



AATL
BROH



SDRB
GOMB

21 / 2008

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
BRUSSELS CAPITAL REGION

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
BRUSSELS REGIONAL DEVELOPMENT AGENCY



Observatoire des bureaux **Vacance 2007**

Overzicht van het kantorenpark **Leegstand 2007**

Review of office property **Vacancy 2007**

Notes préliminaires

Woord vooraf

Preface



LA VACANCE DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT : UNE COLLABORATION TRANSVERSALE SDRB - AATL

Il y avait longtemps que l'Observatoire des bureaux désirait élargir le champ de son étude et dépasser la comptabilisation-analyse des permis d'urbanisme octroyés. Mais les moyens dont il pouvait disposer au sein de la Direction de la Planification étaient limités.

Il y avait longtemps que le service Inventimmo désirait parachever un inventaire mis au point il y a vingt-trois ans. Orienté d'abord sur les bâtiments industriels vacants, puis étendu aux terrains pour entreprises et aux bureaux vétustes, il a été élargi depuis peu à tout le parc immobilier professionnel. La disponibilité dans les commerces et les bureaux récents est relevée, ce qui permet à la SDRB de disposer d'informations très utiles.

La Direction de la Planification s'est alors engagée à compléter la sitex relevée il y a dix ans et à la préciser. Il a fallu revoir les informations contenues dans la banque de données sur la situation existante de fait qui avait servi comme élément d'appréciation aux autorités régionales pour arrêter le PRAS (plan régional d'affectation du sol). Une large enquête sur le terrain avait fourni toutes les affectations immobilières, en indiquant l'importance de leur superficie, bâtiment par bâtiment (il y en a plus de 220.000). Toutes les fiches concernant les bureaux supérieurs à 1.000 m² ont été reprises une à une. Les descriptions ont été réévaluées par rapport au glossaire du PRAS, après nouvelle visite sur place. Nous avons pu clarifier les données concernant les bureaux accessoires à une autre activité (production, entreposage,...) qui, selon le dispositif réglementaire, sont assimilés à l'activité principale. Il peut donc y avoir certains écarts entre les données telles que l'administration les avait enregistrées (bureaux au sens du PRAS) et la réalité du marché (immeuble loué ou vendu sous la qualification de bureaux). Chaque immeuble a été daté d'après son année de construction ou la période pendant laquelle il a reçu son usage administratif. D'autres bases de données ont recoupé les estimations.

Il a fallu actualiser les données relatives aux permis en suivant au plus près leur mise en œuvre. Cette opération ne se faisait chaque année que pour les permis périmés, soit trois

ans après la date de délivrance. Nous avons donc rattrapé ce retard et vérifié l'aboutissement des permis les plus récents. Là encore, il y a des écarts entre nos données et celles du marché qui fait déjà fleurir des affiches de location en façade d'un bâtiment dont le gros-œuvre n'est pas terminé. Celui-ci est déjà disponible dans certaines listes sans même attendre qu'il soit passé par la case finition.

Après tous ces exercices d'approche transversale, la comparaison entre la vacance mesurée par Inventimmo et le stock comptabilisé par la Direction de la Planification devenait simple. Quelques (demi-)surprises sont apparues dans les pourcentages d'occupation. Il y avait longtemps qu'elles étaient devinables. Les appréhender dans toute leur grandeur a apporté des éclaircissements appréciables. C'est ce qui est commenté dans ce numéro.

Dorénavant, l'Observatoire des bureaux publiera deux numéros par an. Au bilan annuel des permis, plus prospectif dans son relevé, s'ajoutera une analyse de l'occupation, dont l'évolution et l'importance réelle conditionnent les besoins futurs.

D'autres sujets mériteraient également un élargissement du champ d'observation : le type d'occupants, le changement dans les modes de travail, les besoins en m² par emploi, la conception architecturale des immeubles y compris ceux qui sont reconvertis, le défi environnemental, la question de la mobilité, la concurrence nationale (périphérie) et internationale (Amsterdam, Genève,...), mais ces thématiques ne pourront être abordées dans l'Observatoire qu'avec des moyens supplémentaires.

DE LEEGSTAND IN HET BESTAANDE KANTORENPARK: EEN TRANSVERSALE SAMENWERKING TUSSEN DE GOMB EN HET BROH

Al geruime tijd wilde het Overzicht van het Kantorenpark zijn onderzoeksgebied uitbreiden en meer doen dan de toegekende stedenbouwkundige vergunningen tellen en analyseren. De middelen waarover het beschikte binnen de Directie Planning van het BROH waren echter beperkt. Al geruime tijd wilde de dienst Inventimmo een inventaris die 23 jaar geleden opgestart

werd, perfectioneren. De inventaris bevatte eerst alleen de leegstaande industriegebouwen. Daarna werd hij uitgebreid met de bedrijfsterreinen en verouderde kantoren, en sinds kort beslaat hij de hele bedrijfst-goedmarkt. Inventimmo heeft onlangs de beschikbare handelsruimten en kantoren in zijn inventaris opgenomen waardoor de GOMB over heel wat nuttige informatie beschikt.

De Directie Planning heeft zich ertoe verbonden de bestaande feitelijke toestand van tien jaar geleden te vervolledigen en te verduidelijken. Alle informatie in de databank over de bestaande feitelijke toestand die de gewestelijke autoriteiten raadpleegden bij het opstellen van het GBP (gewestelijke bestemmingsplan), moest opnieuw bekeken worden. Na een grootschalig onderzoek op het terrein kreeg al het vastgoed, afhankelijk van de oppervlakte, een bestemming. Meer dan 220.000 gebouwen werden elk afzonderlijk onder de loep genomen. Alle fiches die betrekking hadden op kantoren van meer dan 1.000 m² werden stuk voor stuk herwerkt. Na een nieuw bezoek aan elk kantoor, werden de beschrijvingen in overeenstemming gebracht met het glossarium van het GBP. De gegevens over kantoren die door hun bijbehorende karakter (ze horen bij een andere activiteit zoals productie, overslag ...) in de wettelijke bepalingen gelijkgesteld worden met de hoofdactiviteit waartoe ze behoren, zijn nu veel duidelijker. Er kunnen bijgevolg verschillen bestaan tussen de gegevens van de bevoegde administratie (kantoren in de betekenis van het GBP) en de realiteit op de markt (gebouw verhuurd of verkocht onder de noemer kantoor).

Elk gebouw werd gedateerd aan de hand van zijn bouwjaar of de periode waarin het zijn administratieve bestemming kreeg. Andere gegevensbanken bevestigden deze gegevens.

De gegevens over de vergunningen zijn nu meer up-to-date omdat elke vergunning na uitgifte grondig opgevolgd werd. Die controle gebeurde voorheen elk jaar, maar alleen voor de vervallen vergunningen (drie jaar na uitgifte). We hebben deze achterstand dus ingehaald en de meest recente vergunningen beter opgevolgd na hun uitgifte. Ook hier verschillen onze gegevens van die op de markt. Zo staan er in de realiteit gebouwen te huur waarvan de ruwbouw nog niet eens helemaal af is. Nog voor ze afgewerkt zijn, zijn deze gebouwen al beschikbaar in bepaalde lijsten.

Dankzij de transversale samenwerking werd de vergelijking tussen de leegstand, gemeten door Inventimmo, en de voorraad, geteld door de Directie Planning, erg eenvoudig. Enkele leegstandspercentages kwamen als een (niet helemaal onverwachte) verrassing. Ze lieten zich al lang voorspellen. Toen we deze zeer hoge percentages zwart op wit op papier zagen staan, kregen we inzicht in de ernst van de situatie. De leegstandspercentages en onze bevindingen hieromtrent vormen de inhoud van dit nummer.

Vanaf nu zal het Overzicht van het Kantorenpark twee nummers per jaar uitbrengen. Naast de eerder prospectieve jaarbalans van de vergunningen, analyseert het Overzicht voortaan ook de leegstand. De evolutie en het werkelijke belang van die leegstand zijn immers bepalend voor de toekomstige noden.

Ook andere thema's verdienen onze aandacht: het type bezetters, de verandering in de werkwijzen, het aantal noodzakelijke m² per beroepsfunctie, de architecturale conceptie van de (gerenoveerde) gebouwen, milieu-problemen, het mobiliteitsvraagstuk, de concurrentie op nationaal (de Rand) en internationaal (Amsterdam, Genève ...) vlak. Het Overzicht van het Kantorenpark kan deze thema's echter alleen onderzoeken als het over meer middelen beschikt.

UNOCCUPIED PROPERTY IN THE EXISTING OFFICE STOCK: A HORIZONTAL COLLABORATION BETWEEN THE BRDA AND THE AATL

For some time, the Office Property Review has been wanting to extend its field of activity, and to go further than counting and analysing issued planning permits. But its resources available within the Direction de la Planification (the Planning Department of the AATL) were limited. For some time, too, the Inventimmo service has been wanting to complete the inventory it began twenty-three years ago. Initially focused on vacant industrial buildings, the inventory was extended to land for commercial development and dilapidated offices. It has recently been expanded to cover the entire commercial property stock. Inventimmo has included vacant commercial premises and recent offices, which has provided the BRDA with much useful information.

The Planning Department had undertaken to complete and clarify the sitex data established some ten years ago. It was necessary to review the information in the data banks on the *situation as it actually exists*, which has served as a resource for the regional authorities in drafting the PRAS (the regional land use plan). A large-scale survey on the ground provided information regarding all property use, together with details of surface area, on a building by building basis (more than 220,000 buildings). All the files on office premises over 1,000 m² were individually reviewed. Descriptions were reassessed in relation to the PRAS, following a fresh site visit. We were able to clarify the data regarding offices associated with other businesses (manufacturing, warehousing) which, under the regulation, are classified under the main business activity. There may therefore be some discrepancies between the data as recorded by the administration (offices as defined by the PRAS) and the market reality (buildings let or sold under the description 'offices'). Every building was dated in accordance with its year of construction or the period in which it was converted to office use. Other databases confirmed these data.

Data on building permits were updated, and their implementation was followed more closely. This was previously only done on an annual basis for expired permits, i.e. three years after their date of issue. We have thus eliminated this delay, and investigated the outcome of more recent permits. Once again, there are discrepancies between our information and the market data; many of the buildings offered for rental are still unfinished, but are nevertheless recorded in certain lists.

After these various horizontal exercises, it became a simple matter to make a comparison between the vacancy rate measured by Inventimmo and the stock recorded by the Planning Department. There were some surprises – though not entirely unanticipated – in vacancy rates which had been predictable for some time. Grasping the full extent of the situation made many things clear. That is the subject of this edition.

In future, two editions of the Office Property Review will be published annually. As well as the annual review of permits – a somewhat forward-looking analysis – there will also be

an analysis of vacancy rates, the development and actual extent of which will have a real impact on future needs.

Other subjects also merit more attention: the type of occupants, the changes in working methods, the number of m² required per job, the architectural design of buildings, including conversions, the environmental challenges, mobility issues, national competition (the periphery) and international competition (Amsterdam, Geneva etc.), but these areas cannot be tackled by the Review without additional resources.

Michel De Beule & Benoît Périlleux
AATL, Direction de la Planification /
BROH, Directie Planning / AATL, Planning Department

Sommaire Inhoud Summary

LA COLLABORATION AVEC LE PRIVÉ ET LA COLLABORATION ENTRE ADMINISTRATIONS

La SDRB cultive depuis de nombreuses années la collaboration. La richesse qu'elle apporte nous permet d'atteindre des objectifs qui dépassent nos seuls moyens. Inventimmo en est un bon exemple. Ce service gratuit aux entreprises a développé une large collaboration avec les agents immobiliers. Pour offrir une vue permanente et exacte de ce qui se présente à Bruxelles en immobilier professionnel, la SDRB a noué d'excellents contacts avec l'ensemble de la profession depuis vingt-trois ans. Je profite de cette occasion pour les remercier. C'est également l'occasion de remercier les fonctionnaires de la Direction de la Planification (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement), plus particulièrement Michel De Beule et Benoît Périlleux.

Aujourd'hui, la SDRB veut améliorer sa communication, mieux faire connaître l'expertise mise en œuvre dans ses services. La présente étude fait partie de cette volonté d'informer. Le service Inventimmo a une longue expérience, une connaissance unique et de toute première main de l'immobilier professionnel. Le croisement de ses données avec celles de l'AATL a produit des informations fiables sur l'état d'un secteur économique fondamental pour notre Région.

L'AATL a apporté l'information sur le parc existant de bureaux et la SDRB sur l'offre. L'intérêt d'obtenir une image (statistique) plus objective mais aussi plus fine du dynamisme présent dans ce secteur, qui participe au développement urbain, est évidente.

Pour produire chaque tableau de la présente étude, nous avons mis au point une méthodologie coordonnée entre AATL et SDRB. Les données de base enregistrées dans l'Observatoire des bureaux ou celles recensées par Inventimmo ayant d'autres finalités, il a fallu comparer nos chiffres sous un angle commun.

Avançant dans un domaine qui ne nous est pas encore familier, il a fallu jalonner la démarche. Nous ne doutons pas que des améliorations pourront être apportées. Les remarques qui permettront de rééditer et améliorer cette première tentative sont les bienvenues.

Philippe Antoine, Directeur général a.i. SDRB / Directeur-generaal a.i. GOMB / BRDA, Directeur général a.i.

DE SAMENWERKING MET DE PRIVÉ- SECTOR EN TUSSEN ADMINISTRATIES

De GOMB draagt samenwerking al jarenlang hoog in het vaandel. Samenwerking biedt ons immers kansen om doelen te verwezenlijken die onze eigen mogelijkheden overstijgen. Inventimmo is hier een goed voorbeeld van. Dankzij deze gratis dienst voor bedrijven werkt de GOMB nu nauw samen met vastgoedkantoren. Via de uitstekende contacten die de GOMB en de vastgoedkantoren reeds 23 jaar onderhouden, kunnen onze diensten steeds een juist overzicht geven van de Brusselse bedrijfstvastgoedmarkt. Ik wil dan ook van deze gelegenheid gebruik maken om de verschillende vastgoedkantoren te bedanken. Ook gaat mijn dank uit naar de Directie Planning (Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) en meer in het bijzonder naar Michel De Beule en Benoît Périlleux.

De GOMB wil haar communicatie verbeteren en anderen vertrouwd maken met de expertise van haar diensten. Deze studie wil hiertoe bijdragen. Inventimmo kan bogen op een jarenlange ervaring en heeft een unieke en bevoorrechte kijk op de Brusselse bedrijfstvastgoedmarkt. Toen Inventimmo en het BROH hun gegevens samenlegden, kregen ze een betrouwbaar beeld van de staat waarin deze vitale economische sector in ons gewest verkeert.

Het BROH leverde informatie omtrent het bestaande kantorenpark en de GOMB over het aanbod. Dat beide partijen baat hebben bij een (statistisch) objectiever en gedetailleerder beeld van de dynamiek in deze sector, die een belangrijke rol speelt in de ontwikkeling van de stad, spreekt vanzelf.

Het BROH en de GOMB stelden samen een methodologie op punt om de tabellen in deze studie op te maken. Aangezien het Overzicht van het Kantorenpark en Inventimmo hun basisgegevens voor andere doeleinden verzamelen, moesten de cijfers vanuit een gemeenschappelijk standpunt bekeken worden.

We begaven ons op nieuw terrein en moesten dus de weg die deze studie zou volgen, volledig zelf uitstippelen. Deze tekst is dan ook zeker voor verbetering vatbaar. We staan open voor alle opmerkingen tot verbetering van deze eerste poging.

COLLABORATION WITH THE PRIVATE SECTOR AND BETWEEN ADMINISTRATIONS

The BRDA has been developing collaboration for many years. Working together offers us the opportunity to do much more than would be feasible with our own resources alone. Inventimmo is a good example. This service, free of charge to enterprises, has developed extensive collaboration with estate agents. To offer an ongoing and accurate view of the business premises available in Brussels, the BRDA has formed excellent contacts with the profession as a whole over the last twenty- three years. I would like to seize this opportunity to thank them. I should also like to thank officials at the Planning Department of the Administration for Regional Planning and Housing (AATL), and in particular Michel De Beule and Benoît Périlleux.

The BRDA would like to improve its communication and make its expertise more widely known. The present study will make a contribution to this. The Inventimmo service has many years of experience, with unique first-hand knowledge of the business premises sector. Cross-referencing its data with these of the AATL has generated reliable information on the state of an economic sector which is vital to the Region.

The AATL has provided information on the existing office stock, and the BRDA on the available supply. The value of obtaining a more objective and more accurate statistical snapshot of the dynamism in this sector, so crucial to urban development, is clear.

To produce the graphs in the study, the AATL and the BRDA developed a coordinated methodology. Because the databases held by the Office Property Review and by Inventimmo were designed for different purposes, we have had to consider our figures from a shared point of view.

Moving into new territory meant staking out a new approach. Doubtless, improvements could be made. We welcome any comments which will enable us to revise and improve this initial attempt.

À BRUXELLES COMME AILLEURS : UN MARCHÉ DES BUREAUX DUAL

La projection commune de nos données respectives sur une carte fournit une information complète, visuellement la plus parlante. Ensuite, plusieurs graphiques synthétisent les données brutes pour mettre en relief les caractéristiques par quartiers (agglomérés quand il le faut), par gammes de prix.

Le taux de vacance moyen, qui atteint 9,8%, peut paraître élevé. Il est plus élevé que celui annoncé par les courtiers immobiliers. Une confrontation des méthodologies serait intéressante. Déjà, les données sur le stock de bureaux existants ne concordent pas, puisque nous comptons deux millions de m² en plus, soit 12,5 millions de m² ⁽¹⁾.

Chaque quartier a ses particularités, mais la dualité entre centre et décentralisé apparaît clairement. Le centre se porte mieux que le décentralisé, qui lui-même connaît une vacance moins élevée qu'en périphérie – en précisant que nous ne collectons aucune information sur ce territoire hors limites régionales. C'est une situation que Bruxelles partage avec de nombreuses villes au monde, à savoir que la disponibilité en bureaux devient plus forte (et les prix moins élevés) en s'éloignant des lieux où les décisions se prennent ⁽²⁾.

BRUSSEL GEEN UITZONDERING: EEN DUALE KANTORENMARKT

Hieronder biedt een kaart, waarop de gegevens van het BROH en de GOMB samengebracht werden, een volledig en duidelijk visueel beeld. De verschillende grafieken in de rest van deze brochure tonen een synthese van de onbewerkte gegevens en belichten op die manier de karakteristieken per wijk (eventueel samengenomen) en per prijsklasse.

Het gemiddelde leegstandspercentage van 9,8 % kan verrassen. Het ligt hoger dan het percentage dat de vastgoedmakelaars aankondigen. Een vergelijking van de gebruikte methodes zou interessant zijn. Zo komen de gegevens over de bestaande kantorenvorraad evenmin overeen: wij tellen 12,5 miljoen m², dat is 2 miljoen m² meer dan de vastgoedmakelaars ⁽¹⁾.

Elke wijk vertoont specifieke kenmerken, maar de dualiteit tussen de centrale en de gedecentraliseerde wijken is overduidelijk. De leegstand in de centrale wijken ligt lager dan in

de gedecentraliseerde wijken. In deze gedecentraliseerde wijken staan dan weer minder kantoren leeg dan in de Rand (we willen echter benadrukken dat we geen informatie verzameld hebben over het gebied dat buiten de gewestelijke grenzen valt). Brussel heeft net als andere wereldsteden te maken met een duale situatie: er zijn meer kantoren beschikbaar (en voor lagere prijzen) naarmate de afstand tot de beslissingscentra groter wordt ⁽²⁾.

IN BRUSSELS AS ELSEWHERE: A DUAL OFFICE MARKET

The projection of our respective data onto a single map provides complete and visually compelling information. Several graphs then summarise the raw data to highlight the characteristics of different districts (taken together where necessary) by price range.

The average vacancy rate, which reaches 9.8%, may appear high. It is certainly higher than the rate suggested by the estate agents. It would be interesting to compare methodologies. To start with, the data on the existing office stock do not agree, because we count two million m² more, a total of 12.5 million m² ⁽¹⁾.

Each district has its own special characteristics, but the divide between the centre and decentralised districts is clear. The centre is doing better than the decentralised districts, which themselves are experiencing a lower level of vacancy than the periphery (though we would like to emphasise that we have collected no data on the areas which fall outside the Region). This is a situation which Brussels shares with many cities throughout the world: office availability rises (and prices fall) as we move away from the decision-making heart ⁽²⁾.

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Notes préliminaires / Woord vooraf / Preface	2
Sommaire / Inhoud / Summary	5
Géographie de la vacance / Geografisch overzicht van de leegstand / The geography of vacancy	6
Bureaux existants et vacance / Bestaande kantoren en leegstand / Existing office space and vacancy	9
Vacance et projets / Leegstand en projecten / Vacancy and projects	14
La vacance et le prix / De leegstand en de prijs / Vacancy and pricing	16
Qualité des bureaux / Kwaliteit van de kantoren / Office quality	18
Vacance et PRAS / Leegstand en het GBP / Vacancy and the PRAS	19
Conclusion / Conclusie / Conclusions	20
Notes / Noten / Notes	21

Janvier 2008 / Januari 2008 / January 2008

Géographie de la vacance

Geografisch overzicht van de leegstand

The geography of vacancy

Fig. 1

CARTE DE L'OFFRE DANS LE STOCK / KAART VAN HET AANBOD IN DE VOORRAAD / MAP ON THE OFFER IN THE STOCK

73 % du stock des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale sont localisés dans le centre et la première couronne (quadrants Nord, Est et Sud, depuis le Quartier Nord jusqu'à celui du Midi et sur quelques axes vers l'Est).

Si la vacance dans ce Central Business District ⁽³⁾ est bien visible (figures 1 & 2), il faut tout de suite ajouter que ces disponibilités flottent sur une mer d'immeubles occupés. Une concentration de l'offre est perceptible dans une moitié du Quartier Européen et dans le Quartier Louise. Les surfaces sont plus petites dans l'une que dans l'autre. Sans ces deux quartiers, le taux de vacance dans le CBD atteint 6,6% ; avec eux, il remonte à 8,8%. Au Quartier Nord, une seule offre concerne le quart des superficies vacantes : les 31.000 m² encore disponibles dans le *Covent Garden*.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevindt 73 % van de kantorenvoorraad zich in het centrum en de eerste stadskroon (kwadranten Noord, Oost en Zuid, vanaf de Noordwijk tot de Zuidwijk en op enkele assen naar het oosten).

De leegstand in dit Central Business District ⁽³⁾ is goed zichtbaar (figuren 1 en 2), maar daar moet onmiddellijk aan toegevoegd worden dat er ook vele gebouwen bezet zijn. In één helft van de Europawijk en in de Louisawijk situeert

zich een duidelijke concentratie aan aanbod. De kantoorruimtes in de ene wijk zijn kleiner dan in de andere. Zonder deze wijken bedraagt het leegstandspercentage in het CBD 6,6%. Als de Europa- en Louisawijk wel meegeteld worden, loopt dit percentage op tot 8,8%. In de Noordwijk beslaat één aanbieder een vierde van de leegstaande oppervlakte. Het gaat om *Covent Garden* waar nog 31.000 m² kantoorruimte beschikbaar is.

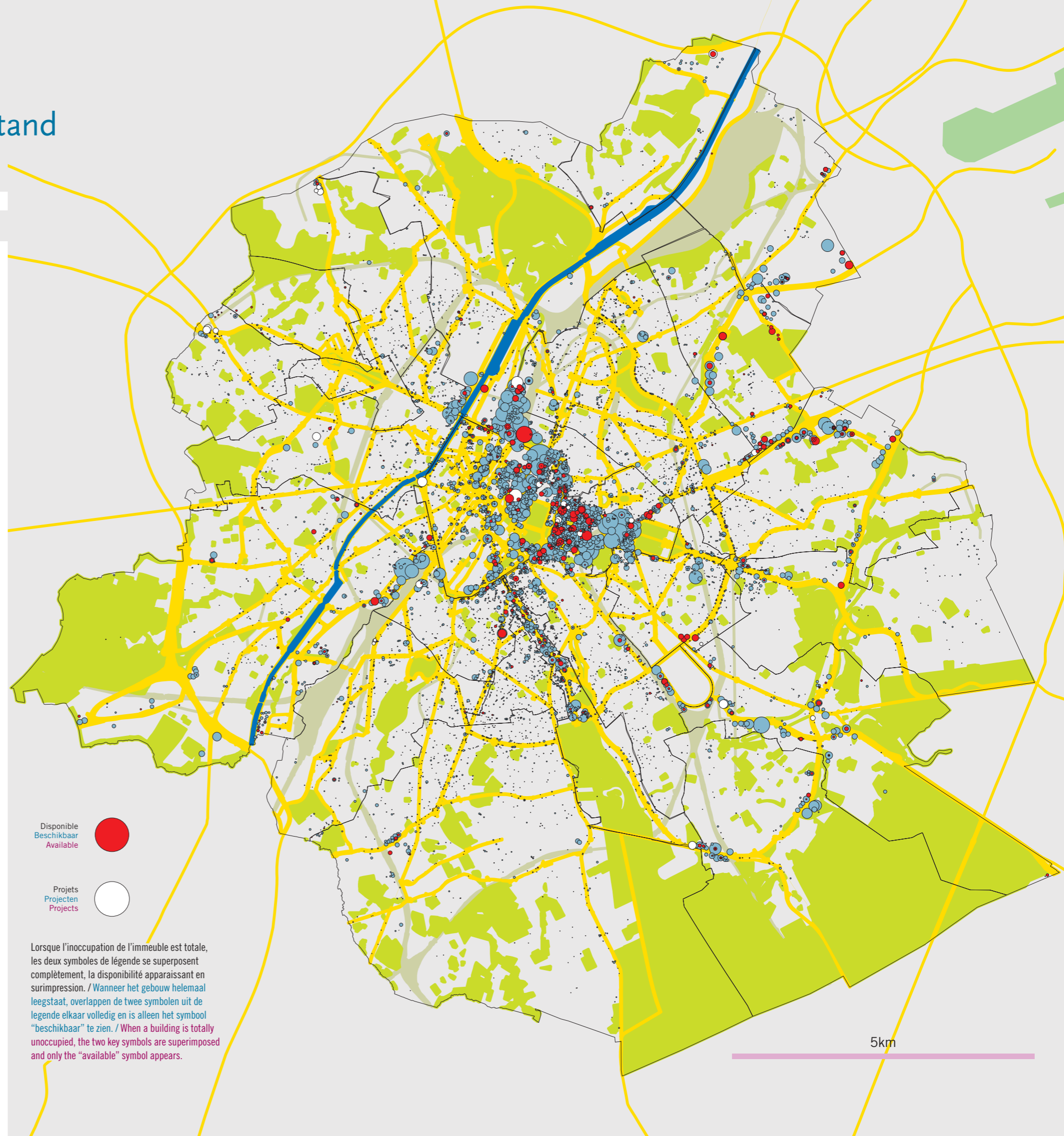
73% of the office stock in the Brussels-Capital region is located in the centre and the inner ring (the North, East and South quadrants, from the Nord district to Midi, and along certain main routes towards the East).

Though there is a visible degree of vacancy in the Central Business District ⁽³⁾ it should be stressed at once that these available premises are islands in a sea of occupied buildings. The available stock is concentrated in half the European District and in the Louise District. The surfaces concerned are smaller in the first than in the second district. Excluding these two districts, the vacancy rate in the CBD is 6.6%; including them, it rises to 8.8%. In the Nord District, a single development accounts for a quarter of the entire unoccupied surface: the 31,000 m² still available in *Covent Garden*.

Le Central Business District reprend le Centre (Pentagone Ouest et Est), les Quartiers Nord, Européen, Louise et du Midi. Les bureaux se concentrent dans cette partie centrale de la Région en une liaison géographique continue, même si chaque quartier présente des caractéristiques propres. Les autres quartiers peuvent également être regroupés dans un autre ensemble, appelé décentralisé. On y trouve des petits groupes de bureaux alignés le long des boulevards ou des bâtiments isolés sans lien entre eux. Les offres de prix révèlent, elles aussi, une ressemblance certaine dans chacun des deux ensembles.

Het Central Business District omvat het centrum (Vijfhoek West en Oost), de Noord-, Europa-, Louisa- en Zuidwijk. Hoewel elke wijk specifieke kenmerken vertoont, bevinden de kantoren zich in dit centrale deel van het gewest allemaal in een geografisch aaneensluitend gebied. De andere wijken vormen samen een ander geheel, de gedecentraliseerde wijken. In dit gedeelte bevinden groepjes kantoren zich langs de grote lanen en in geïsoleerde, niet aaneensluitende gebouwen. Ook de vraagprijzen zijn in deze twee gebieden tot op zekere hoogte vergelijkbaar.

The Central Business District includes the Centre (West and East Pentagon), and the Nord, European, Louise and Midi Districts. Offices are concentrated in this central part of the region in a geographically continuous area, although each district has its own characteristics. The remaining districts can also be grouped together in another, "decentralised" zone. In these areas there are small groups of offices along the major boulevards, or isolated buildings with no connection to each other. Price levels in these two areas are also similar.



Disponible
Beschikbaar
Available

Projets
Projecten
Projects

Lorsque l'inoccupation de l'immeuble est totale, les deux symboles de légende se superposent complètement, la disponibilité apparaissant en surimpression. / Wanneer het gebouw helemaal leegstaat, overlappen de twee symbolen uit de legende elkaar volledig en is alleen het symbool "beschikbaar" te zien. / When a building is totally unoccupied, the two key symbols are superimposed and only the "available" symbol appears.

5km

Bureaux existants et vacance

Bestaande kantoren en leegstand

Existing office space and vacancy

Fig. 2

CARTE DE L'OFFRE DANS LE STOCK
KAART VAN HET AANBOD IN DE VOORRAAD
MAP OF THE OFFER IN THE STOCK

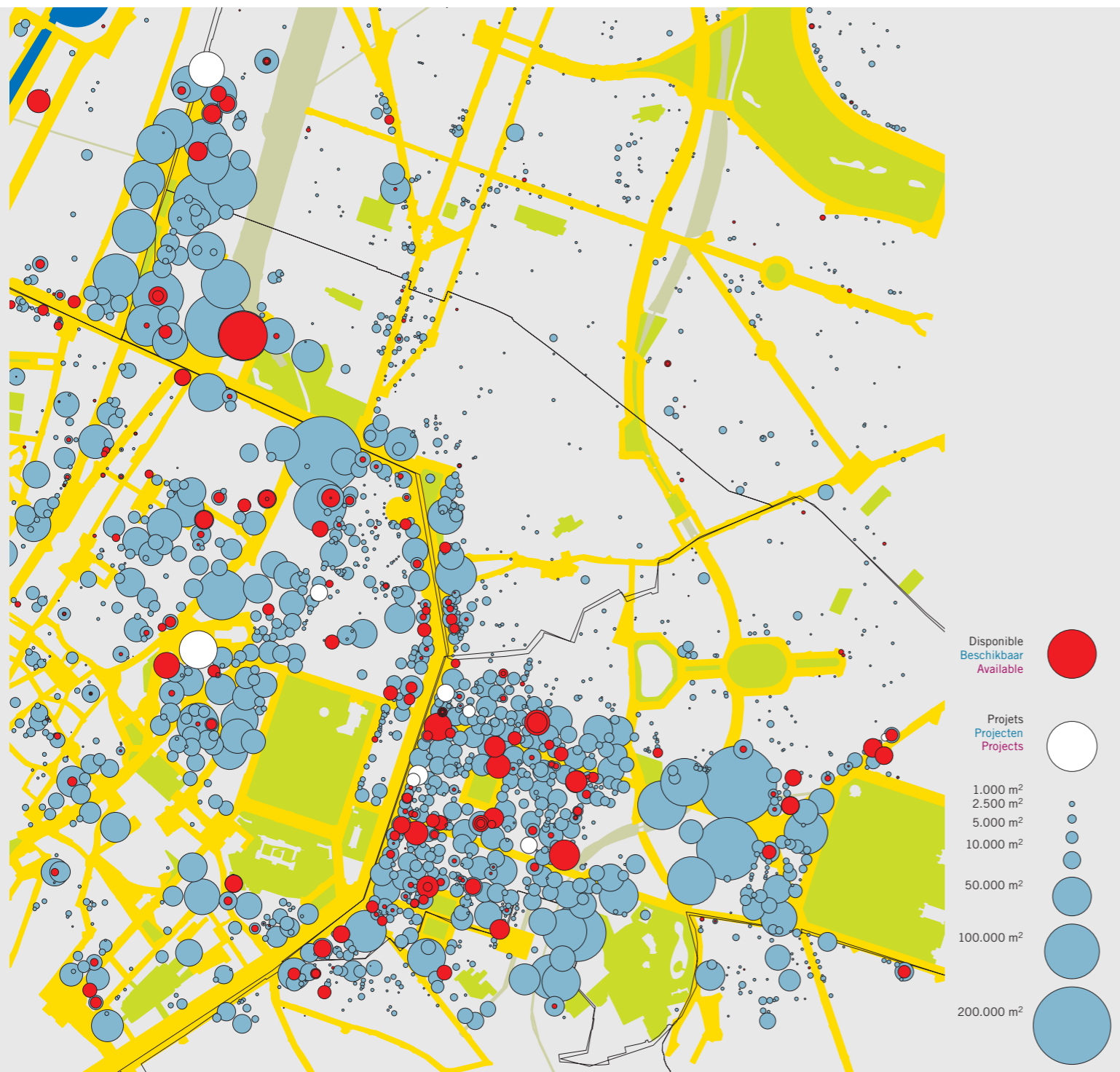
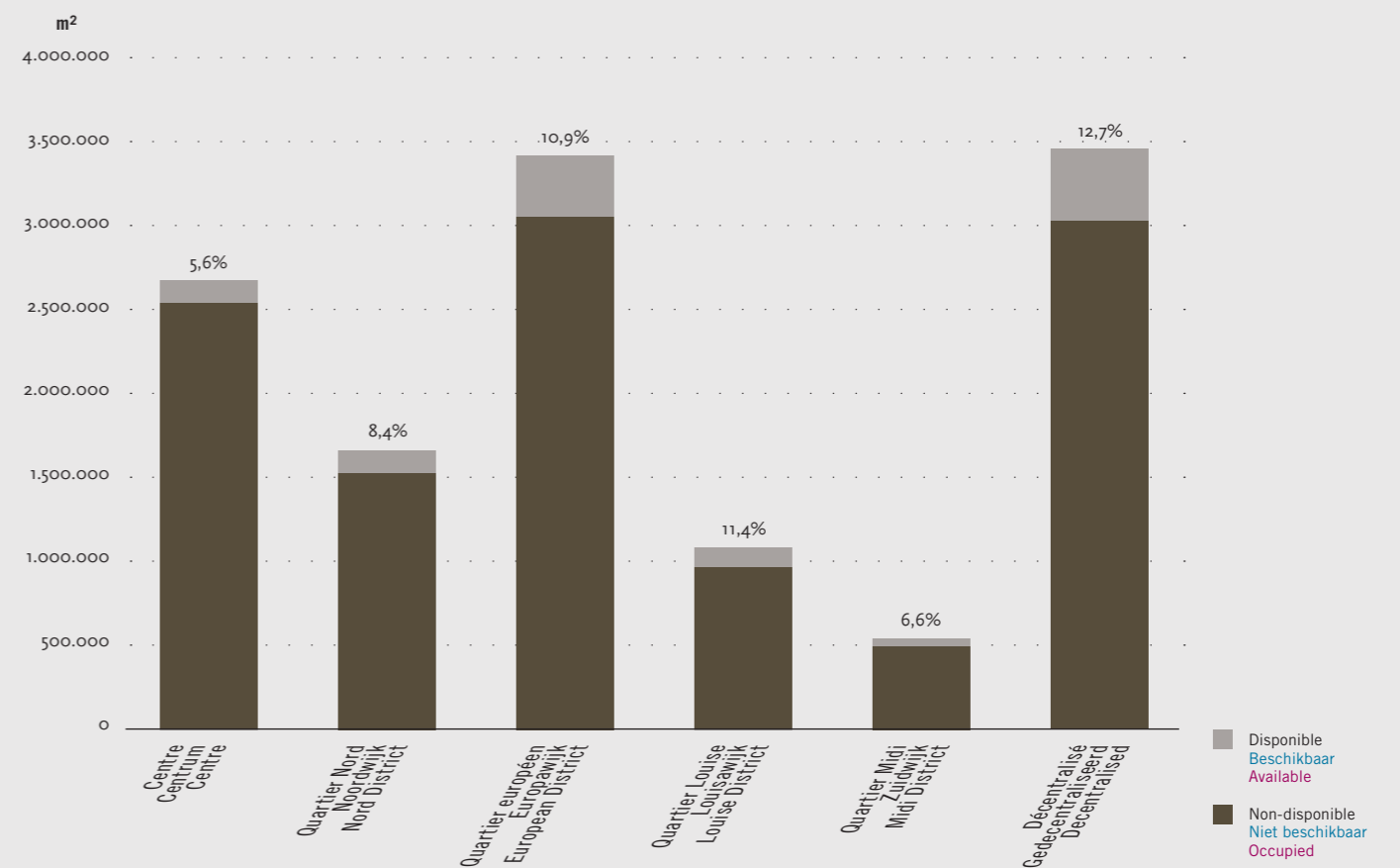


Fig. 3

STOCK DE BUREAUX EXISTANT ET VACANCE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX / LE DÉCENTRALISÉ
BESTAANDE KANTORENVOORRAAD EN LEEGSTAND IN DE CENTRALE / GEDECENTRALISEERDE WIJKEN
EXISTING OFFICE STOCK AND VACANCY IN CENTRAL AND DECENTRALISED DISTRICTS



Le décentralisé, qui héberge 27% du parc de bureaux existant, offre aussi 35% des surfaces disponibles (figure 3).

NOTRE DÉFINITION DE LA VACANCE

La vacance exprime en m² les surfaces de bureaux mis en vente ou en location à un moment donné (chiffres arrêtés au 24 octobre 2007) ⁽⁴⁾. Les immeubles vides qui ont été retirés du marché ne sont donc pas comptabilisés. Les projets dont la livraison pour occupation n'est pas envisagée en 2007 ne sont pas pris en compte. Les bureaux dont la mise en vente ou la location a été prise en considération sont ceux identifiés et encodés dans la banque de données rendue publique et gérée par la SDRB : www.inventimmo.be.

NOTRE DÉFINITION DU STOCK EXISTANT

Le stock de bureaux existants provient de la banque de données gérée par l'AATL, comme expliqué dans la note préliminaire. Il est mis à jour grâce aux bilans annuels des permis ⁽⁵⁾. Pour les permis octroyés, une enquête sur place enregistre leur réalisation effective avec un suivi très régulier de l'avancement des travaux lorsque la superficie dépasse 1.000 m². Dès que les travaux sont achevés, les surfaces sont intégrées dans le stock des bureaux existants. Les immeubles vides restent dans le stock, de même que les immeubles inoccupés qui attendent une rénovation ou une démolition-reconstruction et pour lesquels aucune démarche de commercialisation n'est entreprise. L'évaluation de ce phénomène permettrait d'affiner les pourcentages de vacance

tout en mesurant cette partie du stock temporairement hors marché. Certaines agences immobilières annoncent qu'elles ne prennent plus en compte dans leur stock de bureaux les immeubles ayant plus de 25 ans et qui n'ont pas été rénovés (p.e. *Brussels Report 2007, Office Property Market*, mars 2007, King Sturge, page 2). Nous ne faisons pas cette distinction. Après comparaison avec les données d'Inventimmo, 130.000 m² ont été ajoutés au stock de bureaux identifiés par l'AATL. Il s'agit d'immeubles non comptabilisés en tant que bureaux dans les permis, mais dont les caractéristiques sont similaires à ceux-ci. Ce sont des bâtiments ayant fait l'objet de permis pour installer des activités de haute technologie, des entreprises à caractère urbain, etc.

In de gedecentraliseerde wijken, die 27 % van het bestaande kantorenpark huisvesten, ligt ook 35 % van de beschikbare oppervlakte (figuur 3).

ONZE DEFINITIE VAN LEEGSTAND

De leegstand drukt in m² de totale kantoorruimte uit die te koop of te huur wordt aangeboden op een bepaald moment (cijfers vastgesteld op 24 oktober 2007) ⁽⁴⁾. Lege gebouwen die niet op de markt aangeboden worden, tellen niet mee. Dat geldt ook voor de projecten die in 2007 niet meer opgeleverd worden. We hielden voor deze studie rekening met de te huur of te koop aangeboden kantoren uit de databank van de GOMB die voor iedereen toegankelijk is: www.inventimmo.be

ONZE DEFINITIE VAN BESTAANDE VOORRAAD

Zoals vermeld in het woord vooraf, zijn de gegevens over de bestaande kantorenvoorraad gebaseerd op de databank van het BROH. Dankzij de jaarlijkse balans van de vergunningen is deze databank up-to-date ⁽⁵⁾. Tijdens een bezoek aan de betrokken gebouwen gaat de Directie Planning van het BROH na of een uitgereikte vergunning ook in de praktijk wordt omgezet. Wanneer de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, volgt ze de werken zeer nauwkeurig op. Zodra de werken voltooid zijn, wordt de kantoorruimte opgenomen in de bestaande kantorenvoorraad. In die voorraad komen ook lege gebouwen voor evenals onbezette gebouwen die wachten op hun renovatie of afbraak/reconstructie, maar waarvoor nog geen stappen tot commercialisering ondernomen werden. Dit deel van de voorraad beschouwen als tijdelijk niet op de markt komt de nauwkeurigheid van de leegstandspercentages ten goede.

Bepaalde vastgoedkantoren wijzen erop dat zij in hun kantorenvoorraad geen rekening meer houden met gebouwen die ouder zijn dan 25 jaar en niet gerenoveerd werden (vb. *Brussels Report 2007, Office Property Market*, maart 2007, King Sturge, pagina 2). In deze studie geldt dit onderscheid niet.

Na vergelijking met de gegevens van Inventimmo, voegde het BROH 130.000 m² toe aan zijn kantorenvoorraad. Het betreft gebouwen die bij de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning niet beschouwd worden als kantoren, maar die wel vergelijkbare kenmerken hebben: gebouwen die een vergunning voor hoogtechnologische activiteiten verkregen, bedrijven met een stedelijk karakter ...

27% of the existing office stock is located in the decentralised area; this area also provides 35% of the unoccupied surface (figure 3).

DEFINITION OF VACANCY APPLIED

Vacancy expresses (in m²) the office space for sale or rent at a given moment (figures relate to 24 October 2007) ⁽⁴⁾. Empty buildings which have been withdrawn from the market are therefore not included. Nor are projects which will not be released for occupation during 2007.

The offices offered for sale or rent which are included are those identified and coded in the published data bank managed by the BRDA: www.inventimmo.be.

OUR DEFINITION OF EXISTING STOCK

The existing office stock is taken from the AATL data bank, as explained in our introductory note. It is updated from the annual review of permits ⁽⁵⁾. In the case of permits issued, an on-site survey records their actual implementation, with regular monitoring of the progress of works where the surface exceeds 1,000 m².

Once the works completed, the surface areas are included in the existing office stock. Empty buildings remain in the stock, even the unoccupied buildings which are awaiting renovation or demolition and reconstruction and which are therefore not on the market. The assessment of this phenomenon makes it possible to measure the proportion of the stock which is temporarily removed from the market.

Some estate agents have announced that they are no longer including in their office stock the buildings aged over 25 years which have not been renovated (e.g. *Brussels Report 2007, Office Property Market*, March 2007, King Sturge, page 2). This study does not make such a distinction.

After comparison with the Inventimmo data, 130,000 m² have been added to the stock identified by the AATL. These are buildings not classified as offices with permits, but which have similar characteristics, such as buildings with permits for high tech activities, urban enterprises etc.

Les données sur l'offre de bureaux à Bruxelles sont extraites de la banque de données réalisée par le service Inventimmo de la SDRB. Inventimmo permet aux entreprises de consulter en ligne l'offre immobilière professionnelle. Cette banque de données est tenue à jour grâce à une collaboration avec les agences immobilières, mais aussi par une prospection permanente sur le terrain et par le dépouillement des annonces dans la presse. L'information recueillie est toujours vérifiée, avant publication, directement auprès de ceux qui l'ont diffusée ⁽⁶⁾. Si l'on est très proche de l'exhaustivité pour les données collectées par l'AATL, il est plus difficile de comptabiliser les disponibilités. La difficulté de connaître en permanence l'arrivée des nouvelles offres sur le marché est à souligner. Nous savons qu'une partie de celles-ci échappe à Inventimmo, par stratégie commerciale des acteurs immobiliers ou par discrétion de la promotion qui empêche de la percevoir. L'hypothèse actuelle, encore intuitive et donc sujette à caution, chiffre cette variation à 10% de l'offre comptabilisée.

De gegevens over het kantorenaanbod in Brussel zijn afkomstig uit de databank van de dienst Inventimmo (GOMB). Bedrijven hebben online toegang tot deze databank. De GOMB werkt nauw samen met de vastgoedkantoren, doet voortdurend aan prospectie en bestudeert onafgebroken advertenties in de pers. Op die manier zijn de gegevens in de databank steeds up-to-date. Vooral de GOMB informatie opneemt in haar gegevensbank, controleert ze ze steeds rechtstreeks bij de bron ⁽⁶⁾. Terwijl het BROH beschikt over bijna volledige gegevens, is het hele kantorenaanbod moeilijker in kaart te brengen. Het is heel moeilijk om steeds op de hoogte te blijven van nieuwe aanbiedingen op de markt. We zijn er ons van bewust dat een deel van de aanbiedingen aan de aandacht van Inventimmo ontsnapt. Soms passen vastgoedkantoren immers bewust een bepaalde commerciële strategie toe of wordt de aanbidding slechts discreet aangekondigd. In deze studie bedraagt de variatie op het getelde aanbod waarschijnlijk 10 %. Aangezien deze hypothese louter intuïtief is, is voorzichtigheid geboden.

The data on the supply of offices in Brussels are taken from the data bank developed by Inventimmo (BRDA). Inventimmo enables enterprises to consult a register of available business premises on line. This data bank is maintained thanks to collaboration with estate agencies, but also through ongoing surveys and monitoring of press advertisements. The information collected is always directly verified with sources before publication ⁽⁶⁾. While the AATL holds near-complete data, it is more difficult to record the entire offer of office premises. It should be stressed that it is difficult to maintain a constant overview of new offers on the market. We know that a proportion of these escape the attention of Inventimmo, because of the commercial strategy of estate agents or discreet promotion which prevents them from coming to our notice. The current hypothesis, still intuitive and therefore to be treated with caution, assumes this figure to be some 10% of the recorded offer.

DÉCOUPAGE GÉOGRAPHIQUE / GEOGRAFISCHE INDELING / GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION

C'est le même découpage que celui adopté par l'AATL dans son Observatoire des bureaux. Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les quartiers pour composer le CBD et le décentralisé.

De volgende indeling is dezelfde als die in het Overzicht van het Kantorenpark (BROH). Het CBD en de gedecentraliseerde wijken omvatten verschillende aparte wijken. Via deze indelingswijze kunnen we bepaalde gegevens schematischer illustreren.

The same geographical distribution is used as that applied by AATL in its Office Property Review.

To illustrate some data more schematically, we have grouped some districts together into the CBD and decentralised zone.

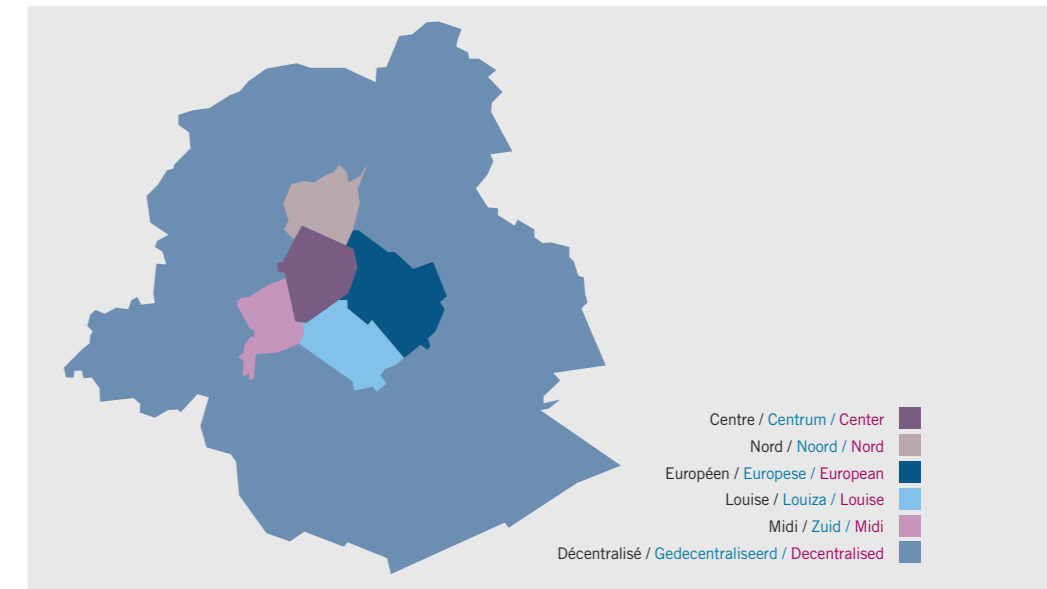


Fig. 4

STOCK DE BUREAUX EXISTANT ET VACANCE PAR QUARTIER ⁽⁷⁾ / BESTAANDE KANTORENVOORRAAD EN LEEGSTAND PER WIJK ⁽⁷⁾ / EXISTING OFFICE STOCK AND VACANCY BY DISTRICT ⁽⁷⁾



Pour les chiffres, voir figure 5
Voor cijfers, zie figuur 5
For data, see figure 5

Cette ventilation par quartier (figure 4) met en évidence l'éparpillement des bureaux dans le décentralisé et la disparité de leurs taux de vacance. L'importante disponibilité immobilière le long de l'autoroute de Liège (rue Colonel Bourg, avenue des Pléiades, avenue Marcel Thiry), commentée dans plusieurs articles de presse ⁽⁸⁾, concerne en fait toute la 2^e Couronne Est (de Haren à l'avenue de Tervuren). Le taux de vacance y atteint 18,5%. Au sud de cette zone, la vacance retombe globalement à 7,3% (Quartiers 1^e et 2^e Couronne Sud). Le reste du décentralisé, à l'Ouest et au Nord, présente un taux de vacance de 11%.

Bovenstaande verdeling per wijk (figuur 4) toont duidelijk hoezeer de kantoren verspreid liggen in de gedecentraliseerde wijken en hoe verschillend de leegstandspercentages er zijn. Zoals uitgebreid beschreven in de pers ⁽⁸⁾, is er langs de snelweg naar Luik (Kolonel Bourgstraat, Plejadenlaan, Marcel Thiry) heel wat vastgoed beschikbaar. Het betreft in feite de hele 2^{de} stads kroon Oost (van Haren tot de Tervurenlaan). Het leegstandspercentage bedraagt er 18,5%. Over het algemeen ligt het leegstandspercentage ten zuiden van dit gebied daarentegen rond 7,3% (wijken van de 1^{ste} en 2^{de} stads kroon Zuid). In het overige deel van de gedecentraliseerde wijken, Oost en Noord, loopt het percentage op tot 11%.

This breakdown by district (figure 4) demonstrates the manner in which offices are spread in the decentralised area, and the disparity in the vacancy rates. The significant amount of vacant property along the Liège motorway (Rue Colonel Bourg, Avenue des Pléiades, Avenue Marcel Thiry), which has been noted in several press articles ⁽⁸⁾, actually affects the whole of the Eastern outer ring (from Haren to the Avenue de Tervuren). The vacancy rate here reaches 18.5%. To the south of this area, the vacancy rate falls overall to 7.3% (districts in the first and second rings to the South). The remainder of the decentralised area, to the West and North, records a vacancy rate of 11%.

Nous ne produisons aucune donnée sur le parc immobilier en périphérie flamande ou dans le Brabant wallon. Les derniers chiffres des agences immobilières varient de 1.500.000 à 1.870.000 m² pour le stock en périphérie et de 18,2 à 21,6% pour la vacance, avec des écarts importants par zone ⁽⁹⁾. Nos chiffres étant systématiquement plus élevés que ceux des courtiers, l'hypothèse d'un taux de vacance en périphérie plus élevé que celui annoncé (si la même méthode de calcul lui était appliquée) semble plausible.

We namen in deze studie geen gegevens op over het vastgoed in de Vlaamse Rand of Waals-Brabant. Volgens de meest recente cijfers van de vastgoedkantoren schommelt de voorraad in de Rand tussen 1.500.000 en 1.870.000 m². Het leegstandspercentage bedraagt er volgens hen 18,2 tot 21,6%. Er zijn grote verschillen per gebied ⁽⁹⁾. Aangezien onze cijfers steeds hoger lagen dan die van de vastgoedmakelaars, zouden wij waarschijnlijk ook (met dezelfde berekeningsmethode) een hoger leegstandspercentage bekomen voor de Rand.

We present no data here regarding the property stock in the Flemish periphery or in Brabant Wallon. The latest estate agents' figures vary from 1,500,000 to 1,870,000 m² for the stock in the periphery, with vacancy rates of between 18.2% and 21.6%, and with significant differences by zone ⁽⁹⁾. Our figures are systematically higher than those of the agents, so it is possible that the vacancy rate in the periphery is higher than that announced (if the same calculation method were applied).

Fig. 5

STOCK EXISTANT ET VACANCE ⁽¹⁰⁾ / BESTAANDE VOORRAAD EN LEEGSTAND ⁽¹⁰⁾ / EXISTING STOCK AND VACANCY ⁽¹⁰⁾

Quartier / Wijk / District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate	Projets Projecten Projects
Centre Ouest / Centrum West / Centre West	340.183	17.699	5,2%	-
Centre Est / Centrum Oost / Centre East	2.280.199	127.770	5,6%	57.249
Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.609.045	135.498	8,4%	29.512
Quartier Européen / Europawijk / European District	3.351.582	366.575	10,9%	58.220
Quartier Louise / Louisawijk / Louise District	1.048.959	119.802	11,4%	4.632
Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	519.407	34.404	6,6%	28.960
1 ^e Couronne NE / 1 ^{ste} stads kroon NO / Inner ring, NE	277.144	16.514	6,0%	-
1 ^e Couronne Sud / 1 ^{ste} stads kroon Zuid / Inner ring, South	202.059	6.859	3,4%	-
1 ^e Couronne SO / 1 ^{ste} stads kroon ZW / Inner ring, SW	77.165	16.827	21,8%	20.148
1 ^e Couronne NO / 1 ^{ste} stads kroon NW / Inner ring, NW	145.782	10.427	7,2%	-
2 ^e Couronne NE / 2 ^{de} stads kroon NO / Outer ring, NE	473.839	97.295	20,5%	-
2 ^e Couronne Est / 2 ^{de} stads kroon Oost / Outer ring, East	736.925	124.201	16,9%	8.284
2 ^e Couronne SE / 2 ^{de} stads kroon ZO / Outer ring, SE	133.871	28.391	21,2%	5.293
2 ^e Couronne Sud / 2 ^{de} stads kroon Zuid / Outer ring, South	659.066	55.758	8,5%	35.753
2 ^e Couronne SO / 2 ^{de} stads kroon ZW / Outer ring, SW	405.846	41.361	10,2%	-
2 ^e Couronne NO / 2 ^{de} stads kroon NW / Outer ring, NW	275.749	33.480	12,1%	80.774
Total / Totaal / Total	12.536.821	1.232.861	9,8%	328.825

La vacance dans le Quartier Louise s'explique entre autres par un état "globalement à rénover" des bureaux construits il y a quarante ans à cet endroit (figure 5). Nous estimons que la reconversion de bureaux en logements y a atténué l'importance de la disponibilité. Ce quartier a en effet connu la reconversion la plus forte de toute la Région. Aucun autre quartier n'atteint ce niveau, excepté le Centre Ouest et la 1^e Couronne Sud, mais la concentration des bureaux y est faible et le phénomène moins significatif. Sur dix ans (1997 à 2006), le tiers des reconversions admises en Région de Bruxelles-Capitale (soit 50.757 m²) s'est concentré dans le Quartier Louise, qui regroupe néanmoins plus d'un million de m² de bureaux.

Globalement, ce phénomène de reconversion touche plus le CBD que le décentralisé. Il totalise 80% des superficies reconverties, alors qu'il compte 73% des surfaces enregistrées dans le parc existant. Il y a sans doute plus d'opportunités de trouver dans le centre des immeubles adaptables en logement, ne seraient-ce que les anciens hôtels de maître (qui retournent à leur usage premier après une période d'utilisation en tant que bureau) ou les bâtiments administratifs de taille moyenne.

Le taux de vacance dans le Quartier Européen atteint 10,9%, soit le plus mauvais chiffre du CBD juste après l'avenue Louise. Une attention particulière doit être portée à ce phénomène préoccupant.

De leegstand in de Louisawijk is onder meer toe te schrijven aan de staat van de veertig jaar oude kantoren: zij zijn "grotendeels te renoveren" (figuur 5). Wij zijn van mening dat er minder kantoren beschikbaar zijn doordat vele omgevormd werden tot woningen. Nergens anders in het gewest gebeurde de reconversie van kantoren op zo'n grote schaal, behalve in het centrum Oost en in de 1^{ste} stads kroon Zuid, maar daar is de concentratie aan kantoren laag en het fenomeen minder relevant. Op tien jaar tijd (1997 tot 2006) vond een derde van de vergunde reconversies in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (goed voor 50.757 m²) plaats in de Louisawijk, die niettemin meer dan een miljoen m² kantoorruimte bevat.

Reconversies gebeuren over het algemeen meer in het CBD dan in de gedecentraliseerde wijken. Het CBD beslaat 73% van het bestaande kantorenpark, en maar liefst 80% van de totale omgevormde oppervlakte. In het centrum zouden waarschijnlijk meer gebouwen omgevormd kunnen worden tot woningen. Denk maar aan de oude herenhuizen (die, nadat ze een tijd als kantoren dienst deden, terug een woonfunctie zouden kunnen krijgen) of de middelgrote administratieve gebouwen.

Na de Louizalaan scoort de Europawijk het slechtst in het CBD wat de leegstand betreft. Het leegstandspercentage bedraagt er 10,9%. Deze verontrustende vaststelling verdient onze bijzondere aandacht.

The vacancy rate in the Louise District can partly be explained by the fact that a high proportion of the offices in this district were built some forty years ago, and are consequently due for renovation (figure 5). We believe that the conversion of offices to residential accommodation has limited the extent of availability. There has been more such conversion here than anywhere else in the Region. No other district has reached this level, except the Centre West and the Inner Ring South, but the concentration of offices in those areas is low, and the phenomenon had less impact. Over a ten-year period (1997-2006), one third of all conversions accepted in the Brussels-Capital Region (50,757 m²) are concentrated in the Louise District, which nevertheless contains more than 1,000,000 m² of office space.

Overall, this development affects the CBD more than the decentralised zone. The CBD accounts for 80% of the total converted surface, while it contains 73% of the surfaces recorded in the existing stock. It is certainly easier to find buildings suitable for conversion to residential use in the centre, whether they be former town houses returning to their original use after a period of use as offices, or medium-sized office buildings.

The vacancy rate in the European District stands at 10.9%, coming just behind the Louise District. Particular attention should be paid to this worrying state of affairs.

Vacance et projets Leegstand en projecten Vacancy and projects

Fig. 6

VACANCE ET PROJETS PAR QUARTIER / LEEGSTAND EN PROJECTEN PER WIJK / VACANCY AND PROJECTS BY DISTRICT



NOTRE DÉFINITION DE "PROJET" (fig. 6)

Dans la présente étude, les projets pris en considération sont uniquement ceux dont la commercialisation a été annoncée sur le marché et qui figurent donc dans la banque de données Inventimmo.

DIVERSITÉ

Il y a les projets en voie de parachèvement ou en cours de construction et ceux qui sont en attente de l'être ⁽¹¹⁾. Ils se classent en projets de rénovation lourde ou de démolition/reconstruction et en projets de construction sur une nouvelle implantation. Les premiers se situent presque exclusivement dans le CBD. Dans le décentralisé, les projets de construction constituent des opérations plus risquées. Plusieurs projets sont d'ailleurs reportés, en attente d'une clientèle intéressée, comme le *Nautea* à la Porte de Ninove (19.000 m²), le groupe de bâtiments sur le site des anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens à

Forest (18.000 m²) ou une partie du projet *Greenland* à Jette (18.700 m²). Certains projets sont même abandonnés, comme c'est le cas pour une partie (autorisée en 2006) du *Millennium Park* sur la chaussée de Haecht, à la limite nord-est de la Région (50.580 m²). Les projets commercialisés (construits ou non) dans le décentralisé totalisent 150.000 m². Ils atteignent 147.000 m² dans le Central Business District.

ONZE DEFINITIE VAN "PROJECT" (figuur 6)

Voor deze studie hielden we enkel rekening met de projecten waarvan de commercialisering aangekondigd werd op de markt en die bijgevolg opgenomen zijn in de gegevensbank Inventimmo.

DIVERSITEIT

Sommige projecten zijn bijna voltooid of in opbouw; andere wachten op hun voltooiing of opbouw ⁽¹¹⁾. Er zijn projecten van zware renovatie-

werken of van afbraak/reconstructie en projecten van constructie op een nieuwe vestigingsplaats. De eerste soort projecten worden bijna uitsluitend in het CBD opgestart.

In de gedecentraliseerde wijken zijn reconstructieprojecten riskanter. Verschillende projecten zijn bovendien uitgesteld tot een geïnteresseerde klant zich aanbiedt, zoals *Nautea* aan de Ninoofsepoort (19.000 m²), de groep gebouwen op de site van de voormalige brouwerij Wielemans-Ceuppens in Vorst (18.000 m²) of een deel van het project *Greenland* in Jette (18.700 m²). Andere projecten liggen zelfs helemaal stil, zoals een deel van het *Millennium Park* (vergund in 2006) op de Haachtsesteenweg aan de noord-oostgrens van het gewest (50.580 m²). In de gedecentraliseerde wijken beslaan de (al dan niet gebouwde) gecommmercialiseerde projecten in totaal 150.000 m². In het Central Business District loopt deze oppervlakte op tot 147.000 m².

OUR DEFINITION OF "PROJECT" (fig. 6)

In the present study, the projects taken into account are only those already marketed, and which thus feature in the Inventimmo data bank.

DIVERSITY

There are projects which are close to completion or under construction, and those which are awaiting development ⁽¹¹⁾. They are classified as major renovation or demolition/

reconstruction projects and as projects under construction in a new development. The first category of projects falls almost entirely within the CBD. In the decentralised zone, construction projects are more risky. Several projects have been postponed, awaiting an interested clientele, including the *Nautea* at Porte de Ninove (19,000 m²), the group of buildings on the former Wielemans-Ceuppens brewery site in Forest

(18,000 m²), and part of the *Greenland* project in Jette (18,700 m²). Some projects have even been abandoned, such as part of the *Millennium Park* (authorised in 2006) on the Chaussée de Haecht, on the North-East border of the Region (50,580 m²). Less intensively marketed projects (built and otherwise) in the decentralised area total 150,000 m². They total 147,000 m² in the Central Business District.

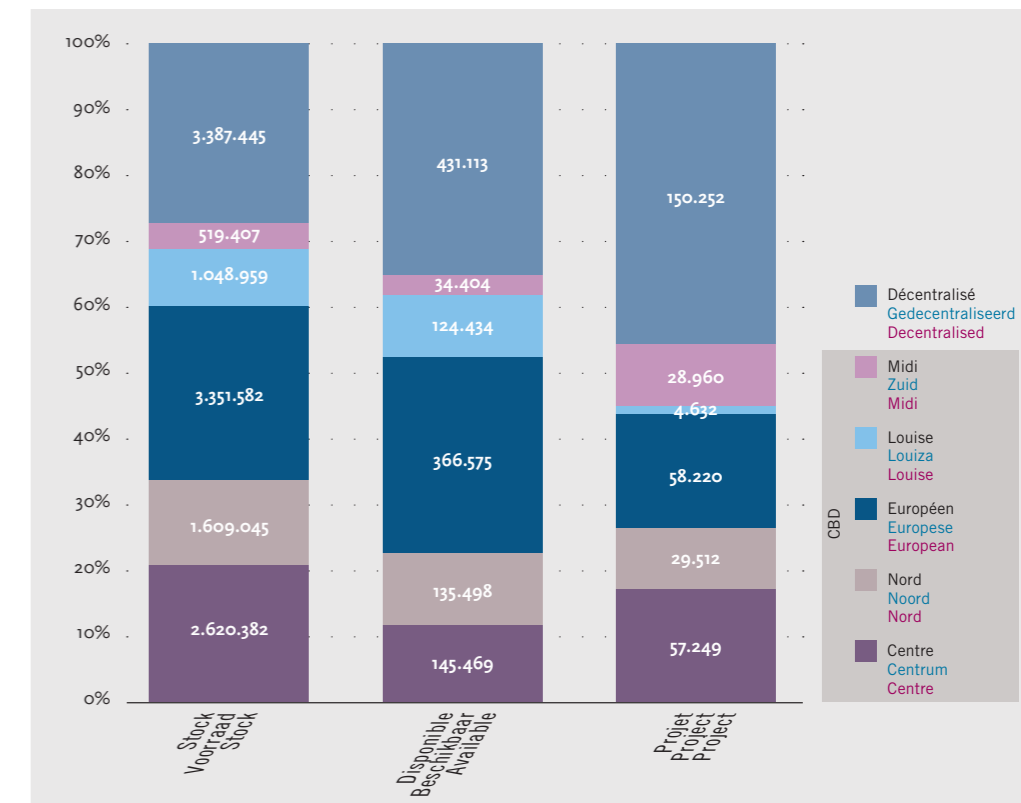
Fig. 7

PROPORTION DU STOCK, DE LA VACANCE ET DES PROJETS DANS LES QUARTIERS CENTRAUX / LE DÉCENTRALISÉ
AANDEEL VAN DE VOORRAAD, DE LEEGSTAND EN DE PROJECTEN IN DE CENTRALE/GEDECENTRALISEERDE WIJKEN
PROPORTION OF STOCK, VACANT PREMISES AND PROJECTS IN CENTRAL/DECENTRALISED DISTRICTS

Comme titré dans le sommaire, il y a deux marchés de bureaux : le CBD et le décentralisé. Les proportions entre superficies vacantes et surfaces projetées sont très différentes (figure 7). La régulation dans les offres – immédiate (vacance) et future (projets) – est peu perceptible, car elles ne sont pas inversement proportionnelles entre elles, là où elles devraient l'être.

Dans le CBD, le Pentagone (le centre) offre peu de disponibilité et beaucoup de projets. Au Quartier Européen, c'est l'inverse. Le Quartier du Midi se développe proportionnellement le plus. C'est le dernier des quartiers centraux à avoir pris son essor il y a une quinzaine d'années. Dans le Quartier Louise, on gère l'existant (reconversion, rénovation, pas de nouveaux projets).

Le décentralisé voit se poursuivre une (trop) forte extension du parc, qui ressemble à celle de la périphérie, malgré le marasme locatif très perceptible pour l'instant. Mais un quartier n'est pas l'autre, le Quartier Plaine/Souverain ou la 2^e Couronne SE est plus recherché parce que mieux desservi en transports en commun que la 2^e Couronne Est.



Zoals reeds vermeld, vormen het CBD en de gedecentraliseerde wijken twee verschillende kantorenmarkten. De verhoudingen tussen de leegstaande en de door projecten ingenomen kantoorruimtes verschillen enorm (figuur 7). De verhouding tussen de onmiddellijke aanbiedingen (leegstaand) en de toekomstige aanbiedingen (projecten) is niet duidelijk waarneembaar. De leegstand en de projecten zijn hier niet omgekeerd evenredig, terwijl ze dat wel zouden moeten zijn.

In het CBD zijn er in de vijfhoek weinig kantoren beschikbaar en veel projecten. In de Europawijk geldt net het omgekeerde. De Zuidwijk ontwikkelt zich verhoudingsgewijs het meest. Deze wijk bloeide vijftien jaar geleden als laatste van de centrale wijken op. In de Louisawijk lopen geen nieuwe projecten, maar worden de bestaande gebouwen beheerd (reconversie, renovatie).

Ondanks de moeilijkheden op de huurmarkt die momenteel erg voelbaar zijn, blijft het kantorenpark in de gedecentraliseerde wijken, net als in de Rand, (te sterk) uitbreiden. Maar ook hier verschillen de wijken onderling sterk. Zo is de wijk Pleinlaan/Vorstlaan of de 2^{de} stadskroon ZO meer in trek dan de 2^{de} stadskroon Oost, omdat ze vlatter bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

As explained in the summary, there are two office markets: the CBD and the decentralised zone. The proportions between vacant surfaces and planned surfaces are very different (figure 7). There is no very perceptible relationship between the immediate supply (vacancy) and future supply (projects), for they are not inversely proportional, although they ought to be.

In the CBD, the Pentagon (the centre) has little availability and numerous projects. In the European District, the reverse is true. Proportionally the Midi District is developing proportionally the most. It is the last of the central districts to have grown, and this growth has taken place over the last fifteen years. In the Louise District, work focuses on the existing stock (redevelopment, renovation, no new projects).

The decentralised zone is experiencing a (too) rapid extension of the stock, which resembles that of the periphery, despite the current very evident slump in rentals. But districts differ; the Plaine/Souverain District or the south-east outer ring is more sought-after because it is better served by public transport than the eastern outer ring.

La vacance et le prix

De leegstand en de prijs

Vacancy and pricing

Fig. 8

LA VACANCE PAR GAMME DE PRIX ET PAR QUARTIER
DE LEEGSTAND PER PRIJSKLASSE EN PER WIJK
VACANCY BY PRICE RANGE AND DISTRICT

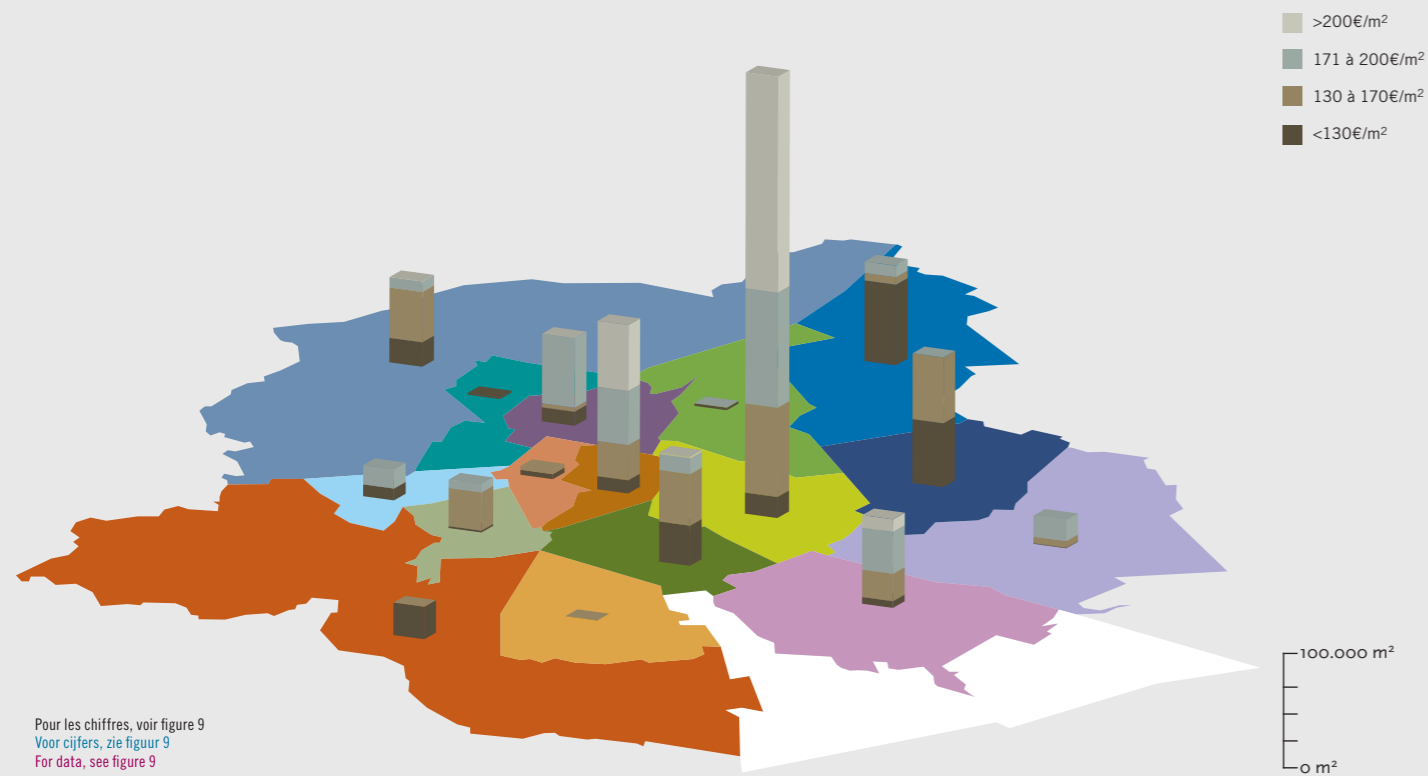
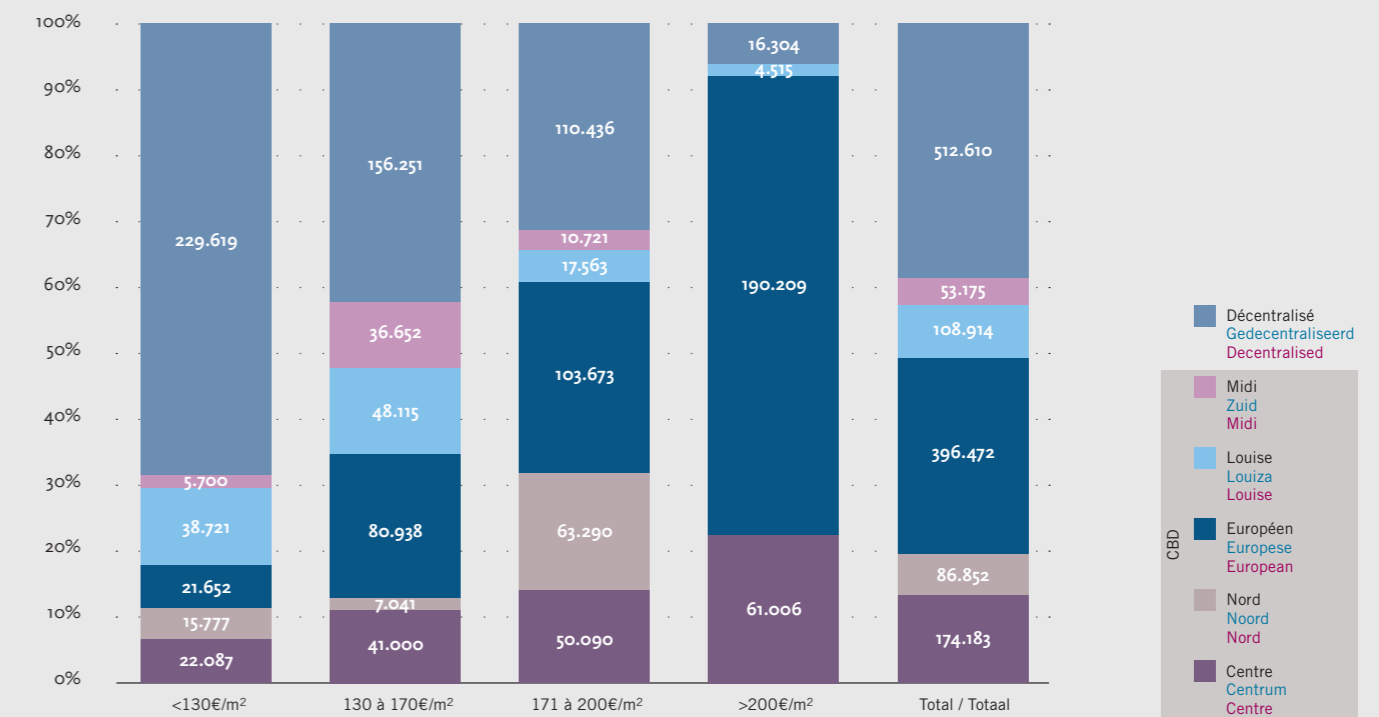


Fig. 9

PROPORTION DES SUPERFICIES DISPONIBLES DANS LES QUARTIERS CENTRAUX / LE DÉCENTRALISÉ, PAR GAMME DE PRIX
AANDEEL VAN DE BESCHIKBARE KANTOORRUIMTES IN DE CENTRALE/GEDECENTRALISEERDE WIJKEN PER PRIJSKLASSE
PROPORTION OF AVAILABLE SURFACES IN THE CENTRAL/DECENTRALISED DISTRICTS BY PRICE RANGE



La localisation des immeubles a une influence déterminante sur le prix demandé. L'épicentre du prix le plus élevé se situe près de la gare du Luxembourg (figure 8).

Le prix constitue lui aussi un indice de la santé immobilière du CBD.

Pour les entreprises débutantes, au budget parfois limité, les occasions de "bonne" localisation sont présentes jusque dans le Quartier Européen même si elles sont un peu démodées architecturalement.

De ligging van de gebouwen bepaalt in sterke mate de gevraagde prijs. Gebouwen zijn het duurst in de buurt van het Luxemburgstation (figure 8).

De prijs geeft ook aan of de vastgoedmarkt in het CBD gezond is.

Beginnende bedrijven, die soms maar een beperkt budget hebben, vinden zelfs in de Europawijk nog gebouwen met een "goede" ligging, hoewel de architectuur van die gebouwen iets minder modern is.

The location of buildings has a critical impact on the prices demanded. The very highest prices are found around the Luxembourg station (figure 8).

Prices also provide an index of the health of the property sector in the CBD.

For start-up enterprises, with sometimes limited budgets, there are opportunities to find a building in a 'good' location in the European District, though these premises may be somewhat dated architecturally.

Le décentralisé se différencie clairement avec une proportion nettement plus importante d'offres dans les gammes de prix les plus basses (figure 9). Le marché immobilier est bien dual.

Dans la tranche supérieure, les Quartiers Nord et du Midi sont absents, car le pourcentage de leurs surfaces disponibles y est particulièrement faible.

In verhouding tot de centrale wijken zijn er in de gedecentraliseerde wijken duidelijk meer aanbiedingen in de lagere prijsklassen (figure 9). De vastgoedmarkt is dus zeker dual.

De Noord- en Zuidwijk vallen buiten de hoogste prijsklasse omdat er opvallend weinig kantoorruimte beschikbaar is.

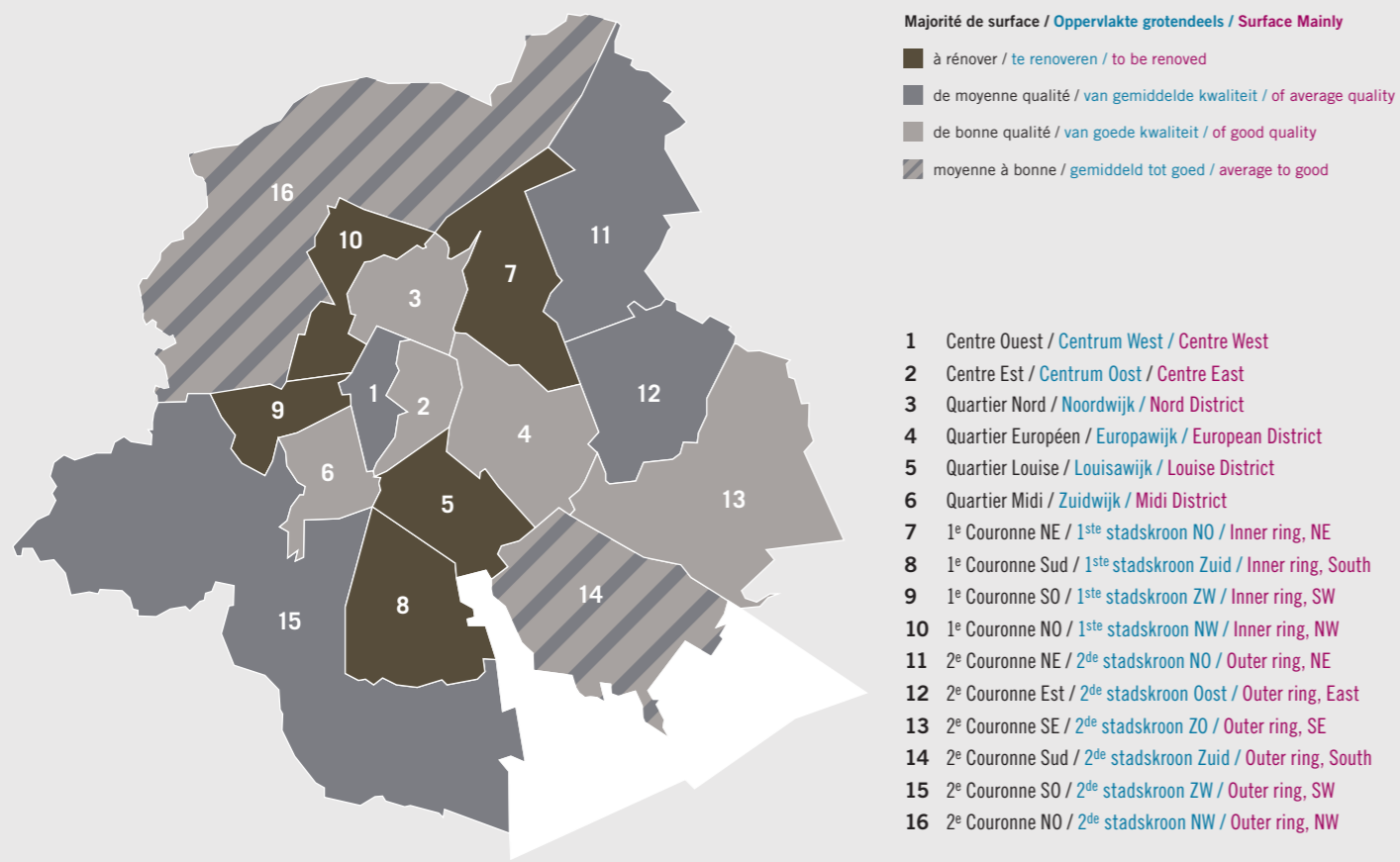
The decentralised zone is clearly distinguished by a higher proportion of properties offered in the lower price ranges (figure 9). The property market is thus indeed a dual one.

The Nord and Midi Districts are absent from the upper range, because they have a particularly low percentage of vacant property.

Qualité des bureaux Kwaliteit van de kantoren Office quality

Fig. 10

QUALITÉ GLOBALE DES BUREAUX PAR QUARTIER
ALGEMENE KWALITEIT VAN DE KANTOREN PER WIJK
OVERALL OFFICE QUALITY BY DISTRICT



Avec une information commune (AATL-Inventimmo) qui devra être complétée, une carte des quartiers classés par leur niveau global de qualité immobilière a été esquissée (figure 10). Nous ne pouvons produire aujourd'hui qu'une carte indicative, car nos données sont encore insuffisantes. Le niveau de qualité synthétisé pour deux quartiers est trop approximatif. Une analyse, bâtiment par bâtiment (les principaux), devra être réalisée afin de présenter une carte plus précise, mais il apparaissait intéressant de montrer les premiers résultats de recherches parallèles qui se rejoindront mieux avec le temps. Ce classement pourrait être comparé ultérieurement à la méthodologie utilisée par les agences immobilières ⁽¹²⁾.

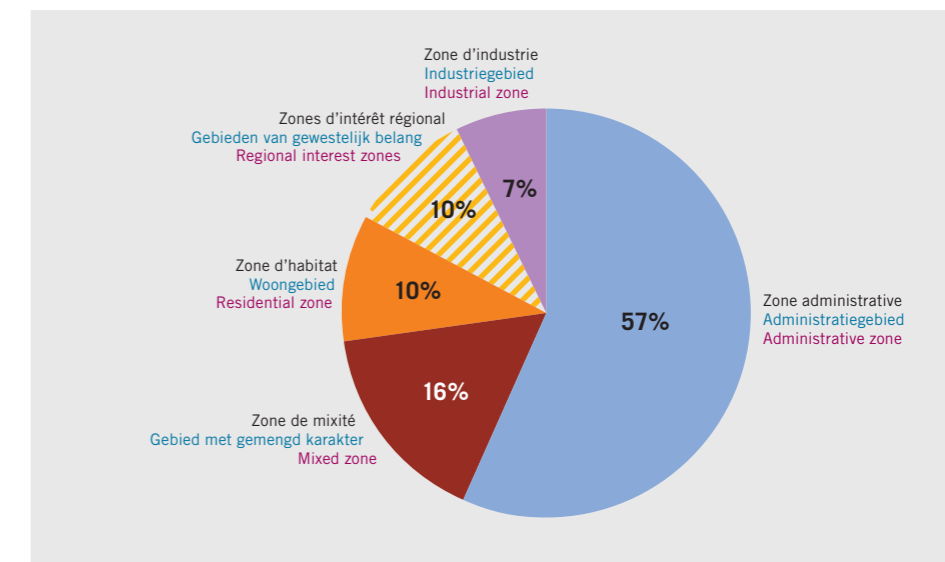
Op basis van gezamenlijke gegevens deelden het BROH en Inventimmo de wijken in volgens de algemene kwaliteit van het vastgoed. Bovenstaande kaart geeft deze indeling weer (figuur 10). Aangezien onze gegevens nog niet volledig zijn, nemen we in deze studie slechts een voorlopige, indicatieve kaart op. Twee wijken hetzelfde kwaliteitsniveau toekennen, is te onnauwkeurig. Om een gedetailleerdere kaart te kunnen opmaken, moeten we alle (belangrijke) gebouwen stuk voor stuk analyseren. Toch leek het ons interessant om in deze studie al de voorlopige resultaten te tonen van een gelijklopend onderzoek. Naarmate de tijd vordert, zullen deze twee studies beter op elkaar afgestemd raken. Later kunnen we deze indeling vergelijken met de methodologie van de vastgoedmakelaars ⁽¹²⁾.

A map showing the districts classified by their overall property quality has been drawn up, using the joint AATL-Inventimmo information; this information, however, needs to be expanded (figure 10). At present we can only produce an indicative map, as our data are inadequate. The summarised quality level for two districts is only approximate. A building by building analysis (for the main buildings) should be carried out in order to provide a more accurate map, but the initial results of this parallel research are nonetheless interesting. In time the work of the two organisations will be more closely attuned. This classification may later be compared with the methodology used by estate agencies ⁽¹²⁾.

Vacance et PRAS Leegstand en het GBP Vacancy and the PRAS

Fig. 11

PROPORTION DE SURFACES DISPONIBLES PAR AFFECTATION DU PRAS
AANDEEL VAN BESCHIKBARE KANTOORRUIMTES PER BESTEMMING VAN HET GBP
PROPORTIONS OF AVAILABLE SURFACES BY PRAS USE



Les zones d'habitat présentent un pourcentage relativement important de bureaux vacants (figure 11). La plus grande proportion de bureaux disponibles dans les zones d'habitat est située dans des immeubles anciens construits dès l'origine pour cette activité, comme certains autour de la place Rouppe ou le *Saint-Jean Tower* (rue de l'Hôpital). Suit l'offre dans des immeubles récents, comme le *Cross Point Building* (rue Colonel Bourg), l'*Oaktree* (drève de Bonne Odeur) ou au boulevard Baudouin.

Les bâtiments anciennement résidentiels qui sont devenus, il y a parfois longtemps, des bureaux ne représentent pas un pourcentage significatif dans l'offre actuelle. Les zones d'habitat ne constituent donc pas un réservoir important d'immeubles à rétablir en logement. On en trouve de ce type un peu partout, que ce soit avenue Molière, rue du Taciturne près de Berlaymont ou rue Defacqz près de l'avenue Louise.

Nous parlons ici en superficie. Les offres de bureaux en zones d'habitat sont par contre très nombreuses, car près de la moitié ont moins de 200 m² et 84% s'étendent sur moins de 1.000 m². Celles-ci conservent leur attrait car les petites sociétés ne désirent pas toutes s'établir dans des grands bâtiments, souvent anonymes.

Dans les zones de mixité, les surfaces disponibles sont majoritairement situées dans des bureaux assez récents comme le *O-Building* (avenue des Communautés) à Evere ou l'*Omega Court* (à l'entrée de l'autoroute de Namur) à Auderghem ou encore l'*Erasmus Office Park* à Anderlecht.

In de woongebieden ligt het leegstandspercentage relatief hoog (figuur 11). De meeste beschikbare kantoren in dit gebied bevinden zich in oude gebouwen die al van bij hun constructie als kantoor dienst doen, zoals op het Rouppeplein en in de *Saint-Jean Tower* (Gasthuisstraat). Daarnaast is er ook het aanbod in recente gebouwen zoals het *Cross Point Building* (Kolonel Bourgstraat), de *Oaktree* (Willeriekedreef) of op de Boudewijnlaan.

Het huidige aanbod bevat weinig gebouwen die voorheen bewoond en, soms lang geleden, omgevormd werden tot kantoren. Woongebieden

tellen dus niet veel gebouwen die opnieuw tot woningen kunnen omgevormd worden. Dit type gebouw komt zowat overal voor, zowel in de Molièrelaan en de Willem de Zwijgerstraat vlakbij Berlaymont als in de Defacqzstraat in de buurt van de Louizalaan.

Tot nu toe spraken we in termen van oppervlakte. Nu is het echter zo dat in deze woongebieden wel een grote hoeveelheid kleine kantoren aangeboden wordt. Ongeveer de helft van de kantoren beslaat immers minder dan 200 m² en 84% minder dan 1.000 m². Deze kantoren zijn nog steeds in trek bij kleine bedrijven die zich liever niet vestigen in grote (vaak anonieme) gebouwen.

In de gemengde gebieden bevinden de meeste beschikbare ruimtes zich in vrij recente kantoorgebouwen, zoals de *O-Building* (Gemeenschappenlaan) in Evere, het *Omega Court* (bij de oprit van de snelweg naar Namen) in Oudergem of het *Erasmus Office Park* in Anderlecht.

Residential zones contain a relatively high proportion of vacant offices (figure 11). The highest proportion of vacant offices in residential zones can be found in the earliest office buildings, such as those around Place

Rouppe or the *Saint-Jean Tower* (Rue de l'Hôpital). Next comes the supply in recent buildings, such as the *Cross Point Building* (Rue Colonel Bourg), the *Oaktree* (Drève de Bonne Odeur) or on Boulevard Baudouin.

The formerly residential buildings which were converted – sometimes a very long time ago – into office accommodation do not represent a significant percentage of the current supply. Residential zones do not constitute a major reservoir of buildings for conversion to housing. Such property can be found everywhere, whether on Avenue Molière, Rue du Taciturne near Berlaymont or Rue Defacqz near Avenue Louise.

We are talking here in terms of surface area. There are many vacant offices in residential zones, however, because almost half provide less than 200 m² and 84% less than 1,000 m². The latter retain their appeal, since small companies do not all want to occupy large and often anonymous buildings.

In mixed zones, vacant surfaces are mainly to be found in fairly recent offices such as the *O-Building* (Avenue des Communautés) in Evere, *Omega Court* (by the access to the Namur motorway) in Auderghem or the *Erasmus Office Park* in Anderlecht.

Premières conclusions

Voorlopige conclusies

Preliminary conclusions

Les quartiers centraux présentent toujours un attrait plus grand pour l'activité administrative et ils se défendent beaucoup mieux lorsque la conjoncture devient moins favorable.

En comparaison avec la périphérie, et dans une mesure moindre avec le décentralisé, plusieurs facteurs variés soutiennent le Central Business District : pérennité de la présence administrative, mixité des fonctions, proximité d'autres services (restaurants, crèches, banques,...), présence très proche des institutions européennes, réseau dense des transports en commun, image forte de la ville, réputation internationale,...

A contrario, le développement, depuis une dizaine d'années, des bureaux en périphérie bénéficie d'atouts moins variés et peut-être fragiles : bâtiments neufs, proximité d'infrastructures (auto)routières, avantages fiscaux, mais également voisinage de Bruxelles.

Les localisations décentralisées et périphériques sont très dépendantes d'accès routiers, facilement encombrés. La rareté des lignes de transports en commun oblige à utiliser la voiture. Ces parcs d'affaires sont venus se greffer sur une rocade autoroutière de plus en plus saturée, où le moindre accident ralentit le trafic pendant des heures.

Pour les prochaines années, la disponibilité présente dans le centre et en décentralisé semble suffisante pour accueillir la demande dans les bureaux existants ou actuellement en projet, sans qu'il faille précipiter une urbanisation des terrains encore en friche.

Il ne faut pas perdre de vue le taux de vacance relativement élevé du Quartier Européen pour lequel une attention particulière s'impose.

Le renouvellement du bâti dans le centre ville de même que la ré-urbanisation des quartiers Nord et du Midi consolident le cœur administratif de la Région, qui est aussi celui du pays.

Si l'intérêt de développer une connaissance plus fine du parc de bureaux bruxellois se confirme, les thèmes qui ont été commentés seront précisés. C'est en tout cas le vœu des auteurs de ce numéro expérimental.

De centrale wijken zijn nog steeds topfavoriet bij de administratie en ondervinden ook minder hinder bij een dalende conjunctuur.

In vergelijking met de Rand, en in mindere mate met de gedecentraliseerde wijken, kan het Central Business District zijn voordeel halen uit verschillende, uiteenlopende factoren: blijvende aanwezigheid van de administratie, verscheidenheid aan functies, nabijheid van andere diensten (restaurants, crèches, banken ...), aanwezigheid van de Europese instellingen, vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, uitstraling van de stad, internationale reputatie ...

De ontwikkeling van kantoren in de Rand steunt daarentegen sinds een tiental jaar op minder gevarieerde, misschien meer kwetsbare troeven: nieuwe gebouwen, fiscale voordelen, nabijheid van (autosnel) weginfrastructuur maar ook van Brussel. De kantoren in de gedecentraliseerde wijken en de Rand zijn sterk afhankelijk van invalswegen waar dikwijls filevorming is. Aangezien deze gebieden niet vlot bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, wordt de wagen een noodzaak. Deze bedrijfsparken hangen helemaal af van steeds meer gebruikte autosnelwegen die door het kleinste ongeval urenlang opgestopt kunnen zitten.

In de centrale en gedecentraliseerde wijken lijkt nog genoeg kantoorruimte beschikbaar in de bestaande of toekomstige kantoren om de komende jaren te voldoen aan de vraag. Het is dus nog niet nodig braakliggende terreinen te gaan bebouwen.

Het tamelijk hoge leegstandspercentage in de Europees verdient bijzondere aandacht.

De vernieuwing van de gebouwen in het stadscentrum evenals de herurbanisatie van de Noord- en Zuidwijk consolideren het administratieve hart van het gewest en van het land.

De besproken thema's zullen verder uitgediept worden, wanneer er interesse blijkt te zijn voor een meer gedetailleerde kijk op het Brusselse kantorenpark. De auteurs van dit eerste proefnummer drukken alvast die wens uit.

The central districts continue to be more attractive for office activities, and they maintain their position better when the economic cycle is less favourable.

In comparison to the periphery, and to a lesser extent to the decentralised zone, several factors are sustaining the Central Business District: the ongoing administrative presence, mixed functions, the proximity of other services (restaurants, crèches, banks, etc.), the presence near to hand of the European institutions, the dense public transport network, the strong image of the city, its international reputation etc.

In contrast, the growth, over the last decade, of offices in the periphery offers fewer and perhaps flimsy benefits: new buildings, the proximity of (motorway) infrastructure, tax breaks, and also the closeness of Brussels. Decentralised and peripheral locations are very dependent on road access, which is easily disrupted. The paucity of public transport links forces occupants to use their cars. Business parks line motorway routes which are ever more congested, where the least accident can slow the traffic for hours.

For the coming years, the existing availability in the centre and in the decentralised zone appears sufficient to meet the demand in existing or currently planned buildings, with no need for hasty development of the remaining waste land.

We should not overlook the rather high level of vacancy in the European District, which calls for particular attention.

The renewal of the urban fabric in the city centre and the development of the Nord and Midi Districts are consolidating the administrative heart of the Region and the country.

If the need for developing a more nuanced understanding of the Brussels office stock is confirmed, the broached subjects can be further explored. This is, at all events, the hope of the authors of this experimental issue.

Notes

Noten

Notes

1) Les analyses produites par les agences immobilières comptent aussi 12,5 millions de m² de bureaux à Bruxelles, mais elles englobent dans ce chiffre les 2 millions de m² situés en périphérie.

2) *Dix tuyaux pour une politique de bureau efficace*, Expertise n° 328, 23 février 2007, *Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France*, Jones Lang LaSalle, juin 2007 ; *Dublin Office Market Report* – H1 2007, Jones Lang LaSalle.

3) La notion géographique que recouvre l'expression Central Business District nous semble fondamentale ; nous l'adoptons donc, même si le vocable Business peut prêter à confusion puisqu'une part importante des occupants dans cette zone font partie des services publics (voir l'article sur Wikipedia http://en.wikipedia.org/wiki/Central_business_district).

4) Entre la publication de ces chiffres en octobre et décembre 2007, aucun changement notable n'a été enregistré sur le marché des bureaux.

5) On lira avec intérêt les notes méthodologiques de l'*Observatoire des bureaux* n°20, bilan 2006, pages 24 et 25. Pour rappel, la production de biens immatériels est déjà comptabilisée dans les chiffres de l'AATL. Si ces surfaces sont assimilées ici à des bureaux, ce rapprochement statistique ne préjuge pas des conditions réservées aux entreprises qui voudront s'y installer. Toute activité de type administratif n'y sera pas nécessairement autorisée.

6) Certains mouvements dans le parc de bureaux échappent à notre recherche. Les prises en occupation de bâtiments qui ont été construits à l'intention spécifique d'un ou de plusieurs occupants et qui ne présentent pas d'offre sur le marché, ne nous sont pas connus (il n'y a d'ailleurs pas de vacance à proprement parler). Les transactions sans influence sur l'occupation immobilière, de même que le sale & lease back, n'entrent pas ici en ligne de compte. La priorité de la SDRB, dans la présente étude comme dans sa gestion quotidienne, vise l'accueil des entreprises, pas la gestion de propriétés.

7) Voir le précédent n°, *Observatoire des bureaux*, bilan 2006, page 24 et 25. Le découpage géographique en quartiers proposé par l'Observatoire des bureaux a été conservé, mais l'ordre et les noms des quartiers ont été légèrement modifiés.

8) *Qui a tué Marcel Thiry ?* Trends-Tendances 17/05/2007 ; *Woluwé : le chômage locatif fait mal aux investisseurs*, Expertise 23/02/2007 ; *Marcel Thiry en déclin*, La Dernière Heure, 17/10/2007.

9) *City Profile*, Brussels Q3 2007, Jones Lang LaSalle ; *The Brussels Office Market*, Quarterly Report, IH2007, Catella Property ; *Brussels Office Review* 2nd quarter 2007, DTZ Research ; *Bruxelles un marché défensif de qualité*, L'Echo 24/10/2007.

10) Les chiffres détaillés de la reconversion des bureaux en logements proviennent de l'Observatoire des bureaux.

11) Pour rappel, à la demande de la SDRB, l'AATL a réalisé une vérification systématique avant le délai de trois ans pendant lequel un permis reste valide afin d'apporter ici une information très complète sur le stock de bureaux. Chaque étape du projet autorisé ("pas encore mis en œuvre", "fondation", "gros œuvre", "gros œuvre fermé" et "mis à disposition") permet de supputer, en fonction des superficies accordées, quand il sera commercialisé. Cette mise à jour sera permanente pour les superficies supérieures à 1.000 m², l'AATL voulant avoir une connaissance plus immédiate de l'évolution du parc immobilier.

12) On trouve dans les informations fournies par les courtiers une classification de la qualité des bureaux en trois ou quatre classes : A pour le neuf et le récent jusqu'à 5 ans ; B pour le 5 à 15 ans ou équivalent ; C pour le 15 à 25 ans. La dernière, la classe D, représente les immeubles ayant plus de 25 ans. Pour certains agents, ils ne devraient plus être pris en compte ni dans le stock des bureaux existant, ni dans les chiffres de l'offre. Avec l'idée du développement durable qui s'impose progressivement, on peut s'interroger sur la pertinence de telles considérations et plaider pour que les anciennes constructions se rénovent ou se reconvertissent en s'appuyant sur des modèles eux aussi durables. Les nouvelles constructions devraient également s'en inspirer. La construction au moindre coût, et donc vite obsolète, réalisée dans certains parcs d'affaires en périphérie pose question.

1) Uit de analyses van de vastgoedkantoren blijkt eveneens dat de kantoren in Brussel 12,5 miljoen m² beslaan, maar dit cijfer houdt ook rekening met de 2 miljoen m² in de Rand.

2) *Dix tuyaux pour une politique de bureau efficace*, Expertise nr 328, 23 februari 2007, *Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France*, Jones Lang LaSalle, juni 2007 ; *Dublin Office Market Report* – H1 2007, Jones Lang LaSalle.

3) De geografische notie die de term Central Business District dekt, is volgens ons uiterst belangrijk. Daarom nemen we de term op in deze studie, ook al kan het woord Business leiden tot verwarring. Een niet onbelangrijk deel van deze zone wordt immers bezet door overheidsdiensten (zie het artikel over Central Business District op Wikipedia http://en.wikipedia.org/wiki/Central_business_district).

4) Tussen de publicatie van deze cijfers in oktober en december 2007, vond er geen ingrijpende verandering plaats op de kantorenmarkt.

5) Interessant om lezen in dit verband zijn de Methodologische herinneringen uit het *Overzicht van het Kantorenpark nr 20*, balans 2006, pagina 24-25. Ter herinnering : het BROH nam de productie van immateriële goederen op in zijn cijfers. In deze studie worden die ruimtes gelijkgesteld aan kantoren, maar deze statistische benadering heeft geen invloed op de voorwaarden waaraan bedrijven die zich er willen vestigen moeten voldoen. Activiteiten van administratieve aard zijn er niet noodzakelijk toegelaten.

6) Bepaalde bewegingen in het kantorenpark zijn niet opgenomen in ons onderzoek. Zo hielden we geen rekening met de ingebruikname van gebouwen die specifiek voor een of meerdere bezetters opgericht en niet op de markt aangeboden werden (strikt genomen is er overigens geen sprake van leegstand). Ook transacties die geen invloed hebben op de vastgoedbezetting en sale & lease back zijn van geen belang voor deze tekst. Zowel voor deze studie als in haar dagelijkse werking, houdt de GOMB zich in de eerste plaats bezig met de vestiging van bedrijven en niet met het beheer van eigendommen.

7) Zie het vorige nummer van *Overzicht van het Kantorenpark*, balans 2006, p.24-25. De geografische indeling in wijken van het Overzicht van het Kantorenpark wordt behouden in deze studie, maar de indeling en de namen van de wijken zijn lichtjes aangepast.

8) *Qui a tué Marcel Thiry ? Trends-Tendances* 17 mei 2007 ; *Woluwé : le chômage locatif fait mal aux investisseurs*, Expertise 23 februari 2007 ; *Marcel Thiry en déclin*, La Dernière Heure, 17 oktober 2007.

9) *City Profile*, Brussels Q3 2007, Jones Lang LaSalle ; *The Brussels Office Market*, Quarterly Report, IH2007, Catella Property ; *Brussels Office Review* 2nd quarter 2007, DTZ Research ; *Bruxelles un marché défensif de qualité*, L'Echo 24 oktober 2007.

10) De gedetailleerde cijfers over de reconversie van kantoren in woningen komen uit het Overzicht van het Kantorenpark.

11) Ter herinnering: op vraag van de GOMB voerde het BROH een systematische controle uit vóór de vervaldatum van elke uitgereikte vergunning (na 3 jaar). Op die manier kon deze studie een exhaustief beeld geven van de kantorenvorraad. In functie van de toegestane oppervlakte kan bij elke stap in het gegunde project ("nog niet in uitvoering", "funderingen", "ruwbouw", "gesloten ruwbouw" en "terbeschikkingstelling") geschat worden wanneer het project aan commercialisering toe is. Wanneer het kantoorruimtes van meer dan 1.000 m² betreft, blijft het BROH de werken nauwgezet opvolgen zodat het een directere kijk heeft op de evolutie van het vastgoedbestand.

12) De vastgoedmakelaars delen de kwaliteit van kantoren in in drie of vier klassen: A voor nieuwe en recente kantoren tot 5 jaar; B voor kantoren tussen 5 en 15 jaar of gelijkwaardig; C voor kantoren van 15 tot 25 jaar. De laatste klasse, D, omvat de gebouwen die ouder zijn dan 25 jaar. Sommige makelaars vinden dat deze gebouwen niet meer meegerekend moeten worden in de bestaande kantorenvorraad of in het aanbod. Nu duurzame ontwikkeling steeds meer op de voorgrond treedt, rijst de vraag of dergelijke overwegingen nog wel relevant zijn en of deze oude gebouwen niet beter gerenoveerd of omgevormd worden volgens duurzame modellen. Nieuwe constructies zouden ook volgens deze nieuwe modellen gebouwd moeten worden. De goedkopere, en bijgevolg snel verouderde, constructies die in sommige bedrijfsparken in de Rand opduiken, roepen heel wat vragen op.

1) Estate agents' figures also count 12.5 million m² of office space in Brussels, but they include the 2 million m² situated in the periphery.

2) *Dix tuyaux pour une politique de bureau efficace*, Expertise no 328, 23 February 2007, *Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France*, Jones Lang LaSalle, June 2007 ; Dublin Office Market Report – H1 2007, Jones Lang LaSalle.

3) The geographical concept covered by the term Central Business District seems to us to be of critical importance. We will therefore use it here, even if the word business may lead to some confusion; a significant proportion of the occupants of this zone are public services (see Wikipedia article, http://en.wikipedia.org/wiki/Central_business_district).

4) Between the publication of these figures in October and December 2007, no significant changes have been recorded in the office property market.

5) It is interesting to consider the methodological notes in the *Office Property Review* no 20, 2006 Report, pages 24 and 25. The production of intangible goods is already included in the AATL figures. Though these surfaces are treated as office premises, this statistical reconciliation does not affect the conditions specific to those businesses occupying such premises. All types of administrative activities are not necessarily authorised.

6) Some developments in the office stock have escaped our investigation. Where occupants take possession of buildings specifically built for one or several occupants, these buildings are not placed on the market. Such buildings remain unknown to us (they are not occupied in any real sense). Transactions not affecting occupation, and sale and lease back, are not taken into account. The concern of the BRDA, in this study as in its day-to-day operations, is to attract companies and not to manage the properties.

7) See the *Office Property Review*, 2006 Report, pages 24 and 25. The geographical distribution into districts proposed by the Office Property Review has been preserved, but the order and names of the districts have been changed slightly.

8) *Qui a tué Marcel Thiry ? Trends-Tendances* 17/05/2007; *Woluwé : le chômage locatif fait mal aux investisseurs*, Expertise 23/02/2007; *Marcel Thiry en déclin*, La Dernière Heure, 17/10/2007.

9) *City Profile*, Brussels Q3 2007, Jones Lang LaSalle; *The Brussels Office Market*, Quarterly Report, IH2007, Catella Property; *Brussels Office Review* 2nd quarter 2007, DTZ Research; *Bruxelles un marché défensif de qualité*, L'Echo 24/10/2007.

10) The detailed figures for the conversion of offices to residential use come from the *Office Property Review*.

11) At the request of the BRDA, the AATL has carried out a systematic check before the expiry of the three-year period of permit validity, in order to provide a very complete picture of the office stock. Each stage of the project authorised ("not yet implemented", "foundations", "carcass", "carcass including windows", "released for occupation") enables us to estimate when the project will be marketed. Surfaces over 1,000 m² will be continuously followed to enable the AATL to keep more immediate track of changes in the building stock.

12) The information provided by agencies classifies office quality in three or four groups: A for new and recent buildings (up to 5 years); B for buildings 5 to 15 years old or equivalent; C for buildings between 15 and 25 years. The final class, D, represents buildings over 25 years old. Some estate agents think these buildings should no longer be included in the existing office stock or in the vacancy figures. Given the notion of sustainable development which is steadily gaining ground, we may question the relevance of such considerations and argue for the renovation or conversion of older buildings, in accordance with models of sustainability. New constructions should also draw inspiration from such examples. The low-cost and hence rapidly obsolete construction typical of some business parks in the periphery is open to question.

EDITEUR RESPONSABLE
Mireille FRANCO
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

MISE EN PAGE
Mandragore

PHOTOS
Marcel Vanhulst

IMPRESSION
Paperland

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER
Mireille FRANCO
Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel

LAY-OUT
Mandragore

FOTO'S
Marcel Vanhulst

DRUKKERIJ
Paperland

MANAGING EDITOR
Mireille FRANCO
Rue Gabrielle Petit, 6 to B-1080 Brussels

LAY-OUT
Mandragore

PHOTOGRAPHS
Marcel Vanhulst

PUBLISHER
Paperland

AUTEURS

Alain DOORNAERT, SDRB,
Inventimmo
Téléphone : 02/422.50.34
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, AATL,
Direction de la Planification
Téléphone : 02/204.23.40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart HANSSENS, SDRB,
Inventimmo
Téléphone : 02/422.50.36
bh@inventimmo.be

avec la collaboration de
Jean-Michel VANOBERGHEN, AATL,
Direction de la Planification
Téléphone : 02/204.25.60
jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be

INFORMATION PRATIQUE

Alain DOORNAERT
Téléphone : 02/422.50.34
ad@inventimmo.be

AUTEURS

Alain DOORNAERT, GOMB,
Inventimmo
Telefoon: 02/422.50.34
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, BROH,
Directie Planning
Telefoon: 02/204.23.40
mdebeule@mbhg.irisnet.be

Bart HANSSENS, GOMB,
Inventimmo
Telefoon: 02/422.50.36
bh@inventimmo.be

Met de medewerking van
Jean-Michel VANOBERGHEN, BROH,
Directie Planning
Telefoon: 02/204.25.60
jmvanobberghen@mbhg.irisnet.be

PRAKTISCHE INFORMATIE

Bart HANSSENS
Telefoon: 02/422.50.36
bh@inventimmo.be

AUTHORS

Alain DOORNAERT, SDRB,
Inventimmo
Telephone: +32 2 422.50.34
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, AATL,
Planning Department
Telephone: +32 2 204.23.40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart HANSSENS, BRDA,
Inventimmo
Telephone: +32 2 422.50.36
bh@inventimmo.be

with the collaboration of
Jean-Michel VANOBERGHEN, AATL,
Planning Department
Telephone: +32 2 204.25.60
jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be

PRACTICAL INFORMATION

Bart HANSSENS
Telephone: +32 2 422.50.36
bh@inventimmo.be

