



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

34 / 2014

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory



PERMIS 2013 - MISE EN ŒUVRE 2009-2010
VERGUNNINGEN 2013 - UITVOERING 2009-2010
PERMITS 2013 - EXECUTION 2009-2010

Sommaire Inhoud Summary

TABLE DES MATIÈRES

INHOUDSTAFEL

TABLE OF CONTENTS

| | |
|--|----|
| Sommaire Inhoud Summary | 2 |
| Statistiques Statistieken Statistics | 4 |
| Profil de l'année | 4 |
| Profiel van het jaar | 5 |
| Profile of the year | 6 |
| Conversion des bureaux | 8 |
| Conversie van kantoren | 8 |
| Redevelopment of offices | 8 |
| Type de travaux, taille d'immeuble et localisation | 16 |
| Type werken, grootte van de gebouwen en locatie | 16 |
| Type of works, building size and location | 16 |
| Âge des bureaux rénovés | 20 |
| Ouderdom van de gerenoveerde kantoren | 22 |
| Age of renovated offices | 22 |
| Charges d'urbanisme | 20 |
| Stedenbouwkundige lasten | 22 |
| Planning charges | 22 |
| Prescriptions réglementaires | 20 |
| Verordenende voorschriften | 22 |
| Regulatory provisions | 22 |
| Soldes de bureaux admissibles | 24 |
| Saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten | 25 |
| Remaining admissible office space | 26 |
| Évolution de la CaSBA | 24 |
| De evolutie van de KaSTK | 26 |
| Changes in the CaSBA | 26 |
| Régularisations | 24 |
| Regularisaties | 26 |
| Regularisations | 26 |
| Biens immatériels | 25 |
| Immateriële goederen | 26 |
| Intangible goods | 26 |
| Pipeline Pipeline Pipeline | 28 |
| Mise en œuvre des permis 2009 et 2010 | |
| Uitvoering van de vergunningen 2009 en 2010 | |
| Execution of 2009 and 2010 permits | 27 |
| Conclusion Conclusie Conclusion | 30 |
| Notes Voetnoten Notes | 31 |
| Méthodologie Methodologie Methodology | 32 |

Septembre / September 2014

Comme chaque année, ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2013¹. Il aborde le sujet sous des angles aussi divers que l'ampleur des travaux (quantification en m², augmentation ou diminution des surfaces), leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages, avec une attention particulière consacrée aux aspects qualitatifs de la conversion en logements.

Certains de ces chiffres sont aussi examinés sous l'angle de l'âge des immeubles concernés tandis que d'autres le sont en regard de ceux des années précédentes, avec le recul que lui donnent 17 années d'analyse sous cette forme.

Cette année est aussi l'occasion de faire le point sur la réalisation effective ou non des permis délivrés en 2009 et 2010.

Enfin, un dernier point d'attention porte sur la situation réglementaire des permis par rapport au Plan Régional d'Affectation du Sol - PRAS (inscription dans la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles - CaSBA, zones du PRAS concernées, etc.).

Les grandes tendances de 2013 résident dans :

- la poursuite des rénovations, dans des proportions proches de la moyenne (sur 17 années),
- la quasi absence de nouvelles implantations,
- l'importance des conversions de bureaux, essentiellement en logements.

De façon plus générale, les chiffres traduisent l'influence de la crise économique et financière qui se prolonge. Outre une diminution substantielle des nouvelles constructions, la crise se marque désormais aussi par la multiplication de permis différents portant sur un même immeuble, suite à l'absence de mise en œuvre du permis initial. Ces permis périmés sont alors remplacés par de nouveaux permis, qui souvent, visent un changement d'affectation ou une démolition au profit du logement. Ces changements ne sont pas sans conséquences sur l'enregistrement des permis dans la banque de données de l'Observatoire des bureaux, sur le pourcentage de réalisation des permis et de ce fait, sur le pipeline dont le flux se réduit.

Zoals elk jaar maakt dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2013¹. Het thema wordt benaderd vanuit diverse ooghoeken, zoals de grootte van de werken (kwantificering in m², toename of vermindering van de oppervlakten), hun aard (renovatie, bouw), hun locatie enz. Er wordt ook aandacht geschonken aan de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen, met bijzondere aandacht voor



Bd de la Woluwe 34. Conversion en 69 logements avec maintien de bureaux au rez-de-chaussée. Terrasses et balcons sont ajoutés. Arch. Assar.
 Woluwelaan 34. Conversie in 69 woningen met behoud van kantoren op de benedenverdieping. Met toevoeging van balkons en terrassen. Arch. Assar.
 Bd de la Woluwe 34. Redevelopment as 69 housing units with a continued presence of offices on the ground floor. Patios and balconies are added. Arch. Assar.

de kwalitatieve aspecten van de conversie in woningen.

Sommige cijfers worden ook onderzocht in het licht van de ouderdom van de gebouwen, terwijl andere gegevens getoetst worden aan die van de voorgaande jaren, waarbij men uitgaat van 17 jaar analyse in deze vorm.

We maken dit jaar eveneens de balans op aangaande de daadwerkelijke uitvoering of opgave van de vergunningen die werden afgeleverd in 2009 en 2010.

Tot slot kijken we ook naar de verordenende toestand van de vergunningen ten opzichte van het Gewestelijk Bestemmingsplan - GBP (inschrijving op de Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten - KaSTK, de betreffende gebieden van het GBP enz.).

De grote trends van 2013 zijn:

- de verderzetting van de renovaties, in verhoudingen die rond de gemiddelden schommelen (gezien over 17 jaar),
- nagenoeg geen nieuwe inplantingen,
- de belangrijke omvang van de conversies van kantoorruimten, voornamelijk in woningen.

Meer algemeen weerspiegelen de cijfers de invloed van de aanhoudende economische en financiële crisis. Naast een aanzienlijke afname van de nieuwbouwprojecten komt de crisis

nu ook tot uiting in het feit dat er steeds vaker meerdere vergunningen worden aangevraagd met betrekking tot eenzelfde gebouw, doordat de aanvankelijke vergunning niet wordt gerealiseerd. Die vervallen vergunningen worden dan vervangen door nieuwe vergunningen, die dikwijls een bestemmingswijziging of afbraak ten voordele van huisvesting beogen. Die wijzigingen hebben uiteraard gevolgen voor de registratie van de vergunningen in de databank van het Overzicht van het kantorenpark, op het percentage verwezenlijkte vergunningen en bijgevolg ook op de pipeline, die kleiner wordt.

As in previous years, this edition of the Office Property Review represents a summary of all the office permits granted in 2013¹. It addresses the subject from angles as diverse as the scale of the works (measurement in m², increases and reductions in surface areas), their nature (renovation, construction), their location, etc. It also considers the redevelopment of offices for other uses, with special attention to the quality aspects of housing conversions.

Some of these data are also examined in terms of the age of the buildings concerned while others are considered in the light of those for previous years, with the perspective derived from 17 years of analysis in this form.

This year is also the time to consider whether the permits granted in 2009 and 2010 have actually been executed.

Lastly, a final point of attention relates to the regulatory position of these permits in the Regional Land Use Plan - PRAS (recorded in the map of remaining admissible office space, CaSBA; PRAS zones concerned, etc.)

The major trends of 2013 lie in:

- continued renovation, in proportions close to the 17-year average,
- the near absence of new developments,
- the prominence of the redevelopment of offices, mainly for use as housing.

More generally, the data reflect the influence of the persisting economic and financial crisis. Apart from a substantial diminution in new construction, the crisis is now also being felt in the multiplication of different permits relating to the same building, as a result of a failure to implement the initial permit. These expired permits are being replaced by new permits often aimed at a change of use or demolition in favour of housing. These changes are not without an impact on the registration of permits in the Office Property Review's data base, on the percentage of permits executed and, as result, on a contracting flow through the pipeline.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

PROFIL DE L'ANNÉE

La superficie totale de bureaux autorisée en 2013 est de 114.825 m². Ce total résulte de la prise en compte de quatre paramètres dont l'évolution propre est plus ou moins contrastée d'une année à l'autre.

Sous l'angle des nouvelles implantations de plus de 500 m² (2.575 m²), l'année 2013 fait à peine mieux que 2011, année qui correspondait à un niveau plancher. La rénovation du parc de bureaux existants (232.209 m²) est, quant à elle, bien dans la moyenne de ces 17 années d'observation (244.902 m²). L'accroissement des surfaces dans les immeubles existants totalise 22.814 m². La diminution du parc de bureaux existants se poursuit de façon significative (-142.773 m²), très majoritairement à travers une conversion vers d'autres affectations.

L'un dans l'autre, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 117.384 m², ce qui porte à 227.362 m² la diminution nette de cette surface sur les cinq dernières années (sur un parc de bureaux totalisant 13 millions de m²).

Les 114.825 m² autorisés s'inscrivent dans un marché immobilier dont le taux de vacance fin 2013, en baisse régulière depuis 2009, était de 8,0 % pour la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion de la périphérie².

La **figure 1** replace les chiffres cités plus haut dans une perspective temporelle.

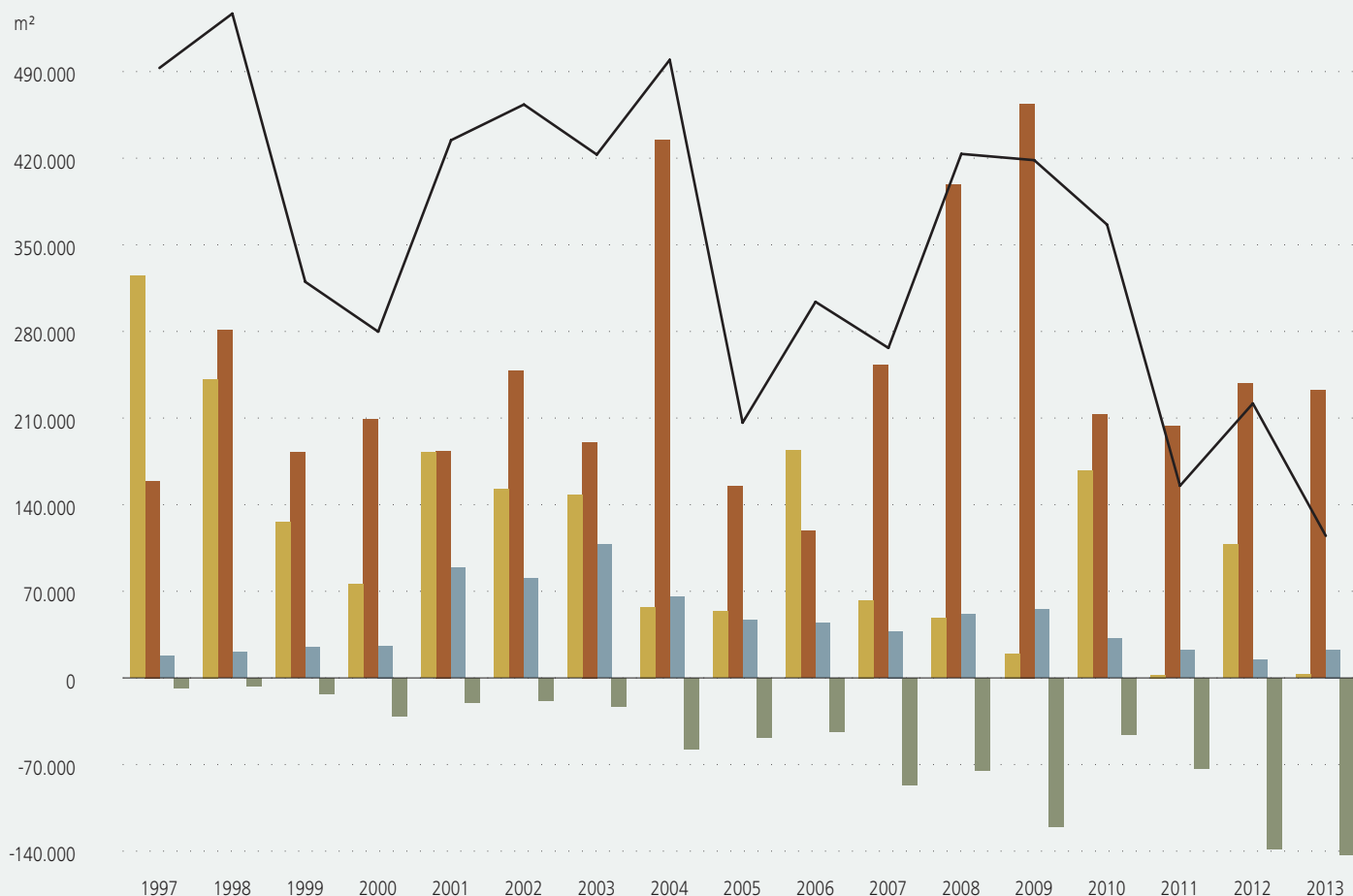
L'unique nouvelle implantation de bureaux autorisée en 2013 concerne l'ancien dépôt de tabac Gosset / Saint-Michel rue Picard (Molen-

beek-Saint-Jean). Il s'agit d'une opération mixte incluant 2.575 m² de bureaux et près de 80 logements, située en zone de forte mixité au PRAS.

L'accroissement du parc de bureaux dans les localisations existantes (22.814 m²) est pour moitié dû à la démolition / reconstruction d'un immeuble situé à l'angle des rues Belliard et de Trèves (quartier Européen). On retiendra également la démolition / reconstruction en cours place de Louvain (+2.375 m²) ainsi que l'extension substantielle d'un immeuble rue des Deux-Eglises (+1.257 m²). Les régularisations sur base de l'article 330, §3, du Cobat (qui concerne les changements d'affectation sans permis avant 1992) ont une légère influence sur cet accroissement (1.256 m², cf. plus loin).

FIG. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2013

Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2013



La diminution du parc dans les localisations existantes est autrement significative, totalisant 142.773 m², dont 96 % sont dus à des conversions, le solde correspondant à des diminutions dans des immeubles existants ou à la suppression, via permis modificatif, des surfaces de bureaux dans des projets mixtes pas encore exécutés.

La **figure 2**, répartissant les surfaces totales autorisées par commune, montre, comme d'habitude, la large prédominance de la Ville de Bruxelles, qui enregistre 67 % des surfaces, non seulement en termes de rénovation ou d'accroissement dans les immeubles existants mais aussi en matière de conversion. Evere se démarque également, essentiellement à travers deux opérations de conversion d'une certaine taille (rue de Genève et rue Colonel Bourg).

PROFIEL VAN HET JAAR

De totale oppervlakte van de in 2013 vergunde kantoren bedraagt 114.825 m². Dat totaal berust op vier parameters, waarvan de specifieke evolutie van jaar tot jaar uiteenlopende contrasten vertoont.

Als we kijken naar de nieuwe inplantingen van meer dan 500 m² (2.575 m²), scoort het jaar 2013 amper beter dan 2011, een jaar waarin een absoluut dalniveau werd geregistreerd. De renovatie van het bestaande kantorenpark (232.209 m²) ligt daarentegen rond het gemiddelde van de voorbije 17 jaar (244.902 m²). De toename van de oppervlakten in de bestaande gebouwen is goed voor een totaal van 22.814 m². Het bestaande kantorenpark blijft fors afnemen (-142.773 m²),

wat grotendeels toe te schrijven is aan conversies in andere bestemmingen.

Alles bij mekaar genomen stellen we een vermindering van de totale oppervlakte van het kantorenpark vast ten belope van 117.384 m², waarmee de netto daling van die oppervlakte over de voorbije 5 jaar komt op 227.362 m² (op een kantorenpark van 13 miljoen m²).

De toegestane 114.825 m² komen erbij op een kantoormarkt waar de leegstand, die sinds 2009 gestaag een dalende lijn vertoont, eind 2013 maar liefst 8,0 % bedroeg voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de rand buiten beschouwing gelaten².

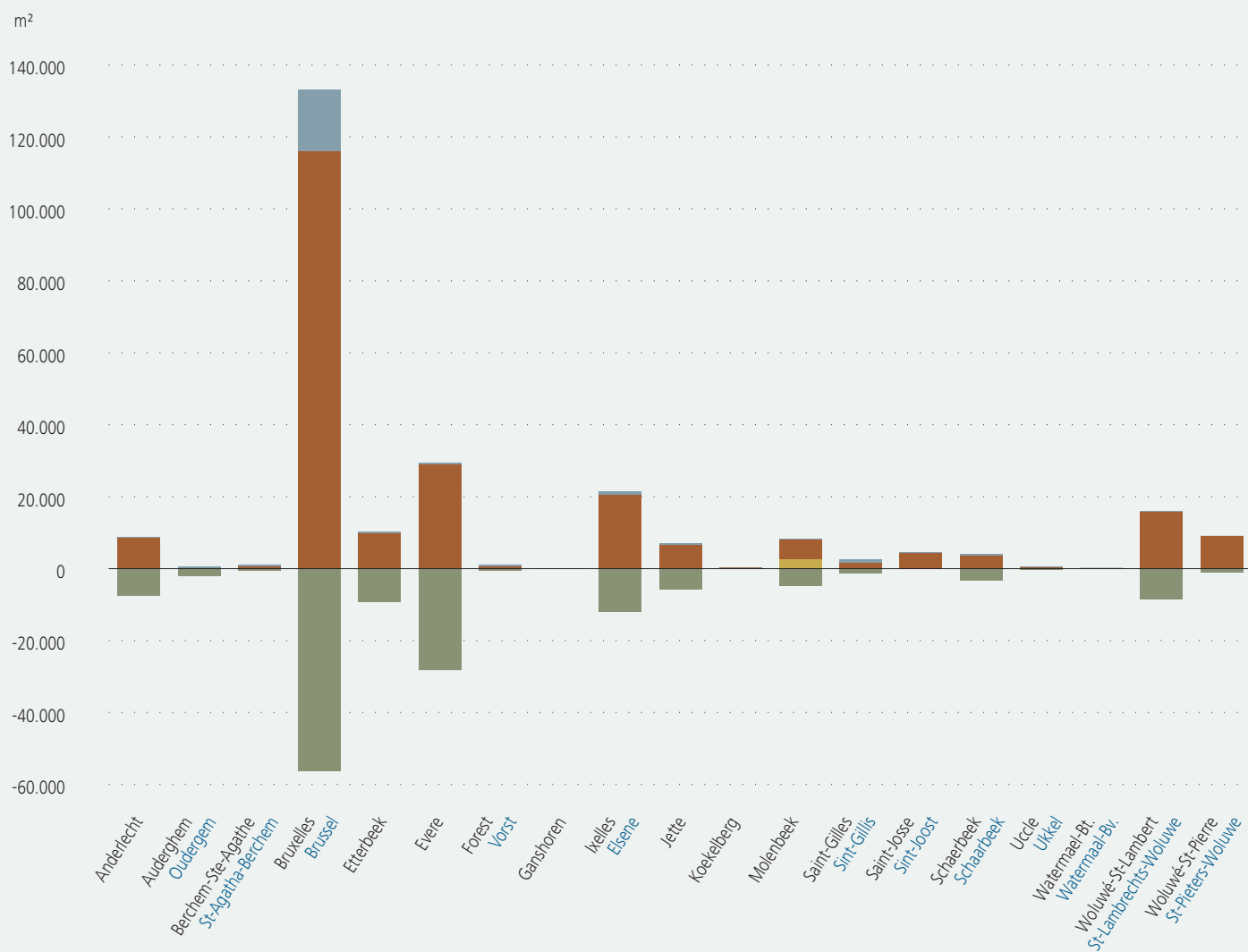
Figuur 1 schetst de hoger vermelde cijfers in een tijdsperspectief.

Type of office area authorised from 1997 to 2013

| | A | B | C | D | A+B+C+D | A+C-D |
|---|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Augmentation nette du parc de bureaux Netto toename van het kantorenpark Net increase in the office stock | | | | | | |
| Nouvelles implantations > 500 m² Nieuwe vestigingen > 500 m² New developments > 500 m ² | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Rénovation du parc de bureaux existants Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Growth of the office stock in existing buildings | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | |
| Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Diminution of the office stock in existing buildings | | | | | | |
| Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types | | | | | | |
| | Σ | Σ | Σ | Σ | Σ | Σ |
| | 1.957.322 | 4.163.339 | 759.033 | -952.828 | 5.926.866 | 1.763.527 |
| | 115.137 | 244.902 | 44.649 | -56.049 | 348.639 | 103.737 |

FIG. 2 Type de superficie de bureaux autorisée en 2013, par commune

Type kantooroppervlakte toegestaan in 2013, per gemeente



De enige in 2013 vergunde kantoorinplanting is die van de vroegere tabaksfabriek Gosset/Saint-Michel in de Picardstraat (Sint-Jans-Molenbeek). Het gaat om een gemengd project met 2.575 m² kantoren en bijna 80 woningen, gesitueerd in een sterk gemengd gebied van het GBP.

De uitbreiding van het kantorenpark in de bestaande lokalities (22.814 m²) is voor de helft toe te schrijven aan de afbraak/wederopbouw van een gebouw op de hoek van de Belliardstraat en de Trierstraat (Europese wijk). We noteren ook het lopende afbraak/wederopbouwproject op het Leuvenseplein (+ 2.375 m²) en de forse uitbreiding van een gebouw in de Tweerkenstraat (+ 1.257 m²). De regularisaties op basis van art. 330, §3, van het BWRO (betreffende bestemmingswijzigingen zonder vergunning vóór 1992) hebben slechts een geringe invloed op die toename (1.256 m², zie verder).

De vermindering van het park in de bestaande lokalities is dan weer opmerkelijk: 142.773 m², waarvan 96 % voortspuit uit conversies. Het overige gedeelte is het gevolg van verminderingen in bestaande gebouwen of de verdwijning, via wijzigingsvergunning, van de kantooroppervlakten in gemengde projecten die nog niet werden uitgevoerd.

Figuur 2, die de verdeling van de totale vergunde oppervlakte per gemeente weergeeft, toont zoals gewoonlijk het ruime overzicht van Brussel-Stad, dat maar liefst 67 % van alle toegestane oppervlakten voor zijn rekening neemt, niet alleen inzake renovatie of uitbreiding in bestaande gebouwen, maar ook op het vlak van conversies. Evere springt er ook uit, in hoofdzaak met twee tamelijk grote conversieprojecten (Genèvestraat en Kolonel Bourgstraat).

PROFILE OF THE YEAR

The total surface area of offices authorised in 2013 was 114,825 m². This total results from taking into account four parameters the development of which is somewhat variable from one year to the next.

In terms of new developments of over 500 m² (2,575 m²), 2013 was a little better than 2011, a year which represented a low point. The renovation of the existing office stock (232,209 m²) is close to the average recorded over the past 17 years (244,902 m²). The increase of surfaces in existing buildings totals 22,814 m². The existing office stock continues to diminish significantly (- 142.773 m²), very largely through redevelopment for other uses.

The combined effect is a reduction in the total office stock of 117,384 m², bringing the net reduction in this surface area over the last five

Type of office area authorised in 2013, by municipality

| ■ Nouvelles implantations > 500 m ² Nieuwe vestigingen > 500 m ² New developments > 500 m ² | Anderlecht | - | 8.618 | 185 | -7.535 |
|--|---|--------------|----------------|---------------|-----------------|
| | Auderghem Oudergem | - | - | 609 | -2.143 |
| ■ Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area | Berchem-St-Agathe St-Agatha-Berchem | - | 678* | 292 | -678* |
| | Bruxelles Brussel | - | 116.139 | 16.990 | -56.468 |
| ■ Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Growth of the office stock in existing buildings | Etterbeek | - | 9.735 | 450 | -9.370 |
| | Evere | - | 29.057 | 311 | -28.257 |
| ■ Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Diminution of the office stock in existing buildings | Forest Vorst | - | 555 | 479 | -601 |
| | Ganshoren | - | - | - | - |
| | Ixelles Elsene | - | 20.607 | 810 | -12.098 |
| | Jette | - | 6.557 | 440 | -5.874 |
| | Koekelberg | - | 110 | 104 | - |
| | Molenbeek | 2.575 | 5.491 | 191 | -4.767 |
| | Saint-Gilles Sint-Gillis | - | 1.638 | 893 | -1.287 |
| | Saint-Josse Sint-Joost | - | 4.299 | 146 | - |
| | Schaerbeek Schaerbeek | - | 3.342* | 674 | -3.342* |
| | Uccle Ukkel | - | 433 | 90 | -497 |
| | Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde | - | - | 85 | - |
| | Woluwé-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe | - | 15.858 | 65 | -8.628 |
| | Woluwé-St-Pierre St-Pieters-Woluwe | - | 9.092 | - | -1.228 |
| | Σ 114.825 | 2.575 | 232.209 | 22.814 | -142.773 |

* Le faible nombre de permis dans ces communes et leur caractère univoque (conversion uniquement) font apparaître ces chiffres tant dans la rénovation du parc de bureaux existant que dans sa diminution.
Het geringe aantal vergunningen in deze gemeenten en hun eenzijdige karakter (uitsluitend conversie) verklaren dezelfde waarden voor zowel de renovatie van het bestaande kantorenpark als voor de afname.
In those municipalities, the small number of permits and their unique target (redevelopment only) show identical figures for both renovation and diminution of the existing office stock.

years to almost 227,362 m² (on an office stock totalling 13 million m²).

The 114,825 m² authorised should be seen in the context of an office property market with a vacancy rate, which has been declining steadily since 2009, of 8 % at the end of 2013 in the Brussels-Capital region, excluding the periphery².

Figure 1 puts these figures into a long-term perspective.

The only new office development authorised in 2013 relates to the former Gosset/Saint-Michel tobacco factory on Rue Picard (Molenbeek-Saint-Jean). This is a mixed development including 2,575 m² of offices and almost 80 housing units situated in a very mixed use PRAS zone.

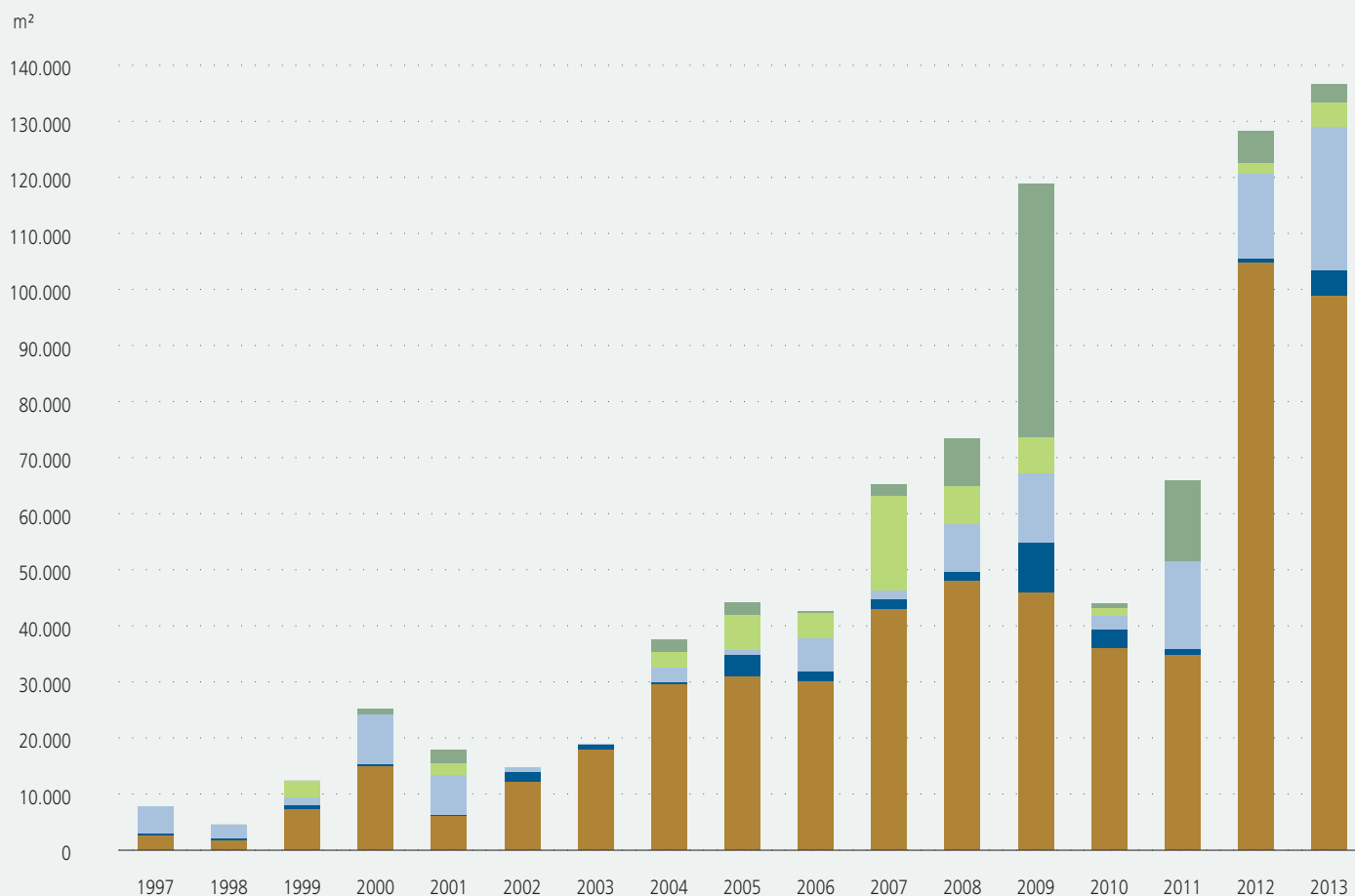
Half of the increased office stock in existing locations (22,814 m²) is due to the demolition and reconstruction of a building situated at the corner of Rue Belliard and Rue de Trèves (European district). A further demolition/reconstruction project is in progress in Place de Louvain (+ 2,375 m²) and the substantial extension of a building on Rue des Deux-Eglises is also under way (+ 1,257 m²). Regularisations under Article 330, §3, of the CoBat (which relate to changes in use without permits before 1992) have had a slight influence on this growth (1,256 m², see below).

The reduction of the stock in existing locations is also significant, totalling 142,773 m², of which 96 % is due to redevelopment, the balance corresponding to reductions in existing buildings or to the removal via modified permits of planned office surfaces in unimplemented mixed projects.

Figure 2, listing the total authorised surfaces by municipality, shows the usual substantial predominance of Brussels-Town, which recorded more than 67 % of the surfaces, not just in terms of renovation or increase in existing buildings, but also in terms of redevelopment. Evere also stands out, mainly for two fairly substantial redevelopment projects (Rue de Genève and Rue Colonel Bourg).

FIG. 3 Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2013, par type de destination

Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2013, per bestemmingstype



CONVERSION DES BUREAUX

Les conversions prennent en 2013 une ampleur inégalée à ce jour (**figure 3**). Ce sont ainsi 136.674 m² de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2013, dont 72 % à usage de logement (y compris deux maisons de repos totalisant près de 270 chambres et un projet mixte incluant une trentaine de chambres pour étudiants) et 19 % à usage d'équipement (deux écoles, l'extension de la Chambre des Représentants, un lieu de culte, une école supérieure).

Deux conversions à usage d'ambassade / représentation diplomatique (qualifiée d'équipement public)³, ont été enregistrées en 2013, pour une surface de 4.331 m².

Leur localisation est en outre illustrée par la **carte**.

CONVERSIE VAN KANTOREN

De conversies bereiken in 2013 een ongekend hoogtepunt (**figuur 3**). Zo werd in 2013 de conversie toegestaan van 136.674 m² kantoren, waarvan 72 % voor huisvesting (met inbegrip van twee rusthuizen die samen goed zijn voor bijna 270 kamers en een gemengd project met een dertigtal studentenkamers) en 19 % voorzieningen (twee scholen, de uitbreiding van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, een cultusvoorziening, een hogeschool).

Tevens werden in 2013 twee conversies voor ambassades / diplomatieke vertegenwoordiging (gekwalificeerd als openbare voorziening) geregistreerd³ voor een oppervlakte van 4.331 m².

Hun locatie is eveneens terug te vinden op de **kaart**.

REDEVELOPMENT OF OFFICES

Redevelopment in 2013 reached hitherto unequalled levels (**figure 3**). Thus the redevelopment of 136,674 m² of offices was authorised in 2013, 72 % of which was approved for residential purposes (including two rest homes totalling almost 270 rooms and a mixed project including around thirty student rooms), and 19 % as public facilities (two schools, the extension of the House of Representatives, a place of worship and a high school).

Two redevelopments for use as an embassy / diplomatic representation (classified as a public facility)³ were recorded in 2013, amounting to a surface of 4,331 m².

Their location is also illustrated by the **map**.

Office area for redevelopment authorised
from 1997 to 2013, by destination type

| | | | | | | Σ | |
|--|------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|
| Autre Andere Other | 1997 | 2.505 | 455 | 4.715 | - | - | 7.675 |
| | 1998 | 1.625 | 375 | 2.553 | - | - | 4.553 |
| Ambassade Ambassade Embassy | 1999 | 7.244 | 615 | 1.421 | 3.105 | - | 12.385 |
| | 2000 | 14.897 | 446 | 8.869 | - | 888 | 25.100 |
| Équipement Voorziening Equipment | 2001 | 6.040 | 138 | 7.117 | 2.190 | 2.287 | 17.772 |
| | 2002 | 12.063 | 1.828 | 787 | - | - | 14.678 |
| Commerce Handel Commercial premises | 2003 | 17.798 | 942 | 100 | - | - | 18.840 |
| | 2004 | 29.498 | 411 | 2.580 | 2.860 | 2.194 | 37.543 |
| Logement Huisvesting Housing | 2005 | 30.904 | 3.851 | 947 | 6.242 | 2.103 | 44.047 |
| | 2006 | 30.117 | 1.589 | 6.074 | 4.439 | 328 | 42.547 |
| | 2007 | 42.864 | 1.855 | 1.416 | 16.997 | 2.092 | 65.224 |
| | 2008 | 48.007 | 1.605 | 8.426 | 6.834 | 8.528 | 73.400 |
| | 2009 | 45.944 | 8.735 | 12.515 | 6.378 | 45.344 | 118.916 |
| | 2010 | 35.904 | 3.405 | 2.369 | 1.463 | 845 | 43.986 |
| | 2011 | 34.792 | 1.035 | 15.608 | - | 14.528 | 65.963 |
| | 2012 | 104.731 | 706 | 15.256 | 1.886 | 5.641 | 128.220 |
| | 2013 | 98.802 | 4.525 | 25.685 | 4.331 | 3.331 | 136.674 |
| | Σ | 563.735 | 32.516 | 116.438 | 56.725 | 88.109 | 857.523 |

Rue Royale 139. Cet immeuble de bureau abrite désormais le SAMU social et des services du CPAS de la Ville de Bruxelles

Koningstraat 139. Dit kantoorgebouw biedt nu onderdak aan de dienst "SAMU Social" en de diensten van het OCMW van Brussel-Stad.

Rue Royale 139. This office building now houses the SAMU social and the Brussels-Town CPAS services.



Superficie de bureaux $\geq 500 \text{ m}^2$ à convertir, autorisée de 1997 à 2013, toutes affectations confondues (hors ambassades).
 Te converteren kantooroppervlakte $\geq 500 \text{ m}^2$, toegestaan van 1997 tot en met 2013, alle bestemmingen inbegrepen (met uitzondering van de ambassades).
 Office area $\geq 500 \text{ m}^2$ for redevelopment, authorised from 1997 to 2013, all destinations included (excluding embassies).



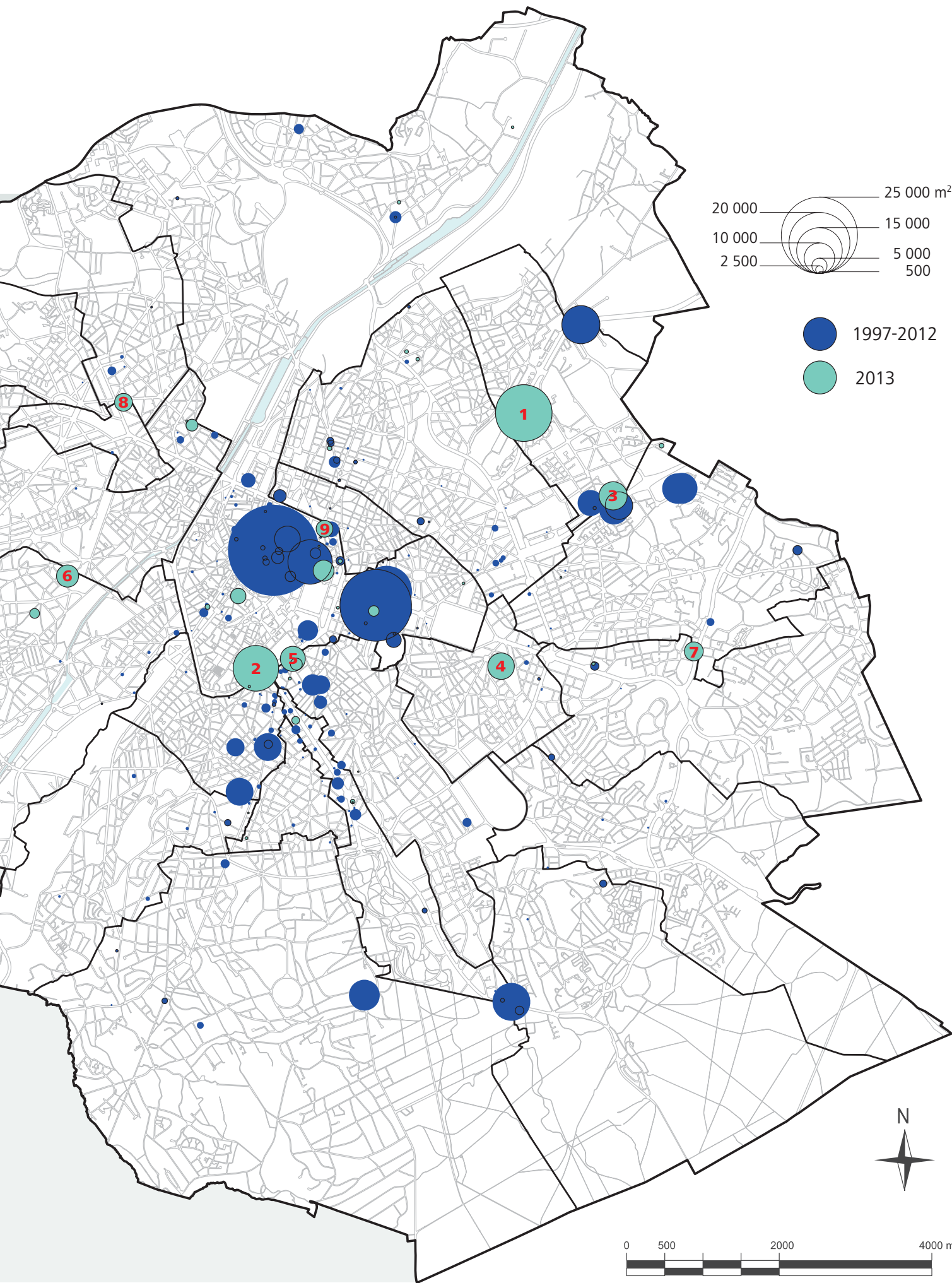
Rue aux Laines / Wolstraat 68.

Pour cette carte, la notion de bureau inclut les activités de production de biens immatériels (7 permis de conversion).
 Voor deze kaart omvat het begrip kantoor ook de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (7 conversievergunningen).
 For the purposes of this map, office includes activities for the production of intangible goods (7 redevelopment permits).

Réalisé avec Brussels UrblS©© - Distribution & copyright CIRB
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrblS©© - Verdeling & copyright CIBG
 Realized by means of Brussels UrblS©© - Distribution & copyright CIRB

Source : SPRB – Direction Études et Planification
 Bron : GOB – Directie Studies en Planning
 Source : BRPS – Studies and Planning Department

- 1 Genève 4
- 2 Laines – Wolstraat 68
- 3 Colonel Bourg – Kolonel Bourg 143
- 4 St-Pierre – St-Pieters 373
- 5 Toison d’Or – Guldenvlies 17
- 6 West Office Centre
- 7 Woluwe 34
- 8 Carton de Wiart 126
- 9 Royale – Koningstraat 139



L'examen des différents permis 2013 de conversion appelle les commentaires suivants :

Affectation réglementaire des zones concernées

Plus de 53 % des conversions autorisées en 2013 sont situées en zone administrative du PRAS (figure 4). Si l'on écarte les 70 % assez exceptionnels enregistrés en 2012, cette proportion reste néanmoins élevée en comparaison avec les années précédentes, où les conversions étaient davantage situées en zones d'habitat ou de mixité. A titre de référence, 39 % des superficies converties entre 1999 et

2013 sont situées en zone administrative, 25 % en zone d'habitation et 15 % en zone de forte mixité.

En termes de localisation au sein de la zone administrative, les conversions en logements (56.000 m²) se poursuivent dans les zones décentralisées de la 2ème couronne est (rue de Genève, rue Colonel Bourg, boulevard de la Woluwe), dans le Pentagone (rue aux Laines, boulevard du Régent) et, dans une moindre mesure, dans le Quartier européen (rue de Trèves).

En termes d'équipements, on retiendra particulièrement la conversion partielle d'un immeuble en logements d'urgence (CPAS - SAMU social) rue Royale (dans le Pentagone), l'aménagement d'une école primaire, maternelle et secondaire dans le West Office Centre à Anderlecht (Sint-Guido Instituut⁴), l'installation d'une école secondaire spécialisée à Laeken (Ado Pilifs) et d'un lieu de culte évangélique à Molenbeek.

Ces conversions confirment, si besoin était, l'importance croissante de la fonction logement au détriment des bureaux, y compris dans les zones qui étaient très attractives pour les bureaux (Pentagone et quartier Européen).

Taille des opérations

On retiendra en particulier l'importante opération de conversion autorisée dans un immeuble de la rue de Genève (près de 19.000 m², plus de 200 logements). D'autres projets d'envergure sont situés rue aux Laines (15.000 m²), chaussée Saint-Pierre à Etterbeek (démolition / reconstruction de 8.700 m²), avenue de la Toison d'Or (8.200 m²), boulevard de la Woluwe (6.200 m²), avenue Carton de Wiart à Jette (5.900 m²). À l'opposé, les retours à la fonction résidentielle d'anciens logements (tout ou partie de maisons de maître, appartements) se poursuivent (avenue Molière, avenue d'Auderghem, avenue du Général de Gaulle, chaussée d'Ixelles, avenue Louise...).

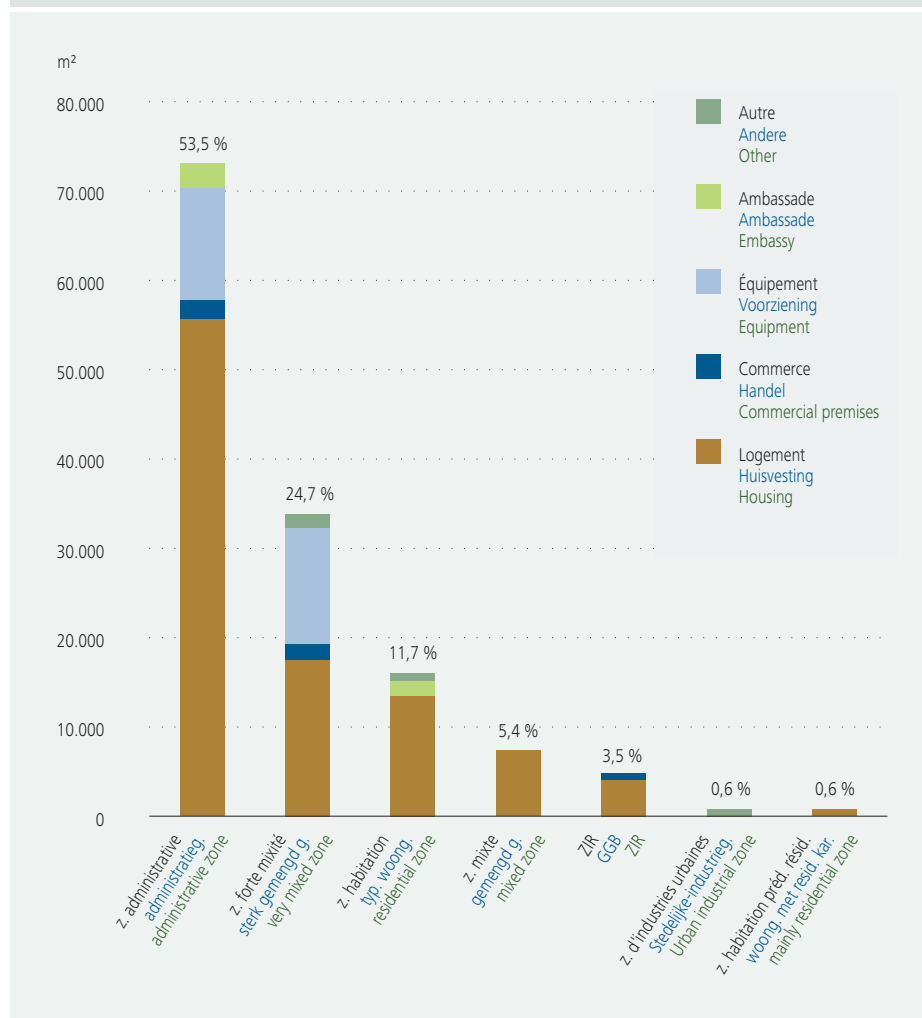
De analyse van de verschillende conversievergunningen van 2013 brengt ons tot de volgende bemerkingen:

Verordenende bestemming van de desbetreffende gebieden

Ruim 53 % van de conversies die in 2013 werden vergund, zijn gelegen in een administratiegebied van het GBP (figuur 4). Als we de zeer uitzonderlijke 70 % die werd opgemeten in 2012 buiten beschouwing laten, is dit toch nog een bijzonder hoog percentage vergeleken met de voorgaande jaren, toen de conversies zich veeleer situeerden in woongebieden of gemengde gebieden. Ter vergelijking: 39 % van de geconverteerde oppervlakten tussen 1999 en 2013 bevindt zich in administratiegebied, 25 % in woongebied en 15 % in sterk gemengd gebied.

Als we kijken naar de locatie binnen de administratiegebieden, zien we dat de conversies in woningen (56.000 m²) zich verder concentreren

FIG. 4 Superficie de bureaux à convertir autorisée en 2013, par zone du PRAS et type de destination. Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan in 2013, per gebied van het GBP en per bestemmingstype. Office area for redevelopment authorised in 2013, by PRAS zone and destination type.





Avenue du Général de Gaulle 40. Retour à la fonction résidentielle d'une maison bourgeoise.
 Generaal de Gaullelaan 40. Een herenhuis dat terug wordt geconverteerd naar de woonfunctie.
 Avenue du Général de Gaulle 40. A town house returns to residential use.

in de decentrale zones van de oostelijke 2de kroon (Genèvestraat, Kolonel Bourgstraat, Woluwelaan), in de Vijfhoek (Wolstraat, Regentlaan) en, in mindere mate, in de Europese wijk (Trierstraat).

Op het vlak van de voorzieningen onthouden we vooral de gedeeltelijke conversie van een gebouw tot noodwoningen (OCMW - Samusocial) in de Koningstraat (Vijfhoek), de inrichting van een school (kleuter-, lager en middelbaar onderwijs) in het West Office Center in Anderlecht (Sint-Guido-Instituut⁴), de vestiging van een gespecialiseerde middelbare school in Laken (Ado Pilifs) en een evangelisch centrum in Molenbeek. Deze conversies bevestigen nog maar eens hoe de woonfunctie gestaag terrein wint ten koste van de kantoren, ook in de gebieden die vroeger erg aantrekkelijk waren voor kantoren (Vijfhoek en Europese wijk).

Omvang van de operaties

We onthouden in het bijzonder het grootschalig conversieproject dat werd vergund in een gebouw in de Genèvestraat (bijna 19.000 m², goed voor meer dan 200 woningen). Andere grote projecten bevinden zich in de Wolstraat (15.000 m²), op de Sint-Pieterssteenweg in Etterbeek (afbraak/wederopbouw van 8.700 m²), aan de Gulden Vlieslaan (8.200 m²), de Woluwelaan (6.200 m²) en de Carton de Wiartlaan in Jette (5.900 m²). Anderzijds worden

vroegere woongebouwen verder opnieuw verbouwd tot woningen (hele of gedeeltelijke transformaties van herenhuisen, appartementen, onder meer in de Molièrelaan, de Oudergemlaan, de Generaal de Gaullelaan, de Elsensesteenweg, de Louizalaan...).

An examination of the 2013 redevelopment permits prompts the following comments:

Regulatory use of zones concerned

More than 53 % of the redevelopments authorised in 2013 are situated in PRAS administrative zones (figure 4). If we put to one side the rather exceptional 70 % recorded in 2012, this proportion is still high in comparison with the preceding years, when redevelopments were more often situated in residential or mixed zones. For reference, 39 % of the surfaces authorised for redevelopment between 1999 and 2013 are in administrative zones, 25 % in residential zones and 15 % in very mixed zones.

In terms of location within the administrative zone, redevelopment as housing (56,000 m²) is most widespread in the decentralised areas of the eastern outer metropolitan ring (Rue de Genève, Rue Colonel Bourg, Boulevard de la Woluwe), in the Pentagon (Rue aux Laines, Boulevard du Régent) and, to a lesser extent, in the European district (Rue de Trèves).

Public facilities include the partial redevelopment of a building as emergency housing (CPAS - SAMU social) on Rue Royale (in the Pentagon), the establishment of a nursery/primary/secondary school in the West Office Centre in Anderlecht (Sint-Guido Instituut⁴), and the development of a specialist secondary school in Laeken (Ado Pilifs) and a place of evangelical worship in Molenbeek. These redevelopments confirm, if such a thing were necessary, the increasing importance of housing to the detriment of offices, even in the zones which used to be very attractive to offices (Pentagon and European district).

Size of projects

The redevelopment project authorised in a building on Rue de Genève (almost 19,000 m², more than 200 housing units) is particularly striking. Other large-scale projects are situated on Rue aux Laines (15,000 m²), Chaussée Saint-Pierre in Etterbeek (8,700 m² demolition and reconstruction project), Avenue de la Toison d'Or (8,200 m²), Boulevard de la Woluwe (6,200 m²) and Avenue Carton de Wiart in Jette (5,900 m²). In contrast, former residential buildings continue to be restored to their original use (all or part of up-market town houses and apartments on Avenue Molière, Avenue d'Auderghem, Avenue du Général de Gaulle, Chaussée d'Ixelles, Avenue Louise, etc.).

Qualité d'usage des conversions en logements et maisons de repos

Depuis quelques années, la conversion des immeubles de bureaux en logements comptant au moins 1.000 m² est commentée dans ce chapitre. Cette conversion prenant de plus en plus d'ampleur, il s'avère utile, sinon nécessaire, d'étudier qualitativement le phénomène pour en tirer des enseignements pratiques dont l'application pourrait être, sinon systématisée, du moins généralisée. La conversion s'oriente encore et toujours vers la transformation en maisons de repos, quand les bâtiments sont massifs comme rue Colonel Bourg 143-145 (68 x 36 mètres). L'opération architecturale entraîne malgré tout la démolition partielle de planchers pour permettre la création de deux patios tandis qu'une façade traditionnelle (murs éventuellement crépis et baies) remplacera la façade rideau et se départira des autres immeubles de bureaux voisins.

L'opération s'avère facile et sans restructuration quand les bâtiments ne sont pas profonds, comme boulevard du Régent 55 (11 mètres), avenue Louise 386 ou avenue Gribaumont 1 (13 mètres) déterminant, ce qui est plutôt rare, l'aménagement d'appartements traversants (c'est-à-dire bi-face), toujours plus agréables en milieu urbain (ensoleillement différencié et moins de bruit du côté de l'intérieur d'îlot).

Dans des bâtiments plus profonds (ce qui est beaucoup plus habituel pour des immeubles de bureaux), comme avenue de la Toison d'Or 17-20, boulevard de la Woluwe 34 ou rue de Genève 4, la conversion évite toute restructuration architecturale, financièrement plus coûteuse, en aménageant des appartements non traversants, parfois étriqués, que desservent de longs couloirs.

Rue de l'Etuve 50, le fonctionnaire délégué a imposé des appartements plus confortables, en réduisant leur nombre. La disposition spatiale de l'immeuble en forme de U les rapproche des appartements sur cour parisiens.

La suppression ou diminution de certaines parties annexes n'a pas toujours été préconisée. Ainsi, la conservation des caractéristiques architecturales n'a pas eu pour effet de désenclaver cinq maisons voisines (conversion hôtelière) rue des Palais 90, tout comme elle n'a pas créé de petit jardin qui aurait pu être agréable avenue Carton de Wiart 126-128 (maison de repos) ou encore, elle a eu pour résultat le maintien d'un parking sur cour avenue Louise 386.

Or, la conversion, parce qu'elle change fondamentalement l'utilisation immobilière, permettrait d'exiger des transformations plus importantes car, vu la complète mutation fonctionnelle demandée, il ne faut plus tenir compte de droits acquis.

Par contre, les façades des nouveaux appartements créés bénéficient très souvent de balcons ou de loggias, qui concourent aussi à l'augmentation des prix de vente.

Âge des bâtiments convertis

Si on s'attache à l'âge des bâtiments, la **figure 5** montre que 42 % des surfaces converties dans des immeubles comptant au moins 1.000 m² de surface de plancher (ambassades non comptées) concernent des immeubles construits⁵ dans les années '70, 26 % des immeubles des années '90 et 22 % des immeubles des années '60. Cette répartition pose la question de la conversion d'immeubles construits dans les années '90, mais dans des localisations décentralisées qui ont depuis lors manifestement perdu leur attrait pour la fonction bureau.

Gebruikskwaliteit van de conversies in woningen en rusthuizen

Sinds enkele jaren besteden we in dit hoofdstuk ook aandacht aan de conversie van kantoorgebouwen van minstens 1.000 m² in woningen. Gezien het groeiende aandeel van deze conversies lijkt het ons nuttig of zelfs noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek te doen naar dit verschijnsel. Dat stelt ons in staat om er praktische lessen uit te trekken die dan systematisch of toch minstens meer algemeen kunnen worden toegepast. De conversie is steeds meer gericht op de verbouwing tot rusthuizen wanneer het gaat om massieve gebouwen, zoals in de Kolonel Bourgstraat 143-145 (68 x 36 meter). De architecturale operatie brengt ondanks alles de gedeeltelijke afbraak van vloeren met zich mee, dit om twee patio's te kunnen inrichten, terwijl de gordijngewel zal worden vervangen door een traditionelere gevel (muren, eventueel bekleed met sierpleister en de nodige openingen) die zich onderscheidt van de aangrenzende kantoorgebouwen.

Een dergelijke operatie is vrij makkelijk en vereist geen grote herstructureringswerken wanneer de gebouwen niet te diep zijn, zoals in de Regentlaan 55 (11 meter), de Louizalaan 386 of

de Gribaumontlaan 1 (13 meter). In deze eerder zeldzame gevallen kan worden overgegaan tot de inrichting van doorlopende (dus tweezijdige) appartementen, die toch altijd aangenamer zijn in een stedelijke omgeving (aparte bezonning van de diverse ruimten en minder lawaai langs het binnenterrein van het huizenblok).

In diepere gebouwen (wat veel vaker voorkomt bij kantoorgebouwen), zoals in de Gulden Vlieslaan 17-20, de Woluwelaan 34 of de Genèvestraat 4, vermijdt men bij de conversie vaak ingrijpende herstructureringen, die veel duurder zijn, door eenzijdige (niet-doorlopende) appartementen in te richten die soms vrij krap zijn en toegankelijk zijn via lange gangen.

Bij het project in de Stoofstraat 50 legde de gemachtigde ambtenaar een beperking van het aantal appartementen op om ze comfortabeler te maken. De ruimtelijke indeling van het gebouw in U-vorm doet wat denken aan de Parijse appartementen met binnenkoer.

Men was er niet altijd voorstander van om aanbeldende delen af te breken of te verkleinen. Omdat het behoud van de architecturale kenmerken primeerde, werd er bijvoorbeeld in de Paleizenstraat 50 niet gezorgd voor meer openheid rond vijf aangrenzende huizen (hotelconversie), en om diezelfde reden werd er geen tuintje gecreëerd in de Carton de Wiartlaan 126-128 (rusthuis), terwijl dat misschien wel aangenamer was geweest. En nog steeds vanuit dat opzicht van het behoud van het architecturale karakter werd in de Louizalaan 386 een parking op de koer gehandhaafd.

Nochtans zou men bij een conversie, waarbij immers het vastgoedgebruik fundamenteel wordt gewijzigd, ingrijpendere transformaties kunnen eisen. Gezien de gevraagde complete bestemmingswijziging moet er immers geen rekening meer worden gehouden met verworven rechten.

Daartegenover staat dan weer dat de gevels van nieuw ingerichte appartementen vaak voorzien zijn van (overdekte) balkons, die eveneens bijdragen tot de stijging van de verkoopwaarde.

Ouderdom van de geconverteerde gebouwen

Als we kijken naar de ouderdom van de gebouwen, toont **figuur 5** ons dat 42 % van de geconverteerde oppervlakten in gebouwen van minstens 1.000 m² vloeroppervlakte (ambassades niet meegerekend) zich situeert in

gebouwen die werden opgericht⁵ in de jaren '70, 26 % in gebouwen van de jaren '90 en 22 % in gebouwen van de jaren '60. Die verdeling doet vragen rijzen rond de conversie van gebouwen die werden gebouwd in de jaren '90, maar die gelegen zijn in decentrale zones die sindsdien duidelijk hun aantrekkingskracht voor de kantoorfunctie hebben verloren.

In-use quality of redevelopments as rest homes

For several years, this chapter has considered the redevelopment of office buildings of at least 1,000 m² for housing purposes. As this redevelopment has grown in scale, it appears useful, even necessary, to study the phenomenon in qualitative terms in order to learn the practical lessons which might be of general if not systematic application. Redevelopment is increasingly directed at conversion into rest homes where the buildings are massive as at Rue Colonel Bourg 143-145 (68 x 36 metres). Despite everything, the architectural operation entails the partial demolition of floors in order to create two patios, while the curtain wall will be replaced by a traditional facade (with rendered walls where necessary and window openings) which will stand out from the neighbouring office buildings. The operation is straightforward and requires no major reconstruction works when the buildings are not deep, as is the case at Boulevard du Régent 55 (11 metres), Avenue Louise 386 or Avenue Gribaumont 1 (13 metres). These rather unusual circumstances make it possible to create dual aspect apartments, which are always more pleasant in an urban environment (varying sunlight in the different rooms and less noise on the interior of the block).

In deeper buildings (which is much more usually the case for office buildings), such as those situated at Avenue de la Toison d'Or 17-20, Boulevard de la Woluwe 34 or Rue de Genève 4, the redevelopment avoids any costly architectural reconstruction by creating single-aspect apartments, sometimes narrow and accessed via long corridors.

At Rue de l'Etuve 50, the official responsible has demanded more comfortable apartments, reducing their number. The U-shaped spatial arrangement resembles the organisation of Parisian apartments around a courtyard.

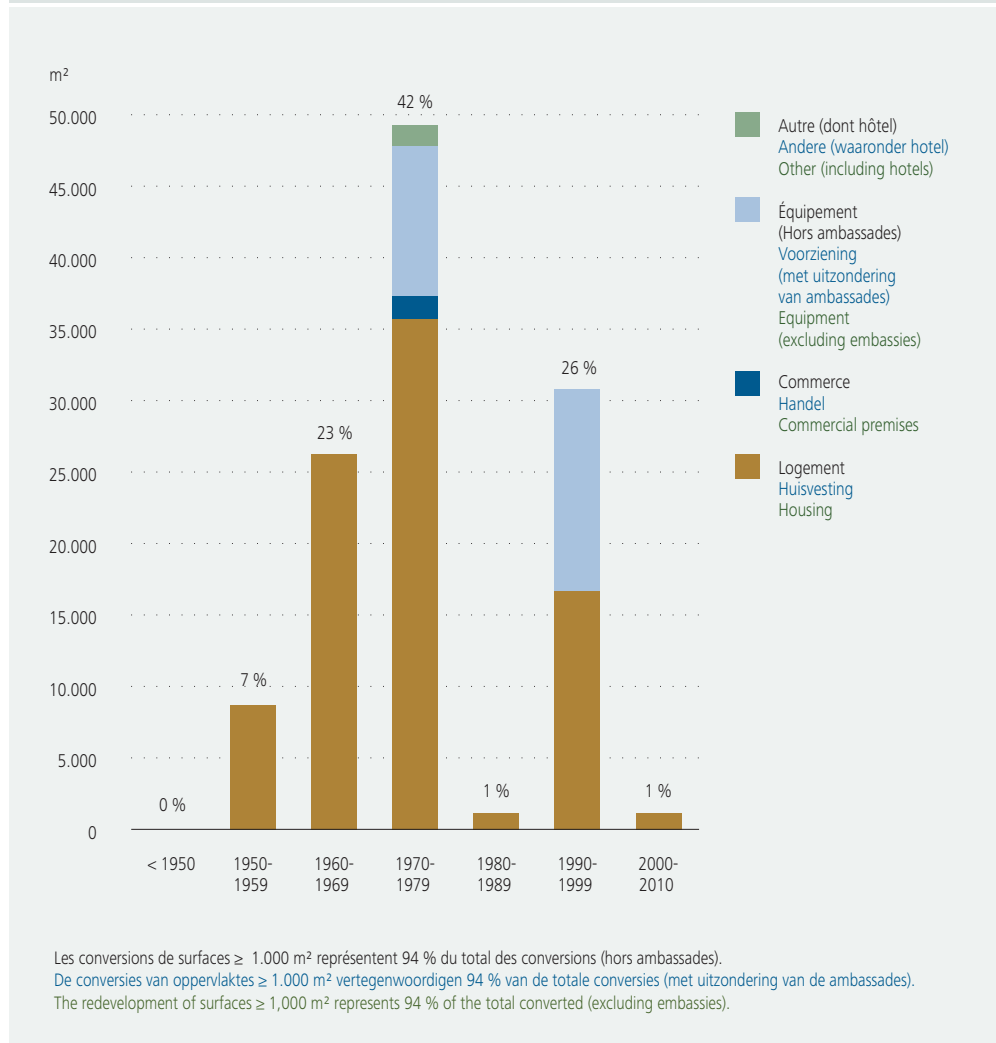
There has not always been support for the removal or reduction of some adjacent features. For example, because of the weight given to the preservation of architectural characteristics, no effort was made to open up the five neighbouring houses on Rue des Palais 90 (hotel redevelopment); the opportunity to create a pleasant little garden was not seized at Avenue Carton de Wiart 126-128 (rest home); and again, for the same reasons the car park was kept on in the courtyard at Avenue Louise 386. Nonetheless, because redevelopment fundamentally changes property use, it offers an opportunity to demand more significant alterations, as, given the complete change of function requested, there is no further need to take account of acquired rights.

In contrast, the facades of the newly created apartments very often have balconies or loggias, which also contributes to raising their selling price.

Age of converted buildings

Turning to the age of the buildings, we can see from **figure 5** that 42 % of the redeveloped surfaces in buildings with a floor area of at least 1,000 m² (excluding embassies) concerned buildings constructed⁵ in the 1970s, 26 % buildings from the 1990s and 22 % buildings from the 1960s. This distribution poses the question of the redevelopment of buildings erected in the 1990s in decentralised areas which have since lost their appeal to the office sector.

FIG. 5 Superficie de bureaux ≥ 1.000 m² à convertir, autorisée en 2013, selon la date de construction. Te converteren kantooroppervlakte ≥ 1.000 m², toegestaan in 2013, per bouwjaar. Office area ≥ 1.000 m² for redevelopment, authorised in 2013, by date of construction.



TYPE DE TRAVAUX, TAILLE D'IMMEUBLE ET LOCALISATION

L'examen de la totalité des permis au regard de la taille des immeubles, de leur localisation et du type de travaux est illustré par les figures 6 à 8. La **figure 6** montre la dominance des immeubles de plus de 10.000 m² (47 % des surfaces), tandis que 33 % des surfaces sont situées dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m². Cette figure montre aussi que ce sont les travaux de rénovation légère qui occupent le devant de la scène, puisqu'ils concernent 61 % des surfaces de bureaux autorisées, suivis par des opérations de démolition / reconstruction.

L'apparition de permis modificatifs pour des immeubles non encore construits et, plus précisément, la suppression du volet bureaux dans ces immeubles, fait apparaitre quelques particularités dans les chiffres. Dans certains cas, les superficies à construire autorisées les années antérieures ne seront pas réalisées suite à l'introduction de permis modificatifs, ce qui laisse apparaitre des valeurs négatives dès lors que les surfaces initialement prévues puis supprimées sont supérieures à celles autorisées par ailleurs. Ces valeurs restent encore marginales (- 4.700 m² en 2013, dus en grande partie à la suppression de la partie bureaux dans un des immeubles à construire sur le site de Tour & Taxis ou encore

sur le site de la Chasse royale à Auderghem), mais de tels phénomènes pourraient se reproduire à l'avenir étant donné l'état actuel du marché immobilier. Dans les deux cas, le volet bureaux a été remplacé par des logements, ce qui, à l'instar des conversions, traduit la meilleure performance économique du logement par rapport au bureau.

Les **figures 7 et 8** se penchent sur la répartition par quartier, mettant très clairement en avant le Pentagone (plusieurs bâtiments rue Royale ou dans ses alentours immédiats) et le quartier Européen (angle Belliard / Trèves).

Rue Belliard 2a. Rénovation légère d'un immeuble de bureaux.
 Belliardstraat 2a. Lichte renovatie van een kantoorgebouw.
 Rue Belliard 2a. Minor renovation of an office building.

Avenue Gribaumont 1. Conversion en 7 logements.
 Gribaumontlaan 1. Conversie in 7 woningen.
 Avenue Gribaumont 1. Redevelopment as 7 housing units.



TYPE WERKEN, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOCATIE

De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun lokalisatie en het type werken wordt geïllustreerd in de figuren 6 tot 8. **Figuur 6** toont het ruime overzicht van gebouwen van meer dan 10.000 m² (47 % van de oppervlakten), terwijl 33 % van de oppervlakten zich bevindt in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m². Diezelfde figuur toont ons ook dat de lichte renovatiewerken het leeuwendeel voor hun rekening nemen, aangezien die 61 % van de vergunde kantooroppervlakten vertegenwoordigen, gevolgd door de afbraak/wederopbouw.

De invoering van wijzigende vergunningen voor gebouwen die nog niet zijn opgericht, en meer bepaald de schrapping van het kantoorluik in die gebouwen, brengt enkele bijzonderheden in de cijfers met zich mee. In sommige gevallen zullen de oppervlakten die de voorbije jaren waren vergund niet worden uitgevoerd ingevolge de invoering van wijzigende vergunningen. Daardoor worden negatieve waarden verkregen omdat de oorspronkelijk vergunde en vervolgens geschrapte ruimten groter zijn dan die welke elders werden vergund. Deze waarden blijven nu nog marginaal (- 4.700 m² in 2013, grotendeels als gevolg van de schrapping van het kantoorluik in één van de gebouwen die moeten komen op de site van Thurn & Taxis of nog op de site van de Koninklijke Jacht in Oudergem). Maar, gelet op de huidige toestand op de vastgoedmarkt, zouden er zich in de toekomst nog meer van deze situaties kunnen voordoen. In beide gevallen werd het kantoorluik vervangen door woningen, wat net als bij de conversies aangeeft dat woningen het economisch gezien beter doen dan kantoren.

De **figuren 7 en 8** geven de verdeling per wijk, met als duidelijke uitschieters de Vijfhoek (verscheidene gebouwen in de Koningsstraat of onmiddellijke omgeving) en de Europese wijk (hoek Belliardstraat/Trierstraat).

Rue de Genève 4. *Conversion prévue en 216 logements.*
 Genèvestraat 4. *Geplande conversie in 216 woningen.*
 Rue de Genève 4. *Planned redevelopment as 216 housing units.*

FIG. 6 Superficie de bureaux autorisée en 2013, par taille d'immeuble et type de travaux. **Kantooroppervlakte toegestaan in 2013, volgens gebouwgrootte en per type van werkzaamheden.** Office area authorised in 2013, by size of buildings and type of works.

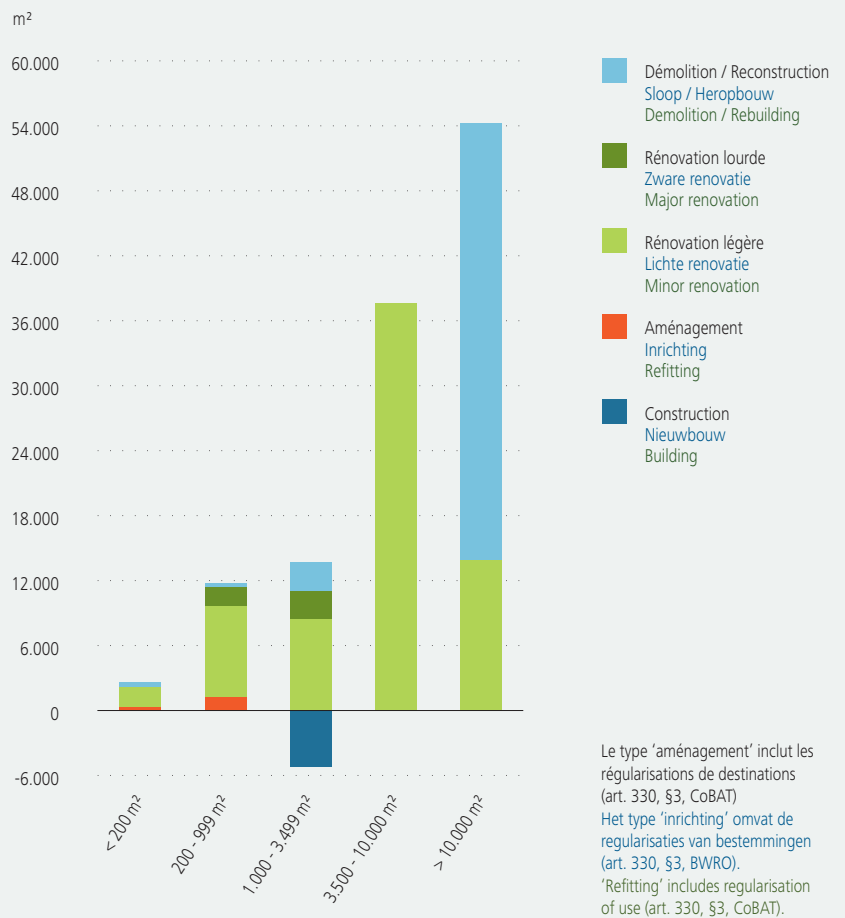
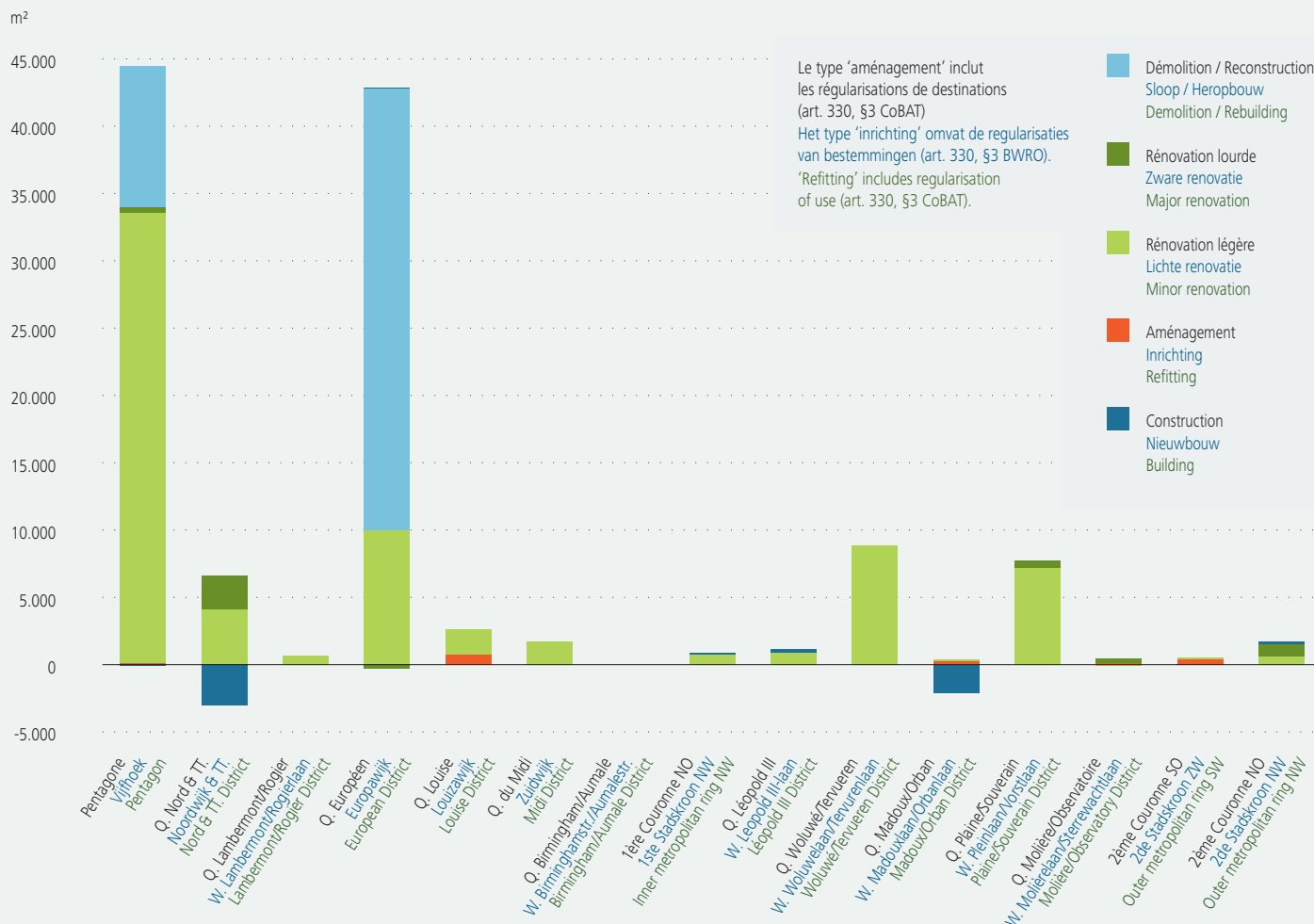


FIG. 7 Superficie de bureaux autorisée en 2013, par type de travaux et selon la localisation en Région de Bruxelles-Capitale. **Kantooroppervlakte toegestaan in 2013, per type van werkzaamheden en volgens de ligging van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.** Office area authorised in 2013, according to the type of works and location in the Brussels Capital Region.



TYPE OF WORKS, BUILDING SIZE AND LOCATION

An examination of all the permits in terms of building size, location and type of works is illustrated by figures 6 to 8. **Figure 6** shows the dominance of buildings of more than 10,000 m² (47 % of surfaces), while 33 % of surfaces are situated in buildings of between 3,500 and 10,000 m². This figure shows also that minor renovation works take centre stage accounting for 61 % of the office surfaces authorised, followed by demolition and reconstruction operations.

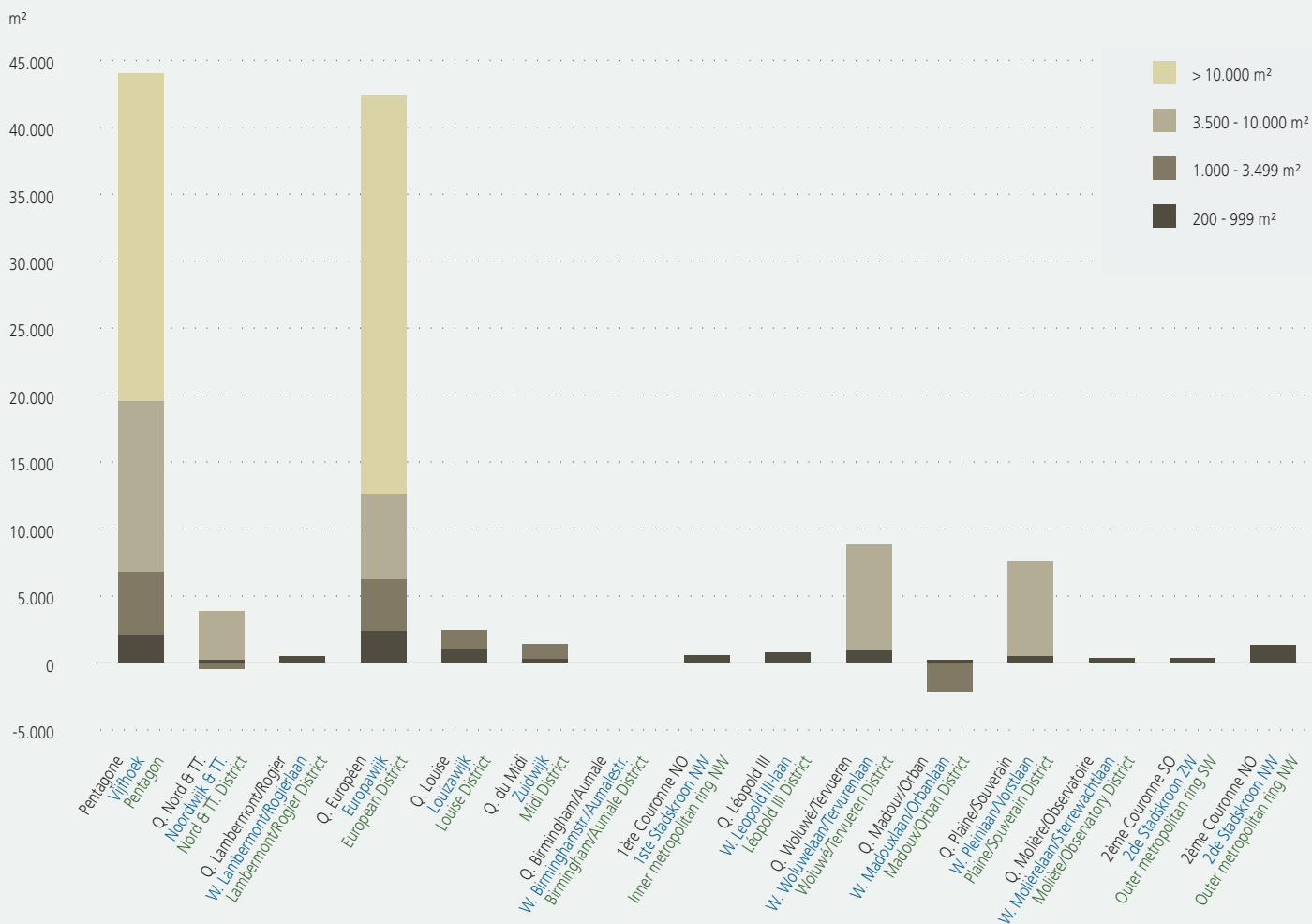
The appearance of modifying permits for buildings still awaiting construction and, more precisely, the removal of planned offices from these buildings, is responsible for some of the

unusual aspects of these data. In some cases, the surface areas authorised for building in previous years will not be created following the introduction of modifying permits, and this produces negative values when the initially planned but cancelled surfaces are greater than those authorised elsewhere. These values remain marginal (- 4,700 m² in 2013, mainly due to the removal of office space from one of the buildings to be erected on the Tour & Taxis site, or on the Chasse Royale site in Auderghem), but in the present state of the property market such situations could arise more often in the future. In both cases, office development has been replaced by housing. As in the case of redevelopment, this reflects the superior economic performance of housing compared with offices.

Figures 7 and 8 show distribution by district, clearly highlighting the Pentagon (several buildings on Rue Royale or its immediate surroundings) and the European district (the Belliard/Trèves corner).

Avenue Carton de Wiart 126. Conversion en maison de repos.
 Rue Royale 89. Futur 'Conseil Supérieur de l'Audiovisuel'.
 Carton de Wiartlaan 126. Conversie in een rusthuis.
 Koningstraat 89. Toekomstige 'Hoge Raad voor de Audiovisuele sector' (Franse Gemeenschap).
 Avenue Carton de Wiart 126. Redevelopment as a resthome.
 Rue Royale 89. 'Conseil supérieur de l'Audiovisuel' (to come).

FIG. 8 Superficie de bureaux autorisée en 2013, par taille d'immeuble et selon la localisation en Région de Bruxelles-Capitale.
 Kantooroppervlakte toegestaan in 2013, volgens de grootte en de ligging van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 Office area authorised in 2013, according to the size of buildings and location in the Brussels Capital Region.



ÂGE DES BUREAUX RÉNOVÉS

La **figure 9** illustre le pourcentage de rénovation des superficies au regard de l'âge des immeubles de bureaux. La progression est très homogène par rapport à 2012. La question de la rénovation des immeubles des années '60, qui prend un certain retard, reste donc posée, tout comme l'hypothèse que c'est la rénovation des immeubles plus récents qui prend de l'avance, sous l'influence des conversions. Rappelons que les immeubles des années '60 et '70 sont particulièrement concernés par les questions

de désamiantage en cas de rénovation. Enfin, on épinglera spécifiquement le cas du 89 rue Royale, qui a fait l'objet en 2013 d'un permis de rénovation. Cet immeuble avait été mis en avant en 2010, lors de l'examen de la rénovation des immeubles de bureaux construits avant 1950. Il était en effet le seul immeuble répertorié à l'abandon⁶.

CHARGES D'URBANISME

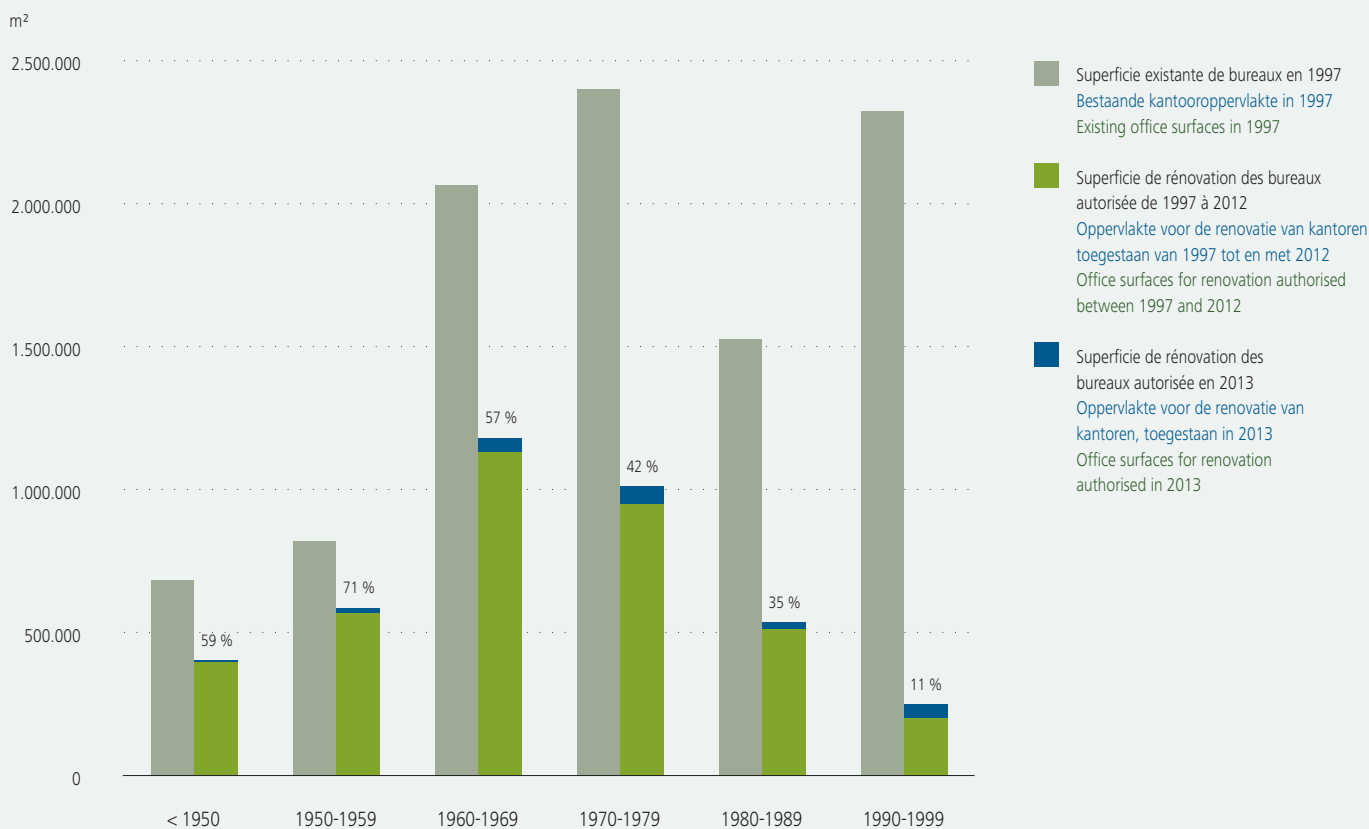
Le montant des charges imposées en 2013 s'élève à 1.770.303 €, quasi exclusivement dans

le cadre des permis délivrés par les communes (**figure 10**). Seul un permis précise l'utilisation prévue du montant, à savoir la restauration de la maison Saint-Cyr (square Ambiorix).

L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le solde de la zone à quota du quartier du Midi n'a pas bougé. Il reste 93.409 m² de bureaux à autoriser et à réaliser avant toute mobilisation à usage de bureaux des zones de chemin de fer

FIG. 9 Superficie de bureaux à rénover autorisée de 1997 à 2013, par classe d'âge.
 Te renoveren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2013, per ouderdomscategorie.
 Office area for renovation authorised from 1997 to 2013, by age classification.



Le pourcentage correspond à la part du parc rénové (ou converti) en regard de sa classe d'âge (bâtiments ≥ 1.000 m²). Le parc existant de bureaux a été calculé pour l'année 1997.
 Het percentage overeenstemt met het gerenoveerde (of geconverteerde) voorraad in functie van de leeftijdsklasse (gebouwen ≥ 1.000 m²). Het bestaande kantorenpark werd berekend voor het jaar 1997.
 The percentage refers to the part of the renovated (or redevelopped) stock in comparison with its age group (buildings with area ≥ 1000 m²). The existing stock for the offices has been calculated for the year 1997.

et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé (ZIRAD) du PRAS (prescription 19).

Une ZIR à quota de bureaux, la ZIR n°12 'Louise', est concernée par des permis 2013. Elle voit son potentiel de nouveaux bureaux admissibles augmenter de 4.067 m², suite à deux conversions.

L'influence des prescriptions générales du PRAS autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et malgré des soldes CaSBA éventuellement négatifs est nulle pour la prescription 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés), tandis qu'elle

reste très faible (1.000 m²) pour la clause 0.9 (clause de sauvegarde). Il n'a pas été fait recours aux prescriptions 0.10 (bâtiments anciens et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité).

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS, ce sont 36.000 m² de bureaux et activités de production de biens immatériels (respectivement 79 et 21 %) qui ont été autorisés via la prescription 0.9 du PRAS, dont 65 % en zone de mixité et le reste en zone d'habitat.

Rue Colonel Bourg 143. *Conversion en maison de repos.*
Kolonel Bourgstraat 143. *Conversie in een rusthuis.*
Rue Colonel Bourg 143. *Redevelopment as a resthome.*



OUDERDOM VAN DE GERENOVEERDE KANTOREN

Figuur 9 illustreert het renovatiepercentage van de oppervlakten in verhouding tot de ouderdom van de kantoorgebouwen. De stijging verloopt in dezelfde lijn als in 2012. De renovatie van de gebouwen van de jaren '60 blijft dus terrein verliezen, en de stelling dat de renovatie van recentere gebouwen in opmars is, onder invloed van de conversies, wordt bevestigd. We stippen ook nog eens aan dat de gebouwen uit de jaren '60 en '70 vaak ook asbestvrij gemaakt moeten worden in geval van renovatie. Tot slot gaat onze aandacht in het bijzonder uit naar het gebouw in de Koningsstraat 89, waarvoor in 2013 een renovatievergunning werd uitgereikt. Dat gebouw trok al onze aandacht in 2010, bij de analyse van de renovatie van de kantoorgebouwen opgericht vóór 1950. Het was toen namelijk het enige leegstaande gebouw⁶.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De stedenbouwkundige lasten waren in 2013 goed voor een totaal bedrag van € 1.770.303. Deze lasten hadden nagenoeg uitsluitend betrekking op vergunningen afgeleverd door de gemeenten (**figuur 10**). Slechts één vergunning preciseert de voorziene bestemming van de lasten, zijnde de restauratie van het huis Saint-Cyr (Ambiorixsquare).

INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk is onveranderd gebleven. Er rest dus nog 93.409 m² te vergunnen en te realiseren kantoorruimte alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het Gebied van Gewestelijk Belang met Uitgestelde Aanleg (GGBua) van het GBP (voorschrift 19).

De vergunningen van 2013 hebben betrekking op één GGB met kantoorquotum, namelijk GGB nr. 12 "Louiza". Het potentieel aan toelaatbare nieuwe kantoren van dit GGB neemt toe met 4.067 m² als gevolg van twee conversies.

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, ondanks een eventueel negatief KaSTK-saldo, is nihil voor voorschrift 0.8 (beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen), en blijft zeer zwak (1.000 m²) voor clause 0.9 (de bewaringsclause). Er werd geen beroep gedaan op de voorschriften 0.10 (oude gebouwen die niet meer uitgebaat zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP) en 4.4 (opsloping van stadskankers in sterk gemengde gebieden). Sinds de invoetreding van het GBP werden 36.000 m² kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (respectievelijk 79 en 21 %) toegestaan via voorschrift 0.9 van het GBP, waarvan 65 % in gebieden met gemengd karakter en de rest in woongebied.

AGE OF RENOVATED OFFICES

Figure 9 illustrates the percentage of surface renovation in terms of the age of the office buildings. Progress has continued on the same lines as in 2012. The renovation of buildings from the 1960s, which is lagging somewhat behind, continues to be an issue, while there is confirmation that the renovation of more recent buildings is becoming more common due to redevelopment. It should be remembered that buildings dating from the 1960s and 1970s are particularly affected by the question of asbestos removal when they are renovated. Finally, it is worth noting the case of 89 Rue Royale, for which a renovation permit was issued in 2013. This building was mentioned before, in our 2010 review of the renovation of office buildings dating from before 1950. It was the only building listed as unoccupied⁶.

PLANNING CHARGES

The total amount of charges imposed in 2013 stood at € 1,770,303, almost exclusively accounted for by permits issued by the municipalities (**figure 10**). Only one permit records the proposed use of this charge, namely the restoration of the Saint Cyr house in Square Ambiorix.

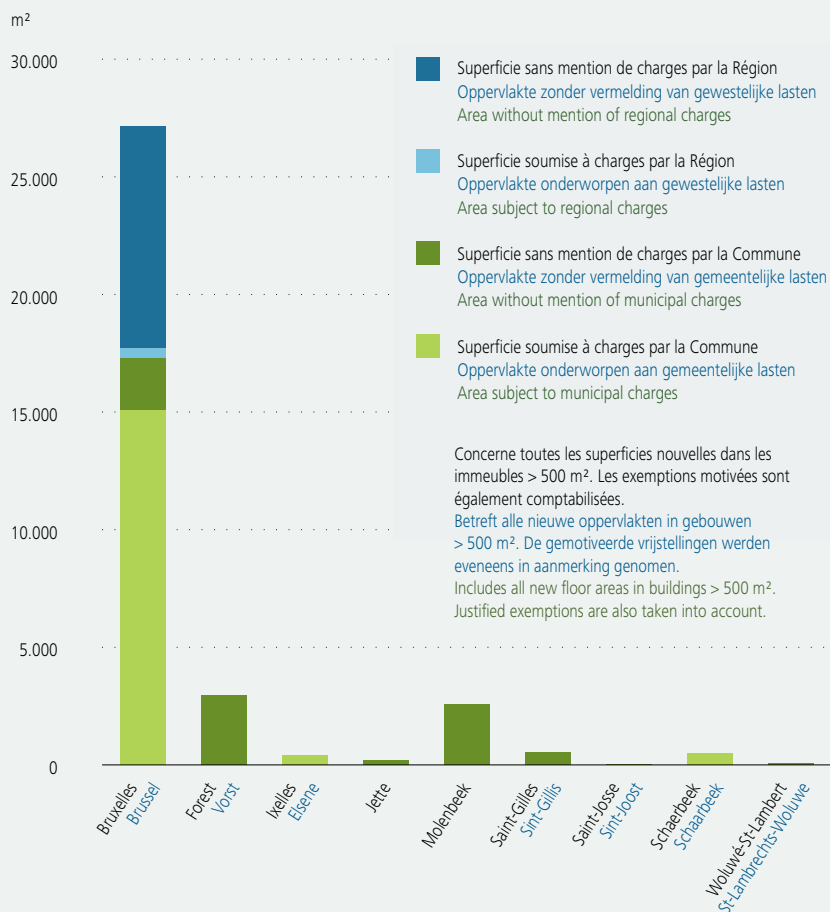
THE INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS

The remaining space admissible in the Midi quota zone remains unchanged. There remain 93,409 m² of offices to be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) in the PRAS (clause 19).

One ZIR with an office quota, the ZIR no 12 'Louise', is concerned by a 2013 permit. It sees its remaining admissible office space increase by 4,067 m², as a result of two redevelopment projects.

The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balance, is nil in respect of provision 0.8 (classified or protected buildings), and remains very low (1,000 m²) for clause 0.9 (the protection clause). No use has been made of clauses 0.10 (old buildings in disuse during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones). Since the PRAS came into force, 36,000 m² of offices and activities for the production of intangible goods (79 % and 21 % respectively) have been permitted via clause 0.9 of the PRAS, 65 % in mixed use zones and the rest in residential zones.

FIG. 10 Superficie de bureaux et d'activités de production de biens immatériels soumise en 2013 à charges d'urbanisme, par commune. In 2013 aan stedenbouwkundige lasten onderworpen kantoor- en immateriële goederenoppervlakte, per gemeente. Office and production of intangible goods area subjected to planning charges in 2013, by municipality.



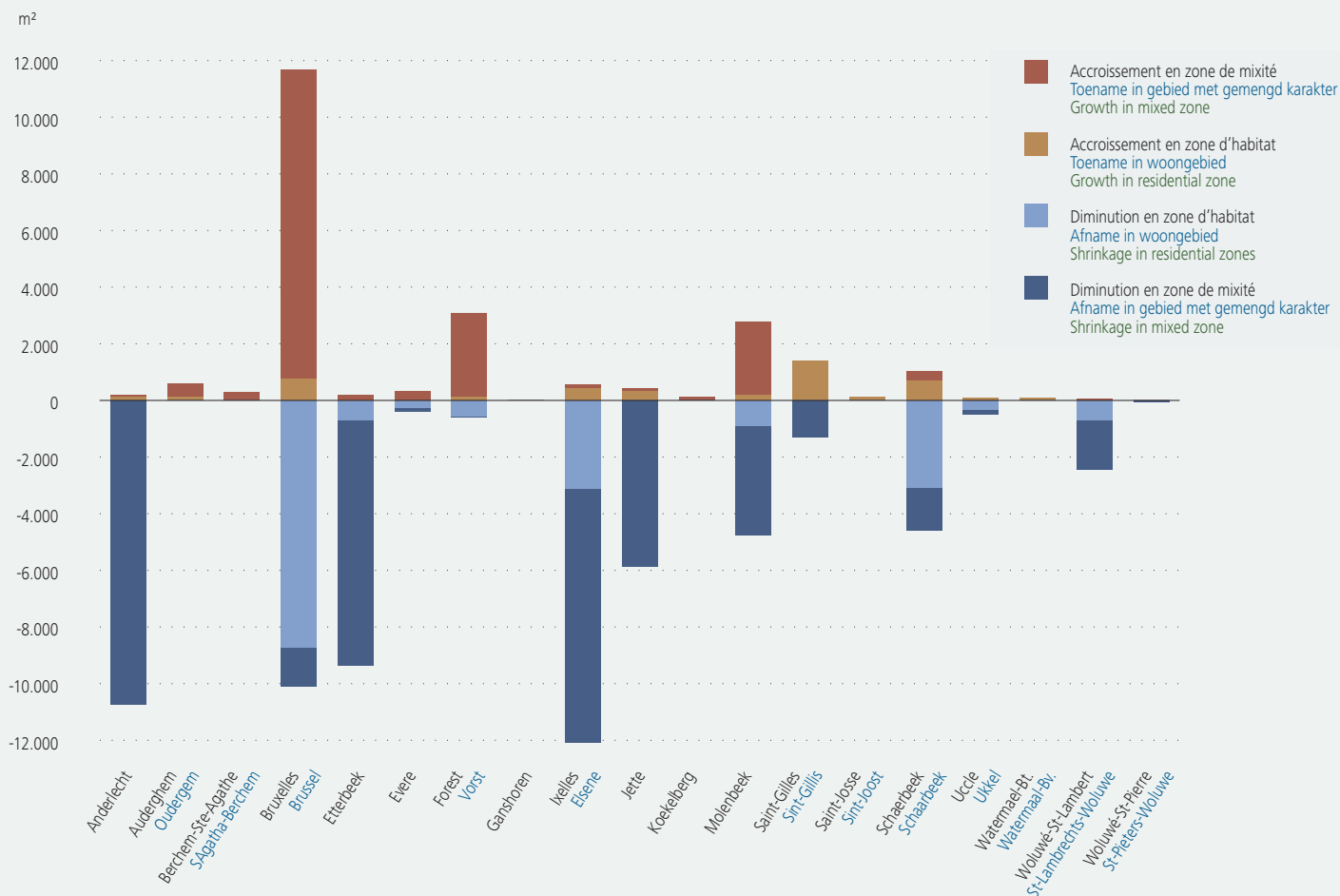
Montant des charges d'urbanisme imposées en 2013 sur les bureaux par commune et par autorité décidante. Bedrag van de stedenbouwkundige lasten opgelegd in 2013 per gemeente en per beslissende overheid. Amount of planning charges imposed in 2013 by municipality and deciding authority.

| | BUREAUX | KANTOREN | OFFICES |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------|
| | Commune Gemeente Municipality | Région Gewest Region | |
| Bruxelles Brussel | 1.667.894 | 46.490 | |
| Ixelles Elsene | 40.109 | | |
| Schaerbeek Schaarbeek | 15.810 | | |
| | € 1.723.813 | 46.490 | |

Aucune superficie d'activité de production de biens immatériels n'a été soumise à charge d'urbanisme en 2013. Er werden in 2013 helemaal geen stedenbouwkundige lasten geheven op activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. No surfaces for the production of intangible goods were subject to planning charges in 2013.



FIG. 11 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2013, par commune. **KaSTK: toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan in 2013, per gemeente.** CaSBA: increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2013, by municipality.



Les accroissements et diminutions de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA. De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengevoegd, 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.

DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES EN HAUSSE

La délivrance de permis entraîne une mise à jour des soldes de la CaSBA (carte des soldes de bureaux admissibles) en zones d'habitat et de mixité⁷. Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes disponibles de la CaSBA résultant de conversions vers d'autres affectations est nettement supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de diminution de surfaces de bureaux (62.834 m², 56 permis) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (22.977 m², 45 permis). 81 % des nouvelles surfaces autorisées sont en zone de mixité, le

reste en zone d'habitat. Ces proportions sont proches pour les conversions : 71 % sont en zone de mixité et le solde en zone d'habitat du PRAS. Ces mouvements sont le résultat d'une multitude de permis petits à moyens (100 à 3.500 m²). La **figure 11** illustre ces tendances par commune. On rappellera par ailleurs que les conversions concernent aussi des immeubles de plus grande taille, situés en zone administrative au PRAS, laquelle n'est pas visée par la CaSBA.

ÉVOLUTION DE LA CASBA SUR DOUZE ANS

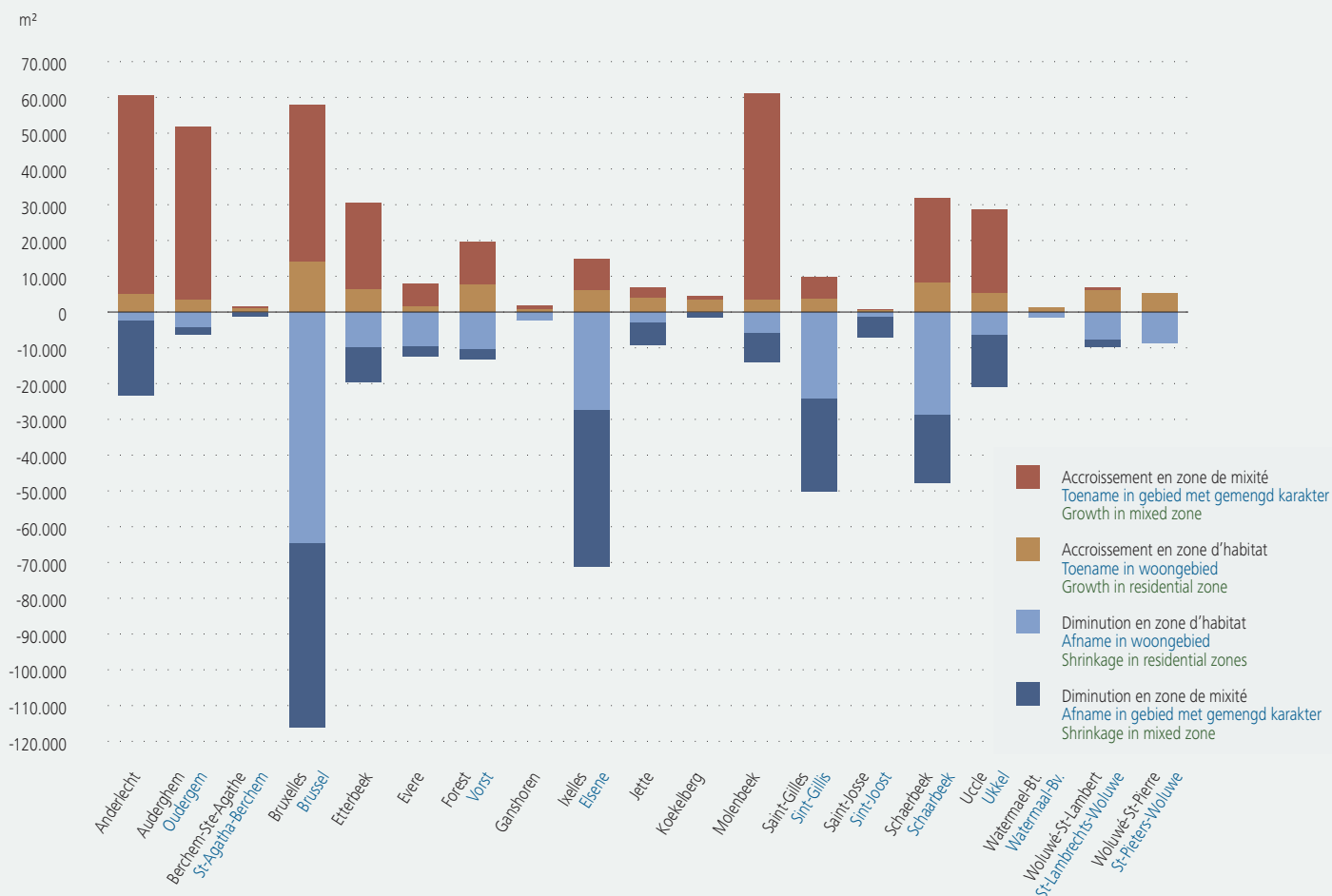
La **figure 12** illustre la même thématique sur un peu plus de 12 années, soit depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001. L'équilibre au sein de la Région est quasiment

parfait entre les augmentations de surfaces de bureaux (+ 403.311 m²) et leur diminution (- 435.687 m²). C'est moins le cas au regard de l'analyse par commune. Les communes où de nouvelles surfaces ont été autorisées (centre de Molenbeek, partie ouest d'Anderlecht, Auderghem) ne sont pas systématiquement celles où le plus de conversions ont été enregistrées (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek, soit des communes plus centrales).

RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'art 330, §3, du CoBAT (qui vise les changements d'affectation effectués sans travaux avant 1992) concernent à peine 1.256 m² de bureaux. Les superficies régularisées sont situées dans des maisons,

FIG. 12 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2013, par commune. KaSTK: toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2013, per gemeente. CaSBA: increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2013, by municipality.



Les accroissements et diminutions de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA. De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengevoegd, 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.

immeubles à appartements, etc. et relèvent donc d'anciennes mutations fonctionnelles qui ne nécessitaient pas de permis (selon le CoBAT) avant 1992.

119.936 m² de bureaux ont été régularisés depuis la mise en œuvre de cette possibilité prévue par l'ordonnance du 18 juillet 2002. 42 % de ces surfaces se trouvant en zone administrative, cette possibilité de régularisation prend davantage la forme d'une sécurité juridique (particulièrement en cas de mise en vente de l'immeuble), que celle d'une autorisation réglementaire d'aménagement du territoire. 26 % des régularisations sont quant à elles situées en zone d'habitation.

Cette mesure de régularisation perd chaque année de son importance, non seulement du fait

de la nécessité de remonter jusqu'à 1992 pour prouver l'occupation continue du bien en bureau mais aussi du fait que la plupart des immeubles de bureaux ayant été régularisés par cette voie sont situés dans des zones décentralisées qui ne sont plus attractives pour les bureaux, quand les immeubles concernés n'ont pas déjà été convertis en logements.

LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS

14.184 m² de nouvelles implantations d'activités de production de biens immatériels, ont été autorisés en 2013. On retiendra notamment les 9.000 m² admis dans le cadre du projet Greenbizz à Laeken.

STIJGENDE SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning⁷. Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de beschikbare KaSTK-saldi als gevolg van conversies in andere bestemmingen beduidend groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooppervlakten. Er is met andere woorden een sterkere afname van kantooppervlakten (62.834 m², 56 vergunningen) dan er nieuwe kantoren bijkomen (22.977 m²,

45 vergunningen). 81 % van de vergunde nieuwe oppervlakten is gelegen in gebieden met gemengd karakter, de rest in woongebied. De verhoudingen zijn vergelijkbaar voor de conversies: 71 % in gebieden met gemengd karakter en het saldo in woongebieden van het GBP. Die bewegingen zijn het resultaat van een groot aantal kleine tot middelgrote vergunningen (100 tot 3.500 m²). **Figuur 11** illustreert deze tendensen per gemeente. We wijzen er nog eens op dat de conversies ook betrekking hebben op grotere gebouwen, die voornamelijk gesitueerd zijn in administratiegebieden van het GBP, waarmee de KaSTK geen rekening houdt.

DE EVOLUTIE VAN DE KASTK OVER TWAALF JAAR

Figuur 12 illustreert hetzelfde thema over een periode van iets meer dan 12 jaar, met name sinds de invoeging van het GBP op 12 juni 2001. In het Gewest is er een haast perfect evenwicht tussen de vermeerdering (+ 403.311 m²) en de vermindering van de kantooroppervlakten (- 435.687 m²). Als we de analyse maken per gemeente, is dat minder het geval. De gemeenten waar nieuwe oppervlakten werden vergund (centrum van Molenbeek, het westen van Anderlecht, Oudergem) zijn niet systematisch die waar de meeste conversies werden genoteerd (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek, zijnde de centraler gelegen gemeenten).

REGULARISATIES

De regularisaties op basis van art. 330, §3, van het BWRO (betreffende bestemmingswijzigingen zonder werken van vóór 1992) hebben betrekking op amper 1.256 m² kantoren. De geregulariseerde oppervlakten bevinden zich in huizen, appartementsgebouwen enz. en vallen dus onder de vroegere functiewijzigingen waarvoor (volgens het BWRO) geen vergunning was vereist vóór 1992.

Sinds de invoering van deze mogelijkheid door de ordonnantie van 18 juli 2002 werd 119.936 m² kantooroppervlakte geregulariseerd. Aangezien 42 % van die oppervlakten zich bevindt in administratiegebied, krijgt deze regularisatie-mogelijkheid steeds meer de vorm van een rechtszekerheid (vooral bij verkoop van het gebouw), eerder dan van een verordenende maatregel inzake ruimtelijke ordening. 26 % van de regularisaties is gelegen in woongebied.

Deze regularisatiemaatregel moet jaar na jaar aan belang inboeten, niet alleen door de noodzaak om terug te gaan tot 1992 voor het bewijs van het doorlopende gebruik van het goed voor kantoren, maar ook omdat de meeste kantoorgebouwen die op deze manier geregulariseerd werden, zich bevinden in de decentrale gebieden die niet meer zo aantrekkelijk zijn voor kantooractiviteiten, voor zover de kantoorgebouwen in kwestie al niet werden geconverteerd in woningen.

VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

In 2013 werd 14.184 m² ruimte vergund voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. We vermelden in het bijzonder de 9.000 m² die werd vergund in het kader van het project Greenbizz in Laken.

REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE ON THE INCREASE

The issue of a permit results in an update of the balance of the CaSBA (the map of remaining admissible office space) in residential and mixed zones⁷. In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the available balance of the CASBA as a result of redevelopment for other uses is decisively greater than the diminution in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, the diminution of office surfaces (62,834 m², 56 permits) exceeds the increase in these surfaces (22,977 m², 45 permits). 81 % of new authorised surfaces are in mixed zones, the remainder being in residential zones. These proportions are similar for redevelopment projects: 71 % are in mixed zones, and the balance are in PRAS residential zones. These movements are the result of a host of small and medium-sized permits (100 to 3,500 m²). **Figure 11** illustrates these trends per municipality. It will be recalled that redevelopments also involve larger buildings situated in the PRAS administrative zone, which is not covered by the CaSBA.

CHANGES IN THE CASBA OVER A 12-YEAR PERIOD

Figure 12 illustrates the same theme over a little more than 12 years, that is, the period since the PRAS came into force on 29 June

2001. Across the Region, there is almost exact balance between increases in the office surface area (+ 403,311 m²) and their diminution (435,687 m²). However, this is less the case for the analysis by municipality. The municipalities where new surface areas have been authorised (the centre of Molenbeek, the western part of Anderlecht and Auderghem) do not systematically reflect those where the most redevelopments have been recorded (Brussels-Town, Ixelles, Saint-Gilles and Schaarbeek, the more central municipalities).

REGULARISATIONS

Regularisation under Article 330, §3, of the CoBAT (which covers changes in use without works before 1992) affected barely 1,256m² of offices. The regularised surfaces are situated in houses, apartment buildings, etc. and thus cover past changes of use which did not require a permit (under the CoBAT) before 1992.

119,936 m² of offices have been regularised since this became possible under the Order of 18 July 2002. As 42 % of these surfaces are in administrative zones, this option for regularisation is more a matter of legal security (particularly where the building is offered for sale) than of regulatory planning authorisation. 26 % of regularisations are in residential zones.

This regularisation measure becomes less significant every year, not only because of the necessity of going back to 1992 to prove the continuous occupation of the property as offices, but also because most of the office buildings regularised in this way are situated in the decentralised zones that are no longer attractive to offices, where the buildings in question have not already been redeveloped as housing.

THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

14,184 m² of new development was authorised for the production of intangible goods in 2013. This includes the 9,000 m² admitted as part of the Greenbizz project at Laeken.

Pipeline Pipeline Pipeline

Le pipeline traduit l'état d'avancement des projets et surtout leur arrivée sur le marché à court terme⁸, que leur occupant soit connu ou non.

Le pipeline est à l'image du marché, il fonctionne au ralenti, il est estimé à 98.000 m² pour l'année 2014 (cf. tableau en fin de publication) et est notamment alimenté par la fin des travaux du nouveau siège de Bruxelles-Environnement sur le site de Tour & Taxis. Le pipeline 2015 s'annonce un peu plus fourni (136.000 m²), puisque c'est en 2015 que devraient s'achever les travaux du nouveau Conseil européen des Ministres (rue de la Loi). La réduction des superficies autorisées les années précédentes ainsi que l'absence de mise en œuvre de certains permis expliquent la faiblesse du pipeline.

Le pipeline ne peut être comparé à la vacance disponible (telle qu'elle a été calculée dans le numéro précédent de l'Observatoire) pour deux raisons. La première, c'est que la vacance n'est pas liée à l'existence d'un permis. Ainsi, un immeuble quitté par ses occupants et tout de suite remis sur le marché (sans travaux nécessitant permis) ne figurera pas dans le pipeline mais bien dans la vacance. La seconde raison relève de la source d'information de la

vacance : à savoir les agents immobiliers ou les propriétaires des immeubles désireux de trouver un occupant. Les occupations pour compte propre, les transactions déjà finalisées avant livraison du bâtiment et les transactions hors champ d'action des agences immobilières, ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline calculé dans cet observatoire.

Pour résumer la démarche, l'enregistrement des permis dans l'Observatoire constitue l'entrée dans le pipeline, puis vient le suivi de leur mise en œuvre (progression dans le pipeline) et enfin l'extrémité du pipeline (qui correspond à la fin des parachèvements), laquelle est illustrée par le tableau. L'étape suivante, une fois que l'immeuble est à disposition, est enregistrée par le service *Inventimmo* de *citydev.brussels* (pour autant que l'immeuble soit mis en vente ou en location).

D'un point de vue pratique, la vérification sur le terrain du début de mise en œuvre des permis, puis de l'état d'avancement des travaux est assurée par la Direction Études et Planification. Ce suivi est continu pour les permis importants (1.000 m² et plus) et plus ponctuel pour les permis de moindre ampleur. Ce travail, assuré par une petite équipe, est essentiel car il permet

non seulement une connaissance de la réalité du marché immobilier (pipeline) mais aussi le suivi des soldes de la CaSBA. Ceux-ci sont en effet recalculés lors du constat d'achèvement des travaux ou de la péremption des permis.

De pipeline geeft een duidelijke kijk op de evolutie van de projecten en vooral ook van hun lancering op de markt op korte termijn⁸, ongeacht of de toekomstige gebruiker al dan niet bekend is.

De pipeline volgt de algemene markttrend en draait dus op een laag pitje met een schatting van 98.000 m² voor het jaar 2014 (zie tabel op het einde). Hierin zit onder meer het project van de nieuwe zetel van Leefmilieu Brussel op de site van Thurn & Taxis, waarvan de werken in de eindfase zitten. De pipeline 2015 lijkt iets omvangrijker (136.000 m²), omdat in dat jaar de werken van de nieuwe Europese Ministerraad (Wetstraat) voltooid zouden moeten worden. Deze eerder zwakke pipeline kan worden verklaard door de vermindering van de toegestane oppervlakten van de voorgaande jaren en het feit dat bepaalde vergunningen niet werden gerealiseerd.



Rue de Trèves 100.
Conversion en 56 logements.
Trierstraat 100.
Conversie in 56 woningen.
Rue de Trèves 100. Redevlopment
as 56 housing units.

Pipeline Pipeline Pipeline

De pipeline kan niet vergeleken worden met de beschikbare leegstaande oppervlakten (zoals die werden berekend in het vorige nummer van het Overzicht), en dit om twee redenen. Ten eerste wordt bij leegstand niet gekeken naar het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning bestaat. Bijvoorbeeld: een gebouw dat door zijn gebruikers wordt verlaten en meteen weer op de markt wordt gebracht (zonder werken waarvoor een vergunning is vereist), zal niet in de pipeline terechtkomen maar wordt wel meegerekend in de leegstand. De tweede reden heeft te maken met de informatiebron voor de leegstand: met name de vastgoedmakelaars of eigenaars van gebouwen die op zoek zijn naar een gebruiker. Gebouwen die voor eigen rekening worden gebruikt, transacties die reeds waren voltooid vóór de levering van het gebouw en transacties buiten het werkerrein van de vastgoedmakelaars komen dan weer niet voor in de leegstand, en wel in de pipeline die hier wordt geschetst.

Om de werkwijze even samen te vatten: bij de registratie van de vergunningen in het Overzicht komen ze in de pipeline terecht. Daarna wordt hun uitvoering opgevolgd (voortgang in de pipeline) en tenslotte belanden ze in het uiteinde van de pipeline (wat dus betekent dat de werken voltooid zijn), zoals wordt geïllustreerd in de onderstaande tabel. De volgende fase, als het gebouw eenmaal beschikbaar is, wordt geregistreerd door de dienst Inventimmo van citydev.brussels (voor zover het gebouw te huur of te koop wordt aangeboden).

Vanuit praktisch oogpunt staat de Directie Studies en Planning in voor de controle te

velde van het begin van de uitvoering van de vergunningen en de vordering van de werken. Die opvolging is van doorlopende aard voor de grote vergunningen (1000 m² en meer) en meer punctueel voor minder omvangrijke vergunningen. Dit werk, uitgevoerd door een klein team, is van cruciaal belang. Het geeft immers niet alleen een realistisch beeld van de vastgoedmarkt (pipeline), maar staat ook borg voor een update van de saldi van de KaSTK. Die worden namelijk herberekend en bijgewerkt wanneer de werken zijn voltooid of de vergunningen zijn vervallen.

The pipeline reflects the progress of projects and in particular their arrival on the market in the short term⁸, whether or not the occupant is known.

Like the market, the pipeline has slowed down. It is estimated at 98,000 m² in 2014 (see table at the end), mainly due to the conclusion of works on the new Bruxelles-Environnement headquarters on the Tour & Taxis site. The pipeline is likely to be a little busier in 2015 (136,000 m²), since it is in 2015 that work is due to be completed on the new building for the European Council of Ministers (Rue de la Loi). The reduction of surface areas authorised in preceding years and the fact that some permits have not been implemented explain the weakness of the pipeline.

The pipeline cannot be compared with the vacancy rate (as calculated in the previous edition of the Review) for two reasons. The first is that the vacancy rate is not linked to the existence of

a permit. Thus a building which has been vacated by its occupants and immediately returned to the market (without works requiring a permit) does not appear in the pipeline, but does have an impact on the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy rates: estate agents and property owners seeking tenants. Owner occupation, transactions finalised before delivery of the building, and transactions outside the scope of estate agencies do not feature in the vacancy rate, but they do affect the pipeline calculated in this Review.

To return to the methodology: the registration of permits in the Review constitutes the point of entry into the pipeline; their execution is then monitored (progression in the pipeline) and finally there comes the end of the pipeline (the completion of finishing works), which is illustrated in the table. The following stage, once the building is available, is recorded by Inventimmo, the citydev.brussels service (whether the building is looking for a buyer or tenant).

From a practical point of view, on-site verification that permits have begun to be implemented, and of the progress of the works, is provided by the Studies and Planning Department. Monitoring is continuous for major permits (1,000 m² and more) and more ad hoc in the case of permits for smaller projects. This work, carried out by a small team, is vital, as it enables us not only to keep track of the current state of affairs in the property market, but also to monitor the balance of the CaSBA. This balance is recalculated on completion of works, or when a permit expires.



Mise en œuvre des permis 2009-2010

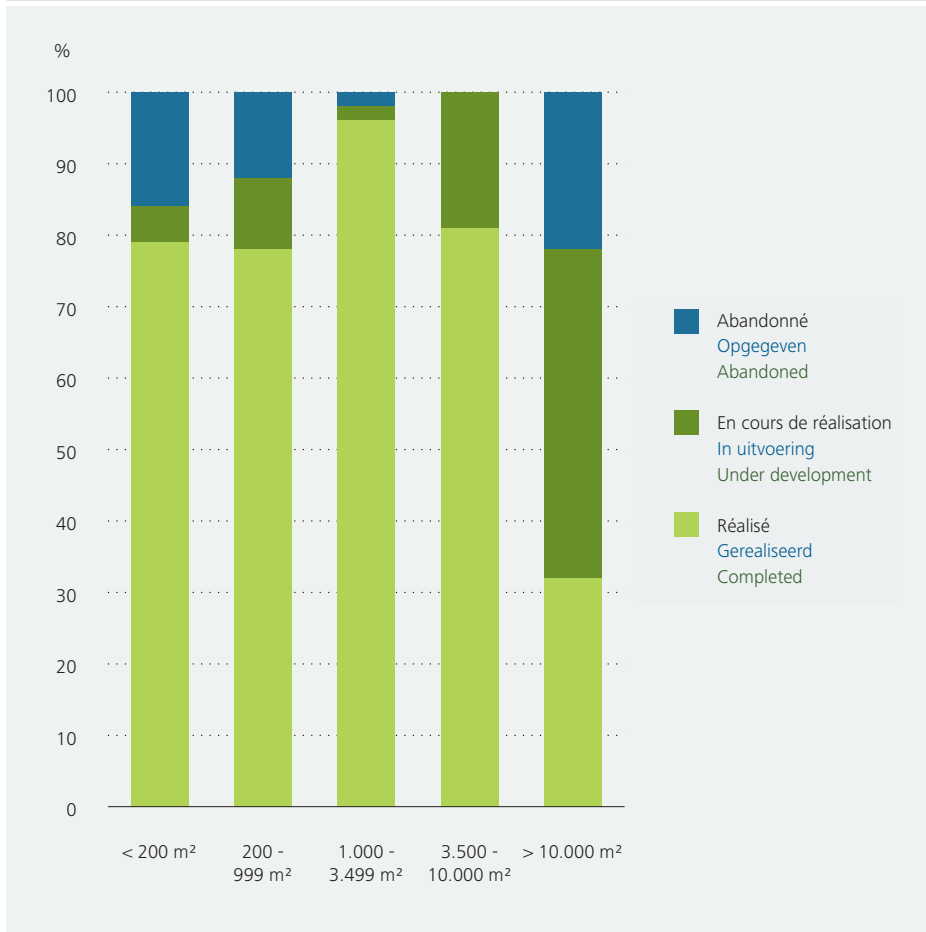
Uitvoering van de vergunningen 2009-2010

Execution of 2009 and 2010 permits

La **figure 13**, consacrée à la mise en œuvre des permis, illustre les tendances déjà exprimées plus haut, à savoir l'abandon croissant d'un certain nombre de permis, particulièrement ceux d'une superficie supérieure à 10.000 m². Ce sont en effet près de 126.000 m² de bureaux dont les permis n'ont pas été exécutés, parmi lesquels le projet Allianz (place de Brouckère), sans nouveau permis en perspective ; la rénovation en bureaux de l'immeuble 4 rue de Genève, abandonnée au profit d'une conversion en logements ; le sort incertain de l'immeuble Vivaqua rue aux Laines, qui a multiplié les permis (deux permis, dont le premier à présent périmé, pour la rénovation intégrale en bureaux, un permis pour la conversion en logements) ; l'absence de construction du Brussels West Office Park à Anderlecht ; l'abandon de la construction d'un immeuble de bureaux chaussée d'Etterbeek au profit de la construction de logements ; la non mise en œuvre du projet de démolition/reconstruction rue de la Fusée (Mercure Centre)... Tous ces éléments font significativement baisser le taux de réalisation des permis à 83 %. Cette tendance est révélatrice d'une certaine régulation du marché de bureaux, qui mène carrément à l'abandon de permis ou à leur remplacement par des permis pour du logement. A titre de comparaison, le taux de réalisation des permis 2007-2008 était de 88 %.

Figuur 13, die betrekking heeft op de uitvoering van de vergunningen, illustreert de tendensen die we reeds eerder aanhaalden, zijnde het feit dat steeds meer vergunningen worden opgegeven, vooral voor projecten van meer dan 10.000 m². Zo werden de vergunningen voor in totaal bijna 126.000 m² kantooroppervlakte niet uitgevoerd, waaronder in hoofdzaak het project Allianz (de Brouckèreplein), zonder dat er nieuwe vergunningen in het vooruitzicht zijn gesteld; de renovatie van het gebouw Genèvestraat 4 tot kantoren werd opgegeven ten voordele van een conversie in woningen; het onzekere lot van het Vivaqua-gebouw in de Wolstraat, waarvoor reeds twee vergunningen werden afgeleverd: een eerste, voor de volledige renovatie als kantoorgebouw, die inmiddels is vervallen, en een tweede vergunning voor de conversie in woningen; het uitblijven van de bouw van het Brussels West Office Park in Anderlecht; de opgave van de bouw van een kantoorgebouw op de Etterbeeksesteenweg ten voordele van de bouw van woningen; de niet-uitvoering van het afbraak/wederopbouwproject in de Raketstraat (Mercure Center)... Al deze elementen doen het uitvoeringspercentage van de vergunningen fors afnemen tot 83 %. Deze

FIG. 13 Proportion of superficie de bureaux réalisée sur permis 2009-2010, par taille d'immeubles . *Kantooroppervlakten gerealiseerd op basis van vergunningen 2009-2010, volgens gebouwgruotte.* Proportion of office space constructed on permit issued in 2009-2010, by building size.



trend zorgt eigenlijk voor een zekere regulering van de kantoormarkt, die ronduit leidt tot het opgeven van vergunningen of de vervanging ervan door woningvergunningen. Ter vergelijking: het uitvoeringspercentage van de vergunningen 2007-2008 bedroeg nog 88 %.

Figure 13, which shows the execution of permits, illustrates the trends already discussed above, namely the fact that some permits are simply dropped, particularly those for a surface above 10,000 m². Permits for over 126,000 m² of offices have never been executed, including the Allianz project (Place de Brouckère), with no current prospect of a new permit; the renovation as offices of the building at 4 Rue de Genève,

dropped in favour of redevelopment as housing; the uncertain fate of the Vivaqua building at Rue aux Laines, where two permits have been issued: one for complete renovation as offices, which has since expired, and a second for redevelopment as housing; the failure to build the Brussels West Office Park in Anderlecht; the abandonment of the office building project on Chaussée d'Etterbeek in favour of housing; the failure to implement the demolition and reconstruction project on Rue de la Fusée (Mercure centre), etc. All these instances have lowered the execution rate of permits to 83 %. This trend reveals a certain adjustment in the office property market, such that permits are abandoned or replaced by permits for housing. In comparison, the execution rate of 2007-2008 permits stood at 88 %.

Conclusion Conclusie Conclusion

On retiendra les points suivants issus de l'analyse des permis 2013 :

- Le maintien de la rénovation des immeubles existants, sous réserve toutefois de la mise en œuvre effective des permis, la non réalisation de ceux-ci ayant tendance à augmenter. C'est la première fois qu'il est permis de s'interroger sur la réalisation effective des permis, vu l'augmentation du nombre de cas où se succèdent des permis pour un même immeuble, avec parfois à la clé un changement d'affectation.
- Le seul projet d'une certaine ampleur (30.000 m² de bureaux, opération de démolition / reconstruction à l'angle Belliard / Trèves) pour lequel un permis a été délivré en 2013 sera pris en occupation par le Parlement Européen (accord conclu avec le promoteur avant l'obtention du permis).
- Le maintien à un niveau élevé (137.000 m²) des conversions, démontrant une nouvelle fois le désaffectation vis-à-vis des bureaux au profit du logement.
- La très nette prédominance du logement en tant que nouvelle affectation après conversion, y compris en zone administrative du PRAS.
- Une diminution nette non négligeable du parc total de bureaux (117.000 m²).
- L'augmentation des soldes CaSBA disponibles (suite aux conversions) presque trois fois supérieure à leur diminution (suite à de nouvelles autorisations de bureaux).

Les conversions devraient se poursuivre à l'avenir, à en juger par le grand nombre de projets à l'étude, aussi bien pour des logements classiques que pour des seniorités ou encore des logements étudiants. Le marché bruxellois des bureaux poursuit sa mutation, laissant seuls agir les mécanismes du marché. Dans un contexte de vacance structurelle, la conversion est une façon de sortir les immeubles obsolètes du portefeuille des propriétaires immobiliers, afin de mettre fin à la perte de valeur des biens et aux réductions de dividendes qui s'ensuivent.

Parallèlement, la demande de bureaux devrait se réduire avec la poursuite de la mise en œuvre des nouvelles formes de travail telles que le télétravail, les bureaux partagés ou encore les open space, auxquelles s'ajoute la réduction des effectifs du personnel (restructurations, non remplacement des départs à la retraite etc.), soit autant d'éléments qui continuent à alimenter le processus de mutation du marché des bureaux⁹.

Uit de analyse van de vergunningen 2013 onthouden we de volgende punten:

- De renovatie van bestaande gebouwen blijft op peil, onder voorbehoud van de effectieve uitvoering van de vergunningen, gelet op de toenemende trend om vergunningen niet uit te voeren. Voor het eerst kunnen we een duidelijk vraagteken plaatsen bij de daadwerkelijke verwezenlijking van de vergunningen, gelet op het toenemende aantal gevallen waarin achtereenvolgens meerdere vergunningen voor eenzelfde gebouw worden afgeleverd, waarbij soms sprake is van een bestemmingswijziging.
- Het enige project van een zekere omvang (30.000 m² kantoren, een afbraak/wederopbouwproject op de hoek van de Belliardstraat / Trierstraat) waarvoor in 2013 een vergunning werd afgeleverd, is bestemd voor het Europees Parlement (er werd een akkoord gesloten met de promotor voordat de vergunning werd bekomen).
- De conversies blijven op hoog niveau (137.000 m²), wat eens te meer aantoonde hoezeer de woonfunctie terrein wint op de kantoren.
- Het sterke overwicht van de huisvesting als nieuwe bestemming van de geconverteerde oppervlakten, ook in de administratiegebieden van het GBP.
- Een aanzienlijke nettodaling van het totale kantorenpark (117.000 m²).
- De toename van de KaSTK-saldi (als gevolg van de conversies) die bijna drie keer groter is dan de vermindering (die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten).

Verwacht wordt dat de conversies zich ook in de toekomst nog zullen verder zetten, als we kijken naar het grote aantal projecten dat ter studie ligt, zowel voor klassieke woningen als voor bejaardentehuizen of nog studentenwoningen. De Brusselse kantoormarkt blijft volop veranderen onder invloed van de marktmechanismen. In de context van een structurele leegstand vertegenwoordigt de conversie een manier om de verouderde gebouwen uit de portefeuille van de vastgoedeigenaars te halen en zo paal en perk te stellen aan het waardeverlies van het onroerend goed en de vermindering van de dividend die daaruit voortvloeit.

Tegelijkertijd zal de vraag naar kantoren wellicht verder afnemen door de verdere opmars van nieuwe werkmethode, zoals telewerken, gedeelde kantoren of de zogenaamde open space. Daar komen ook nog de personeels-

inkrimpingen bij (herstructureringen, niet vervanging van pensioengangers enz). Allemaal elementen die bijdragen tot de verdere mutatie van de kantoormarkt⁹.

The following points emerge from our analysis of the 2013 permits:

- The continuing renovation of existing buildings, subject to the actual execution of permits, given the increasing trend towards failure to do so. This is the first time that we have turned our attention to whether the permits issued are executed in practice, given the increasing frequency with which one permit succeeds another for the same building, sometimes crucially involving a change of use.
- The only project of any size (30,000 m² of offices, demolition and reconstruction operation on the corner of Belliard/Trier) for which a permit was issued in 2013 will be occupied by European Parliament under an agreement concluded with the developer before the permit was obtained.
- The continuing high level of redevelopment (137,000 m²) once again demonstrating the turn from offices to housing.
- The distinct predominance of housing as a new use after redevelopment, including in PRAS administrative zones.
- A non-negligible reduction in the total office stock (117,000 m²).
- An increase in the available CaSBA balance (following redevelopment projects) by almost three times the amount of its reduction (as a result of new office authorisations).

Redevelopment projects are likely to continue in the future, to judge by the large number of schemes under consideration, both for traditional housing and for rest homes or student accommodation. The Brussels office property market is continuing to change under the influence of market forces. In a context of structural vacancy, redevelopment is a way of taking obsolete buildings out of property owners' portfolios, in order to halt the loss of value of property and the reduced dividends that ensue.

At the same time, the demand for office space will probably decline as new forms of work such as teleworking, shared offices or open space spread, along with reductions in staff numbers (restructuring, failure to replace staff who retire, etc.), all aspects that continue to play their part in the changing office property market⁹.

Notes Noten Notes

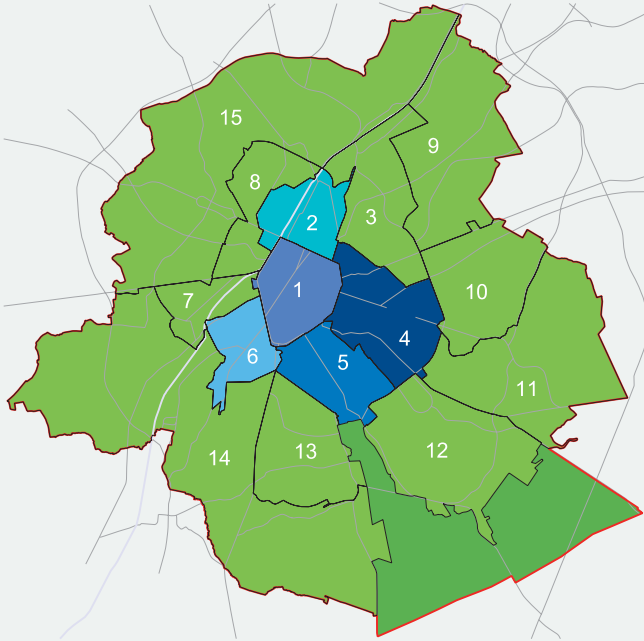
1. Le principe même de cet observatoire, qui repose sur des statistiques établies à partir des autorisations de construire, rénover etc. appelle deux remarques préalables fondamentales. D'une part, la publication en 2014 de données relatives aux permis délivrés en 2013 n'enlève rien à leur pertinence dès lors que la réalisation effective des travaux visés par les autorisations se déroule le plus souvent dans un laps de temps de 2 à 4 ans. D'autre part, la mise en œuvre des permis est également suivie annuellement à travers le pipeline (des étapes successives de réalisation).
 2. Cf. Observatoire des bureaux n°33 'Vacance 2013 à Bruxelles et en périphérie', p. 5.
 3. Pour rappel, lorsqu'un immeuble de bureau est occupé par une ambassade ou une représentation diplomatique, il change d'affectation selon le PRAS pour être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.
 4. Il s'agit de la première phase du réaménagement du site. Le seconde phase verra l'aménagement d'une école technique industrielle dans les anciens entrepôts accessoires aux bureaux.
 5. Date de construction ou de la première affectation en bureau.
 6. Voir le n°26 de l'Observatoire des bureaux, pp. 26-27, 2010.
 7. Cf. <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
 8. Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les conversions ne sont pas concernées. S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2013 mais aussi les années antérieures, il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2014 sur base de permis 2014. Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline.
 9. Lire à ce sujet l'éditorial de K. Reviens dans Expertise News n°472, 28/02/2014, p. 9.
1. Het uitgangspincipe van dit overzicht, dat berust op statistieken die zijn opgesteld op basis van de bouw- en renovatievergunningen enz., roept twee belangrijke voorafgaande bemerkingen op. Het feit dat gegevens met betrekking tot de in 2013 afgeleverde vergunningen worden gepubliceerd in 2014 doet enerzijds niets af aan hun relevantie, vermits de vergunde werken doorgaans worden verwezenlijkt in een tijdspanne van 2 tot 4 jaar. Anderzijds wordt de uitvoering van de vergunningen ook jaarlijks opgevolgd aan de hand van de pipeline (de opeenvolgende stappen van de realisatie).
 2. Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 33 'Leegstand 2013 in Brussel en in de rand', p. 5.
 3. Ter herinnering, wanneer een kantoorgebouw in gebruik wordt genomen door een ambassade of een diplomatieke vertegenwoordiging, verandert het volgens het GBP van bestemming en wordt het gekwalificeerd als voorziening van collectief belang of van openbare diensten.
 4. Dit is de eerste fase van de herinrichting van de site. In de tweede fase komt er ook een nijverheidstechnische school in de vroegere opslagplaatsen die bij de kantoren hoorden.
 5. Bouwjaar of jaar van de eerste bestemming als kantoor.
 6. Zie nr. 26 van het Overzicht van het kantorenpark, p. 26-27, 2010.
 7. Zie <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
 8. De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de conversies worden hierbij niet in aanmerking genomen. Het ligt voor de hand dat deze pipeline niet alleen de vergunningen bevat die in 2013 werden afgeleverd, maar ook die van de vorige jaren. Daarentegen wordt hier geen rekening gehouden met eventuele werven die reeds werden gestart in 2014 op basis van vergunningen van 2014. Die projecten worden in aanmerking genomen in het volgende nummer van het Overzicht waarin de vergunningen en de pipeline bestudeerd zullen worden.
 9. Lees in dit verband ook het hoofdartikel van K. Reviens in Expertise News nr. 472, 28/02/2014, p. 9.
1. The underlying principle of this Review, which relies on statistics established on the basis of permits for building, renovation, etc., calls for two fundamental preliminary remarks. Firstly, the fact that the data on 2013 permits is published in 2014 detracts nothing from their relevance, since the actual execution of the works authorised most often lags some two to four years behind. Secondly, the execution of the permits is also monitored annually through the pipeline (the successive stages of execution).
 2. See Office Property Review No 33, 'Vacancy 2013 in Brussels and in the Periphery', p. 5.
 3. It should be remembered that when an office building is occupied by an embassy or a diplomatic representation the PRAS records a change of use and reclassifies it as a public service or public facility.
 4. This is the first phase in the redevelopment of the site. The second phase will see the construction of an industrial technical school in the former warehouses associated with the offices.
 5. Date of construction or of first office use.
 6. See the Office Property Review no 26, pp. 26-27, 2010.
 7. See <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
 8. The pipeline only applies to surface areas intended for offices and the production of intangible goods; redevelopment projects are excluded. Obviously the present pipeline relates to permits issued not only in 2013 but also in previous years, but it does not include any site on which work was begun in 2014 on the basis on 2014 permits. These will be taken into account in the next issue of the Review in which permits and the pipeline are studied.
 9. See the editorial by K. Reviens in Expertise News no 472, 28/02/2014, p. 9.



Rappels méthodologiques

Methodologische herinneringen

Methodological reminders



1. Pentagone / Centre
Vijfhoek / Centrum
Pentagon / Centre
2. Q. Nord & TT.
Noordwijk & TT.
Nord & TT. District
- 1^{ère} Couronne NE / Q. Lambermont/Rogier
1^{ste} Stads kroon NO / Wijk Lambermontlaan/
Rogierlaan
Inner metropolitan ring NE / Lambermont/
Rogier District
- Q. Européen
Europawijk
European District
- Q. Louise
Louizawijk
Louise District
- Q. du Midi
Zuidwijk
Midi District
- 1^{ère} Couronne SO / Q. Birmingham/Aumale
1^{ste} Stads kroon ZW / Wijk Birminghamstraat/
Aumalestraat
Inner metropolitan ring SW / Birmingham/
Aumale District
- 1^{ère} Couronne NO
1^{ste} Stads kroon NW
Inner metropolitan ring NW
- 2^{de} Couronne NE / Q. Léopold III
2^{de} Stads kroon NO / Wijk Leopold III-laan
Outer metropolitan ring NE / Léopold III District
- 2^{de} Couronne E / Q. Woluwé/Tervuren
2^{de} Stads kroon O / Wijk Woluwelaan/
Tervurenlaan
Outer metropolitan ring E / Woluwé/Tervuren
District
- 2^{de} Couronne SE / Q. Madoux/Orban
2^{de} Stads kroon ZO / Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
Outer metropolitan ring SE / Madoux/Orban
District
- 2^{de} Couronne S / Q. Plaine/Souverain
2^{de} Stads kroon Z / Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
Outer metropolitan ring S / Plaine/Souverain
District
- 1^{ère} Couronne Sud / Q. Molière/Observatoire
1^{ste} Stads kroon Z / Wijk Molièrelaan/
Sterrewachtlaan
Inner metropolitan ring S / Molière/Observatoire
District
- 2^{ème} Couronne SO
2^{de} Stads kroon ZW
Outer metropolitan ring SW
- 2^{ème} Couronne NO
2^{de} Stads kroon NW
Outer metropolitan ring NW

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

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

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

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

Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire (totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20

m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts).

Les nouvelles implantations ne concernent que les superficies de planchers > 500 m². En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif.

Une nouvelle implantation peut être soit une construction sur un terrain non bâti, soit un changement significatif de destination dans un ensemble immobilier.

La rénovation du parc de bureaux existants comptabilise toutes les superficies admises dans le passé pour lesquelles une conversion ou une transformation (rénovation, démolition-reconstruction) a été autorisée. La diminution du parc résulte de la conversion et de transformations engendrant des surfaces inférieures à celles initialement autorisées. L'accroissement compte les augmentations de surface, les nouvelles superficies > 500 m² et celles acceptées via l'article 330, §3, du CoBAT.

Quand il est fait mention de superficies de bureaux autorisées, il s'agit aussi bien des nouvelles superficies que des surfaces existantes (auxquelles sont soustraites les surfaces supprimées)

qui ont fait l'objet d'une rénovation substantielle voire d'une démolition-reconstruction.

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

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 5 quartiers de bureaux dans sa partie centrale et en 10 autres quartiers pour le reste, ces derniers étant regroupés sous l'appellation «décentralisé» (cf. carte) ceci afin de simplifier la lecture des graphiques. Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.

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

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

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

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m² bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m² werden geïnventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45 % van de totale oppervlakte van de woning bedraagt.

De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten. De vermelde cijfers slaan op de brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling (alle overdekte vloeroppervlakten met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen onder het terreinniveau bestemd voor parkeerplaats, kelders, technische uitrustingen en opslagplaatsen).

De nieuwe inplantingen omvatten enkel de vloeroppervlakten van meer dan 500 m². Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen primeert op hun administratief karakter. Een nieuwe inplanting kan ofwel een bouwwerk op een onbebouwd terrein zijn, of een ingrijpende bestemmingswijziging in een vastgoedgeheel.

In de renovatie van het bestaande kantorenpark worden alle in het verleden toegestane oppervlakten verrekend waarvoor een reconversie of een verbouwing (renovatie, afbraak-wederopbouw) werd vergund. De vermindering van het park vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoenames, de nieuwe oppervlakten > 500 m² en de oppervlakten die werden toegestaan krachtens artikel 330, §3, van het BWRO.

Wanneer melding wordt gemaakt van toegestane kantooroppervlakten, gaat het zowel om de nieuwe oppervlakten als om de bestaande

oppervlakten (mits aftrek van de oppervlakten die zijn weggefallen) die het voorwerp uitmaken van een ingrijpende renovatie of een afbraak-wederopbouw.

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

Het Brussels Gewest werd ingedeeld in 5 kantoorwijken voor het centrale gedeelte en nog eens 10 wijken voor de rest; die laatste 10 zijn gegroepeerd onder de noemer «gedecentraliseerd» (zie kaart) om de lezing van de grafieken te vereenvoudigen. 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.

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

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

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity or where the total floor area is less than 76 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m² and represents more than 45 % of the total surface area of the dwelling.

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

The figures used taken account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations (the totality of covered surfaces with a ceiling height of at least 2.20 m

in all areas, excluding those basement premises used for parking, cellars, technical installations and storage).

Newly established offices only include surfaces > 500 m². Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

Newly established offices may be either a construction on a bare plot, or a significant change of use in an existing complex of buildings.

The renovation of the existing office stock includes all the surfaces admitted in the past for which redevelopment or transformation (renovation, demolition/reconstruction) has been authorised. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorised. Growth includes the increases in surface, new surfaces > 500 m² and those admitted under Article 330, §3, of the CoBAT.

Authorised office surfaces include both new and existing surfaces (minus surfaces which have been eliminated) which have undergone substantial renovation or demolition-reconstruction.

Refitting results from a simple change of use of a building (or a part of a building) without any major improvements. Minor renovation, following the principle of sustainable development, results in the modernisation of internal equipment (partitions, sanitary installations, electricity etc.) without structural alterations. It also includes non-structural alterations to facades (in a stock where buildings of this type predominate). Major renovation involves significant changes to the built volume (or at least to its internal spatial arrangement).

The Brussels region has been demarcated into five office districts in the central area and ten other districts in the remainder, known as the 'decentralised' districts (see map) in order to simplify reading of the graphics. This distinction reflects a planning typology which applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods has been counted separately.

SUPERFICIES ≥ 1.000 m² AUTORISÉES EN 2013, ARRONDIES AU MILLIER DE m² OPPEVLAKTEN ≥ 1.000 m² TOEGESTAAN IN 2013, AFGEROND NAAR DUIZENDTALLEN m² AREAS ≥ 1,000 m² AUTHORISED IN 2013, ROUNDED TO THE NEAREST 1,000 m²

| RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICITE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES | | |
|--|---|------------------------------|
| Anderlecht | Rue Grisar - Grisarstraat, 44 | 1.000 |
| Bruxelles - Brussel | Boulevard de Waterloo - Waterloolaan 77 | 14.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue du Bois Sauvage - Wilde Woudstraat, 8-10 | 7.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 45 | 5.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 97-99 | 3.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 94 | 2.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Belliard - Belliardstraat, 2a | 1.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 89 | 1.000 |
| Evere | Rue de Genève - Genevestraat, 4 | 1.000 |
| Ixelles - Elsene | Avenue A. Fraiteur - A. Fraiteurlaan, 25-27 | 7.000 |
| Ixelles - Elsene | Avenue Émile de Beco - Emile de Becolaan, 109-111 | 1.000 |
| Saint-Josse - Sint-Joost | Place C. Rogier - C. Rogierplein, 16 | 4.000 |
| Woluwe-Saint-Lambert - Sint-Lambrechts-Woluwe | Boulevard Brand Whitlock - Brand Whitlocklaan 87-93 | 6.000 |
| Woluwe-Saint-Lambert - Sint-Lambrechts-Woluwe | Boulevard de la Woluwe - Woluwelaan, 34 | 1.000 |
| Woluwe-Saint-Pierre - Sint-Pieters-Woluwe | Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 168 | 8.000 |
| | | 62.000 |
| RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN MAJOR RENOVATION OF OFFICES | | |
| Molenbeek | Rue Picard - Picardstraat / Rue Vandenboogaerde - Vandenboogaerdestraat | 3.000 |
| | | 3.000 |
| (RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX (HEROP)BOUW VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF OFFICES | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Belliard - Belliardstraat, 80 / Rue de Trèves - Trierstraat | 30.000 |
| Bruxelles - Brussel | Place de Louvain - Leuvenseplein, 4 - 10 | 11.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue des Deux-Églises - Tweerkenstraat, 29-33 | 3.000 |
| | | 44.000 |
| RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS LICITE RENOVATIE VAN OPPEVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue de la Chanterelle - Lokvogelstraat, 8 | 2.000 |
| Forest - Vorst | Avenue Wielemans Ceuppens - Wielemans Ceuppenslaan, 45 | 2.000 |
| | | 4.000 |
| CONSTRUCTION DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS BOUW VAN OPPEVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN CONSTRUCTION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Dieudonné Lefèvre - Dieudonné Lefèvestraat | 9.000 |
| | | 9.000 |
| | | 122.000 m² |

Les adresses sont celles indiquées dans le permis. De adressen zijn deze vermeld in de vergunning. Addresses are those given in the permit

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent. In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktwijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien. Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.

Les nouvelles implantations apparaissent en italiques. De nieuwe inplantingen staan cursief gedrukt. New developments appear in italics.

Pipeline

DATE (ESTIMÉE) DE FIN DES TRAVAUX DES SUPERFICIES ≥ 1.000 m² AUTORISÉES ANTÉRIEUREMENT, ARRONDIES AU MILLIER DE m² (GESCHATTE) EINDDATUM VAN DE WERKEN VAN OPPEVLAKTEN ≥ 1.000 m² EERDER TOEGESTAAN, AFGEROND NAAR DUIZENDTALLEN m² ESTIMATED DATE OF COMPLETION OF WORKS FOR AREAS ≥ 1,000 m² AUTHORISED PREVIOUSLY, ROUNDED TO THE NEAREST 1,000 m²

| RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICITE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES | | FIN | EINDE | END |
|---|---|-----------------------------|------------------------------|--------|
| | | 2014 | 2015 | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Brederode - Brederodestraat, 13 | 14.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue du Fossé aux Loups - Wolvengracht, 48 | 11.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue du Congrès - Congressstraat, 33 | 6.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue des Boiteux - Kruipelenstraat | | | 6.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 45 | | | 5.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Royale - Koningsstraat, 97-99 | 3.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Belliard 2A - Belliardstraat 2A | 1.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Place Rouppe - Rouppeplein, 3 | | | 3.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue de la Caserne - Cazernesstraat, 68 | 1.000 | | |
| Etterbeek | Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 41 | | | 14.000 |
| Forest - Vorst | Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 400-402 | 2.000 | | |
| Molenbeek | Quai des Charbonnages - Koolmijnenkaai, 60-62 | 1.000 | | |
| Saint-Josse - Sint-Joost | Place C. Rogier - C. Rogierplein, 16 | 4.000 | | |
| Watermael-Boitsfort - Watermaal-Bosvoorde | Avenue Charle-Albert - Charle-Albertaan, 5 | 1.000 | | |
| Woluwe-Saint-Lambert - Sint-Lambrechts-Woluwe | Boulevard Brand Whitlock - Brand Whitlocklaan 87-93 | 6.000 | | |
| (RE)CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX (HEROP)BOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN (RE)CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES | | | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue de la Loi - Wetsstraat, 155 | 53.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue de la Chancellerie - Kanselarijstraat, 1-9 | | | 22.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue Montoyer - Montoyerstraat, 15 | 11.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Place de Louvain - Leuvenseplein, 4 - 10 | | | 11.000 |
| Bruxelles - Brussel | Rue des Ursulines - Ursulinenstraat | | | 9.000 |
| Bruxelles - Brussel | Avenue Louise - Louizalaan, 139-143 | 8.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Joseph II - Jozef II-straat | 3.000 | | |
| CONSTRUCTION BOUW CONSTRUCTION | | | | |
| Auderghem - Oudergem | Avenue Herrmann-Debroux - Herrmann-Debrouxlaan, 2 | | | 7.000 |
| Bruxelles - Brussel | Avenue du Port - Havenlaan (IBGE - BIM) | 17.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Belliard / Van Maerlant - Belliardstraat / Van Maerlant | 5.000 | | |
| Bruxelles - Brussel | Boulevard Baudouin - Boudewijnlaan, 10 | 4.000 | | |
| CONSTRUCTION DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS BOUW VAN OPPEVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN CONSTRUCTION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS | | | | |
| Bruxelles - Brussel | Rue Dieudonné Lefèvre - Dieudonné Lefèvestraat | 6.000 | | |
| | | 98.000 m² | 136.000 m² | |

Les adresses sont celles indiquées dans le permis. De adressen zijn deze vermeld in de vergunning. Addresses are those given in the permit

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent. In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktwijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien. Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.



Recherches et réalisation : Bruxelles Développement urbain
Direction Études et Planification (DEP), Sophie COEKELBERGHS et Michel DE BEULE, avec la collaboration de Ralph BOSWELL, Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Jacques MONTEYNE et Jean-Michel VANOBBBERGHEN

Source : Bruxelles Développement urbain, Direction Urbanisme

Information : aatl.planification@sprb.irisnet.be

Éditeur responsable : Arlette VERKRUYSSEN
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

Traduction NL/UK : Dynamics Translations

Mise en page : Nathalie da Costa Maya

Photos : Marcel Vanhulst et DEP (16d, 19g, 23, 28d, 31g, 35 et 4ème de couverture)

Impression : Dereume Printing

<http://urbanisme.irisnet.be/publications/etudes-et-observatoires-1/etudes-et-observatoires1/observatoire-des-bureaux>



Onderzoeken en realisatie: Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Directie Studies en Planning (DSP), Sophie COEKELBERGHS en Michel DE BEULE, met de medewerking van Ralph BOSWELL, Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Jacques MONTEYNE en Jean-Michel VANOBBBERGHEN

Bron: Brussel Stedelijke Ontwikkeling, Directie Stedenbouw

Praktische informatie: broh.planning@gob.irisnet.be
Telefoon: 02.204.24.91

Verantwoordelijke uitgever: Arlette VERKRUYSSEN
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

Vertaling NL/UK : Dynamics Translations

Vormgeving: Nathalie da Costa Maya

Foto's: Marcel Vanhulst en DSP (16r, 19l, 23, 28r, 31l, 35 en achtercover)

Druk: Dereume Printing

<http://stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria/overzicht-van-het-kantorenpark>



Researches and realisation: Brussels Urban Development
Studies and Planning Department (SPD), Sophie COEKELBERGHS and Michel DE BEULE, with the cooperation of Ralph BOSWELL, Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Jacques MONTEYNE and Jean-Michel VANOBBBERGHEN

Source: Brussels Urban Development, Town-Planning Service

General informations: aatl.planification@sprb.irisnet.be

Responsible editor: Arlette VERKRUYSSEN
Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

Translation NL/UK : Dynamics Translations

Lay-out: Nathalie da Costa Maya

Photographs: Marcel Vanhulst and SPD (16r, 19l, 23, 28r, 31l, 35 and 4th cover image)

Print: Dereume Printing

<http://urbanisme.irisnet.be/publications/etudes-et-observatoires-1/etudes-et-observatoires1/observatoire-des-bureaux>



Tous droits réservés, Service public régional de Bruxelles
Alle rechten voorbehouden, Gewestelijk Overheidsdienst Brussel
All rights reserved, Brussels Regional Public Service

Dépôt légal – D/2014/9210/4 – Wettelijk depot

