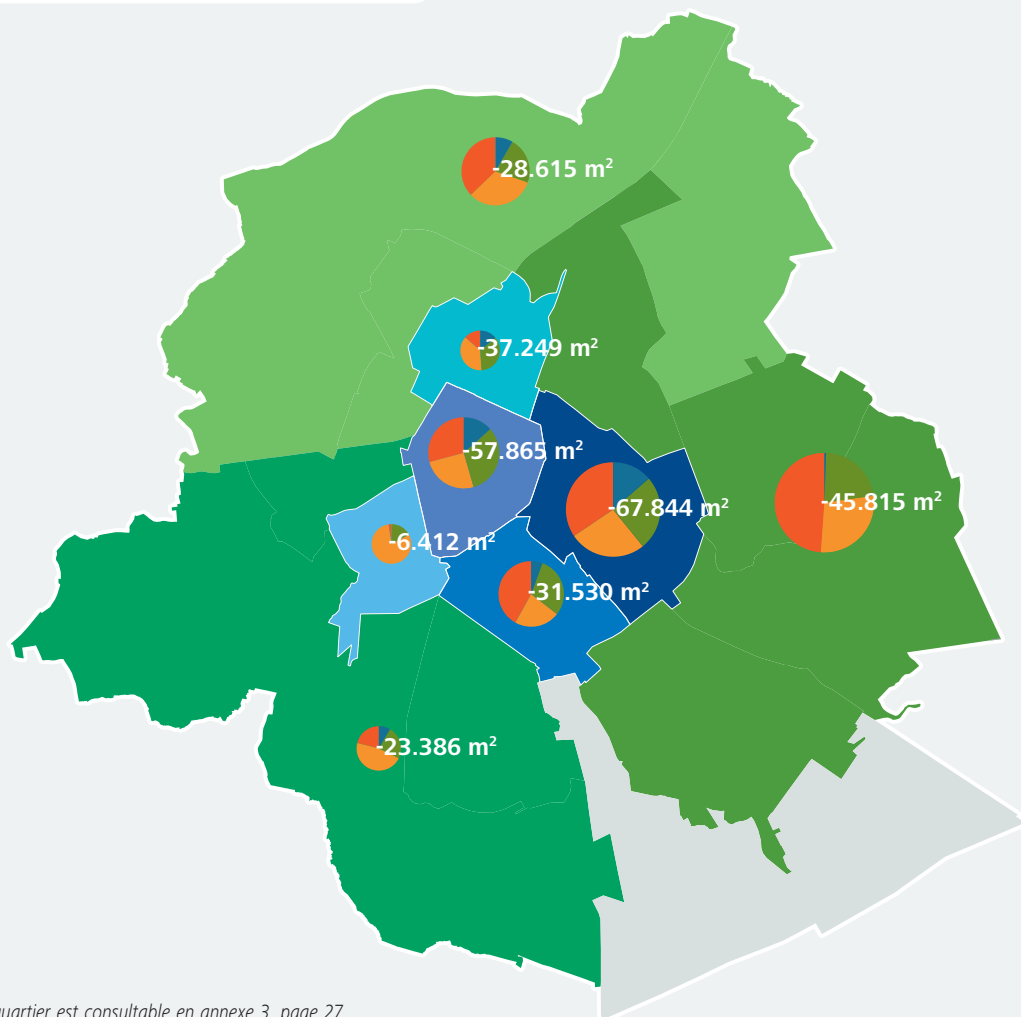
Take-up

20% less office space was taken up compared to 2015. The total surface area taken up ends up below 300,000 m². The decentralized area, along with the Louise District and the Midi District, is doing worst. The city centre and the European District bolster the CBD's average: take-up there is a quarter higher than it was in 2015.

In the CBD, the last offices in Central Plaza next to Brussels-Central Station were rented to

Fig. 5 Dynamique immobilière Verloop kantorenmarkt Real-estate dynamics

- Annoncé pour 2017
Aangekondigd voor 2017
Announced for 2017
- Ajouté en 2016
Toegevoegd in 2016
Added in 2016
- Reste sur le marché < 5 ans
Blijft op de markt < 5 jaar
Remaining on the market < 5 years
- Reste sur le marché > 5 ans
Blijft op de markt > 5 jaar
Remaining on the market > 5 years
- m² Prise en occupation
Opname
Take-up



Le tableau détaillé de la dynamique immobilière par quartier est consultable en annexe 3, page 27.
De gedetailleerde tabel van de verloop van de kantorenmarkt per wijk is opgenomen in bijlage 3 (pagina 27).
The detailed table of real-estate dynamics by district can be found in annex 3, page 27.

Dans le CBD, on peut citer la dernière surface du Central Plaza à côté de la Gare Centrale, louée à l'assureur DKV-ERGO et le «de Ligne» pour la Zone de Police Bruxelles-Ixelles. Dans le Quartier Européen, la Commission européenne a pris en location 12.794 m² au Cours St Michel et 11.013 m² au Black Pearl.

Ajouté en 2016 (l'offre récente)

Les surfaces mises sur le marché au cours de l'année 2016 sont 19 % en dessous de ce qui était comptabilisé pour l'année précédente. C'est surtout dans le CBD que la diminution est la plus sensible, sauf dans le Pentagone qui

aan verzekeraar DKV-ERGO en het de Ligne-gebouw aan de politiezone Brussel-Hoofdstad Elsene. In de Europese wijk huurt de Europese Commissie 12.794 m² in het Cours Saint-Michel en 11.013 m² in het Black Pearl-gebouw.

Toegevoegd in 2016 (het recente aanbod)

In 2016 is 19 % minder kantoorruimte op de markt gebracht dan het jaar voordien. De daling is het sterkst in het CBD, behalve dan in de Vijfhoek waar zelfs 10 % meer is toegevoegd dan in 2015. De grootste kantoren die op de markt gekomen zijn, bevinden zich overigens in het centrum: het gerenoveerde Alhambra

insurer DKV-ERGO and the de Ligne building was rented to the Brussels-Capital Ixelles police zone. In the European District, the European Commission has rented 12,794 m² at the Cours Saint-Michel and 11,013 m² in the Black Pearl building.

Added in 2016 (recent supply)

In 2016, 19% less office space was marketed than the year before. The drop is most significant in the CBD, but in the Pentagon, there was even a 10% increase compared to 2015. By the way, the biggest office premises that were brought onto the market are located

*La Tour Astro, rénovée et prise en occupation par Actiris.
De Astro-toren, na renovatie de nieuwe thuishaven van Actiris.
The Astro Tower, Actiris's new base of operations after its renovation.*



fait même 10 % de plus qu'en 2015. Les plus grandes surfaces nouvellement commercialisées sont d'ailleurs situées dans le Centre : le projet de rénovation de l'Alhambra Plaza (10.498 m²) et celui du socle du centre Monnaie (10.000 m²) ainsi que le projet de démolition-reconstruction Regent Park, au coin de la rue de la Loi et du boulevard du Régent (7.145 m²).

Reste sur le marché

En valeur absolue, on observe une légère contraction de la vacance (sauf pour le Quartier Midi).

La vacance persistante se situe à un niveau élevé puisque 42 % des surfaces commercialisées le sont sans succès depuis plus de 5 ans. Cette vacance persistante (à 5 ans) est moindre dans le CBD (un mètre carré vacant sur trois) que dans le Décentralisé (1 mètre carré sur deux).

Il devient compliqué pour les propriétaires de trouver des occupants pour ces immeubles qui

Plaza (10.498 m²), de gerenoveerde sokkel van het Muntcentrum (10.000 m²) en het afbraak/heropbouw-project Regent Park (7.145 m²) op de hoek van de Wetstraat met de Regentlaan.

Blijft op de markt

In absolute cijfers krimpt de leegstand lichtjes in, behalve in de Zuidwijk.

Er is veel blijvende leegstand: 42 % van de gecommmercialiseerde kantoren staat al meer dan 5 jaar zonder succes op de markt. Die blijvende leegstand (5 jaar of langer leeg) doet zich minder voor in het CBD (één vierkante meter op drie) dan in de gedecentraliseerde wijken (één vierkante meter op twee).

De eigenaars in kwestie hebben het moeilijk om hun gebouwen, die niet meer aan de hedendaagse eisen voldoen, aan de man te brengen. Het gaat om structurele leegstand, die jaar na jaar doorweegt in het aanbod.

in the city centre: the renovated Alhambra Plaza (10,498 m²), the renovated building base of the Monnaie Centre (10,000 m²), and the demolition/reconstruction project Regent Park (7,145 m²) on the corner of Rue de la Loi and Boulevard du Régent.

Remaining on the market

In absolute figures, vacancy is going down slightly, except in the Midi District.

Persistent vacancy is rife: 42% of the marketed offices have been on the market unsuccessfully for over 5 years. This persistent vacancy (vacant for 5 years or longer) is less prevalent in the CBD (a third of all surfaces) than in the decentralized area (half of all surfaces).

The owners in question are having a hard time marketing their buildings, which no longer meet present-day requirements. This vacancy is structural, and weighs on the supply year in, year out.



*Le bâtiment Europa, rue de la Loi.
Het Europegebouw, Wetstraat.
The Europa building, Rue de la Loi.*

ne répondent plus aux exigences du marché. Cette vacance structurelle reste donc sur le marché et soutient année après année le chiffre de l'offre.

Annoncé pour 2017

Comme pour 2016, il y a très peu de nouvelles offres de bureaux annoncées (seulement quatre offres de plus de 5.000 m² sont commercialisées et disponibles en 2017).

Il s'agit :

- du n°2 de la rue Brederode (7.340 m²) ;
- du Treesquare, démolition-reconstruction au square de Meeus (6.210 m²) ;
- de la rénovation de la rue Guimard n°9 (5.512 m²) ;
- du boulevard du Régent 45-46, quitté par plusieurs organismes liés aux anciens combattants.

Aangekondigd voor 2017

Net als voor 2016 worden er voor 2017 zeer weinig nieuwe kantoren aangekondigd. Slechts vier projecten van meer dan 5.000 m² komen op de markt.

Het gaat om:

- het gebouw in de Brederodestraat 2 (7.340 m²);
- Treesquare, een afbraak/heropbouw-project op het de Meeûssquare (6.210 m²);
- het gerenoveerde gebouw in de Guimardstraat 9 (5.512 m²);
- het gebouw in de Regentlaan 45-46, waar voorheen verschillende oud-strijdersinstanties gevestigd waren.

Announced for 2017

As was the case for 2016, very few new offices have been announced for 2017. Only four projects comprising more than 5,000 m² are to be put on the market.

They are:

- the building on 2 Rue Brederode (7,340 m²);
- Treesquare, a demolition/reconstruction project on Square de Meeûs (6,210 m²);
- the renovated building on 9 Rue Guimard (5,512 m²);
- the building on 45-46 Boulevard du Régent, where a number of war veteran institutions used to be located.

Le schéma directeur «Quartier Européen» produit ses effets avec la construction de bâtiment alliant mixité fonctionnelle, recul d'alignement et espace public, élévation du gabarit. À gauche, le "The One", rue de la Loi. À droite, le Belliard 40, rue Belliard. / Het richtschem voor de Europese wijk in de praktijk: functionele gemengdheid, achteruitbouwstroken, openbare ruimte en hogere bouwhoogte. Links: The One, Wetsstraat. Rechts: Belliard 40, Belliardstraat. / The master plan for the European District in practice: mixed use, front setback areas, public spaces, and taller buildings. Left: The One, Rue de la Loi. Right: Belliard 40, Rue Belliard.



DYNAMIQUE FUTURE

L'année 2017 sera marquée par l'arrivée du nouveau siège de l'OTAN dans le stock. Ce ne sont pas moins de 120.000 m² qui seront livrés et directement pris en occupation. Autre réalisation de taille, le bâtiment Herman Teirlinck (66.500 m²) sur le site de Tour & Taxis devrait accueillir ses premiers fonctionnaires.

La prudence observée ces dernières années restera de mise. Par exemple, les travaux du Realex ne seront envisagés que si une demande se manifeste. Il en va de même pour la Silver Tower, projet toujours dans les cartons. Certains développeurs sortent cependant du bois.

La conversion d'immeubles de bureaux va se poursuivre puisqu'on dénombre pas moins de sept projets d'envergure (> 5.000 m²) en préparation.

Après trois années de diminution du stock et cinq années de grande stabilité de la vacance, le marché du bureau bruxellois va évoluer en 2017. L'arrivée de nouvelles très grandes surfaces dans lesquelles de nouveaux occupants s'installeront avant la fin de l'année va gonfler le stock et voir se vider plusieurs immeubles. Les grandes surfaces libérées par les grands déménagements feront l'objet de sorts divers : remise sur le marché immédiate, rénovation, démolition-reconstruction, conversions et projets mixtes. Si le taux de vacance de 2017 sera sans doute peu différent de celui d'aujourd'hui, les nouvelles surfaces vacantes qui viendront progressivement s'ajouter à une vacance persistante structurelle devrait causer une augmentation du taux de vacance dans les années qui suivront.

TOEKOMSTIG VERLOOP

In 2017 is het uitkijken naar de nieuwe NAVO-zetel: niet minder dan 120.000 m² kantoren zijn bijna klaar en worden na levering meteen opgenomen. Verder zullen de eerste Vlaamse ambtenaren verhuizen naar het Herman Teirlinck-gebouw (66.500 m²) op Thurn & Taxis.

De voorzichtigheid van de voorbije jaren zet zich door. Zo wordt de bouw van de Realex-toren pas overwogen als er belangstelling is. Dat geldt ook voor het Silver Tower-project, dat voorlopig nog steeds niet gerealiseerd is. Sommige ontwikkelaars laten zich wel opnieuw zien.

De transformatie van kantoorgebouwen gaat voort: er staan liefst zeven grootschalige projecten van meer dan 5.000 m² op stapel.

De voorraad ging de afgelopen drie jaar in dalende lijn en de leegstand bleef de voorbije vijf jaar erg stabiel. In 2017 zal de Brusselse kantorenmarkt evenwel evolueren. Er komen zeer grote nieuwe kantoren bij en de nieuwe gebruikers daarvan zullen voor het einde van het jaar verhuizen. Daardoor neemt niet alleen de voorraad enorm toe, maar zullen ook meerdere gebouwen leeg komen te staan. Die vrijgekomen, grote kantoren zijn niet allemaal hetzelfde lot beschoren: sommige komen onmiddellijk terug op de markt, andere worden eerst nog gerenoveerd of afgebroken en heropgebouwd. Ook worden er een aantal getransformeerd, al dan niet in een gemengd project. In 2017 zal de leegstand wellicht ongeveer hetzelfde blijven, maar de volgende jaren kondigt zich wel een toename aan: bovenop de structurele, blijvende leegstand zullen er immers geleidelijk aan nieuwe, lege kantoren bijkomen.

FUTURE DYNAMICS

2017 will see the new NATO headquarters completed: no less than 120,000 m² of offices are almost done and will be taken up immediately they are delivered. In addition, the first Flemish civil servants will be moving to the Herman Teirlinck building (66,500 m²) at Tour & Taxis.

The caution prevailing in previous years continues. For example, construction of the Realex Tower will only be considered if there is interest. The same holds for the Silver Tower project, which still has not been realized. Some developers are coming to the fore, however.

Office buildings continue to be converted: no fewer than 7 major, 5,000-plus- m² projects are in the pipeline.

For the past three years, stock has been in decline, and vacancy has remained highly stable for the past five. In 2017, however, the Brussels office market will evolve. Some very large new offices are opening their doors, and their new users are moving in before the end of the year. That won't just boost stock no end, but will also entail several buildings becoming vacant. Those large, freed-up offices will not all share the same fate: some will be remarketed straight away, others will be renovated or demolished and rebuilt first. A number of them will be converted, possibly into a mixed-use project. In 2017, vacancy rates should remain largely identical, but in years to come, there is likely to be an increase: in addition to the structural, persistent vacancy, more and more new, empty offices will appear.



3^e partie : Conversions, bilan 2012-2015

Deel 3: Transformaties, balans 2012-2015

Part 3: Conversions, overview 2012-2015

Les permis délivrés durant les années 2012 à 2015 pour des conversions se sont traduits par la disparition à ce jour de 390.000 m² de bureaux. Certains permis octroyés n'ont pas encore été mis en œuvre, ce qui pourrait alourdir ce bilan.

Les superficies converties en logements représentent trois quarts des conversions de superficies de bureaux (290.000 m²). On compte également 70.000 m² convertis en équipements (18 %), dont 41.000 m² en lieux d'enseignement.

Par ailleurs, comme déjà constaté en 2012, les conversions sont très majoritairement (250.000 m²) réalisées en zone administrative du PRAS.

Door de vergunningen voor transformaties die van 2012 tot 2015 werden uitgereikt, zijn intussen 390.000 m² kantoren verdwenen. Een aantal vergunningen zijn nog niet uitgevoerd. Er zou dus nog meer kantooruimte kunnen verdwijnen.

Driekwart (290.000 m²) van de kantooruimte die werd getransformeerd, werd verbouwd tot woningen. Nog eens 70.000 m² (18 %) werd omgevormd tot voorzieningen, waarvan 41.000 m² tot scholen.

Zoals al in 2012 werd vastgesteld, vinden vrijwel alle transformaties (250.000 m²) plaats in de administratiegebieden van het GBP.

Due to the conversion permits granted from 2012 to 2015, 390,000 m² of offices have now disappeared. A number of permits have not yet been put into effect. That means more office space might disappear.

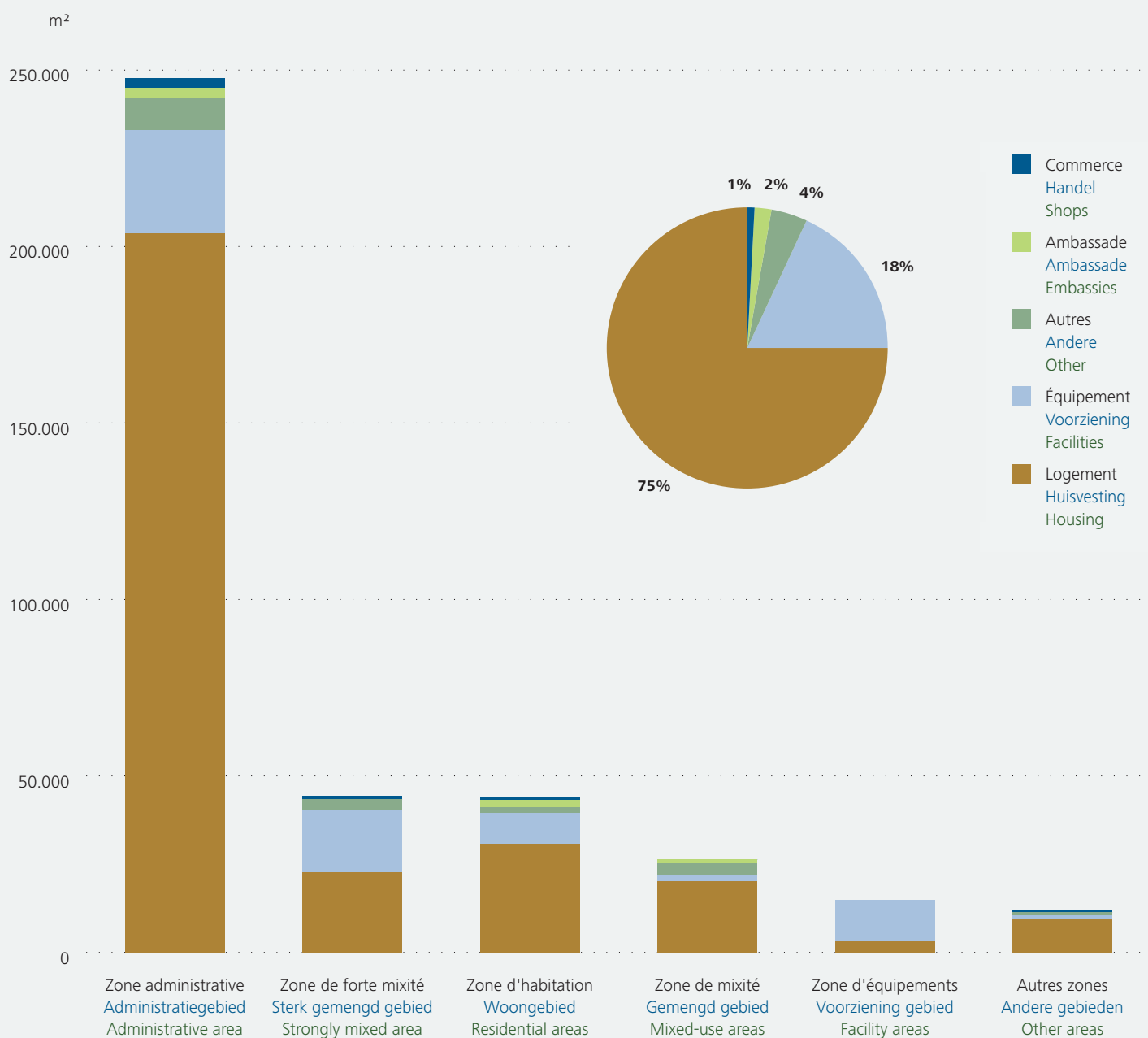
Three quarters (290,000 m²) of the converted office space were turned into housing. Another 70,000 m² (18%) were converted into facilities, of which 41,000 m² into schools.

As was found in 2012 already, nearly all conversions (250,000 m²) take place in the administrative areas of the Regional Designated Land Use Plan (PRAS).



Conversion d'un immeuble de bureaux, rue de Genève.
Transformatie van een kantoorgebouw, Genèvestraat.
Office building conversion, Rue de Genève.

Fig. 6 Superficie de bureaux convertie, autorisée entre 2012 et 2015, par type de destination et par zone du PRAS **Getransformeerde kantooroppervlakte, vergund tussen 2012 en 2015, per bestemming en gebied van het GBP** **Converted office space, authorized between 2012 and 2015, according to purpose and zone on the Regional Designated Land Use Plan (PRAS)**



Conclusions Besluit Conclusions

Il y a un écart frappant entre les chiffres de la vacance commercialisée quasi immobile depuis cinq ans et les mouvements importants des constructions et des déménagements. Par ailleurs, l'écart persiste entre le CBD et les quartiers décentralisés.

Après un ralentissement du nombre de grands chantiers de bureaux ayant mené à une diminution du stock depuis trois ans, ceux-ci se multiplient maintenant (Möbius, Belliard 40, the One, le siège de BNP Paribas Fortis ...) et certains arrivent à terme (OTAN, Communauté flamande, AXA). Les surfaces quittées par de grands occupants feront l'objet de redéveloppement : autant d'opportunités de

création d'une nouvelle offre et d'entraînement de nouveaux déménagements.

Le phénomène de conversion va se poursuivre à un bon rythme, mais ce ne sera pas suffisant pour compenser cette augmentation du stock.

2017 ne devrait pas voir de révolution du marché, mais le début d'une tendance de fond qui verra potentiellement la vacance augmenter.

Qui pourrait occuper les surfaces libérées ou produites ? Tous les yeux se tournent vers l'Europe et vers l'autre côté de la Manche où souffle le Brexit.

Er is een kloof tussen de gecommmercialiseerde leegstand, die al vijf jaar zo goed als ongewijzigd bleef, en de grote bouw- en verhuisbewegingen. Verder blijft er een discrepantie tussen het CBD en de gedecentraliseerde wijken.

De voorbije drie jaar daalde de voorraad doordat het aantal grote kantoorprojecten terugliep, maar intussen zijn er weer tal van zulke projecten (Möbius, Belliard 40, the One, de zetel van BNP Paribas Fortis ...). Sommige van die grote kantoorprojecten zijn bijna klaar (NAVO, Vlaamse Gemeenschap, AXA). Kantoren waar grootgebruikers wegtrekken, zullen worden herontwikkeld: dat is elke keer weer een kans om nieuw aanbod te creëren, met alweer verhuizingen.

Le siège d'AXA, place du Trône, en cours de finition. / De bijna voltooide zetel van AXA op het Troonplein. / The almost-finished AXA headquarters on Place du Trône.



De transformaties gaan aan een flink tempo voort, maar volstaan niet om de toename van de voorraad te compenseren.

Een marktomwenteling komt er wellicht niet in 2017. Er kondigt zich wel een blijvende tendens aan waardoor de leegstand mogelijk toeneemt.

Wie zou de vrijgekomen of geproduceerde kantoren kunnen vullen? Alle ogen zijn gericht op Europa en, met de brexit, op de overkant van het Kanaal.

There is a gulf between the marketed vacancy, which has remained well-nigh unchanged for five years now, and the large waves of construction and relocation. Also, the discrepancy between the CBD and the decentralized area persists.

During the past three years, stock decreased, because there were ever fewer large-scale office projects, but now there are plenty of those again (Möbius, Belliard 40, the One, the BNP Paribas Fortis headquarters, etc.). Some of those large office projects are nearly finished (NATO, Flemish Community, Axa). Offices being left by significant occupants will be redeveloped, resulting in a whole gamut of

opportunities to produce new supply, including more relocations.

Conversions are continuing at a healthy rate, but will not suffice to offset the increase of the stock.

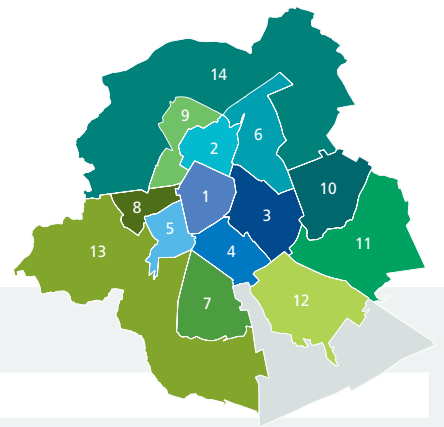
There is unlikely to be a market revolution in 2017. A persistent trend is cropping up, however, which might lead to increased vacancy rates.

Who could come and occupy the offices that are freed up or produced? All eyes are on Europe and—considering Brexit—on the other side of the Channel.

Le chantier du siège de BNP Paribas Fortis, rue Ravenstein. / De werf voor de zetel van BNP Paribas Fortis, Ravensteinstraat. / The building site of the BNP Paribas Fortis headquarters on Rue Ravenstein.



1 Secteurs d'activités / Activiteitensectoren / Industry sector	Surface Oppervlakte Surface area
Administration / Besturen / Administrations	173.675 m²
Administration belge / Belgische administratie / Belgian administration	161.326 m ²
Administration flamande / Vlaamse administratie / Flemish administration	11.211 m ²
Administration communale / Gemeenteadministratie / Municipal administration	642 m ²
Administration européenne / Europese administratie / European administration	399 m ²
Autres associations et ONG / Overige verenigingen en ngo's / Other associations and NGOs	97 m ²
Activités administratives des grands sièges sociaux / Administratieve activiteiten van grote hoofdzetels / Administrative activities of large corporate headquarters	164.804 m²
Transport et réseaux / Transport en netten / Transport and networks	151.184 m ²
Électronique et informatique / Elektronica en informatica / Electronics and IT	5.306 m ²
Services de postes et de télécommunications / Post- en telecommunicatiediensten / Postal and telecom services	3.497 m ²
Construction / Bouwnijverheid / Construction	3.103 m ²
Énergie / Energie / Energy	1.327 m ²
Équipements industriels / Industriële uitrusting / Industrial equipment	387 m ²
Services et activités commerciales / Diensten en handel / Services and commercial activities	88.770 m²
Centre d'affaires / Businesscenters / Business centres	27.092 m ²
Services informatiques et de télécommunications / Informatica- en telecommunicatiediensten / IT and telecom services	18.109 m ²
Service de GRH, recrutement, interim et formation professionnelle / Hrm-, rekruterings- en uitzenddiensten en beroepsopleidingen / HR services, recruiting, employment agencies, and professional training	10.557 m ²
Activités d'architecture et d'ingénierie / Architecten en ingenieurs / Architecture and engineering activities	6.850 m ²
Médias, édition, audiovisuel / Media, uitgeverij en audiovisuele sector / Media, publishing, audiovisual	5.314 m ²
Distribution d'articles personnels / Distributie van persoonlijke artikelen / Distribution of personal goods	4.473 m ²
Service de communication, d'étude de marché et de publicité / Communicatie-, marktonderzoek- en reclamediens / Communication, market research, and advertising services	4.136 m ²
Distribution alimentaire et de boissons / Distributie van voeding en drank / Distribution of food and drink	3.936 m ²
Activités juridiques et notariales / Rechtskunde en notariaat / Legal and notarial activities	2.013 m ²
Activités comptables et d'audit / Boekhouding en audit / Accounting and audit activities	1.964 m ²
Conseil en gestion / Adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer / Management consultancy	1.430 m ²
Autres services aux entreprises / Overige diensten aan bedrijven / Other services to companies	722 m ²
Services immobiliers / Vastgoeddiensten / Real-estate services	688 m ²
Construction / Bouwnijverheid / Construction	521 m ²
Tourisme, hébergement, loisirs / Toerisme, accommodatie, recreatie / Tourism, accommodation, leisure	488 m ²
Promotion et gestion immobilière / Vastgoedontwikkeling en -beheer / Real-estate development and management	261 m ²
Distribution de véhicules / Distributie van voertuigen / Distribution of vehicles	216 m ²
Association / Verenigingen / Associations	37.887 m²
Autres associations et ONG / Overige verenigingen en ngo's / Other associations and NGOs	14.275 m ²
Activités des organisations économiques, patronales et professionnelles / Bedrijfs-, werkgevers- en beroepsorganisaties / Activities of economic, employers', and professional organizations	7.327 m ²
Activités des syndicats / Vakbonden / Trade union activities	6.139 m ²
Santé humaine, environnement et action sociale / Menselijke gezondheidszorg, milieu en maatschappelijke dienstverlening / Public health, environment, and social welfare	5.322 m ²
Activités d'enseignement et de formation / Onderwijs en opleiding / Education and training activities	2.320 m ²
Activités culturelles / Cultuur / Cultural activities	1.504 m ²
Activités des partis politiques / Politieke partijen / Activities of political parties	1.000 m ²
Finance / Financiën / Finance	11.634 m²
Assurance / Verzekeringsmaatschappijen / Insurance	9.783 m ²
Autres services financiers / Overige financiële diensten / Other financial services	1.851 m ²
Total général / Algemeen totaal / Overall total	476.770 m²



2 Stock et vacance Voorraad en leegstand Stock and vacancy

Quartier Wijk District	Stock / Voorraad / Stock		Vacant / Leegstaand / Vacant		Taux de vacance / Leegstand / Vacancy rate	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
1 Centre / Centrum / Centre	2.549.094	2.607.183	177.344	155.551	7,0 %	6,0 %
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.730.969	1.772.804	65.474	91.579	3,8 %	5,2 %
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.442.159	3.439.715	204.604	229.777	5,9 %	6,7 %
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	998.423	1.041.865	91.799	99.695	9,2 %	9,6 %
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	547.137	550.154	45.721	37.397	8,4 %	6,8 %
6 1e Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	310.878	310.026	13.124	13.809	4,2 %	4,5 %
7 1e Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	185.518	191.818	6.659	8.837	3,6 %	4,6 %
8 1e Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	81.560	81.561	3.110	3.726	3,8 %	4,6 %
9 1e Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	168.778	162.006	10.177	11.379	6,0 %	7,0 %
10 2e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	689.188	714.091	100.833	89.569	14,6 %	12,5 %
11 2e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	118.984	118.848	17.304	16.832	14,5 %	14,2 %
12 2e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	639.760	661.228	84.929	86.603	13,3 %	13,1 %
13 2e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	473.831	476.672	78.402	76.925	16,5 %	16,1 %
14 2e Couronne Nord / 2e kroon Noord / Outer Ring North	822.013	861.555	105.910	107.142	12,9 %	12,4 %
Total / Totaal / Total	12.758.292	12.989.526	1.005.389	1.028.821	7,9 %	7,9 %
CBD	9.267.782	9.411.721	584.942	613.999	6,3 %	6,5 %
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised area	3.490.510	3.577.805	420.448	414.822	12,0 %	11,6 %

3 Dynamique immobilière en 2016-2017 Verloop kantorenmarkt in 2016-2017 Real-estate dynamics in 2016-2017

Quartier Wijk District	Prise en occupation	Resté sur le marché	Ajouté en 2016	Annoncé pour 2017
	Opname Take-up	Blijft op de markt Remaining on the market	Toegevoegd in 2016 Added in 2016	Aangekondigd voor 2017 Announced for 2017
1 Centre / Centrum / Centre	57.865	97.686	79.658	23.664
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	37.249	54.330	13.351	15.016
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	67.844	161.933	42.671	36.216
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	31.530	68.166	23.633	5.889
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	6.412	30.985	14.834	
6 1e Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	5.504	8.305	4.139	
7 1e Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	3.945	4.892	1.767	
8 1e Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	1.654	2.072	940	
9 1e Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	3.697	7.682	2.415	
10 2e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	11.391	78.178	23.335	
11 2e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	3.582	13.250	4.054	
12 2e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	25.338	61.265	23.664	1.046
13 2e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	17.787	59.138	19.264	8.048
14 2e Couronne Nord / 2e kroon Noord / Outer Ring North	24.918	82.224	21.559	10.484
Total / Totaal / Total	392.587	1.042.220	374.653	119.941
CBD	298.716	730.106	275.284	100.363
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised area	93.871	1.042.220	374.653	19.578

Tous droits réservés, perspective.brussels et citydev.brussels
Alle rechten voorbehouden, perspective.brussels en citydev.brussels
All rights reserved, perspective.brussels and citydev.brussels

Dépôt légal D/2017/14.054/01 Wettelijk depot

Auteurs

Pierre Demeuter, citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Alain Doornaert, citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Bart Hanssens, citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Ralph Boswell, perspective.brussels
Téléphone : +32 2 435 43 02
rboswell@perspective.brussels

Avec la collaboration de

Patrick Cassiman, perspective.brussels

Éditeurs responsables

Benjamin Cadranel
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Christophe Soil
Rue de Namur 59 à 1000 Bruxelles

Mise en page

Nathalie da Costa Maya

Photos

Alain Doornaert
sauf pages 5, 15, 17, 21 Pierre Demeuter

Cartographie

Réalisé avec Brussels UrbIS©
Distribution & copyright CIRB

Impression

AZPrint

Information pratique

Pierre Demeuter, citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Auteurs

Pierre Demeuter, citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Alain Doornaert, citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Bart Hanssens, citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Ralph Boswell, perspective.brussels
Telefoon: +32 2 435 43 02
rboswell@perspective.brussels

Met de medewerking van

Patrick Cassiman, perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgevers

Benjamin Cadranel
Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

Christophe Soil
Naamsestraat 59 in 1000 Brussel

Vertaling

citydev.brussels

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Foto's

Alain Doornaert
behalve pagina's 5, 15, 17, 21 Pierre Demeuter

Cartografie

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS©
Verdeling & copyright CIBG

Drukkerij

AZPrint

Praktische informatie

Bart Hanssens
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Authors

Pierre Demeuter, citydev.brussels, inventimmo
Telephone: +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Alain Doornaert, citydev.brussels, inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Bart Hanssens, citydev.brussels, inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Ralph Boswell, perspective.brussels
Telephone: +32 2 435 43 02
rboswell@perspective.brussels

With the cooperation of

Patrick Cassiman, perspective.brussels

Publishers

Benjamin Cadranel
6 Rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels

Christophe Soil
59 Rue de Namur, 1000 Brussels

Translation

citydev.brussels

Layout

Nathalie da Costa Maya

Photographs

Alain Doornaert
except pages 5, 15, 17, 21 Pierre Demeuter

Cartography

Drawn up using Brussels UrbIS©
Distribution & copyright BRIC

Printer

AZPrint

Practical information

Bart Hanssens
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

