

**OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2005** Réalisation 2001-2002  
**OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2005** Realisatie 2001-2002  
**REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2005** Completion 2001-2002

**19**  
2006

M. Vanhulst



**BILAN 2005**

Réalisation sur permis 2001-2002

**BALANS 2005**

Realisatie op grond van de vergunningen 2001-2002

**REPORT 2005**

Completion on 2001-2002 permits

**Sommaire**

Le marché immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale prolonge en 2005 une tendance déjà décelée l'année précédente dans le n° 18 de l'Observatoire.

Tendance double : très peu de projets sur des sites nouveaux et extension faible du parc de bureaux, nombre de projets similaire dans la rénovation-reconstruction des bâtiments anciens et superficie renouvelée constante dans le parc existant, qui n'a pas bénéficié comme en 2004 du surcroît exceptionnel produit dans les chiffres par les quelque 160.000 m<sup>2</sup> apportés par le projet concernant la tour des Finances.

L'année 2005 enregistre donc une superficie globale inférieure à celle relevée durant les huit années précédentes.

La vacance locative reste très importante malgré une forte prise en occupation opérée par le secteur public dont la tour Madou louée à la Commission européenne n'est que l'exemple le plus visible<sup>1</sup>. Le taux de vacance global du parc varie selon les estimations entre 10 et 12% (soit 1,3 à 1,6 millions de m<sup>2</sup>) et s'il dépasse 6% au centre, il atteint 20% en périphérie.

L'importante extension du parc admise durant les années 2001 à 2003 va arriver sur le marché et la suroffre locative risque de perdurer augmentant encore le taux de vacance, malgré les prévisions rituellement avancées par certaines agences immobilières pour se rassurer. Plus de 220.000 m<sup>2</sup> sont en cours de finition dans le quartier Nord et l'annonce récente de l'occupation de la tour Rogier (95.000 m<sup>2</sup>) par son promoteur Dexia et de la tour Ellipse (52.000 m<sup>2</sup>) par la Communauté flamande en a soulagé plus d'un. Cependant, d'autres projets conséquents dans les zones d'intérêt régional Gaucheret et Hélicopter ont été ou vont être introduits auprès des services de l'urbanisme. L'autorégulation reste relative, comme le reconnaît elle-même la presse spécialisée<sup>2</sup>.

Le rôle régulateur joué par les autorités publiques est nécessaire. Si le gouvernement a acquis, via la Société d'Acquisition Foncière, plusieurs étendues de terrain appartenant à la SNCB, le temps de la réflexion préalable et circonspecte à leur sujet s'avère tout indiqué.

Le parc existant se rénove, à un rythme toujours suffisant pour éviter l'apparition de chancres de bureaux, même si certains quartiers souffrent

**Inhoud**

De kantorenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zet in 2005 een trend verder die het jaar voordien reeds aan het licht werd gebracht in nr. 18 van het overzicht.

Die trend is tweevoudig : bijzonder weinig projecten op nieuwe sites en een zwakke uitbreiding van het kantorenpark, een vergelijkbaar aantal projecten voor de renovatie-wederopbouw van de oude gebouwen en een constante vernieuwde oppervlakte in het bestaande park. Dat bestaande park ondervond niet het gunstige effect dat in 2004 werd veroorzaakt door de uitzonderlijke toename in de cijfers als gevolg van de zowat 160.000 m<sup>2</sup> die werd aangebracht door het project met betrekking tot de Financietoren.

Het jaar 2005 wordt dan ook gekenmerkt door een globale oppervlakte die lager ligt dan die van de acht voorbije jaren.

De huurleegstand blijft zeer groot, ondanks het feit dat de openbare sector heel wat lege kantoren in gebruik nam; de Madoutoren die werd verhuurd aan de Europese Commissie is daar slechts het meest in het oog springende voorbeeld van<sup>1</sup>. De globale leegstand van het park varieert naargelang de schattingen van 10 tot 12% (hetzij 1,3 tot 1,6 miljoen m<sup>2</sup>) en terwijl deze meer dan 6% bedraagt in het centrum, loopt hij op tot 20% in de rand.

De belangrijke uitbreiding van het park die werd toegestaan in de jaren 2001 tot 2003, gaat nu op de markt komen en het overaanbod op de huurmarkt zal de leegstand wellicht nog doen toenemen, ondanks de voorspellingen die enkele vastgoedkantoren gewoontegetrouw naar voor schoven om zichzelf gerust te stellen. In de Noordwijk zit ruim 220.000 m<sup>2</sup> in de afwerkingsfase, en de recente aankondiging van de ingebruikname van de Rogiertoren (95.000 m<sup>2</sup>) door promotor Dexia en van de Ellipse Building (52.000 m<sup>2</sup>) door de Vlaamse Gemeenschap was voor menigeen een opluchting. Er zijn evenwel nog andere grootschalige projecten in de gebieden van gewestelijk belang Gaucheret en Helihaven die werden of zullen worden ingediend bij de stedenbouwkundige diensten. De zelfregulering blijft relatief beperkt, zoals de vakpers zelf toegeeft<sup>2</sup>.

De regulerende rol die door de overheden wordt vervuld, is een noodzaak. De regering heeft weliswaar, via de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed, verscheidene stukken grond van de NMBS gekocht, maar het lijkt ten zeerste aange-

**Summary**

In 2005, the office property market in the Brussels-Capital Region continued the trend already revealed last year in the 18th edition of the Office Property Review.

This trend is twofold : very few projects on new sites and weak growth in the office stock, a similar number of projects for the renovation or rebuilding of old buildings and a consistent modernised surface area in the existing stock. This existing stock has not benefited as it did in 2004 from the exceptional growth in the figures caused by the roughly 160 000 m<sup>2</sup> due to the Tour des Finances project.

2005 thus recorded an overall surface area lower than that of the previous eight years.

The number of vacant rental properties remains very high, despite the fact that the public sector has occupied substantial amounts of vacant office space; the Tour Madou rented to the European Commission is only the most obvious example<sup>1</sup>. Estimates of the global rental vacancy levels in the stock vary between 10 and 12% (or between 1.3 and 1.6 million m<sup>2</sup>) and while it exceeds 6% in the centre, it is as much as 20% on the outskirts.

The significant increase in the stock authorised during the years 2001 to 2003 is about to come onto the market, and the over-supply of rental accommodation is likely to persist, increasing yet further the number of vacant premises, despite the forecasts ceremonially produced by a number of property agencies primarily to reassure themselves. More than 220 000 m<sup>2</sup> are currently approaching completion in the Nord district, and the recent announcement of the occupation of the Tour Rogier (95 000 m<sup>2</sup>) by its promoter, Dexia, and of the Tour Ellipse (52 000 m<sup>2</sup>) by the Flemish Community, came as a relief to many. However, other major projects in the Gaucheret and Hélicopter regional interest zones have been or are about to be submitted to the planning authorities. Self-regulation remains relatively limited, as the specialised press itself recognises<sup>2</sup>.

The regulatory role played by the public authorities is a necessity. Though the government has purchased several pieces of land belonging to the SNCB via the Société d'Acquisition Foncière, a period of careful reflection regarding what should be done with these seems essential.

The existing stock is being renovated at a rate that is still sufficient to avoid the appearance of



plus que d'autres comme à l'avenue Louise. Il se reconvertit aussi à d'autres usages (44.000 m<sup>2</sup> en 2005). C'est la qualité de la reconversion qui pose question, pas tellement pour les anciens immeubles résidentiels transformés jadis en bureaux qui retrouvent leur vocation initiale mais pour les bâtiments administratifs obsolètes peu adaptés et difficilement adaptables sans une transformation lourde.

Les activités de production de biens immatériels, encore souvent en symbiose avec des bureaux, se distribuent à travers la région dans les endroits les plus convoités.

C'est aussi le cas des bureaux (Pentagone, quartier européen). Les nouvelles implantations s'établissent dans les zones prévues au plan régional d'affectation du sol (PRAS), dans une proportion 70% (zones administratives) – 19% (zones de forte mixité). Il faut cependant rappeler que les projets de nouvelles implantations n'ont pas été nombreux en 2005, l'échantillon est moins représentatif que celui des années 2002-2003.

L'influence des prescriptions 0.8 (clause patrimoniale), 0.9 (clause de sauvegarde) et 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) reste faible. La prescription 4.4 (résorption de chancres urbains) a été appliquée à un seul projet, de plus petite surface que celui accepté en 2004, pour rénover et reconstruire sur le site de l'ancien arsenal du charroi.

L'évolution des soldes de bureaux admissibles montre bien la prééminence de la reconversion des bureaux en logements en zones d'habitat et de mixité par rapport à l'implantation de nouvelles petites surfaces de bureaux.

Quant aux demandes régularisant un changement de destination (en tant que bureaux), opéré sans permis avant 1992, leur importance décroît d'année en année.

wezen om vooraf zeer grondig na te denken over wat men daarmee gaat doen.

Het bestaande park wordt gerenoveerd tegen een ritme dat nog steeds volstaat om te voorkomen dat er kantoorankers ontstaan, ook al is dit probleem in bepaalde wijken groter dan in andere, zoals de Louizalaan. Het ondergaat ook reconversies in andere bestemmingen (44.000 m<sup>2</sup> in 2005). Maar het is vooral de kwaliteit van de reconversie die vragen doet rijzen, niet zozeer voor de oude woongebouwen die vroeger werden verbouwd tot kantoren en nu hun oorspronkelijke bestemming terugkrijgen, maar wel voor de verouderde administratieve gebouwen die niet echt geschikt zijn en zware verbouwingswerken vergen om ze aan te passen.

De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, die nog vaak hand in hand gaan met kantoren, verspreiden zich over het hele gewest op de meest geëerde plekjes.

Dat geldt evenzeer voor de kantoren (Vijfhoek, Europese wijk). De nieuwe inplantingen situeren zich in de voorziene gebieden krachtens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), in een verhouding van 70% (administratiegebieden) – 19% (sterk gemengde gebieden). We wijzen er evenwel nog eens op dat er niet zoveel nieuwe vestigingsprojecten waren in 2005, en dat het staal dit jaar dus minder representatief is dan die van de jaren 2002-2003.

De impact van de voorschriften 0.8 (erfgoedclausule), 0.9 (bewaringsclausule) en 0.10 (hergebruik van niet-uitgebate gebouwen) blijft gering. Voorschrift 4.4 (opsporing van stadskankers) werd toegepast op één enkel project, met een kleinere oppervlakte dan het project dat werd aanvaard in 2004, voor de renovatie en wederopbouw op de vroegere site van het Gerij-arsenaal.

De evolutie van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten toont duidelijk het overwicht aan van de reconversie van kantoren in woningen in woongebieden en gemengde gebieden, ten opzichte van de vestiging van nieuwe kleine kantoren.

Het aantal aanvragen tot regularisatie van een bestemmingswijziging (in kantoren) die zonder vergunning werden gevestigd vóór 1992, neemt jaar na jaar af.

derelict offices, although some districts, such as the Avenue Louise, are suffering more than others. There is also conversion to other uses (44 000 m<sup>2</sup> in 2005). However, the quality of this redevelopment is questionable, not so much in the case of former residential buildings that were converted into offices and which are now returning to their original use, as in the case of outdated administrative buildings that are no longer suitable and which would require major work if they were to be adapted.

Activities for the production of intangible goods, which often go hand in hand with offices, are spreading across the region in the most sought-after areas.

This is also true of offices (Pentagon, European district). New developments are located in the areas set out in the regional land use plan (PRAS), in a proportion of 70% (office accommodation zones) to 19% (very mixed zones). However, it should be remembered that new development projects were rather few in 2005, and that the sample is less representative than in the years 2002-2003.

The influence of clause 0.8 (the heritage clause), 0.9 (the protection clause) and 0.10 (re-use of unused buildings) remains negligible. Clause 4.4 (reduction of urban derelict areas) has been applied to a single project, smaller than the area admitted in 2004, for the renovation and redevelopment on the site of the former Arsenal du Charroi.

Developments in the remaining admissible office space clearly show the preponderance of the conversion of offices to housing in residential and mixed zones by comparison with the establishment of new small offices.

The number of applications for the regularisation of a change of use (to offices) which occurred without permission before 1992, is decreasing year on year.



## Analyse des statistiques

## Analyse van de statistieken

## Statistical analysis

## Rénovation prédominante dans le parc existant

L'année 2005 confirme l'adaptation du marché immobilier de bureaux au pourcentage d'occupation élevé : au total la superficie admise, qui s'était élevée à 499.489 m<sup>2</sup> en 2004, n'atteint plus que 206.246 m<sup>2</sup> en 2005 (figure 1), soit -59%.

158 permis ont été accordés en 2005 pour rénover ou construire des bureaux ou pour les transformer à d'autres usages (177 permis en 2004).

Dans le parc existant, la rénovation des immeubles qui conservent leur destination administrative a engendré, comme les autres années, un accroissement – toutefois moins important que la diminution de surfaces entraînée par la

## Renovatie overweegt in het bestaande park

2005 bevestigt de trend van de kantorenmarkt om zich aan te passen aan het hoge leegstandspercentage : de totale toegestane oppervlakte, die in 2004 nog 499.489 m<sup>2</sup> bedroeg, zakte in 2005 tot 206.246 m<sup>2</sup> (figuur 1), zijnde -59%.

In 2005 werden 158 vergunningen afgeleverd voor de renovatie of bouw van kantoren of om ze verbouwen voor andere bestemmingen (177 vergunningen in 2004).

In het bestaande park vertoont de renovatie van de gebouwen die hun administratieve bestemming behouden, net als de andere jaren, een toename – die echter kleiner is dan de vermindering van de oppervlakten door de reconversie van gebouwen voor andere bestemmingen. Dat

## Renovation of existing stock predominates

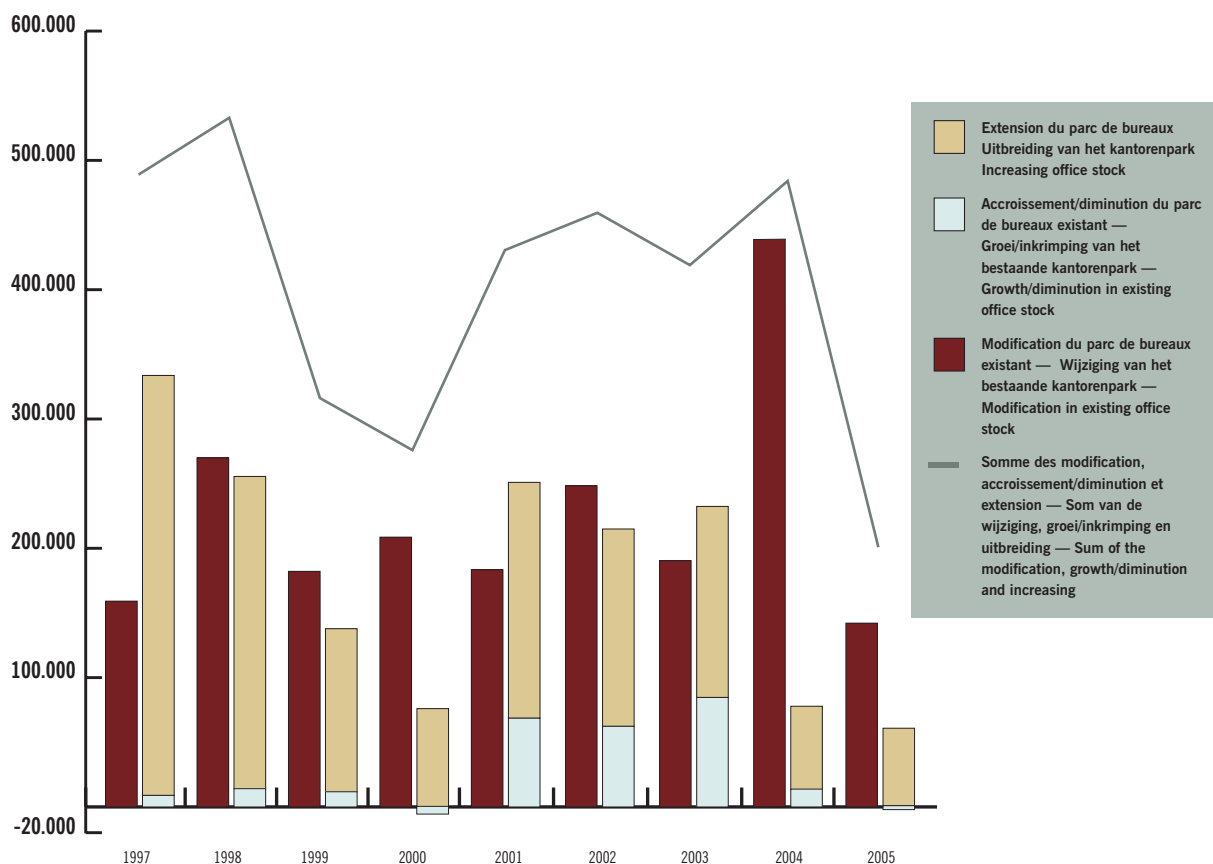
The year 2005 confirmed the adjustment of the office property market to a high vacancy rate : the total surface area admitted, which rose to 499 489 m<sup>2</sup> in 2004, reached no more than 206 246 m<sup>2</sup> in 2005 (Figure 1), or -59%.

158 permits were issued in 2005 for the renovation or construction of offices or to convert them to other uses (177 permits in 2004).

In the existing stock, the renovation of buildings which retained their administrative purpose produced growth, as in previous years, but this was less than the fall in surface area caused by the conversion of buildings to other uses. For this reason a slightly negative balance was recorded

fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2005 — TUSSEN 1997 EN 2005 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2005

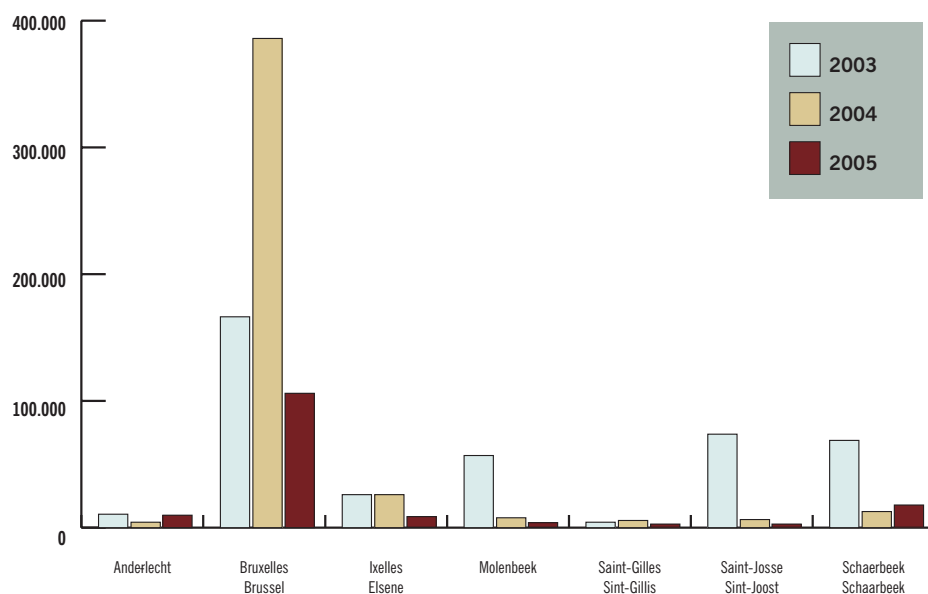


Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. L'extension du parc de bureaux peut comporter quelque superficie existante marginale. — Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. De uitbreiding van het kantorenpark kan enige marginale bestaande oppervlakte omvatten. — Growth and shrinkage of floor area in the existing office stock are merged in this graphic. The increasing office stock may include some existing marginal areas. © A.A.T.L. – B.R.O.H.



fig. 1 bis

**SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 2003 À 2005, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 2003 EN 2005 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2003 TO 2005, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES**



La superficie de bureaux représentée est celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels. — De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

reconversion des immeubles à d'autres usages. C'est pourquoi un faible solde négatif a été globalement comptabilisé en 2005, comme en 2000 ; les deux années présentent des similitudes entre elles.

L'extension du parc (nouvelles implantations) devient très faible quand sont écartés les permis de requalification sémantique d'immeubles (pour entreprises avec bureaux accessoires), construits à la fin des années 1980 à Woluwé-Saint-Lambert et qui, suite à leur inoccupation prolongée, ont été l'objet d'une modification de leur destination devenue administrative à part entière dans le courant de l'année 2005. L'AATL a donc enregistré ces bureaux comme tels à cette date alors que le PRAS avait déjà entériné en 2001 l'affectation administrative de ces lieux.

Le tableau des principales communes concernées par l'implantation des bureaux sur leur territoire diffère totalement des autres années (figure 1bis) car seule Bruxelles-Ville s'y

explique pourquoi globalement un faible solde négatif a été enregistré en 2005, net als in 2000 ; de twee voorgaande jaren vertonen onderling gelijklopende trends op dit vlak.

De uitbreiding van het park (nieuwe vestigingen) wordt zeer zwak als we de vergunningen buiten beschouwing laten voor de semantische herkwalificering van gebouwen (voor ondernemingen met bijhorende kantoren), die werden gebouwd aan het einde van de jaren 1980 in Sint-Lambrechts-Woluwe en die, als gevolg van hun langdurige leegstand, een bestemmingswijziging ondergingen en in de loop van 2005 volledig voor administratiedoeleinden werden bestemd. Het BROH registreerde die kantoren dus als dusdanig vanaf die datum, terwijl het GBP reeds in 2001 het administratieve karakter van die gebouwen bekrachtigde.

De tabel van de gemeenten die de meeste kantooroppervlakten toestonden op hun grondgebied, verschilt volkomen van de andere jaren (figuur 1bis) omdat alleen Brussel-Stad er goed in vertegenwoordigd is met 52% van de in 2005 toegestane oppervlakte, terwijl de zes andere

overall in 2005, as in 2000; the two years show a number of similarities.

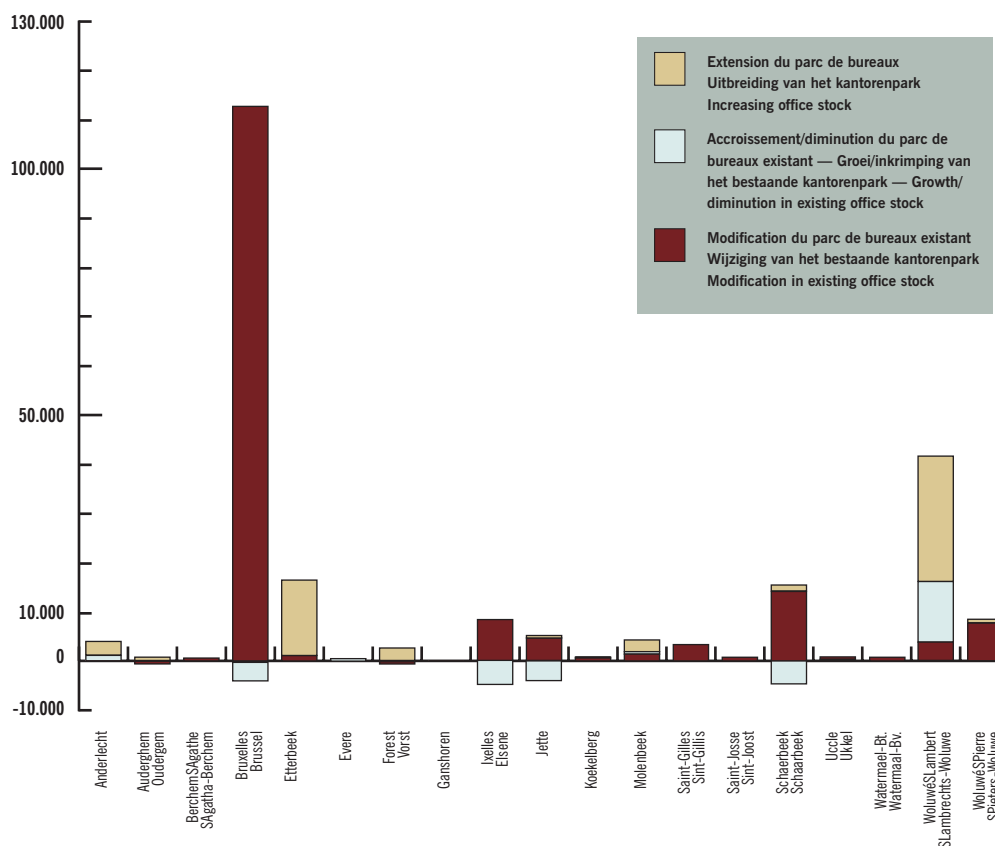
The extension of the stock (new developments) is very small when we exclude the permits for the formal reclassification of buildings (for undertakings with associated offices) constructed at the end of the 1980s in Woluwé-Saint-Lambert and which, following a long period standing empty, were the subject of a change of use to fully administrative purposes during the course of 2005. The AATL therefore registered these offices as such at that date, whereas the PRAS had already ratified the administrative use of these premises in 2001.

The table showing the main municipalities affected by office development is quite different from that of previous years (Figure 1b), since only Brussels-City is well represented, with 52% of the office space authorised in 2005, whilst the other six municipalities account for barely 12% between them. Woluwé-Saint-Lambert (21%), for the reasons explained above, has overtaken

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2005, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, BY MUNICIPALITY

Anderlecht	0	863	3.288
Auderghem — Oudergem	766	-884	0
BerchemSagathe — SAgatha-Berchem	0	0	656
Bruxelles — Brussel	111.194	-3.233	0
Etterbeek	580	18	16.061
Evere	0	88	0
Forest — Vorst	460	-445	1.455
Ganshoren	0	0	0
Ixelles — Elsene	9.320	-4.401	0
Jette	3.957	-3.479	643
Koekelberg	0	502	0
Molenbeek	918	393	1.910
Saint-Gilles — Sint-Gillis	1.538	-154	489
Saint-Josse — Sint-Joost	0	704	0
Schaerbeek — Schaarbeek	12.689	-4.266	899
Uccle — Ukkel	1.192	-65	0
Watermael-Bt. — Watermaal-Bv.	224	-115	0
WoluweSLambert — SLambrechts-Woluwe	2.791	11.890	28.220
WoluweSPierre — SPieters-Woluwe	9.002	578	0
	<b>154.631</b>	<b>-2.006</b>	<b>53.621</b>



Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. L'extension du parc de bureaux peut comporter quelque superficie existante marginale. — Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. De uitbreiding van het kantorenpark kan enige marginale bestaande oppervlakte omvatten. — Growth and shrinkage of floor area in the existing office stock are merged in this graphic. The increasing office stock may include some existing marginal areas. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



retrouve bien représentée avec 52% des superficies accordées en 2005 alors que les six autres communes en regroupent à peine 12%. Woluwé-Saint-Lambert (21%), pour les raisons évoquées ci-dessus, se place avant celles-ci. Etterbeek (8%) se singularise par deux grands projets d'extension du parc (figure 2).

### Diminution du parc existant et reconversion

La reconversion de bureaux à d'autres usages s'accroît, souvent dans les mêmes communes (Bruxelles, Ixelles) auxquels s'ajoutent quelques autres en 2005 (Jette, Schaerbeek ou Woluwé-Saint-Lambert).

Cette modification de la destination immobilière ne s'accompagne pas toujours d'une rénovation adéquate. Elle est plus facile pour d'anciens logements qui retrouvent leur vocation initiale que pour les bâtiments administratifs à transformer en appartements. Il conviendra de veiller à la qualité de ces reconversions.

La diminution des superficies dans le parc existant est globalement plus importante que son accroissement (figure 3). Woluwé-Saint-Lambert se distingue dans ce groupe par un accroissement lié aux régularisations<sup>3</sup>.

gemeenten samen amper goed zijn voor 12%. Sint-Lambrechts-Woluwe (21%) neemt om de hoger vermelde redenen een hogere positie in. Etterbeek (8%) onderscheidt zich door twee grote projecten voor de uitbreiding van het park (figuur 2).

### Vermindering van het bestaande park en reconversie

De reconversie van kantoren voor andere gebruiksbestemmingen neemt toe, vaak in dezelfde gemeenten (Brussel, Elsene), die in 2005 het gezelschap kregen van enkele andere (Jette, Schaerbeek of Sint-Lambrechts-Woluwe).

Die bestemmingswijziging gaat niet altijd gepaard met een degelijke renovatie. De reconversie is makkelijker voor vroegere woningen die hun oorspronkelijke bestemming terugkrijgen dan voor de administratiegebouwen die worden verbouwd tot appartementen. Men dient dus toe te zien op de kwaliteit van die reconversies.

De vermindering van de oppervlakte in het bestaande park is globaal genomen groter dan de toename (figuur 3). Sint-Lambrechts-Woluwe onderscheidt zich in deze groep door een stijging die gekoppeld is aan de regularisering<sup>3</sup>.

these municipalities. Etterbeek (8%) stands out because of two large projects increasing the stock (Figure 2).

### Reduction of the existing stock and redevelopment

Redevelopment of offices for other uses is on the increase, often in the same municipalities (Brussels, Ixelles), to which can be added Jette, Schaerbeek and Woluwé-Saint-Lambert in 2005.

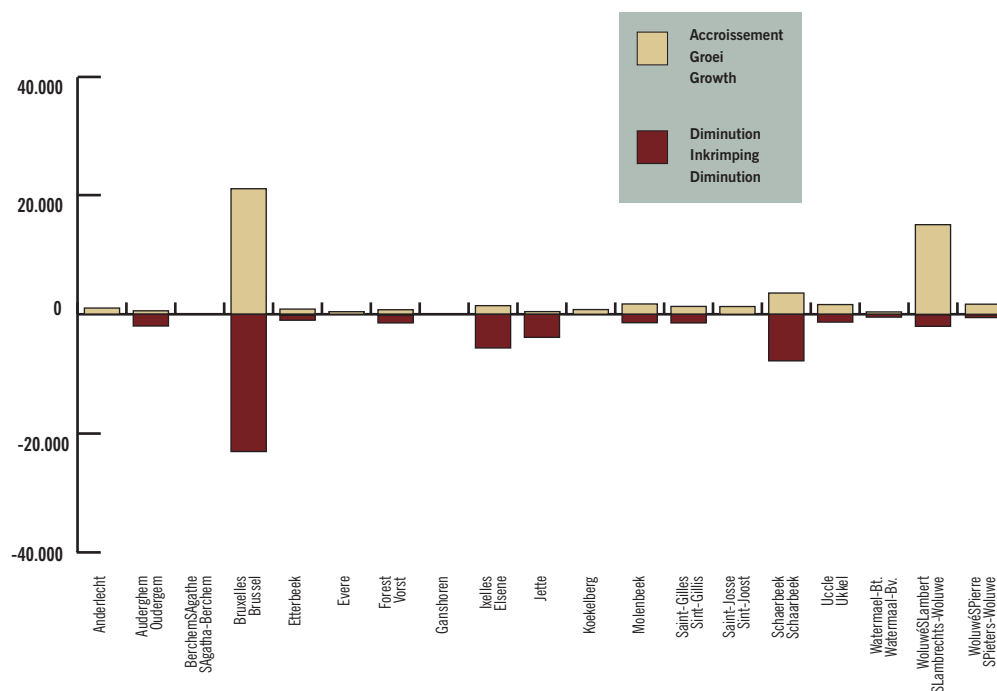
This change of the purpose is not always accompanied by appropriate renovation. It is easier to return former residential buildings to their initial use than to convert office buildings into flats. The quality of these conversions should thus be monitored.

The reduction of surface area in the existing stock is greater overall than its increase (Figure 3). Woluwé-Saint-Lambert stands out in this group because of the increases due to regularisation<sup>3</sup>.

Of the 47 permits giving rise to the redevelopment of 44 047 m<sup>2</sup> of offices (+17% by comparison with 2004, a year which was itself

fig. 3

## ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE AUTORISÉE EN 2005 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE — TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2005 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE — GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2005 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



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

Sur les 60 permis qui ont entraîné la reconversion de 44.047 m<sup>2</sup> de bureaux (+17% par rapport à 2004, une année elle-même caractéristique en la matière), 70% de cette superficie seront réaffectés en logement, 16% en équipements (ambassades ou représentations d'entités fédérées étrangères, principalement), 5% pour une fonction hôtelière et 9% pour une activité commerciale.

**Accroissement**

Pour l'année 2005, l'accroissement global du parc (existant + extension) apparaît surtout dans le quartier Woluwé/Tervuren dans la partie de Woluwé-Saint-Lambert proche de l'autoroute de Liège par l'intermédiaire de bureaux dont il a été fait mentions ci-dessus.

Le quartier européen garde la faveur des investisseurs, que ce soit dans sa zone plus densément vouée aux bureaux ou – et c'est nouveau – dans sa partie limitrophe.

Le quartier Louise poursuit sa reconversion à destination résidentielle, y compris parmi les villas et hôtels de maître proches des étangs

Van de 60 vergunningen, die leidden tot de reconversie van 44.047 m<sup>2</sup> kantoren (+17% in vergelijking met 2004, een jaar dat op zijn beurt al bijzonder was op dit vlak), is 70% herbestemd voor woningen, 16% voor voorzieningen (ambassades of vertegenwoordigingen van buitenlandse gefedereerde entiteiten), 5% voor een hotelfunctie en 9% voor een handelsactiviteit.

**Toename**

Voor het jaar 2005 situeert de globale toename van het park (bestaand + uitbreiding) zich vooral in de wijk Woluwe/Tervuren in het gedeelte van Sint-Lambrechts-Woluwé dichtbij de snelweg van Luik, wat ook weer kan worden toegeschreven aan de hoger vermelde kantoren.

De Europese wijk blijft de voorkeursplek van de investeerders, en dat geldt zowel voor het gebied dat het meest is toegespitst op de kantoorfunctie als - en dat is nieuw - voor de zone daarrond.

In de Louizawijk zet zich de trend verder van de reconversie in woningen, met inbegrip van de villa's en herenhuisen nabij de vijvers van Elsene, die na een tijdje erg in trek te zijn geweest als

typical), 70% were converted to housing, 16% into other facilities (mainly embassies or foreign federated representations), 5% into hotels and 9% to commercial activities.

**Growth**

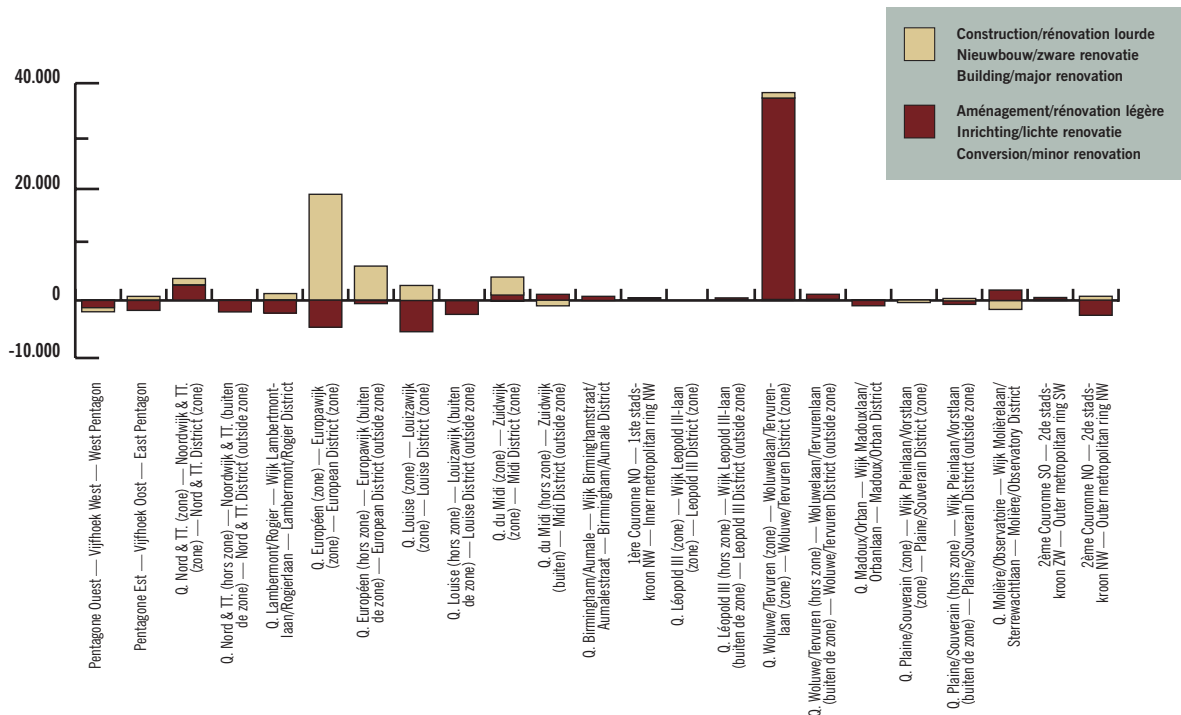
During the year 2005 the overall increase in the stock (existing + extension) mainly appeared in the Woluwe/Tervuren district, in the part of Woluwé-Saint-Lambert close to the Liege motorway, and may be ascribed to the offices described above.

The European district continued to be popular with investors, whether in the mostly densely occupied office zone or – and this was a new development – in the surrounding area.

The Louise district continued to return to residential use, including properties among the villas and up-market houses near the Ixelles lakes, which, after serving as company offices for some time, are now reverting to their original use (Figure 4).

fig. 4

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Les accroissements et diminution de superficie sont fusionnés pour chaque type de travaux. — De toename en afname van oppervlakte zijn samengesmolten voor elk type werken. — Growth and shrinkage of floor area are merged for each type of works. © A.A.T.L. – B.R.O.H.





d'Ixelles qui abandonnent un intermède en tant que sièges de sociétés et renouent avec leur occupation première (figure 4).

### Autonomie communale

L'autonomie communale dans la délivrance des permis retrouve des proportions plus larges que les deux années précédentes.

16% de la superficie (soit 32.948 m<sup>2</sup>) ont été admis en 2005 sans avis de l'autorité de tutelle (vu leur complète conformité aux PPAS) et 12% (soit 25.104 m<sup>2</sup>) après autorisation sur dérogation(s) aux plans particuliers ou de lotissement.

L'importance des permis délivrés par les autorités régionales résulte plus de permis accordés par le fonctionnaire délégué (administration

bedrijfszetels nu steeds vaker hun oorspronkelijke bestemming terugkrijgen (figuur 4).

### Gemeentelijke autonomie

De gemeentelijke autonomie inzake de aflevering van vergunningen neemt terug toe in vergelijking met de twee voorgaande jaren.

In 2005 werd 16% van de oppervlakte (zijnde 32.948 m<sup>2</sup>) vergund zonder advies van de voogdijoverheid (vermits ze volledig conform de BBP's waren) en 12% (zijnde 25.104 m<sup>2</sup>) werd vergund na toestemming tot afwijking van de bestemmings- of verkavelingsplannen.

Het belang van de vergunningen die werden afgeleverd door de gewestelijke overheden heeft veeleer te maken met de vergunningen die na aanhangigmaking werden toegestaan door de

### Municipal independence

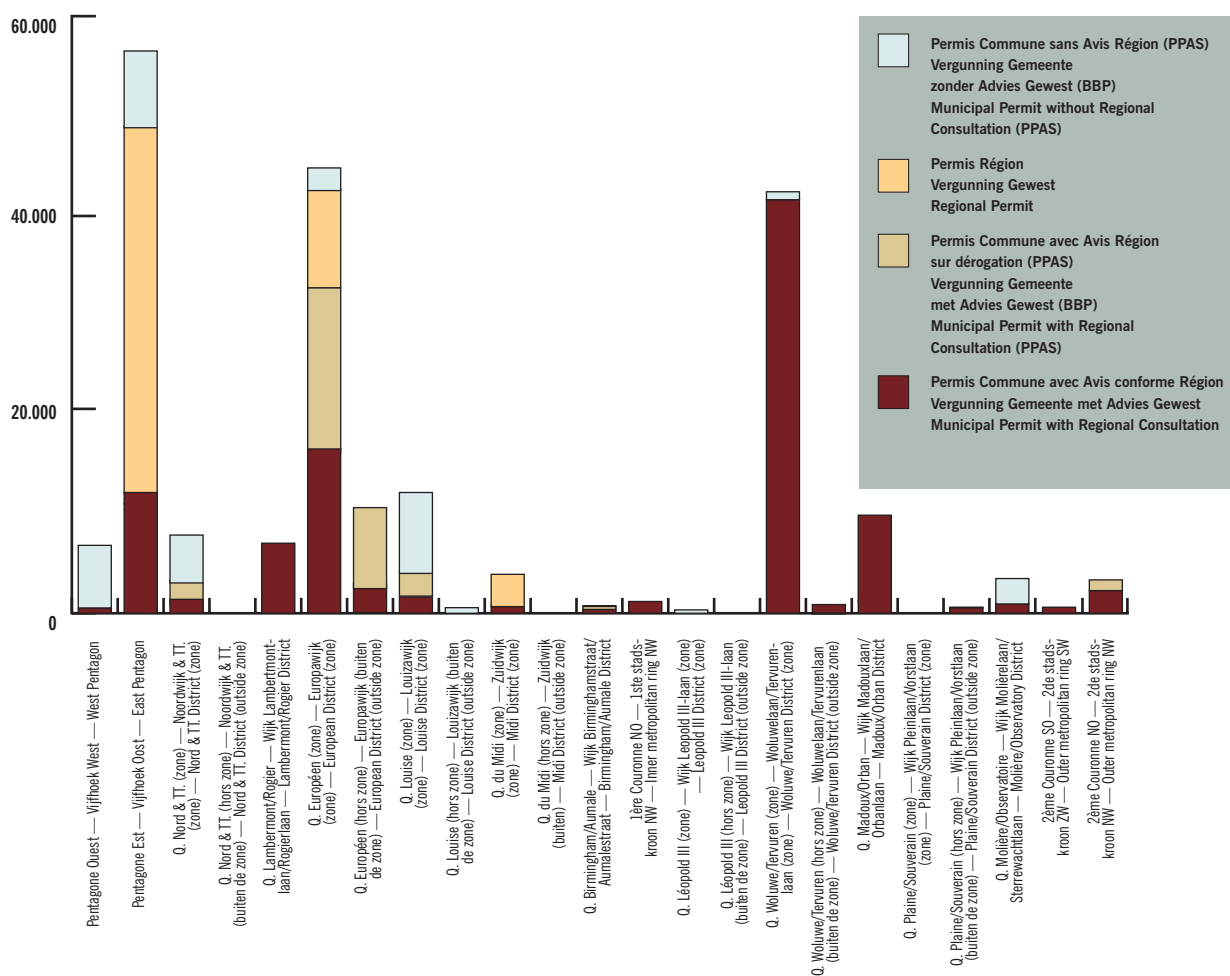
Municipal independence in the issue of permits was greater than in the two previous years.

In 2005 16% of the surface area (or 32 948 m<sup>2</sup>) was admitted without recourse to the supervisory authority (because they fully complied with the PPAS) and 12% (or 25 104 m<sup>2</sup>) after consent on the basis of exemption(s) to the specific plans or development plans.

The number of permits issued by the regional authorities is rather due to the permits issued by the official responsible (regional monitoring authority) on referral than to permits for organisations in the public interest, unique permits or permits granted by the authority after appeal (Figure 5).

fig 5

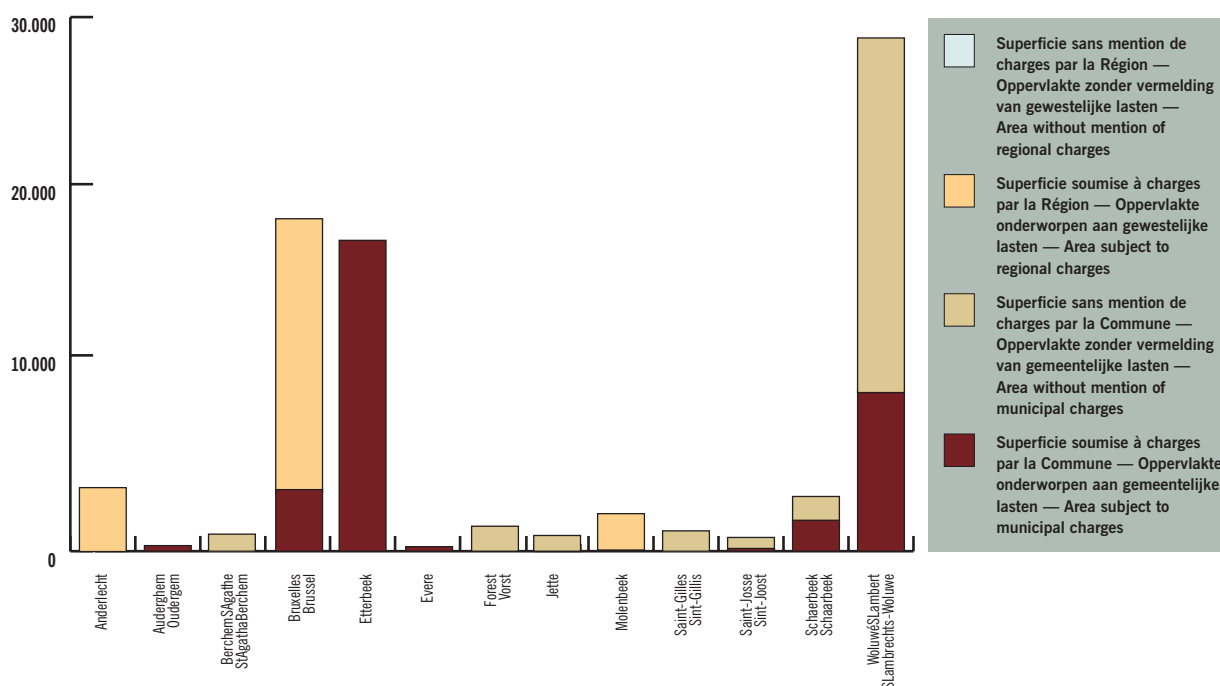
## SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, PER TYPE VERGUNNINGEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, ACCORDING TO THE TYPE OF PERMITS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Trois très petites superficies négatives sont marginalisées dans le graphique — Drie zeer kleine negatieve oppervlakten zijn gemarginaliseerd in de grafiek. — Three very small negative areas have been marginalised in the graphic. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

fig. 6

**SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2005 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — IN 2005 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECT TO PLANNING CHARGES IN 2005, BY MUNICIPALITY**



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m<sup>2</sup>. Les exemptions motivées sont également comptabilisées. — Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m<sup>2</sup>. De gemotiveerde vrijstellingen werden eveneens in aanmerking genomen. — Includes all new floor areas in buildings > 500 m<sup>2</sup>. Justified exemptions are also taken into account. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

régionale) sur saisine que de permis pour organismes d'intérêt public, de permis uniques ou d'autorisations octroyées par le gouvernement sur recours (figure 5).

### Charges d'urbanisme

Les superficies de bureaux qui n'ont pas été soumises à charges d'urbanisme réapparaissent fortement (33% soit 24.626 m<sup>2</sup> sur un total 73.468 m<sup>2</sup>) dans la figure 6, principalement dans le chef de Woluwé-Saint-Lambert où sur les deux permis de requalification occupationnelle, l'un a fait l'objet de charges et l'autre pas.

Les activités de production de biens immatériels participent pour 38% aux 6.505.282 euros de charges décidées soit par les autorités communales (4.092.397 euros) soit par les autorités régionales (2.412.885 euros) lors de la délivrance de leurs permis respectifs (figure 7).

### Grands immeubles et rénovation légère

La catégorie des grands immeubles (3.500 à 10.000 m<sup>2</sup>) est la mieux représentée dans la figure 8, ce qui s'explique dans une période d'attente où les projets portant sur de très grands bâtiments (>10.000 m<sup>2</sup>) deviennent moins nombreux

gemachtigde ambtenaar (gewestelijke administratie) dan met vergunningen voor instanties van openbaar nut, unieke vergunningen of vergunningen die door de regering werden toegekend na een beroepsprocedure (figure 5).

### Stedenbouwkundige lasten

De kantooroppervlakten die niet werden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten duiken weer sterk op (33% of 24.626 m<sup>2</sup> van een totaal van 73.468 m<sup>2</sup>) in figure 6. Dat is in hoofdzaak toe te schrijven aan Sint-Lambrechts-Woluwe, waar één van de twee vergunningen voor herkwalificering van de bestemming werd onderworpen aan lasten, en de andere niet.

De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen zijn goed voor 38% van de 6.505.282 euro aan lasten die werden opgelegd door de gemeentebesturen (4.092.397 euro) of door de gewestelijke overheden (2.412.885 euro) bij de aflevering van hun respectieve vergunningen (figure 7).

### Grote gebouwen en lichte renovatie

De categorie van de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>) is het sterkst vertegenwoordigd in figure 8, wat kan worden verklaard door een afwachtende periode waarin de projecten met betrekking tot de zeer grote gebouwen (>10.000 m<sup>2</sup>) minder talrijk werden.

### Planning charges

The office areas not subject to planning charges emerge clearly (33% or 24 626 m<sup>2</sup> in a total of 73 468 m<sup>2</sup>) in Figure 6, mainly due to Woluwé-Saint-Lambert where, of the two reclassification permits, one was subject to charges and the other was not.

Activities involving the production of intangible goods account for 38% of the € 6 505 282 of charges imposed either by the municipal authorities (€ 4 092 397) or by the regional authorities (€ 2 412 885) on issue of their respective permits (Figure 7).

### Large buildings and minor renovation

The large buildings category (3 500 to 10 000 m<sup>2</sup>) is best represented in Figure 8, which can be explained by a wait-and-see period during which there were fewer projects relating to very large buildings (>10 000 m<sup>2</sup>).

For the same reason, minor renovation predominates, with 65% of all the permitted surface area, taking all building sizes into consideration. It should be noted that it also represents the majority in the categories of large and very large buildings.



fig. 7

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2004 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN IN 2004 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2004 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY



Les très petites charges concernant Auderghem et Saint-Josse sont quasi invisibles dans ce graphique. — De erg geringe lasten voor Oudergem en Sint-Joost zijn nagenoeg onzichtbaar in deze grafiek. — The very small charges for Auderghem and Saint-Josse are almost invisible in this graphic.

La rénovation légère prend pour la même raison une place prépondérante avec 65% des superficies admises, toutes tailles d'immeubles confondues. Il faut signaler qu'elle est également majoritaire dans les catégories des grands et très grands immeubles.

Certaines rénovations légères ne cèdent plus aussi facilement aux transformations de façade obligées par la mode architecturale. Les propriétaires d'un ensemble immobilier, à l'angle du boulevard du Régent et de la rue de la Loi, ont ainsi décidé de moderniser son intérieur pour des questions de sécurité et de fonctionnalité sans toucher à la disposition interne principale ni aux sobres caractéristiques de ses façades dont ils reconnaissent eux-mêmes dans la demande de permis qu'elles sont intéressantes et méritent d'être conservées. Le fait reste toutefois encore rare.

De lichte renovatie neemt om dezelfde reden een hoofdpositie in met 65% van de toegestane oppervlakten, alle gebouwgroottes bij elkaar genomen. We stippen hierbij aan dat de lichte renovatie ook de hoofdmoot vertegenwoordigt in de categorieën van de grote en zeer grote gebouwen.

Bij sommige lichte renovaties wordt niet zo makkelijk meer toegegeven aan de gevelverbouwingen die worden ingegeven door de architecturale trends. Zo besloten de eigenaars van een vastgoed geheel op de hoek van de Regentlaan en de Wetstraat om het interieur te moderniseren omwille van de veiligheid en de functionaliteit, zonder evenwel iets te wijzigen aan de hoofd-inrichting of aan de sobere gevels, waarvan ze zelf in hun vergunningsaanvraag erkennen dat die interessant zijn en bewaard zouden moeten blijven. Toch blijft dit nog een eerder zeldzaam gegeven.

Some minor renovation projects can no longer be so easily adapted to the remodelling of the facade dictated by architectural trends. The owners of a building complex at the corner of the Boulevard du Régent and the Rue de la Loi have therefore decided to modernise the interior for reasons of safety and functionality without touching the main internal layout or the austere facades, which they themselves accept, in their planning application, as being of interest and deserving to be preserved. However, this is still rare.

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX —  
GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN —  
OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS

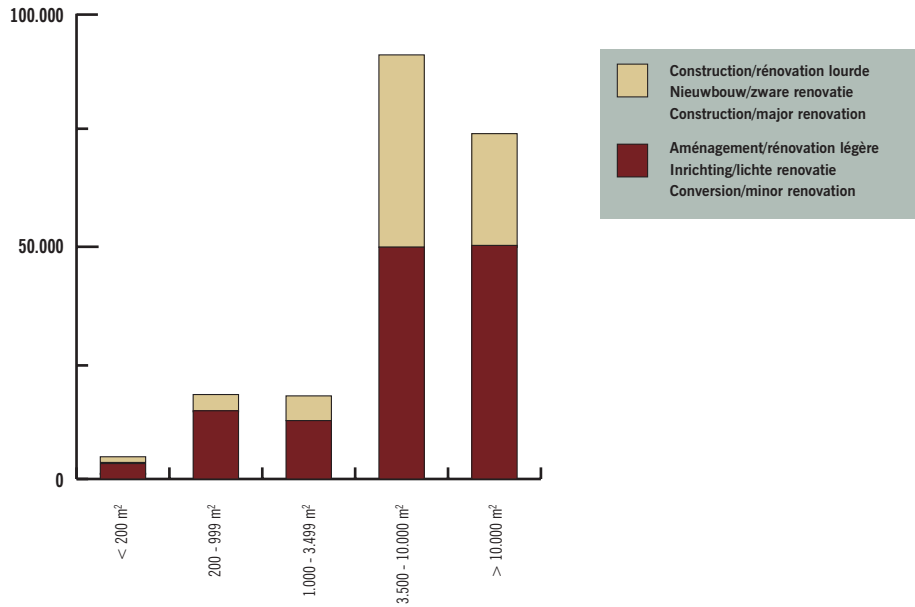
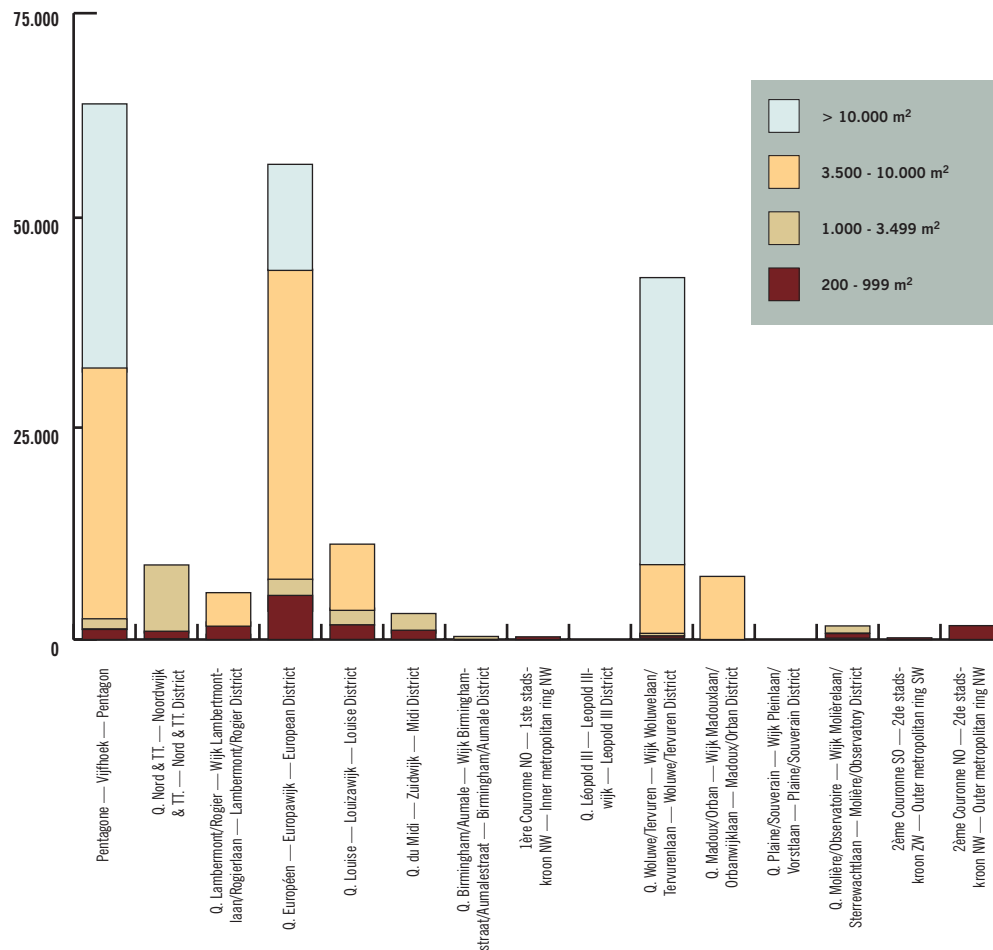


fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION





### Quartiers centraux et décentralisés

À côté des quartiers centraux (Pentagone, quartier européen), le décentralisé Est et plus particulièrement le quartier Woluwé/Tervuren se distingue dans les **figures 9 et 10**. Mais cette partie de la région ne verra pas de sitôt la réalisation de nouveaux projets<sup>4</sup>. Des propriétaires ont voulu clarifier en 2005 la destination permise dans leurs bâtiments construits depuis plus d'une décennie. La concurrence avec la périphérie (Zaventem, où le taux d'inoccupation reste toujours aussi élevé) ne permet plus de se contenter d'approximation litigieuse face aux locataires et investisseurs potentiels.

### Centrale en gedecentraliseerde wijken

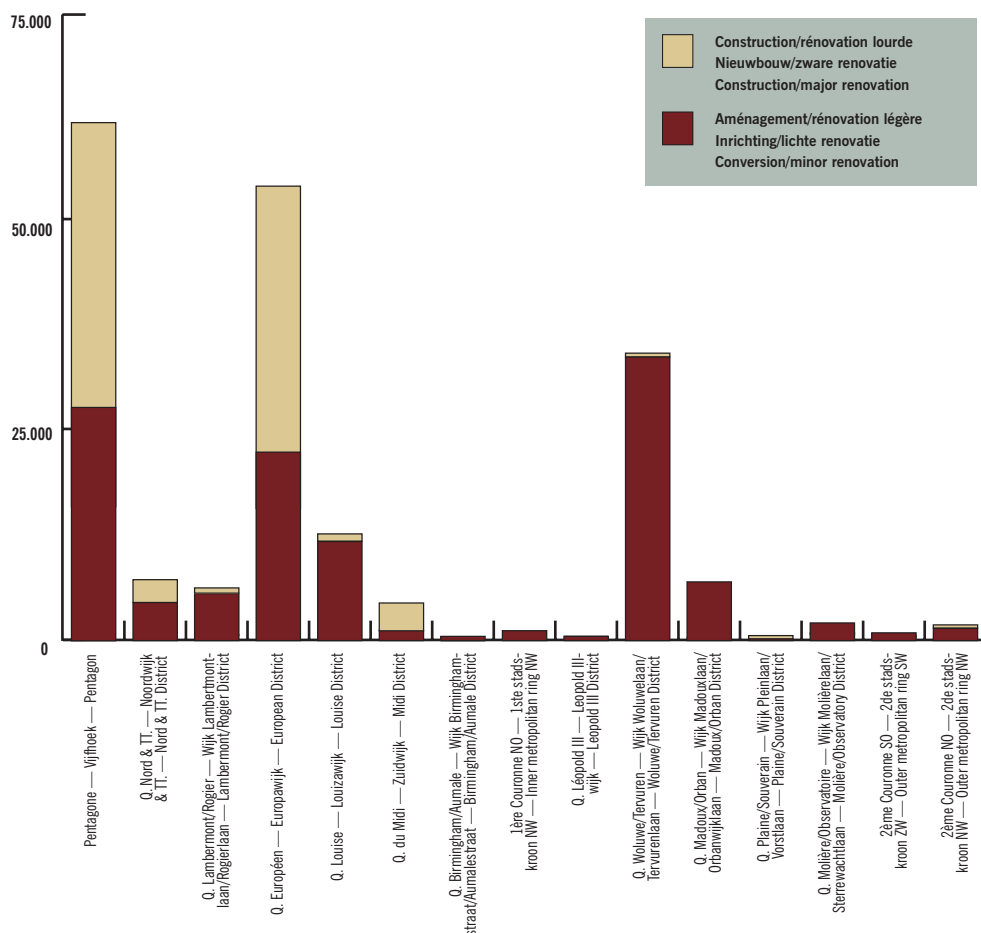
Naast de centrale wijken (Vijfhoek, Europese wijk) treedt ook de gedecentraliseerde oostelijke zone, en in het bijzonder de wijk Woluwe/Tervuren op de voorgrond in de **figuren 9 en 10**. Maar in dat gedeelte van het Gewest zullen in de nabije toekomst geen nieuwe projecten worden gerealiseerd<sup>4</sup>. Eigenaars wilden in 2005 de toegestane bestemming verduidelijken van hun gebouwen die meer dan tien jaar geleden werden opgetrokken. Door de concurrentie met de rand (Zaventem, waar de leegstand nog steeds zo hoog blijft) kan men ten aanzien van potentiële huurders en investeerders niet langer genoegen nemen met "tussenoplossingen" die soms tot geschillenkwesaties kunnen leiden.

### Central and outlying districts

Alongside the central districts (Pentagon, European district), the decentralised East and the Woluwe/Tervuren district in particular stand out in **Figures 9 and 10**. But this part of the Region will see no new projects implemented in the near future<sup>4</sup>. In the year 2005, owners wanted to clarify the permitted use of their buildings constructed more than a decade earlier. Because of competition with the outskirts (Zaventem, where vacancy levels remain just as high) we can no longer be satisfied with compromises that may lead to disputes in relation to potential tenants and investors.

fig. 10

## SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVERVLAKTE IN 2005, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

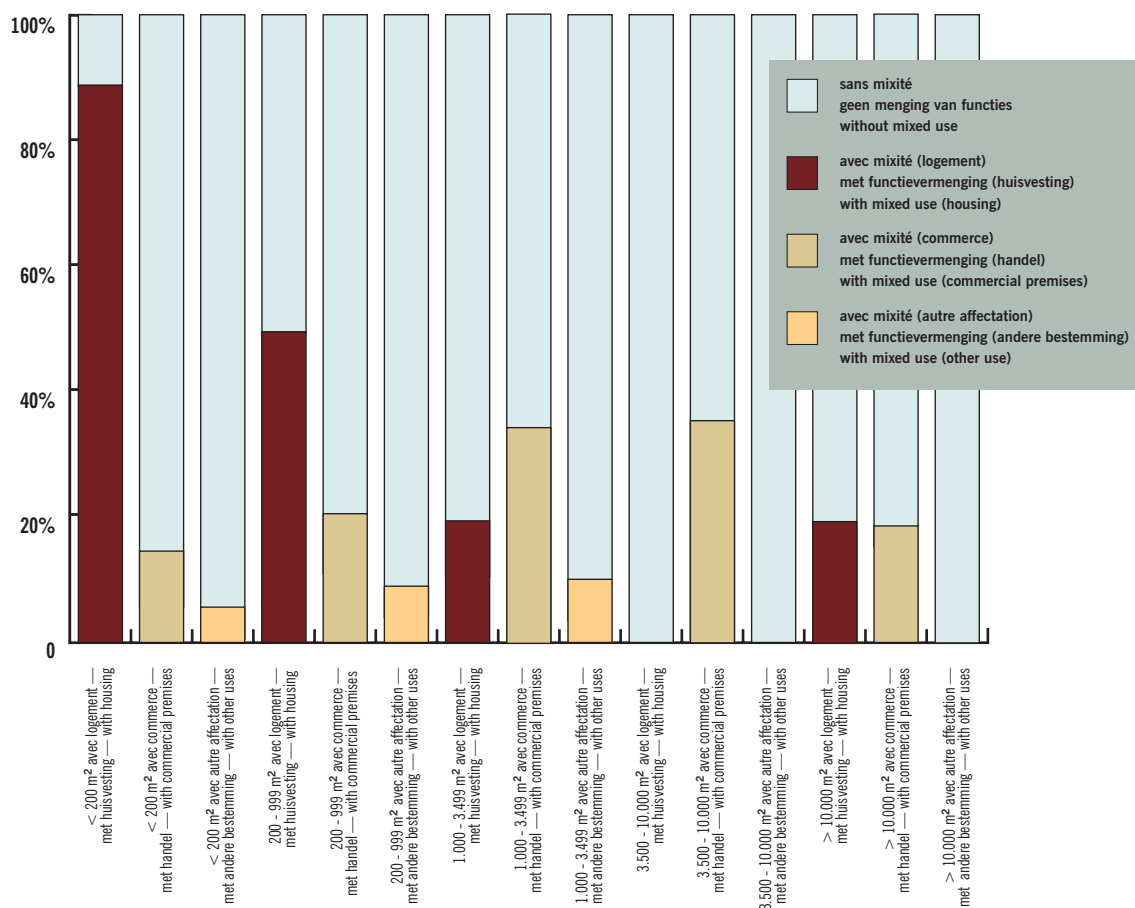


Une superficie négative marginale, résultant d'une modification acceptée à travers un deuxième permis (construction dans le Q. Plaine/Souverain), n'a pas été intégrée dans le graphique. — Eén marginale negatieve oppervlakte, die het gevolg is van een wijziging die werd goedgekeurd via een tweede vergunning (nieuwbouw in de Wijk Pleinlaan/Vorstlaan), werd niet opgenomen in de grafiek. — A marginal negative surface area resulting from an amendment accepted in a second permit (construction in the Plaine/Souverain District), has not been included in the graphic.



fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE



La rénovation du parc existant reste satisfaisante dans son ampleur (152.625 m<sup>2</sup>, dont 53.709 m<sup>2</sup> en rénovation lourde-reconstruction et 98.916 m<sup>2</sup> en rénovation légère) par rapport au rythme moyen annuel (200 à 250.000 m<sup>2</sup>). Malgré une conjoncture moins favorable, le renouvellement des bureaux se poursuit sans discontinuer dans le Pentagone (63.744 m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. Dans l'extension du parc, la faiblesse de l'activité immobilière est plus évidente avec seulement 19.349 m<sup>2</sup> construits sur 53.621 m<sup>2</sup>. Le solde résulte en grande partie du simple ajustement d'une situation juridique, expliquée ci-dessus.

#### Mixité des fonctions — Demandeurs de permis

La présence d'une activité commerciale minimale au rez des grands et très grands ensembles immobiliers est devenue une condition systématique dans la délivrance des permis, qui se traduit dans les pourcentages de mixité fon-

De renovatie van het bestaande park blijft toereikend (152.625 m<sup>2</sup>, waarvan 53.709 m<sup>2</sup> voor de zware renovatie-wederopbouw en 98.916 m<sup>2</sup> voor lichte renovatie) ten opzichte van het jaarlijks gemiddelde (200 tot 250.000 m<sup>2</sup>). Ondanks een minder gunstige conjunctuur wordt de vernieuwing van de kantoren in de Vijfhoek onverminderd voortgezet (63.744 m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. In de uitbreiding van het park komt de geringe vastgoedactiviteit sterker tot uiting met slechts 19.349 m<sup>2</sup> nieuwgebouwde oppervlakte op een totaal van 53.621 m<sup>2</sup>. Het saldo is grotendeels het gevolg van een eenvoudige rechtzetting van de rechtstoestand, zoals eerder werd uitgelegd.

#### Gemengd karakter van de functies — Aanvragers van vergunningen

De aanwezigheid van een minimale handelsactiviteit op de benedenverdiepingen van de grote en zeer grote vastgoedgehelen is een systema-

The renovation of the existing stock remains satisfactory (152.625 m<sup>2</sup>, of which 53.709 m<sup>2</sup> are undergoing major renovation-reconstruction and 98.916 m<sup>2</sup> minor renovation) by comparison with the annual average (200 to 250.000 m<sup>2</sup>). Despite the less favourable economic climate, the modernisation of offices in the Pentagon continues without check (63.744 m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. In extension of the stock, the slowdown in the real estate market is more obvious, with only 19.349 m<sup>2</sup> of newly built surface in a total of 53.621 m<sup>2</sup>. The balance is mainly the result of a simple change in the legal situation, as explained above.

#### Mix of uses - Permit applicants

The presence of minimum commercial activity on the ground floor of large and very large building complexes has become a regular condition for the issue of permits, and this is reflected in



tionnelle (figure 11). Mais cette dernière reste une contrainte pour les promoteurs. Il a fallu que la commission de concertation prenne l'initiative d'un avis conditionnel pour voir apparaître quelques logements dans une opération s'étendant le long de la rue Royale sur 94 mètres.

Le discours sur ce sujet évolue cependant et le représentant d'une des plus grandes sociétés immobilières belges estimait, dans un débat, l'intérêt du logement dans le quartier européen par la diminution de l'offre de bureaux qu'il pourrait engendrer et partant la revalorisation de ces derniers et du quartier. Le directeur de l'Office des Infrastructures et Logistique de la Commission européenne reconnaissait quant à lui que son institution dispose de plus de 800 mètres de trottoir à la rue de la Loi et donc de rez-de-chaussée quasiment sans aucun commerce. Son service a sélectionné une vingtaine d'immeubles susceptibles d'accepter à ce niveau une animation commerciale<sup>6</sup>.

La peur des incompatibilités de voisinage freine sans doute les promoteurs car ils n'envisagent qu'une coexistence sur une tranche horizontale sans percevoir l'intérêt d'une mixité mitoyenne (commerce-logement et bureaux) qui assure une plus grande indépendance entre voisins.

Des projets novateurs sont à l'examen notamment dans le quartier européen pour réinstaller du logement dans les étages supérieurs d'immeubles de bureaux.

Les charges d'urbanisme contribuent de manière exemplaire à la réintroduction d'une mixité fonctionnelle par le projet de reconversion autorisé en 2005 d'un immeuble résidentiel (1.600 m<sup>2</sup>, angle Belliard/Arlon), transformé en bureaux dans les années 1960, qui retrouve dans le quartier européen 22 logements pour une population à revenus modestes.

La proportion de superficies admises en 2005 à la demande du secteur des banques et assurances reste similaire aux années précédentes, indépendamment des variations conjoncturelles (figures 12 et 12bis).

tische voorwaarde geworden voor de aflevering van vergunningen, wat tot uiting komt in de percentages van de functionele vermenging van functies (figuur 11). Maar die voorwaarde blijft een struikelblok voor de promotoren. De overlegcommissie moest het initiatief nemen voor een voorwaardelijk advies voordat men enkele woningen zag verschijnen bij een project dat zich uitstrekt over 94 meter langs de Koningsstraat.

Maar er komt nu schot in de zaak en de vertegenwoordiger van één van de grootste Belgische vastgoedbedrijven gaf onlangs te kennen in een debat dat het belang van de huisvesting in de Europese wijk kan worden ingeschat op grond van de vermindering van het kantooraanbod die deze met zich zou meebrengen, wat dan weer zou leiden tot de opwaardering van die kantoren en van de wijk. De directeur van het Bureau voor Infrastructuur en Logistiek van de Europese Commissie, van zijn kant, erkende onlangs dat zijn instelling over meer dan 800 meter straatlengte - en dus benedenverdieping - beschikt in de Wetstraat, waar nagenoeg geen enkele handelszaak in is ondergebracht. Zijn dienst koos een twintigtal gebouwen uit waarin op dat niveau handelsanimatie zou kunnen worden gehuisvest.<sup>6</sup>

De angst voor de onverenigbaarheden inzake de buurtfuncties remt ongetwijfeld de promotoren af, omdat zij slechts een coëxistentie van functies beogen op een horizontaal niveau zonder stil te staan bij het belang van een echt gemengd karakter (handel-woningen en kantoren) dat borg staat voor een grotere onafhankelijkheid tussen bureaus.

Er liggen enkele vernieuwende projecten ter studie, met name in de Europese wijk, om opnieuw woningen in te richten op de bovenverdiepingen van kantoorgebouwen.

De stedenbouwkundige lasten dragen op voorbeeldige wijze bij tot de herinvoering van een functioneel gemengd karakter via het in 2005 vergunde reconversieproject van een woongebouw in de Europese wijk (1.600 m<sup>2</sup>, hoek Belliard/Aarlen), dat in de jaren 1960 werd verbouwd tot kantoren en waar nu opnieuw 22 woningen worden opengesteld voor een bevolking met bescheiden inkomens.

Het aandeel in 2005 toegestane oppervlakten op verzoek van de sector van het bank- en verzekeringswezen blijft vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren, los van de conjunctuurschommelingen (figuren 12 en 12bis).

the percentages of mixed use (Figure 11). But this condition remains a constraint for promoters. The consultation committee had to take the initiative with a conditional opinion before some housing appeared in a project extending for 94 metres along the rue Royale. However things are beginning to change, and in a discussion the representative of one of the largest Belgian property companies noted the importance of housing in the European district because of the reduction in office supply that it might bring, and thus the upgrading of these offices and of the district. The Director of the Office for Infrastructure and Logistics of the European Commission also recognised recently that his institution occupied more than 800 metres of pavement - and thus of ground floor premises - on the Rue de la Loi with almost no commercial activity. His service had identified around twenty buildings where commercial activities could be installed<sup>6</sup>. The fear of incompatibility between neighbours no doubt holds back promoters, because they only see co-existence at a horizontal level without perceiving the value of a genuinely mixed character (commerce, housing and offices), which ensures greater independence between neighbours.

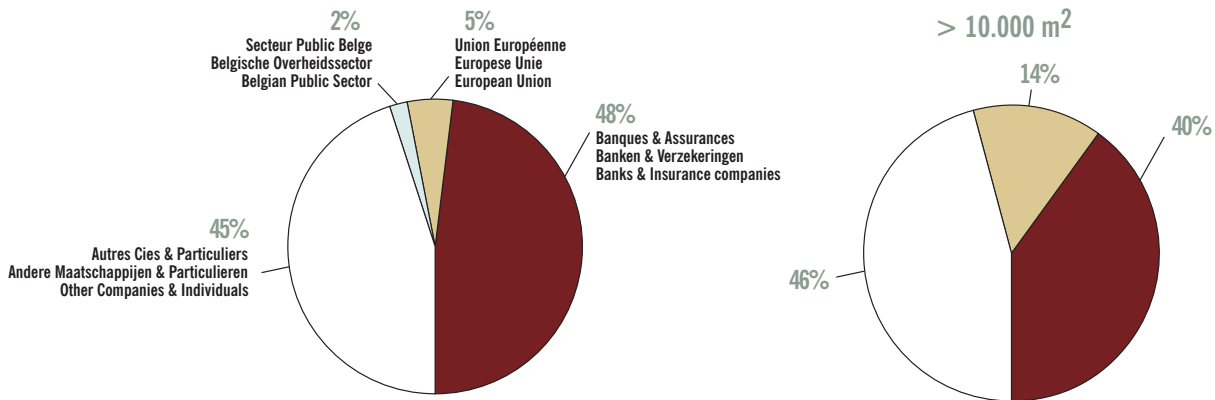
Some modernisation projects are under consideration, particularly in the European district, to reinstall housing on the upper floors of office buildings.

Planning charges contribute in an exemplary fashion to the reintroduction of mixed use through the redevelopment project authorised in 2005 for a residential building (1 600 m<sup>2</sup>, corner of Belliard/Arlon), which was converted into offices during the 1960s, and where 22 housing units will be made available in the European district for persons on modest incomes.

The proportion of surfaces admitted in 2005 at the request of the bank and insurance sector remains similar to preceding years, disregarding variations in levels of economic activity (Figures 12 and 12b).

fig. 12 / 12 bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE DEMANDEURS — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2005, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2005, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux dans le cas du secteur public international ou de l'Union Européenne et il en a été tenu compte dans les statistiques. Il n'y a aucune superficie admise en 2005 pour le secteur public international. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om een officieuze aanvrager en hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2004 werd geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale overheidssector. — The potential occupant is sometimes unofficial in the case of the international public sector or the European Union and this has been taken into account in the statistics. No surface area was admitted in 2005 for the international public sector. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

En dépit de la crise, les investissements restent orientés préférentiellement vers le secteur de l'immobilier de bureaux<sup>7</sup>.

**Parkings**

La proportion de surfaces en sous-sol n'a pas diminué par rapport à la période 2000-2002, soit 30% environ du total (figure 13). Les locaux d'archives et techniques prennent la place des parkings devenus plus petits.

Quant aux ratios de l'année 2005, la superficie moyenne (basée sur un nombre restreint de projets de rénovation lourde-construction) s'élève

Ondanks de crisis blijven de investeringen nog altijd prioritair toegespitst op de sector van de kantoorgebouwen<sup>7</sup>.

**Parkeerplaatsen**

Het percentage ondergrondse oppervlakten is niet afgenomen ten opzichte van de periode 2000-2002, zijnde ongeveer 30% van het totaal (figuur 13). De archiefruimten en technische lokalen nemen de plaats in van de parkeerplaatsen, die kleiner geworden zijn.

Wat de ratio's van het jaar 2005 betreft, be-

Despite the crisis, investments continue to give preference to the office building sector<sup>7</sup>.

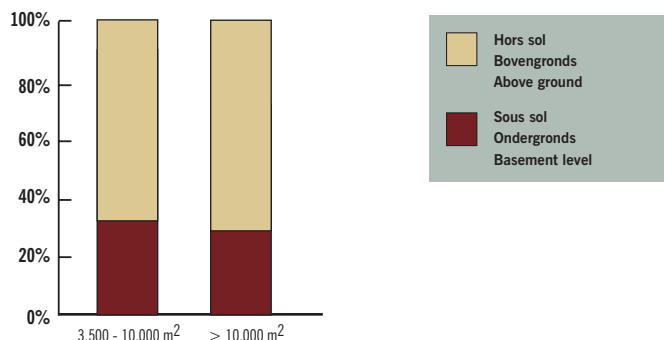
**Car parks**

The proportion of basement surfaces has not reduced since the 2000-2002 period, and stands at 30% of the total (Figure 13). Archiving and technical premises are taking the place of car parks, which have become smaller.

In terms of the ratios for 2005, the average area (based on a restricted number of projects for major renovation or construction) stands at 1 parking space /196 m<sup>2</sup> of offices (1 space/147

fig. 13

PROPORTION DE SUPERFICIE EN SOUS-SOL ET HORS SOL, POUR LES BUREAUX AUTORISÉS DE 2003 À 2005, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — VERHOUDING ONDERGRONDSE/BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE VOOR DE TUSSEN 2003 EN 2005 GOEDGEKEURDE KANTOREN, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN — PROPORTION OF SURFACE AREA ABOVE GROUND AND AT BASEMENT LEVEL, FOR OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2003 TO 2005, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS

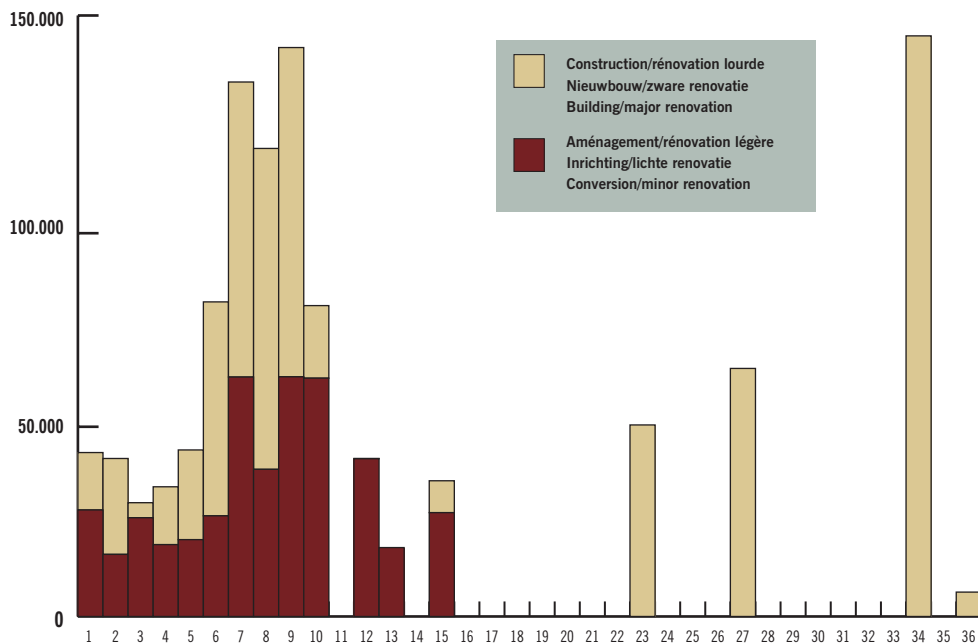


Les superficies prises en compte concernent uniquement les travaux de construction ou de rénovation lourde. — Enkel de oppervlakten voor werken van nieuwbouw of ingrijpende renovatie werden in aanmerking genomen. — The areas taken into account only concern buildings under construction or major renovation. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



fig. 14

**SUPERFICIE DE BUREAUX HORS SOL AUTORISÉE DE 2003 À 2005, PAR NOMBRE DE NIVEAUX ET TYPE DE TRAVAUX — TUSSEN 2003 EN 2005 TOEGELATEN BOVENGRONDSE KANTOOROPPERVLAKTE VOLGENS AANTAL VERDIEPINGEN EN PER TYPE WERKEN — OFFICE SPACE ABOVE GROUND AUTHORISED FROM 2003 TO 2005, BY NUMBER OF LEVELS AND TYPE OF WORKS**



L'accroissement de superficie résultant de permis successifs a également été comptabilisé dans ces statistiques. — In deze statistieken werd ook rekening gehouden met de oppervlakte-toename die voortvloeit uit opeenvolgende vergunningen. — The increase in surface area resulting from successive permits has also been included in these statistics. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

à 1 parking/196 m<sup>2</sup> de bureaux (1 p./147 m<sup>2</sup> en 2004) pour les grands immeubles (3.500 à 10.000 m<sup>2</sup>) et 1 parking/158 m<sup>2</sup> pour les très grands bâtiments (>10.000 m<sup>2</sup>).

La répartition intra-régionale précise quelque peu ces moyennes qui atteignent 1 parking/200 m<sup>2</sup> dans le Pentagone et 1 parking/148 m<sup>2</sup> en 1ère Couronne (pour la catégorie 3.500 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup>) et 1 parking/91 m<sup>2</sup> dans le Pentagone (pour un seul immeuble >10.000 m<sup>2</sup>).

#### Hausse des gabarits et insertion urbaine

L'observation des années précédentes se confirme. Si la tranche des 8 et 9 niveaux dominait en terme de superficies durant les périodes 1997-1999 et 2000-2002 (voir numéros 13 et 16 de l'observatoire), elle se détache plus nettement pour la période 2003-2005 en une tranche prééminente de 7 à 10 niveaux.

Les tours de bureaux se sont frayées un chemin vers le ciel du seul quartier Nord (figure 14).

dragt de gemiddelde oppervlakte (gebaseerd op een beperkt aantal zware renovatie-bouwprojecten) 1 parkeerplaats/196 m<sup>2</sup> kantoren (1 pl./147 m<sup>2</sup> in 2004) voor de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>) en 1 parkeerplaats/158 m<sup>2</sup> voor de zeer grote gebouwen (>10.000 m<sup>2</sup>).

De intra-gewestelijke verdeling geeft een ietwat preciezer beeld van die gemiddelden, die 1 parkeerplaats/200 m<sup>2</sup> bedragen in de Vijfhoek en 1 parkeerplaats/148 m<sup>2</sup> in de 1ste Kroon (voor de categorie 3.500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup>) en 1 parkeerplaats/91 m<sup>2</sup> in de Vijfhoek (voor één enkel gebouw >10.000 m<sup>2</sup>).

#### Verhoging van de gebouwen en stedelijke integratie

De waarneming van de voorbije jaren wordt bevestigd. Daar waar de gebouwen van 8 en 9 bouwlagen qua oppervlakte domineerden in de periodes 1997-1999 en 2000-2002 (zie nummers 13 en 16 van het overzicht), zien we in de periode 2003-2005 een duidelijker overwicht van de categorie van 7 tot 10 bouwlagen.

De kantoortorens baanden zich enkel een weg naar de hemel boven de Noordwijk (figuur 14).

m<sup>2</sup> in 2004) for large buildings (3 500 to 10 000 m<sup>2</sup>) and 1 parking space /158 m<sup>2</sup> for very large buildings (>10 000 m<sup>2</sup>).

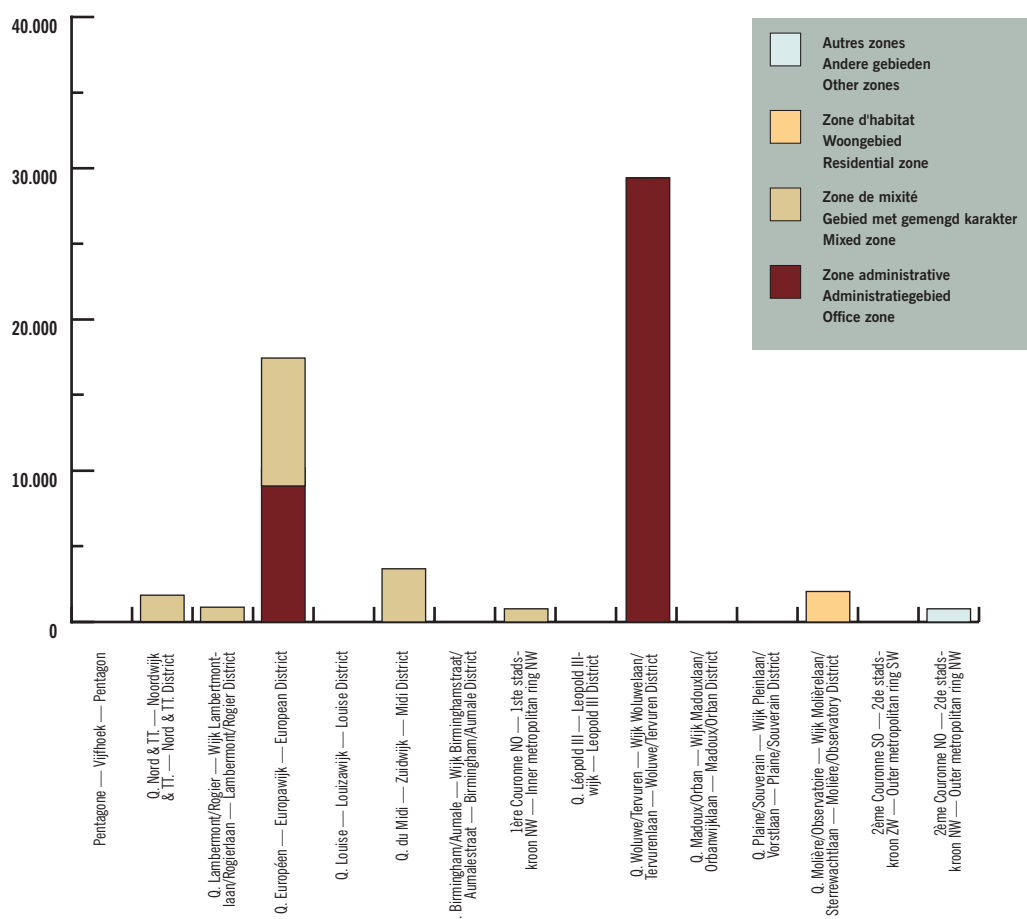
The distribution within the Region gives a somewhat more exact picture of these averages, which stand at 1 parking space/200 m<sup>2</sup> in the Pentagon and 1 parking space/148 m<sup>2</sup> in the inner metropolitan ring (for the category 3 500 m<sup>2</sup> to 10 000 m<sup>2</sup>) and 1 parking space/91 m<sup>2</sup> in the Pentagon (for a single building >10 000 m<sup>2</sup>).

#### Building height and urban integration

The observation made in preceding years has been confirmed. Though buildings of 8 and 9 levels dominated in terms of surface area during the periods 1997-1999 and 2000-2002, (see numbers 13 and 16 of the Review), during the period 2003-2005 we saw a clear predominance of buildings with 7 to 10 levels. Only in the Nord district are office towers reaching for the skies (Figure 14).

fig. 15

**SUPERFICIE DANS L'EXTENSION DU PARC DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE IN DE UITBREIDING VAN HET KANTORENPARK, TOEGELATEN IN 2005, PER TYPE GEBIEDEN VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AREA IN THE INCREASING OFFICE STOCK, AUTHORISED IN 2005, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION**



### Patrimoine

Il y a très peu à dire sur ce sujet car seul 0,3% des superficies admises en 2005 concernent des immeubles classés ou sauvegardés, en totalité ou en partie.

L'attrait résidentiel de la ville s'est tellement accru en quelques années que l'ancienne École vétérinaire à Anderlecht, site architectural de grande valeur et pour lequel un permis avait été accordé en 2001 afin d'y installer 11.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 4.500 m<sup>2</sup> de logement, 7.500 m<sup>2</sup> de commerces et 4.000 m<sup>2</sup> d'équipement et qui avait été abandonné par la suite, a fait l'objet d'un autre permis délivré en 2005 pour occuper les nombreux bâtiments quasi uniquement par du logement, de l'équipement et seulement quelques commerces et bureaux (300 m<sup>2</sup> pour ces derniers).

### Het erfgoed

Hierover valt weinig te zeggen, want slechts 0,3% van de in 2005 toegestane kantooroppervlakten hebben volledig of gedeeltelijk betrekking op beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen.

De residentiële aantrekkingskracht van de stad is in enkele jaren tijd dermate toegenomen dat de oude Veeartsenijschool in Anderlecht, een architecturale site van grote waarde waarvoor in 2001 een vergunning was afgeleverd voor de inrichting van 11.000 m<sup>2</sup> kantoren, 4.500 m<sup>2</sup> woningen, 7.500 m<sup>2</sup> handelszaken en 4.000 m<sup>2</sup> voorzieningen - een project dat achteraf werd opgegeven -, in 2005 het voorwerp uitmaakte van een nieuwe afgeleverde vergunning om de talrijke gebouwen nagenoeg uitsluitend in te richten voor huisvesting en voorzieningen, met slechts enkele handelszaken en kantoren (300 m<sup>2</sup> voor deze laatste categorie).

### Heritage

There is very little to be said on this subject since only 0.3% of the surface admitted in 2005 wholly or partly affects classified or protected buildings.

The residential attraction of the town has increased to such an extent over a few years that the former Veterinary College in Anderlecht, an architectural site of great value for which a permit was issued in 2001 for 11 000 m<sup>2</sup> of offices, 4 500 m<sup>2</sup> of housing, 7 500 m<sup>2</sup> of commercial activities and 4 000 m<sup>2</sup> of facilities - a project which was subsequently abandoned - received in 2005 a fresh permit for the occupation of the many buildings almost entirely by housing and facilities, with only some commercial premises and offices (300 m<sup>2</sup> for this last category).





### Plan régional d'affectation du sol

Les zones administratives accueillent l'essentiel (70%) des nouvelles superficies (extension du parc) admises en 2005.

Le quartier européen voit toutes ses potentialités utilisées y compris en zones de forte mixité (figure 15).

Ces dernières zones regroupent pour toute la région 19% de l'extension du parc, qui s'insère également à concurrence de 7% dans les zones mixtes, 3% dans les zones d'habitation et 1% dans les autres zones.

En ce qui concerne les quotas de bureaux à réaliser dans les zones administratives proches des grandes gares et nécessaires pour débloquer le sort des zones de chemin de fer et de la gare de formation (définie en zone d'aménagement différé), seul le quota prescrit pour la ZA Midi n'était pas atteint lors du bilan 2004.

Aucun permis délivré en 2005 dans ce quartier n'est situé dans le périmètre de cette ZA. Il reste donc toujours 133.577 m<sup>2</sup> à autoriser et à réaliser.

Pour les autres zones, les permis délivrés précédemment couvrent les quotas prescrits mais les réalisations effectives ne sont pas encore toutes terminées.

La stagnation du marché immobilier laisse encore plusieurs années à la réflexion sur le devenir de territoire qui équivaut pour la gare de formation<sup>8</sup> à une commune comme Koekelberg ou Saint-Josse.

### Carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA)

La CaSBA (applicable seulement pour les demandes admises en zones d'habitat ou de mixité du PRAS) est influencée par la reconversion des bureaux à d'autres usages. À la différence de l'année 2004, l'évolution des accroissements et diminutions des soldes<sup>9</sup> penche en 2005 complètement en faveur des premiers malgré l'adjonction des superficies autorisées pour la production de biens immatériels.

Pour les bureaux, la CaSBA est influencée à la baisse par 38 permis (-15.468 m<sup>2</sup>) et à la hausse par 56 permis (+28.745 m<sup>2</sup>). Pour les activités de production de biens immatériels, elle est influencée à la baisse par 8 permis (-12.103 m<sup>2</sup>). Au total, 102 permis diminuent (-27.571 m<sup>2</sup>) ou accroissent (+28.745 m<sup>2</sup>) les soldes de celle-ci pour l'année 2005.

### Gewestelijk Bestemmingsplan

Het gros (70%) van de nieuwe oppervlakten die in 2005 werden toegestaan (uitbreiding van het park), situeert zich in de administratiegebieden.

In de Europese wijk werd al het potentieel benut, ook in de sterk gemengde gebieden (figuur 15).

Die laatstgenoemde gebieden omvatten voor het hele Gewest 19% van de uitbreiding van het park, die zich voor 7% ook situeert in de gemengde gebieden, voor 3% in de typische woongebieden en voor 1% in de andere gebieden.

Wat de quota betreft van de te bouwen kantoren in de administratiegebieden nabij de grote stations, die vervuld moeten worden alvorens nieuwe initiatieven worden toegelaten in de spoorweggebieden en het gebied van het vormingsstation (gedefinieerd als gebied met uitgestelde aanleg), was in de balans van 2004 alleen het voorgeschreven quotum voor het administratiegebied Zuid nog niet verwezenlijkt. Geen enkele in 2005 afgeleverde vergunning voor die wijk is gelegen in de perimeter van dat administratiegebied. Er moet dus nog altijd 133.577 m<sup>2</sup> worden toegestaan en verwezenlijkt.

Voor de andere gebieden dekken de eerder afgeleverde vergunningen de voorgeschreven quota, maar de vergunde projecten zijn nog niet allemaal voltooid. Gezien de stagnering van de vastgoedmarkt kan men nog enkele jaren nadenken over de toekomst van het grondgebied, dat voor het vormingsstation<sup>8</sup> vergelijkbaar is met dat van een gemeente zoals Koekelberg of Sint-Joost.

### De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (KaSTK)

De KaSTK (enkel van toepassing voor de aanvragen in woongebieden of gemengde gebieden van het GBP) wordt beïnvloed door de reconversie van de kantoren voor andere bestemmingen. In tegenstelling tot het jaar 2004 vertoont de evolutie van de toenames en verminderingen van de saldi<sup>9</sup> in 2005 een duidelijk overwicht van de eerste categorie, ondanks de toevoeging van de toegestane oppervlakten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Voor de kantoren registreerde men voor de KaSTK 38 vergunningen die het saldo verminderden (-15.468 m<sup>2</sup>) en 56 vergunningen die een verhoging van het saldo met zich meebrachten (+28.745 m<sup>2</sup>). Voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen noteerde men 8 vergunningen die het saldo verminderden (-12.103 m<sup>2</sup>). In totaal leidden dus 102 vergunningen tot een vermindering (-27.571 m<sup>2</sup>) of verhoging (+28.745 m<sup>2</sup>) van de saldi voor het jaar 2005.

### Regional land use plan

The majority (70%) of the new surfaces admitted in 2005 (extension of the stock) were located in administrative zones.

All the potential in the European district was used, including that in very mixed zones (Figure 15). The latter zones comprise 19% of the extension of the stock across the Region, with 7% in mixed zones, 3% in residential zones and 1% in the other zones.

As regards the office quotas to be built in the administrative zones near the major railway stations, and necessary before new initiatives will be allowed in the railway zones and the shunting yard (defined as a deferred development zone), only the quota for the Midi administrative zone had not been reached at the time of the 2005 Review. No permits issued in 2005 in this district were situated on the perimeter of this administrative zone. In consequence there remain 133 577 m<sup>2</sup> to be authorised and built. For the other zones, the permits issued previously cover the stipulated quotas but the actual projects are not yet all completed. The stagnation of the property market leaves several years yet in which to reflect on the future of the land which, in the case of the shunting yard, is equivalent<sup>8</sup> to a municipality such as Koekelberg or Saint-Josse.

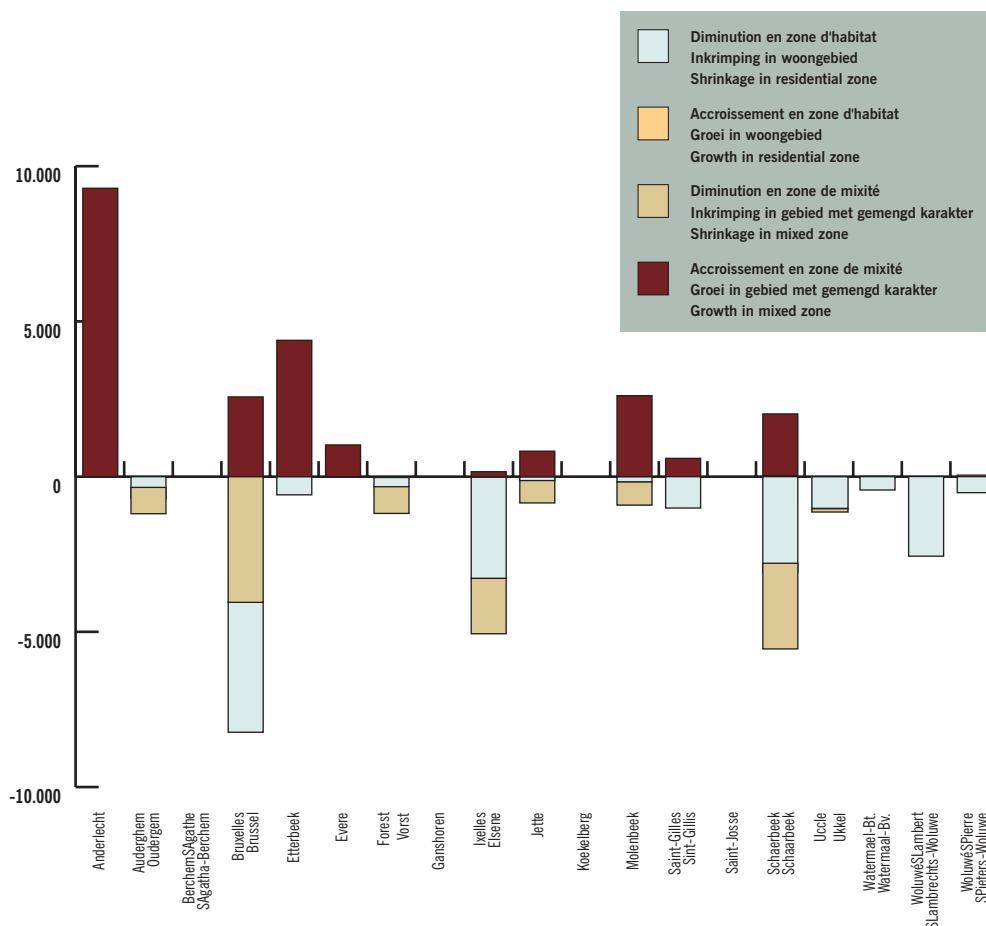
### Map of remaining admissible office space (CaSBA)

The CaSBA (which is only relevant to applications in PRAS residential or mixed zones) is influenced by the conversion of offices to other uses. In contrast with the year 2004, the changes in the increases and reductions in the remaining admissible space<sup>9</sup> in 2005 favours the former, despite the addition of surfaces authorised for the production of intangible goods.

For offices, 38 permits reduce the balance of the CaSBA (-15 468 m<sup>2</sup>) and 56 permits increase it (+28 745 m<sup>2</sup>). For the production of intangible goods, 8 permits reduce the balance (-12 103 m<sup>2</sup>). In total, 102 permits reduce (-27 571 m<sup>2</sup>) or increase (+28 745 m<sup>2</sup>) the balance for the year 2005.

fig. 16

**CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2005, PAR COMMUNE — KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2005, PER GEMEENTE — CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED IN 2005, BY MUNICIPALITY**



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

Deux communes de la 1<sup>ère</sup> Couronne ont enregistré une diminution significative de leurs soldes en zones de mixité mais en des endroits toujours convoités même en période de basse conjoncture : Anderlecht<sup>10</sup>, au pourtour du quartier du Midi, et Etterbeek, sur le site de l'ancien arsenal du charroi à la limite du quartier européen<sup>11</sup> (figure 16).

L'influence des prescriptions générales, autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et dans les toutes les mailles malgré un solde éventuellement négatif est faible pour les prescriptions 0.8 (1%), 0.9 et 0.10 (toutes deux 5% de l'augmentation des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels comptabilisée en 2005 dans la CaSBA).

Twee gemeenten van de 1<sup>ste</sup> Kroon registreerden een aanzienlijke vermindering van hun saldi in de gemengde gebieden, maar op plaatsen die nog steeds erg populair zijn, zelfs in periodes van laagconjunctuur : Anderlecht<sup>10</sup>, in de omgeving van de Zuidwijk, en Etterbeek, op de site van het vroegere Gerij-arsenaal, op de grens van de Europese wijk<sup>11</sup> (figuur 16).

De invloed van de algemene voorschriften, die bepaalde projecten toestaan buiten de oppervlaktelimieten en in alle mazen, ondanks een eventueel negatief saldo, is gering voor de voorschriften 0.8 (1%), 0.9 en 0.10 (allebei 5% van de toename van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die in 2005 werd geregistreerd in de KaSTK).

Two municipalities in the inner metropolitan ring have recorded a significant reduction of the balance in mixed zones but in areas which are always sought-after even at low points in the economic cycle : Anderlecht<sup>10</sup>, around the Midi district, and Etterbeek, on the site of the former Charroi Arsenal at the edge of the European district<sup>11</sup> (Figure 16).

The general provisions, which authorise certain projects irrespective of the limits and in all cells even if the balance is negative, have little influence in the cases of clauses 0.8, (1%) 0.9 and 0.10 (both representing 5% of the increase in floor space for offices and production of intangible goods included in 2005 in the CaSBA).



L'application de la prescription 4.4, qui exempte les surfaces de bureaux de cette comptabilisation, correspond à 25% de l'augmentation de superficie. Sur le site désaffecté de l'ancien arsenal, 6.891 m<sup>2</sup> de bureaux ont bénéficié de cette exemption alors que les 4.608 m<sup>2</sup> d'activités de production de biens immatériels à établir sur le même site ont été comptabilisés dans la CaSBA.

Pour les ZIR avec potentiel de bureaux limité, seule la ZIR n° 12 Louise est concernée en 2005 par des fluctuations à la baisse (-31 m<sup>2</sup>) et à la hausse (+5.027 m<sup>2</sup>) de son potentiel résultante des multiples reconversions de bureaux dans ce quartier (le PRAS indique l'obligation d'une stabilisation de la situation des bureaux correspondante à celle existante lors de l'entrée en vigueur du plan).

### Régularisations

Le nombre d'acceptations d'un changement de destination (sans permis) en tant que bureaux, antérieure à 1992 et continue depuis lors, diminue d'année en année depuis que la mesure a été adoptée par le parlement bruxellois en 2002.

18.645 m<sup>2</sup> de bureaux qui n'avaient pas été l'objet d'une autorisation ont été acceptés en 2005.

Ce chiffre doit être pondéré car 12.560 m<sup>2</sup> ont ainsi été évalués sur le territoire de Woluwé-Saint-Lambert avec pour circonstance particulière d'être situés en zone administrative du PRAS.

En décomptant ce cas particulier, 6.085 m<sup>2</sup> de bureaux ont été régularisés (7.412 m<sup>2</sup> en 2004), dont 44% à Bruxelles-Ville et 32% à Woluwé-Saint-Lambert, en zones d'habitation à prédominance résidentielle (12%), d'habitation (64%), mixtes (8%) et en d'autres zones (16%) sans concerner les zones de forte mixité.

### Production de biens immatériels

Conjoncture moyenne dans les activités de production de biens immatériels : 33.283 m<sup>2</sup> ont été autorisés dans cette catégorie en 2005 (23.661 m<sup>2</sup> en 2004), dont 86 % à construire (figure 17).

Plus d'un cinquième (21%) de cette superficie est intégrée dans des permis autorisant des bureaux sur le même site et le plus souvent dans les mêmes bâtiments, ce qui avait déjà été constaté en 2004.

De toepassing van voorschrift 4.4, dat de kantooroppervlakten vrijstelt van verrekening in deze kaart, stemt overeen met 25% van de oppervlaktetoename. Voor de niet-uitgebate site van het vroegere arsenaal werd deze vrijstelling toegepast op 6.891 m<sup>2</sup> kantoren, terwijl 4.608 m<sup>2</sup> te realiseren oppervlakte voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen op diezelfde site werd verrekend in de KaSTK.

Voor de GGB met een beperkt kantoorpotentieel maakte enkel GGB nr. 12 Louiza in 2005 het voorwerp uit van schommelingen van het potentieel in negatieve (-31 m<sup>2</sup>) en positieve zin (+5.027 m<sup>2</sup>), een gevolg van de talrijke reconversies van kantoren in die wijk (het GBP legt een stabilisering op van de toestand van de kantoren in vergelijking met de bestaande toestand bij de inwerkingtreding van het plan).

### Regularisaties

Het aantal aanvragen van een bestemmingswijziging (zonder vergunning) voor kantoren, daterend van vóór 1992 en voortgezet sindsdien, vermindert van jaar tot jaar sinds de maatregel in 2002 werd goedgekeurd door het Brussels parlement.

18.645 m<sup>2</sup> kantoren waarvoor geen vergunning was afgeleverd, werden toegestaan in 2005.

Dat cijfer moet evenwel enigszins gerelativeerd worden, want 12.560 m<sup>2</sup> ervan situeert zich op het grondgebied van Sint-Lambrechts-Woluwe, en meer bepaald in een administratiegebied van het GBP.

Als we dat bijzondere geval buiten beschouwing laten, werd dus 6.085 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte geregulariseerd (7.412 m<sup>2</sup> in 2004), waarvan 44% in Brussel-Stad en 32% in Sint-Lambrechts-Woluwe, in woongebieden met residentieel karakter (12%), in typische woongebieden (64%), in gemengde gebieden (8%) en in andere gebieden (16%), met uitsluiting van de sterk gemengde gebieden.

### Vervaardiging van immateriële goederen

Op het domein van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen heerst een middelmatige conjunctuur : in 2005 werd 33.283 m<sup>2</sup> vergund in deze categorie (23.661 m<sup>2</sup> in 2004), waarvan 86 % in nog op te richten gebouwen (figure 17).

Ruim een vijfde (21%) van die oppervlakte is vervat in vergunningen die ook kantoren toelaten op dezelfde site en doorgaans in dezelfde gebouwen, wat reeds in 2004 werd vastgesteld.

Het gros van de uitbreiding van het park voor de vervaardiging van immateriële goederen is gesitueerd in een gebied voor stedelijke industrie (59%), via het project van een grote private

The application of clause 4.4, which exempts office space from calculation in the map, accounts for 25% of the increase in surface. On the unused site of the former arsenal, 6891 m<sup>2</sup> of offices have benefited from this exemption while the 4608 m<sup>2</sup> space for the production of intangible goods to be established on the same site has been included in the CaSBA.

As regards regional interest zones (ZIR) with limited office potential, only the ZIR no 12 Louise was affected in 2005 by downward (-31 m<sup>2</sup>) and upward (+5027 m<sup>2</sup>) fluctuations, caused by several office redevelopment projects in the district (the PRAS establishes an obligation to stabilise the office situation to that existing when the plan came into force).

### Regularisation

The number of acceptances of (unauthorised) changes of use dating from before 1992 and persisting since then, has fallen year on year since the adoption of the procedure by the Parliament of the Brussels-Capital Region in 2002.

18645 m<sup>2</sup> of offices that had never received a permit were accepted during 2005.

However, this figure must be weighted, since 12560 m<sup>2</sup> were situated in Woluwé-Saint-Lambert, and more particularly within one of the PRAS administrative zones.

If this particular case is excluded, 6085 m<sup>2</sup> of offices have been regularised (7412 m<sup>2</sup> in 2004), of which 44% are in Brussels-City and 32% in Woluwé-Saint-Lambert, in upmarket (12%) and standard (64%) residential zones, mixed zones (8%) and other zones (16%). Very mixed zones were not affected.

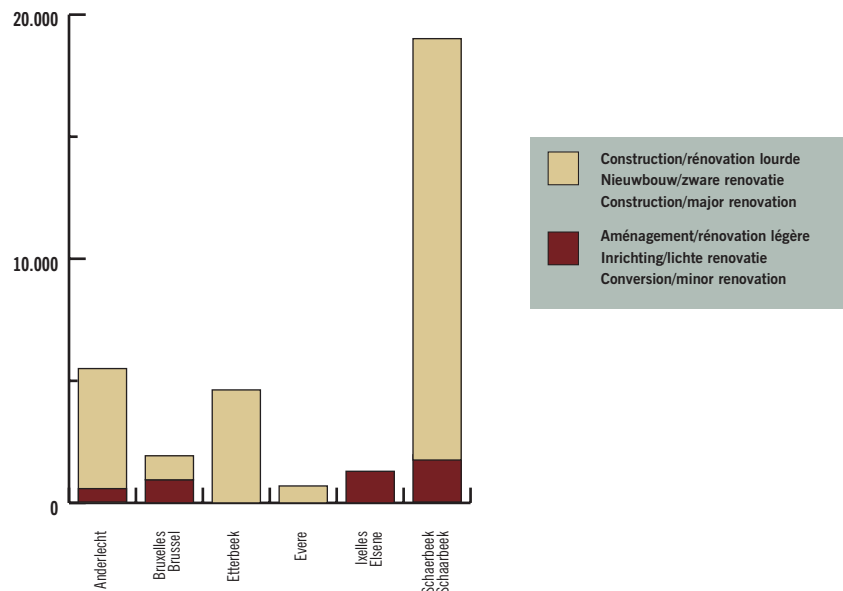
### Production of intangible goods

Levels of activity in the production of intangible goods were moderate : 33283 m<sup>2</sup> were authorised in this category during 2005 (23661 m<sup>2</sup> in 2004), of which 86 % were yet to be built (Figure 17).

More than one fifth (21%) of this surface was covered by permits authorising offices on the same site and, most often, in the same buildings. This had already been noted in 2004.

fig. 17

**SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS AUTORISÉE EN 2005, PAR COMMUNE ET PAR TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2005 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2005, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS**



Globalement, l'extension du parc affecté à la production de biens immatériels s'insère en zone d'industries urbaines (59%), par l'intermédiaire du projet développé par une importante société privée de radio-télévision à Schaerbeek au voisinage de sa consœur publique et dans le plus grand pôle audiovisuel du pays<sup>12</sup>. Les zones de forte mixité prennent le restant (figure 18).

Il faut également souligner que ce parc un peu spécial commence à être lui aussi l'objet de reconversion avec le cas de l'ensemble immobilier (12.946 m<sup>2</sup>) anciennement occupé par la société Honeywell et réutilisé par la Commission européenne pour ses activités de production de services matériels<sup>13</sup>. Cette dernière confirme ainsi une délocalisation de ses implantations par rapport à son quartier, à l'avenue de Beaulieu (quartier Plaine/Souverain, Auderghem) et aux alentours de la rue de Genève (quartier Léopold III, Evere)<sup>14</sup>.

### Conclusion

La crise conjoncturelle de l'immobilier de bureaux est indéniable et elle est présente partout en Belgique. On peut même s'interroger sur sa nature structurelle (baisse tendancielle des besoins en m<sup>2</sup> par emploi, télétravail,...).

L'axe de bureaux Anvers-Bruxelles-Nivelles, qui s'est dessiné progressivement et que l'Observatoire avait mentionné dès ses n° 14 et 15, en subit les effets aussi bien à Malines qu'à Waterloo avec des projets laissés prudemment

radio- et tv-maatschappij in Schaerbeek in de buurt van de openbare omroep, en in de grootste audiovisuele pool van het land<sup>12</sup>. De sterk gemengde gebieden nemen de rest voor hun rekening (figuur 18).

We onderstrepen hierbij tevens dat dit ietwat bijzondere park zelf ook al het voorwerp begint uit te maken van reconversies, met name via het vastgoed geheel (12.946 m<sup>2</sup>) waarin vroeger de onderneming Honeywell was gevestigd en dat opnieuw in gebruik werd genomen door de Europese Commissie voor haar activiteiten voor productie van materiële diensten<sup>13</sup>. De Commissie bevestigt daarmee de verhuizing van haar vestigingen vanuit haar wijk naar de Beaulieu (wijk Pleinlaan/Vorstlaan, Oudergem) en naar de buurt van de Genèvestraat (Leopoldwijk III, Evere)<sup>14</sup>.

### Conclusie

De crisis in de kantorenmarkt is een onmiskenbaar feit en doet zich over het hele land voor. We kunnen ons ook afvragen hoe het zit met de structurele aard van deze crisis (gestage daling van de behoeften in m<sup>2</sup> per arbeidsplaats, telewerk,...). De kantooras Antwerpen-Brussel-Nijvel, die zich geleidelijk aan heeft afgetekend en waarvan het Overzicht al sprak sinds zijn nummers 14 en 15, ondervindt de gevolgen hiervan zowel in Mechelen als in Waterloo, met projecten waarvoor een voorzichtige afwachten de houding wordt ingenomen. In Terhulpen zal de vroegere site van IBM (50.000 m<sup>2</sup>) worden

Overall, the extension of the stock allocated to the production of intangible goods was in urban industrial zones (59%), through a project developed by a major private radio and television company in Schaerbeek, close by the public broadcasting organisation and in the largest audiovisual centre in the country<sup>12</sup>. The rest is in very mixed zones (Figure 18).

It should also be emphasised that this somewhat specialised stock is now itself beginning to be the subject of redevelopment, with the case of a complex (12 946 m<sup>2</sup>) formerly occupied by the Honeywell company and now used by the European Commission for the production of tangible services<sup>13</sup>. This move confirmed the Commission's relocation of its establishments from its district to the Avenue de Beaulieu (Plaine/Souverain district, Auderghem) and the area around the Rue de Genève (Léopold III district, Evere)<sup>14</sup>.

### Conclusion

The crisis in the office property market is undeniable, and affects Belgium as a whole. We might even conclude that it is structural in nature (downward trend in the m<sup>2</sup> needed per job, teleworking etc.).

The Antwerp-Brussels-Nivelles office axis, which has been gradually taking shape and which was noted by this Review in numbers 14 and 15, has felt the impact from Mechelen to Waterloo, with projects being prudently shelved. At La Hulpe, the site formerly occupied by IBM



en attente. À La Hulpe, l'ancien site occupé par la société IBM (50.000 m<sup>2</sup>) va être reconverti en hôtel et centre de conférences.

Les effets négatifs immédiats, dans les prix de location, rabais et autres gratuités offertes, sont encore plus accentués dans la proche périphérie bruxelloise (Zaventem).<sup>15</sup>

La rénovation du parc existant se poursuit avec suffisamment de force dans sa partie construite dans les années 1950-1960 pour la moderniser à ce rythme avant la fin de la décennie. On peut s'inquiéter par contre de la viabilité de certaines reconversions résidentielles réalisées dans des bureaux jugés obsolètes, au même titre que certains lofts issus de la réhabilitation de manufactures ou fabriques désaffectées. À trop faire d'économie sur la qualité de ces logements obligera à recommencer trop vite leur recyclage.

Les investisseurs ne se détournent pas de la Région de Bruxelles-Capitale qui absorbe, par rapport à la périphérie, 86% des sommes

reconstruit tot een hotel annex conferentiecentrum. De onmiddellijke negatieve effecten, op de huurprijzen, verminderingen en andere elementen die worden aangeboden, zijn nog sterker voelbaar in de rand nabij Brussel (Zaventem).<sup>15</sup>

De renovatie van het bestaande park wordt voldoende voortgezet in de bebouwing van de jaren 1950-1960 om dit deel van het park - tegen het huidige ritme - te moderniseren tegen het eind van dit decennium. Een groter vraagteken is daarentegen de leefbaarheid van bepaalde residentiële reconversies in kantoorgebouwen die als verouderd worden beschouwd, net zoals bepaalde lofts die zijn ontstaan uit de sanering van buiten gebruik geraakte fabrieken en werkplaatsen. Doordat men te sterk wil besparen op de kwaliteit van die woningen, zal men namelijk hun recyclagecyclus te vroeg moeten herbeginnen.

De investeerders keren het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet de rug toe. Het Gewest neemt immers, ten opzichte van de

(50 000 m<sup>2</sup>) is to be redeveloped as a hotel and conference centre.

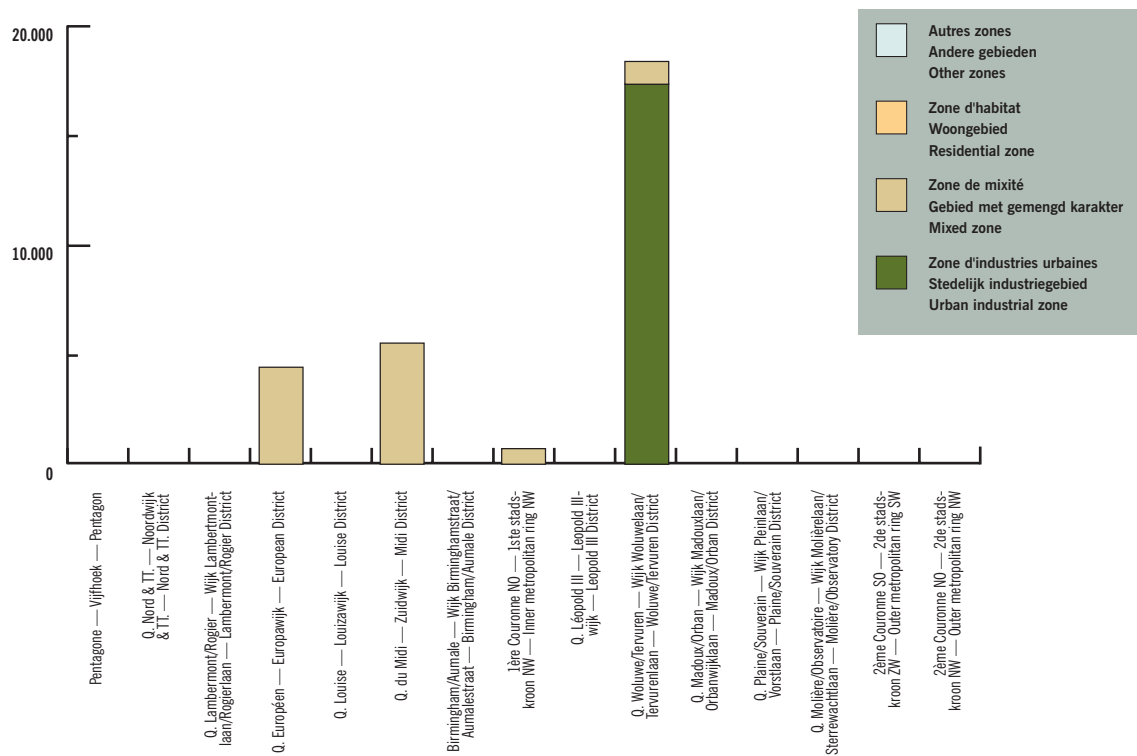
The immediate negative effects, in terms of rental prices, reductions and other incentives, are even more pronounced in the immediate vicinity of Brussels (Zaventem)<sup>15</sup>.

The renovation of existing offices continues in the part of the stock built in the years 1950 to 1960, and is sufficient to ensure its modernisation - at the present rate - by the end of the decade. Some concern may be felt regarding the viability of certain residential developments carried out in offices which are now considered obsolete, and in the case of some of the loft conversions built as part of the redevelopment of former factories or works. If the quality of this housing is compromised because too many economies have been made, the renovation cycle will have to recommence all too soon.

Investors are not turning their backs on the Brussels-Capital Region, which absorbs, by

fig. 18

### SUPERFICIE DANS L'EXTENSION DU PARC DE PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, AUTORISÉE EN 2005, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE IN DE UITBREIDING VAN DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDERENPARK TOEGESTAAN IN 2005, PER TYPE GBP-GEBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST AREA IN — THE INCREASING STOCK OF PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2005, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les zones administratives, d'habitat, d'activités portuaires et les zones autres. — Er werden geen oppervlakten toegestaan in de administratiegebieden, de woongebieden, de gebieden voor havenactiviteiten en de andere gebieden. — No surface area was authorised in office accommodation zones, residential, port activities and other zones. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



**SUPERFICIE EXISTANTE DE BUREAUX 1997 — BESTAANDE  
KANTOOROPPERVLAKTE 1997 — EXISTING OFFICE SPACE 1997**

<b>Commune - Gemeente - Municipality</b>	
Anderlecht	426.777
Auderghem - Oudergem	291.914
BerchemSAgathe - SAgatha-Berchem	43.018
Bruxelles - Brussel	5.911.317
Etterbeek	267.036
Evere	338.712
Forest - Vorst	112.165
Ganshoren	18.332
Ixelles - Elsene	855.367
Jette	58.401
Koekelberg	26.928
Molenbeek	324.312
Saint-Gilles - Sint-Gillis	376.242
Saint-Josse - Sint-Joost	781.377
Schaerbeek - Schaarbeek	481.526
Uccle - Ukkel	227.677
Watermael-Bt. - Watermaal-Bv.	219.434
WoluwéSLambert - SLambrechts-Woluwe	371.111
WoluwéSPierre - SPieters-Woluwe	169.207
	<b>11.300.853</b>

**ACCROISSEMENT DE SUPERFICIE DE BUREAUX  
2005) KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE**

**RÉALISÉ — GEREALISEERD — COMPLETED**

	<b>1997</b>	<b>1998</b>
	7.842	80
	580	0
	0	6.542
	48.434	13.555
	18.507	1.043
	0	0
	-278	310
	0	0
	6.703	19.933
	85	4.850
	175	0
	8.090	20.427
	-4.259	36.872
	10.590	52.644
	105.298	-1.383
	-1.221	538
	225	0
	0	25.923
	479	1.345
	<b>201.250</b>	<b>182.679</b>

qu'ils ont allouées au marché immobilier de bureaux<sup>16</sup>.

La délocalisation très partielle des infrastructures administratives européennes qui s'est décidée franchement en 2005 permet d'espérer une reconquête progressive du logement dans un quartier Léopold-Schuman trop monofonctionnel où elles sont majoritaires et un meilleur équilibre des composantes urbaines en d'autres lieux ; l'arsenal du charroi va devenir un (petit) quartier urbain et les charnières des Portes d'Ostende (à la sortie de l'autoroute) ont été posées en ce sens.

rand, 86% van de bedragen voor zijn rekening die de investeerders spenderen in de kantorenmarkt<sup>16</sup>.

De erg gedeeltelijke verhuizing van de Europese administraties, die resoluut werd doorgezet in 2005, doet nieuwe hoop ontstaan dat de huisvesting opnieuw een plaats zal veroveren in een veel te monofunctionele Leopold-Schumanwijk, waar die Europese infrastructuur een groot overwicht hebben, en dat er een beter evenwicht zal komen tussen de stedelijke functies op andere plaatsen; het Gerij-arsenaal zal een (kleine) stadswijk worden en de scharnieren van de Oostendse Poort (aan de uitrit van de snelweg) werden in die zin geplaatst.

comparison with the outskirts, 86% of the sums they have allocated to the office property market<sup>16</sup>.

A policy of very partial relocation of the European administrative infrastructure was adopted in 2005. This gives some hope that the excessively uni-functional Léopold-Schuman district, where the EU's premises predominate, may gradually see the return of housing and a better balance of urban elements in other places; the Charroi arsenal will become a (small) urban district, and the Portes d'Ostende elements (at the motorway exit) have been installed along these lines.


**RÉALISÉE (1997-2002) ET AUTORISÉE (2003-2005), PAR COMMUNE — GROEI VAN DE GEREALISEERD (1997-2002) EN TOEGESTANE (2003-2005) — GROWTH OF OFFICE SPACE COMPLETED (1997-2002) AND AUTHORISED (2003-2005), BY MUNICIPALITY**

## 1997-2002

## AUTORISÉ — TOEGESTAAN — AUTHORISED 2003-2005

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
29.380	1.083	58.000	-299	6.129	806	4.151
465	3.064	185	13.711	4.464	15.027	-884
0	1.232	530	0	682	47	656
22.447	48	40.682	40.916	18.887	16.816	-3.233
1.222	-913	-955	1.514	4.719	4.238	16.079
3.868	13.149	68	200	702	77	88
340	0	318	250	17.003	2.636	1.010
810	275	0	-105	0	-48	0
-1.446	6.324	-3.941	71.166	6.983	18.828	-4.401
-772	203	10.623	360	-188	-113	-2.836
0	135	0	3.282	330	110	502
2.537	580	823	9.615	37.788	4.463	2.303
38.128	19.604	58.664	16.756	1.149	-7.797	335
-56	9.217	47.475	18.995	67.901	2.787	704
26.441	-2.135	6.356	11.222	52.854	2.935	-3.367
-2.580	1.679	793	1.442	1.097	85	-65
-25	0	940	272	-748	0	-115
0	-137	468	440	2.690	2.290	40.110
1.787	4.627	936	-60	80	0	578
<b>122.546</b>	<b>58.035</b>	<b>221.965</b>	<b>189.677</b>	<b>222.522</b>	<b>63.187</b>	<b>51.615</b>

## Réalisation sur permis 2001-2002

Le constat de réalisation (ou d'abandon) des projets autorisés en 2001-2002 (et dont les permis sont périmés trois ans après leur octroi, sauf si des travaux significatifs ont déjà été entamés) a été relevé sur le terrain début 2006.

Les proportions de réalisation ou en voie de l'être rejoignent celles de la période 1997-1998 qui concernait également (plus que la période 1999-2000) de très grands immeubles dont l'achèvement prend parfois plus de trois ans (voir n° 15 et 17).

## Realisatie op grond van de vergunningen 2001-2002

De waarneming van de realisatie (of opgave) van de projecten die werden vergund in 2001-2002 (en waarvan de vergunningen drie jaar na hun aflevering vervielen, tenzij reeds betekenisvolle werken werden aangevat) gebeurde begin 2006 op het terrein.

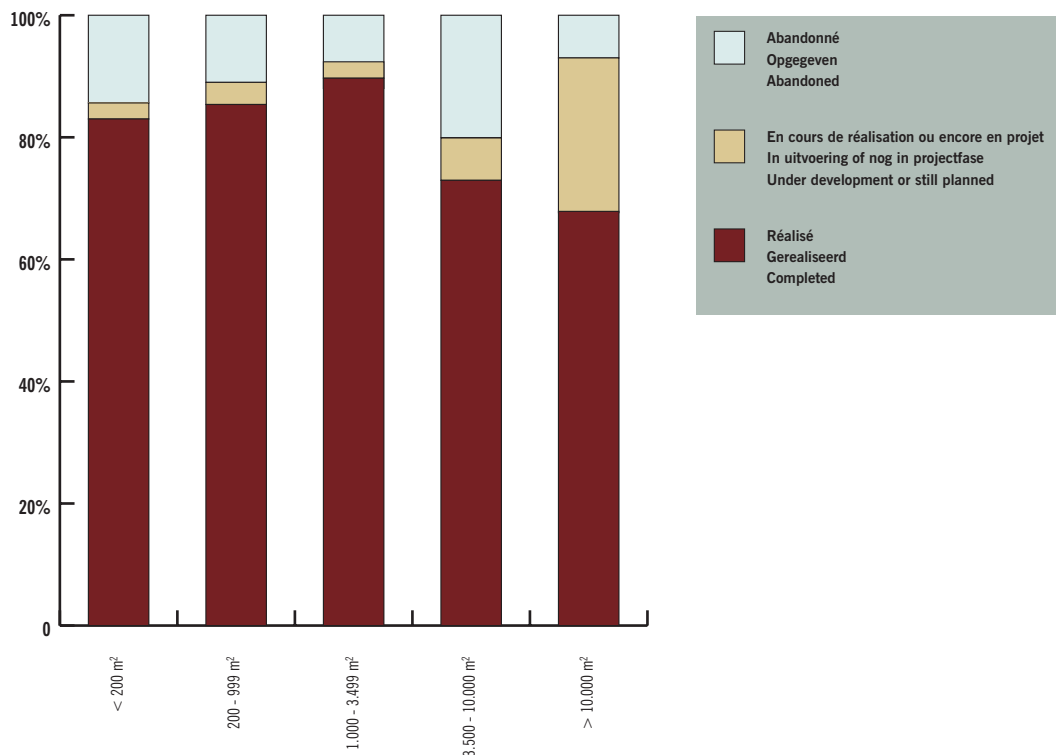
De verhoudingen tussen gerealiseerde of in uitvoering zijnde projecten is vergelijkbaar met die van de periode 1997-1998, waarin eveneens (meer dan in de periode 1999-2000) werd gestart met projecten voor zeer grote gebouwen, die soms meer dan drie jaar kunnen duren (zie nr. 15 en 17).

## Completion on permits awarded in 2001-2002

A review of which projects authorised during 2001-2002 - for which permits expired after three years unless significant works had already been begun - had been carried out (or abandoned) took place on the ground in early 2006. The proportions of those carried out - or in the process of being so - resembled those in the period 1997-1998 which also involved (more than during the period 1999-2000) very large buildings which in some cases took more than three years to complete (see nos 15 and 17).

fig. 19

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX RÉALISÉE SUR PERMIS 2001-2002, PAR TAILLE D'IMMEUBLES —  
 AANDEEL KANTOOROPPERVLAKTEN GEREALISEERD OP BASIS VAN VERGUNNINGEN 2001-2002, VOLGENS  
 GEBOUWGROORTE — PROPORTION OF OFFICE SPACE CONSTRUCTED ON PERMITS ISSUED IN 2001-2002, BY  
 BUILDING SIZE



Globalement, 71% des 897.907 m<sup>2</sup> autorisés en 2001-2002 ont été finalisés conformément à leurs permis et 20% sont en voie de l'être ou intégrés dans un projet encore valide. Seuls 9% sont frappés de péremption.

La proportion d'abandon est un peu plus importante (20%) dans la catégorie des grands immeubles (3.500 à 10.000 m<sup>2</sup>). Le regain d'intérêt pour résider en ville a entraîné quelques abandons des intentions initiales qui ont été remplacées par d'autres projets complètement différents, avec peu de bureaux et essentiellement du logement<sup>17</sup>. C'est le cas de l'ancienne École vétérinaire et d'un important immeuble administratif à la chaussée de Charleroi.

La réalisation est totale pour les 66.591 m<sup>2</sup> d'activités de production de biens immatériels. Elle s'élève à 95% des 32.450 m<sup>2</sup> pour la reconversion de bureaux qui devaient trouver une autre destination.

Globaal genomen werd 71% van de 897.907 m<sup>2</sup> die werd vergund in 2001-2002 voltooid overeenkomstig de vergunningen, terwijl 20% nog in uitvoering is of is geïntegreerd in een project dat nog geldig is. Slechts 9% is vervallen.

De verhouding opgegeven projecten ligt iets hoger (20%) in de categorie van de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>). De vernieuwde belangstelling voor het wonen in de stad heeft geleid tot de opgave van enkele projecten die werden vervangen door nieuwe, volkomen andere projecten met weinig kantoren en voornamelijk woningen<sup>17</sup>. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de vroegere Veeartsenijschool en een groot administratiegebouw aan de Charleroisesteenweg.

De 66.591 m<sup>2</sup> oppervlakte voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werd volledig gerealiseerd.

Van de 32.450 m<sup>2</sup> voor de reconversie van kantoren die een nieuwe bestemming moesten krijgen, is 95% gerealiseerd.

Overall, 71% of the 897 907 m<sup>2</sup> authorised in 2001-2002 have been completed in accordance with their permits and 20% are still awaiting completion or have been integrated in a still-valid project. Only 9% have been affected by expiry.

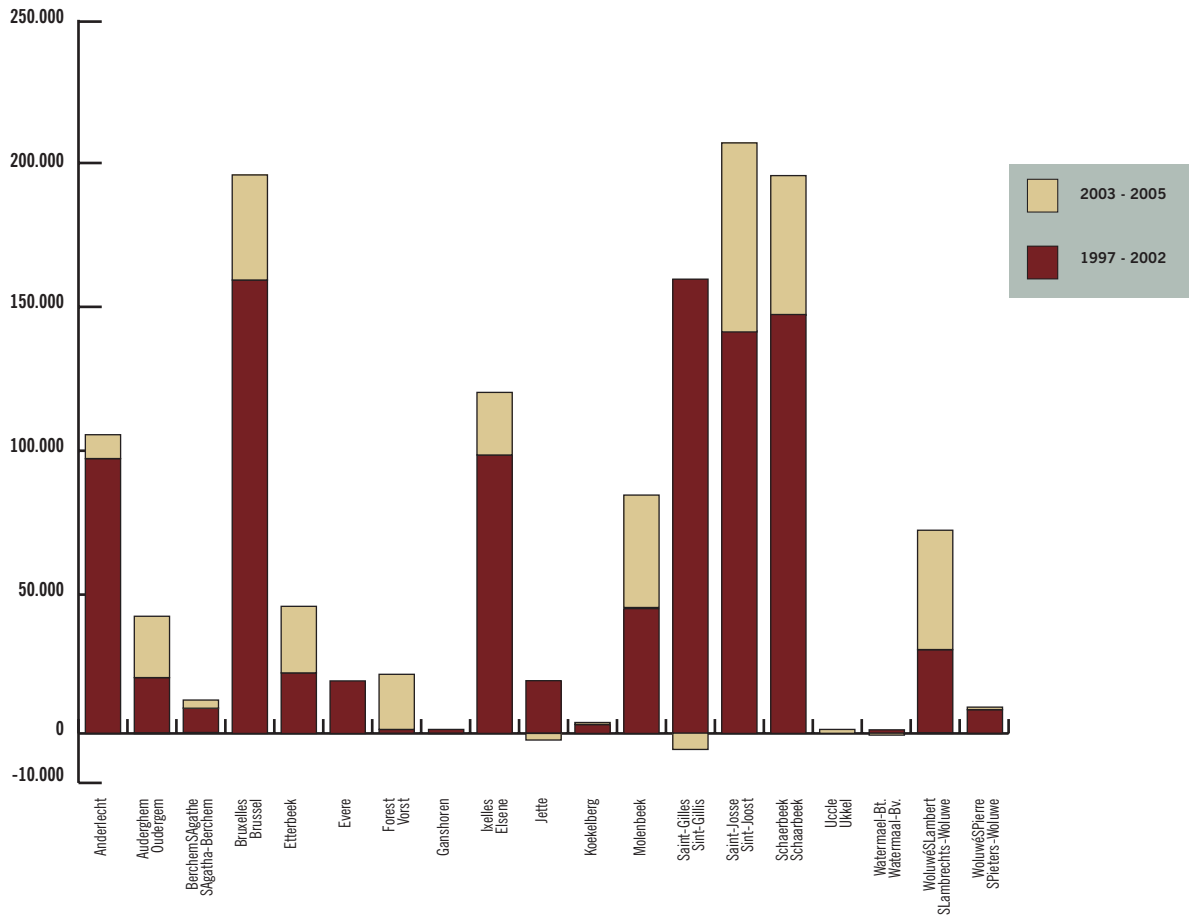
The proportion abandoned is a little higher (20%) in the large buildings category (3 500 to 10 000 m<sup>2</sup>). The return of interest in living in town has led to the abandonment of some initial plans that have been replaced by other, completely different projects, with few offices and essentially consisting of housing<sup>17</sup>. For example, this has happened at the former Veterinary College and in a major administrative building on the Chaussée de Charleroi.

All the 66 591 m<sup>2</sup> authorised for the production of intangible goods have been developed. Of the 32 450 m<sup>2</sup> authorised for the redevelopment of offices to an alternative use, the take-up is 95%.



fig. 20

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX RÉALISÉE (1997-2002) ET AUTORISÉE (2003-2005), PAR COMMUNE — GROEI VAN DE GEREALISEERD (1997-2002) EN TOEGESTANE (2003-2005) KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — GROWTH OF OFFICE SPACE COMPLETED (1997-2002) AND AUTHORISED (2003-2005), BY MUNICIPALITY



Le graphique concerne l'accroissement (ou la diminution) de superficie dans le parc existant et l'extension du parc. 1997-2002 : réalisé + en cours de réalisation. — Deze grafiek toont de toename (of afname) van de oppervlakte in het bestaande park en in de uitbreiding van het park. 1997-2002 : gerealiseerd + in uitvoering. — The graphic shows the growth (or reduction) of surface area in the existing stock and the extended stock. 1997-2002 : completed + under development. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Logiquement, la CaSBA (depuis son application à la mi-2001) enregistre les mêmes proportions. Pour la diminution des soldes<sup>18</sup>, 91% des -63.202 m<sup>2</sup> autorisés sont ou vont être réalisés. Quant à l'accroissement des soldes, 93% des +22.112 m<sup>2</sup> ont été finalisés.

Logischerwijze registreert de KaSTK (sinds de toepassing midden 2001) dezelfde verhouding. Inzake de vermindering van de saldi<sup>18</sup> werd of wordt 91% van de vergunde -63.202 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Wat de toename van de saldi betreft, werd 93% van de +22.112 m<sup>2</sup> voltooid.

Logically, the CaSBA (since its application in mid-2001) has recorded the same proportions. For the reduction in the remaining admissible space<sup>18</sup>, 91% of -63 202 m<sup>2</sup> authorised are or will be carried out. As for the increase in the remaining admissible space, 93% of +22 112 m<sup>2</sup> have been completed.

RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

METHODOLOGISCHE HERINNERINGEN

METHODOLOGICAL REMINDERS

— quartiers de bureaux  
kantoorwijken  
office districts

LÉGENDE

LEGENDE

LEGEND

1. Pentagone Ouest
2. Pentagone Est
3. Q. Nord et Tour & Taxis
4. Q. Lambertmont/Rogier
5. Q. Européen
6. Q. Louise
7. Q. du Midi
8. Q. Birmingham/Aumale
9. 1ère Couronne NO
10. Q. Léopold III
11. Q. Woluwe/Tervuren
12. Q. Madoux/Orban
13. Q. Plaine/Souverain
14. Q. Molière/Observatoire
15. 2ème Couronne SO
16. 2ème Couronne NO

1. Vijfhoek West
2. Vijfhoek Oost
3. Noordwijk enThurn & Taxis
4. Wijk Lambertmontlaan/  
Rogierlaan
5. Europawijk
6. Louizawijk
7. Zuidwijk
8. Wijk Birminghamstraat/  
Aumalestraat
9. 1ste stadskroon NW
10. Leopold III-wijk
11. Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan
12. Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
13. Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
14. Wijk Molièrelaan/Sterrewachtlaan
15. 2de stadskroon ZW
16. 2de stadskroon NW

1. West Pentagon
2. East Pentagon
3. Nord / Tour & Taxis District
4. Lambertmont/Rogier District
5. European District
6. Louise District
7. Midi District
8. Birmingham/Aumale District
9. Inner metropolitan ring NW
10. Leopold III District
11. Woluwe/Tervuren District
12. Madoux/Orban District
13. Plaine/Souverain District
14. Molière/Observatory District
15. Outer metropolitan ring SW
16. Outer metropolitan ring NW



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

- 1 soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant;
- 2 soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales;
- 3 soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

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

- 1 hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
- 2 hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;
- 3 hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.

The concept of offices was defined in the PRAS glossary. This definition refers to premises used:

- 1 for management or administration by a company or public service, self employed worker or trader;
- 2 or professional activities, excluding medical and paramedical services;
- 3 for companies providing intellectual services, excluding the production of material services and intangible goods.

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity



Le relevé reprend tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 76 m<sup>2</sup>. Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 76 et 200 m<sup>2</sup> ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement.

Le caractère accessoire de certains bureaux les assimile à l'activité principale auxquels ils se rapportent.

Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci.

Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire.

L'extension du parc de bureaux ne concerne que les nouvelles implantations, et pour des superficies de planchers supérieures à 500 m<sup>2</sup>. En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif.

Il y a également extension du parc lorsqu'il s'agit d'une augmentation significative et différente dans son occupation d'un site où existait une petite surface de bureaux.

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 16 quartiers de bureaux (voir carte), après concertation sur le découpage territorial avec les agents immobiliers spécialisés et la SDRB. Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique et a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.

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

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m<sup>2</sup> bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m<sup>2</sup> werden geïventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt.

Het bijbehorende karakter van sommige kantoren stelt deze gelijk met de hoofdactiviteit waartoe ze behoren.

De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten.

De vermelde cijfers slaan op de bruto-vloeroppervlakten. De ondergrondse kantooppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling.

De uitbreiding van het kantorenpark heeft enkel betrekking op nieuwe inplantingen en vloeroppervlakten van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen de overhand heeft op hun administratief karakter.

Er is ook sprake van uitbreiding van het kantorenpark wanneer het gaat om een zeer sterke en qua bezetting afwijkende toename van een site waar een kleine kantoorruimte was ondergebracht.

Na overleg met gespecialiseerde vastgoedmakelaars en de GOMB over de territoriale opdeling, werd het Brussels Gewest in 16 kantoorwijken ingedeeld (zie kaart).

Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen

or where the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m<sup>2</sup> and represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

The subsidiary nature of some office accommodation means that it has been absorbed into the principle activity to which it relates.

Only the amended surface areas resulting from a permit replacing an earlier and still-valid permit are included.

The figures used taken account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations.

The extension of the office stock only includes newly established offices with a floor area greater than 500 m<sup>2</sup>. Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

An extension of the office stock is also present where there is a very significant increase, with different occupation, on site where there was formerly a small office area.

The Brussels region has been demarcated into 16 office districts (see map) after consultations on this territorial distribution with specialised estate agents and the Brussels Regional Development Agency. This distinction reflects a planning typology, and applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods has been counted separately.



## NOTES

- 1 Les institutions européennes (la Commission, le Conseil de l'Union et le Parlement) se sont engagées pour plus de 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires, soit près du tiers de la prise en occupation (Région Bxl.-Cap. + périphérie) pour 2005 (alors que leur moyenne 1999-2005 dépasse légèrement les 10%) et ont profité de conditions locatives avantageuses (dans *Expertise*, n° 305, 10 février 2006, pp. 1 et 12 / CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market*, 23/2/2006, pp. 19 et 20).
- 2 *Expertise*, n° 292, 24 juin 2005, pp. 6 et 9.
- 3 L'Observatoire des bureaux classe les superficies autorisées bénéficiant de l'article 330 § 3 du CoBAT dans le parc existant puisqu'elles s'y trouvaient de fait avant 1992.
- 4 *Expertise*, n° 301, 9 décembre 2005, p. 4.
- 5 Par rapport au chiffre exceptionnel enregistré en 2004 dans le Pentagone, il faut rappeler l'impact de la tour des Finances dans ce résultat.
- 6 *L'Écho*, 22 juillet 2005, p. 15.
- 7 *Expertise*, n° 287, 8 avril 2005, p. 10.
- 8 D'autant que le site est pollué.
- 9 Rappelons que l'accroissement de superficies de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels autorisé dans un permis devient diminution du solde et vice-versa.
- 10 Anderlecht fait tout autant partie de la 1ère Couronne que de la 2ème, c'est en fonction des cas commentés qu'elle est qualifiée comme faisant partie de l'un ou l'autre de ces territoires.
- 11 Pour des raisons de similitude avec le découpage des secteurs statistiques opéré par l'INS, ce petit site a été intégré avec le quartier européen malgré qu'il soit situé au-delà du boulevard de 2ème ceinture (voir carte dans les rappels méthodologiques ci-avant).
- 12 *Le Soir*, 24 juin 2005, p. 19.

## NOTEN

- 1 De Europese instellingen (de Commissie, de Raad van de Unie en het Parlement) hebben zich verbonden tot de ingebruikname van meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bijkomende kantoren, hetzij bijna een derde van de bezetting (Brussels Hoofdst. Gewest + rand) voor 2005 (terwijl hun gemiddelde in 1999-2005 iets meer dan 10% bedroeg) en hebben geprofiteerd van de voordelige huurvoorwaarden (in *Expertise*, nr. 305, 10 februari 2006, pp. 1 et 12 / CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market*, 23/2/2006, pp. 19 et 20).
- 2 *Expertise*, nr. 292, 24 juni 2005, pp. 6 en 9.
- 3 Het Overzicht van het kantorenpark rangschikt de toegestane oppervlakten die vallen onder artikel 330 § 3 van het BWRO in het bestaande park, vermits ze er de facto al deel van uitmaakten vóór 1992.
- 4 *Expertise*, nr. 301, 9 december 2005, p. 4.
- 5 Als we de vergelijking maken met het uitzonderlijke cijfer dat in 2004 werd genoteerd in de Vijfhoek, moet worden herinnerd aan de impact van de Financietoren op dat resultaat.
- 6 *L'Écho*, 22 juli 2005, p. 15.
- 7 *Expertise*, nr. 287, 8 april 2005, p. 10.
- 8 Te meer omdat de grond er vervuld is.
- 9 Ter herinnering stippen we aan dat de toename van de in een vergunning toegestane oppervlakte voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen uitmondt in een vermindering van de saldi en vice-versa.
- 10 Anderlecht maakt zowel deel uit van de 1ste als van de 2de Stadskroon, en dus wordt de gemeente naargelang van de becommentarieerde gevallen beschouwd als een deel van één van die territoria.
- 11 Omwille van de gelijkvormigheid met de indeling van de statistische sectoren van het NIS, werd deze kleine site opgenomen in de Europese wijk, ook al is hij gelegen voorbij de ring die de grens met de tweede Stadskroon

## NOTES

- 1 The European institutions (the Commission, Council and the Parliament) have taken more than 200 000 m<sup>2</sup> of additional office space, or nearly one third of the occupation (Brussels-Capital Region and suburban areas) for 2005 (while their average for 1999-2005 was only slightly more than 10%) and have benefited from advantageous letting conditions (in *Expertise*, no 305, 10 February 2006, pp. 1 and 12 / CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market*, 23/2/2006, pp. 19 and 20).
- 2 *Expertise*, no 292, 24 June 2005, pp. 6 and 9.
- 3 The Office Property Review classifies the surface area admitted under Article 330 § 3 of the planning code CoBAT as part of the existing stock, since it existed de facto before 1992.
- 4 *Expertise*, no 301, 9 December 2005, p. 4.
- 5 By comparison with the exceptional figure recorded in 2004 in the Pentagon, the impact of the Tour des Finances on this result should be remembered.
- 6 *L'Écho*, 22 July 2005, p. 15.
- 7 *Expertise*, no 287, 8 April 2005, p. 10.
- 8 The more so, since the site is polluted
- 9 It should be remembered that the growth in the area of offices or activities for the production of intangible goods authorised in permit reduces the remaining admissible space and vice-versa.
- 10 Anderlecht lies athwart the inner and outer metropolitan rings. It is thus considered as forming a part of one or the other of these areas depending on the case in question.
- 11 For of reason of similitude with the boundaries of statistical sectors used by the INS, this small site has been incorporated into the European district, despite the fact that it is situated beyond the boulevard of the outer ring (see the map in the methodological notes above).
- 12 *Le Soir*, 24 June 2005, p. 19.



- 13 L'arrêté gouvernemental, adopté en 2004, sur les changements d'utilisation de bâtiments en zones d'industries urbaines, dispensait de permis cette reconversion ; des travaux ont nécessité malgré tout l'introduction d'une demande qui a ainsi pu être comptabilisée par l'AATL.
- 14 *Expertise*, n° 302, 23 décembre 2005, p. 3 / n° 303, 13 janvier 2006, p. 4.
- 15 *Ibid.*, n° 293, 15 juillet 2005, pp. 3, 7 et 8 / n° 295, 9 septembre 2005, p. 3 / n° 297, 14 octobre 2005, p. 6.
- 16 CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market* (o.c.), p. 30.
- 17 Rappelons que les projets successifs sur un même site lorsqu'ils sont complètement différents (en terme de destinations) sont comptabilisés sans tenir compte de leurs précédents. Des projets successifs similaires sont considérés comme projets modificatifs dans l'Observatoire et seuls l'accroissement ou la diminution des superficies est enregistrée.
- 18 Voir la remarque en note 9.
- 13 This redevelopment was exempted from the need for authorisation under the government decree adopted in 2004 on changes of use of buildings in urban industrial zones. The works nevertheless required the submission of an application which could thus be taken into account by the AATL.
- 14 *Expertise*, no 302, 23 December 2005, p. 3 / no 303, 13 January 2006, p. 4.
- 15 *Ibid.*, no 293, 15 July 2005, pp. 3, 7 and 8 / no 295, 9 September 2005, p. 3 / no 297, 14 October 2005, p. 6.
- 16 CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market* (o.c.), p. 30.
- 17 It should be remembered that when successive projects on a single site are completely different (in terms of use) they are recorded without taking any account of the preceding projects. Successive similar projects are regarded as amended projects in the Review and only an increase or diminution of surface area is recorded.
- 18 See note 9.
- 13 Krachtens het in 2004 goedgekeurde regeringsbesluit betreffende de gebruikswijzigingen van gebouwen in gebieden voor stedelijke industrie werd deze reconversie vrijgesteld van vergunning ; voor de uitvoering van bepaalde werken moest vooralsnog een aanvraag worden ingediend, die aldus door het BROH kon worden meegeerekend.
- 14 *Expertise*, nr. 302, 23 december 2005, p. 3 / nr. 303, 13 januari 2006, p. 4.
- 15 *Ibid.*, nr. 293, 15 juli 2005, pp. 3, 7 en 8 / nr. 295, 9 september 2005, p. 3 / nr. 297, 14 oktober 2005, p. 6.
- 16 CATELLA CODEMER, *The Brussels Office Market* (o.c.), p. 30.
- 17 Ter herinnering geven we mee dat achtereenvolgende projecten op eenzelfde site, wanneer die totaal verschillend zijn (qua bestemmingen) worden verrekend zonder de voorgaande projecten in aanmerking te nemen. Vergelijkbare opeenvolgende projecten worden in het Overzicht dan weer beschouwd als zijnde wijzigingsprojecten, en in dat geval wordt enkel rekening gehouden met de verminderde of vermeerdeerde oppervlakten.
- 18 Zie opmerking onder voetnoot 9.
- vormt (zie kaart in de voorgaande toelichting van de methodologie).
- 12 Le Soir, 24 juni 2005, p. 19.

### Recherches et réalisation

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

### Information

Michel DE BEULE  
**Téléphone** 02.204.23.40  
**Fax** 02.204.15.24  
mdebeule@mrbc.irisnet.be

### Informations pratiques

Lutgarde MASSIEN  
**Téléphone** 02.204.23.18  
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

### Éditeur responsable

Jacques VAN GRIMBERGEN  
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

### Mise en page

Megalunatriumviraat

### Impression

Arte-Print

### Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening  
en Huisvesting  
Directie Planning  
Michel DE BEULE

### Informatie

Ann GEETS  
**Telefoon** 02.204.23.57  
**Fax** 02.204.15.24  
ageets@mbhg.irisnet.be

### Praktische informatie

Lutgarde MASSIEN  
**Telefoon** 02.204.23.18  
lmassien@mbhg.irisnet.be

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

### Verantwoordelijke uitgever

Jacques VAN GRIMBERGEN  
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

### Vormgeving

Megalunatriumviraat

### Druk

Arte-Print

### Researches and realisation

Department of Land Use  
Planning and Housing  
Planning Service  
Michel DE BEULE

### Information

Ann GEETS  
**Phone** 32.2.204.23.57  
**Fax** 32.2.204.15.24  
ageets@mbhg.irisnet.be

### General informations

Lutgarde MASSIEN  
**Phone** 32.2.204.23.18  
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

### Responsible editor

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

### Lay-out

Megalunatriumviraat

### Print

Arte-Print