

Observatoire des bureaux

Overzicht van het kantorenpark

Office property review



Permis 2009 Rénovation des bureaux construits avant 1950

Vergunningen 2009 Renovatie van de kantoren gebouwd vóór 1950

2009 permits Renovation of offices built before 1950

Sommaire Inhoud Summary

Table des matières Inhoudstafel Table of contents

Sommaire Inhoud Summary	2
Statistiques Statistieken Statistics	4
Bilan positif	4
Positive balans	6
A positive balance	8
Reconversion des bureaux	9
De reconversie van kantoren	9
Conversion	11
Âge des bureaux	11
Ouderdom van de kantoren	12
Office age	12
Rénovation du parc	13
Renovatie van het park	14
Renovation of stock	15
Type de permis, taille d'immeuble et localisation	15
Type vergunning, grootte van de gebouwen en lokalisatie	16
Permit type, building size and location	16
Charges d'urbanisme	17
Stedenbouwkundige lasten	18
Planning charges	18
Mixité	18
Het gemengd karakter	18
Mixed use	18
Stationnement	19
Het parkeren	19
Parking	19
Prescriptions réglementaires	19
Verordenende voorschriften	19
Regulatory provisions	20
Soldes de bureaux admissibles	21
Saldi van de toegestane kantooroppervlakten	21
Remaining admissible office space	21
Régularisations	22
Regularisaties	22
Regularisations	22
Biens immatériels	22
Onroerende goederen	23
Intangible goods	23
Réalisation et péremption des permis 2005 et 2006	23
Uitvoering en verval van de vergunningen 2005 en 2006	23
Execution and expiry of 2005 and 2006 permits	23
Pipeline Pipeline Pipeline	24
Rénovation des bureaux construits avant 1950	26
Renovatie van de kantoren gebouwd vóór 1950	28
Renovation of offices built before 1950	29
Conclusion Conclusie Conclusion	30
Notes Voetnoten Notes	31
Méthodologie Methodologie Methodology	32

Ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2009. Il aborde des aspects aussi divers que l'ampleur des travaux (quantification en m²), leur nature (rénovation, construction), leur localisation ou encore le type d'immeuble concerné (au regard de l'âge et de la taille). Il met également en avant les reconversions de bureaux vers d'autres usages. Enfin, ces permis sont aussi examinés à la lumière de leur situation réglementaire au Plan Régional d'Affectation du Sol (inscription dans la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles, etc.).

Pour la première fois depuis l'existence de l'Observatoire des bureaux, on observe une diminution de la surface du parc de bureaux. Les reconversions de bureaux prennent de plus en plus d'ampleur tandis que les nouvelles implantations autorisées atteignent un niveau historiquement bas, vraisemblablement une conséquence de la crise économique et financière qui persiste. Cette situation n'empêche toutefois pas un accroissement parfois substantiel des surfaces de bureaux au sein des immeubles existants (notamment via l'ajout de niveaux). Toutes ces opérations mises ensemble ont néanmoins pour résultat une diminution de la surface totale du parc de bureaux.

Une fois de plus, la toute grande part des permis concerne les bureaux au sens du PRAS (98 % des surfaces autorisées), les activités de production de biens immatériels étant de plus en plus marginales : 2 %, contre 4 % en 2008. On retiendra également l'ampleur de la rénovation du parc de bureaux existant, elle n'a jamais été aussi élevée, ce qui témoigne d'une gestion saine du parc immobilier. Cet aspect des choses a d'ailleurs été approfondi cette année, avec une étude exhaustive de la rénovation du parc de bureaux antérieurs à 1950, laquelle atteint des résultats plus que satisfaisants.

La reconversion des bureaux à d'autres usages augmente de façon significative. On épinglera toutefois le fait que la reconversion en hôtels atteint une superficie semblable à celle en logements. Plus de deux tiers des régularisations des superficies de bureaux antérieures à 1992 sur base de l'article 330§3 du CoBAT concernent des immeubles de plus de 1.000 m² que le PRAS avait déjà situés en zone administrative.

Ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait également le point sur la réalisation ou l'abandon des permis délivrés en 2005 et 2006 et, le cas échéant, aujourd'hui périmés.

Dans la poursuite du difficile exercice entamé en 2007, le numéro se termine par une estimation du pipeline, c'est-à-dire des immeubles dont la livraison est attendue à court ou à moyen terme. Pour la première fois, et ce grâce à la collaboration avec le service *Inventimmo* de la SDRB, une distinction est opérée entre les immeubles construits / rénovés pour compte propre et ceux construits / rénovés dans le cadre d'une mise sur le marché.

La publication en 2010 de données relatives à des permis délivrés en 2009 n'enlève en rien 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.

Dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark maakt de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2009. Daarbij worden de meest uiteenlopende aspecten belicht, zoals de omvang van de werken (kwantificering in m²), hun aard (renovatie, bouw), hun lokalisatie of het gebouwtype (in het licht van de ouderdom en de grootte). Er wordt ook aandacht geschonken aan de reconversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen. Tot slot worden deze vergunningen eveneens onderzocht in het licht van hun verordenende toestand in het Gewestelijk Bestemmingsplan (inschrijving op de Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten enz.).

Voor het eerst sinds het bestaan van het Overzicht van het kantorenpark stellen we een daling vast van de oppervlakte van het kantorenpark. De reconversies van kantoren gaan in stijgende lijn, terwijl de vergunde nieuwe vestigingen een historisch dieptepunt kennen. Dat is waarschijnlijk een gevolg van de aanhoudende economische en financiële crisis. Ondanks deze situatie zien we toch nog een - soms aanzienlijke - toename van de kantooroppervlakten binnen de bestaande gebouwen (met name via de toevoeging van verdiepingen). Globaal genomen leiden al deze operaties samen echter tot een afname van de totale oppervlakte van het kantorenpark.

Eens te meer heeft het overgrote deel van de vergunningen betrekking op kantoren volgens de definitie van het GBP (98 % van de vergunde oppervlakten), terwijl de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen een alsmarginalere rol toebedeeld krijgen: 2 %, tegenover 4 % in 2008. Opmerkelijk is ook de omvangrijke renovatie van het bestaande kantorenpark: deze was nog nooit zo uitgebreid

aanwezig, wat getuigt van een gezond beheer van het vastgoedpark. Dit aspect werd dit jaar overigens grondiger onderzocht, met een uitvoerige studie van de renovatie van het kantorenpark van vóór 1950, die tot zeer bevredigende resultaten leidde.

De reconversie van kantoren in andere gebruiksbestemmingen neemt in sterke mate toe. Daarbij dient evenwel te worden aangestipt dat de reconversie in hotels nagenoeg dezelfde oppervlakte vertegenwoordigt als die in woningen.

Meer dan twee derde van de regularisaties van de kantooroppervlakten van vóór 1992 op basis van artikel 330§3 van het BWRO heeft betrekking op gebouwen van meer dan 1.000 m² die zich krachtens het GBP reeds in administratiegebied bevonden.

In dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark maken we eveneens de balans op aangaande de uitvoering of opgave van de vergunningen die werden afgeleverd in 2005 en 2006 en die vandaag dus vervallen zijn.

Verder bouwend op de moeilijke oefening waarmee we in 2007 van start gingen, wordt het nummer afgerond met een inschatting van de pipeline, met andere woorden de gebouwen waarvan de levering wordt verwacht op korte of middellange termijn. Dankzij de samenwerking met de dienst *Inventimmo* van de GOMB, wordt voor het eerst ook een onderscheid gemaakt tussen gebouwen die werden gebouwd / gerenoveerd voor eigen rekening en gebouwen die werden gebouwd / gerenoveerd om ze op de markt aan te bieden.

Het feit dat gegevens met betrekking tot de in 2009 afgeleverde vergunningen worden gepubliceerd in 2010 doet niets af aan hun relevantie, vermits de vergunde werken doorgaans worden verwezenlijkt in een tijdsperiode van 2 tot 4 jaar.

The edition of the Office Property Review represents a summary of all the permits granted in 2009. It addresses aspects as various as the scale of the works (measured in m²), their nature (renovation, construction), their location and the type of building concerned (age, size). It also considers the conversion of offices to other uses. Finally, permits are also considered in the light of their regulatory position under the PRAS (recorded in the map of remaining admissible office space etc.)

For the first time in the existence of the Office Property Review, there has been a reduction in the



surface area of the office stock. The conversion of offices is becoming increasingly widespread, while new authorised developments have reached a historically low level, presumably as a consequence of the ongoing economic and financial crisis. This has not prevented a sometimes considerable expansion in office surface areas within existing buildings (in particular via the addition of floors). All these operations taken together have nevertheless resulted in a reduction in the total surface area of the office stock.

Once again, the great majority of permits concerned offices as defined in the PRAS (98 % of the authorised surface), the production of intangible goods becoming increasingly marginal : 2 %, compared with 4 % in 2008. The extent of renovation on the existing office stock is also striking : it has never been so high, indicating sound management of the building stock. This aspect has been the subject of closer examination this year, with an exhaustive study of renovation in the office stock dating from before 1950, which is achieving very satisfying results.

The conversion of offices to other uses is increasing significantly. However, conversion to hotels now ri-

vals housing in terms of the surface areas involved. More than two-thirds of the regularisation of office surfaces dating to before 1992 under Article 330§3 of the CoBAT concern buildings of over 1 000 m² which were situated in areas already designated as administrative zones by the PRAS.

This edition of the Review of Office Property also considers the execution or abandonment of permits issued in 2005 and 2006, which in some cases have now expired.

Continuing the difficult exercise begun in 2007, this issue will conclude with an estimate of the pipeline, i.e. those buildings expected to be delivered in the short or medium term. For the first time, thanks to collaboration with the SDRB's *Inventimmo* service, a distinction is made between buildings constructed/renovated for the developer's own use and those constructed/renovated for subsequent marketing.

The fact that the data on 2009 permits is published in 2010 takes nothing away from their relevance, since the actual execution of the works authorised most often lags some two to four years behind.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

Un bilan positif : beaucoup de rénovations d'immeubles existants, ce qui témoigne d'une préoccupation constante d'entretien et de mise à niveau des bâtiments, une augmentation sensible de la reconversion et très peu de nouvelles implantations. Ce bilan est toutefois à nuancer en regard de l'augmentation des superficies enregistrées sur des bâtiments existants. Ce sont 418.408 m² de bureaux (173 permis) qui ont été autorisés en 2009, un peu moins qu'en 2008 (423.468 m²). En nombre de permis, la différence est plus marquée, puisque 173 permis ont été délivrés en 2009 contre 201 l'année précédente. Ces 418.408 m² autorisés s'inscrivent

dans un marché des bureaux dont le taux de vacance en 2009 était de 9,8 % (cf. le n°25 de l'Observatoire des bureaux, p. 5).

La **figure 1** permet l'identification des composantes qui se cachent sous les 418.408 m². Elle permet aussi de les comparer dans le temps. En comparaison avec les 13 années d'observation (1997-2009), les chiffres de 2009 sont situés dans les extrêmes, en tout cas en ce qui concerne la rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces (463.950 m², soit la plus haute valeur jamais enregistrée), les nouvelles implantations de bureaux, qui atteignent quant

à elles un seuil plancher de 19.713 m² ainsi que la diminution du parc de bureaux qui n'a jamais été aussi importante : -120.289 m², essentiellement via des reconversions. Seul l'accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants (55.034 m²) se situe dans la moyenne. La dernière colonne du tableau associé à la figure 1 montre au final une diminution du parc total de bureaux, certes modeste (45.542 m²), mais néanmoins significative dans la mesure où il s'agit d'une première.

C'est à Anderlecht que se situe la seule nouvelle implantation d'envergure : 17.307 m² de

bâtiments pavillonnaires, dans la continuation du 'Brussels West Office Park', route de Lennik. Il s'agit d'une localisation complètement décentralisée, à proximité immédiate du Ring mais en zone C d'accessibilité en transports en commun (difficilement accessible en transports publics, selon les normes du Règlement Régional d'Urbanisme - titre VIII).

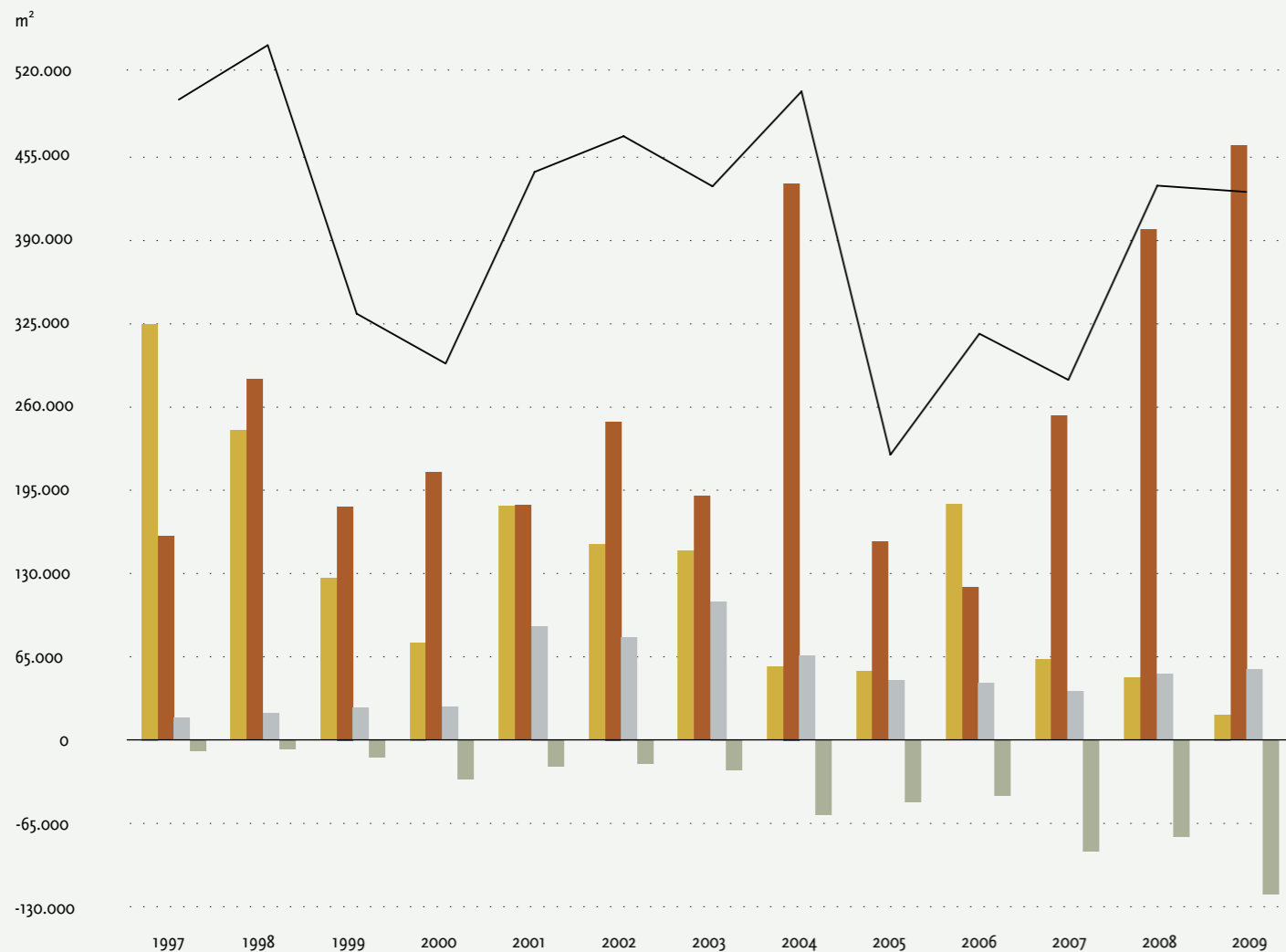
Le contexte économique et financier actuel n'est sans doute pas étranger au nombre peu élevé de nouvelles implantations de bureaux relevées cette année. Les projets spéculatifs (dont le futur occupant n'est pas connu) ne sont plus vraiment

à l'ordre du jour, les banques sont frileuses et les investisseurs ne veulent pas prendre de risque¹. Il faudra donc juger les effets de la crise sur la mise en œuvre des permis. Par exemple, un permis pour la construction d'un immeuble basse énergie a été délivré mais le promoteur / constructeur attend un acquéreur ou un locataire avant d'entamer les travaux². En l'occurrence, le permis a été octroyé en 2008.

La **figure 2** montre, comme d'habitude, la prédominance de la Ville de Bruxelles, qui enregistre à elle seule plus de 4/5 des surfaces totales autorisées. Vient ensuite Anderlecht, avec 5 % des

surfaces (conséquence des nouvelles surfaces mentionnées ci-dessus). Les trois plus gros permis (supérieurs chacun à 60.000 m²) enregistrés en 2009 représentent près de 46 % des surfaces de bureaux autorisées et sont tous les trois situés dans la Ville de Bruxelles. Il s'agit de la rénovation du siège de la Banque Nationale de Belgique, de la 'Brussels Tower' (rénovation / extension consécutive de la tour TBR³) ainsi que des bâtiments D & F de l'ancienne Cité Administrative de l'Etat (projet 'Belair'). On épinglera, dans cette brève énumération, que le projet de la Banque Nationale ne s'inscrit pas dans une logique de marché, puisqu'il s'agit d'une rénovation pour compte

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2009
Tussen 1997 en 2009 goedgekeurd type kantooroppervlakte
Type of office space authorised from 1997 to 2009



Augmentation nette du parc de bureaux
Netto toename van het kantorenpark
Net increase in the office stock

	A	B	C	D	A+C-D
1997	324.774	159.182	17.470	-8.517	333.727
1998	241.461	281.224	21.056	-6.894	255.623
1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	137.880
2000	75.956	208.667	25.926	-30.722	71.160
2001	182.405	183.484	88.909	-20.274	251.040
2002	152.620	248.402	80.467	-18.106	214.981
2003	147.738	190.470	108.061	-23.363	232.436
2004	57.255	434.326	65.721	-57.813	65.163
2005	53.621	154.631	46.530	-48.536	51.615
2006	183.962	119.060	44.328	-43.419	184.871
2007	62.822	252.958	37.728	-86.858	13.692
2008	48.542	398.274	51.503	-74.851	25.194
2009	19.713	463.950	55.034	-120.289	-45.542

propre. Une réflexion plus poussée sur les travaux pour compte propre ou en vue d'une mise sur le marché (locatif ou acquisitif) est menée dans le chapitre consacré au pipeline.

En termes d'accroissement du parc dans les immeubles existants, on constate, à la lecture de la figure 2, une nouvelle fois la prépondérance de la Ville de Bruxelles, où la 'Brussels Tower' contribue pour la plus grande partie (quasiment 60 %) à cet accroissement. Tous les accroissements ne sont pas aussi spectaculaires, il s'agit le plus souvent de l'ajout d'un étage récupéré à partir de l'étage technique, la construction d'une annexe, la couverture d'une cour, la fermeture d'un atrium sur un ou plusieurs niveaux, l'utilisation des anciennes cuisines-caves en bureaux, etc. L'accroissement est aussi une conséquence

des régularisations sur base de l'article 330§3 du CoBAT (cf. plus loin), à concurrence cette année de 30 % (16.598 m²), ce qui n'est pas négligeable. Cette proportion était de 11 % en 2008.

En positif: beaucoup de renovaties van bestaande gebouwen, wat erop wijst dat men voortdurend begaan blijft met het onderhoud en de actualisering van de gebouwen; een gevoelige toename van de reconversies en bijzonder weinig nieuwe inplantingen. Toch moeten we deze balans enigszins nuanceren in het licht van de toegenomen oppervlakten in de bestaande gebouwen.

In 2009 werd 418.408 m² kantooroppervlakte vergund (173 vergunningen), iets minder dan in 2008 (423.468 m²). Als we naar het aan-

tal vergunningen kijken, is het verschil meer uitgesproken, want tegenover de 173 vergunningen van 2009 telden we er 201 het jaar voordien. Deze toegestane 418.408 m² komen erbij op een kantorenmarkt die in 2009 een leegstand van 9,8 % vertoonde (zie nr.25 van het Overzicht van het kantorenpark, p. 5).

Figuur 1 geeft een beeld van de samenstelling van die 418.408 m². Ze maakt tevens een vergelijking in de tijd mogelijk. In vergelijking met de waarnemingsperiode van 13 jaar (1997-2009) vormen de cijfers van 2009 een extreme waarde, althans wat de renovatie van het bestaande kantorenpark zonder wijziging van de oppervlakten betreft (463.950 m², zijnde de hoogste waarde ooit opgetekend), evenals voor de nieuwe kantoorinplantingen,

waarvoor dan weer een drempelwaarde van 19.713 m² werd geregistreerd, en de vermindering van het kantorenpark, die nog nooit was uitgesproken was: -120.289 m², hoofdzakelijk via reconversies. Alleen de toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen (55.034 m²) schommelt rond het gemiddelde. De laatste kolom van de tabel bij figuur 1 toont uiteindelijk een vermindering van het totale kantorenpark, weliswaar bescheiden (45.542 m²) maar niettemin opmerkelijk als men weet dat dit een primeur is.

De enige grote nieuwe vestiging bevindt zich in Anderlecht: 17.307 m² paviljoengebouwen, een uitbouw van het 'Brussels West Office Park' op de Lenniksebaan. Het gaat hier om een volkomen decentrale lokalisatie, in de on-

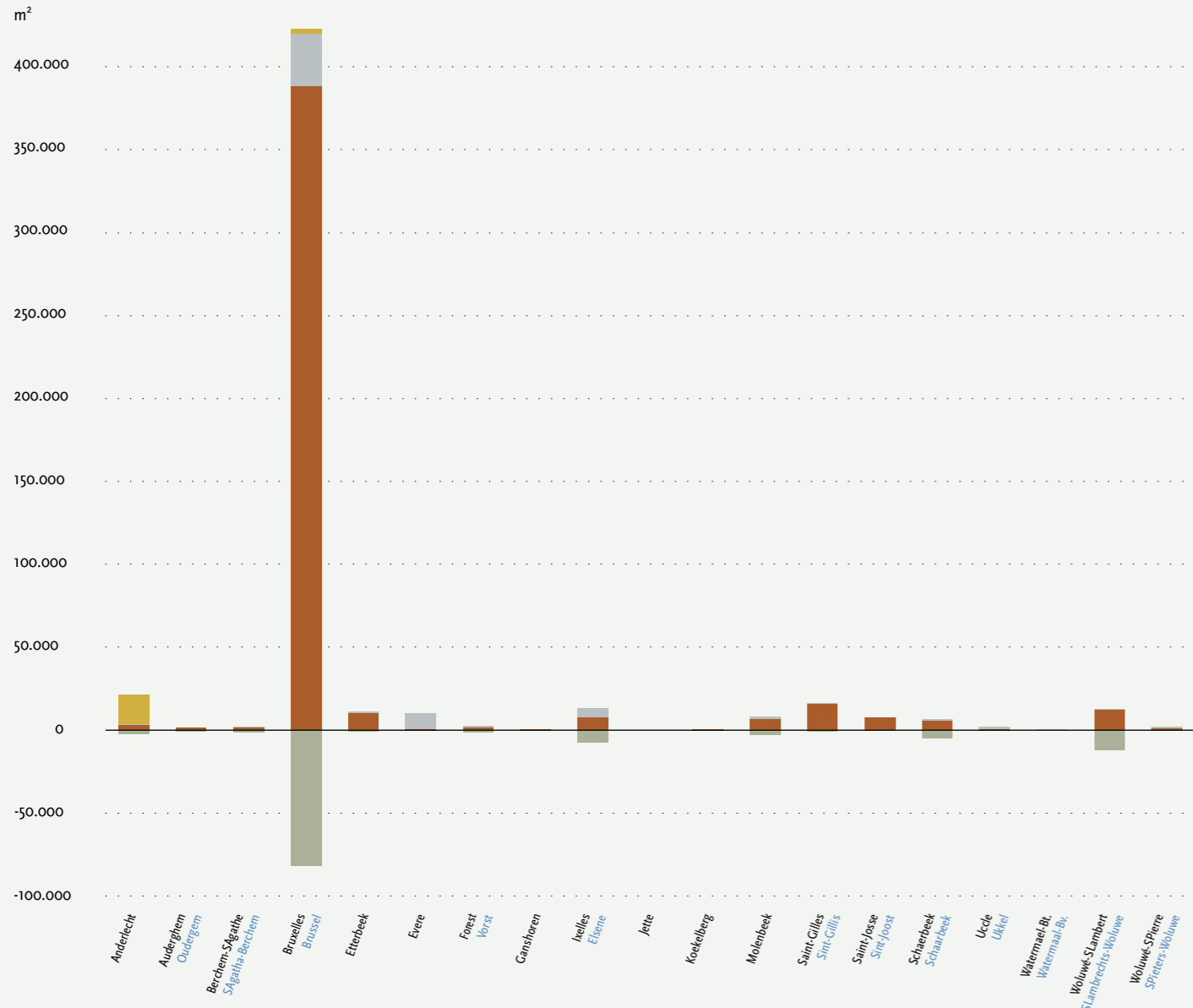
middellijke nabijheid van de Ring maar in een toegankelijkheidszone C van het openbaar vervoer (moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer, volgens de normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening -Titel VIII).

Het geringe aantal nieuwe kantoorvestigingen van dit jaar heeft ongetwijfeld te maken met de huidige economische en financiële context. Speculatieve projecten (waarvan de toekomstige gebruiker nog niet gekend is) zijn niet echt meer aan de orde, de banken staan niet te springen om leningen toe te kennen en de investeerders willen geen risico nemen¹. We zullen het effect van de crisis dus moeten beoordelen op grond van de uitvoering van de vergunningen. Zo werd bijvoorbeeld

een vergunning afgeleverd voor de bouw van een lage-energiegebouw, maar de promotor / bouwheer «wacht af tot een koper of huurder is gevonden alvorens met de werken te starten»². Deze vergunning werd afgeleverd in 2008.

Figuur 2 toont zoals gewoonlijk het overzicht van Brussel-Stad, dat maar liefst 4/5 van alle toegestane oppervlakten voor zijn rekening neemt. Daarna volgt Anderlecht, met 5 % van de oppervlakten (een gevolg van de hoger aangehaalde nieuwe oppervlakten). De drie grootste vergunningen (elk voor meer dan 60.000 m²) die in 2009 werden geregistreerd, vertegenwoordigen bijna 46 % van de toegestane kantooroppervlakten en zijn alle drie gesitueerd in Brussel-Stad. Het gaat om

Fig. 2 Type de superficie de bureaux autorisée en 2009, par commune
Type kantooroppervlakte goedgekeurd in 2009, per gemeente
Type of office space authorised in 2009, by municipality



- Nouvelles implantations > 500 m²
Nieuwe vestigingen > 500 m²
New developments > 500 m²
- Rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces
Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging
Renovation of the existing office stock without modification of area
- Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants
Groei van het kantorenpark in de bestaande gebouwen
Growth of the office stock in existing buildings
- Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants
Inkrimping van het kantorenpark in de bestaande gebouwen
Diminution of the office stock in existing buildings

Anderlecht	17.307	3.109	898	-2.210
Auderghem - Oudergem	0	1.224	0	-1 032
Berchem-SAgaathe - SAgaatha-Berchem	0	1 390 *	208	-1 390 *
Bruxelles - Brussel	2.406	388.564	31.789	-81.920
Etterbeek	0	9.992	1.191	-685
Evere	0	939	8.987	-195
Forest - Vorst	0	1.651	769	-1.541
Ganshoren	0	130 *	0	-130 *
Ixelles - Elsene	0	7.893	5.130	-7.929
Jette	0	0	0	0
Koekelberg	0	373 *	0	-373 *
Molenbeek	0	6.536	1.334	-2.927
Saint-Gilles - Sint-Gillis	0	15.972	546	-956
Saint-Josse - Sint-Joost	0	7.326	0	-798
Schaerbeek - Schaarbeek	0	5.473	940	-5.115
Uccle - Ukkel	0	440	1.201	-150
Watermael-Bt. - Watermaal-Bv.	0	0	410	0
WoluweSLambert - SLambrechts-Woluwe	0	12.240 *	515	-12.240 *
WoluweSPierre - SPIeters-Woluwe	0	698 *	1.116	-698 *
	19.713	463.950	55.034	-120.289

* Le faible nombre de permis dans ces communes et leur caractère univoque (reconversion uniquement) font apparaître ces chiffres tant dans la rénovation du parc de bureaux existant que dans sa diminution.
Het geringe aantal van vergunningen in deze gemeenten en hun eenzijdig karakter (uitsluitend reconversie) brengen deze cijfers aan het licht zowel in de renovatie van het bestaande kantorenpark als in zijn inkrimping.
In those municipalities, the small amount of permits and their unique target (only conversion) show same numbers for renovation and in the same time diminution of the existing office stock.

de renovatie van de zetel van de Nationale Bank van België, de 'Brussels Tower' (renovatie / uitbreiding van de TBR -toren³) en de gebouwen D & F van het vroeger Rijksadministratief Centrum (project 'Belair'). In deze korte opsomming stippen we nog aan dat het project van de Nationale Bank niet echt strookt met de marktlogica, vermits het gaat om een renovatie voor eigen rekening. In het hoofdstuk over de pipeline gaan we dieper in op het onderscheid tussen de werken voor eigen rekening of met het oog op een commercialisering (verhuur of verkoop).

Ook als we kijken naar de toename van het park in de bestaande gebouwen, kunnen we uit figuur 2 opnieuw het overwicht van Brussel-Stad afleiden. De 'Brussels Tower' neemt het leeuwendeel van die toename voor zijn rekening (bijna 60 %). Maar niet alle toenames zijn even spectaculair. Doorgaans gaat het om de toevoeging van een verdieping door aanpassing van de technische verdieping, de bouw van een bijgebouw, het overdekken van een koer, het dichtmaken van een atrium op één of meerdere niveaus, de inrichting van

vroegere keukens of kelders als kantoorruimte enz. De toename is tevens een gevolg van de regularisaties op basis van art. 330§3 van het BWRO (zie verder), die dit jaar goed zijn voor 30 % (16.598 m²), een niet te verwaarlozen aandeel. In 2008 was die verhouding 11 %.

A positive balance: extensive renovation of existing properties, evidence of a continuing desire to maintain and update the buildings, a significant increase in conversion and very few new developments. This balance requires some nuancing in terms of the increase in recorded surfaces in existing buildings.

418 408 m² of office space (173 permits) were authorised in 2009, a little below the figure in 2008 (423 468 m²). In terms of permits the difference is more marked, since 173 permits were issued in 2009, compared with 201 in the preceding year. The 418 408 m² authorised should be seen in the context of an office property market in which the vacancy rate in 2009 was 9.8 % (see Review of Office Property No 25, p. 5).

Figure 1 identifies the elements which are concealed within these 418 408 m². It also provides a comparison over time. In comparison with the data available over the last 13 years (1997-2009), the 2009 figures are situated at the extremes, in particular for the renovation of the existing office stock without altering the surface area (463 950 m², the highest value ever recorded), new office developments, which reached a lower threshold of 19 713 m² and the reduction in the size of the office stock, which has never been so great: -120 289 m², mainly due to conversion. Only the increase in the office stock in existing buildings (55 034 m²) stands at around the average. The final column of the table demonstrates a reduction in the total office stock, modest it is true (45 542 m²) but nonetheless significant in that it is a first.

The only large-scale new development is in Anderlecht: 17 307 m² of low-rise buildings forming an extension of the 'Brussels West Office Park' on Route de Lennik. This is a highly decentralised location, in the immediate vicinity of the Ring but in public transport

accessibility Zone C (hard to access by public transport under Title VIII of the Regional Planning Regulation).

The current economic and financial circumstances are doubtless not unconnected with the low level of new office developments recorded this year. Speculative projects (where the future occupant is unknown) are not really on the agenda, the banks are timid and investors do not want to take the risk¹. We should therefore consider the impact of the crisis on the execution of permits. For example, one permit for the construction of a low-energy building was issued but the developer/builder "is waiting for a buyer or a tenant before starting the works"². In this instance, the permit was issued in 2008.

Figure 2 shows the customary predominance of Brussels-Town, which recorded more than four-fifths of the total authorised surfaces. It is followed by Anderlecht, with 5 % of surfaces (due to the new development mentioned above). The three largest permits (each relating to more than 60 000 m²) recorded in 2009 account for nearly 46 % of the office surface authorised, and all three are situated within Brussels-Town. These are for the renovation of the headquarters of the National Bank of Belgium, the Brussels Tower (renovation/resulting extension of the TBR³) and Buildings D and F of the former 'Cité Administrative de l'Etat', the 'Belair project'. It will be noted, in this brief list, that the National Bank project is not market-driven, being a renovation for the developer's own use. A more detailed account of work undertaken for the developer's own use or for market purposes (lease or purchase) will be found in the section devoted to the pipeline.

In terms of the growth of the office stock in existing buildings, figure 2 again shows the predominance of Brussels-Town, where the Brussels Tower accounts for the majority (almost 60 %) of this growth. Not all the increases are so spectacular, mainly consisting of the addition of a level recovered from the technical storey, the construction of an annexe, the enclosure of a courtyard, the closure of an atrium on one or several levels, the use of former kitchens/cellars as offices, etc. The increase is also due to regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (see below), this year representing a non-negligible 30 % (16 598 m²). This proportion stood at only 11 % in 2008.

LA POURSUITE DE LA RECONVERSION DES BUREAUX

Inversement, ce sont les reconversions vers d'autres utilisations que le bureau qui contribuent le plus à la diminution du parc de bureaux exist-

tant. Les rénovations accompagnées d'une diminution conséquente des superficies de bureaux (par exemple via des démolitions) ne sont pas fréquentes. La figure 2 montre aussi l'ampleur des reconversions à Bruxelles-Ville (deux tiers des reconversions) mais également, dans des proportions bien plus modestes, à Woluwé-Saint-Lambert, Ixelles et Schaerbeek.

La reconversion de 118.916 m² de bureaux a été autorisée en 2009 (figure 3), ce qui représente une nette progression par rapport aux années antérieures. Pour la première fois, le logement tend à diminuer par rapport aux années précédentes, majoritairement au profit des hôtels (catégorie 'autre'). Les uns comme les autres représentent 38 % des surfaces reconverties. Parmi les quelques gros changements enregistrés, on retiendra la reconversion en hôtel d'un immeuble avenue des Pléiades, la transformation en hôtel et logements d'un îlot complet au cœur du quartier Léopold, la création de logements dans un des bâtiments de l'ancienne Cité Administrative de l'Etat, l'aménagement de près d'une centaine de logements rue Neuve / rue d'Argent, etc. Aucune reconversion significative n'ayant été enregistrée avenue Louise, contrairement aux années précédentes, on peut émettre l'hypothèse que les bâtiments les plus intéressants y ont déjà fait l'objet de reconversions. Le filon n'est pas inépuisable, car seule une partie du parc de bureaux se prête à de telles reconversions, notamment pour des questions de volumes et de disposition des circulations. On retiendra aussi cette année que deux immeubles (44 logements) seront gérés par des agences immobilières sociales, ce qui ouvre peut-être la voie à la création de logements financièrement abordables par le biais de la reconversion.

En termes d'équipements, seule une reconversion à usage d'ambassade / représentation diplomatique, selon la définition du PRAS⁴, a été enregistrée. Le reste concerne notamment la transformation d'un immeuble de bureaux en école supérieure ou encore une transformation en centre culturel / bibliothèque. Enfin, la création de petits équipements médicaux / paramédicaux de proximité reste fréquente. La reconversion de bureaux en équipements scolaires a été récemment évoquée, pour répondre aux besoins que suscitera l'accroissement démographique attendu en région bruxelloise. Ce type de reconversion doit tenir compte des contraintes techniques des immeubles existants mais surtout de celles inhérentes à l'usage envisagé (les écoles primaires et secondaires nécessitent des cours de récréation, salles de gymnastique, etc.). Les écoles supérieures ne subissant pas ces contraintes, certaines d'entre elles occupent déjà depuis de longue date d'anciens immeubles de bureaux (chaussée de Charleroi, rue Royale, avenue Louise...). Plus récemment (2009), on retiendra

l'achat d'un immeuble de bureaux (10.000 m²) par la VUB pour y loger sa branche internationale⁵ et d'un autre de 17.000 m² par la Hoogeschool Universiteit Brussel⁶ qui se regroupe dans le centre-ville. Les immeubles implantés en ordre ouvert se prêtent mieux aux contraintes évoquées ci-dessus (par ex. les anciens bureaux de la rue Gatti de Gamond déjà transformés en école de promotion sociale).

19 immeubles de bureaux ont fait l'objet de 80 % des reconversions en 2009, tandis que le retour à la fonction résidentielle d'immeubles (ou parties d'immeubles) conçus à l'origine pour du logement représente le solde (soit 20 %) des surfaces reconverties. Enfin, la moitié des reconversions sont situées en zone administrative, il s'agit très majoritairement d'hôtels.

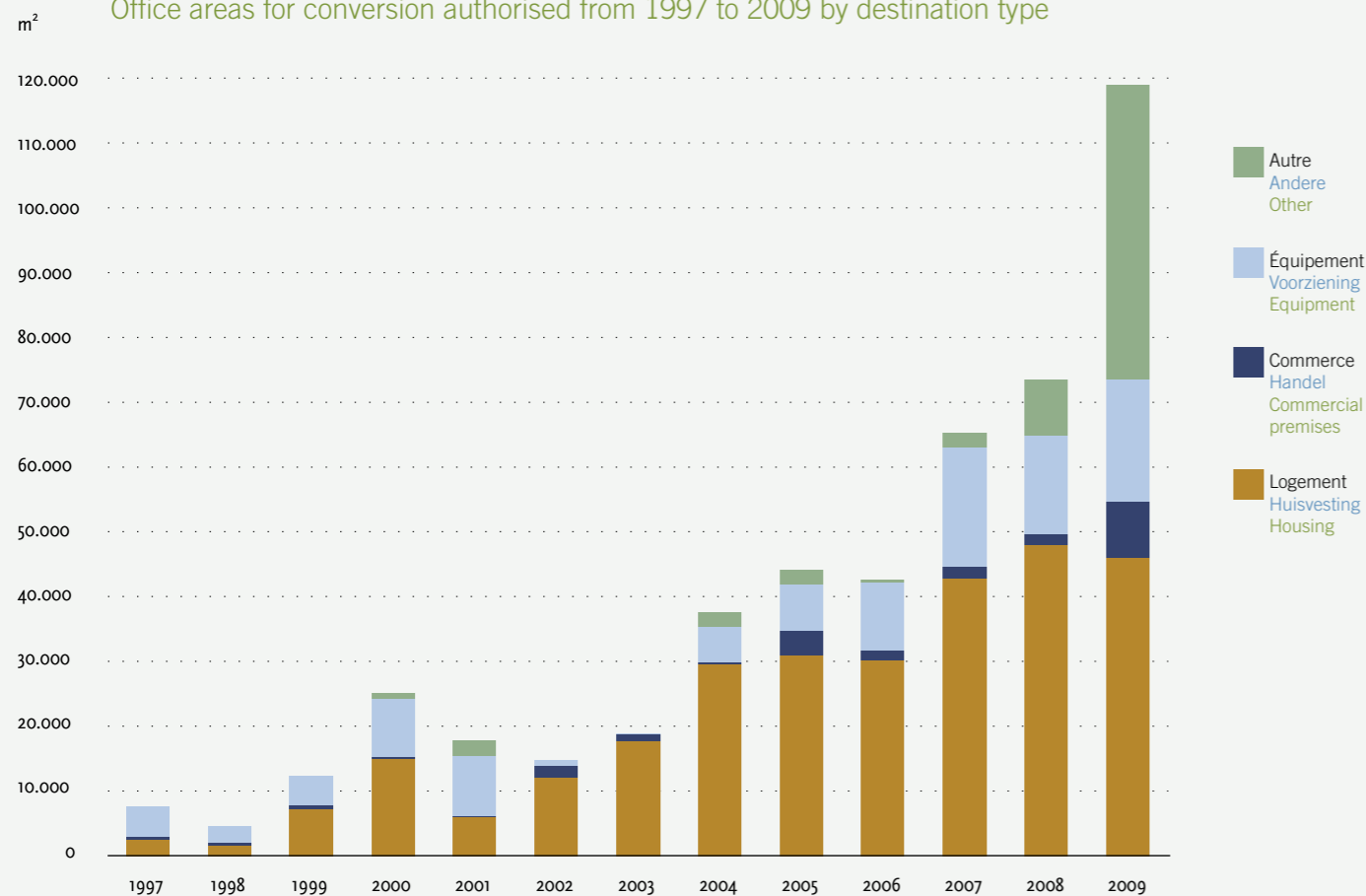
La figure 4 permet l'examen de la répartition des reconversions au regard des différentes zones du PRAS et de la destination après reconversion. Le pourcentage sur 11 ans indiqué en abscisse fait référence à la proportion de chacune des affectations du PRAS pour l'ensemble des surfaces reconverties depuis 1999. Ainsi, 32 % des 421.407 m² reconvertis depuis 1999 (hors ambassades et autres représentations diplomatiques, qui ont été retirées du calcul) sont situés en zone d'habitation. Le logement est la destination la plus fréquente en zone d'habitat et en zone de mixité. Il est par contre minoritaire en zone administrative, où les hôtels représentent quasiment la moitié des surfaces reconverties. On constate cependant un certain redéploiement du logement dans les zones administratives, puisque quelque 40.000 m² de logements y ont été créés. Les immeubles entiers présentant une typologie de bureaux et qui basculent en logements y sont rares.

VOORTZETTING VAN DE RECONVERSIE VAN KANTOREN

Omgekeerd is de vermindering van het bestaande kantorenpark in hoofdzaak toe te schrijven aan reconversies van kantoren in andere bestemmingen. Er zijn immers niet zoveel renovatieprojecten die gepaard gaan met een aanzienlijke vermindering (bijvoorbeeld door afbraak) van de kantooroppervlakten. Figuur 2 toont ook de omvang van de reconversies in Brussel-Stad (twee derde van de reconversies) maar ook, zij het in veel beperktere mate, in Sint-Lambrechts-Woluwe, Elsene en Schaerbeek.

In 2009 werd de reconversie vergund van 118.916 m² kantoren (figuur 3), wat een forse vooruitgang betekent in vergelijking met de voorgaande jaren. Voor het eerst zien we een afname van de huisvesting ten opzichte van de voorgaande jaren, hoofdzakelijk ten voordele van de hotels (categorie 'andere'). Beide categorieën vertegenwoordigen 38 % van de

Fig. 3 Superficie de bureaux à reconvertir, autorisée de 1997 à 2009, par type de destination
Toegelaten te reconverteren kantooroppervlakte van 1997 tot 2009, per bestemmingscategorie
Office areas for conversion authorised from 1997 to 2009 by destination type



geconverteerde oppervlakten. Van de enkele grote verbouwingen die werden opgetekend, onthouden we de reconversie in hotel van een gebouw op de Plejadelaan, de verbouwing in hotel en woningen van een volledig huizenblok in het hart van de Leopoldwijk, de creatie van woningen in één van de gebouwen van het vroegere Rijksadministratief Centrum, de inrichting van bijna honderd woningen in Nieuwstraat / Zilverstraat enz. Aangezien er geen enkele noemenswaardige reconversie werd geregistreerd langs de Louizalaan, in tegenstelling tot de voorgaande jaren, kunnen we stellen dat de interessantste gebouwen daar reeds het voorwerp hebben uitgemaakt van reconversies. De mogelijkheden zijn dan ook niet oneindig, omdat slechts een gedeelte

van het kantorenpark zich leent tot dergelijke reconversies, wat met name te maken heeft met de volumes en de circulatie. We vermelden dit jaar ook dat twee gebouwen (44 woningen) zullen worden beheerd door sociale verhuurkantoren, wat wel eens het pad zou kunnen effenen voor de creatie van betaalbare woningen via reconversie. Qua voorzieningen werd slechts één reconversie geregistreerd voor een ambassade / diplomatieke vertegenwoordiging, volgens de definitie van het GBP⁴. De rest heeft onder meer betrekking op de verbouwing van een kantoorgebouw tot hogeschool of een verbouwing tot cultureel centrum / bibliotheek. Ten slotte blijft de creatie van kleine medische / paramedische buurtvoorzieningen frequent.

De reconversie van kantoren in onderwijsvoorzieningen werd onlangs naar voor geschoven als oplossing om tegemoet te komen aan de behoeften die zullen voortvloeiën uit de verwachte bevolkingsgroei in het Brussels Gewest. Bij dergelijke reconversies moet rekening worden gehouden met de technische beperkingen van de bestaande gebouwen maar vooral ook met de technische vereisten die inherent zijn aan het beoogde gebruik (lagere en secundaire scholen hebben nood aan speelpleinen, turnzalen enz.). Voor hogescholen gelden die vereisten niet en enkele van deze instellingen zijn al geruime tijd gehuisvest in vroegere kantoorgebouwen (Charleroisesteeweg, Koningsstraat, Louizalaan...). In een recenter verleden (2009)

stippen we de aankoop aan van een kantoorgebouw (10.000 m²) door de VUB om daar haar internationale afdeling in onder te brengen⁵ en van een ander gebouw van 17.000 m² door de Hogeschool-Universiteit Brussel⁶ die haar faculteiten groepeerde in het stadscentrum. De gebouwen in open verband lenen zich beter tot het hoger vermelde type reconversies (zoals b.v. de vroegere kantoren in de Gatti de Gamondstraat, die reeds verbouwd werden voor een school voor sociale promotie).

In 2009 vertegenwoordigden 19 kantoorgebouwen 80 % van de reconversies; het saldo van de geconverteerde oppervlakten (zijnde 20 %) omvat de terugkeer naar de woonfunctie van gebouwen (of delen van gebouwen) die oorspronkelijk voor huisvesting waren bestemd. Tot slot bevindt de helft van de reconversies zich in administratiegebied, waarbij het hoofdzakelijk gaat om hotels.

Figuur 4 geeft een beeld van de spreiding van de reconversies over de verschillende gebieden van het GBP en van de bestemmingen na reconversie. Het percentage over 11 jaar dat wordt vermeld in de abscis verwijst naar de verhouding van elke bestemming van het GBP voor alle oppervlakten die werden geconverteerd sinds 1999. Zo zien we dat 32 % van de 421.407 m² die sinds 1999 werd geconverteerd (met uitsluiting van ambassades en andere diplomatieke vertegenwoordigingen, die uit deze berekening werden gehaald) zich in woongebied bevindt. De huisvesting is de meest voorkomende bestemming in woongebieden en gebieden met gemengd karakter. Ze vertegenwoordigt daarentegen slechts een minderheid in de administratiegebieden, waar de hotels nagenoeg de helft van de geconverteerde oppervlakten inpalmten. Toch stellen we een zekere heropleving van de huisvesting vast in de administratiegebieden, vermits er zo'n 40.000 m² woningen werden gecreëerd. Complete gebouwen met kantoorprofiel die omgevormd worden tot woningen, zijn er zeldzaam.

CONTINUING CONVERSION OF OFFICES

Conversely, the conversion of offices for alternative uses contributed the most to the reduction in the existing office stock. Renovations accompanied by a significant reduction in office surfaces (for example due to demolition) are infrequent. Figure 2 also demonstrates the extent of conversion in Brussels-Town (two-thirds of all conversion), but also, in much more modest proportions, in Woluwe-Saint-Lambert, Ixelles and Schaerbeek.

The conversion of 118 916 m² of offices was authorised in 2009 (**figure 3**), representing a sharp increase on previous years. For the

first time, housing has declined compared with previous years, mainly to the benefit of hotels ('other' category). Both represent 38 % of the redeveloped surface areas. The major changes recorded include the conversion as a hotel of a building on Avenue des Pléiades, the transformation of an entire block in the heart of the Léopold district to create a hotel and housing, the creation of housing in one of the buildings in the former 'Cité Administrative de l'Etat', the development of almost a hundred dwellings on Rue Neuve / Rue d'Argent, etc. No significant conversion was recorded on the Avenue Louise, in contrast to previous years, possibly because all the most interesting buildings there have already been redeveloped. This is not an inexhaustible seam, as only part of the office stock is suitable for such conversion, not least for reasons of volumes and internal circulation arrangements. It should also be noted that this year two buildings (44 housing units) will be managed by social housing agencies, which might open the way to the creation of financially affordable housing through conversion.

In terms of public facilities, only one conversion for use as an embassy/diplomatic representation (as defined by the PRAS) was recorded⁴. The remainder concerns the transformation of an office building into a college, or into a cultural centre/library. Finally, the creation of small local medical or paramedical facilities remains common. The conversion of offices as educational facilities has recently been suggested to meet the needs driven by the expected demographic expansion in the Brussels region. This type of conversion must take account of the technical constraints imposed by existing buildings, but also and most particularly of those inherent in the proposed use (primary and secondary schools need playgrounds, gym halls etc.). Colleges do not suffer from these constraints, and some have already occupied former office buildings for many years (Chaussée de Charleroi, Rue Royale, Avenue Louise etc.). More recently, the VUB purchased an office building (10 000 m²) to house its international section⁵ and a further 17 000 m² were purchased by the Hogeschool-Universiteit Brussel⁶ which is concentrating its sites in the city centre. Non-adjacent buildings lend themselves better to these constraints (e.g. the former offices on the Rue Gatti de Gamond which have been converted into an adult education college).

19 buildings represented 80 % of conversion in 2009, while buildings (or parts of buildings) returning to residential use accounted for the balance of the redeveloped surfaces (20 %). Finally, half of the conversions are in administrative zones, and mainly concern hotels.

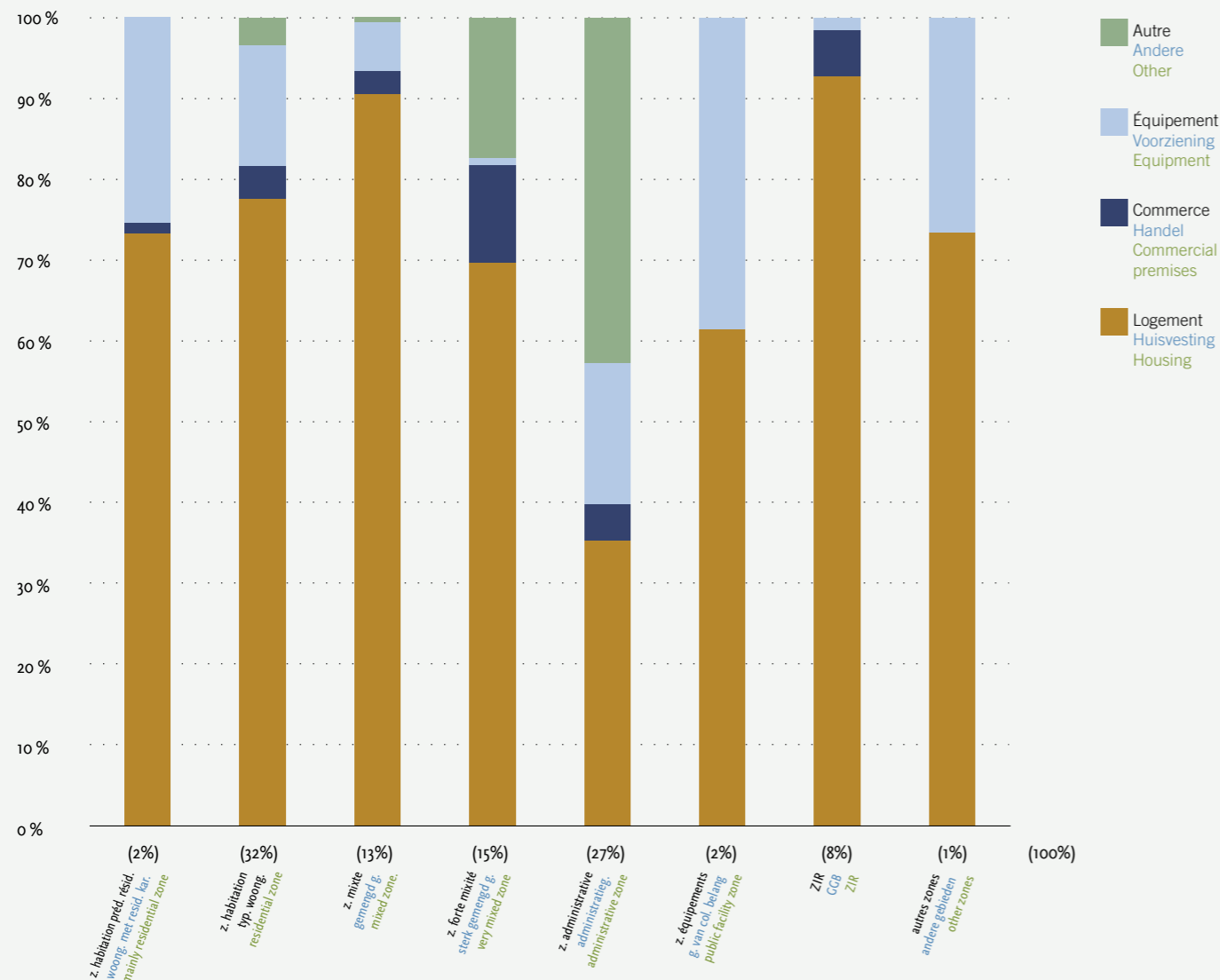
Figure 4 shows the distribution of conversion projects across the different PRAS zones and their use after conversion. The percentage over 11 years indicated on the X-axis refers to the proportion of each of the PRAS uses for all the surfaces redeveloped since 1999. Thus 32 % of the 421 407 m² redeveloped since 1999 (excluding embassies and other diplomatic representations, which have been omitted from the calculation) are situated in residential zones. Housing is the most frequent destination in residential and mixed zones. Conversely, it is the minority purpose in administrative zones, where hotels represent almost half of the redeveloped surfaces. Nevertheless, a degree of redeployment of housing is observable in the administrative zones, where some 40 000 m² new homes have been created. Entire office buildings switching to housing use are a rarity in these zones.

ÂGE DES BUREAUX

La **figure 5** illustre la rénovation des immeubles au regard de l'âge du parc d'immeubles de bureaux. En chiffres absolus, les rénovations autorisées en 2009 concernent en premier lieu les immeubles datant de la décennie 1960-69. En 3 ans (2007-2009), leur taux global de rénovation est passé de 40 à 50 %. C'est nettement moins que les immeubles de la décennie précédente (années '50), dont le taux de rénovation est quant à lui passé de 51 % en 2007 à 72 % en 2009. Ces chiffres doivent bien évidemment être mis en parallèle avec le stock de bureaux existant dans chacune de ces catégories. De prime abord, la rénovation des bureaux antérieurs à 1950 semble accuser un certain retard, avec un taux de rénovation atteignant 57 % en 2009. Pour cette raison, une étude exhaustive a été réalisée sur la rénovation de ces immeubles, portant sur ces dernières 25 années (donc bien avant le début de l'analyse statistique systématique des permis par l'Observatoire des bureaux en 1997). Méthodologie et résultats font l'objet d'un chapitre spécial de ce numéro (voir plus loin). Il en ressort que seul 0,2 % du parc de bureau antérieur à 1950 est dans un état d'abandon préoccupant. Le reste est entretenu en « bon père de famille » ou a fait l'objet de rénovations plus poussées, avec permis d'urbanisme mis en œuvre.

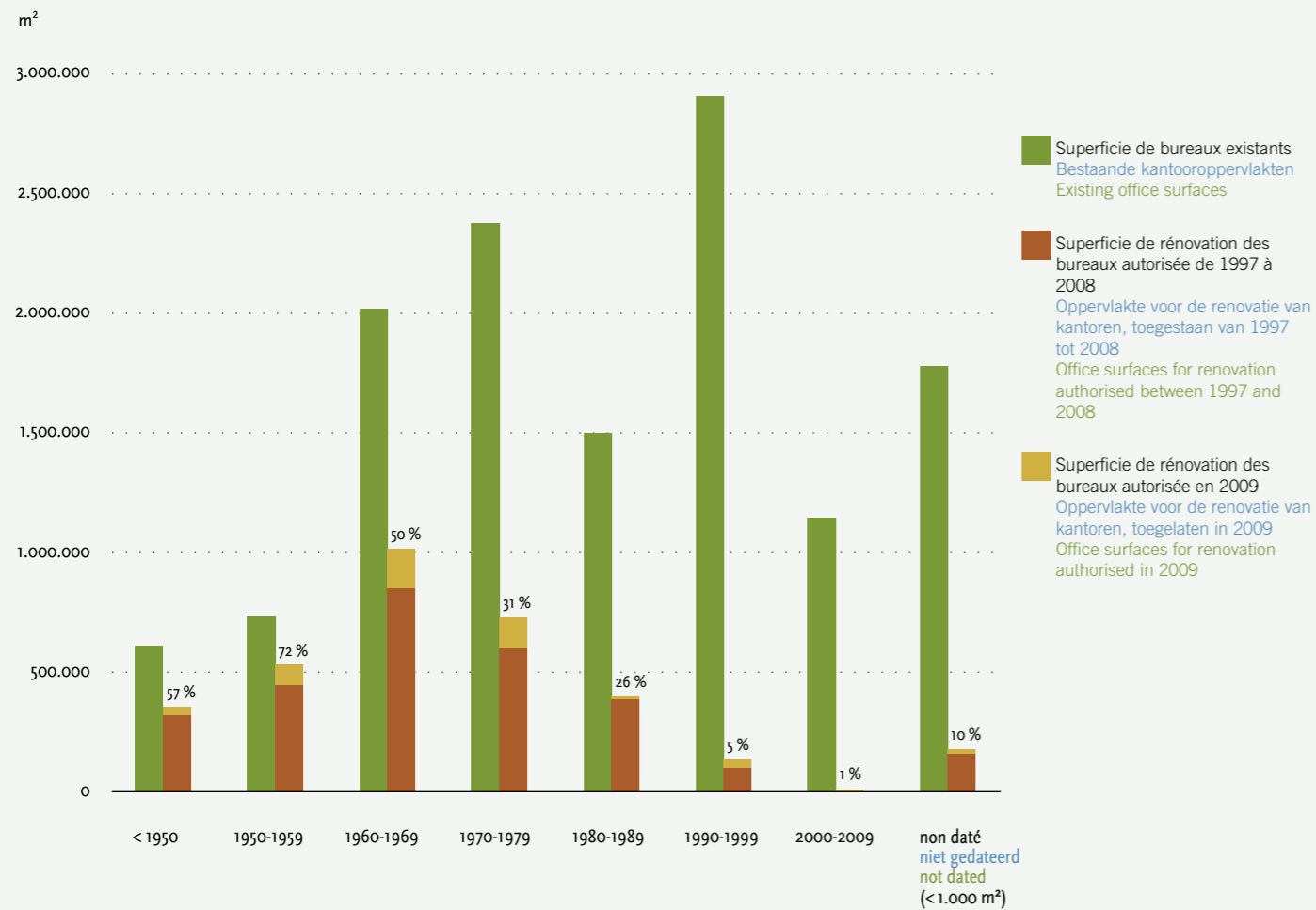
L'ampleur des travaux de rénovation enregistrés cette année montre la poursuite de la mise aux normes actuelles, notamment en matière de consommation énergétique : « ce qui est raisonnable et urgent, c'est de réduire la consommation énergétique des immeubles par une isolation performante, une orientation adéquate et une inertie thermique importante »⁷. Il faut réserver une attention particulière aux immeubles construits dans les années '60 et '70, qui présentent les consommations énergétiques les plus élevées et qui constituent un tiers du parc actuel de bureaux.

Fig. 4 Reconversions de bureaux par zone du PRAS et type de destination - permis 1999 à 2009
Reconversies van kantoren per GBP-gebied en per bestemmingstype - vergunningen 1999 tot 2009
Office redevelopment by PRAS zone and destination type - permits 1999 to 2009



Les permis 1999, 2000 et 1er semestre 2001 se réfèrent aux affectations des 1er et 2ème projets de PRAS. Ambassades et autres représentations diplomatiques ont été ici retirées des surfaces reconverties en équipements. Voor de vergunningen van 1999, 2000 en het 1ste semester van 2001 wordt afgegaan op de bestemmingen van het 1ste en 2de ontwerp van GBP. Ambassades en andere diplomatieke voorzieningen werden hier uit de in voorzieningen geconverteerde oppervlakten gehaald. Permits issued in 1999, 2000 and the first half of refer to uses under the first and second drafts of the PRAS. Embassies and other diplomatic representations have been excluded here from the surface areas redeveloped as public facilities.

Fig. 5 Superficie de bureaux à rénover autorisée entre 1997 et 2009, par classe d'âge
 Te renoveren kantooroppervlakten, toegelaten tussen 1997 en 2009, per ouderdomscategorie
 Office surface for renovation authorised between 1997 and 2009 by age classification



Les bureaux ≥ 1.000 m² sont classés par âge de construction ou d'occupation. La rénovation des bureaux inclut également leur reconversion ou leur reconstruction. Le % correspond à la part du parc rénové en regard de sa classe d'âge. De kantoren ≥ 1.000 m² zijn gerangschikt volgens ouderdom of datum van ingebruikname. De renovatie van de kantoren omvat eveneens hun reconversie of wederopbouw. Het percentage stemt overeen met het aandeel van het gerenoveerde park, rekening houdend met de ouderdomscategorie. Offices ≥ 1.000 m² are classified by construction age or by occupation. The renovation of offices also includes conversion and reconstruction. The percentage corresponds to the proportion of the renovated stock by age class.

Toutefois, on n'oublie pas que le maintien de bureaux de second rang, à des prix / loyers accessibles, répond aussi à une demande de la part des entreprises qui ne peuvent se payer des coûts immobiliers élevés.

OUDERDOM VAN DE KANTOREN

Figuur 5 geeft het renovatieritme weer in verhouding tot de ouderdom van de kantoorgebouwen. In absolute cijfers hebben de in 2009 vergunde renovaties in de eerste plaats betrekking op gebouwen uit het decennium 1960-69. In 3 jaar tijd (2007-2009) steeg het globale renovatiepercentage van 40 naar 50 %. Dat is beduidend minder dan voor de gebouwen van het decennium ervoor (jaren '50), waarvan het renovatiepercentage steeg van 51 % in 2007 naar 72 % in 2009. Uiteraard moeten deze cijfers getoetst worden aan de bestaande kantorenstock in elk van die categorieën. Op het eerste gezicht lijkt de renovatie van de kantoren van vóór 1950 een zekere achterstand te hebben opgelopen, met een renovatiepercentage van 57 % in 2009. Daarom werd een uitvoerige studie gemaakt over de renovatie van die gebouwen over de voorbije 25 jaar

(dus lang vóór het begin van de systematische statistische analyse van de vergunningen door het Overzicht van het kantorenpark in 1997). De methodologie en de resultaten worden toegelicht in een speciaal hoofdstuk in dit nummer (zie verder). Uit die studie blijkt dat slechts 0,2 % van het kantorenpark van vóór 1950 een zorgwekkende staat van verval vertoont. De rest wordt onderhouden «als goede huisvader» of werd reeds grondiger gerenoveerd in het kader van stedenbouwkundige vergunningen.

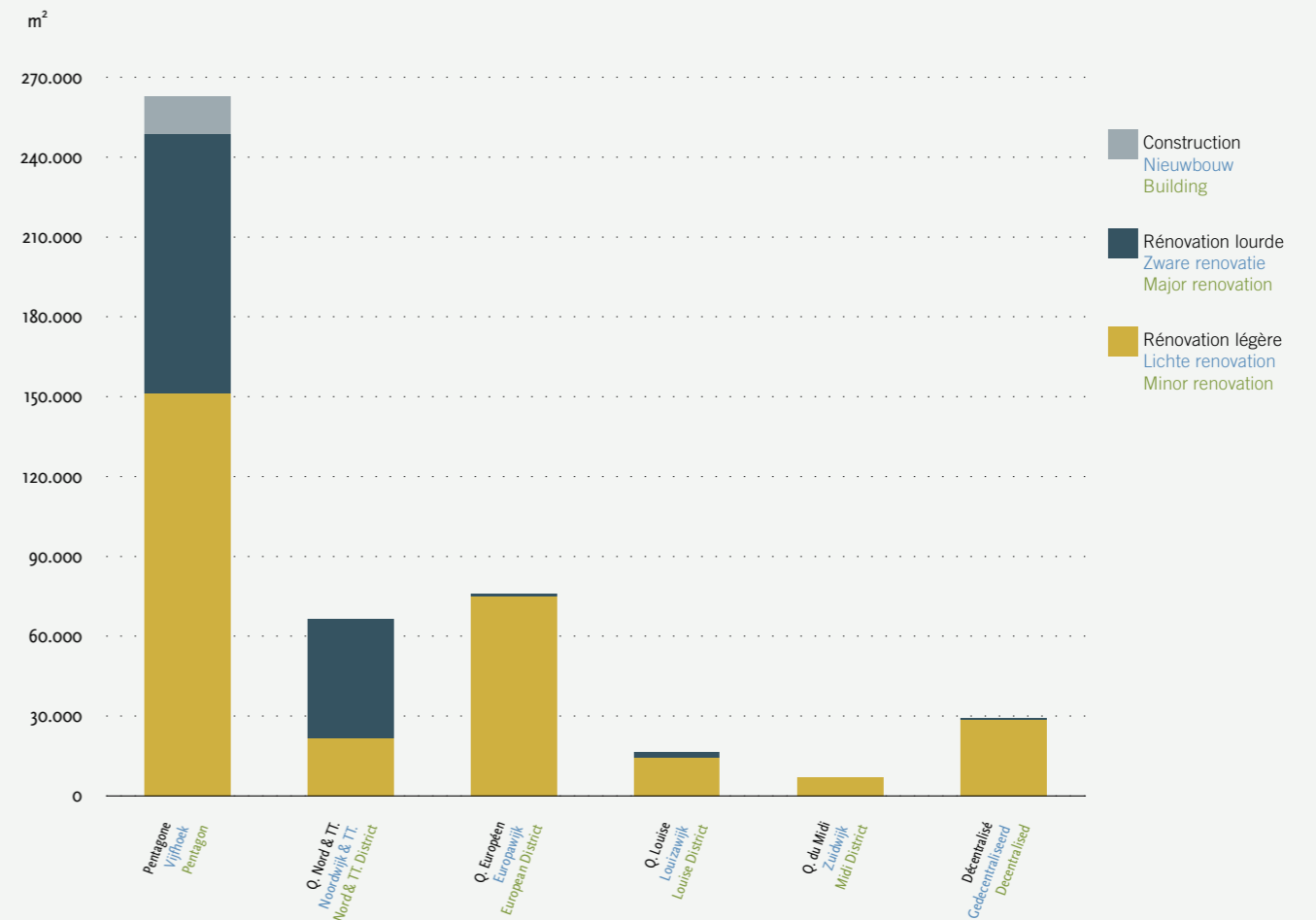
De omvang van de renovatiewerken die dit jaar werden geregistreerd, wijst erop dat men verder werk maakt van de actualisering van de gebouwen volgens de huidige normen, met name inzake energieverbruik: «wat redelijk en dringend is, is de vermindering van het energieverbruik van de gebouwen door een degelijke isolatie, een adequate oriëntatie en een doorgedreven thermische inertie»⁷. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de gebouwen die dateren van de jaren '60 en '70, die het hoogste energieverbruik vertegenwoordigen en die een derde van het huidige kantorenpark uitmaken.

Maar laten we toch ook niet uit het oog verliezen dat het behoud van tweederangskantoren met betaalbare aankoop- of huurprijzen eveneens beantwoordt aan een vraag van de bedrijven die zich geen hoge vastgoedkosten kunnen veroorloven.

OFFICE AGE

Figure 5 illustrates the renovation of buildings in terms of the age of the office building stock. In absolute figures, the renovations authorised in 2009 mainly concern buildings dating from the decade 1960-1969. Over a three-year period (2007-2009) their overall rate of renovation has risen from 40 to 50 %. This is much lower than the rate for buildings from the previous decade (the 1950s), where the renovation rate has risen from 51 % in 2007 to 72 % in 2009. These figures should obviously be seen in relation to the office stock existing in each of these categories. At first sight, the renovation of offices constructed before 1950 is lagging behind somewhat, with a renovation rate of 57 % in 2009. For this reason, an exhaustive study has been conducted into the renovation of these buildings during the last 25 years (and therefore stretching back to well before the first systematic analysis of

Fig. 6 Superficie de bureaux à rénover autorisée en 2009, par type de travaux et selon leur localisation en région bruxelloise
 In 2009 toegelaten te renoveren kantooroppervlakte, per type werken en volgens lokaliteit in het brussels gewest
 Office areas for renovation, authorised in 2009, by type of works and location in the brussels region



La superficie de bureaux existants à rénover comprend celle à reconstruire. Les démolitions, marginales, ne sont pas représentées. De te renoveren bestaande kantooroppervlakte omvat de te reconstrueren oppervlakte. De - marginale - afbraakwerken werden hier niet in aanmerking genomen. The surface area of existing offices for renovation includes those for redevelopment. The limited demolition works have been excluded.

permits for the Review of Office Property in 1997). The methodology and results are reported in a special section of this issue (see below). It emerges that only 0.2 % of the pre-1950 office stock is in a worrying state of neglect. The remainder is maintained "in a prudent and responsible manner", or has been subject to more thorough-going renovation, with building permits implemented.

The scale of the renovation works recorded this year demonstrates a drive to meet current standards, in particular in terms of energy consumption: "it is both reasonable and a matter of urgency to reduce the energy consumption of buildings by effective insulation, paying appropriate attention to their orientation and significant thermal inertia"⁷. Particular attention needs to be paid to buildings constructed during the 1960s and 1970s, which have the highest energy consumption and which form one-third of the existing office stock. However, it should not be forgotten that the maintenance of second class office accommodation, at accessible prices/rentals, meets the demand from enterprises which cannot afford to pay high property prices.

PEU DE TRAVAUX AUX IMMEUBLES EXISTANTS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN, SURREPRÉSENTATION DU PENTAGONE

Un examen plus attentif de la localisation des travaux, illustrée par la figure 6, montre la très grande part que représente le Pentagone (57 % des surfaces), suivi du Quartier Européen (17 %) et du Quartier Nord (15 %). Rappelons que deux des trois permis les plus importants (127.000 m²) sont autorisés dans le Pentagone, ce qui n'empêche pas moins ce dernier de concentrer les travaux. De fait, le Pentagone concentre 57 % des surfaces autorisées en 2009 alors qu'il n'intervient que pour 1/5 du stock global de bureaux⁸. Le Quartier Européen, qui abrite un peu plus du quart des bureaux bruxellois, présente un 'score' assez peu élevé, puisqu'il n'enregistre que 17 % des superficies autorisées en 2009. En outre, le changement d'affectation d'un îlot complet (3 immeubles) en hôtel et logements accapare un bon tiers des surfaces enregistrées dans le Quartier Européen. Enfin, le Quartier Louise n'intervient que pour 4 % des surfaces et les quartiers décentralisés pour 6 %.

Avec le recul que permettent le temps et l'enregistrement annuel des données, les moyennes calculées sur 10 ans (2000-2009) montrent que le Pentagone représente en moyenne 42 % des travaux, le quartier Européen, 33 %, le Quartier Louise, 8 % et le Quartier Nord, 7 %. Le profil de 2009 est donc relativement atypique : le Pentagone et le Quartier Nord sont surreprésentés tandis que le Quartier Européen et le Quartier Louise sont sous-représentés.

On a vu que le Quartier Nord représente 15 % des surfaces autorisées en 2009. C'est la première fois depuis 2003 que ce quartier réapparaît de façon significative dans les statistiques. Il faut dire que le quartier est caractérisé, d'une part, par une proportion élevée d'immeubles récents qui ne nécessitent pas encore de travaux conséquents et, d'autre part, par des immeubles de grande taille qui font tout de suite grimper les chiffres. En l'occurrence, ceux de 2009 sont fortement influencés par le projet 'Brussels Tower'. Cette dernière est en effet une des dernières tours nécessitant rénovation dans le quartier.

La multiplication, dans ce quartier, des projets de bureaux en cours (North Light, Pole Star, Eolis), à venir (Brussels Tower, Premium, Silver Tower) ou encore à l'étude (tour IV du WTC, Dockside) ainsi que les vides persistants d'autres immeubles (Zénith, Waterside, etc.) soulèvent une certaine réserve quant à la capacité d'occupation de tous ces immeubles et des déménagements en cascades qu'ils sont susceptibles de produire. À fortiori, la prudence risque de s'imposer pour les développements envisagés à terme à Tour & Taxis, également situé dans le Quartier Nord.

WEINIG WERKEN AAN DE BESTAANDE GEBOUWEN IN DE EUROPESE WIJK, OVERVERTEGENWOORDIGING VAN DE VIJFHOEK

Een grondiger onderzoek van de lokalisatie van de werken, dat wordt geïllustreerd door **figuur 6**, toont aan dat de Vijfhoek het leeuwendeel vertegenwoordigt (57 % van de oppervlakten), gevolgd door de Europese wijk (17 %) en de Noordwijk (15 %). In dit verband herinneren we er nog even aan dat twee van de drie omvangrijkste vergunningen (127.000 m²) betrekking hebben op de Vijfhoek, wat uiteraard

bijdraagt tot deze concentratie. De Vijfhoek concentreert de facto 57 % van de in 2009 vergunde oppervlakten, terwijl de zone slechts 1/5 van de globale kantorenstock vertegenwoordigt⁸. De Europese wijk, waar iets meer dan een kwart van de Brusselse kantoren is gelegen, vertoont een vrij lage 'score', aangezien deze wijk slechts 17 % van de in 2009 toegestane oppervlakten voor haar rekening neemt. Bovendien vertegenwoordigt de bestemmingswijziging van één compleet huizenblok (3 gebouwen) in woningen ruim een derde van de oppervlakten die werden geregistreerd in de Europese wijk. De Louizawijk, ten slotte, vertegenwoordigt amper 4 % van de oppervlakten en de wijken buiten het centrum zijn goed voor 6 %.

Als we dat alles wat meer van op afstand bekijken, wat mogelijk wordt gemaakt dankzij de jaarlijkse registratie van de gegevens doorheen de tijd, tonen de gemiddelden over een periode van 10 jaar (2000-2009) dat de Vijfhoek gemiddeld 42 % van de werken vertegenwoordigt, de Europese wijk 33 %, de Louizawijk 8 % en de Noordwijk 7 %. Het profiel van 2009 is dus tamelijk atypisch: de Vijfhoek en de Noordwijk zijn

oververtegenwoordigd terwijl de Europese wijk en de Louizawijk ondervertegenwoordigd zijn. We hebben gezien dat de Noordwijk 15 % van de in 2009 vergunde oppervlakten vertegenwoordigt. Het is de eerste keer sinds 2003 dat deze wijk opnieuw een belangrijke rol opeest in de statistieken. Het dient gezegd dat deze wijk enerzijds wordt gekenmerkt door een aanzienlijke proportie recente gebouwen die nog geen ingrijpende werken vereisen, en anderzijds door grote gebouwen die meteen de cijfers in de hoogte duwen. In dit geval werden de cijfers van 2009 sterk beïnvloed door het project 'Brussels Tower'. Dat complex is immers één van de laatste torens die renovatiewerken vereisen in de wijk.

In het licht van het grote aantal kantoorprojecten dat in deze wijk aan de gang is (North Light, Pole Star, Eolis), gepland is (Brussels Tower, Premium, Silver Tower) of nog ter studie ligt (Toren IV van het WTC, Dockside) en van de aanhoudende leegstand in andere gebouwen (Zénith, Waterside enz.) rijzen er toch wat twijfels met betrekking tot de bezettingscapaciteit van al die gebouwen en de opeenvolging van verhuizingen die daaruit zal voortvloeien. En dit zou de markt zeker ook

kunnen aanzetten tot grote voorzichtigheid ten aanzien van de ontwikkelingen die op termijn zijn gepland voor de site Thurn & Taxis, die eveneens in de Noordwijk is gelegen.

LITTLE WORK ON EXISTING BUILDINGS IN THE EUROPEAN DISTRICT, OVER-REPRESENTATION OF THE PENTAGON

A closer examination of the location of works, illustrated by **figure 6**, reveals the great predominance of the Pentagon (57 % of surfaces), followed by the European district (17 %) and the Nord district (15 %). Note that two of the three largest permits (127 000 m²) were inside the Pentagon, resulting in a still greater concentration of works there. In fact, 57 % of the surfaces authorised in 2009 are in the Pentagon although this area only accounts for one fifth of the total office stock⁸. The European district, where a little more than a quarter of Brussels offices are located, presents a rather low 'score', with only 17 % of the surfaces authorised in 2009. Furthermore, the change of use of an entire block (three buildings) into a hotel and housing takes up a good third of the surfaces recorded in the European district. Finally, the Louise district accounts for

only 4 % of the surfaces, and the decentralised districts only 6 %.

With the hindsight provided by the passing of time and the annual registration of the data, the averages calculated over a ten-year period (2000-2009) demonstrate that the Pentagon represents an average 42 % of the works, the European district 33 %, the Louise district 8 % and the Nord district 7 %. The 2009 profile is therefore relatively atypical: the Pentagon and the Nord district are over-represented, while the European and Louise districts are under-represented.

As we have seen, the Nord district accounts for 15 % of surfaces authorised in 2009. This is the first time since 2003 that this district has featured significantly in these statistics. It should be said that the district is characterised by a high proportion of recent buildings which do not yet require significant works, and by very large buildings which immediately cause the figures to soar. In this instance, the 2009 figures were heavily influenced by the Brussels Tower project. This is one of the last tower blocks requiring renovation in the district. The multiplication in this district of current office

projects (North Light, Pole Star, Eolis), future projects (Brussels Tower, Premium, Silver Tower) or projects which are still on the drawing board (Tower IV of the WTC, Dockside), along with the persistence of empty buildings (Zénith, Waterside, etc.) raises certain reservations about the capacity for occupation of all these buildings and the domino effect they are likely to produce on removals. With all the more reason, prudence is likely to be the order of the day for the long-term developments proposed at Tour & Taxis, also situated within the Nord district.

TYPE DE PERMIS, 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 permis est illustré par les figures 7, 8 et 9. La **figure 7** montre que ce sont les immeubles de plus de 10.000 m² qui sont les plus visés par les travaux, qu'il s'agisse de rénovation légère, de rénovation lourde ou de construction⁹.

La rénovation légère constitue plus de la moitié (53 %) des travaux autorisés, contre 34 % pour la rénovation lourde. La construction (comprenant à

Fig. 7 Superficie de bureaux autorisée en 2009, par taille d'immeubles et type de travaux
Goedgekeurde kantooroppervlakte in 2009, volgens grootte van de gebouwen en type werken
Office space authorised in 2009, by size of buildings and type of works

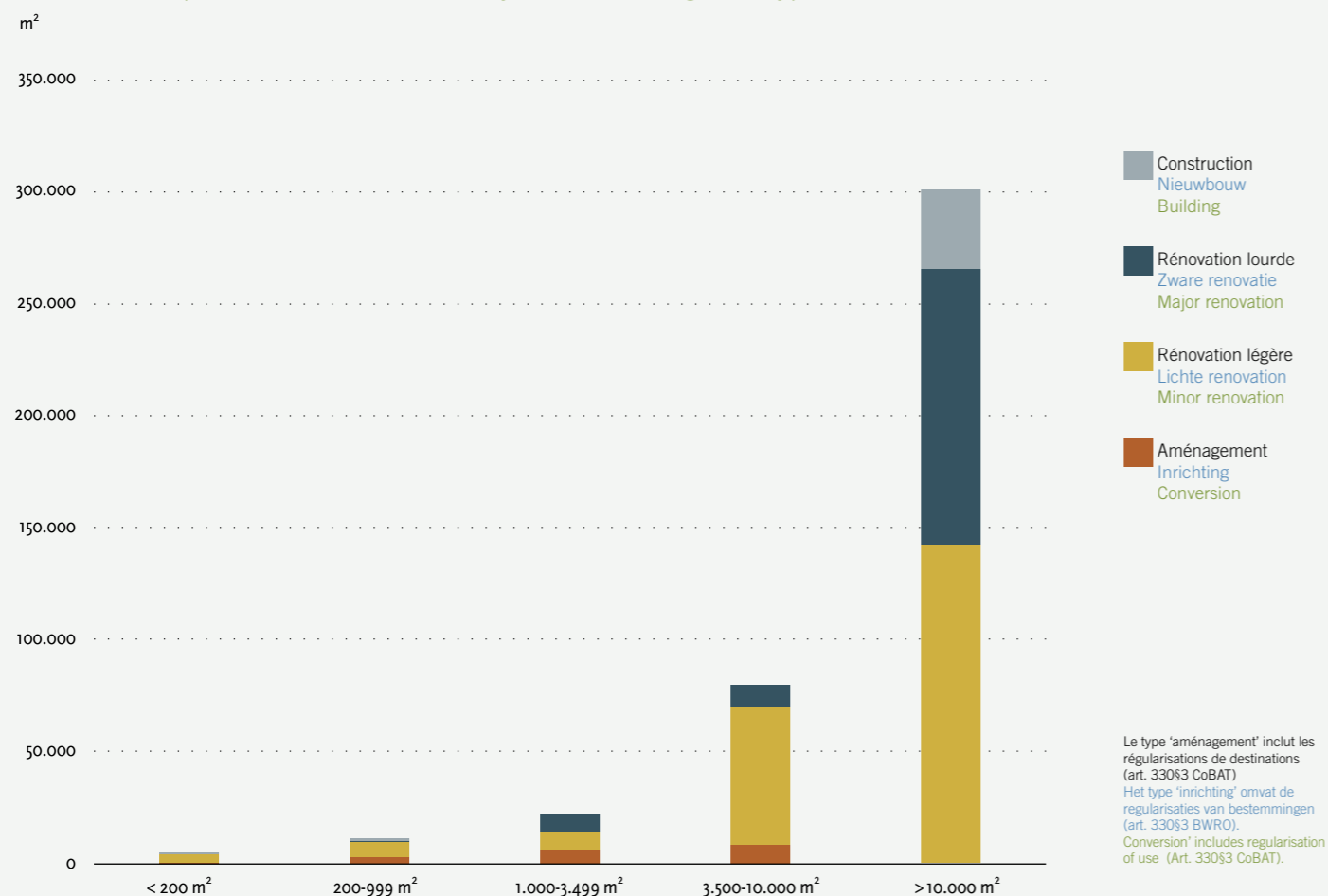


Fig. 8 Superficie de bureaux autorisée en 2009, par taille d'immeubles et selon leur localisation en région bruxelloise
Toegelaten kantooroppervlakte in 2009, volgens grootte en ligging van de gebouwen in het brussels gewest
Office space authorised in 2009, according to the size of buildings and their location in the brussels region

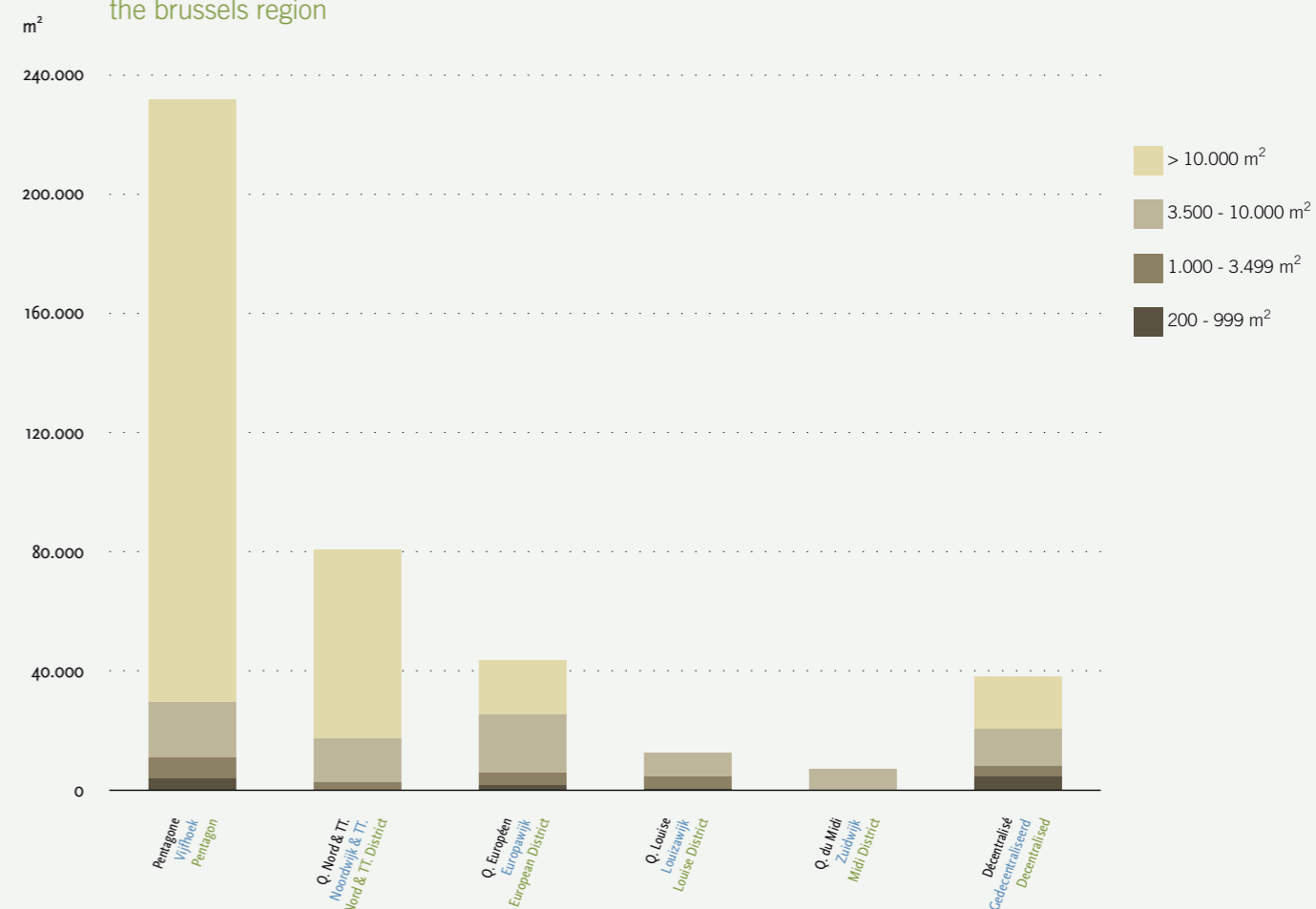
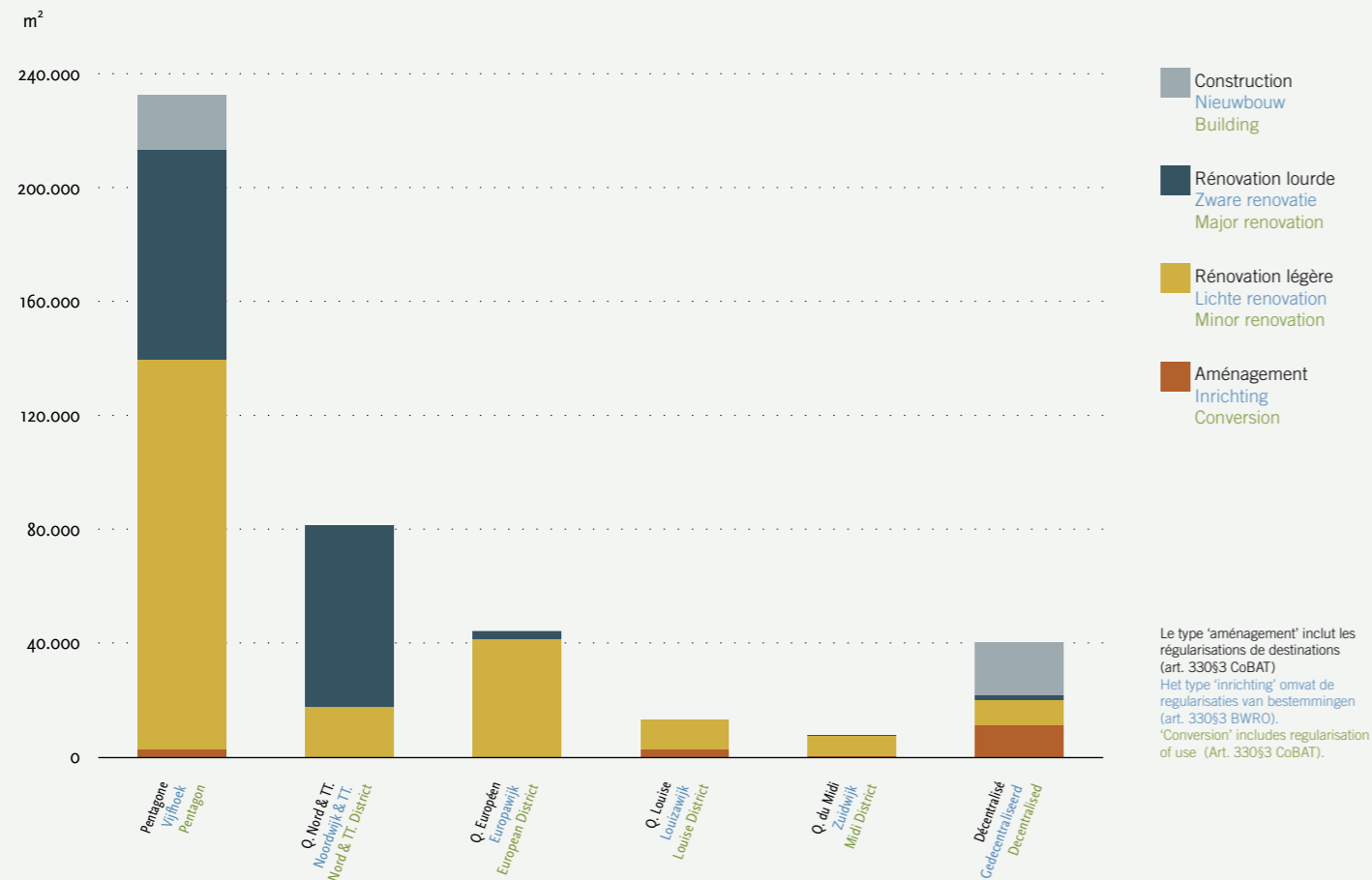


Fig. 9 Superficie de bureaux autorisée en 2009, par type de travaux et selon leur localisation en région bruxelloise
 Toegelaten kantooroppervlakte in 2009, per type werken en volgens hun ligging in het brussels gewest
 Office space authorised in 2009, according to the type of works and their location in the brussels region



la fois les nouvelles implantations et les travaux de démolition / reconstruction) représente quant à elle 9 % des surfaces autorisées. Le solde (4 %), revient aux aménagements, lesquels, cette année, ne sont que le résultat de régularisations fondées sur l'article 330§3 du CoBAT. Comme déjà souligné auparavant, les travaux de construction sont très restreints cette année. On est bien loin du maximum enregistré en 2001, soit 63 %. La répartition des travaux, ces dix dernières années, entre rénovation lourde et rénovation légère est assez fluctuante. Il ne se dégage pas de tendance particulière. On a vu que les chiffres sont fortement influencés par quelques gros permis (Eurostation en 2001, la Tour des Finances en 2004, Fortis et le Conseil Européen en 2008, la Banque Nationale en 2009...) qui font tout de suite pencher la balance dans un sens ou dans l'autre.

Les immeubles de plus de 10.000 m² sont donc très majoritaires dans les travaux de rénovation. Les figures 8 et 9 mettent en avant les quartiers où se concentrent les superficies autorisées : sans grande surprise, le Pentagone, dans des proportions quasiment doublées par rapport à 2008, mais aussi le Quartier Nord, le Quartier Européen et le décentralisé, influencé, d'une part par la construction du parc d'affaires à Anderlecht et, d'autre part, par la régularisation à Evere (cf. ci-dessous).

TYPE VERGUNNING, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOKALISATIE

De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun lokalisatie en type vergunning wordt geïllustreerd in de figuren 7, 8 en 9. **Figuur 7** toont aan dat de werken voornamelijk betrekking hebben op de gebouwen van meer dan 10.000 m², of het nu gaat om lichte renovatie, zware renovatie of bouw⁹.

De lichte renovatie maakt ruim de helft uit (53 %) van de vergunde werken, tegenover 34 % voor de zware renovaties. De bouw (die zowel de nieuwe inplantingen omvat als de afbraak-/wederopbouwwerken) vertegenwoordigt 9 % van de vergunde oppervlakten. Het saldo (4 %) heeft betrekking op de inrichtingswerken, die dit jaar enkel het resultaat zijn van regularisaties op grond van artikel 330§3 van het BWRO. Zoals we reeds eerder onderstreepten, zijn de bouwwerken erg minuscule dit jaar. Het huidige cijfer ligt behoorlijk ver van de piek die werd opgetekend in 2001, zijnde 63 %. De verdeling van de werken tussen zware renovatie en lichte renovatie schommelt de voorbije tien jaar nogal. Daarin valt geen bijzondere trend waar te nemen. We hebben gezien dat de cijfers sterk beïnvloed worden door enkele grote vergunningen (Eurostation in 2001, de Financietoren in 2004,

Fortis en de Europese Raad in 2008, de Nationale Bank in 2009...) die onmiddellijk de balans in de ene of andere richting forceren.

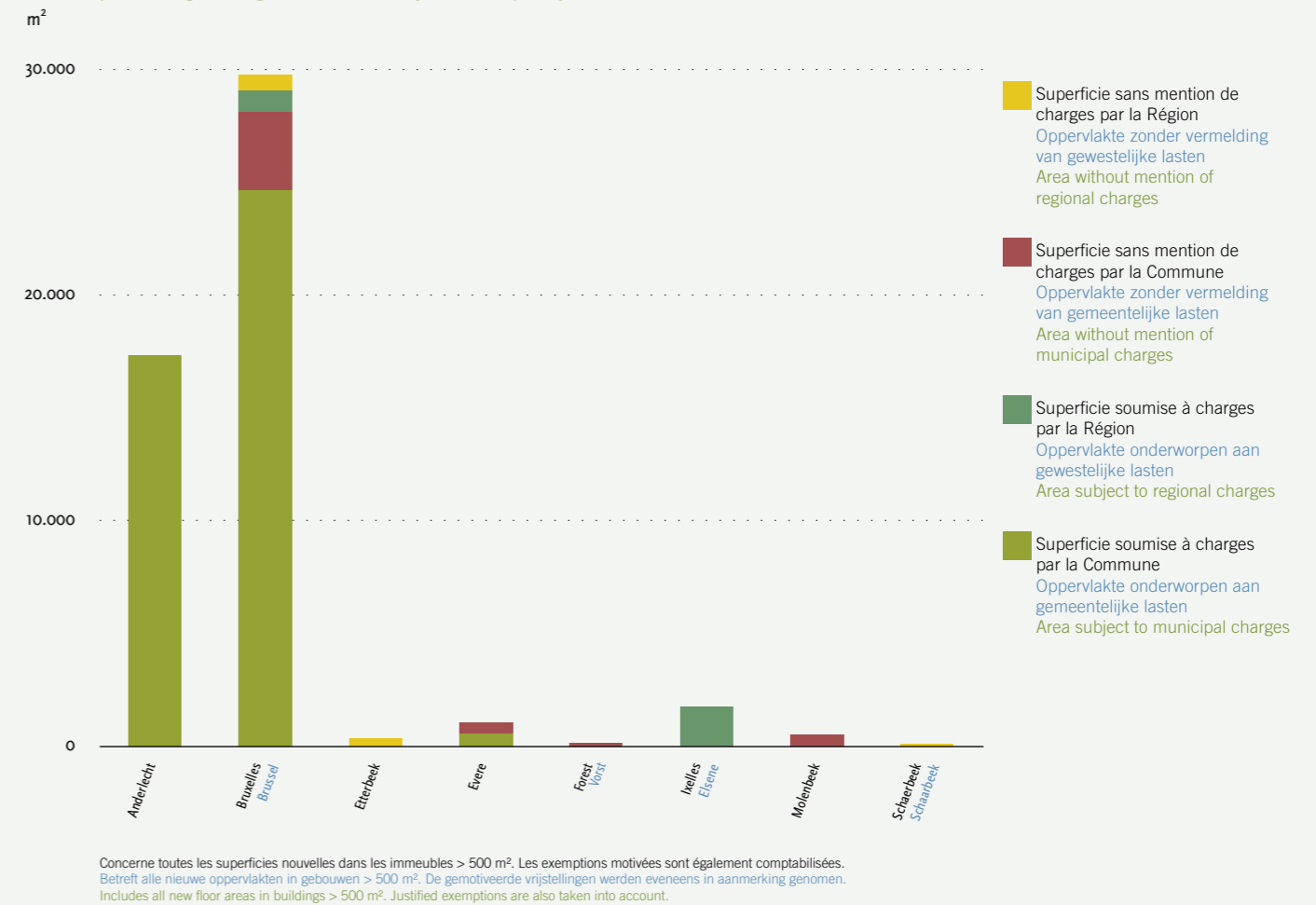
De gebouwen van meer dan 10.000 m² hebben dus een duidelijk overwicht in de renovatiewerken. In de figuren 8 en 9 treden duidelijk de wijken op de voorgrond waar de toegestane oppervlakten geconcentreerd zijn: weinig verrassend hebben we daar de Vijfhoek, met verhoudingen die bijna verdubbeld zijn in vergelijking met 2008, maar ook de Noordwijk, de Europese wijk en de decentrale zone, enerzijds als gevolg van de bouw van het businesspark in Anderlecht en anderzijds door de regularisatie in Evere (zie hieronder).

PERMIT TYPE, BUILDING SIZE AND LOCATION

An examination of all the permits in terms of building size, location and permit type is illustrated by figures 7, 8 and 9. **Figure 7** demonstrates that buildings over 10 000 m² are those most affected by works, whether minor renovation, major renovation or construction⁹.

Minor renovation accounts for more than half of the works authorised, compared with 34 % for major renovation. Construction (including both new developments and demolition/rebuilding

Fig. 10 Superficie de bureaux et d'activités de production de biens immatériels soumise en 2009 à charges d'urbanisme, par commune
 In 2009 aan stedenbouwkundige lasten onderworpen kantoor- en productieactiviteitsoppervlakten, per gemeente
 Office and production of intangible goods space subjected to planning charges in 2009, by municipality



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². Les exemptions motivées sont également comptabilisées. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². De gemotiveerde vrijstellingen werden eveneens in aanmerking genomen. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². Justified exemptions are also taken into account.

Montant des charges d'urbanisme imposées en 2009 sur les bureaux, par commune et par autorité décidante
 Bedrag van de stedenbouwkundige lasten opgelegd in 2009 voor kantoren, per gemeente en per beslissende overheid
 Amount of planning charges imposed in 2009 for offices, by municipality and deciding authority

€	Commune - Gemeente - Municipality	Région - Gewest - Region
Anderlecht	1.662.267	
Bruxelles - Brussel	2.891.145	92.150
Evere	78.470	
Ixelles - Elsene		217.500

Les activités de production de biens immatériels n'ont fait l'objet d'aucune charge en 2009. In 2009 werden er geen lasten geheven op activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Activities for the production of intangible goods attracted no charges in 2009.

works) represents 9 % of surfaces authorised. The balance (4 %) relates to projects which this year result solely from regularisations under Article 330§3 of the CoBAT. As already highlighted above, construction work is very limited this year. We are a very long way from the maximum of 63 % recorded in 2001. The distribution of works between minor and major renovation over the last ten years has fluctuated considerably. No particular trend emerges. We have seen that the figures are heavily influenced by a few

large permits (Eurostation in 2001, the Finance Tower in 2004, Fortis and the European Council in 2008, the National Bank in 2009 etc.) which swing the pendulum abruptly in one direction or the other.

Buildings of more than 10 000 m² thus account for the great majority of renovation works. **Figures 8 and 9** highlight the districts in which the authorised surfaces are concentrated : unsurprisingly, the Pentagon, by almost twice the

rate recorded in 2008, but also the Nord district, the European district and the decentralised areas, influenced in part by the construction of a business park in Anderlecht and in part by the regularisation at Evere (see below).

DES CHARGES D'URBANISME EN BAISS
 En ce qui concerne les charges d'urbanisme (cf. tableau), elles ont rapporté 4,9 millions d'euros en 2009. Elles ont été générées uniquement par les bureaux. 94 % de ces charges ont

été imposées par les Communes, le solde par la Région. Ce montant est le plus bas jamais enregistré par l'Observatoire. On est très loin des 27,2 millions engrangés en 2003. Il faut évidemment faire le parallèle avec le peu de nouvelles superficies autorisées en 2009 (les travaux de rénovation sans augmentation des surfaces ne sont pas soumis à charges)¹⁰. La proportion de superficies qui auraient dû être chargées et qui ne l'ont pas été (pas de mention explicite dans le permis) s'élève à 11 % (cf. **figure 10**)¹¹.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN DALENDE LIJN

De stedenbouwkundige lasten (zie tabel) waren in 2009 goed voor zowat 4,9 miljoen euro. Ze werden uitsluitend gegeneerd door de kantoren. 94 % van die stedenbouwkundige lasten werd geheven door de gemeenten, de rest door het Gewest. Dit is het laagste bedrag dat ooit werd geregistreerd door het Overzicht. Een fors verschil met de 27,2 miljoen die werd opgetekend in 2003. Uiteraard heeft dit te maken met het geringe aantal nieuwe oppervlakten die werden vergund in 2009 (renovatiewerken zonder toename van de oppervlakten zijn niet onderhevig aan lasten)¹⁰. Het aandeel van de oppervlakten die belast hadden moeten worden maar niet werden belast (geen expliciete vermelding in de vergunning), bedraagt 11 % (zie **figuur 10**)¹¹.

DECLINE IN PLANNING CHARGES

Planning charges (see table) brought in € 4.9 million in 2009. This was generated solely by offices. 94 % of the charges were levied by the municipalities, and the remainder by the Region. This is the lowest total ever recorded by the Review of Office Property, and a very long way from the € 27.2 million collected in 2003. A parallel must obviously be drawn with the low level of new surfaces authorised in 2009 (renovation work with no increase in surface area is not subject to charges)¹⁰. The proportion of surfaces which should have been charged and was not (no explicit mention in the permit) stood at 11 % (see **figure 10**)¹¹.

MIXITÉ

Rien de particulier ne mérite d'être signalé. La mixité commerciale reste limitée dans les grands immeubles de bureaux. Tout au mieux y est-elle maintenue lors des travaux de rénovation mais il n'y a guère de création de nouvelles surfaces, sauf exception, par exemple la création d'une salle de fitness au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux. Quant à la mixité avec le logement, elle reste inexistante dans les grands immeubles. Plus l'immeuble est grand moins il y a de mixité.

HET GEMENGD KARAKTER

In dit verband valt niets bijzonders te melden. De aanwezigheid van handelszaken blijft eerder beperkt in de grote kantoorgebouwen. In het beste

geval worden ze gehandhaafd wanneer er renovatie werken worden uitgevoerd, maar zelden of nooit worden er nieuwe handelsruimten ingericht, behoudens enkele uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld de inrichting van een fitnesszaal op de benedenverdieping van een kantoorgebouw. Het gemengd karakter inzake woningen blijft onbestaande in de grote gebouwen. Hoe groter het gebouw, hoe minder er sprake is van gemengdheid.

MIXED USE

There is nothing worthy of particular note. Commercial mixed use remains limited in large office buildings. At best it is maintained at the time of renovation works, but hardly any new surfaces are created, with a few exceptions, such as the creation of a fitness room on the ground floor of an office building. Mixed use with housing remains non-existent in the large buildings. The larger the building, the less it is likely to harbour mixed use.

LES ACTEURS EN PRÉSENCE

En termes de demandeurs de permis, le secteur privé¹² intervient pour 54 % des surfaces de bureaux autorisées en 2009, suivi par le secteur public belge (24 %) et le secteur des banques et assurances (19 %). L'Union Européenne n'intervient qu'à concurrence de 3 %.

Le secteur public belge représente une part assez importante, comparé aux années précédentes. Il

faut, entre autres, y voir l'effet de la rénovation de l'imposant bâtiment de la Banque Nationale. Les autres permis sont répartis entre des opérateurs aussi divers que Kind & Gezin, la CAPAC, Vivaqua etc. La part des banques et assurances est particulièrement faible tandis que l'intervention des autres compagnies et particuliers s'affiche dans la moyenne.

DE ACTOREN

Wat vergunningsaanvragers betreft, is de privé-sector¹² goed voor 54 % van de in 2009 vergunde kantooroppervlakten, gevolgd door de Belgische openbare sector (24 %) en de bank- en verzekeringssector (19 %). De Europese Unie neemt slechts 3 % voor haar rekening.

De Belgische openbare sector vertegenwoordigt dit jaar een aanzienlijk groot aandeel, vergeleken met de voorgaande jaren. Dat heeft onder meer te maken met de renovatie van het imposante gebouw van de Nationale Bank. De andere vergunningen zijn verdeeld onder de meest uiteenlopende operatoren, zoals Kind & Gezin, CAPAC, Vivaqua enz. Het aandeel van banken en verzekeringen ligt bijzonder laag, terwijl de tussenkomst van andere maatschappijen en particulieren rond het gemiddelde schommelt.

THE PLAYERS

In terms of applicants for permits, the private sector¹² accounts for 54 % of the office surface area authorised in 2009, followed by the Belgian public sector (24 %) and the banking and insurance sector (19 %). The European Union only accounts for 3 %.

The Belgian public sector accounts for a considerable proportion, compared to previous years. This is to some extent influenced by the impressive National Bank building. The other permits are spread across players as diverse as Kind & Gezin, the CAPAC, Vivaqua etc. The proportion of banks and insurance companies is particularly low, whereas the figures for other companies and private individuals stand at around the average.

LE STATIONNEMENT

Les données en matière de parking lié aux travaux de construction d'immeubles de plus de 10.000 m² ne sont guère représentatives dans la mesure où seuls deux permis sont concernés. Le premier, situé dans le Pentagone, compte un ratio d'1 emplacement de stationnement pour 275 m² de bureaux. Le second, situé en 2^{ème} Couronne sud-ouest, présente un ratio d'1 emplacement pour 88 m² de bureaux¹³.

Le Plan Iris 2 des déplacements prévoit un plafonnement du nombre de stationnements dans les immeubles de bureaux à partir de 2011 (réduction du nombre de places dans les immeubles existants via les permis d'environnement, voire une taxation des emplacements excédentaires

par rapport aux seuils définis par les permis si l'entreprise ne reconvertit pas ses emplacements excédentaires à d'autres usages)¹⁴.

HET PARKEREN

De gegevens inzake parkeerplaatsen verbonden aan de bouw van gebouwen van meer dan 10.000 m² zijn nauwelijks representatief, aangezien het slechts om twee vergunningen gaat. De eerste, in de Vijfhoek, heeft een verhouding van 1 parkeerplaats per 275 m² kantoren. De tweede, in de zuidwestelijke 2de Stadskroon, heeft een ratio van 1 parkeerplaats per 88 m² kantoren¹³.

Het Iris 2-mobiliteitsplan voorziet in een plafonnering van het aantal parkeerplaatsen in kantoorgebouwen vanaf 2011 (vermindering van het aantal plaatsen in bestaande gebouwen via de milieuvergunningen, of zelfs een belasting op het aantal parkeerplaatsen boven de drempels die zijn vastgelegd door de vergunningen indien de onderneming die plaatsen niet converteert naar andere bestemmingen)¹⁴.

PARKING

The parking data for construction works on buildings of over 10 000 m² are not really representative, insofar as only two permits are involved. The first, situated within the Pentagon, presents a ratio of one parking space per 275 m² of office space. The second, situated in the south-west of the outer metropolitan ring, presents a ratio of one parking space per 88 m² of office space¹³.

The Iris 2 transport plan proposes to place a ceiling on the number of parking spaces in office buildings from 2011 (a reduction in the number of parking spaces via environmental permits, or even a tax on surplus spaces over the thresholds defined in the permits if the enterprise fails to convert them to other uses)¹⁴.

L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

En 2009, plus de 9/10^è des nouvelles implantations autorisées de bureaux sont situés en zone de forte mixité. Le reste est en zone d'habitation à prédominance résidentielle ou en ZIR. Aucune nouvelle implantation n'a été enregistrée en zone administrative. Il faut toutefois rappeler que la surface des nouvelles implantations atteint cette année un seuil plancher (à peine quatre permis pour un total de 19.713 m²). De façon plus générale, on retiendra que depuis l'entrée en vigueur du PRAS, 61 % des nouvelles implantations de bureaux sont situés en zone administrative, 17 % en ZIR et 15 % en zone de forte mixité.

Pour la deuxième année d'affilée, le solde de la zone à quota du quartier du Midi n'a pas évolué. Aucune superficie de plancher de bureaux neufs n'a été autorisée en 2009. Le solde reste donc

de 93.798 m² de bureaux à autoriser et à réaliser avant toute mobilisation à usage de bureaux des zones de chemin de fer et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé (ZIRAD) du PRAS. Deux projets importants sont toujours en gestation, l'un pour l'îlot Bara / Blérot / Spaak, et l'autre du côté de l'avenue Fonsny (à l'emplacement de l'ancien tri postal).

La question largement évoquée par la presse d'un moratoire sur les nouvelles surfaces de bureaux a été étudiée. Indépendamment de la difficulté de sa mise en œuvre d'un point de vue juridique, une telle mesure nuirait à la capacité concurrentielle de Bruxelles par rapport aux développements de bureaux existants et à venir dans la périphérie flamande (essentiellement autour de l'aéroport national). Parmi les propositions alternatives avancées, on retiendra la définition de critères de réversibilité des immeubles (via un nouveau titre du RRU), à prendre en compte dès la conception de ceux-ci ou encore la révision de certains PPAS prévoyant des bureaux à des endroits jugés peu opportuns, notamment mal desservis en transports en commun.

INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

In 2009 is meer dan 9/10 van de vergunde nieuwe kantoorinplantingen gelegen in sterk gemengd gebied. De rest bevindt zich in woongebied met residentiële karakter of in GGB. Er werd geen enkele nieuwe vestiging geregistreerd in administratiegebied. Hierbij moet evenwel worden aangestipt dat de oppervlakte van de nieuwe inplantingen dit jaar lager ligt dan ooit (amper vier vergunningen voor een totaal van 19.713 m²).

Meer algemeen is het zo dat, sinds de invoeging van het GBP, 61 % van de nieuwe kantoorinplantingen gelegen is in administratiegebied, 17 % in GGB en 15 % in sterk gemengd gebied.

Voor het tweede jaar op rij is er geen evolutie in het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk. Er werd geen nieuwe kantoorvloeroppervlakte vergund in 2009. Er rest dus nog steeds 93.798 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. Twee grootschalige projecten zijn nog steeds op til: één voor het huizenblok Bara / Blérot / Spaak, en een ander aan de Fonsnylaan (waar vroeger het oude postsorteercentrum was).

De kwestie van een moratorium op de nieuwe kantooroppervlakten, waar in de pers veel rond te doen was, werd bestudeerd. Los van de juridische ontwikkelingen rond de tenuitvoerbrenging ervan, zou een dergelijke maatregel ook schadelijk zijn voor het concurrentievermogen van Brussel ten opzichte van de bestaande en toekomstige kantoorontwikkelingen in de



Fig. 11 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2009, par commune **KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegelaten in 2009, per gemeente** **CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2009, by municipality**



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

Vlaamse rand (in hoofdzaak rond de nationale luchthaven). Tot de meest plausibele alternatieve voorstellen rekenen we de definiëring van criteria voor de omkeerbaarheid van het gebruik van de gebouwen (via een nieuwe titel van de GSV), die in aanmerking zouden moeten worden genomen van bij het ontwerp, of de herziening van bepaalde BBP's die kantoren voorzien op plaatsen die daarvoor weinig geschikt worden geacht, zoals met name plaatsen met een slechte bediening door het openbaar vervoer.

INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS

In 2009 almost 90 % of authorised new office developments were situated in very mixed

zones. The rest are in mainly residential areas or in ZIR. No new developments have been recorded in administrative zones. It should nevertheless be remembered that the surface area affected by new developments has reached a new lower threshold.

More generally, it will be noted that since the entry into force of the PRAS, 61 % of new office developments have been situated in administrative zones, 17 % in ZIR and 15 % in very mixed zones.

For the second successive year, the remaining space admissible in the Midi quota zone remains unchanged. No new office surface

areas were authorised in 2009. Hence a further 93 798 m² of offices remain to be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) defined in the PRAS. Two major projects are still on the drawing board, one for the Bara / Blérot / Spaak block and the other along the Avenue Fonsny (on the site of the former postal sorting office).

The proposal for a moratorium on new office surfaces, widely touted in the press, has been studied. Quite apart from the legal difficulties involved in its implementation, such a

measure would damage the ability of Brussels to compete with the existing and future office developments in the Flemish periphery (mainly around the national airport). Alternative proposals include the definition of reversibility criteria for buildings (through a new Title in the RRU), taking these criteria into account in the design, or the revision of some PPAS which allow offices in locations which appear unsuitable, in particular where they are poorly served by public transport.

DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES TOUJOURS EN HAUSSE

Chaque 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 mixité) (cf. www.pras.irisnet.be). Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes CaSBA résultant de reconversions vers d'autres affectations est supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de reconversions (47.337 m², 60 permis) qu'il n'y a d'autorisations de nouvelles surfaces (30.047 m², 55 permis). L'autorisation de ces nouvelles surfaces se fait pour les trois quarts en zone de mixité, le reste en zone d'habitat. Ces proportions sont presque semblables pour les reconversions : 68 % sont en zone de mixité et le solde en zone d'habitat du PRAS. La figure 11 illustre ces tendances par commune. En dehors de cinq communes qui se démarquent davantage (Bruxelles-Ville et Anderlecht en tête), le reste est éparpillé sur le territoire régional.

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 les prescriptions 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés), 0.10 (bâtiments construits avant 1979 et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité). Seul un petit permis a été délivré en 2009 sur base

de la clause de sauvegarde 0.9. Son impact sur la diminution du solde CaSBA disponible est marginal.

Deux ZIR à quota de bureaux sont concernées par des permis 2009. Le potentiel de la ZIR n°5 'Prince Albert' diminue ainsi de 613 m² (les travaux menés au Ministère des Affaires Etrangères ne sont pas comptés, conformément à la prescription 18.5). La ZIR n°12 'Avenue Louise' enregistre des projets qui, lorsqu'ils seront réalisés, engendreront une augmentation de 1.372 m² du quota disponible. Les fluctuations de ce dernier vont avoir une ampleur bien plus faible que par le passé.

SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN NOG STEEDS IN STIJGENDE LIJN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning (zie www.gbp.irisnet.be). Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de KaSTK-saldi als gevolg van reconversies in andere bestemmingen groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, er zijn meer reconversies (47.337 m² - 60 vergunningen) dan vergunningen voor nieuwe kantoren (30.047 m² - 55 vergunningen). Drie kwart van die nieuwe oppervlakten werd vergund in gebieden met gemengd karakter, de rest in woongebieden. De verhoudingen zijn vergelijkbaar voor de reconversies: 68 % in gebieden met gemengd karakter en het saldo in woongebieden van het GBP. **Figuur 11** illustreert deze tendensen per gemeente. Buiten vijf gemeenten die eruit springen (met Brussel-Stad en Anderlecht op kop), is de rest sterk versnipperd over het gewestelijk grondgebied.

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 de voorschriften 0.8 (beschermde of op de bewaartlijst ingeschreven gebouwen), 0.10 (gebouwen die werden opgericht vóór 1979 en niet meer uitgerust zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP) en 4.4 (opsorping van stadskankers in sterk gemengde gebieden). In 2009 werd slechts één kleinschalige vergunning afgeleverd op basis van de bewaringsclausule 0.9. De impact daarvan op de vermindering van het KaSTK-saldo is marginaal.

De vergunningen van 2009 hebben betrekking op twee GGB's met kantoorquotum. Het potentieel van GGB nr.5 'Prins Albert' vermindert met 613 m² (de werken bij het Ministerie van Buitenlandse Zaken worden niet meegeteld, overeenkomstig voorschrift 18.5). Voor GGB nr.12 'Louizalaan' zijn projecten geregistreerd die, eenmaal uitgevoerd, zullen leiden tot toename van het beschikbare quotum met 1.372 m². De schommelingen van dat quotum zullen veel geringer zijn dan in het verleden.

REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE STILL ON THE RISE

Every permit issued results in an update of the balance of the CaSBA, the map of remaining admissible office space in residential and mixed zones (see www.pras.irisnet.be). In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the balance of the CaSBA as a result of conversion for other uses is higher than the reduction in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, there are more conversions (47 337 m² - 60 permits) than authorisations for new surface areas (30 047 m² - 55 permits). Four-fifths of these new authorised surfaces are in mixed zones, the remainder being in residential zones. These proportions are almost identical for conversion projects : 66 % are in mixed zones, and the balance are in PRAS residential zones. **Figure 11** illustrates these trends per municipality. Apart



from five municipalities which stand out (led by Brussels-Town and Anderlecht), the remainder is spread across the region.

The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balances, is nil in respect of provisions 0.8 (classified or protected buildings), 0.10 (buildings constructed before 1979 and unused during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones). Only one small permit was issued in 2009 under the protection clause 0.9. Its impact on the reduction in the CASBA balance is marginal.

Two ZIR with office quotas are concerned by 2009 permits. Admissible space in the ZIR No 5, 'Prince Albert', has therefore fallen by 613 m² (the works carried out by the Foreign Affairs Ministry are not taken into account, under provision 18.5). The ZIR No 12, 'Louise', recorded projects which, when complete, will result in a rise of 1 372 m² in the available balance. Fluctuations in this last zone will be much less extensive than in the past.

RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'article 330§3 du CoBAT (qui vise les changements d'affectation sans travaux et, selon le CoBAT, ne nécessitent pas de permis avant 1992) concernent quelque 16.600 m² de bureaux (10 permis). La moitié de cette surface concerne deux immeubles à caractère économique situés à Evere, dont la destination était ambiguë ('entreprise à caractère urbain') au regard des règlements urbanistiques en vigueur.

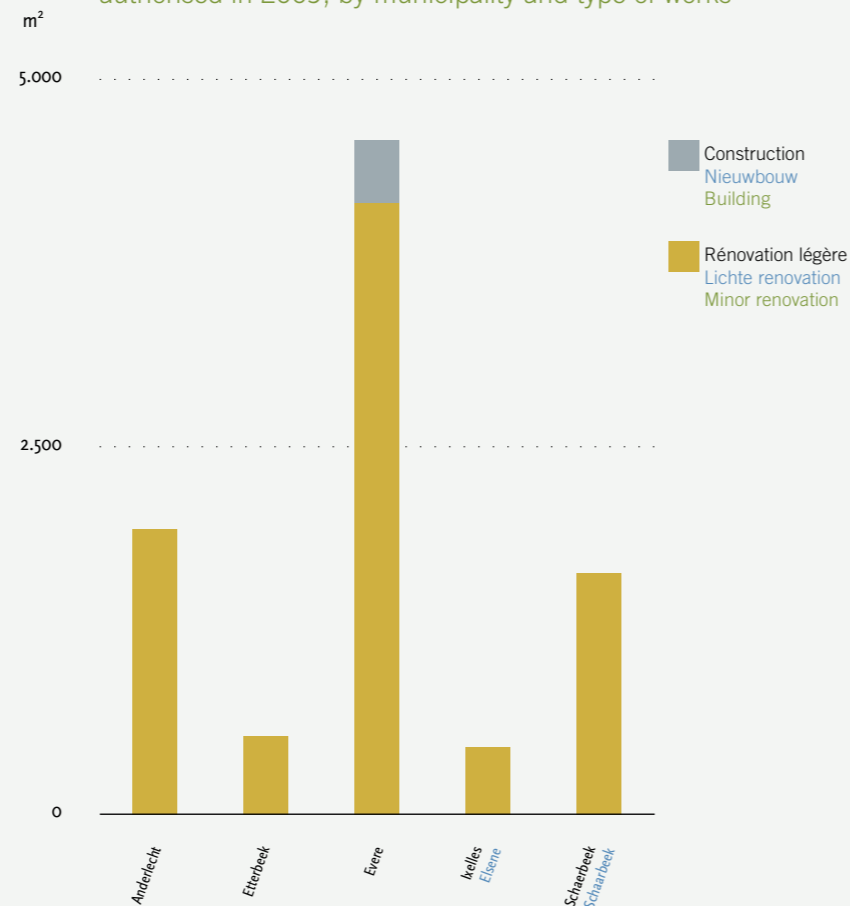
L'examen attentif des régularisations montre que 69 % des surfaces régularisées en 2009 sont situés en zone administrative, ce qui relativise l'efficacité de la mesure et ne se justifie probablement que par la volonté de sécuriser juridiquement des transactions de vente ou de location. 20 % des régularisations sont situés en zone de mixité et le solde (11 %) en zone d'habitat.

109.000 m² de bureaux ont été régularisés depuis la mise en œuvre de cette possibilité prévue par l'ordonnance du 18 juillet 2002, dont la moitié en zone administrative et un cinquième en zone d'habitation.

REGULARISATIES

De regularisaties op basis van art. 330§3 van het BWRO (bestemmingswijzigingen zonder werken en waarvoor, volgens het BWRO, geen vergunning nodig was vóór 1992) zijn goed voor 16.600 m² kantoren (10 vergunningen). De helft van die oppervlakte heeft betrekking op twee economische gebouwen in Evere, waarvan de bestemming dubbelzinnig was ('bedrijf met

Fig. 12 Superficie affectée à la production de biens immatériels autorisée en 2009, par commune et type de travaux
Oppervlakte gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in 2009 goedgekeurd, per gemeente en type werken
Surface area used for the production of intangible goods authorised in 2009, by municipality and type of works



stedelijk karakter') in het licht van de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Nauwkeurig onderzoek van de regularisaties toont aan dat 69 % van de oppervlakten die werden geregulariseerd in 2009, gelegen is in administratiegebied, waarmee meteen ook het nut van de maatregel wordt gerelativeerd. Maatregel die wellicht enkel te verantwoorden is in het licht van de rechtszekerheid die men wil scheppen rond verkoop- of verhuurtransacties. 20 % van de regularisaties is gelegen in gebied met gemengd karakter, de rest (11 %) in woongebied.

Sinds de invoering van deze mogelijkheid door de ordonnantie van het 18 juli 2002 werden 109.000 m² kantoren geregulariseerd, waarvan de helft in administratiegebied en een vijfde in woongebied.

REGULARISATIONS

Regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (which covers changes in use without works which, under the CoBAT, did not require a permit before 1992) affected some 16 600 m² of offices (10 permits). Half of this surface area involved two buildings which are economic in nature in

Evere, whose purpose was ambiguous ("urban enterprise") in terms of the current planning regulations.

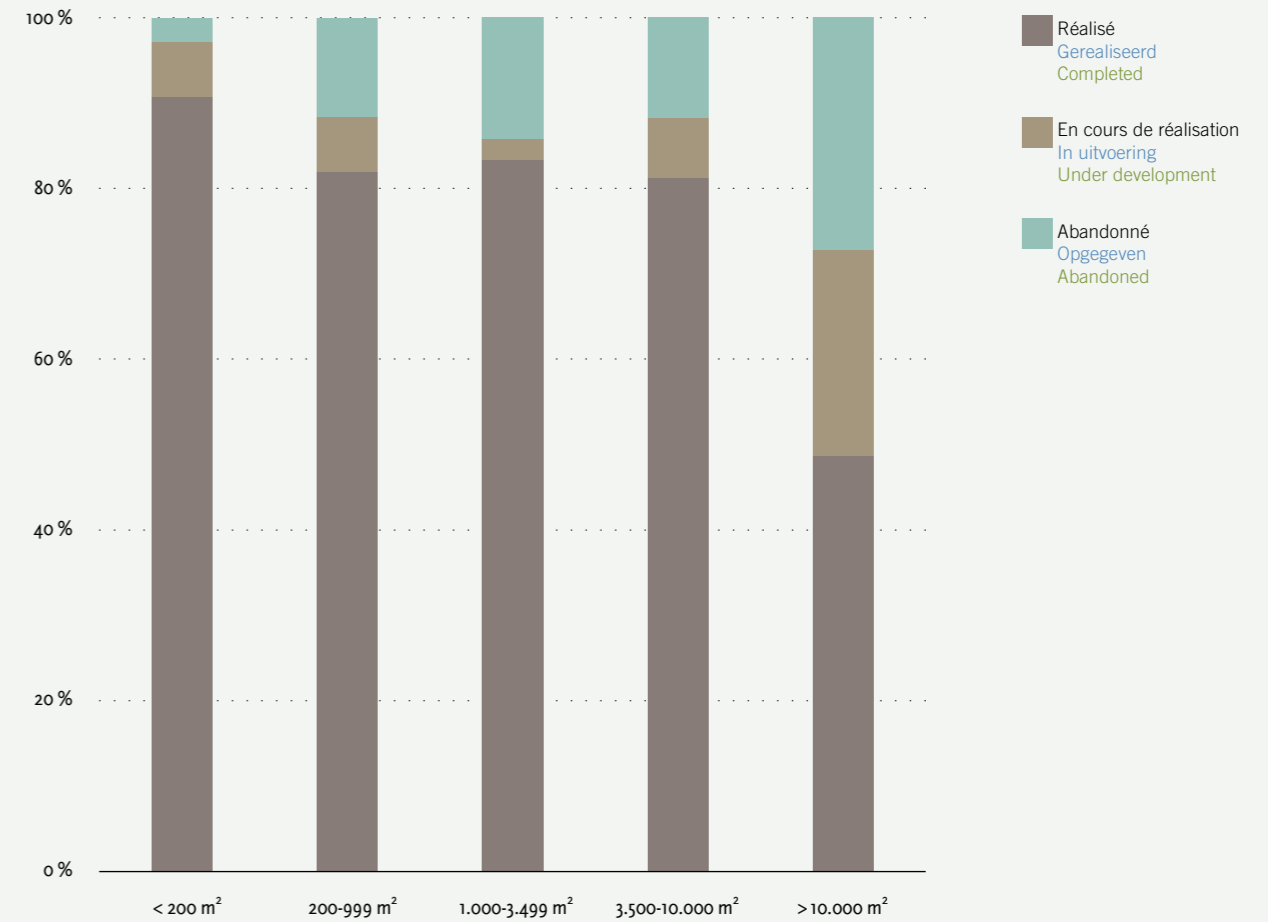
A close examination of these regularisations reveals that 69 % of the surfaces regularised in 2009 were situated in administrative zones, which raises questions about the efficiency of the measure and can probably only be explained by a wish to secure the legal basis of sale or lease transactions. 20 % of regularisations were in mixed zones and the balance (11 %) in residential zones.

109 000 m² of office space have been regularised since the measure was introduced by the order of 18 July 2002, half in administrative zones and one-fifth in residential zones.

LA QUASI ABSENCE DES ACTIVITÉS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS

9.157 m² d'activités de production de biens immatériels ont été autorisés en 2009 (7 permis), ce qui est très peu, d'autant plus qu'il n'y a aucune nouvelle implantation. 95 % de ces surfaces font l'objet d'une rénovation légère, comme le montre la figure 12. Ce constat

Fig. 13 Proportion de superficie de bureaux réalisée sur permis 2005-2006, par taille d'immeubles
Kantooroppervlakten gerealiseerd op basis van vergunningen 2005-2006, volgens gebouwgruotte
Proportion of office space constructed on permit issued in 2005-2006, by building size



repose une fois de plus la question de la pertinence de la notion d'activités de production de biens immatériels.

NAGENOEG GEEN NIEUWE ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

In 2009 werden 9.157 m² activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vergund (7 vergunningen), wat zeer weinig is, te meer omdat er geen enkele nieuwe inplanting was. 95 % van deze oppervlakten maakt het voorwerp uit van lichte renovaties, zoals we zien in figuur 12. Deze vaststelling doet andermaal vragen rijzen omtrent het nut van het begrip 'activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen'.

A NEAR ABSENCE OF ACTIVITIES FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

9 157 m² of space was authorised for the production of intangible goods in 2009 (7 permits), which is very low, particularly since there were no new developments. 95 % of these surfaces were the subject of minor renovation, as figure 12 shows. This observation raises once again the question of the relevance of the concept of the production of intangible goods.

RÉALISATION ET PÉREMPTION DES PERMIS 2005 ET 2006

La figure 13 illustre la réalisation des permis 2005 et 2006. Pour l'Observatoire, les permis sont considérés comme périmés après 3 ans si des travaux significatifs n'ont pas été entamés dans ce délai. Le taux total de réalisation des permis atteint 81 % (cette valeur inclut les travaux en cours de réalisation, soit 14 %). Ce pourcentage est plus faible que les années précédentes car il est influencé par l'abandon de la phase principale de construction du parc d'affaires Millennium, chaussée de Haecht à Haren, qui prévoyait encore 53.000 m² de bureaux. Il s'agit d'un effet de la crise très marquant.

UITVOERING EN VERVAL VAN DE VERGUNNINGEN 2005 EN 2006

Figuur 13 illustreert de uitvoering van de vergunningen van 2005 en 2006. Voor het Overzicht worden vergunningen als vervallen beschouwd na 3 jaar als er binnen die termijn geen betekenisvolle werken zijn gestart. Het totale uitvoeringspercentage van de vergunningen bedraagt 81 % (in die waarde zitten ook de werken die nog in uitvoering zijn, zijnde 14 %). Dit percentage ligt lager dan de voorgaande jaren,

omdat het beïnvloed wordt door de opgave van de hoofdfase van de bouw van het businesspark Millennium, aan de Haachtsesteenweg in Haren, waar nog eens 53.000 m² kantoren waren gepland. Dat is een zeer duidelijk gevolg van de crisis.

EXECUTION AND EXPIRY OF 2005 AND 2006 PERMITS

Figure 13 illustrates the execution of 2005 and 2006 permits. For the purposes of the Review of Office Property, permits are considered as having expired after three years if significant works have not commenced. The total permit execution rate stands at 81 % (including works still under completion, 14 %). This proportion is lower than in previous years, since it is influenced by the abandonment of the main phase in the construction of the Millennium business park on Chaussée de Haecht at Haren, which would have accounted for a further 53 000 m² of offices. This is a very striking example of the impact of the crisis.

Pipeline Pipeline Pipeline

Si l'examen du taux de réalisation des permis offre la possibilité de repérer les projets abandonnés, le pipeline, au contraire, se penche sur l'évolution des projets en voie d'achèvement et surtout sur leur arrivée sur le marché à court terme¹⁵, que leur occupant soit connu ou non. C'est la troisième année que l'Observatoire est confronté à cet exercice difficile¹⁶.

Rappelons que 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. D'abord, la vacance ne se préoccupe pas de l'existence (ou non) d'un permis d'urbanisme. Ainsi, un immeuble vidé de 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 (comme le North Light au quartier Nord) et les transactions hors champ d'action des agences immobilières ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline.

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 ci-dessous. L'étape suivante, une fois que l'immeuble est à disposition, est enregistrée par *Inventimmo* (service de la SDRB, pour autant que l'immeuble soit mis en vente ou en location).

Ce sont quelque 143.000 m² qui sont attendus d'ici la fin de l'année 2010, tandis que les immeubles sortis du pipeline au cours du 1er semestre représentent quant à eux une surface de 171.600 m². Les superficies d'ores et déjà attendues pour la fin 2011 s'élèvent quant à elles à 210.000 m².

Toutes les surfaces (≥1.000 m²) de bureaux disponibles en 2010 (aux 1er et 2ème semestres) et mesurées à la sortie du pipeline par l'Observatoire des bureaux, ont été réparties selon leur présence ou non sur le marché (à la vente ou à la location). Cette répartition est illustrée par la **figure 14**. La surface disponible sur le marché est moins importante que celle disponible dans sa totalité. Après recouplement avec les informa-

tions fournies par *Inventimmo*, elle s'élevait aux deux tiers (66 %) de toutes les surfaces livrées en 2010. La proportion des surfaces livrées hors marché dans le quartier Nord est plus élevée (56 %) que la moyenne régionale (33 %), ce qui met celui-ci à l'abri d'une augmentation sévère de la vacance commercialisée, qui commence néanmoins à y devenir problématique. Malgré la présence, dans le pipeline 2010, de la tour Zénith (30.000 m² livrés au début de l'année, d'après *Inventimmo*), laquelle était déjà commercialisée dès la mi 2009 et est toujours vacante plus d'un an après, les surfaces que le pipeline 2011 indique dans ce quartier sont suffisamment réduites (7.000 m²) pour ne pas y alourdir significativement le taux de disponibilité, tout au moins à court terme.

Daar waar het onderzoek van het uitvoeringspercentage van de vergunningen een beeld geeft van de opgegeven projecten, geeft de pipeline een duidelijkere kijk op de evolutie van de projecten die in uitvoering zijn en vooral ook van hun lancering op de markt op korte termijn¹⁵, ongeacht of de toekomstige gebruiker al dan niet bekend is. Het is het derde jaar dat het Overzicht deze moeilijke oefening het hoofd biedt¹⁶.

We onderstrepen nog dat de pipeline niet vergeleken kan worden met de beschikbare leegstaande oppervlakten (zoals die werden berekend in het vorige nummer van het Overzicht), en dit om twee redenen. Om te beginnen wordt bij leegstand geen rekening gehouden met het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is. 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 (zoals North Light in de Noordwijk) en transacties buiten het werkteerren van de vastgoedmakelaars komen dan weer niet voor in de leegstand, en wel in de pipeline.

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 *Inventimmo* (dienst van de GOMB), voor zover het gebouw te huur of te koop wordt aangeboden.

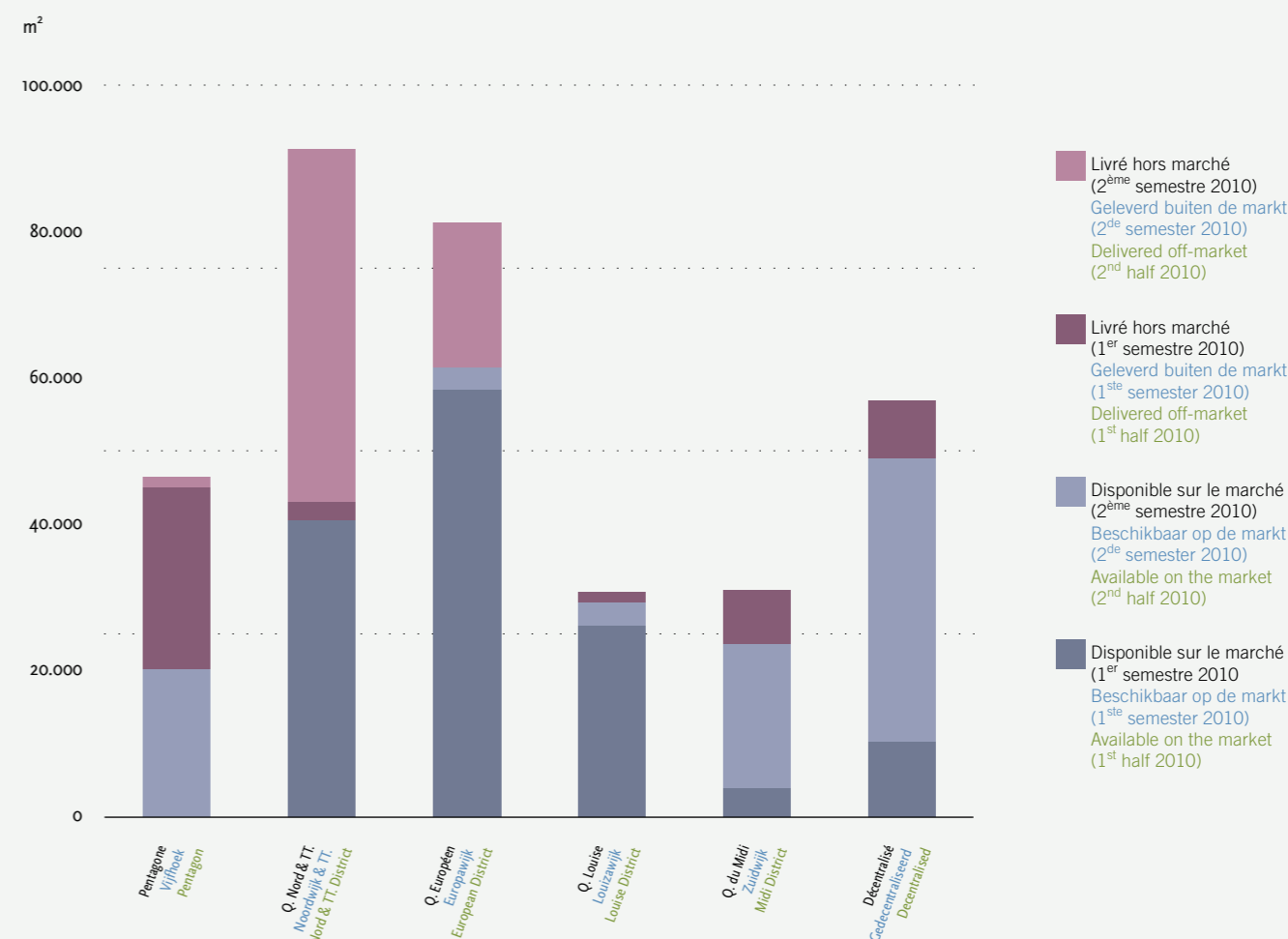
Zowat 143.000 m² wordt verwacht tegen eind 2010, terwijl de gebouwen die uit de pipeline kwamen in het 1ste semester, goed waren voor een oppervlakte van 171.600 m². De oppervlakten die nu al worden verwacht voor eind 2011, zijn goed voor 210.000 m².

Alle kantooroppervlakten (≥1.000 m²) die beschikbaar zijn in 2010 (1ste en 2de semester) en die gemeten werden aan het eind van de pipeline door het Overzicht van het kantorenpark, werden verdeeld al naargelang ze al dan niet op de markt aanwezig zijn (te koop of te huur). Die verdeling wordt geïllustreerd door **figuur 14**. De op de markt beschikbare oppervlakte is kleiner dan de totale beschikbare oppervlakte. Na kruisvergelijking met de gegevens van *Inventimmo* bedroeg deze twee derde (66 %) van alle oppervlakten die werden geleverd in 2010. Het aandeel buiten de markt geleverde oppervlakten in de Noordwijk is groter (56 %) dan het gewestelijk gemiddelde (33 %), waardoor die wijk wordt behoed voor een sterke toename van de leegstand in het gecommmercialiseerde park. Toch neemt die leegstand er al wel problematische proporties aan. Ondanks de aanwezigheid, in de pipeline 2010, van de Zénith-toren (30.000 m² die werd opgeleverd in het begin van het jaar, volgens *Inventimmo*), die reeds vanaf midden 2009 werd gecommmercialiseerd en ruim een jaar later nog altijd leeg staat, zijn de oppervlakten die voor 2011 in de pipeline zitten voor deze wijk voldoende beperkt (7.000 m²) om geen drastische toename van de beschikbaarheid te brengen, althans op korte termijn.

If an examination of the permit execution rate enables us to track abandoned projects, the pipeline, conversely, considers the development of projects which are nearing completion and their release on the market in the short term¹⁵, whether or not the occupant is known. This is the third year in which the Review of Office Property has undertaken this difficult exercise¹⁶.

It should be remembered that the pipeline should not be compared with the vacancy rate (as calculated in the previous edition of the Review) for two reasons. Firstly, the vacancy rate

Fig. 14 Superficie de bureau disponible en 2010 après réception des travaux dans les quartiers centraux / le décentralisé *Kantooroppervlakte beschikbaar in 2010 na oplevering van de werken, in centrale / gedecentraliseerde wijken* Office surface areas available in 2010 after completion of works in the central/decentralised districts



L'arrivée sur le marché des surfaces disponibles a été vérifiée par le Service *Inventimmo* (SDRB). Concerne les immeubles ≥1.000 m².
De lancering van de beschikbare oppervlakten op de markt werd gecontroleerd door de Dienst *Inventimmo* (GOMB). Heeft betrekking op gebouwen ≥1.000 m².
The release of surfaces to the market has been verified by the SDRB's *Inventimmo* Service. Concerns buildings ≥1.000 m².

is not concerned with the presence or otherwise of a building permit. Thus a building which is emptied of its occupants and immediately returned to the market without works requiring a permit does not appear in the pipeline, though it does affect the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy rates: estate agents and the property owners seeking tenants. Owner occupation, transactions finalised before delivery of the building (such as the North Light in the Nord district), and transactions outside the scope of estate agencies do not feature in the vacancy rate, but they do affect the pipeline.

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 illustrat-

ed in the table below. The following stage, once the building becomes available, is recorded by *Inventimmo* (the SDRB service, whether the building is looking for a buyer or tenant).

Some 143 000 m² are expected between now and the end of 2010, while buildings which left the pipeline during the first six months of the year represent a surface area of 171 600 m². The surface areas which are already anticipated for the end of 2011 stand at 210 000 m².

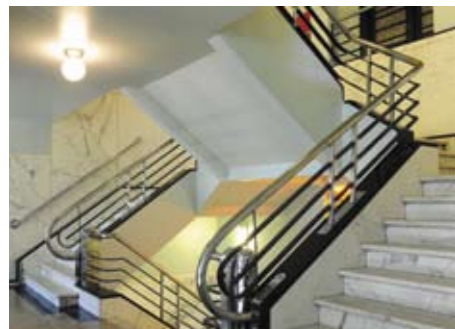
All the office surfaces (≥1 000 m²) available in 2010 (in the first and second halves of the year) and measured as they leave the pipeline by the Review have been divided into those which have been placed on the market (for sale or to let) and those which have not, as shown in **figure 14**. The surface area on the market is smaller than the area available in total. After cross-checking with the information supplied by

Inventimmo, it can be set at two-thirds (66 %) of all the surfaces delivered in 2010. The proportion of surfaces delivered off-market in the Nord district is higher (55 %) than the regional average (33 %), and this has sheltered the district from a severe increase in vacant property on the market, which is nevertheless beginning to become a problem. Despite the presence in the 2010 pipeline of the Zénith tower (30 000 m² delivered at the beginning of the year, according to *Inventimmo*), which has been on the market since mid-2009 and is still empty more than a year later, the surface areas which the 2011 pipeline foresees in this district are sufficiently reduced (7 000 m²) to have no significantly exacerbatory impact on the vacancy rate, at least in the short term.

Rénovation des bureaux construits avant 1950

Renovatie van de kantoren van vóór 1950

Renovation of offices built before 1950



ont été reconvertis en tant qu'immeubles administratifs¹⁷. La reconstruction de bâtiments anciens de bureaux (avec maintien des façades, par exemple rues de Naples et du Champ de Mars, à Ixelles) a été retenue dans la comptabilisation parce que, même s'il ne reste qu'une partie de la construction antérieure à 1950, une solution de réutilisation (mineure dans ces cas-là) leur a été apportée¹⁸.

Il a semblé intéressant d'observer de plus près le rythme de rénovation du parc de bureaux construits avant 1950. D'abord parce que ces immeubles sont les plus anciens mais aussi parce qu'ils constituent la plus grande part des bâtiments administratifs dont l'architecture possède une valeur patrimoniale. Comment ces bâtiments, édifiés de manière durable (avant même que le mot ne soit remis à la mode) avec des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée, ont-ils résisté à Bruxelles à l'épreuve du temps ?

Deux ou trois remarques méthodologiques s'imposent pour expliquer les chiffres de la recherche spécifique qui a été menée par l'équipe de l'Observatoire.

Les bureaux pris en considération ont une superficie ≥ 1.000 m² et concernent :

- 1) les bâtiments construits avant 1950 destinés à être occupés en tant que bureaux et qui ne sont restés jusqu'à nos jours;
- 2) les bureaux de cette époque qui ont été reconvertis depuis 1997 pour d'autres occupations (le logement, entre autres), car une solution a été apportée en termes de réutilisation;
- 3) les bâtiments antérieurs à 1950 qui avaient à l'origine une autre affectation (industrielle par exemple) et qui ont été reconvertis en bureaux avant 1950.

Ainsi, le palais d'Egmont, demeure aristocratique utilisée depuis 1921 par son propriétaire (la Ville de Bruxelles) en tant que bureaux pour diverses associations et rétrocédée à l'État (le Ministère des Affaires étrangères) dans les années 1960 afin d'en faire des bureaux de grand prestige pour accueillir des délégations étrangères, est intégré dans le parc ancien de bureaux bruxellois. Inversement, l'ancienne manufacture de tabacs Gosset (occupée aujourd'hui par la SDRB) ou l'ancien dépôt de vins Besse à Molenbeek n'y sont pas intégrés parce que leur reconversion a eu lieu dans les années 1990. Ils sont rattachés à la décennie pendant laquelle ils

La preuve évidente d'une modernisation des bureaux anciens (≥ 1.000 m², pour rappel) est l'existence d'un permis octroyé pour leur rénovation sur une période de 25 ans (1985-2010), accompagnée d'un constat de réalisation des travaux.

En l'absence d'un tel permis, une vérification sur place¹⁹ de leur entretien « en bon père de famille »²⁰ a été effectuée, et prolongée par entretien téléphonique (si l'analyse visuelle n'était pas suffisante) auprès des responsables (ou du service) de gestion immobilière de l'entreprise occupant le (ou les) bâtiment(s). En effet, de nombreuses sociétés ont en leur sein des employés ou un service (parfois même une régie) qui gèrent l'entretien des biens dans lesquels elles sont installées. Certaines sociétés préfèrent parfois rénover leurs bâtiments sans passer par l'obtention d'un permis, parce que les travaux ne le nécessitent pas et parce que la procédure d'instruction de permis portant sur des bâtiments de grande qualité architecturale s'avère souvent complexe. La société Solvay entretient ainsi de manière constante son (futur ex-) siège social, entre les rues du Prince Albert et du Prince Royal à Ixelles.

On a vu que la figure 5 quantifiait la superficie de rénovation de bureaux autorisée entre 1997 (date à laquelle l'Observatoire des bureaux a entamé un recensement statistique systématique) et 2009. 57 % des superficies que présente le parc de bureaux antérieurs à 1950 ont bénéficié d'une autorisation de rénovation en treize ans. En réalité, il y en a beaucoup plus, mais sur un laps de temps plus long. La recherche qu'a menée l'administration, dans le cadre de ce n°26 de l'Observatoire, a permis de mieux quantifier ce pourcentage.

Un seul (petit) immeuble administratif ancien (rue Royale, 89) est à l'abandon sur les 137 bâtiments (ou groupes de bâtiments) d'une superficie égale ou supérieure à 1.000 m², qui ont été retenus. Ils totalisent 632.823 m².

Le bâtiment en question, cédé par le SPF Finances à la Communauté française Wallonie-Bruxel-

les et squatté aujourd'hui, connaît des problèmes de stabilité suite à des travaux menés dans un immeuble voisin. La Direction des Infrastructures administratives de la CFWB envisage de rénover ce bien qu'elle a reçu contre toute attente; une étude de faisabilité devrait permettre d'en mesurer le coût.

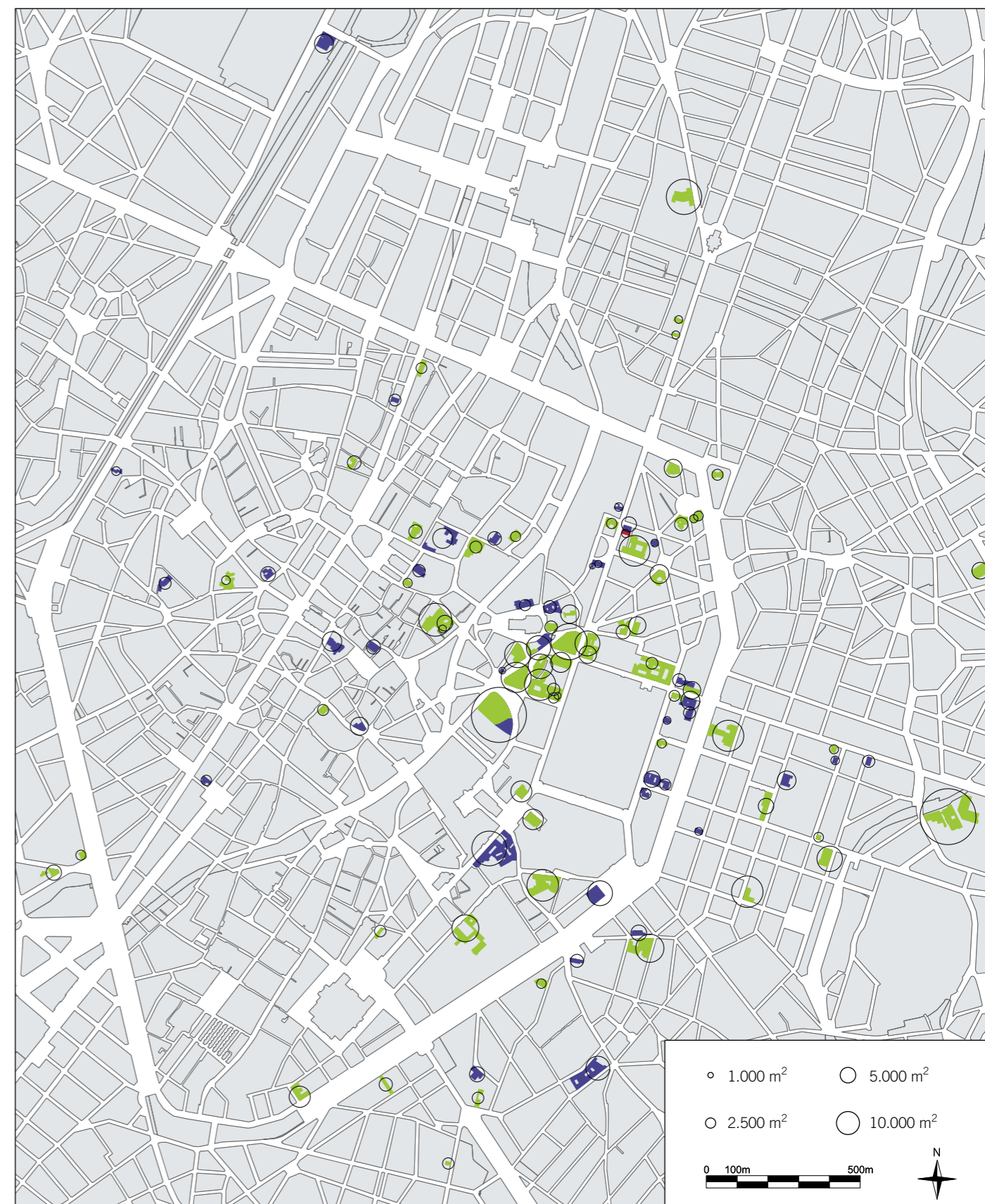
465.240 m² (soit 73,5 %) ont reçu, durant la période 1985-2010, un permis²¹ de rénovation suivi d'une réalisation de la demande. 166.495 m² (soit 26,3 %) sont entretenus en « bon père de famille » et seuls 1.088 m² (soit 0,2 %) sont dans un état d'abandon caractérisé. Ces pourcentages montrent l'excellente gestion du parc de bureaux anciens en Région de Bruxelles-Capitale. Ils démontrent le souci qui anime ses propriétaires d'en moderniser les performances techniques pour fournir un cadre de travail adéquat.

Les contacts pris lors des visites sur place ou par entretiens téléphoniques confirment les chiffres et donnent au constat un éclairage plus qualitatif. La perception, auprès de leurs gestionnaires, de l'attrait architectural qu'offrent les bâtiments administratifs anciens est forte et permet d'envisager leur avenir avec plus de confiance. Les opérations malencontreuses de démolition-reconstruction, avec seul maintien de façades (façadisme), devraient diminuer en importance si les possibilités de spéculation immobilière – qui entretiennent une habitude prise il y a une trentaine d'années – diminuent. Ainsi, les normes de parcage dans les bureaux adoptées par le RRU ont restreint la tentation de démolir des immeubles anciens dont les petits sous-sols n'offraient pas les possibilités



Rue Royale, 89
Koningstraat, 89

Immeubles de bureaux ≥ 1.000 m² construits ou occupés avant 1950
Kantoorgebouwen ≥ 1.000 m² gebouwd of in gebruik genomen vóór 1950
Office buildings ≥ 1.000 m² constructed or occupied before 1950



Rénovation avec permis d'urbanisme
Renovatie met stedenbouwkundige vergunning
Renovation with permit

Entretien en bon père de famille
Onderhoud 'als goede huisvader'
Maintenance "in a prudent and responsible manner"

À l'abandon
Verwaarloosd
In a state of neglect

de stationnement qui étaient admises il y a encore une dizaine d'années.

Sur la carte, ici réduite au centre historique et à ses quartiers environnants dans lesquels les bureaux anciens sont presque tous implantés, la distribution géographique des deux types de rénovation – avec permis ou « en bon père de famille » – n'apporte aucune information particulière. Les bâtiments les plus imposants, par leurs surfaces, ont évidemment été rénovés avec permis.

L'entretien « en bon père de famille » des bureaux antérieurs à 1950 n'est pas l'apanage du secteur privé ; quelques immeubles, grands ou moyens, appartenant aux pouvoirs publics (comme l'ancien siège de la Banque de Bruxelles, occupé aujourd'hui par la Cour des Comptes, à l'angle des rues de la Régence et de Namur, ou encore les bâtiments de part et d'autre de la rue Lambert) bénéficient eux aussi de cette modernisation pragmatique en conservant à l'identique le décor(um) architectural.

Het leek ons interessant om het renovatieritme van het kantorenpark van vóór 1950 eens van naderbij te bestuderen. In de eerste plaats omdat die gebouwen de oudste zijn, maar ook omdat ze het gros uitmaken van de administratieve gebouwen waarvan de architectuur een erfgoedwaarde heeft. Hoe hebben deze gebouwen, die op duurzame wijze werden opgetrokken (lang voordat die term in was) met kwaliteitsmaterialen en een verzorgde uitvoering, in Brussel de tand des tijds doorstaan ?

We geven hierbij een drietal methodologische opmerkingen om de cijfers te verklaren van het specifiek onderzoek dat werd verricht door het team van het Overzicht.

De in aanmerking genomen kantoren hebben een oppervlakte ≥ 1.000 m² en omvatten:

- 1) de gebouwen gebouwd vóór 1950 met een kantoorbestemming en die deze bestemming behielden tot heden;
- 2) de kantoren uit die periode die sinds 1997 werden geconverteerd in andere bestemmingen (huisvesting onder andere), omdat een oplossing werd gevonden voor het hergebruik;
- 3) de gebouwen van vóór 1950 die aanvankelijk een andere (bijvoorbeeld industriële) bestemming hadden en die vóór 1950 werden geconverteerd in kantoren.

Zo werd het Egmontpaleis, een aristocratisch paleis waarin sinds 1921 de eigenaar (de Stad Brussel) kantoren heeft ondergebracht voor allerhande verenigingen en dat in de jaren 1960 werd afgestaan aan de Staat (Ministerie van Buitenlandse Zaken) om er prestigieuze kantoren in te richten voor buitenlandse delegaties, opgenomen in het oude Brusselse kantorenpark. Daarentegen werden de oude tabaksfabriek van Gosset (waar vandaag de GOMB in zit) of het oude Besse-

wijnpakhuis in Molenbeek niet opgenomen omdat hun reconversie plaatsgreep in de jaren 1990. Ze werden toegewezen aan het decennium waarin ze geconverteerd werden in administratiegebouw¹⁷.

De wederopbouw van oude kantoorgebouwen (met instandhouding van de gevels, bijvoorbeeld in de Napelsstraat en de Marsveldstraat in Elsene) werd wel weerhouden in de verrekening, omdat daar een oplossing werd aangereikt voor het (in deze gevallen minieme) hergebruik, ook al is er nog slechts een deel van de constructies van vóór 1950 overgebleven¹⁸.

Het duidelijke bewijs voor de modernisering van oude kantoren (≥ 1.000 m², ter herinnering) is het bestaan van een vergunning die is afgeleverd voor hun renovatie over een periode van 25 jaar (1985-2010), gepaard gaand met een proces-verbaal van de uitvoering van de werken. Wanneer zo'n vergunning niet voorhanden is, werd ter plaatse gecontroleerd¹⁹ of ze worden onderhouden «als goede huisvader»²⁰, met daarnaast ook nog een telefoongesprek (indien de visuele analyse niet toereikend was) met de verantwoordelijken (of de dienst) voor het gebouwbeheer van de onderneming die in het of de gebouwen is gehuisvest. Veel bedrijven hebben intern namelijk bedienden of een dienst (of soms zelfs een regie) die instaan voor het onderhoud van de gebouwen waarin ze zijn gevestigd. Sommige ondernemingen renoveren liever hun gebouwen zonder een vergunning te moeten aanvragen, omdat de werken dat niet vereisen en omdat de onderzoeksprocedure voor een vergunning met betrekking tot gebouwen van grote architecturale kwaliteit vaak zeer complex is. De firma Solvay onderhoudt op die manier constant haar (toekomstige ex-) maatschappelijke zetel, tussen de Prins Albertstraat en de Koninklijke Prinsstraat in Elsene.



We hebben in figuur 5 de kwantificering gezien van de gerenoveerde kantooroppervlakten, vergund tussen 1997 (het jaar waarin het Overzicht van het kantorenpark met een systematische telling begon) en 2009. Voor 57 % van de oppervlakten die worden vertegenwoordigd door het kantorenpark van vóór 1950, werd in de voorbije dertien jaar een renovatievergunning afgeleverd. In werkelijkheid waren er veel meer renovaties, maar over een langere tijdsperiode. Dankzij het onderzoek van het Bestuur, in het kader van dit nr.26 van het Overzicht, kon dat percentage nauwkeuriger worden bepaald.

Slechts één (klein) oud administratiegebouw (Koningsstraat 89) staat leeg, op een totaal van 137 gebouwen (of gebouwgroepen) met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 1.000 m² die in aanmerking werden genomen. Ze zijn in totaal goed voor 632.823 m². Het gebouw in kwestie, dat door de FOD Financiën werd afgestaan aan de Franse Gemeenschap Wallonië-Brussel (CFWB) en dat vandaag de dag is ingepalmd door krakers, kent stabiliteitsproblemen als gevolg van de werken aan een aanpalend gebouw. De Directie Administratieve Infrastructuur van de CFWB overweegt de renovatie van dit pand dat ze onverwachts in de schoot geworpen kreeg; een haalbaarheidsstudie zou het budget daarvoor moeten ramen.

465.240 m² (zijnde 73,5 %) kreeg in de periode 1985-2010 een renovatievergunning²¹ gevolgd door een uitvoering van de aanvraag. 166.495 m² (zijnde 26,3 %) wordt onderhouden «als goede huisvader» en slechts 1.088 m² (zijnde 0,2 %) verkeert in duidelijk verwaarloosde staat. Deze percentages tonen aan dat het oude kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitstekend wordt beheerd. Ze maken ook duidelijk dat de eigenaars begaan zijn met de modernisering van de technische prestaties van die gebouwen om een geschikt werkkader te kunnen bieden.

De contacten die werden gelegd tijdens de bezoeken ter plaatse of tijdens de telefoongesprekken bevestigen de cijfers en bekrachtigen het kwalitatieve karakter van dit onderzoek. De gebouwbeheerders zijn zich doorgaans zeer sterk bewust van de architecturale aantrekkingskracht die de oude administratiegebouwen bieden, wat het vertrouwen in hun toekomst sterkt. De nefaste afbraak-wederopbouwoperaties waarbij enkel de gevels worden behouden ('façadisme'), zouden moeten afnemen indien de mogelijkheden qua vastgoedspeculatie – een trend die dertig jaar geleden werd ingezet – verminderen. Zo hebben de door de GSV ingevoerde parkeernormen voor kantoorgebouwen een domper gezet op de neiging om oude gebouwen te slopen omdat hun beperkte ondergrondse ruimte niet toeliet de parkeermogelijkheden uit te buiten die tot een tiental jaren terug nog van kracht waren.



Op de kaart, die we hier beperkt hebben tot het historisch centrum en zijn omliggende wijken waarin bijna alle oude kantoorgebouwen zijn gelegen, geeft de geografische spreiding van de twee soorten renovatie – met vergunning of «als goede huisvader» – weinig bijzondere informatie. De indrukwekkendste gebouwen werden, gezien hun oppervlakten, uiteraard gerenoveerd met vergunning. Maar het onderhoud «als goede huisvader» van kantoren van vóór 1950 is niet alleen weggelegd voor de privésector; enkele - grote of middelgrote - gebouwen van de overheid (zoals de vroegere zetel van de Bank van Brussel, waar vandaag het Rekenhof is gehuisvest, op de hoek van de Regentschapsstraat en de Naamsestraat, of nog de gebouwen aan weerszijden van de Lambertstraat) genieten eveneens van een dergelijke pragmatische modernisering waarbij het architecturale decorum in zijn authenticiteit wordt gerespecteerd.

We felt it would be valuable to conduct a closer examination of the rate of renovation in the office stock constructed before 1950 : firstly because these buildings are the oldest, but also because they represent the largest proportion of administrative buildings whose architecture has heritage value. How have these buildings, constructed in a sustainable manner (before the term ever became fashionable) with high-quality materials and sound workmanship, stood up to the test of time in Brussels?

Two or three remarks of a methodological nature are necessary to explain the figures in this particular research conducted by the Review team. The offices concerned have a surface area of ≥ 1.000 m². The study takes into account:

- 1) buildings constructed before 1950 as office accommodation, and which have continued to be used as such to the present day ;
- 2) offices from this period which were redeveloped post-1997 for other occupation (including housing), since a solution has been found for re-use ;
- 3) buildings constructed before 1950 which had a different original use (industrial, for example) and which were redeveloped as offices before 1950.

Thus the Egmont palace, an aristocratic

dwelling which was used by its owner (Brussels-Town) as office accommodation for various associations and which was ceded to the State (the Ministry of Foreign Affairs) during the 1960s to provide prestigious offices in which to welcome foreign delegations, is included in the old Brussels office stock. Conversely, the former Gosset tobacco factory (currently occupied by the SDRB) and the former Besse wine warehouse at Molenbeek are not included because they were redeveloped during the 1990s. They are classified in the decade during which they were converted to administrative use¹⁷. The reconstruction of former office buildings (with façade retention - for example, Rue de Naples and Rue du Champ de Mars in Ixelles) has been included in the figures because, although only a part of the pre-1950 construction may remain, a solution for re-use (minor in such cases) has been found¹⁸.

The obvious evidence of the modernisation of old offices (≥ 1.000 m²) is the existence of permit issued for their renovation over a 25-year period (1985-2010), accompanied by establishing that the works were executed.

In the absence of such a permit, on-site verification¹⁹ that they have been maintained “in a prudent and responsible manner”²⁰ has been conducted, supplemented with a telephone interview (if the visual analysis was not sufficient) of the property manager or management service of the enterprise occupying the building or buildings. Many companies employ staff or a service (sometimes even a department) to manage the maintenance of the buildings they occupy. Some companies sometimes prefer to renovate their buildings without applying for a permit, because the works do not necessitate a permit and because the appraisal procedure for permits relating to buildings of great architectural quality is often complex. The Solvay company has consistently maintained its (future ex-) registered offices between Rue du Prince Albert and Rue du Prince Royal in Ixelles in this way.

As we have seen, figure 5 quantifies the surface of authorised office renovation between 1997 (the date on which the Review of Office Property began the systematic collection of statistics) and 2009. 57 % of surfaces in the pre-1950 office stock have received authorisation for renovation in this 13-year period. In reality, the figure is much higher, but over a longer period of time. The department's research published in the present issue of the Review of Office Property has enabled us to quantify this percentage better.

Only one (small) old administrative building (Rue Royale, 89) is in a state of neglect, of the 137 such buildings (or groups of buildings) with a surface area equal or superior to 1.000 m²

under consideration. These buildings have a total surface area of 632.823 m². The building in question, ceded by the FPS Finances to the French Community of Wallonia-Brussels (CFWB) and currently illegally occupied, is experiencing stability problems following works carried out in a neighbouring building. The CFWB's administrative infrastructure division is proposing to renovate this building, which it received against all expectations ; a feasibility study will be conducted to estimate the cost.

465.240 m² (or 73.5 %) received a permit for renovation works which were subsequently executed during the period 1985-2010²¹. 166.495 m² (or 26.3 %) are maintained in good repair and only 1.088 m² (or 0.2 %) are in a condition of blatant neglect.

These percentages demonstrate the excellent management of the old office stock in the Brussels-Capital region. They show the concern of owners to modernise its technical performance to provide an appropriate working environment.

The contacts made during on-site visits or through telephone interviews confirm the figures and lend a more qualitative perspective. The perception which their managers have of the architectural attraction of these old administrative buildings is strong, and allows us to look forward to their future with more confidence. Ill-advised demolition and reconstruction projects which only retain the façade (façadisme) should become less frequent as the opportunities for property speculation - which foster a habit acquired some thirty years ago - diminish. Thus the regulations for parking adopted under the RRU have removed the temptation to demolish old buildings whose small basement areas do not provide the opportunities for parking which were permitted only a decade ago.

On the map, reduced here to the historic centre and its surrounding districts where almost all the old office buildings are situated, the geographical distribution of these two types of renovation - with permits or “in a prudent and responsible manner” - yields no particular information. The buildings which are the most impressive in terms of their surface areas have obviously been renovated with permits. The maintenance of pre-1950 offices “in a prudent and responsible manner” is not limited to the private sector; some large or medium-sized buildings belonging to the public authorities (like the former Bank of Brussels, occupied today by the Court of Audit, on the corner of Rue de la Régence and Rue de Namur, or the buildings on either side of Rue Lambert) also benefit from this pragmatic approach to modernisation while conserving their architectural features unaltered.

Conclusion

Conclusie

Conclusion

Le bilan des permis 2009 met en avant les éléments forts suivants :

- Pour la première fois, une légère diminution du parc total de bureaux ;
- Très peu de nouvelles implantations de bureaux (moins de 20.000 m²), mais néanmoins un accroissement des surfaces dans les immeubles existants, qui se situe dans la moyenne des 13 années observées jusqu'à présent ;
- La poursuite de la rénovation des immeubles existants, en progression constante depuis 2006 ;
- La prédominance du Pentagone dans les travaux de rénovation et les faibles rénovations enregistrées dans le Quartier Européen ;
- Le 'retour' du quartier Nord dans les chiffres et la vigilance qui s'imposera, à court et moyen termes, à son égard ;
- Inversement, peu de mouvements dans le quartier Louise ;
- Une reconversion des bureaux toujours en hausse, qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux ou de bureaux installés dans d'anciens logements ;
- D'importantes reconversions en hôtels, qui atteignent le même volume que les reconversions en logements ;
- La contribution très relative des reconversions de bureaux à l'introduction du logement dans les zones administratives ;
- Un pipeline de quelque 209.000 m² estimé pour 2011 ;
- La proportion toujours plus faible des activités de production de biens immatériels dans le total des superficies autorisées.

Le contexte économique et financier reste difficile et va forcer les acteurs du marché immobilier à encore faire preuve de beaucoup de prudence. Le bilan incite à cet égard à un optimisme modéré. La reconversion n'étant pas l'unique solution à la vacance dans les bureaux, il faudra sans doute chercher d'autres solutions, telles qu'une évaluation des capacités et potentiels des diverses affectations territoriales, à mener dans le cadre du PRDD, qui pourrait éventuellement proposer des révisions du PRAS. D'autres pistes ont été étudiées : la révision de certains PPAS autorisant des bureaux dans des sites peu accessibles en transports en commun ou encore une taxe différenciée sur les bureaux vides. Enfin, il est aussi envisagé de rédiger un nouveau titre du RRU qui définirait des critères de convertibilité en vue de construire des immeubles plus durables que ceux construits au cours des dernières cinquante années.

Uit de balans van de vergunningen van 2009 komen de volgende grote punten naar voor :

- Voor het eerst zien we een lichte afname van het totale kantorenpark ;
- Zeer weinig nieuwe kantoorinplantingen (minder dan 20.000 m²), maar toch nog een toename van de oppervlakten in de bestaande gebouwen, rond het gemiddelde van de 13 jaren waarover de waarnemingen lopen ;
- De verdere renovatie van de bestaande gebouwen, die gestaag in stijgende lijn gaat sinds 2006 ;
- Het overwicht van de Vijfhoek inzake renovatiewerken en de beperkte renovaties in de Europese wijk ;
- De 'comeback' van de Noordwijk in de cijfers en de waakzaamheid die hier geboden is op korte en middellange termijn ;
- Omgekeerd, weinig beweging in de Louizawijk ;
- Een gestaag toenemende reconversie van kantoren, of het nu gaat om kantoorgebouwen of kantoren in vroegere woningen ;
- Aanzienlijke reconversies in hotels, die qua volume de reconversies in woningen evenaren ;
- De erg relatieve bijdrage van reconversies van kantoren tot de ontwikkeling van huisvesting in de administratiegebieden ;
- Een pipeline van naar schatting zowat 209.000 m² voor 2011 ;
- Het steeds geringere aandeel van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het totaal van de toegestane oppervlakten.

De economische en financiële context blijft moeilijk en zal de actoren van de vastgoedmarkt verder blijven aanzetten tot grote voorzichtigheid. De balans zet in dit verband aan tot gematigd optimisme. Aangezien reconversie niet de enige oplossing is voor de leegstand van de kantoren, zal men ongetwijfeld ook op zoek moeten gaan naar andere oplossingen, zoals een evaluatie van de capaciteit en het potentiële van de diverse territoriale bestemmingen, in het kader van het GPDO, waarbij men eventueel herzieningen van het GBP naar voor kan schuiven. Ook andere pistes werden bestudeerd : de herziening van bepaalde BBP's die kantoren toestaan op plaatsen die moeilijk toegankelijk zijn met het openbaar vervoer, of een speciale belasting op leegstaande kantoren. Tot slot wordt ook overwogen om een nieuwe titel van de GSV uit te werken, die criteria zou bepalen voor de converteerbaarheid met het oog op de bouw van duurzame gebouwen dan die van de voorbije vijftig jaar.

The 2009 review of permits demonstrates the following significant aspects :

- For the first time, a slight diminution in the total office stock ;
- Very few new office developments (less than 20 000 m²), but with an increase in surfaces in existing buildings which is around the average for the 13 years observed to date ;
- The continuing renovation of existing buildings, which has risen constantly since 2006 ;
- The predominance of the Pentagon in renovation works and the low rate of renovation recorded in the European district ;
- The resurgence of the Nord district in the figures, and the short and medium-term vigilance which will be required in this regard ;
- Conversely, little movement in the Louise district ;
- The conversion of offices is on the rise, whether this concerns office buildings or offices installed in former dwellings ;
- Significant conversion for hotels, which has reached the same volumes as conversion for housing ;
- The very modest contribution of office conversion to the introduction of housing in administrative zones ;
- A pipeline of some 209 000 m² estimated for 2011 ;
- The ever-weaker proportion of activities for the production of intangible goods in the total authorised surfaces.

The economic and financial background remains difficult, and will continue to force players in the property market to act with great prudence. In this respect the review inspires a degree of optimism. Conversion is not the sole solution to empty offices, and other solutions must certainly be sought, such as the capacity and potential of different territorial uses as part of the PRDD, which may propose some amendments to the PRAS. Other approaches have been studied : the revision of certain PPAS which authorise offices on sites which are hard to access by public transport or a differentiated tax on empty offices. Finally, there is also a proposal to draft a new Title in the RRU which would set out the criteria for convertibility in order to construct buildings which are more lasting than those built over the last fifty years.

Notes

Voetnoten

Notes

1. Cf. B. Mathieu, in *Le Soir Immo*, 22/04/2010, p. 4.
2. Cf. Expertise n°391, 12/02/2010, p. 4.
3. L'obtention du permis de rénovation a curieusement été très peu médiatisée.
4. 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.
5. Cf. site internet de Trends-Tendance 28/01/2010 : <http://trends.rnews.be/fr/economie/actualite/immo/la-vub-achete-un-batiment-pour-22-millions-d-euros/article-1194655801410.htm>, consulté le 05/10/2010.
6. Cf. C. Mikolajcak, in *La Libre Belgique*, 06/01/2010, p. 20.
7. Propos de E. Ysebrant recueillis par L. de Hemptinne, *La Libre Essentielle Immo*, 8 et 9/05/2010, p. 19.
8. Données calculées sur base du stock de bureaux tel que publié par l'Observatoire des bureaux n°25, p. 5.
9. Une remarque d'ordre méthodologique doit néanmoins être signalée. Si les travaux de construction enregistrés cette année apparaissent dans la catégorie des immeubles de plus de 10.000 m², il faut toutefois tenir compte de quelques rares permis portant sur plusieurs immeubles. C'est ainsi que les cinq pavillons prévus à Anderlecht (5 x 3.500 m²) relèvent de cette catégorie parce qu'ils font l'objet d'un permis unique pour un total de plus de 10.000 m². Ces immeubles sont situés en zone de forte mixité où, en l'absence de PPAS, la surface maximale de bureaux par immeuble est de 3.500 m².
10. L'utilisation des sommes récoltées (construction / rénovation de logements, aménagement d'espaces publics, etc.) n'est que très rarement précisée dans les permis. De temps à autre, on retrouve dans la presse quelques informations sur le sujet. Par exemple, l'embellissement d'un quartier commerçant à Schaarbeek (*Le Soir* 17/12/2009, p. 12) ou l'accueil de la petite enfance, à Berchem-Sainte-Agathe (*Le Soir* 4/12/2009, p. 25).
11. Certains projets peuvent avoir fait l'objet de charges en nature « implicites », par exemple dans le cadre de PPAS.
12. En cas de doute, l'identification plus détaillée du maître d'ouvrage et l'appartenance ou non au secteur des banques & assurances sont effectuées par le CRISP (Centre de Recherche et d'Information Sociopolitique).
13. On est donc en dessous des normes du RRU : un des immeubles est en zone A (deux emplacements pour la 1ère tranche de 250 m² puis un emplacement par tranche supplémentaire de 200 m² de superficie de plancher) et le second en zone C (un emplacement pour 60 m² de superficie de plancher).
14. *Projet de Plan IRIS 2*, 2ème lecture, 10/09/2010, p. 80.
15. Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les reconversions ne sont pas concernées.
16. S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2009 mais aussi les années antérieures, il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2010 sur base de permis 2010. Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline (n°28, examen des permis 2010).
17. Dans une logique sectorielle d'observation économique, ignorant celle d'une observation architecturale à caractère patrimonial.
18. Toujours dans la même logique évoquée dans la note précédente. Par contre, la façade d'anciens immeubles de logement conservée et plaquée sur un récent immeuble de bureaux (aux boulevards Bischoffsheim ou Léopold II par exemple) ne concerne pas la réutilisation de bureaux anciens.
19. Vérification (effectuée par Christian Hourman et Jacques Monteyne) à partir du bon état des éléments architecturaux visibles de l'extérieur (tels que façades, toitures, corniches, châssis de portes et fenêtres).
20. En se référant à l'expression (et à ce qu'elle sous-tend) couramment utilisée dans les contrats d'assurance portant sur des biens immobiliers.
21. Ou plusieurs permis, qui doivent (seul ou ensemble) porter sur l'ensemble des superficies occupées.

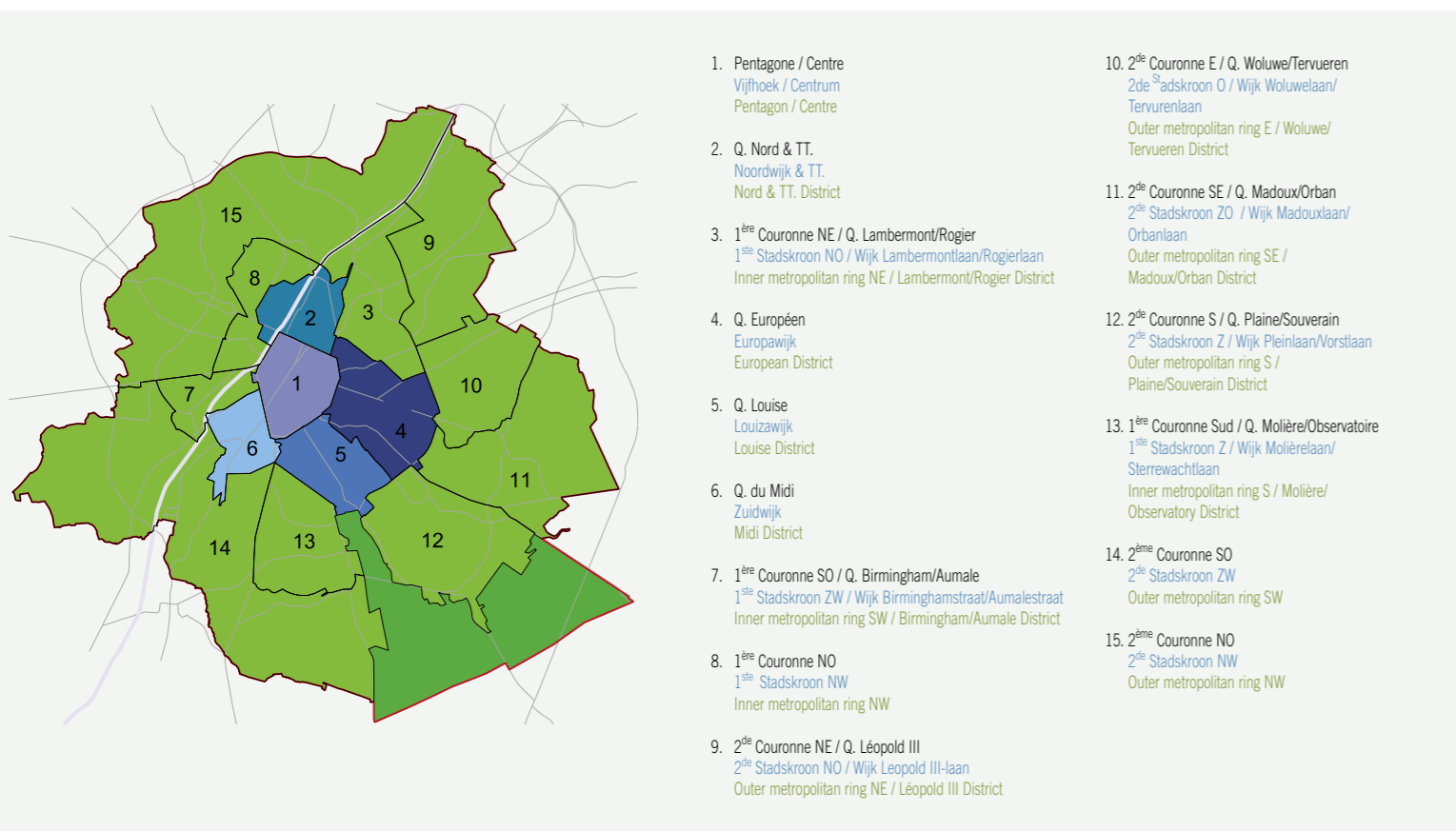
1. Zie B. Mathieu, in *Le Soir Immo*, 22/04/2010, p. 4.
2. Zie Expertise nr.391, 12/02/2010, p. 4.
3. Vreemd genoeg was er weinig media-aandacht voor de verkregen renovatievergunning.
4. Ter herinnering : wanneer een kantoorgebouw in gebruik wordt genomen door een ambassade of een diplomatieke vertegenwoordiging, verandert het volgens het GBP van bestemming en wordt het gekwalificeerd als voorziening van collectief belang of van openbare diensten.
5. Zie website van Trends-Tendance 28/01/2010 : <http://trends.rnews.be/fr/economie/actualite/immo/la-vub-achete-un-batiment-pour-22-millions-d-euros/article-1194655801410.htm>, consulté le 05/10/2010.
6. Zie C. Mikolajcak, in *La Libre Belgique*, 06/01/2010, p. 20.
7. Naar de woorden van E. Ysebrant in een interview met L van Hemptinne, *La Libre Essentielle Immo*, 8 en 9/05/2010, p. 19.
8. Gegevens berekend op basis van de kantorenstock zoals die werd gepubliceerd in het Overzicht van het kantorenpark nr.25, p. 5.
9. Dit vraagt evenwel om een methodologische toelichting. Ook al vallen de bouwwerken die dit jaar werden geregistreerd binnen de categorie van de gebouwen van meer dan 10.000 m², toch dient hierbij rekening te worden gehouden met enkele zeldzame vergunningen die betrekking hebben op meerdere gebouwen. Zo vallen de vijf paviljoenen in Anderlecht (5 x 3.500 m²) in deze categorie omdat ze het voorwerp uitmaken van één globale vergunning voor een totaal van meer dan 10.000 m². Deze gebouwen zijn gelegen in sterk gemengd gebied waar, bij gebrek aan BBP, de maximale kantooroppervlakte per gebouw vastgelegd is op 3.500 m².
10. Het gebruik van de ingezamelde bedragen (bouw / renovatie van woningen, inrichting van openbare ruimten enz.) wordt slechts zelden gepreciseerd in de vergunningen. Af en toe vinden we daarover wat meer informatie in de pers. Bijvoorbeeld de verfraaiing van een handelswijk in Schaarbeek (*Le Soir* 17/12/2009, p. 12) of de peulter- en kleuteropvang in Sint-Agatha-Berchem (*Le Soir* 4/12/2009, p. 25).
11. Sommige projecten kunnen het voorwerp hebben uitgemaakt van « impliciete » lasten, bijvoorbeeld in het kader van BBP's.
12. In geval van twijfel gebeurt de meest gedetailleerde identificatie van de bouwheer en de bepaling of die al dan niet tot de sector van banken & verzekeringen hoort, door het CRISP (Centrum voor socio-politiek onderzoek en informatie).
13. We blijven hier dus onder de normen van de GSV : één van de gebouwen bevindt zich in zone A (twee parkeerplaatsen voor de 1ste schijf van 250 m² en vervolgens 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 200 m² vloeroppervlakte), en het tweede gebouw ligt in zone C (één parkeerplaats voor 60 m² vloeroppervlakte).
14. Ontwerpplan IRIS 2, 2de lezing, 10/09/2010, p. 80.
15. De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de reconversies worden hierbij niet in aanmerking genomen.
16. Het ligt voor de hand dat deze pipeline niet alleen de vergunningen bevat die in 2009 werden afgeleverd, maar ook die van de vorige jaren. Daarentegen wordt hier geen rekening gehouden met eventuele werven die reeds werden gestart in 2010 op basis van vergunningen van 2010. Die projecten worden in aanmerking genomen in het volgende nummer van het Overzicht waarin de vergunningen en de pipeline bestudeerd zullen worden (nr.28, analyse van de vergunningen 2010).
17. Dit volgens een sectorale logica in het licht van de economische waarneming, waarbij men geen aandacht schenkt aan de erfgoedwaarde van de architectuur.
18. Steeds volgens dezelfde logica als in de vorige voetnoot. Daarentegen is er geen sprake van het hergebruik van oude kantoren wanneer de oude gevels van woongebouwen worden gehandhaafd om er een recent kantoorgebouw achter te herbergen (zoals bijvoorbeeld in de Bischoffsheimlaan of de Leopold II-laan).
19. Controle (door Christian Hourman en Jacques Monteyne) op grond van de goede staat van de architecturale elementen zichtbaar van buitenaf (zoals gevels, daken, kroonlijsten, profielen van deuren en ramen).
20. Volgens de uitdrukking (en haar betekenis) die veelvuldig wordt gebruikt in verzekeringcontracten met betrekking tot onroerende goederen.
21. Of verscheidene vergunningen, die (alleen of samen) de totale gebruikte oppervlakte moeten bestrijken.

1. See B. Mathieu, in *Le Soir Immo*, 22/04/2010, p. 4.
2. See Expertise No 391, 12/02/2010, p. 4.
3. The issue of this renovation permit received surprisingly little media attention.
4. 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.
5. See the Trends-Tendance web site of 28/01/2010: <http://trends.rnews.be/fr/economie/actualite/immo/la-vub-achete-un-batiment-pour-22-millions-d-euros/article-1194655801410.htm>, consulted on 05/10/2010.
6. See C. Mikolajcak, in *La Libre Belgique*, 06/01/2010, p. 20.
7. E. Ysebrant quoted by L de Hemptinne, *La Libre Essentielle Immo*, 8-9/05/2010, p. 19.
8. Data calculated on the basis of the office stock as published in the Review of Office Property No 15, p. 5.
9. Nonetheless, a methodological point should be made here. Though the construction works recorded this year appear in the category of buildings of over 10 000 m², account should nevertheless be taken of a few unusual permits covering several buildings. Thus the five low-rise constructions proposed in Anderlecht (5 x 3 500 m²) fall into this category, as they are the subject of a single permit for a total of over 10 000 m². These buildings are situated in a very mixed zone where, in the absence of a PPAS, the maximum office surface per building is 3 500 m².
10. The use of the sums collected (construction/renovation of housing, development of public spaces etc.) is very seldom recorded in the permits. From time to time there is some information on the subject in the press. For example, the enhancement of a shopping district in Schaarbeek (*Le Soir* 17/12/2009, p. 12) or childcare facilities in Berchem-Sainte-Agathe (*Le Soir* 4/12/2009, p. 25).
11. Some projects may have been subjected to 'implicit' charges in kind, for example under a PPAS.
12. In the event of doubt, the exact identification of the project owner and whether it falls into the banking and insurance sector are determined by the CRISP (the centre for socio-political research and information).
13. These figures are below the levels set in the RRU: one of these buildings is in Zone A (two parking spaces for the first 250 m², then one space per additional 200 m² of floor space) and the second is in Zone C (one parking space per 60 m² of floor space).
14. Draft Iris 2 Plan, second reading, 10/09/2010, p. 80.
15. The pipeline only applies to surface areas intended for offices and the production of intangible goods; conversion projects are excluded.
16. Though the present pipeline obviously relates to permits issued not just in 2009 but also in earlier years, it does not include any sites on which work has already begun in 2010 on the basis of 2010 permits. These will be taken into account in the next issue of the Review in which permits and the pipeline are studied (No 28, analysis of 2010 permits).
17. The criterion is based on economic/sectoral observations, rather than the architectural/heritage nature of the building.
18. The criterion referred to in the preceding note applies. Conversely, the façade of a building formerly used for housing purposes, retained and pinned to a recent office building (e.g. on Boulevard Bischoffsheim or Boulevard Léopold II) does not involve the re-use of old offices.
19. Verification (conducted by Christian Hourman and Jacques Monteyne) on the basis of the sound condition of architectural elements visible from the exterior such as façades, roofs, cornices, door and window frames).
20. To use the expression, with all that it implies, generally found in property insurance contracts.
21. Or several permits applying (singly or together) to the occupied surfaces as a whole.

Rappels méthodologiques

Methodologische herinneringen

Methodological reminders



The notion of bureau has been defined in the glossary of PRAS. It refers to a local affected:

- 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.

The survey covers all permits of urbanism concerning the administrative function, except when it is accessory to another activity or when the total surface of the floor(s) is inferior to 76 m². Bureaux linked to housing and with a surface between 76 and 200 m² are taken into account when their surface exceeds 45% of the total floor area.

Surfaces resulting from a permit succeeding a previous one are not retained through the modification of these. The figures presented take into account the gross surface of the floors. The surfaces of

bureaux installed underground have also been taken into account, in accordance with the definition of the regulations (totality of the floors to be converted and offering a height of at least 2,20 m in all areas, excluding those underground premises situated below the ground level which are affected by parking, cellars, technical installations and warehouses).

New installations do not concern surfaces of floors >500 m². In effect, below this size, bureaux are often included in projects where the residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character. 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).

les augmentations de surface, les nouvelles superficies >500 m² et celles acceptées via l'article 330 § 3 du CoBAT.

When it is mentioned that the surfaces of bureaux authorised, it refers to both new surfaces and existing ones (from which the surfaces to be demolished are subtracted) which have made the object of a substantial renovation or demolition-reconstruction.

The arrangement results from a simple change of destination of an immovable (or a part) without major works. Renovation is light, following the principle of development, leading to the modernisation of the equipment (partitions, sanitary, electricity, etc.) without for that matter modifying the main structure. It also includes the works of renewal of facade (non-load bearing) in a specific area where buildings of this type predominate. A heavy renovation involves a modification of major volume in the built (or at least in part) of the building.

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.

« 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.

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

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

The survey covers all building permits for administrative purposes, except when the administrative function is performed by another activity or when the total floor area is less than 76 m². Bureaux with a surface between 76 and 200 m² are taken into account when their surface exceeds 45% of the total floor area.

The surfaces of bureaux authorised, it refers to both new surfaces and existing ones (from which the surfaces to be demolished are subtracted) which have made the object of a 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 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.

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.

vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoenamen, 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 weggevallen) 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).

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.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

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 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.

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.

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 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.

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 \geq 1.000 m ² autorisées en 2009, arrondies au millier de m ²	Oppervlakten \geq 1.000 m ² toegelaten in 2009, afgerond naar duizendtallen m ²	Surfaces \geq 1.000 m ² authorised in 2009, rounded to the nearest 1.000 m ²	AMÉNAGEMENT DE BUREAUX (RÉGULARISATION) INRICHTING VAN KANTOREN (REGULARISATIE) CONVERSION OF OFFICES (REGULARISATION)		
			Bruxelles - Brussel	Rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 38-48	2.000
			Evere	Rue Colonel Bourg - Kolonel Bourgstraat, 122	8.000
			Ixelles - Elsene	Avenue Louise - Louizalaan, 32-46	3.000
			Woluwe-S-Pierre - S-Pieters-Woluwe	Avenue L. Gribaumont 1 - L. Gribaumontlaan, 1	1.000
					14.000
			RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTER RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES		
			Anderlecht	Rue des Deux Gares - Tweestationsstraat, 120	1.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard de Berlaimont - de Berlaimontlaan, 1-5	67.000
			Bruxelles - Brussel	Cantersteen - Kantersteen, 39-55	25.000
			Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 58	18.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard de l'Impératrice - Keizerinlaan, 13-15	17.000
			Bruxelles - Brussel	Rue aux Laines - Wolstraat, 70	15.000
			Bruxelles - Brussel	Square Saintelette - Saintelettesquare, 13-15	9.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 30	6.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 45	6.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II - Joseph II straat, 37-39	4.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 8-10	4.000
			Bruxelles - Brussel	Avenue de Cortenberg - Kortenberglaan, 4-10	1.000
			Bruxelles - Brussel	Rue de la Bonté - Goedheidsstraat, 5	1.000
			Bruxelles - Brussel	Place du Petit Sablon - Kleine Zavel, 7-8	1.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 6	1.000
			Etterbeek	Rue Général Leman - Generaal Lemanstraat, 60	9.000
			Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue De Bonne - De Bonnestraat, 66	4.000
			Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue de la Toison d'Or - Gulden Vlieslaan, 72	8.000
			Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue de la Porte de Hal - Hallepoortlaan, 27	7.000
			Saint-Josse-ten-Noode - Sint-Joost-ten-Noode	Rue de Brabant - Brabantstraat, 62	5.000
			Saint-Josse-ten-Noode - Sint-Joost-ten-Noode	Rue du Progrès - Vooruitgangstraat, 55	2.000
					211.000
			RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 30	63.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat (CAE bât. D & F - RAC geb. D & F)	60.000
			Bruxelles - Brussel	Rue de Ligne - de Lignestraat (CAE bât. C - RAC geb. C)	10.000
			Bruxelles - Brussel	Place Saint-Jean - Sint-Jansplein	2.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat, 132	2.000
			Bruxelles - Brussel	Rue des Deux-Eglises - Tweekerkenstraat, 47	1.000
			Evere	Avenue Henri Matisse - Henri Matissestraat, 16	1.000
			Ixelles - Elsene	Rue Wiertz - Wiertzstraat	2.000
					141.000
			(RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX NIEUWBOUW OF WEDEROPBOUW VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF OFFICES		
			Anderlecht	Route de Lennik - Lenniksebaan	17.000
			Bruxelles - Brussel	Rue de Louvain - Leuvenseweg, 44-46	18.000
					35.000
			RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS LICHTER RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
			Anderlecht	Rue des Deux Gares - Tweestationsstraat, 120	2.000
			Evere	Avenue de Schipol - Schipollaan, 3	4.000
			Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangstraat, 76	2.000
					8.000

Date (estimée) de fin des travaux des superficies \geq 1.000 m ² autorisées antérieurement et actuellement à l'état de gros-œuvre, arrondies au millier de m ² (juillet 2010)	Geschatte einddatum van de werken van oppervlakten \geq 1.000 m ² eerder toegestaan en momenteel in ruwbouwfase, afgerond naar duizendtallen m ² (juli 2010)	Estimated date of completion of works for surfaces \geq 1.000 m ² authorised previously and currently at the carcass stage, rounded to the nearest 1.000 m ² (July 2010)	AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX INRICHTING OF LICHTER RENOVATIE VAN KANTOREN CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF OFFICES	FIN	EINDE	END 2010	2011
			Bruxelles - Brussel	Rue Froissart - Froissartstraat, 95-99		3.000	
			Bruxelles - Brussel	Place du Petit Sablon - Kleine Zavel, 7-8		1.000	
			Bruxelles - Brussel	Boulevard de Berlaimont - Berlaimontlaan, 1			67.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard de l'Impératrice - Keizerinlaan, 17-19			17.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 8-10		4.000	
			Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II laan, 6		1.000	
			Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 45			6.000
			Bruxelles - Brussel	Rue de Trèves - Trierstraat, 70			11.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Guimard / Avenue des Arts - Guimardstraat / Kunstlaan, 35		8.000	
			Bruxelles - Brussel	Square Saintelette - Saintelettesquare 13-15		9.000	
			Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congresstraat, 33			6.000
			Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 30			5.000
			Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 32-46		3.000	
			Etterbeek	Rue Général Leman - Generaal Lemanstraat, 60			9.000
			Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue De Bonne - De Bonnestraat, 66		4.000	
			Saint-Josse - Sint-Joost	Rue de Brabant - Brabantstraat, 62			5.000
			Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangstraat 76			2.000
			Woluwe-St-Lambert - St-Lambrechts-Woluwe	Boulevard Brand Whitlock - Brand Whitlocklaan 114		3.000	
			CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX NIEUWBOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES				
			Berchem Ste-Agathe - Sint-Agatha-Berchem	Drève de l'Aérodrome - Vliegveldstraat		12.000	
			Berchem Ste-Agathe - Sint-Agatha-Berchem	Avenue Charles-Quint - Keizer Karellaan, 584		12.000	
			Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat, 132			2.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard Emile Jacqmain - Emile Jacqmainlaan, 121		10.000	
			Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 42			3.000
			Bruxelles - Brussel	Rue des Deux Eglises - Twee Kerkenstraat, 47			1.000
			Bruxelles - Brussel	Rue des Quatre Bras - Quatre Brasstraat, 19			8.000
			Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan		35.000	
			Bruxelles - Brussel	Rue Montagne du Parc - Warandeborg, 3			57.000
			Etterbeek	Rue Père de Deken - Pater de Dekenstraat		9.000	
			Evere	Avenue Henri Matisse - Henri Matissestraat, 16			1.000
			Ixelles - Elsene	Rue Wiertz - Wiertzstraat		2.000	
			Saint-Gilles - Sint-Gillis	Chaussée de Charleroi - Charleroise steenweg, 116			3.000
			Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Fonsnylaan, 28-30		18.000	
			Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Fonsnylaan, 12-18			7.000
			AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS INRICHTING OF LICHTER RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS				
			Evere	Avenue de Schipol - Schipollaan		4.000	
			CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS NIEUWBOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS				
			Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangstraat		5.000	
						143.000	210.000



Recherches et réalisation

Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Direction Études et Planification,
Sophie COEKELBERGHS
et Michel DE BEULE

Source

Direction de l'Urbanisme,
Albert GOFFART

Information

Sophie COEKELBERGHS
T : 02.204.20.93
F : 02.204.15.34
scoekelberghs@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques

aatl.communication@mrbc.irisnet.be

Editrice responsable

Ann GEETS
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

Mise en page : Tarmak

Photos : Marcel Vanhulst

Impression : Poot printers

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

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Studies en Planning,
Sophie COEKELBERGHS
en Michel DE BEULE

Bron

Directie van Stedenbouw,
Albert GOFFART

Informatie

Ann GEETS
T : 02.204.23.57
F : 02.204.15.34
ageets@mbhg.irisnet.be

Praktische informatie

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

Verantwoordelijke uitgever

Ann GEETS
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

Vormgeving : Tarmak

Foto's : Marcel Vanhulst

Druk : Poot printers

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

Researches and realisation

Department of Land Use Planning
and Housing
Studies and Planning Service,
Sophie COEKELBERGHS
and Michel DE BEULE

Source

Town-Planning Service,
Albert GOFFART

Information

Ann GEETS
P : 32.2.204.23.57
F : 32.2.204.15.34
ageets@mbhg.irisnet.be

General informations

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

Responsible editor

Ann GEETS
Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

Lay-out : Tarmak

Photographs : Marcel Vanhulst

Print : Poot printers

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