



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

32 / 2013



Observatoire des bureaux  
Overzicht van het kantorenpark  
Office Property Observatory

**Permis 2012**  
**Vergunningen 2012**  
**Permits 2012**

# Sommaire Inhoud Summary

## TABLE DES MATIÈRES

### INHOUDSTAFEL

### TABLE OF CONTENTS

Sommaire Inhoud Summary	2
Statistiques Statistieken Statistics	4
Profil de l'année	4
Profiel van het jaar	5
Profile of the year	7
Conversion des bureaux	9
Conversie van kantoren	9
Redevelopment of offices	10
Type de permis, taille d'immeuble et localisation	17
Type vergunningen, grootte van de gebouwen en locatie	18
Permit type, building size and location	19
Âge des bureaux rénovés	20
Ouderdom van de gerenoveerde kantoren	21
Age of renovated offices	21
Charges d'urbanisme	20
Stedenbouwkundige lasten	21
Planning charges	22
Acteurs en présence	20
De actoren	21
The players	22
L'influence des prescriptions réglementaires	23
Invloed van de verordenende voorschriften	23
The influence of regulatory provisions	23
Soldes de bureaux admissibles	24
Saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten	26
Remaining admissible office space	26
Évolution de la CaSBA	24
De evolutie van de KaSTK	26
Changes in the CaSBA	26
Régularisations art. 330, §3, CoBAT	25
Regularisaties art. 330, §3, BWRO	26
Regularisations under art. 330, §3, CoBAT	27
Biens immatériels	25
Immateriële goederen	26
Intangible goods	27
Pipeline Pipeline Pipeline	28
Conclusion Conclusie Conclusion	29
Notes Noten Notes	31
Méthodologie Methodologie Methodology	32

Novembre / November 2013



Site de Tour & Taxis, futur siège de Bruxelles-Environnement (IBGE). Le bâtiment est conçu de façon à consommer le moins d'énergie possible, avec panneaux photovoltaïques, triple vitrage, recours à la géothermie, etc. De site Thurn & Taxis, de toekomstige zetel van Leefmilieu Brussel (BIM). Het ontwerp van het gebouw is toegespitst op een zo laag mogelijk energieverbruik, met fotovoltaïsche panelen, driedubbele beglazing, een geothermische installatie enz.

Tour & Taxis site, future head offices of Bruxelles-Environnement (IBGE). The building is designed to use as little energy as possible, with photovoltaic panels, triple glazing, geothermal energy, etc.

Arch.: Cepezed

Ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point annuel sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2012<sup>1</sup>. Il aborde le sujet sous des angles aussi divers que l'ampleur des travaux (quantification en m<sup>2</sup>, augmentation ou diminution des surfaces), leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages, avec une attention particulière consacrée aux aspects qualitatifs de la conversion en logements.

Certains de ces chiffres sont aussi examinés sous l'angle de l'âge des immeubles concernés tandis que d'autres le sont en regard de ceux des années précédentes (issus de 16 ans d'existence de l'Observatoire sous cette forme), permettant une prise de recul.

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

Les grandes tendances de 2012 résident dans la reprise des nouvelles implantations et la poursuite des rénovations, dans des proportions





proches de la moyenne (sur 16 ans), mais surtout dans une accentuation marquée de la conversion de bureaux en logements. Elle prend diverses formes, tant en termes de types de logements que de taille des immeubles concernés. L'importance croissante de ces conversions mérite une analyse plus approfondie, développée dans ces pages.

Dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark maakt de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2012<sup>1</sup>. Het thema wordt benaderd vanuit diverse ooghoeken, zoals de grootte van de werken (kwantificering in m<sup>2</sup>, toename of vermindering van de oppervlakten), hun aard (renovatie, bouw), hun locatie enz. Er wordt ook aandacht geschonken aan de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen, met bijzondere aandacht voor de kwalitatieve aspecten van de conversie in woningen. Sommige cijfers worden ook onderzocht in het licht van de ouderdom van de gebouwen, terwijl andere gegevens getoetst worden aan die van de voorgaande jaren (waarbij men zich baseert op de 16 jaar dat het Overzicht in deze

vorm bestaat). Dat maakt het mogelijk de cijfers enigszins te nuanceren.

Tot slot worden deze vergunningen eveneens onderzocht in het licht van hun verordenende toestand ten opzichte van het Gewestelijk Bestemmingsplan - GBP (inschrijving op de Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten - KaSTK, de betreffende gebieden van het GBP enz.).

De grote trends in 2012: een herstel van de nieuwe inplantingen en de verderzetting van de renovaties in verhoudingen die rond de gemiddelden schommelen (gezien over 16 jaar). Maar wat vooral opvalt, is de opmerkelijke toename van de conversies van kantoren in woningen. Die conversie doet zich voor in verschillende vormen, zowel qua type woningen als qua omvang van de gebouwen in kwestie. De forse toename van die conversies verdient een diepgaandere analyse, die we in dit overzicht uiteenzetten.

This edition of the Office Property Review represents an annual summary of all the permits granted in 2012<sup>1</sup>. It addresses the subject from angles as diverse as the scale of the works

(measurement in m<sup>2</sup>, increases and reductions in surface areas), their nature (renovation, construction), their location, etc. It also considers the redevelopment of offices for other uses, with special attention to the quality aspects of residential conversions.

Some of these data are also examined in terms of the age of the buildings concerned while others are considered in the light of those for previous years (derived from 16 years of the Office Property Review in its current form), enabling us to take a longer view.

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

The main trends of 2012 lie in the resumption of new developments and continued renovation, in proportions close to the 16-year average, but with a marked increase in the redevelopment of offices as housing. It takes a variety of forms, both in terms of housing type and the size of the buildings concerned. The growing importance of these redevelopments deserves a more thorough analysis, which will be developed in these pages.

# Analyse des statistiques

## Analyse van de statistieken

### Statistical analysis

#### PROFIL DE L'ANNÉE

La superficie totale de bureaux autorisée en 2012 est de 221.807 m<sup>2</sup>. Ce total résulte de la prise en compte de quatre paramètres dont l'évolution propre est plus ou moins contrastée d'une année à l'autre.

Sous l'angle des nouvelles implantations de plus de 500 m<sup>2</sup> (107.833 m<sup>2</sup>), l'année 2012 est légèrement inférieure à la moyenne enregistrée depuis 16 ans (122.172 m<sup>2</sup>). Ce résultat traduit néanmoins une certaine reprise quand on se souvient qu'il était proche de zéro en 2011, année fortement marquée par la crise économique et financière. La rénovation du parc de bureaux existants (237.847 m<sup>2</sup>) est, quant à elle, bien dans la moyenne (245.696 m<sup>2</sup>). L'accroissement des surfaces dans les immeubles existants (14.597 m<sup>2</sup>) est le plus bas depuis 16

ans, contrairement à la diminution des superficies existantes (-138.470 m<sup>2</sup>), la plus importante depuis 1997. Cette dernière marque la poursuite, peut-être même l'accélération, des conversions d'immeubles de bureaux vers d'autres usages.

L'un dans l'autre, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 16.040 m<sup>2</sup>, ce qui porte à quasiment 110.000 m<sup>2</sup> la diminution nette de cette surface sur les quatre dernières années (sur un parc de bureaux de 13 millions de m<sup>2</sup>).

Les 221.807 m<sup>2</sup> autorisés s'inscrivent dans un marché immobilier dont le taux de vacance fin 2012 était de 8,3 % pour la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion de la périphérie<sup>2</sup>.

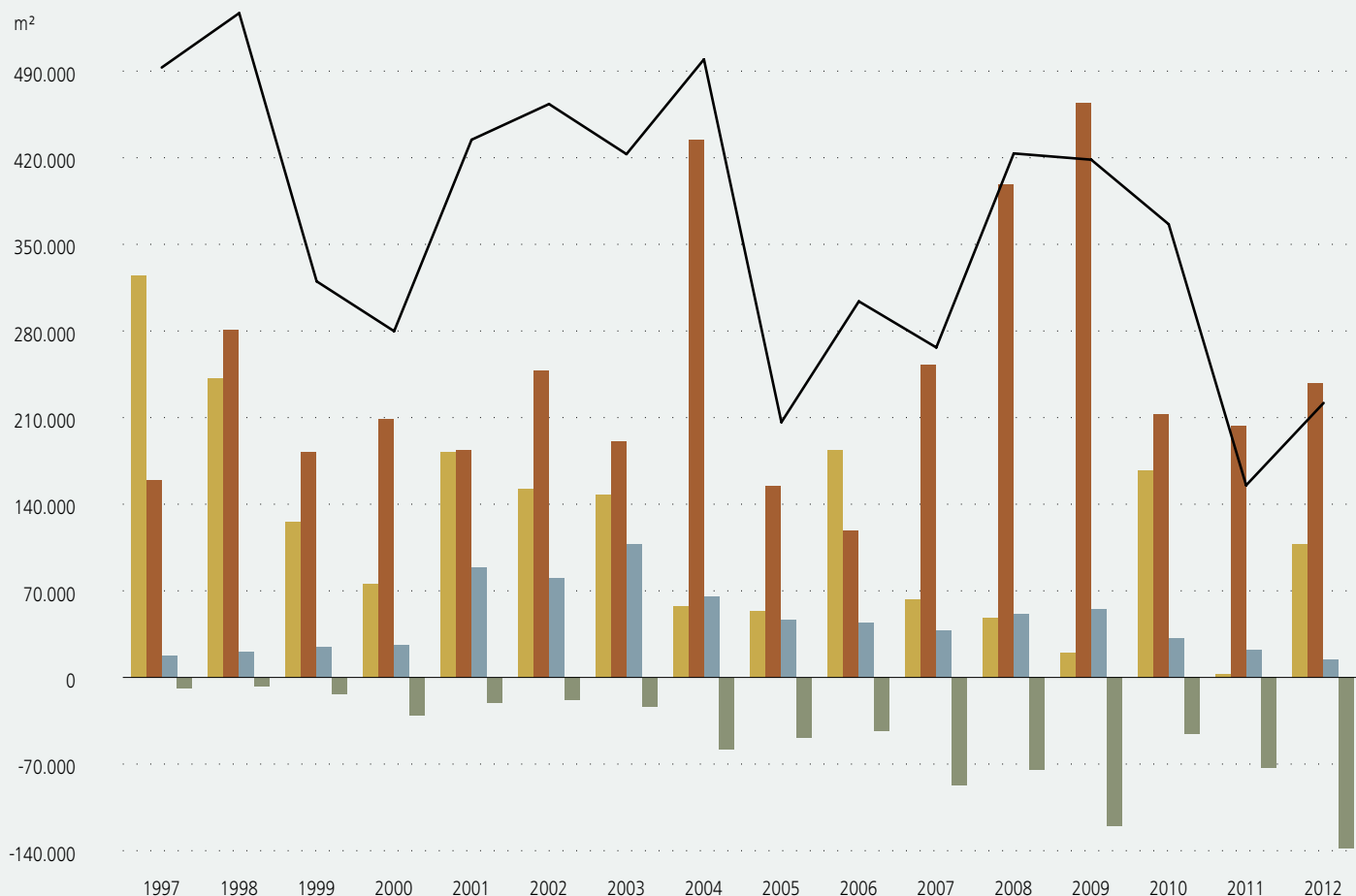
La **figure 1** replace les chiffres cités plus haut dans une perspective temporelle.

En ce qui concerne les nouvelles implantations, on mettra en avant le permis délivré pour la construction de la tour WTC4, qui compte à elle seule 56.000 m<sup>2</sup> (47.000 m<sup>2</sup> sans le socle). Le quartier Nord poursuit donc son développement, y compris sur le site de Tour & Taxis, avec les 17.000 m<sup>2</sup> du futur siège de Bruxelles-Environnement (IBGE)<sup>3</sup>. La mise en œuvre du permis du WTC4 ne sera toutefois pas entamée «avant que le risque d'occupation ne soit couvert de manière satisfaisante»<sup>4</sup>.

De nouveaux permis ont été délivrés à Forest, avenue Van Volxem, pour un projet de six immeubles (19.000 m<sup>2</sup> de bureaux) qui avait déjà été autorisé en 2003, modifié en 2006, puis finalement arrivé à expiration sans mise en œuvre significative des travaux. Cette succession de permis n'est pas sans influence sur la comptabilisation du quota de la Zone d'Intérêt

FIG. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2012

Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2012



Régional - ZIR n°7 (cf. plus loin) dans laquelle ils sont situés. Cette zone devrait toutefois connaître de nouveaux développements suite à la modification du programme de cette ZIR par le PRAS démographique (modification partielle du PRAS en réponse au défi de l'essor démographique), qui y autorise du logement<sup>5</sup>.

L'accroissement du parc dans les localisations existantes (14.597 m<sup>2</sup>) est surtout le fait d'une multitude de petites opérations dispersées dans l'espace. On épinglera toutefois un immeuble avenue Louise dont la galerie commerciale du rez a été transformée en bureaux (+2.200 m<sup>2</sup>) ou encore la démolition / reconstruction d'un immeuble à l'angle Régent-Loi, avec agrandissement significatif du dernier étage et ajout d'un niveau supplémentaire (+1.200 m<sup>2</sup>)<sup>6</sup>. Les régularisations sur base de l'article 330, §3, du Cobat

(qui concerne les changements d'affectation sans permis avant 1992) ont une influence des plus marginales sur cet accroissement (655 m<sup>2</sup>, cf. plus loin).

La diminution du parc dans les localisations existantes est autrement significative, totalisant 138.470 m<sup>2</sup>, dont 93 % sont dus à des conversions, le solde correspondant à des diminutions dans des immeubles existants.

La **figure 2** montre, comme d'habitude, la large prédominance de la Ville de Bruxelles, qui enregistre plus de 80 % des surfaces totales autorisées, non seulement en termes de rénovation ou de nouvelles implantations mais aussi en matière de conversion. Woluwé-Saint-Lambert se démarque également, essentiellement à travers

deux opérations de conversion d'une certaine taille.

## PROFIEL VAN HET JAAR

De totale oppervlakte van de in 2012 vergunde kantoren bedraagt 221.807 m<sup>2</sup>. Dit totaal berust op vier parameters, waarvan de specifieke evolutie van jaar tot jaar scherpe contrasten vertoont. Als we kijken naar de nieuwe implantaties van meer dan 500 m<sup>2</sup> (107.833 m<sup>2</sup>), scoort het jaar 2012 iets lager dan het gemiddelde over de voorbije 16 jaar (122.172 m<sup>2</sup>). Toch wijst dit resultaat op een zeker herstel als we weten dat dit cijfer in 2011 – een jaar dat sterk werd gekenmerkt door de economische en financiële crisis – quasi nul bedroeg. De renovatie van het bestaande kantorenpark (237.847 m<sup>2</sup>) ligt daarentegen rond het gemiddelde (245.696 m<sup>2</sup>). De toename

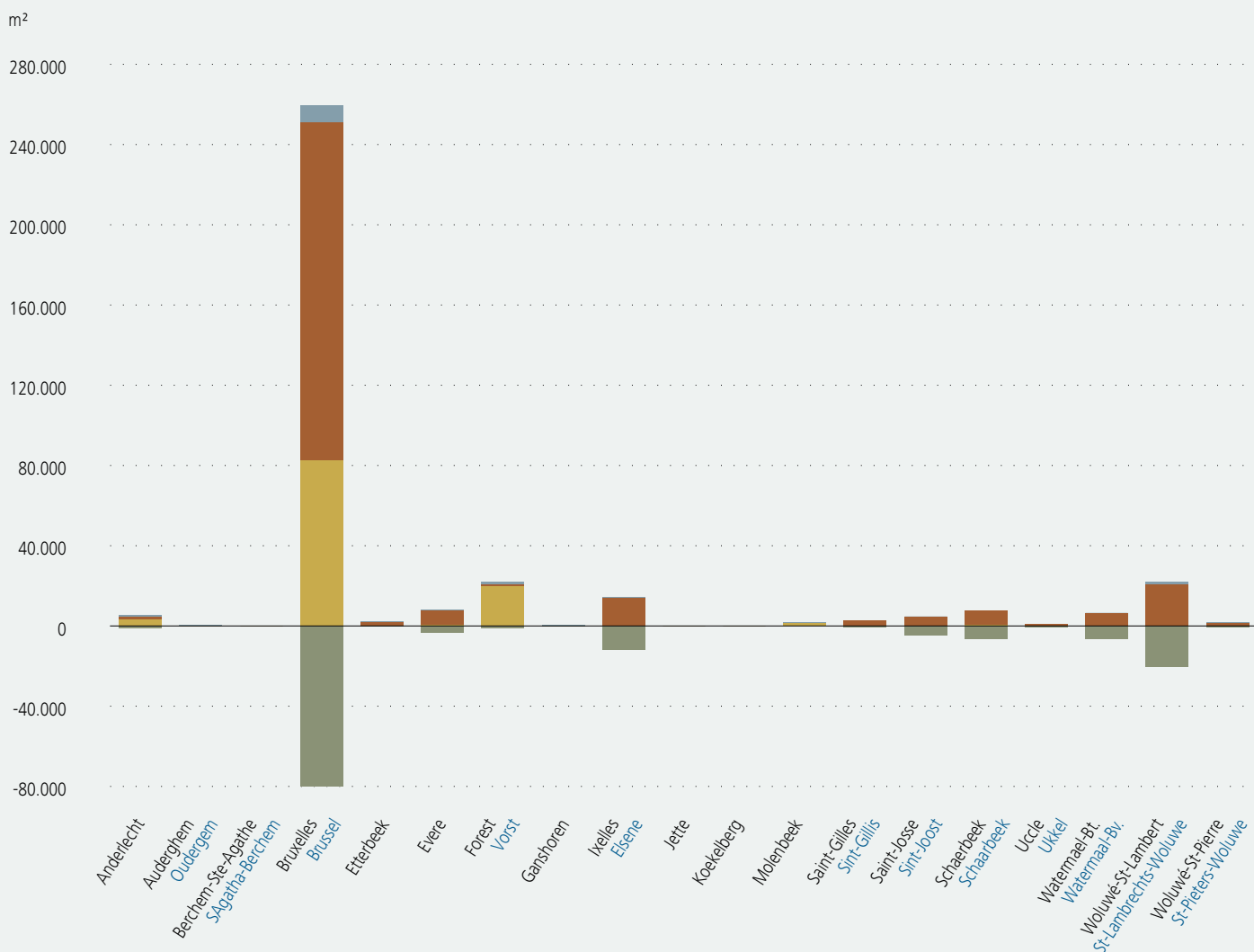
## Type of office area authorised from 1997 to 2012

		A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
■ Nouvelles implantations >500 m <sup>2</sup> Nieuwe vestigingen >500 m <sup>2</sup> New developments >500 m <sup>2</sup>	1997	324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
	1998	241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
■ Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area	1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
	2000	75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
	2001	182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
	2002	152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
■ Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Growth of the office stock in existing buildings	2003	147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
	2004	57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
	2005	53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
	2006	183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
	2007	62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
	2008	48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
■ Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Diminution of the office stock in existing buildings	2009	19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
	2010	167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
	2011	2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
	2012	107.833	237.847	14.597	-138.470	221.807	-16.040
— Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types	∑	1.954.747	3.931.130	736.219	-810.055	5.812.041	1.880.911
	$\bar{x}$	122.172	245.696	46.014	-50.628	363.253	117.557

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

**FIG. 2** Type de superficie de bureaux autorisée en 2012, par commune

Type kantooroppervlakte toegestaan in 2012, per gemeente



van de oppervlakten in de bestaande gebouwen (14.597 m<sup>2</sup>) is de laagste sinds 16 jaar. Daartegenover zien we dan weer dat de vermindering van de bestaande oppervlakten (-138.470 m<sup>2</sup>) de grootste is sinds 1997. Dit laatste cijfer bevestigt de voortzetting of zelfs de toename van de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen.

Alles bij mekaar genomen, stellen we een vermindering van de totale oppervlakte van het kantorenpark vast ten belope van 16.040 m<sup>2</sup>, waarmee de netto daling van die oppervlakte over de voorbije 4 jaar komt op bijna 110.000 m<sup>2</sup> (op een kantorenpark van 13 miljoen m<sup>2</sup>).

De vergunde 221.807 m<sup>2</sup> komen erbij op een kantoormarkt die eind 2012 een leegstand van 8,3 % vertoonde in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de rand buiten beschouwing gelaten<sup>2</sup>.

**Figuur 1** schetst de hoger vermelde cijfers in een tijdsperspectief.

Met betrekking tot de nieuwe inplantingen vestigen we de aandacht op de vergunning die werd afgeleverd voor de bouw van de WTC4-toren, die op zich al goed is voor 56.000 m<sup>2</sup> (47.000 m<sup>2</sup> zonder de benedenverdieping). De Noordwijk wordt verder ontwikkeld, met inbegrip van de site Thurn & Taxis, met de 17.000 m<sup>2</sup> van de toekomstige zetel van Leefmilieu Brussel (BIM)<sup>3</sup>. De realisatie van de vergunning voor de WTC4-toren zal evenwel niet aangevangen worden "voordat er bevredigende garanties zijn voor de bezetting"<sup>4</sup>.

Er werden nieuwe vergunningen afgeleverd in Vorst, Van Volxemlaan, voor een project van zes gebouwen (19.000 m<sup>2</sup> kantoren) dat reeds in 2003 was vergund, gewijzigd werd in 2006 en uiteindelijk verviel zonder dat er noemenswaardige werken werden verwezenlijkt. Die opeenvolging van vergunningen heeft uiteraard ook een weerslag op de verrekening van het quotum van Gebied van Gewestelijk Belang - GGB nr. 7 (zie verder), waarin ze zich situeren. In dit gebied zouden zich evenwel

nieuwe ontwikkelingen moeten voordoen, omdat het programma van dit GGB werd gewijzigd door het demografisch GBP (gedeeltelijke wijziging van het GBP om aan de uitdaging van de demografische groei tegemoet te komen), dat er ook "huisvesting" toelaat<sup>5</sup>.

De uitbreiding van het park in bestaande lokaliteiten (14.597 m<sup>2</sup>) is vooral toe te schrijven aan een groot aantal kleine operaties, versnipperd over het grondgebied. We vestigen evenwel de aandacht op een gebouw aan de Louizalaan, waarvan de winkelgalerij op de benedenverdieping werd verbouwd tot kantoren (+2.200 m<sup>2</sup>), alsook op de afbraak en wederopbouw van een gebouw op de hoek Regentlaan-Wetstraat, met een aanzienlijke vergroting van de laatste verdieping en toevoeging van een bijkomende bouwlaag (+1.200 m<sup>2</sup>)<sup>6</sup>. De regularisaties op basis van art. 330, §3, van het BWRO (betreffende bestemmingswijzigingen zonder vergunning vóór 1992) hebben slechts een zeer geringe invloed op die toename (655 m<sup>2</sup>, zie verder).



## Type of office area authorised in 2012, by municipality

■ Nouvelles implantations >500 m <sup>2</sup> Nieuwe vestigingen >500 m <sup>2</sup> New developments >500 m <sup>2</sup>	Anderlecht	3.310	1.330*	813	-1.330*
	Auderghem Oudergem	-	-	285	-
■ Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area	Berchem-St-Agathe St-Agatha-Berchem	-	-	-	-
	Bruxelles Brussel	82.551	168.372	8.824	-79.994
	Etterbeek	-	2.038	117	-183
	Evere	629	6.939	483	-3.274
	Forest Vorst	19.657	1.220	904	-1.119
■ Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Growth of the office stock in existing buildings	Ganshoren	-	85*	251	-85*
	Ixelles Elsene	-	14.156	402	-11.951
	Jette	-	-	-	-
	Koekelberg	-	-	-	-
	Molenbeek	1.171	-	645	-
■ Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen Diminution of the office stock in existing buildings	Saint-Gilles Sint-Gillis	-	2.637	356	-841
	Saint-Josse Sint-Joost	-	4.647*	-	-4.647*
	Schaerbeek Schaarbeek	515	6.867	99	-6.716
	Uccle Ukkel	-	732*	404	-732*
	Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	-	6.461*	-	-6.461*
	Woluwé-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	-	20.783	993	-20.327
	Woluwé-St-Pierre St-Pieters-Woluwe	-	1.580	21	-810
	<b>∑ 221.807</b>	<b>107.833</b>	<b>237.847</b>	<b>14.597</b>	<b>-138.470</b>

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

De vermindering van het park in de bestaande lokalisaties is dan weer opmerkelijk: 138.470 m<sup>2</sup>, waarvan 93 % voortspuit uit conversies. Het overige gedeelte is het gevolg van verminderingen in bestaande gebouwen.

**Figuur 2** toont zoals gewoonlijk het ruime overwicht van Brussel-Stad, dat maar liefst 80 % van alle toegestane oppervlakten voor zijn rekening neemt, niet alleen inzake renovatie of nieuwe inplantingen, maar ook op het vlak van conversies. Sint-Lambrechts-Woluwe springt er ook uit, in hoofdzaak met twee tamelijk grote conversieprojecten.

### PROFILE OF THE YEAR

The total surface area of offices authorised in 2012 was 221,807 m<sup>2</sup>. This total results from taking into account four parameters the development of which is somewhat variable from one year to the next.

In terms of new developments of over 500 m<sup>2</sup> (107,833 m<sup>2</sup>), 2012 is slightly below the 16-year average (122,172 m<sup>2</sup>). This result nevertheless reflects a degree of recovery when we remember that it was close to zero in 2011, a year which was severely affected by the economic and financial crisis. The renovation of the existing office stock (237,847 m<sup>2</sup>) is close to the average (245,696 m<sup>2</sup>). The increase of surfaces in existing buildings (14,597 m<sup>2</sup>) is the lowest for 16 years, in contrast to the reduction in existing surfaces (-138.470 m<sup>2</sup>) which is the largest since 1997. This marks the continuation, perhaps even an acceleration, of the redevelopment of offices for other uses.

The combined effect is a reduction in the total office stock of 16,040 m<sup>2</sup>, bringing the net reduction in this surface area over the last four years to almost 110,000 m<sup>2</sup> (on an office stock of 13 million m<sup>2</sup>).

The 221,807 m<sup>2</sup> authorised should be seen in the context of an office property market with a vacancy rate of 8.3 % at the end of 2012 in the Brussels-Capital region, excluding the periphery<sup>2</sup>.

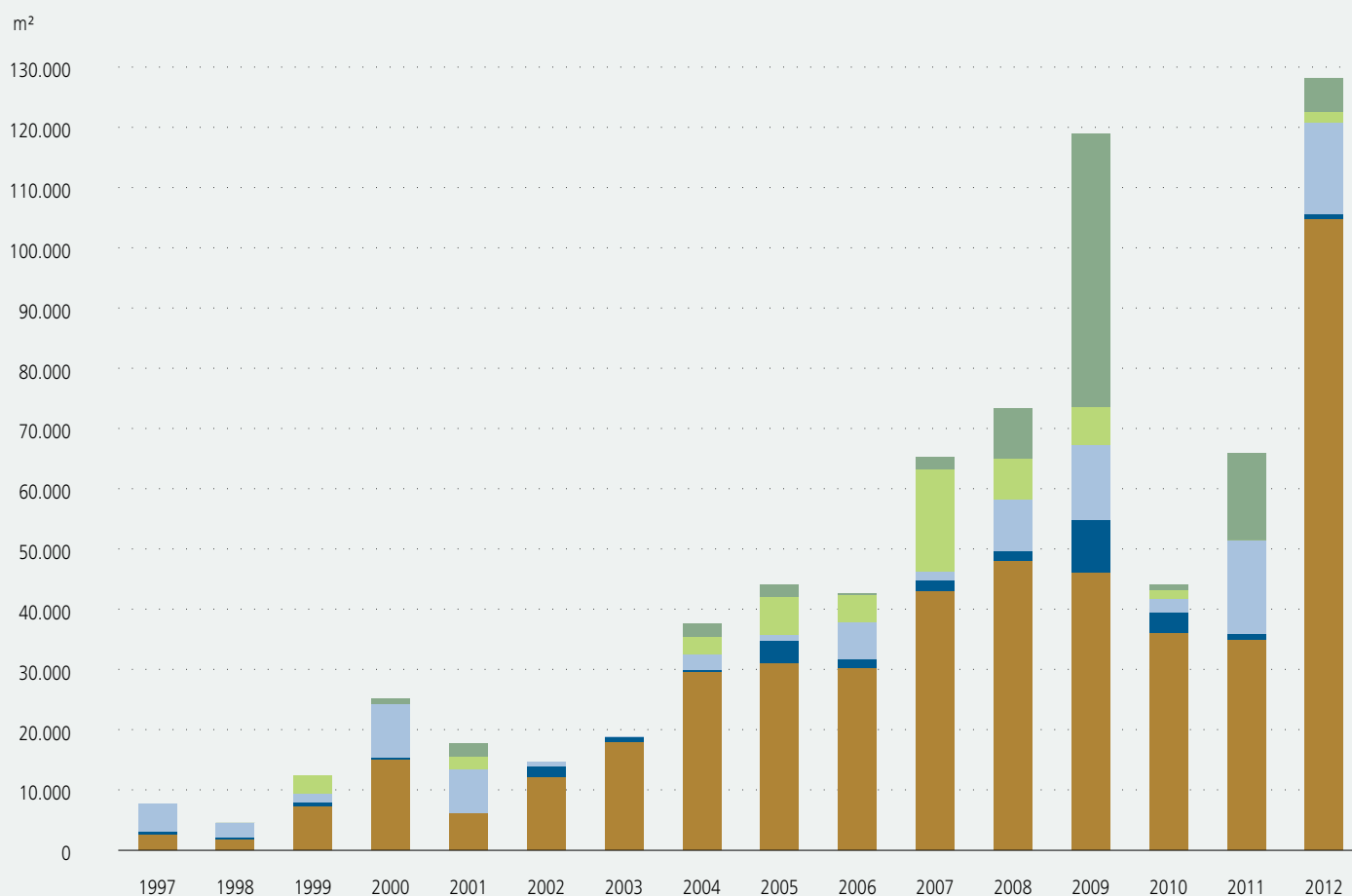
**Figure 1** puts these figures into a long-term perspective.

New developments include the permit issued for the construction of the WTC4 tower, which alone accounts for 56,000 m<sup>2</sup> (47,000 m<sup>2</sup> without the plinth). The Nord district is thus continuing to develop, including the Tour & Taxis site, with the 17,000 m<sup>2</sup> future head office of Bruxelles-Environnement (IBGE)<sup>3</sup>. However, the WTC4 permit will not be executed until "the occupancy risk is covered satisfactorily"<sup>4</sup>.

New permits have been issued in Forest, on Avenue Van Volxem, for a project of six buildings (19,000 m<sup>2</sup> of offices) which had already been authorised in 2003; the permit was amended in 2006, and finally expired without the execution of any significant works. This succession

**FIG. 3** Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2012, par type de destination

Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2012, per bestemmingstype



of permits is not without influence on the calculation of the quota for the "Zone d'Intérêt Régional" - ZIR no 7 (see below) in which they are situated. This area should, however, see new developments as a result of the changes to the programme of this ZIR by the "PRAS démographique", the partial amendment to the PRAS in the light of the demographic challenges, which authorises housing in the zone<sup>5</sup>.

The growth of the stock in existing locations (14.597 m<sup>2</sup>) is mainly due to a multitude of small developments scattered through the area. Nevertheless, mention should be made of a building on Avenue Louise where the ground-floor shopping arcade has been converted into offices (+2,200 m<sup>2</sup>) and of the demolition / reconstruction of building at the Régent-Loi corner with significant expansion of the last floor and the addition of an extra level (+1,200 m<sup>2</sup>)<sup>6</sup>. Regularisations under Article 330, §3, of the CoBat (which relate to changes in use without

permits before 1992) have had a very marginal influence on this growth (655 m<sup>2</sup>, see below).

The reduction of the stock in existing locations is much more significant, totalling 138,470 m<sup>2</sup>, of which 93 % is due to redevelopment, the balance corresponding to reductions in existing buildings.

**Figure 2** shows, as usual, the great predominance of Brussels-Town, which recorded more than 80 % of the total surfaces authorised, not just in terms of renovation or new developments, but also in terms of redevelopment. Woluwé Saint Lambert also stands out, mainly for two fairly substantial redevelopment projects.



Rue de France / Frankrijkstraat  
99-101 (Anderlecht)



## Office area for redevelopment authorised from 1997 to 2012, by destination type

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Σ
Autre Andere Other	2.505	1.625	7.244	14.897	6.040	12.063	17.798	29.498	30.904	30.117	42.864	48.007	45.944	35.904	34.792	104.731	7.675
Ambassade Ambassade Embassy	455	375	615	446	138	1.828	942	411	3.851	1.589	1.855	1.605	8.735	3.405	1.035	706	4.553
Équipement Voorziening Equipment	4.715	2.553	1.421	8.869	7.117	787	100	2.580	947	6.074	1.416	8.426	12.515	2.369	15.608	15.256	12.385
Commerce Handel Commercial premises	-	-	3.105	-	2.190	-	-	2.860	6.242	4.439	16.997	6.834	6.378	1.463	-	1.886	25.100
Logement Huisvesting Housing	-	-	-	888	2.287	-	-	2.194	2.103	328	2.092	8.528	45.344	845	14.528	5.641	17.772
Σ	464.933	27.991	90.753	52.394	84.778	720.849											

### CONVERSION DES BUREAUX

Les conversions prennent en 2012 une ampleur inégalée à ce jour (**figure 3**). Ce sont ainsi 128.220 m<sup>2</sup> de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2012, dont 82 % à usage de logement (y compris les chambres d'étudiants et les maisons de repos), 12 % à usage d'équipement (notamment un commissariat de police, une haute école, une crèche, une polyclinique et la Maison de l'histoire européenne dans le parc Léopold) et 4 % à un autre usage (hôtel, apparthôtel<sup>7</sup>).

Deux conversions à usage d'ambassade / représentation diplomatique (qualifiée d'équipement public)<sup>8</sup>, ont été enregistrées en 2012, pour une surface ne dépassant pas 2.000 m<sup>2</sup>.

Vu le développement croissant de ces conversions, il est utile, en plus du graphique, de préciser les superficies par nouvelle affectation. Leur

localisation est en outre illustrée par la **carte 1**. La conversion des immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a d'ailleurs fait l'objet en 2013 d'une publication spécifique qui analyse les conversions au regard des aspects pratiques (techniques, architecturaux, économiques, etc.). En outre, l'ouvrage détaille 25 conversions menées à bien dans la Région<sup>9</sup>.

### CONVERSIE VAN KANTOREN

De conversies bereiken in 2012 een ongekend hoogtepunt (**figuur 3**). Zo werd in 2012 de conversie toegestaan van 128.220 m<sup>2</sup> kantoren, waarvan 82 % voor huisvesting (met inbegrip van studentenkamers en rusthuizen), 12 % in voorzieningen (waaronder een politiecommissariaat, een hogeschool, een crèche, een polycliniek en het Huis van de Europese geschiedenis in het Leopoldpark) en 4 % voor andere bestemmingen (hotel, apparthotel<sup>7</sup>).

Tevens werden in 2012 twee conversies voor ambassades / diplomatieke vertegenwoordiging (gekwalificeerd als openbare voorziening) geregistreerd<sup>8</sup> voor een oppervlakte van niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Gelet op de sterke toename van de conversies lijkt het ons nuttig om, naast de grafiek, de oppervlakten toe te lichten per nieuwe bestemming. Hun locatie wordt bovendien geïllustreerd door **kaart 1**. Overigens werd in 2013 een specifieke publicatie uitgebracht over de conversie van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin de conversies worden geanalyseerd vanuit praktische aspecten (technische, architecturale, economische aspecten enz.). Bovendien gaat dat werk dieper in op 25 conversieprojecten die werden gerealiseerd in het Gewest<sup>9</sup>.

### REDEVELOPMENT OF OFFICES

Redevelopment in 2012 reached hitherto unequalled levels (**figure 3**). Thus the redevelopment of 128,220 m<sup>2</sup> of offices was authorised in 2012, 82 % of which was approved for residential purposes (including student rooms and rest homes), 12 % as public facilities (including a police station, a higher education establishment, a crèche, a multi-purpose clinic and the House of European History in the Leopold Park) and 4 % for another purpose (hotel, aparthotel<sup>7</sup>).

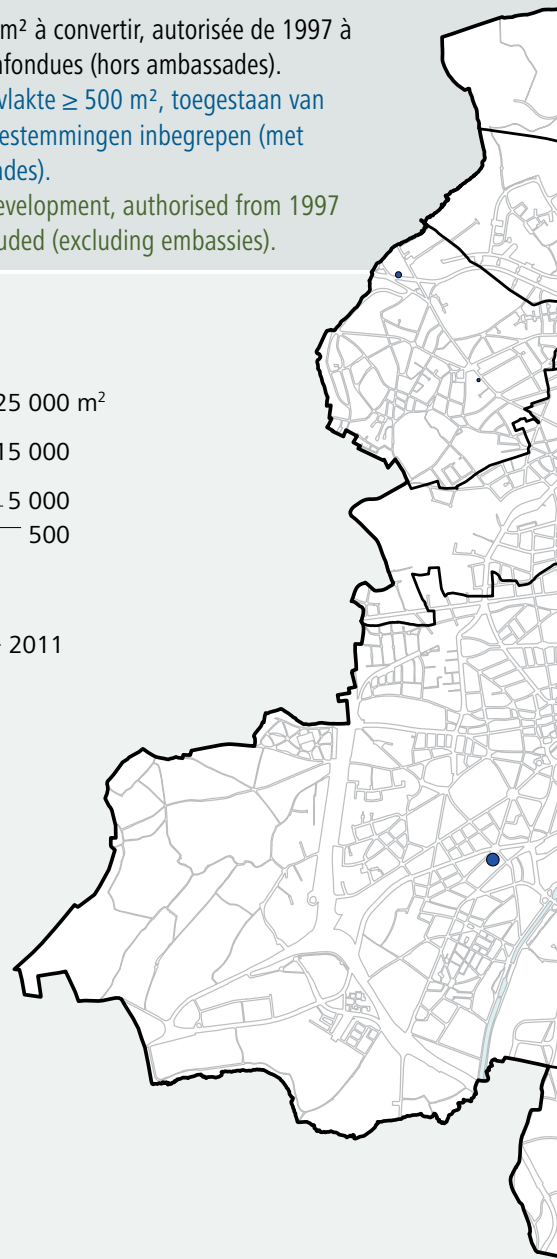
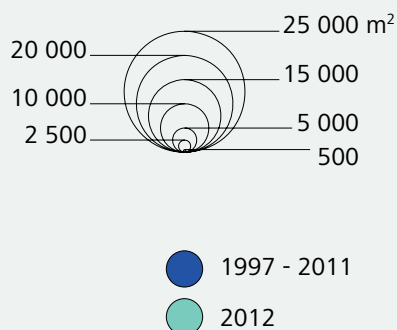
Two redevelopments for use as an embassy/ diplomatic representation (classified as a public facility)<sup>8</sup> were recorded in 2012, for a surface area not exceeding 2,000 m<sup>2</sup>.

Given the increasing prominence of these redevelopments, it may be helpful to list their surface areas per new use in addition to the graphic. Their location is also illustrated by **Map 1**. In 2013, the redevelopment of office buildings in the Brussels-Capital Region was also the subject of a special publication analysing a number of practical aspects (technical, architectural, economic, etc.) of these conversions. This work also provided details of 25 successful such redevelopments in the Region<sup>9</sup>.

**CARTE 1** Superficie de bureaux ≥ 500 m<sup>2</sup> à convertir, autorisée de 1997 à 2012, toutes affectations confondues (hors ambassades).

**KAART 1** Te converteren kantooroppervlakte ≥ 500 m<sup>2</sup>, toegestaan van 1997 tot en met 2012, alle bestemmingen inbegrepen (met uitzondering van de ambassades).

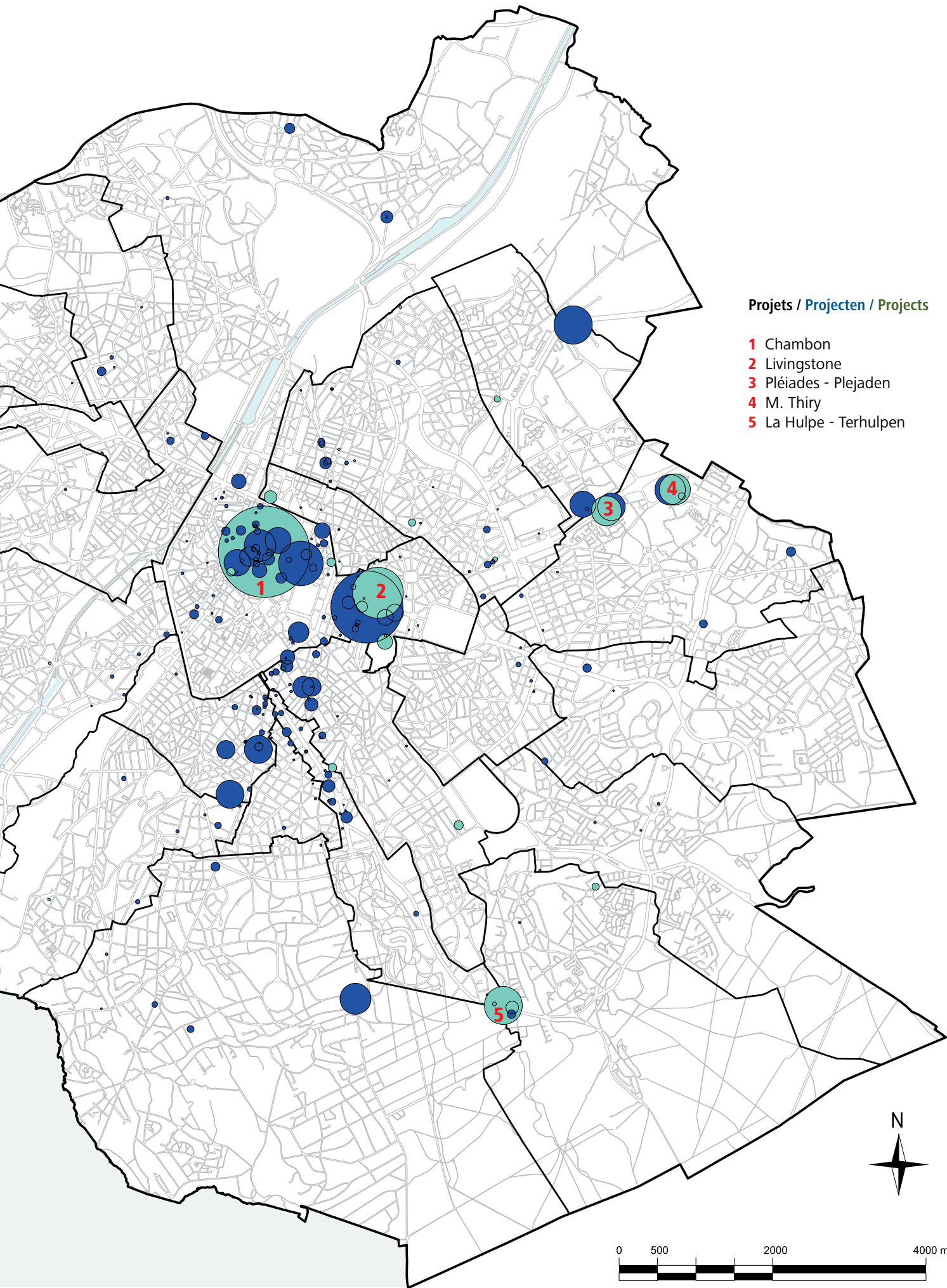
**MAP 1** Office area ≥ 500 m<sup>2</sup> for redevelopment, authorised from 1997 to 2012, all destinations included (excluding embassies).



Pour cette carte, la notion de bureau inclut les activités de production de biens immatériels (5 permis de conversion).  
 Voor deze kaart omvat het begrip kantoor ook de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (5 conversievergunningen).  
 For the purposes of this map, office includes activities for the production of intangible goods (5 redevelopment permits).

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

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

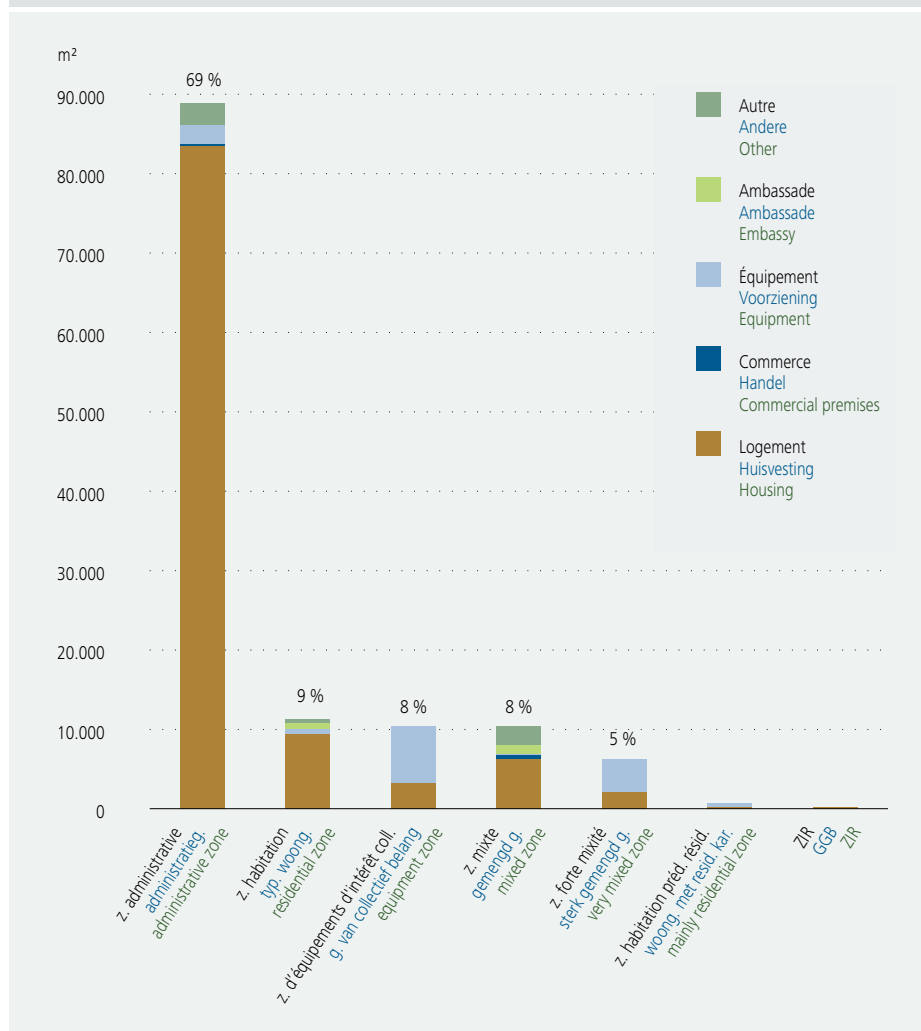


**Projets / Projecten / Projects**

- 1** Chambon
- 2** Livingstone
- 3** Pléiades - Plejaden
- 4** M. Thiry
- 5** La Hulpe - Terhulpen



**FIG. 4** Superficie de bureaux à convertir autorisée en 2012, par zone du PRAS et type de destination. *Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan in 2012, per gebied van het GBP en per bestemmingstype.* Office area for redevelopment authorised in 2012, by PRAS zone and destination type.



L'examen des différents permis 2012 de conversion amène les commentaires suivants :

**Affectation réglementaire des zones concernées**

Près de 70 % des conversions autorisées en 2012 sont situées en zone administrative du PRAS (figure 4). Cette proportion est particulièrement élevée en comparaison avec les années précédentes, où les conversions étaient davantage situées en zones d'habitat ou de mixité.

En termes de localisation au sein de la zone administrative, un changement majeur est enregistré. Certes, les zones décentralisées continuent à perdre leur attractivité en matière de bureaux, toujours plus du côté des quartiers Marcel Thiry / Colonel Bourg (-21.000 m²), mais désormais aussi du côté de la chaussée de La Hulpe (-18.000 m²). La grande nouveauté

consiste en des changements dans le Pentagone-est, dus au projet d'envergure 'Chambon' (-30.000 m²) mené sur un îlot entier (une demi-douzaine d'immeubles<sup>10</sup>), ou à la conversion en appart'hôtel d'un immeuble situé boulevard du Régent (-2.800 m²) face à la place Madou. Autre projet d'ampleur, la suppression de 16.600 m² de bureaux au profit du logement, au cœur du quartier européen (projet 'Livingstone'). Ces opérations en zone administrative (-89.000 m²) soulèvent la question plus générale de l'état du marché immobilier bruxellois où la fonction logement retrouve de sa vigueur aux dépens du bureau, y compris dans le Pentagone, localisation centrale s'il en est.

Autre particularité en 2012, les conversions enregistrées en zone d'équipement du PRAS, par exemple la Maison de l'histoire européenne dans le parc Léopold<sup>11</sup>, des logements dans les

anciens bureaux de la Croix-Rouge chaussée de Vleurgat ou encore un commissariat de police rue des Tritomas.

**Taille des opérations**

Les permis 2012 de conversion visent quelques projets de grande taille, à commencer par le projet 'Chambon'. Jusqu'à présent, les conversions étaient davantage observées dans des immeubles de bureaux petits à moyens (jusque 3.500 m²). Cette année, quatre autres projets concernent des immeubles de près de 10.000 m² ou plus (Marcel Thiry, Pléiades, La Hulpe, Livingstone). La taille et la configuration initiales de ces immeubles soulèvent immanquablement les questions du type et de la qualité de l'habitat créé (cf. ci-dessous). Par ailleurs, la conversion de bâtiments existants présente un avantage certain expliqué en ces termes : «d'un point de vue physique, les bâtiments tertiaires sont généralement plus massifs (plus denses) que ceux du tissu résidentiel existant. Le potentiel d'exploitation de leurs superficies est donc appréciable et garanti : on sait ce dont on dispose (ex : gabarit) ; alors qu'on ignore généralement ce qu'on obtiendra pour une nouvelle construction»<sup>12</sup>.

**Nouvelles affectations**

Si le logement représente 82 % des surfaces converties, il convient de remarquer que cette notion inclut les maisons de repos et les chambres pour étudiants. Ainsi, trois des quatre immeubles de plus de 10.000 m² cités ci-dessus sont transformés en maisons de repos, auxquels s'ajoutent deux autres projets de plus petite envergure, pour un total de presque 30.000 m², soit plus d'un quart des surfaces converties en logement. Des logements étudiants (chambres) sont également programmés, non seulement dans le projet 'Chambon' mais aussi chaussée d'Ixelles ou avenue de la Couronne, pour un total de quelque 450 chambres créées. Parmi toutes ces opérations de conversion en logements se trouve la moitié des huit projets primés dans le cadre de l'appel à projets lancé par le Gouvernement régional bruxellois en 2011.

*De analyse van de verschillende conversievergunningen van 2012 brengt ons tot de volgende bemerkingen:*

**Wettelijke bestemming van de desbetreffende gebieden**

*Bijna 70 % van de conversies die in 2012 werden vergund, zijn gelegen in een administratiegebied van het GBP (figuur 4). Dat is een bijzonder hoog*

percentage vergeleken met de voorgaande jaren, toen de conversies zich veeleer situeerden in woongebieden of gemengde gebieden.

Wat de lokalisatie in het administratiegebied betreft, heeft zich een ingrijpende verandering voorgedaan. We zien de aantrekkingskracht van de gedecentraliseerde gebieden voor de kantoormarkt verder afzwakken, en die trend is nog steeds het sterkst aan de kant van de wijken Marcel Thiry / Kolonel Bourg (-21.000 m<sup>2</sup>), maar laat zich nu ook sterk voelen aan de kant van de Terhulpesteenweg (-18.000 m<sup>2</sup>). De grote nieuwigheid wordt gevormd door veranderingen in het oostelijk gedeelte van de Vijfhoek, als gevolg van het grootschalig project 'Chambon' (-30.000 m<sup>2</sup>) dat een volledig huizenblok omvat (een zestal gebouwen<sup>10</sup>), of de conversie tot apparthotel van een gebouw op de Regentlaan (-2.800 m<sup>2</sup>) tegenover het Madouplein. Een ander grootschalig project betreft de conversie van 16.600 m<sup>2</sup> kantoren tot woningen in het hart van de Europese wijk ('Livingstone'). Deze operaties in administratiegebied (-89.000 m<sup>2</sup>) nopen ons ertoe om na te denken over de algemene gang van zaken op de Brusselse vastgoedmarkt, waar de woonfunctie opnieuw terrein wint ten opzichte van de kantoorruimte, zelfs in de centraal gelegen Vijfhoek.

Eveneens kenmerkend voor 2012 zijn de conversies in gebieden voor voorzieningen van het GBP, zoals bijvoorbeeld het Huis van de Europese geschiedenis in het Leopoldpark<sup>11</sup>, woningen in de vroegere kantoren van het Rode Kruis aan de Vleurgatsesteenweg of nog een politiecmissariaat in de Tritomasstraat.

### Omvang van de operaties

De conversievergunningen van 2012 behelzen enkele grootschalige projecten, te beginnen met het project 'Chambon'. Tot op heden situeerden de conversies zich veelal in kleine tot middelgrote kantoorgebouwen (tot 3.500 m<sup>2</sup>). Dit jaar hebben vier andere projecten betrekking op gebouwen van bijna 10.000 m<sup>2</sup> of meer (Marcel Thiry, Plejadenlaan, Terhulpesteenweg, Livingstone). De oorspronkelijke omvang en configuratie van die gebouwen doen onvermijdelijk vragen rijzen aangaande de aard en de kwaliteit van de gecreëerde woningen (zie verder). Overigens biedt de conversie van bestaande gebouwen een zeker voordeel dat we als volgt kunnen verklaren: "vanuit fysiek oogpunt zijn de tertiaire gebouwen doorgaans massiever (compact) dan die van het bestaande residentiële weefsel. Het exploitatiepotentieel van hun oppervlakte is dus meetbaar en verzekerd: men



**Av. Lacomblé 52 (Schaerbeek)** *Le permis autorise la conversion de cet immeuble de bureaux (construit en 1974) en 16 logements, 3 studios et 13 appartements, à raison de 2 appartements non traversants par niveau. Des balcons seront ajoutés aux façades avant et arrière.*

**Lacomblélaan 52 (Schaerbeek)** *De vergunning staat de conversie toe van dit kantoorgebouw (gebouwd in 1974) in 16 woningen, waarvan 3 studio's en 13 appartementen, met 2 niet-doorlopende appartementen per bouwlaag. Aan voor- en achtergevel zullen balkons worden toegevoegd.*

**Av. Lacomblé 52 (Schaerbeek)** *The permit authorises the redevelopment of this office building (built in 1974) as 16 housing units, 3 studios and 13 apartments, at the rate of two apartments without dual exposure per level. Balconies will be added to the front and rear façades.*

*weet wat men heeft (b.v.: bouwafmetingen); terwijl men bij nieuwbouw over het algemeen niet weet waar het zal uitmonden"*<sup>12</sup>.

### Nieuwe bestemmingen

Als we zeggen dat de huisvesting 82 % van de geconverteerde oppervlakten vertegenwoordigt, moeten we daarbij preciseren dat dit ook rusthuizen en studentenkamers omvat. Zo worden drie van de vier hoger vermelde gebouwen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> verbouwd tot rusthuis, evenals twee kleinere projecten, voor een totaal van bijna 30.000 m<sup>2</sup>, of meer dan een kwart van

de tot woning geconverteerde oppervlakten. Ook studentenkamers staan op het programma, niet alleen in het project 'Chambon' maar ook aan de Elsensesteenweg of de Kroonlaan; in totaal zullen zowat 450 studentenwoningen worden gecreëerd. Tussen al die operaties voor conversies in woningen vinden we vier van de acht projecten die werden gelauwerd in het kader van de projectoproep die in 2011 werd gelanceerd door de Brusselse Gewestregering.



An examination of the 2012 redevelopment permits prompts the following comments:

#### Regulatory use of zones concerned

Almost 70 % of the redevelopments authorised in 2012 are situated in PRAS administrative zones (figure 4). This proportion is particularly high in comparison with the preceding years, when redevelopments were more often situated in residential or mixed zones.

There is a major change in terms of location within the administrative zones. Certainly, decentralised zones continue to lose their attractiveness as office districts, particularly in the Marcel Thiry / Colonel Bourg districts (-21,000 m<sup>2</sup>), and now also around the Chaussée de La Hulpe (-18,000 m<sup>2</sup>). The major innovation concerns changes in the east Pentagon, due to the large-scale 'Chambon' project (-30,000 m<sup>2</sup>) conducted over an entire block (half a dozen buildings<sup>10</sup>), or to the redevelopment as an aparthotel of a building situated on the Boulevard du Régent (-2,800 m<sup>2</sup>) opposite Place Madou. Another large-scale project is the replacement of 16,600 m<sup>2</sup> of offices by housing in the heart of the European district (the 'Livingstone' project). These redevelopment schemes in the

administrative zones (-89,000 m<sup>2</sup>) raise a more general question about the Brussels property market, where residential is recovering at the expense of offices, including in the Pentagon, a central location if ever there was one.

Other particular features in 2012 include the presence of redevelopment projects in PRAS public facility zones, for example the House of European History in the Léopold Park<sup>11</sup>, housing in the former Red Cross offices on Chaussée de Vleurgat and a police station on Rue des Tritomas.

#### Size of projects

The 2012 redevelopment permits include some large-scale projects, starting with the 'Chambon' project. Up until now, redevelopments have primarily been observed in small to medium-sized office buildings (up to 3,500 m<sup>2</sup>). This year, four other projects concern buildings of nearly 10,000 m<sup>2</sup> or more (Marcel Thiry, Pléiades, La Hulpe, Livingstone). The size and the initial configuration of these buildings inevitably raise the question of the type and the quality of the resulting housing (see below). What is more, the redevelopment of existing buildings has a definite advantage, explained in these terms: "from

a physical point of view, commercial buildings are generally more sturdy (more dense) than the existing residential fabric. The use potential of their surfaces can therefore be measured and guaranteed: we know what we have (e.g. the size), whereas we generally do not know what we will get in the case of a new building"<sup>12</sup>.

#### New uses

Though residential accommodation represents 82 % of the redeveloped surfaces, it should be noted that this concept includes rest homes and student rooms. Three of the four buildings over 10,000 m<sup>2</sup> mentioned above are being converted into rest homes, to which can be added two other smaller-scale projects, together amounting to a total of almost 30,000 m<sup>2</sup>, or more than a quarter of the surfaces converted to residential use. Student accommodation (rooms) is also planned, not only in the 'Chambon' project but also on Chaussée d'Ixelles and Avenue de la Couronne, giving a total of some 450 new rooms. These residential redevelopment projects include half of the eight award-winning projects in the call for projects launched by the Brussels Regional Government in 2011.



**Chée de La Hulpe 130 (Bruxelles)** Cet immeuble de bureaux est en cours de transformation en seniorie (116 chambres et 39 flats). Les murs rideaux sont démontés au profit d'une façade plus classique (bois, enduit) avec maintien de la structure de l'immeuble, ce qui limite les démolitions et les nuisances de chantier.

**Terhulpsesteenweg 130 (Brussel)** Dit kantoorgebouw wordt verbouwd tot rusthuis (116 kamers en 39 flats). De gordijnmuren worden gedemonteerd en vervangen door een klassiekere gevel (hout met bepleistering) met behoud van de gebouwstructuur, waardoor de sloopwerken en dus de hinder worden beperkt.

**Chaussée de La Hulpe 130 (Brussels)** This office building is undergoing redevelopment into a rest home (6 rooms and 39 small apartments). The curtain walls have been removed and replaced by a more traditional façade in wood and rendering, but the structure of the building is retained, limiting demolition and site nuisance.



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

Dans ce paragraphe est commentée la conversion des immeubles de bureaux comptant au moins 1.000 m<sup>2</sup>. La construction de logements corrélative à une démolition de bureaux, comme dans le cas du projet 'Chambon', n'est pas reprise ici.

La transformation d'immeubles de bureaux en maisons de repos est la recette architecturale la plus facile, comme déjà constaté dans le n°30 de l'Observatoire et dans la publication susmentionnée et référencée en note 8). En effet, la grande profondeur (>15 mètres) des immeubles ne constitue pas un obstacle important à leur nouvel usage. La structure portante peut être utilisée telle quelle. Une succession de chambres plus ou moins profondes (7 à 9 mètres), incluant les salles de bains couplées deux à deux, est aménagée de part et d'autre d'un long couloir central. Les parties de l'immeuble qui ne sont pas éclairées naturellement sont transformées en divers et indispensables locaux techniques.

L'important projet 'Livingstone', aux angles de l'avenue Livingstone et des rues Joseph II et Stévin, bénéficie de sa forme en U et de quatre blocs de dessertes verticales. Cette disposition architecturale permet de diversifier l'aménagement des appartements, avec terrasses pour la plupart d'entre eux (surélevées d'une marche pour isoler le plancher à cet endroit et éviter une trop grande déperdition thermique).

Au 216 de l'avenue Marcel Thiry, les autorités ont dû insister pour que le promoteur modifie ses plans et qu'au moins un tiers des appartements soient traversants et répondent ainsi à une condition pourtant garante de logements de qualité plus aisément vendables.

Dans d'autres cas, l'installation d'appartements non traversants (donnant soit sur la rue, soit sur la cour/jardin) est adoptée. Si elle est compréhensible pour un apparthôtel (boulevard du Régent, 58) car la résidence y est temporaire, elle l'est moins pour des logements dont la durée d'utilisation est plus longue.

Les appartements plus cossus (chaussée de Vleurgat, 98), aménagés dans l'ancien siège social de la Croix-Rouge, n'échappent pas à une tendance favorisée par une largeur et une profondeur importantes de bâtisse (ici 31 x 20 mètres). Avec façades et murs intérieurs portants, le projet prévoit la démolition du bloc central de dessertes verticales pour aménager des appartements dont une petite minorité seulement

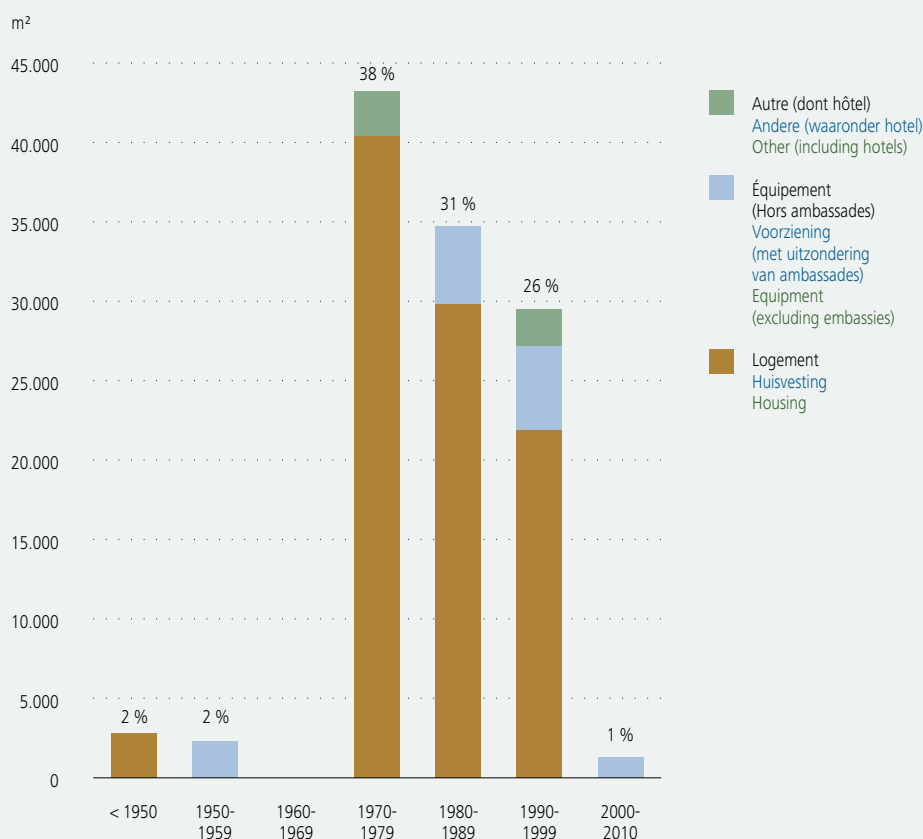
profitera du jardin arboré et évitera les nuisances sonores d'une voirie à forte circulation.

Le réaménagement de la cour, par exemple lorsqu'elle est encombrée de boxes de garage en fond de parcelle, n'est pas envisagé systématiquement (avenue A. Lacomblé, 52). Une suppression (partielle) de ceux-ci est souvent possible, permettant de recréer un jardin arboré et d'assurer aux futurs habitants, et à leurs voisins, une harmonisation des caractéristiques urbanistiques des îlots en zone résidentielle, visée par le PRAS.

### Âge des bâtiments convertis

Si on s'attache à l'âge des bâtiments, la **figure 5** montre que 38 % des surfaces converties dans des immeubles comptant au moins 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ambassades non comptées) concernent des immeubles construits<sup>13</sup> dans les années '70, 31 % des immeubles des années '80 et 26 % des immeubles des années '90. Cette répartition est bien sûr à relier à la taille des immeubles concernés. Elle pose aussi la question de la conversion d'immeubles construits dans les années '80 et '90, mais dans des localisations décentralisées qui ont depuis lors perdu leur attrait pour la fonction bureau.

**FIG. 5** Superficie de bureaux ≥ 1.000 m<sup>2</sup> à convertir, autorisée en 2012, selon la date de construction. *Te converteren kantooroppervlakte ≥ 1.000 m<sup>2</sup>, toegestaan in 2012, per bouwjaar.* Office area ≥ 1.000 m<sup>2</sup> for redevelopment, authorised in 2012, by date of construction.



Les conversions de surfaces ≥ 1.000 m<sup>2</sup> représentent 94 % du total des conversions (hors ambassades).  
*De conversies van oppervlaktes ≥ 1.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen 94 % van de totale conversies (met uitzondering van de ambassades).*  
 The redevelopment of surfaces ≥ 1,000 m<sup>2</sup> represents 94 % of the total converted (excluding embassies).

### **Gebruikskwaliteit van de conversies in woningen en rusthuizen**

In deze paragraaf hebben we het over de conversie van kantoorgebouwen van minstens 1.000 m<sup>2</sup>. De bouw van woningen ter vervanging van gesloopte kantoren, zoals in het project 'Chambon', blijft hier buiten beschouwing.

De verbouwing van kantoorgebouwen tot rusthuizen vormt vanuit architecturaal oogpunt het makkelijkste recept, zoals we reeds aanstipten in het nummer 30 van het Overzicht en in de publicatie vermeld in voetnoot 8). De grote diepte van de gebouwen (>15 meter) vormt geen noemenswaardige hindernis voor hun nieuwe bestemming. De dragende structuur kan in zijn bestaande vorm gebruikt worden. Aan weerszijden van een lange centrale gang worden opeenvolgende kamers met een diepte van 7 tot 9 meter ingericht, met inbegrip van paarsgewijs gekoppelde badkamers. De gedeelten van het gebouw waar geen daglicht aan kan, worden omgebouwd tot diverse technische ruimten, die ook onontbeerlijk zijn.

Bij het grote project 'Livingstone', op de hoeken van de Livingstonelaan, de Jozef II-straat en de Stevinstraat, wordt handig gebruik gemaakt van de U-vorm en vier verticale toegangsblokken. Door dat architecturale concept kan de inrichting van de appartementen gediversifieerd worden, waarbij de meeste over terrassen beschikken (verhoogd met één trede om de vloer op die plaats te isoleren en te grote koudebruggen te vermijden).

Bij het project aan de Marcel Thiry laan 216 hebben de overheden de promotor moeten aansporen om zijn plannen te wijzigen ten einde minstens één derde van de appartementen 'doorlopend' te maken. Dat staat borg voor kwaliteitswoningen die bovendien makkelijker verkoopbaar zijn.

In andere gevallen wordt geopteerd voor de inrichting van niet-doorlopende appartementen (die hetzij uitgeven op de straat of op de koer/tuin). Dit is wel begrijpelijk voor een aparthotel (Regentlaan 58) omdat het daar gaat om tijdelijke verblijfplaatsen, maar minder voor langdurigere woonsten.

Zelfs de luxueuzere appartementen (Vleurgatsesteenweg 98), ingericht in de vroegere maatschappelijke zetel van het Rode Kruis, ontsnappen niet aan een tendens die in de hand gewerkt wordt door de grote diepte en breedte van de gebouwen (hier 31 x 20 meter). Dit project met dragende gevels en binnenmuren voorziet in de afbraak van het centrale blok met verticale

toegangen voor de creatie van appartementen waarvan slechts een beperkt aantal zal kunnen genieten van de tuin met bomen en aldus gevrijwaard zal blijven van de geluidshinder van de drukke verkeerswegen.

Er wordt niet systematisch gedacht aan de herinrichting van de koer, bijvoorbeeld wanneer die volgepropt staat met garageboxen op de achterterreinen (A. Lacomblélaan 52). Vaak is het mogelijk om die (gedeeltelijk) af te breken en zo een tuin met bomen te creëren om de toekomstige bewoners en hun burens te laten genieten van een harmonisatie van de stedenbouwkundige kenmerken van de huizenblokken in woongebieden, zoals wordt beoogd door het GBP.

### **Ouderdom van de geconverteerde gebouwen**

Als we kijken naar de ouderdom van de gebouwen, toont **figuur 5** ons dat 38 % van de geconverteerde oppervlakten in gebouwen van minstens 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte (ambassades niet meegerekend) zich situeert in gebouwen die werden opgericht<sup>13</sup> in de jaren '70, 31 % in gebouwen van de jaren '80 en 26 % in gebouwen van de jaren '90. Die verdeling houdt uiteraard verband met de omvang van de gebouwen in kwestie. Dit doet vragen rijzen rond de conversie van gebouwen die werden gebouwd in de jaren '80 en '90, maar gelegen zijn in decentrale zones die sindsdien hun aantrekkingskracht voor de kantoorfunctie hebben verloren.

### **In-use quality of redevelopments as housing and rest homes**

This paragraph considers the redevelopment of office buildings of at least 1,000 m<sup>2</sup>. The construction of housing corresponding to the demolition of offices, as in the 'Chambon' project, is not considered here.

The redevelopment of offices as rest homes is the most straightforward procedure in architectural terms, as pointed out in no 30 of the Review and in the publication mentioned above and referenced in note 8). This is because the great depth (>15 metres) of these buildings does not pose any major obstacle to their new use. The load-bearing structure can be used as it is. A succession of more or less deep rooms (9 to 7 metres), including bathrooms in pairs, is arranged on either side of a long central corridor. The parts of the buildings without natural light are converted into a variety of essential technical areas.

The major 'Livingstone' project, at the corners of Avenue Livingstone, Rue Joseph II and Rue

Stévin, profits from its U-shape and from four vertical service blocks. This architectural arrangement makes it possible to vary the layout of the apartments, with terraces for the majority of them (raised by a step to insulate the floor in the area in question and avoid excessive heat loss).

At 216, Avenue Marcel Thiry, the authorities have had to insist that the developer amend its plans so that at least a third of the apartments are dual-aspect, thus meeting a condition which guarantees quality housing which will also sell more readily.

In other cases, the installation of single-aspect apartments (giving either onto the street or onto the courtyard/garden) has been adopted. While this is understandable for an aparthotel (Boulevard du Régent, 58) where residence is temporary, it is less so for housing which is occupied in the longer term.

The more luxurious apartments (Chaussée de Vleurgat, 98) developed in the former Red Cross headquarters do not escape from the trend encouraged by the significant width and depth of the building (in this instance, 31 x 20 metres). With load-bearing facades and internal walls, the project proposes to demolish the central vertical service block to create apartments only a small minority of which will benefit from the wooded garden and avoid the sound nuisance from traffic on a busy road.

The redevelopment of the courtyard, for example when it is cluttered with lock-up garages at the back of the plot, is not systematically considered (Avenue A. Lacomblé, 52). Their (partial) removal is often possible, making it possible to recreate a wooded garden and to ensure that future residents and their neighbours benefit from compliance with the planning characteristics for blocks in a residential zone set out in the PRAS.

### **Age of converted buildings**

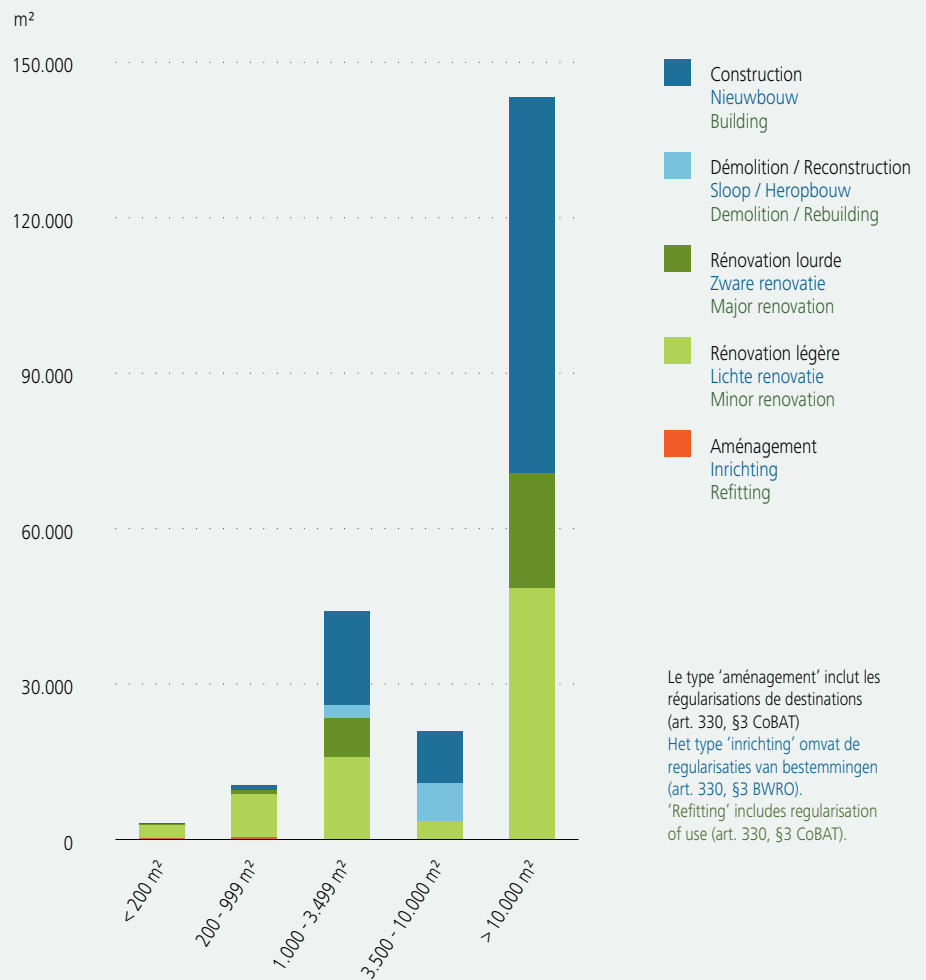
Turning to the age of the buildings, we can see from **figure 5** that 38 % of the redeveloped surfaces in buildings with a floor area of at least 1,000 m<sup>2</sup> (excluding embassies) concerned buildings constructed<sup>13</sup> in the 1970s, 31 % buildings dating from the 1980s and 26 % buildings erected in the 1990s. This distribution must of course be related to the size of the buildings concerned. It also poses the question of the redevelopment of buildings erected in the 1980s and 1990s in decentralised areas which have lost their appeal to the office sector.

## 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 6 à 8. La **figure 6** montre la dominance des immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup> (64 % des surfaces), tandis que 21 % des surfaces sont situés dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m<sup>2</sup>. Cette figure montre aussi que ce sont les travaux de construction qui occupent le devant de la scène, puisqu'ils concernent 46 % des surfaces de bureaux autorisées, suivis par la rénovation légère (36 %). Deux opérations de démolition / reconstruction de bureaux sont à signaler, l'une à l'angle Régent-Loi, l'autre à l'angle Belliard-Froissart.

Les **figures 7 et 8** se penchent sur la répartition par quartier, mettant très clairement en avant le Pentagone (citons à titre d'exemples des immeubles rue de la Chancellerie, rue Brederode, rue des Boiteux), le Quartier Nord (WTC4, Tour & Taxis), suivis des quartiers Midi (avenue Van Volxem) et Louise (angle Vleurgat).

**FIG. 6** Superficie de bureaux autorisée en 2012, par taille d'immeuble et type de travaux. *Kantooroppervlakte toegestaan in 2012, volgens gebouwgrootte en per type van werkzaamheden.* Office area authorised in 2012, by size of buildings and type of works.



**Av. Livingstone / rue Joseph II (Bruxelles)** *Les murs rideaux de cet immeuble de bureaux (1978) sont en cours de démontage. Le positionnement adéquat des 4 noyaux de circulation existants et maintenus permet la création de 122 logements (16 studios, 20 x 1 chambre, 71 x 2 chambres et 15 x 3 chambres). Des loggias seront aménagées, ce qui traduira la fonction résidentielle du bâtiment. La conversion profite pleinement de la volumétrie du bâtiment existant.*

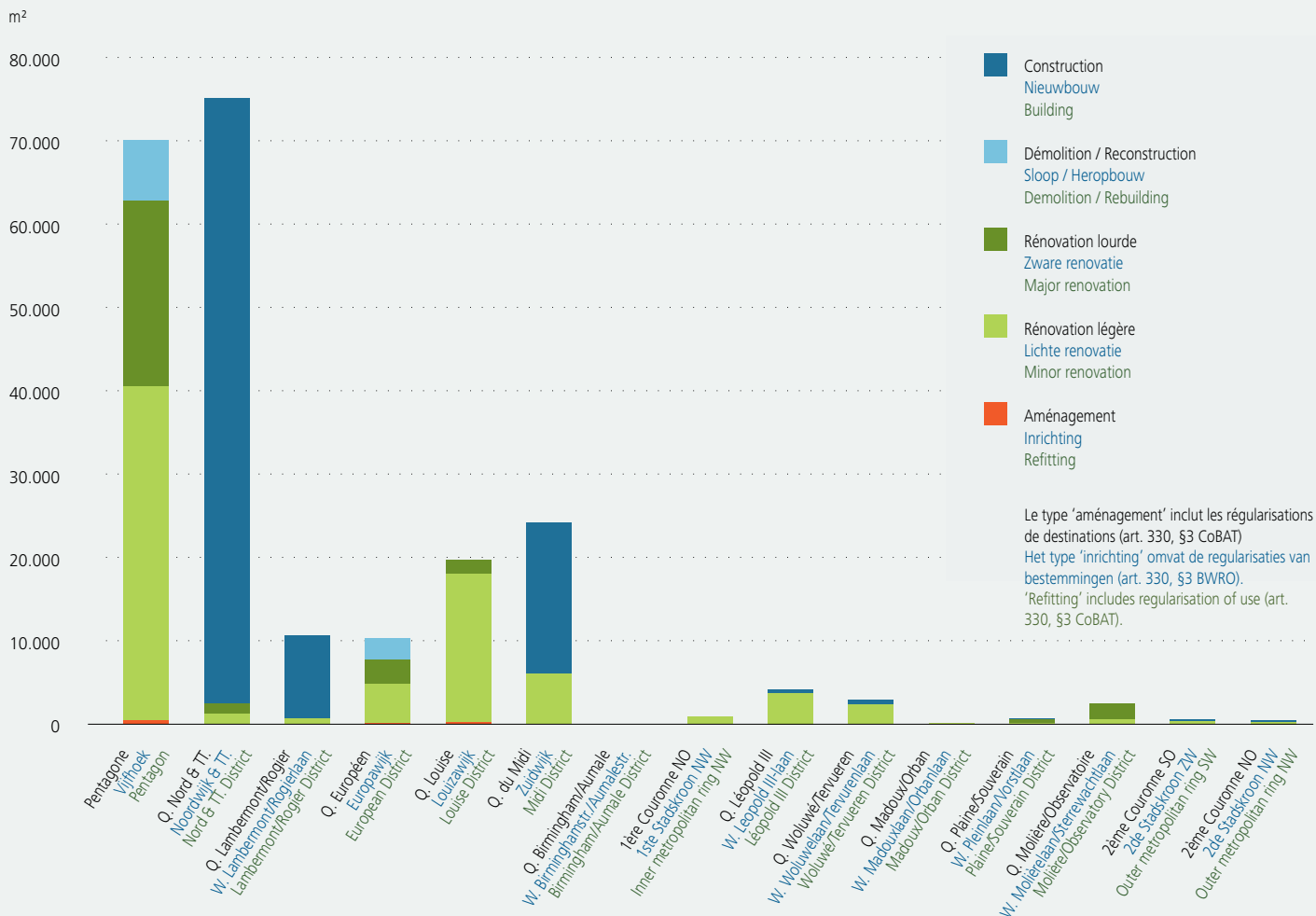
**Livingstonelaan / Jozef II-straat (Brussel)** *De gordijnmuren van dit kantoorgebouw (1978) worden afgebroken. Dankzij de positionering van de 4 behouden circulatiekernen kunnen 122 woningen worden gecreëerd (16 studio's, 20 x 1 kamer, 71 x 2 kamers en 15 x 3 kamers). Er zullen overdekte balkons worden aangebouwd, die het residentiële karakter van het gebouw moeten accentueren. Bij deze conversie wordt de volumetrie van het bestaande gebouw ten volle benut.*

**Av. Livingstone / rue Joseph II (Brussels)** *The curtain walls of this office building (1978) are in the process of removal. The convenient location of the existing and retained vertical cores makes it possible to create 122 housing units (16 studios, 20 x 1 bedroom, 71 x 2 bedrooms and 15 x 3 bedrooms). Loggias will be constructed, reflecting the residential nature of the building. The redevelopment takes full advantage of the volumetric aspects of the building.*





**FIG. 7** Superficie de bureaux autorisée en 2012, par type de travaux et selon la localisation en Région de Bruxelles-Capitale. Kantooppervlakte toegestaan in 2012, per type van werkzaamheden en volgens de ligging van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Office area authorised in 2012, according to the type of works and location in the Brussels Capital Region.



**TYPE VERGUNNINGEN, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOCATIE**

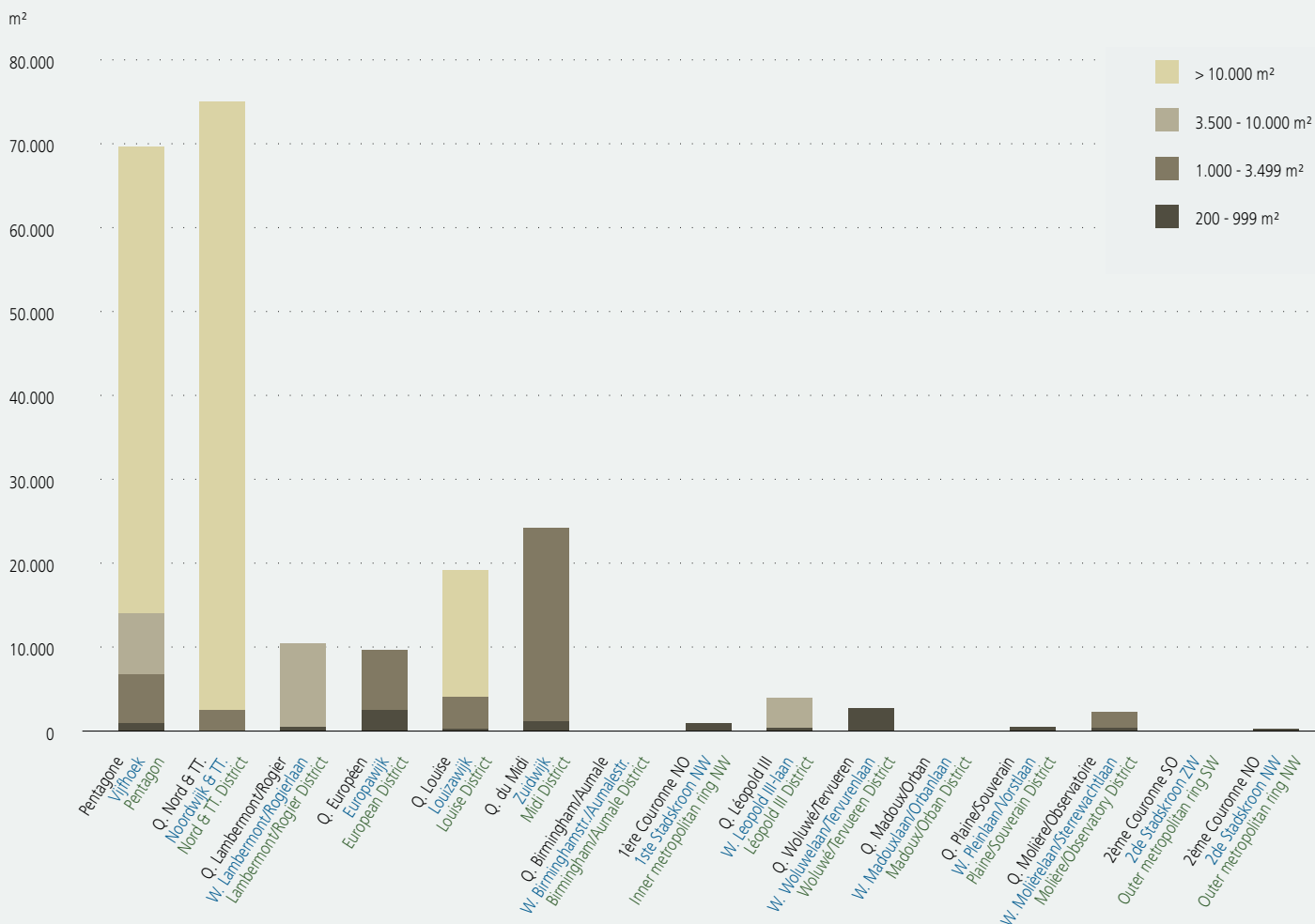
De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun lokalisatie en type vergunning wordt geïllustreerd in de figuren 6 tot 8. **Figuur 6** toont het ruime overzicht van gebouwen van meer dan 10.000 m² (64 % van de oppervlakten), terwijl 21 % van de oppervlakten zich bevindt in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m². Diezelfde figuur toont ons ook dat bouwwerken het leeuwendeel voor hun rekening nemen, aangezien die 46 % van de vergunde kantooppervlakten vertegenwoordigen, gevolgd door de lichte renovatiewerken (36 %). We vermelden in het bijzonder twee operaties voor de afbraak en wederopbouw van kantoren: één op de hoek van

de Regentlaan/Wetstraat, het andere op de hoek Belliardstraat-Froissartstraat.

De **figuren 7** en **8** geven de verdeling per wijk, met als duidelijke uitschieters de Vijfhoek (denken we bijvoorbeeld aan de gebouwen in de Kanselarijstraat, de Brederodestraat en de Kreupelenstraat), de Noordwijk (WTC4, Thurn & Taxis), gevolgd door de Zuidwijk (Van Volxlemalaan) en de Louizawijk (hoek Vleurgat).



**FIG. 8** Superficie de bureaux autorisée en 2012, par taille d'immeuble et selon la localisation en Région de Bruxelles-Capitale. *Kantooroppervlakte toegestaan in 2012, volgens de grootte en de ligging van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.* Office area authorised in 2012, according to the size of buildings and location in the Brussels Capital Region.



### 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 6 to 8. **Figure 6** shows the dominance of buildings of more than 10,000 m² (64 % of surfaces), while 21 % of surfaces are situated in buildings of between 3,500 and 10,000 m². This figure also shows that construction works take centre stage, comprising 46 % of the office surface areas authorised, followed by minor renovation (36 %). Two projects for the demolition / reconstruction of offices deserve mention, one on the Régent-Loi corner, the other at the Belliard-Froissart corner.

**Figures 7 and 8** show distribution by district, clearly highlighting the Pentagon (examples include the buildings in Rue de la Chancellerie, Rue Brederode and Rue des Boiteux) and the Nord district (WTC4, Tour & Taxis), followed by the Midi district (Avenue Van Volxem) and Louise district (corner of Vleurgat).



### ÂGE DES BUREAUX RÉNOVÉS

La **figure 9** illustre le pourcentage de rénovation des superficies au regard de l'âge des immeubles de bureaux. La rénovation des immeubles des années '60 commence à prendre un retard certain, ou bien est-ce la rénovation des immeubles plus récents qui prend de l'avance, sous l'influence des conversions? Rappelons aussi que les immeubles des années '60 et '70 sont particulièrement concernés par les questions de désamiantage en cas de rénovation.

Deux permis concernent des immeubles classés, l'un avenue de Tervueren<sup>14</sup> et l'autre rue Brederode<sup>15</sup>, pour un total de 15.700 m<sup>2</sup> de travaux autorisés.

### CHARGES D'URBANISME

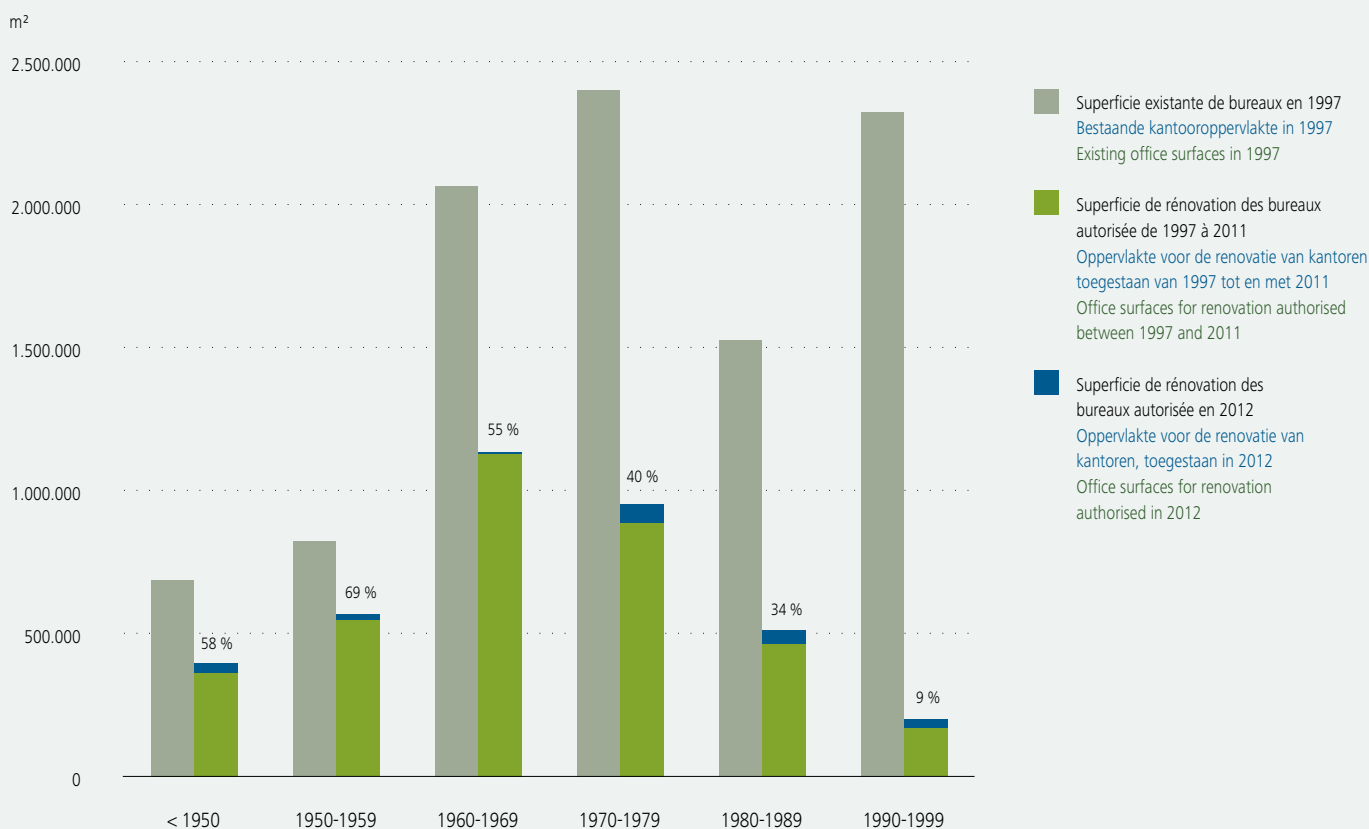
Le montant des charges imposées en 2012 s'élève à 10.165.969 €, très majoritairement dans le cadre des permis délivrés par les communes (**figure 10**). Deux remarques viennent préciser ce constat. Deux permis n'ont pas chiffré les charges dues, mais stipulent clairement les obligations imposées aux demandeurs, à savoir la construction ou l'aménagement des voiries d'accès aux sites. Un cas particulier est à mentionner, celui, évoqué déjà précédemment, des permis successifs de l'avenue Van Volxem qui précisent le montant des charges (1.723.000 € en tout), alors même qu'elles ont déjà été exécutées dans le cadre des permis initiaux non réalisés et périmés (rénovation à usage d'équipements d'immeubles industriels<sup>16</sup>). L'utilisation prévue

des charges n'est pas mentionnée, à l'une ou l'autre exception près (par exemple la réalisation de logements moyens ou l'aménagement d'un carrefour à proximité immédiate).

### LES ACTEURS EN PRÉSENCE

En termes de demandeurs de permis, on observe un retour du secteur des banques et assurances, à l'initiative de 61 % des superficies autorisées de bureaux en 2012<sup>17</sup>. La présence des compagnies d'assurances ne surprend pas puisque la détention d'immobilier à long terme fait partie de leur métier. Le solde revient quasi dans son entièreté au secteur privé (sociétés ou particuliers). L'intervention directe du secteur public belge et de l'Union européenne est insignifiante.

**FIG. 9** Superficie de bureaux à rénover autorisée de 1997 à 2012, par classe d'âge.  
 Te renoveren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2012, per ouderdomscategorie.  
 Office area for renovation authorised from 1997 to 2012, by age classification.



Le pourcentage correspond à la part du parc rénové (ou converti) en regard de sa classe d'âge (bâtiments ≥ 1.000 m<sup>2</sup>). Le parc existant de bureaux a été calculé pour l'année 1997.  
 Het percentage overeenstemt met het gerenoveerde (of geconverteerde) voorraad in functie van de leeftijdsklasse (gebouwen ≥ 1.000 m<sup>2</sup>). Het bestaande kantorenpark werd berekend voor het jaar 1997.  
 The percentage refers to the part of the renovated (or redeveloped) stock in comparison with its age group (buildings with area ≥ 1000 m<sup>2</sup>). The existing stock for the offices has been calculated for the year 1997.



Rue des Princes 8-10 (Bruxelles) *Rénovation d'un immeuble mixte commerces / bureaux, incluant la rehausse d'un niveau pour y aménager un logement.*  
 Prinsenstraat 8-10 (Brussel) *Renovatie van een gemengd handels- en kantoorgebouw, met een bijkomende verdieping voor huisvesting.*  
 Rue des Princes 8-10 (Brussels) *Renovation of a mixed shop/office building, including the addition of an extra upper storey for housing.*  
 Arch.: Synergy International

En ce qui concerne les conversions de grande ampleur en logements, il est à noter qu'elles résultent essentiellement de l'action de groupes privés (projet 'Chambon', chaussée de Vleurgat, chaussée de La Hulpe 130), dont des groupes familiaux (projet Marcel Thiry) ou des opérateurs de maisons de repos (chaussée de La Hulpe 154, Pléiades). Seul le projet Livingstone est dû à l'initiative d'une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) affiliée à un groupe de banque / assurance.

## OUDERDOM VAN DE GERENOVEERDE KANTOREN

**Figuur 9** illustreert het renovatiepercentage van de oppervlakten in verhouding tot de ouderdom van de kantoorgebouwen. De renovatie van de gebouwen van de jaren '60 begint duidelijk terrein te verliezen, of is het eerder zo dat de renovatie van recentere gebouwen in opmars is, onder invloed de conversies? We stippen ook nog eens aan dat de gebouwen uit de jaren '60 en '70 vaak ook asbestvrij gemaakt moeten worden in geval van renovatie.

Twee vergunningen hebben betrekking op beschermde gebouwen: één op de Tervurenlaan<sup>14</sup> en het andere in de Brederodestraat<sup>15</sup>, voor een totaal van 15.700 m<sup>2</sup> vergunde werken.

## STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De stedenbouwkundige lasten waren in 2012 goed voor een totaal bedrag van 10.165.969 €. Het overgrote deel daarvan werd geheven in het kader van de door de gemeenten afgeleverde vergunningen (**figuur 10**). Bij deze vaststelling dienen evenwel twee opmerkingen te worden gemaakt. In twee vergunningen werden de geheven lasten niet becijferd, maar werden duidelijke verplichtingen opgelegd aan de aanvragers, zoals met name de bouw of ontwikkeling van de toegangswegen tot de sites. Een bijzonder geval is dat van de reeds eerder vermelde opeenvolgende vergunningen voor de Van Volxemlaan, waarin het bedrag van de lasten wordt gestipuleerd (1.723.000 € alles bij mekaar), terwijl die reeds werden uitgevoerd in het kader van de oorspronkelijke vergunningen, die nooit werden verwezenlijkt en vervallen zijn (renovatie van industriegebouwen tot voorzieningen<sup>16</sup>). De voorziene bestemming van de lasten wordt niet vermeld, op een paar uitzonderingen na (bijvoorbeeld de realisatie van middelgrote woningen of de aanleg van een kruispunt in de onmiddellijke nabijheid).



## DE ACTOREN

Als we kijken naar de aanvragers van de vergunningen, zien we een terugkeer van de sector van het bank- en verzekeringswezen, initiatiefnemer van maar liefst 61 % van de in 2012 vergunde kantooroppervlakten<sup>17</sup>. De aanwezigheid van de verzekeringsmaatschappijen is geen verrassing, vermits het beheer van vastgoed op lange termijn tot hun vakgebied hoort.

Nagenoeg het volledige saldo is toe te schrijven aan de privésector (ondernemingen of particulieren). De rechtstreekse tussenkomst van de Belgische overheidssector en de Europese Unie is te verwaarlozen.

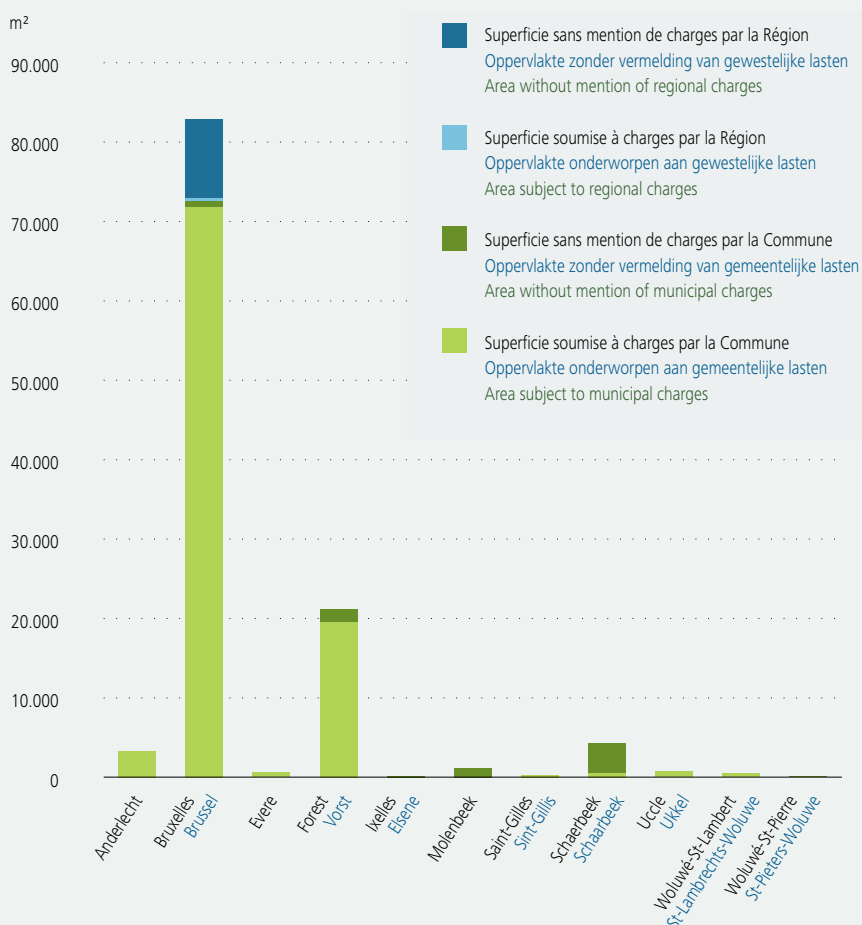
De grootschalige conversies in woningen zijn voornamelijk het initiatief van privégroepen

(project 'Chambon', Vleurgatsesteenweg, Terhulpesteenweg 130), waaronder familiegroepen (project Marcel Thiry) of beheerders van rusthuizen (Terhulpesteenweg 154, Plejaden). Alleen het project Livingstone is het initiatief van een vastgoedbevak (Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die deel uitmaakt van een bank/verzekeringsgroep.

## AGE OF RENOVATED OFFICES

**Figure 9** illustrates the percentage of surface renovation in terms of the age of the office buildings. The renovation of buildings from the 1960s is falling behind, or perhaps the truth is that the renovation of more recent buildings is drawing ahead under the influence of redevelopments. It should also be remembered that

**FIG. 10** Superficie de bureaux et d'activités de production de biens immatériels soumise en 2012 à charges d'urbanisme, par commune. In 2012 aan stedenbouwkundige lasten onderworpen kantoor- en immateriële goederenoppervlakte, per gemeente. Office and production of intangible goods area subjected to planning charges in 2012, by municipality.



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

Montant (€) des charges d'urbanisme imposées en 2012 par commune et par autorité décidante. Bedrag (€) van de stedenbouwkundige lasten opgelegd in 2012 per gemeente en per beslissende overheid. Amount (€) of planning charges imposed in 2012 by municipality and deciding authority.

	BUREAUX KANTOREN OFFICES	
	Commune Gemeente Municipality	Région Gewest Region
Anderlecht	251.750	
Bruxelles / Brussel	8.001.515	41.040
Evere	60.325	
Forest / Vorst	1.723.167	
Saint-Gilles / Sint-Gillis	25.000	
Schaerbeek / Schaarbeek	16.305	
Woluwe-St-Lambert / St-Lambrechts-Woluwe	46.867	
	<b>€ 10.124.929</b>	<b>41.040</b>

Les charges imposées en 2012 sur les activités de production de biens immatériels ont été définies en nature. De in 2012 opgelegde lasten op activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden in natura bepaald. Charges imposed on activities for the production of intangible goods in 2012 were levied in kind.

buildings dating from the 1960s and 1970s are particularly affected by the question of asbestos removal when they are renovated.

Two permits relate to classified buildings, one on Avenue de Tervueren<sup>14</sup> and the other on Rue Brederode<sup>15</sup>, comprising a total of 15,700 m<sup>2</sup> of authorised surfaces.

## PLANNING CHARGES

The total amount of charges imposed in 2012 stood at €10,165,969, very largely accounted for by permits issued by the municipalities (figure 10). Two comments may be added. Two permits have put no figure on the charges due, but clearly set out the obligations imposed on the applicants, namely the construction or development of access roads to the site. One case in particular should be mentioned – the successive permits for Avenue Van Volxem already mentioned, which set out the total amount of charges (€1,723,000 in all), whereas these have already been implemented in the context of the original unexecuted and expired permits (renovation of industrial buildings for use as public facilities<sup>16</sup>). The way in which these charges are expected to be used is not mentioned, with a few exceptions (for example the construction of average housing, or the installation of a crossroads in the immediate vicinity).

## THE PLAYERS

In terms of applicants for permits, we have seen a return of the banking and insurance sector, at the origin of 61 % of authorised office surfaces in 2012<sup>17</sup>. The presence of insurance companies is no surprise, as long-term real estate ownership forms part of their business.

The balance can be ascribed almost in its entirety to the private sector (companies or private individuals). The direct engagement of the Belgian or European Union public sector is insignificant.

Large-scale housing redevelopments are mainly the result of projects undertaken by private groups ('Chambon' project, Chaussée de Vleurgat, Chaussée de La Hulpe 130), including family groups (Marcel Thiry project) or rest home operators (Chaussée de La Hulpe 154, Pléiades). Only the Livingstone project has been launched on the initiative of a property investment fund affiliated to a bank / insurance group.

## L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les nouvelles implantations de bureaux, soit 107.833 m<sup>2</sup>, sont situées en zone administrative à concurrence de 52 % (WTC 4 dans le quartier Nord). Les ZIR rassemblent quant à elles 32 % de ces surfaces (notamment la ZIR n°7 Van Volxem et la ZIR n°6B Tour & Taxis). Le solde se trouve en zone de forte mixité ou en zone d'activités portuaires et de transport.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS (y compris ses 1er et 2ème projets), 57 % des nouvelles implantations de bureaux sont situés en zone administrative, 24 % en ZIR et 13 % en zone de forte mixité.

Le solde de la zone à quota du quartier du Midi n'a pas bougé. Il reste 93.409 m<sup>2</sup> 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 (prescription 19).

Trois ZIR à quota de bureaux sont concernées par des permis 2012, qui voient toutes les trois leur solde diminuer. La ZIR n°5 'Prince Albert' voit son potentiel diminuer de 280 m<sup>2</sup>. Le quota de la ZIR n°7 Van Volxem (soit 25.000 m<sup>2</sup>) diminue de 19.657 m<sup>2</sup>, essentiellement suite au remplacement de permis périmés par de nouveaux permis portant sur les mêmes objets et permettant ainsi de conserver une 'option' sur les bureaux. Enfin, la ZIR n°12 'Avenue Louise' enregistre divers projets (création ou suppression de surfaces de bureaux), qui, au total, lorsqu'ils seront réalisés, diminueront de 2.079 m<sup>2</sup> le quota disponible suite à la création de nouvelles surfaces. Cette création est rendue possible par les nombreuses conversions qui ont été enregistrées avenue Louise ces dernières années et qui ont dès lors alimenté le solde disponible.

L'influence des prescriptions générales du PRAS autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et malgré des soldes CaSBA éventuellement négatifs est nulle pour la prescription 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés), tandis qu'elle reste assez faible pour la prescription 0.9 (prescription de sauvegarde, qui a néanmoins permis une extension de plus de 1.000 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Régent-Loi). Il n'a pas été fait recours aux prescriptions 0.10 (bâtiments anciens et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité).

## INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

De nieuwe inplantingen van kantoren, goed voor 107.833 m<sup>2</sup>, zijn voor 52 % gelegen in administratiegebied (WTC4 in de Noordwijk). De GGB nemen 32 % van deze oppervlakten voor hun rekening (met name GGB nr. 7 Van Volxem en GGB nr. 6B Thurn & Taxis). De rest is gelegen in sterk gemengde gebieden of in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

Sinds de invoeging van het GBP (met inbegrip van het 1ste en 2de ontwerp), is 57 % van de nieuwe kantoorinplantingen gelegen in administratiegebied, 24 % in GGB en 13 % in sterk gemengd gebied.

Het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk is onveranderd gebleven. Er rest dus nog 93.409 m<sup>2</sup> te vergunnen en te realiseren kantoorruimte alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het Gebied van Gewestelijk Belang met Uitgestelde Aanleg (GGBua) van het GBP (voorschrift 19).

De vergunningen van 2012 hebben betrekking op drie GGB's met kantoorquotum, die alle drie hun saldo zagen afnemen. Het potentieel van het GGB nr. 5 'Prins Albert' vermindert met 280 m<sup>2</sup>. Het quotum van GGB nr. 7 Van Volxem (zijnde 25.000 m<sup>2</sup>) vermindert met 19.657 m<sup>2</sup>, in hoofdzaak ingevolge de vervanging van vervallen vergunningen door nieuwe vergunningen die betrekking hebben op dezelfde projecten en aldus een 'optie' behouden op de kantoren. Tot slot werden in GGB nr. 12 'Louizalaan' diverse projecten geregistreerd (creatie of opheffing van kantooroppervlakten) die, eenmaal uitgevoerd, zullen leiden tot een afname van het beschikbare quotum met 2.079 m<sup>2</sup> als gevolg van de creatie van nieuwe oppervlakten. Die creatie wordt mogelijk gemaakt door de talrijke conversies die de voorbije jaren werden geregistreerd langs de Louizalaan en die derhalve het beschikbare saldo hebben opgedreven.

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, ondanks een eventueel negatief KaSTK-saldo, is nihil voor voorschrift 0.8 (beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven gebouwen), en blijft tamelijk zwak voor voorschrift 0.9 (de bewaringsclausule die niettemin een uitbreiding van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk maakte voor het gebouw Regentlaan/Wetstraat). Er werd geen beroep gedaan op de voorschriften 0.10 (oude gebouwen die niet meer uitgebaat zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP) en 4.4 (opsloping van stadskankers in sterk gemengde gebieden).

## THE INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS

52 % of the 107.833 m<sup>2</sup> of new office developments are situated in an administrative zone (WTC 4 in the Nord district). The ZIRs account for 32 % of these surfaces (in particular ZIR no 7, Van Volxem and ZIR no 6B, Tour & Taxis). The remainder is in very mixed zones or in port and transport zones.

Since the entry into force of the PRAS (including its first and second drafts), 57 % of new office developments have been situated in administrative zones, 24 % in ZIR and 13 % in very mixed zones.

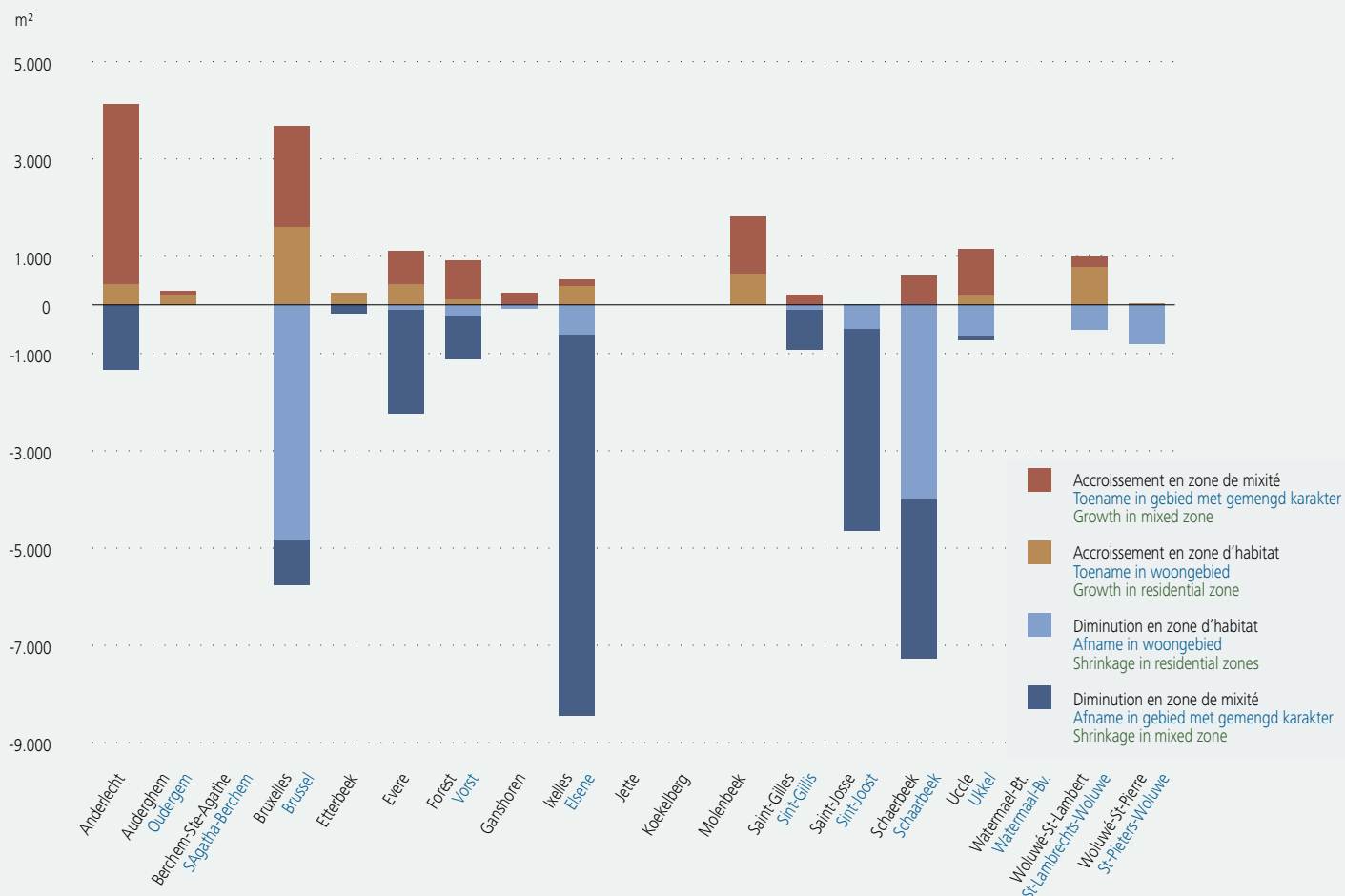
The remaining space admissible in the Midi district quota zone remains unchanged. There remains 93,409 m<sup>2</sup> of offices to be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) in the PRAS (clause 19).

Three ZIRs with office quotas are concerned by 2012 permits, and all see their balance shrink. The ZIR no 5, 'Prince Albert' has seen its potential decline by 280 m<sup>2</sup>. The ZIR no 7, 'Van Volxem' quota (25,000 m<sup>2</sup>) has shrunk by 19,657 m<sup>2</sup>, mainly following the replacement of expired permits by new permits for the same purposes, making it possible to preserve an 'option' on the offices. Finally, the ZIR no 12, 'Avenue Louise', records a range of projects (both creating and removing office surfaces), which will, once put into effect, reduce the available quota by 2,079 m<sup>2</sup> following the creation of new office surfaces. This creation is made possible by the many redevelopment projects which have been recorded on Avenue Louise in recent years and which have consequently increased the balance available.

The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balance, is nil in respect of provision 0.8 (classified or protected buildings), and remains fairly weak for provision 0.9 (protection clause, which nevertheless permitted an extension of more than 1,000 m<sup>2</sup> for the Régent-Loi building). No use has been made of provisions 0.10 (old buildings in disuse during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones).



**FIG. 11** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2012, par commune. **KaSTK** : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan in 2012, per gemeente. **CaSBA** : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2012, by municipality.



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

### DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES EN HAUSSE

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<sup>18</sup>). Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes disponibles de la CaSBA résultant de conversions vers d'autres affectations est nettement supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de diminution de surfaces (34.027 m<sup>2</sup>, 52 permis) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (15.881 m<sup>2</sup>, 54 permis). 69 % des nouvelles surfaces autorisées sont en zone de mixité, le reste en zone

d'habitat. Ces proportions sont proches pour les conversions : 64 % sont en zone de mixité et le solde en zone d'habitat du PRAS. Ces mouvements sont le résultat d'une multitude de permis petits à moyens (100 à 3.500 m<sup>2</sup>). On a aussi vu cette année que les conversions concernent de très grands immeubles (10.000 m<sup>2</sup> et plus) essentiellement situés en zone administrative, laquelle n'est pas visée par la CaSBA. La **figure 11** illustre ces tendances par commune. On repère vite l'influence de certains permis de conversion, par exemple l'installation à Saint-Josse d'une haute école (Vlerick Business School) dans une partie du Manhattan Center (situé en zone de forte mixité), l'aménagement de logements rue Henri Maus face à la Bourse, les démolitions avenue de la Toison d'Or (régularisation d'un permis annulé par le Conseil d'État), la transformation d'un

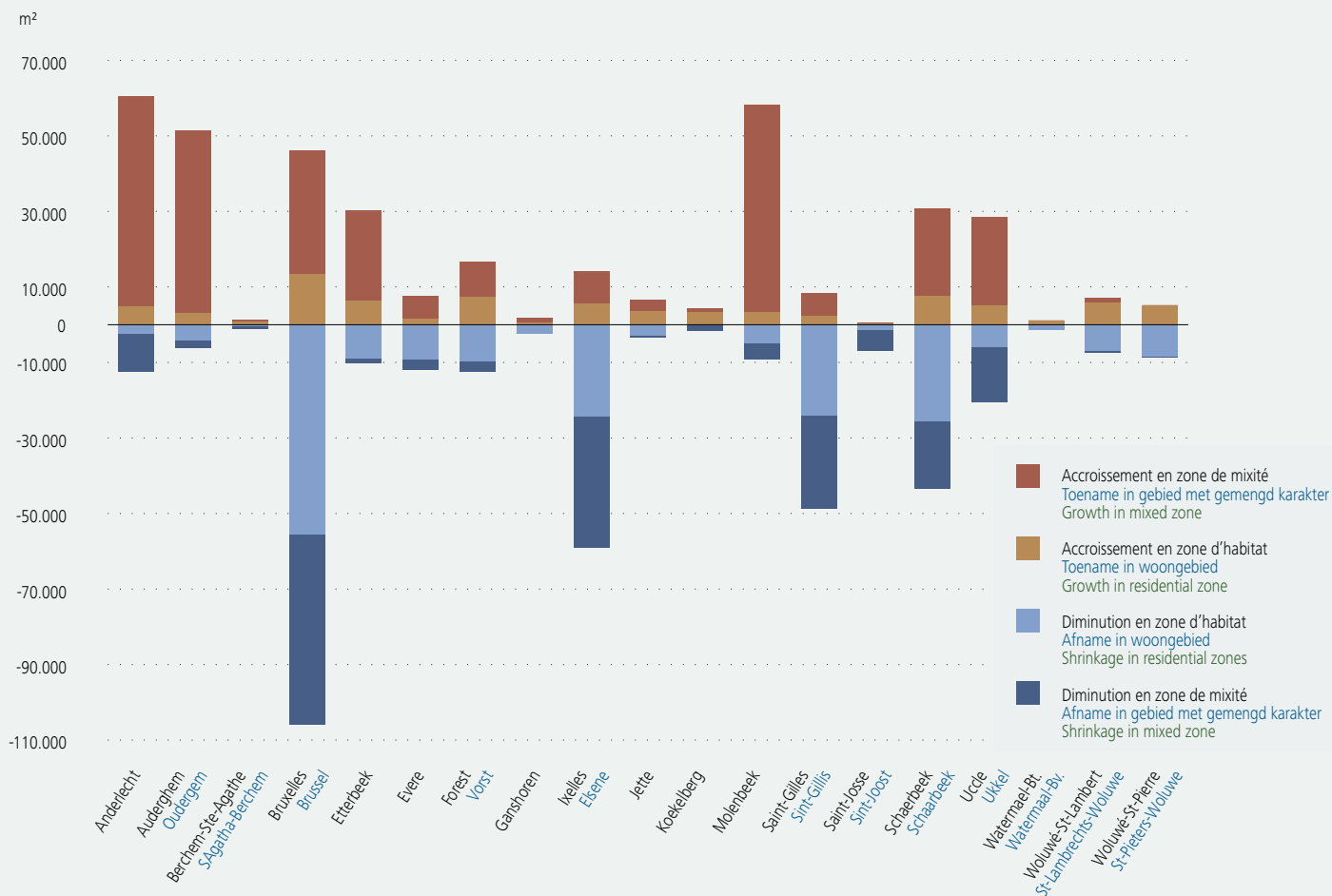
immeuble de bureaux en logements et d'un autre en hôtel à Schaerbeek...

En matière d'accroissement, on retiendra par exemple l'aménagement de bureaux le long du canal à Molenbeek, rue de France à Anderlecht ou encore l'accroissement déjà mentionné des surfaces de l'immeuble Régent-Loi.

### ÉVOLUTION DE LA CASBA SUR ONZE ANS

La **figure 12**<sup>19</sup> illustre la même thématique sur un peu plus de 11 années, soit depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001. L'équilibre au sein de la Région est quasiment parfait entre les augmentations de surfaces de bureaux (+380.334 m<sup>2</sup>) et leur diminution (-372.853 m<sup>2</sup>). C'est moins le cas au regard de l'analyse par commune. Les communes où de

**FIG. 12** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2012, par commune. KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2012, per gemeente. CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2012, by municipality.



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

nouvelles surfaces ont été autorisées (centre de Molenbeek, partie ouest d'Anderlecht, Auderghem) ne sont pas systématiquement celles où le plus de conversions ont été enregistrées (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek soit des communes plus centrales).

### RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'art. 330, §3, du CoBAT (qui vise les changements d'affectation effectués sans travaux avant 1992) concernent à peine 655 m² de bureaux (3 permis). Les superficies régularisées sont situées dans des maisons, immeubles à appartements, etc. et relèvent donc d'anciennes mutations fonctionnelles qui ne nécessitaient pas de permis (selon le CoBAT) avant 1992.

118.140 m² de bureaux ont été régularisés depuis la mise en œuvre de cette possibilité prévue par l'ordonnance du 18 juillet 2002. 43 % de ces surfaces se trouvant en zone administrative, cette possibilité de régularisation prend davantage la forme d'une sécurité juridique (particulièrement en cas de mise en vente de l'immeuble), que celle d'une autorisation réglementaire d'aménagement du territoire. 26 % des régularisations sont quant à elles situées en zone d'habitation.

Cette mesure de régularisation perd chaque année un peu plus de sa pertinence, non seulement du fait de la nécessité de remonter jusqu'à 1992 pour prouver l'occupation continue du bien en bureau mais aussi du fait que la plupart des immeubles de bureaux ayant été régularisés par

cette voie sont situés dans des zones décentralisées qui ne sont plus très attractives pour les bureaux.

### LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS

9.374 m² d'activités de production de biens immatériels, dont 8.560 m² de nouvelles implantations, ont été autorisés en 2012 (6 permis). On citera par exemple les 2.800 m² admis dans le cadre du projet commercial 'Just under the Sky' (Docks Bruxelles) ou encore 3.600 m² sur l'ancien site Rossel à Schaerbeek.

## STIJGENDE SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning<sup>18</sup>. Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de beschikbare KaSTK-saldi als gevolg van conversies in andere bestemmingen beduidend groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, er is een sterkere afname van kantooroppervlakten (34.027 m<sup>2</sup>, 52 vergunningen) dan er nieuwe kantoren bijkomen (15.881 m<sup>2</sup> - 54 vergunningen). 69 % van de vergunde nieuwe oppervlakten is gelegen in gebieden met gemengd karakter, de rest in woongebied. De verhoudingen zijn vergelijkbaar voor de conversies: 64 % in gebieden met gemengd karakter en het saldo in woongebieden van het GBP. Die bewegingen zijn het resultaat van een groot aantal kleine tot middelgrote vergunningen (100 tot 3.500 m<sup>2</sup>). We zagen dit jaar ook dat de conversies betrekking hebben op zeer grote gebouwen (> 10.000 m<sup>2</sup>), die voornamelijk gesitueerd zijn in administratiegebieden, waarmee de KaSTK geen rekening houdt. **Figuur 11** illustreert deze tendensen per gemeente. We zien meteen de invloed van bepaalde conversievergunningen, zoals bijvoorbeeld de installatie van een hogeschool in Sint-Joost (Vlerick Business School) in een deel van het Manhattan Center (gelegen in sterk gemengd gebied), de inrichting van woningen in de Henri Mausstraat tegenover de Beurs, de sloopwerken aan de Gulden Vlieslaan (regularisatie van een vergunning die nietig verklaard werd door de Raad van State), de verbouwing van een kantoorgebouw tot woningen en van een ander kantoorgebouw tot hotel in Schaarbeek...

Aan de zijde van de toenames onthouden we bijvoorbeeld de inrichting van kantoren langs het kanaal in Molenbeek, in de Frankrijkstraat in Anderlecht of nog de eerder vermelde bijkomende oppervlakten in het gebouw Regentlaan/Wetstraat.

## DE EVOLUTIE VAN DE KASTK OVER EEN PERIODE VAN ELF JAAR

**Figuur 12**<sup>19</sup> illustreert hetzelfde thema over een periode van iets meer dan 11 jaar, met name sinds de invoeging van het GBP van

29 juni 2001. In het Gewest is er een haast perfect evenwicht tussen de vermeerdering (+380.334 m<sup>2</sup>) en de vermindering van de kantooroppervlakten (-372.853 m<sup>2</sup>). Als we de analyse maken per gemeente, is dat niet het geval. De gemeenten waar nieuwe oppervlakten werden vergund (centrum van Molenbeek, het westen van Anderlecht, Oudergem) zijn niet systematisch die waar de meeste conversies werden genoteerd (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek, zijnde de centraler gelegen gemeenten).

## REGULARISATIES

De regularisaties op basis van art. 330, §3, van het BWRO (betreffende bestemmingswijzigingen zonder werken van vóór 1992) hebben betrekking op amper 655 m<sup>2</sup> kantoren (3 vergunningen). De geregulariseerde oppervlakten bevinden zich in huizen, appartementsgebouwen enz. en vallen dus onder de vroegere functiewijzigingen waarvoor (volgens het BWRO) geen vergunning was vereist vóór 1992.

Sinds de invoering van deze mogelijkheid door de ordonnantie van 18 juli 2002 werd 118.140 m<sup>2</sup> kantoren geregulariseerd. Aangezien 43 % van die oppervlakten zich bevindt in administratiegebied, krijgt deze regularisatiemogelijkheid steeds meer de vorm van een rechtszekerheid (vooral bij verkoop van het gebouw), eerder dan van een verordenende maatregel inzake ruimtelijke ordening. 26 % van de regularisaties is gelegen in woongebied.

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

## VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

In 2012 werd 9.374 m<sup>2</sup> vergund voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waarvan 8.560 m<sup>2</sup> in het kader van nieuwe inplantingen (6 vergunningen). We vermelden bijvoorbeeld de 2.800 m<sup>2</sup> die werd vergund in het kader van het handelsproject 'Just under the Sky' (Docks Brussel) of de 3.600 m<sup>2</sup> op de vroegere site van Rossel in Schaarbeek.

## REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE ON THE INCREASE

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<sup>18</sup>). In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the available balance of the CASBA as a result of redevelopment for other uses is decisively greater than the diminution in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, there are more reductions in surface areas (34,027 m<sup>2</sup>, 52 permits) than increases (15,881 m<sup>2</sup>, 54 permits). 69 % of new authorised surfaces are in mixed zones, the remainder being in residential zones. These proportions are similar for redevelopment projects: 64 % are in mixed zones, and the balance is in PRAS residential zones. These movements are the result of a host of small and medium-sized permits (100 at 3,500 m<sup>2</sup>). This year has also seen redevelopments involving very large buildings (10,000 m<sup>2</sup> and more) mainly situated in administrative zones, which are not covered by the CaSBA. **Figure 11** illustrates these trends per municipality. The influence of certain redevelopment permits is immediately obvious: for example the higher education institution established in Saint-Josse (the Vlerick Business School) in part of the Manhattan Center (located in a very mixed zone), the residential developments on Rue Henri Maus opposite the Bourse, the demolitions on Avenue de la Toison d'Or (regularisation of a permit annulled by the Council of State), the conversion of one office building to housing and another to a hotel in Schaarbeek, etc.

In terms of growth, we can mention the office development along the canal at Molenbeek, Rue de France in Anderlecht or the office surfaces in the Régent-Loi building referred to above.

## CHANGES IN THE CASBA OVER ELEVEN YEARS

**Figure 12**<sup>19</sup> illustrates the same theme over a little more than eleven years, that is, the period since the PRAS came into force on 29 June 2001. Across the Region, there is very nearly a perfect balance between increases in the office surface area (+380,334 m<sup>2</sup>) and their diminution (-372,853 m<sup>2</sup>). However, this is less the case for the analysis by municipality. The municipalities where new surface areas have been authorised (the centre of Molenbeek, the western part of Anderlecht and Auderghem) do



not systematically reflect those where the most redevelopments have been recorded (Brussels-Town, Ixelles, Saint-Gilles and Schaerbeek, the more central municipalities).

## REGULARISATIONS

Regularisation under Article 330, §3, of the CoBAT (which covers changes in use without works before 1992) affected barely 655m<sup>2</sup> of offices (3 permits). The regularised surfaces are situated in houses, apartment buildings etc. and thus cover past changes of use which did not require a permit (under the CoBAT) before 1992.

118,140 m<sup>2</sup> of offices have been regularised since this option was introduced by the Ordinance of 18 July 2002. As 43 % of these surfaces are in administrative zones, this option for regularisation is more a matter of legal security (particularly where the building is offered for sale) than of regulatory planning authorisation. 26 % of regularisations are in residential zones.

This regularisation measure loses a little more of its relevance every year, not only because of the necessity of going back to 1992 to prove the continuous occupation of the property as offices, but also because most of the office buildings regularised in this way are situated in the decentralised zones that are no longer attractive to offices.

## THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

9,374 m<sup>2</sup> of space has been authorised for the production of intangible goods, including 8,560 m<sup>2</sup> in new developments, in 2012 (6 permits). This includes the 2,800 m<sup>2</sup> admitted as part of the commercial project known as 'Just under the Sky' (Docks Brussel) and 3,600 m<sup>2</sup> on the former Rossel site at Schaerbeek.



**Coin Régent / Loi (Bruxelles)** *Le permis autorise la démolition suivie de la reconstruction d'un immeuble de bureaux, avec extension de la surface tant hors-sol (+ 1.200 m<sup>2</sup>) que sous-sol (ce qui permet la création d'un parking souterrain). Photos prises en juillet et en octobre 2013.*

**Hoek Regentlaan / Wetstraat (Brussel)** *De vergunning staat de afbraak van een kantoorgebouw toe, gevolgd door de heropbouw met uitbreiding van de oppervlakte, zowel bovengronds (+ 1.200 m<sup>2</sup>) als ondergronds (voor de aanleg van een ondergrondse parking). Foto's genomen in juli en oktober 2013.*

**Corner of Boulevard du Régent and Rue de la Loi (Brussels)** *The permit authorises demolition followed by the construction of an office building with an extended surface area both above ground level (+ 1,200 m<sup>2</sup>) and at basement level (making space for an underground car park). Photos taken in July and October 2013.*

# Pipeline Pipeline Pipeline

Le pipeline traduit l'état d'avancement des projets et surtout leur arrivée sur le marché à court terme<sup>20</sup>, que leur occupant soit connu ou non.

Le pipeline est estimé à 226.000 m<sup>2</sup> pour l'année 2013 (cf. tableau en fin de publication). Il est très fortement influencé par la mise sur le marché des projets Belair (ancienne Cité Administrative de l'Etat), Pole Star, boulevard Bolivar et les deux derniers bâtiments du projet Up-Site, quai de Willebroeck. Le pipeline 2014 s'annonce plutôt réduit, à peine 80.000 m<sup>2</sup> connus à ce jour.

Le pipeline ne peut être comparé à la vacance disponible (telle qu'elle a été calculée dans le numéro précédent de l'Observatoire) pour deux raisons. La première, c'est que la vacance n'est pas liée à l'existence d'un permis. Ainsi, un immeuble quitté par ses occupants et tout de suite remis sur le marché (sans travaux nécessitant permis) ne figurera pas dans le pipeline mais bien dans la vacance. La seconde raison relève de la source d'information de la vacance : à savoir les agents immobiliers ou les propriétaires des immeubles désireux de trouver un occupant. Les occupations pour compte propre, les transactions déjà finalisées avant livraison du bâtiment et les transactions hors champ d'action des agences immobilières, par exemple le Pole Star, ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline calculé dans cet observatoire.

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

D'un point de vue pratique, la vérification sur le terrain du début de mise en œuvre des permis, puis de l'état d'avancement des travaux est assurée par la Direction Études et Planification. Ce suivi est continu pour les permis importants (1.000 m<sup>2</sup> et plus) et plus ponctuel pour les permis de moindre ampleur. Ce travail, assuré par une petite équipe, est essentiel car il permet non seulement une connaissance de la réalité du marché immobilier (pipeline) mais aussi le suivi des soldes de la CaSBA. Ceux-ci sont en effet recalculés lors du constat d'achèvement des travaux ou de la péremption des permis.

De pipeline geeft een duidelijke kijk op de evolutie van de projecten en vooral ook van hun lance-

ring op de markt op korte termijn<sup>20</sup>, ongeacht of de toekomstige gebruiker al dan niet bekend is.

De pipeline wordt geschat op 226.000 m<sup>2</sup> voor het jaar 2013 (zie tabel op het einde). Deze wordt sterk beïnvloed door het op de markt brengen van de projecten Belair (het vroeger Rijksadministratief Centrum), Pole Star op de Bolivarlaan, en de twee laatste gebouwen van het project Up-Site, Willebroekkaai. De pipeline voor 2014 ziet er vrij beperkt uit: tot op heden is er amper 80.000 m<sup>2</sup> gekend.

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

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 (vooruitgang in de pipeline) en tenslotte belanden ze in het uiteinde van de pipeline (wat dus betekent dat de werken voltooid zijn), zoals wordt geïllustreerd in de onderstaande tabel. De volgende fase, als het gebouw eenmaal beschikbaar is, wordt geregistreerd door de dienst *Inventimmo* van citydev.brussels (voor zover het gebouw te huur of te koop wordt aangeboden).

Vanuit praktisch oogpunt staat de Directie Studies en Planning in voor de controle te velde van het begin van de uitvoering van de vergunningen en van de vordering der werken. Die opvolging is van doorlopende aard voor de grote vergunningen (1000 m<sup>2</sup> en meer) en meer punctueel voor minder omvangrijke vergunningen. Dit werk, uitgevoerd door een klein team, is van cruciaal belang. Het geeft immers niet alleen een realistisch beeld van de vastgoedmarkt (pipeline), maar staat ook borg voor een update van de

saldi van de KaSTK. Die worden namelijk herberekend en bijgewerkt wanneer de werken zijn voltooid of de vergunningen zijn vervallen.

The pipeline reflects the progress of projects and in particular their arrival on the market in the short term<sup>20</sup>, whether or not the occupant is known.

The pipeline is estimated at 226,000 m<sup>2</sup> in 2013 (see table at the end of the publication). It is heavily influenced by the arrival on the market of the Belair projects (the former Cité Administrative), Pole Star on Boulevard Bolivar and the last two buildings in the Up-Site project on the Quai de Willebroeck. The 2014 Pipeline is likely to be somewhat reduced, with barely 80,000 m<sup>2</sup> known to date.

The pipeline should not be compared with the vacancy rate (as calculated in the previous edition of the Review) for two reasons. The first is that the vacancy rate is not linked to the existence of a permit. Thus a building which has been vacated by its occupants and immediately returned to the market (without works requiring a permit) does not appear in the pipeline, but does have an impact on the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy rates: estate agents and property owners seeking tenants. Owner occupation, transactions finalised before delivery of the building, and transactions outside the scope of estate agencies, for example Pole Star, do not feature in the vacancy rate, but they do affect the pipeline calculated in this Review.

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

From a practical point of view, on-site verification that permits have begun to be implemented, and of the progress of the works, is conducted by the Studies and Planning Department. Monitoring is continuous for major permits (1,000 m<sup>2</sup> and more) and more ad hoc in the case of permits for smaller projects. This work, carried out by a small team, is vital, as it enables us not only to keep track of the current state of affairs in the property market, but also to monitor the balance of the CaSBA. This balance is recalculated on completion of works, or when a permit expires.



# Conclusion Conclusie Conclusion

**Avenue des Pléiades 15-19 (Woluwé-Saint-Lambert)** *Le permis autorise la conversion de cet immeuble de bureaux (1990) en une maison de repos (150 lits) et une résidence service de 12 flats. La situation excentrée de cet immeuble le long de l'autoroute E40 pose question en termes d'accessibilité et de confort de vie.*

**Plejadelaan 15-19 (Sint-Lambrechts-Woluwe)** *De vergunning staat de conversie toe van dit kantoorgebouw (1990) in een rusthuis (150 bedden) en een servicedresidentie van 12 flats. De excentrische ligging van dit gebouw langs de snelweg E40 doet vragen rijzen omtrent de toegankelijkheid en het leefcomfort.*

**Avenue des Pléiades 15-19 (Woluwé-Saint-Lambert)** *The permit authorises the redevelopment of this 1990 office building as a rest home (150 beds) and serviced condominium of 12 small apartments. The peripheral location of this building along the E40 motorway raises questions about accessibility and amenities.*



On retiendra les points suivants issus de l'analyse des permis 2012 :

- Le 'retour' des nouvelles implantations, surtout dans le quartier Nord.
- L'importance des conversions, qui se marque à travers non seulement l'ampleur des superficies concernées (128.000 m<sup>2</sup>) mais aussi la taille des immeubles (> 10.000 m<sup>2</sup>) et donc leur âge (années '70, '80 et même '90), leur localisation en zone administrative, dans les quartiers décentralisés (Marcel Thiry, Colonel Bourg, chaussée de La Hulpe) mais aussi dans le Pentagone est. Si cette situation est une réponse appropriée à la vacance des immeubles, elle est aussi le signe d'une certaine désaffection vis-à-vis des bureaux au profit du logement.
- La très nette prédominance du logement en tant que nouvelle affectation après conversion, y compris sous la forme de seniories et de chambres pour étudiants.
- Une légère diminution du parc total de bureaux, et ce pour la troisième fois depuis 2009.
- L'augmentation des soldes CaSBA disponibles (suite aux conversions) deux fois supérieure à leur diminution (suite à de nouvelles autorisations de bureaux).

Le marché bruxellois des bureaux est en pleine mutation. D'un côté, les investisseurs réduisent la part des bureaux dans leurs portefeuilles au profit «d'actifs offrant des affectations plus sûres sur le long terme, comme le commerce ou les services (hôtels, seniories, parkings, kots étudiants etc.)»<sup>21</sup>. À titre d'exemple, la part des bureaux du portefeuille de Cofinimmo est passée en quelques années de 100 à 47 % et devrait encore diminuer jusqu'à 40 %<sup>22</sup>. De l'autre côté, les entreprises entrevoient différemment leurs besoins immobiliers. Plus exactement, elles ne font plus de prévisions à long terme. En face d'elles se trouvent les investisseurs qui sont à la recherche de baux les plus longs possibles. «Le management moderne a besoin d'un maximum de flexibilité car il n'arrive plus à prendre des décisions à long terme face à l'imprévisibilité du marché. Chaque information peut avoir un effet drastique et rapide dans chaque industrie. Force est de constater que cette flexibilité n'existe pas, sauf exception, sur le marché immobilier»<sup>23</sup>. Enfin, il ne faut pas oublier que les banques ont resserré l'accès aux crédits bancaires après la crise financière. «Les critères d'octroi (de crédits) sont devenus très restrictifs (...). Pour les bureaux (...), seuls des projets pré-loués à minimum 60 % et situés dans des localisations

de premier ordre ont une chance d'obtenir leur prêt. Et il est très improbable qu'un nouvel immeuble en périphérie et sans prélocation de renom obtienne son prêt»<sup>24</sup>. Tous ces éléments, ajoutés à la tendance croissante à la réduction de la superficie de bureau par employé ne seront pas sans conséquences sur l'offre et la demande de bureaux à Bruxelles dans les années à venir.

Uit de analyse van de vergunningen 2012 onthouden we vooral de volgende punten:

- De 'comeback' van de nieuwe inplantingen, vooral in de Noordwijk.
- Het belang van de conversies, dat niet enkel tot uiting komt in de omvang van de betreffende oppervlakten (128.000 m<sup>2</sup>) maar ook in de grootte van de gebouwen (> 10.000 m<sup>2</sup>) en dus hun ouderdom (jaren '70, '80 en zelfs '90), hun lokalisatie in administratiegebied, in de gedecentraliseerde wijken (Marcel Thiry, Kolonel Bourg, Terhulpesteenweg) maar ook in het oostelijk gedeelte van de Vijfhoek. Deze situatie vormt weliswaar een gepast antwoord op de leegstand van de gebouwen, maar is anderzijds ook een teken dat kantoren qua belangstelling terrein verliezen ten opzichte van de woningen.



- Het sterke overwicht van de huisvesting als nieuwe bestemming van de geconverteerde oppervlakten, met inbegrip van seniorenflats en studentenkamers.
- Een lichte daling van het totale kantorenpark, en dit voor de derde keer sinds 2009.
- Een toename van de KaSTK-saldi (als gevolg van de conversies) die twee keer groter is dan de vermindering (die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten).

De Brusselse katoormarkt is volop aan het veranderen. Aan de ene kant verminderen de investeerders het aandeel kantoren in hun portefeuilles ten voordele van *“activa die borg staan voor veiligere bestemmingen op lange termijn, zoals handel en diensten (hotels, bejaardenhuizen, parkings, studentenkoten enz.)”*<sup>21</sup>. Een voorbeeld: het aandeel van de kantoren in de portefeuille van Cofinimmo is in enkele jaren tijd afgenomen van 100 tot 47 % zal nog verder afgezwakt worden tot 40 %<sup>22</sup>. Aan de andere kant gaan bedrijven hun vastgoedbehoefte anders benaderen. Ze doen geen voorspellingen meer op lange termijn. Daartegenover staan dan de investeerders, die streven naar zo langdurig mogelijke huurtermijnen. *“Het moderne management heeft behoefte aan een maximale flexibiliteit omdat men er in het licht van de onvoorspelbare marktevolutie niet meer in slaagt langetermijnbeslissingen te nemen. Elke vorm van informatie kan een ingrijpende en snelle impact hebben, in elke industriesector. We moeten echter vaststellen dat die flexibiliteit, op uitzonderingen na, niet echt bestaat op de vastgoedmarkt”*<sup>23</sup>. Tot slot mogen we ook niet vergeten dat de banken na de financiële crisis ook veel strikter zijn geworden inzake de toegang tot bankkredieten. *“De toekennings-*

*criteria voor kredieten zijn bijzonder restrictief geworden (...) Kantoorprojecten maken enkel nog kans om een lening te bekomen als ze voor minstens 60 % vooraf verhuurd zijn en gelegen zijn op toplocaties. En de kans is zeer miniem dat een lening wordt verkregen voor een nieuw gebouw dat gelegen is in de rand en geen aanzienlijke voorverhuur kan aantonen”*<sup>24</sup>. Al deze elementen, gekoppeld aan de groeiende trend naar minder kantooroppervlakte per bediende, zullen de komende jaren ongetwijfeld een impact hebben op vraag en aanbod van de kantoren in Brussel.

The following points emerge from our analysis of the 2012 permits:

- The ‘return’ of new developments, mainly in the Nord district.
- The importance of redevelopment projects, not just in terms of the surface areas concerned (128,000 m<sup>2</sup>) but also the size of these buildings (> 10,000 m<sup>2</sup>) and hence their age (the 1970s, 1980s and even 1990s), their location in the administrative zones, in decentralised districts (Marcel Thiry, Colonel Bourg, Chaussée de La Hulpe) but also in the east Pentagon. If this is an appropriate response to vacancy, it is also a sign of a degree of disaffection with offices in favour of residential property.
- The distinct predominance of residential use following redevelopment, including homes for the elderly and student accommodation.
- A slight reduction in the total office stock, for the third time since 2009.
- An increase in the available CaSBA balance (following redevelopment projects) by twice the amount of its reduction (as a result of new office authorisations).

The Brussels office property market is undergoing fundamental change. On the one hand, investors are reducing the proportion of offices in their portfolios, replacing them with *“assets offering more secure long-term uses, like shops or services (hotels, homes for the elderly, car parks, student accommodation, etc.)”*<sup>21</sup>. For example, the proportion of offices in the Cofinimmo portfolio has fallen in a few years from 100 % to 47 % and is likely to fall further to 40 %<sup>22</sup>. On the other hand, enterprises are taking a different view of their office requirements. More precisely, they are no longer making long-term forecasts. They are coming up against investors who are looking for the longest leases possible. *“Modern management needs a maximum of flexibility because it is no longer able to take long-term decisions, due to the unpredictability of the market. All information can have a drastic and rapid impact in any industry. It has to be realised that this flexibility does not exist, almost without exception, in the property market”*<sup>23</sup>. Finally, it should not be forgotten that the banks have tightened access to bank loans since the financial crisis. *“The criteria for obtaining a loan have become very restrictive (...). For offices (...), only projects where a minimum of 60 % is pre-let and which are situated in prime locations have a chance of a loan. And it is very unlikely that a new building on the periphery and without a marquee pre-letting agreement will get a loan”*<sup>24</sup>. All these factors, added to the growing trend towards a reduction of per-employee office space, are bound to have an impact on the supply and demand of office property in Brussels in the years to come.



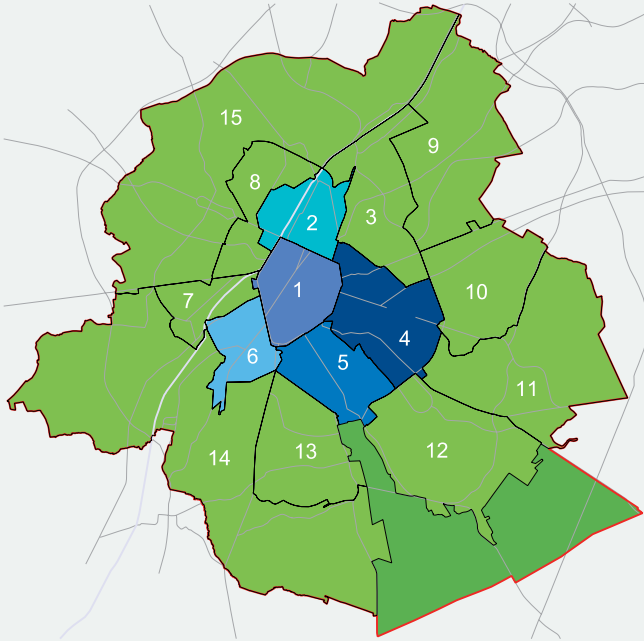
# Notes Noten Notes

1. Le principe même de cet observatoire, qui repose sur des statistiques établies à partir des autorisations de construire, rénover etc. appelle deux remarques préalables fondamentales. D'une part, la publication en 2013 de données relatives aux permis délivrés en 2012 n'enlève rien à leur pertinence dès lors que la réalisation effective des travaux visés par les autorisations se déroule le plus souvent dans un laps de temps de 2 à 4 ans. D'autre part, la mise en œuvre des permis est également suivie annuellement à travers le pipeline (des étapes successives de réalisation).
2. Cf. Observatoire des bureaux n°31 'Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold', p. 5.
3. On rappellera pour mémoire que d'importantes (167.462 m<sup>2</sup>) surfaces ont été autorisées dans le quartier Nord en 2010 (Silver Tower, Pole Star, Tour & Taxis et Up Site).
4. Rapport financier annuel 2012, Befimmo, p. 35.
5. Le PRAS démographique a été adopté par le Gouvernement le 2/05/2013.
6. Le permis pour cet immeuble, situé en zone A d'accessibilité au Règlement Régional d'Urbanisme, autorise la création d'un parking souterrain de 37 places.
7. Un apparthôtel est un établissement qui gère la location, pour une durée de quelques jours à quelques semaines, soit de chambres d'hôtels équipées de kitchenettes, soit de petits appartements équipés, tout en proposant des services de nature hôtelière (réception, entretien, linge de maison, petits déjeuners, etc.).
8. 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.
9. *Bureaux du passé. Habitants du présent. La transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*, C. Lasserre, P. Laconte, A. Böhlke, B. Dooreman, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 146 p., 2013, ISBN 9 782960 074987.
10. Le projet 'Chambon' est une opération complexe organisée autour de l'ancien siège historique de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite rue du Fossé-aux-Loups, concernant la totalité de l'îlot. Elle inclut à la fois le maintien et la restauration d'immeubles à valeur patrimoniale et la démolition d'autres immeubles, suivie de leur reconstruction. Le programme comprend la rénovation / restauration de bureaux existants, la création de logements (appartements et chambres pour étudiants), aussi bien dans les immeubles maintenus que dans les nouvelles constructions, ainsi que quelques espaces commerciaux. Au final, la surface totale bâtie diminue, accompagnée d'un dégagement d'espaces libres en intérieur d'îlot et de l'augmentation du nombre d'étages des nouvelles constructions.
11. Ancien institut dentaire Eastman, qui était utilisé pour la plus grande partie par des services administratifs du Parlement Européen.
12. Ch. Sibilde, in *La Libre Essentielle Immobilier*, 07/07/2012, p.14.
13. Date de construction ou de la première affectation en bureau.
14. Ancien Institut pour le traitement des maladies des yeux du docteur H. Coppez, 1912.
15. Ancienne Banque d'Outremer, 1909.
16. En l'occurrence, les bâtiments de l'ancienne brasserie Wielemans Ceuppens, devenus Centre d'Art Contemporain Wiels et centre culturel de Forest Le Brass.
17. En cas de doute, l'identification plus détaillée du maître d'ouvrage et la détermination de son appartenance ou non aux secteurs des banques & assurances sont effectuées par le CRISP (Centre de Recherche et d'Information Sociopolitique).
18. Cf. <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
19. Cette figure complète et remplace la figure 17 du n°30 de l'Observatoire des bureaux (permis 2011), consacrée au même sujet mais comportant une inversion de couleurs dans la légende liée aux diminutions de surfaces.
20. Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les conversions ne sont pas concernées. S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2012 mais aussi les années antérieures, il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2013 sur base de permis 2013. Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline (n°34, examen des permis 2013).
21. Le Soir Immo, 03/01/2013, p.3\*.
22. Cf. site Internet de Cofinimmo <http://uat.cofinimmo.com/media/105226/PEU13-MA02-BELGIUM-CONFINIMMO4.pdf>, consulté le 30/09/2013.
23. A. de Crombrughe, in *Le Soir Immo*, 31/01/2013, p. 3\*.
24. V. Querton, in *Trends Tendances*, 13/06/2013, p. 70.
1. Het uitgangspincipe van dit Overzicht, dat berust op statistieken die zijn opgesteld op basis van de bouw- en renovatievergunningen enz., roept twee belangrijke voorafgaande bemerkingen op. Het feit dat gegevens met betrekking tot de in 2012 afgeleverde vergunningen worden gepubliceerd in 2013 doet enerzijds niets af aan hun relevantie, vermits de vergunde werken doorgaans worden verwezenlijkt in een tijdsperiode van 2 tot 4 jaar. Anderzijds wordt de uitvoering van de vergunningen ook jaarlijks opgevolgd aan de hand van de pipeline (de opeenvolgende stappen van de realisatie).
2. Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 31 'Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldwijk', p. 5.
3. Ter herinnering geven we nog even mee dat in 2010 aanzienlijke oppervlakten (167.462 m<sup>2</sup>) werden vergund in de Noordwijk (Silver Tower, Pole Star, Thurn & Taxis en Up Site).
4. Jaarlijks financieel verslag 2012, Befimmo, p. 35.
5. Het demografisch GBP werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 2/05/2013.
6. De vergunning voor dat gebouw, gelegen in een toegankelijkheidszone A van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, staat de aanleg toe van een ondergrondse parking met 37 plaatsen.
7. Een apparthotel is een inrichting die zich bezig houdt met de verhuur, voor een duur gaande van enkele dagen tot enkele weken, van hetzij hotelkamers, uitgerust met een kitchenette, of kleine ingerichte appartementen, dit alles gekoppeld aan hoteldiensten zoals receptie, schoonmaak, huisinnen, ontbijt enz.
8. 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.
9. Gisteren kantoren, vandaag woningen: de conversie van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, C. Lasserre, P. Laconte, A. Böhlke, B. Dooreman, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 146 p., 2013, ISBN 978-2-930356-87-7.
10. Het project 'Chambon' is een complexe operatie rond de historische zetel van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas aan de Wolvengracht, en slaat op het volledige huizenblok. Dit project omvat zowel het behoud en restauratie van gebouwen met erfgoedwaarde als de afbraak van andere gebouwen die vervolgens heropgebouwd zullen worden. Het programma omvat de renovatie/restauratie van bestaande kantoren, de creatie van woningen (appartementen en studentenkamers) - zowel in de behouden gebouwen als in de nieuwbouwgedeeltes - alsook enkele handelsruimten. Globaal beschouwd neemt de totale bebouwde oppervlakte af, en dat gaat gepaard met het vrijmaken van open ruimte in het binnen terrein en een vermeerdering van het aantal verdiepingen voor de nieuwe gebouwen.
11. Het vroegere tandheelkundig instituut Eastman, dat grotendeels werd gebruikt door de administratiediensten van het Europees Parlement.
12. Vrij vertaald, Ch. Sibilde, in *La Libre Essentielle Immobilier*, 07/07/2012, p. 14.
13. Bouwjaar of jaar van de eerste bestemming als kantoor.
14. Het vroegere Instituut voor de behandeling van oogziekten van dokter H. Coppez, 1912.
15. De vroegere Banque d'Outremer, 1909.
16. In dit geval de gebouwen van de vroegere brouwerij Wielemans-Ceuppens, verbouwd tot Wiels Centrum voor Hedendaagse Kunst en het cultureel centrum van Vorst, Brass.
17. 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 sociopolitiek onderzoek en informatie).
18. Zie <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
19. Deze figuur vervangt en vervolledigt figuur 17 uit nr. 30 van het Overzicht van het kantorenpark (vergunningen 2011). Ze geeft hetzelfde onderwerp weer, maar de kleurcodes in de legende met betrekking tot de oppervlakteverminderingen werden gewijzigd.
20. De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de conversies worden hierbij niet in aanmerking genomen. Het ligt voor de hand dat deze pipeline niet alleen de vergunningen bevat die in 2012 werden afgeleverd, maar ook die van de vorige jaren. Daarentegen wordt hier geen rekening gehouden met eventuele werven die reeds werden gestart in 2013 op basis van vergunningen van 2013. Die projecten worden in aanmerking genomen in het volgende nummer van het Overzicht waarin de vergunningen en de pipeline bestudeerd zullen worden (nr. 34, analyse van de vergunningen 2013).
21. Le Soir Immo, 03/01/2013, p. 3\*.
22. Zie website van Cofinimmo <http://uat.cofinimmo.com/media/105226/PEU13-MA02-BELGIUM-CONFINIMMO4.pdf>, geraadpleegd op 30/09/2013.
23. vrij vertaald, A. de Crombrughe, in *Le Soir Immo*, 31/01/2013, p.3\*.
24. vrij vertaald, V. Querton, in *Trends Tendances*, 13/06/2013, p. 70.
1. The underlying principle of this Review, which relies on statistics established on the basis of permits for building, renovation, etc., calls for two fundamental preliminary remarks. Firstly, the fact that the data on 2012 permits is published in 2013 detracts nothing from their relevance, since the actual execution of the works authorised most often lags some two to four years behind. Secondly, the execution of the permits is also monitored annually through the pipeline (the successive stages of execution).
2. See Review of Office Property No 31, 'Vacancy 2012 in Brussels and focus on the Léopold District', p. 5.
3. It will be remembered that significant surface areas (167,462 m<sup>2</sup>) were authorised in the Nord district in 2010 (Silver Tower, Pole Star, Tour & Taxis and Up Site).
4. 2012 Annual financial report, Befimmo, p. 35.
5. The demographic amendment to the Regional Land Use Plan was adopted by the Government on 2/05/2013.
6. The permit for this building, situated in the Règlement Régional d'Urbanisme accessibility zone A, authorises the creation of an underground car park with 37 spaces.
7. An apparthotel is an establishment which lets hotel rooms with kitchenettes or small fully furnished apartments over a period of a few days to some weeks, while also offering hotel services (reception, maintenance, household linen, breakfast, etc.).
8. 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.
9. *Bureaux du passé. Habitants du présent. La transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*, C. Lasserre, P. Laconte, A. Böhlke, B. Dooreman, Ministry of the Brussels-Capital Region, 146 p., 2013, ISBN 9 782960 074987.
10. The 'Chambon' project is a complex operation organised around the historic former headquarters of the Caisse Générale d'Épargne et de Retraite on Rue du Fossé-aux-Loups and affecting the entire block. It includes the retention and restoration of heritage buildings and the demolition and reconstruction of other buildings. The programme includes the renovation/ restoration of existing offices, the creation of housing (apartments and student rooms) in both the retained and new buildings, and some commercial premises. The end result will see the total built surface area reduced, accompanied by the clearing of open spaces on the interior of the block and an increase in the number of floors in the new constructions.
11. The former Eastman dental institute, which had been mainly used by the European Parliament's administrative services.
12. Free translated: Ch. Sibilde, in *La Libre Essentielle Immobilier*, 07/07/2012, p. 14.
13. Date of construction or of first office use.
14. The former Dr H. Coppez institute for the treatment of eye diseases, 1912.
15. The former Banque d'Outremer, 1909.
16. Specifically, the buildings of the former Wielemans Ceuppens brewery, now the Wiels Centre of Contemporary Art and the Forest Cultural Centre, BRASS.
17. In the event of doubt, the exact identification of the project owner and whether or not it falls into the banking and insurance sectors are determined by the CRISP (the centre for socio-political research and information).
18. Cf. <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
19. This figure expands upon and replaces figure 17 in the Office Property Review no 30 (2011 permits) devoted to the same subject but with an inversion of the colours in the captions concerning the diminution of surfaces.
20. The pipeline only applies to surface areas intended for offices and the production of intangible goods; redevelopment projects are excluded. Though the present pipeline obviously relates to permits issued not just in 2012 but also in earlier years, it does not include any sites on which work has already begun in 2013 on the basis of 2013 permits. These will be taken into account in the next issue of the Review in which permits and the pipeline are studied (no 34, analysis of 2013 permits).
21. *Le Soir Immo*, 03/01/2013, p. 3\*.
22. See the Cofinimmo Internet site <http://uat.cofinimmo.com/media/105226/PEU13-MA02-BELGIUM-CONFINIMMO4.pdf>, consulted on 30/09/2013.
23. Free translated: A. de Crombrughe, in *Le Soir Immo*, 31/01/2013, p. 3\*.
24. Free translated: V. Querton, in *Trends Tendances*, 13/06/2013, p. 70.

# Rappels méthodologiques

## Methodologische herinneringen

## Methodological reminders



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

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

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

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

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

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

couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts).

Les nouvelles implantations ne concernent que les superficies de planchers >500 m<sup>2</sup>. En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif.

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

La rénovation du parc de bureaux existants comptabilise toutes les superficies admises dans le passé pour lesquelles une conversion ou une transformation (rénovation, démolition-reconstruction) a été autorisée. La diminution du parc résulte de la conversion et de transformations engendrant des surfaces inférieures à celles initialement autorisées. L'accroissement compte les augmentations de surface, les nouvelles superficies >500 m<sup>2</sup> et celles acceptées via l'article 330, §3 du CoBAT.

Quand il est fait mention de superficies de bureaux autorisées, il s'agit aussi bien des nouvelles superficies que des surfaces

existantes (auxquelles sont soustraites les surfaces supprimées) qui ont fait l'objet d'une rénovation substantielle voire d'une démolition-reconstruction.

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

La Région de Bruxelles-Capitale a fait l'objet d'une délimitation en 5 quartiers de bureaux dans sa partie centrale et en 10 autres quartiers pour le reste, ces derniers étant regroupés sous l'appellation «décentralisée» (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'Institut National de Statistique, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.



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

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

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

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

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

De nieuwe inplantingen omvatten enkel de vloeroppervlakten van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen primeert op hun administratief karakter. Een nieuwe inplanting kan ofwel een bouwwerk op een onbebouwd terrein zijn, of een ingrijpende bestemmingswijziging in een vastgoedgeheel. In de renovatie van het bestaande kantorenpark worden alle in het verleden toegestane oppervlakten verrekend waarvoor een reconversie of een verbouwing (renovatie, afbraak-wederopbouw) werd vergund. De vermindering van het park vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoenames, de nieuwe oppervlakten >500 m<sup>2</sup> en de oppervlakten die

werden toegestaan krachtens artikel 330, §3 van het BWRO.

Wanneer melding wordt gemaakt van toegestane kantooroppervlakten, gaat het zowel om de nieuwe oppervlakten als om de bestaande oppervlakten (mits aftrek van de oppervlakten die zijn weggefallen) die het voorwerp uitmaken van een ingrijpende renovatie of een afbraak-wederopbouw.

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

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd ingedeeld in 5 kantoorwijken voor het centrale gedeelte en nog eens 10 wijken voor de rest ; die laatste 10 zijn gegroepeerd onder de noemer «gedecentraliseerd» (zie kaart) om de lezing van de grafieken te vereenvoudigen. Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het Nationaal Instituut voor de Statistiek werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

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

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

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity or where the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m<sup>2</sup> and represents more than 45 % of the total surface area of the dwelling.

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 m<sup>2</sup>. Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

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

The renovation of the existing office stock includes all the surfaces admitted in the past for which redevelopment or transformation (renovation, demolition/reconstruction) has been authorised. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorised. Growth includes the increases in surface, new surfaces >500 m<sup>2</sup> and those admitted under Article 330, §3 of the CoBAT.

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

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

The Brussels Capital 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, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods has been counted separately.

**SUPERFICIES ≥ 1.000 m<sup>2</sup> AUTORISÉES EN 2012, ARRONDIES AU MILLIER DE m<sup>2</sup> OPPERVLAKTEN ≥ 1.000 m<sup>2</sup> TOEGESTAAN IN 2012, AFGEROND NAAR DUIZENDTALLEN m<sup>2</sup> AREAS ≥ 1,000 m<sup>2</sup> AUTHORISED IN 2012, ROUNDED TO THE NEAREST 1,000 m<sup>2</sup>**

**RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES**

Anderlecht	Rue de France - Frankrijkstraat, 99-101	3.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Boiteux / Montagne aux Herbes Potagères - Kreupelenstraat / Warmoesberg	20.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 277	15.000
Bruxelles - Brussel	Rue Brederode - Brederodestraat, 13	14.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Tournai - Doornikstraat, 10	3.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Princes - Prinsenstraat, 10-12	2.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Caserne - Kazernestraat, 68	1.000
Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 68-70	2.000
Evere	Rue Stroobants - Stroobantsstraat	4.000
Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 400-402	2.000
Molenbeek	Quai des Charbonnages - Kolenmijnenkaai, 60-62	1.000
		<b>67.000</b>

**RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN MAJOR RENOVATION OF OFFICES**

Bruxelles - Brussel	Rue de la Chancellerie - Kanselarijstraat, 1-9	22.000
Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II / Philippe le Bon - Jozef II-straat / Filips de Goede	3.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan, 30	1.000
Ixelles - Elsene	Rue de la Concorde - Eendrachtstraat, 51-53	2.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Rue de la Glacière - Ijskelderstraat, 22	2.000
		<b>30.000</b>

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

**(RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX (HEROP)BOUW VAN KANTOREN CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF OFFICES**

Bruxelles - Brussel	Boulevard du Roi Albert II - Koning Albert II-laan, 24 - 26	56.000
Bruxelles - Brussel	Avenue du Port - Havenlaan (IBGE - BIM)	17.000
Bruxelles - Brussel	Quai Léon Monnoyer - Léon Monnoyerkaai, 3	10.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 15	11.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard du Régent - Regentlaan, 35	7.000
Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 222-228	2.000
Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 366b - 378	18.000
		<b>121.000</b>

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

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent.

In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktewijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien.

Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.

**CONSTRUCTION DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS BOUW VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN CONSTRUCTION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS**

Bruxelles - Brussel	Quai des Usines - Werkuizenkaai, 158	3.000
Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 366b - 378	1.000
Schaerbeek - Schaerbeek	Avenue J. Georgan - J. Georganstraat, 30	4.000
Uccle - Ukkel	Chaussée d'Alsemberg - Alsembergsesteenweg, 1037-1039	1.000
		<b>9.000</b>
		<b>227.000 m<sup>2</sup></b>

## Pipeline

**DATE (ESTIMÉE) DE FIN DES TRAVAUX DES SUPERFICIES ≥ 1.000 m<sup>2</sup> AUTORISÉES ANTÉRIEUREMENT, ARRONDIES AU MILLIER DE m<sup>2</sup> (GESCHATTE) EINDDATUM VAN DE WERKEN VAN OPPERVLAKTEN ≥ 1.000 m<sup>2</sup> EERDER TOEGESTAAN, AFGEROND NAAR DUIZENDTALLEN m<sup>2</sup> ESTIMATED DATE OF COMPLETION OF WORKS FOR AREAS ≥ 1,000 m<sup>2</sup> AUTHORISED PREVIOUSLY, ROUNDED TO THE NEAREST 1,000 m<sup>2</sup>**

		FIN EINDE END	
		2013	2014
<b>RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES</b>			
Anderlecht	Rue de France - Frankrijkstraat, 99-101	3.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 58	18.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 277	15.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Brederode - Brederodestraat, 13	-	14.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Régence - Regentschapstraat, 4	10.000	-
Bruxelles - Brussel	Place Fontainas - Fontainasplein, 9-11	-	7.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Princes - Prinsenstraat, 10-12	2.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 60-62	1.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congresstraat, 18	1.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue de la Caserne - Kazernestraat, 68	-	1.000
Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 72	3.000	-
Evere	Rue Stroobants - Stroobantsstraat	4.000	-
Forest - Vorst	Avenue Van Volxem - Van Volxemlaan, 400-402	-	2.000
Molenbeek	Quai des Charbonnages - Koolmijnenkaai, 60-62	-	1.000
Uccle - Ukkel	Chaussée de Waterloo - Waterloosesteenweg, 1135	4.000	-

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

**(RE)CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX (HEROP)BOUW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN (RE)CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES**

Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat (CAE bât. D & F - RAC geb. D & F)	60.000	-
Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan (Pole Star)	39.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue de la Chancellerie - Kanselarijstraat, 1-9	22.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue du Port - Havenlaan (IBGE - BIM)	-	17.000
Bruxelles - Brussel	Quai de Willebroeck - Willebroekkaai, 35 (bât. - geb. B1 & B2)	16.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 15	-	11.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Ligne - de Lignestraat (CAE bât. C - RAC geb. C)	10.000	-
Bruxelles - Brussel	Quai Léon Monnoyer - Léon Monnoyerkaai, 3	10.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue des Ursulines - Ursulinenstraat	-	9.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 139-143	-	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue de l'Industrie - Nijverheidsstraat, 6	6.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Belliard / Van Maerlant - Belliardstraat / Van Maerlant	-	5.000
Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II / Philippe le Bon - Jozef II-straat / Filips de Goede	-	3.000
Bruxelles - Brussel	Place Saint-Jean - Sint-Jansplein	2.000	-
		<b>226.000 m<sup>2</sup></b>	<b>78.000 m<sup>2</sup></b>

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

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent.

In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktewijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien.

Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.



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

**Source :** Direction Urbanisme, Albert GOFFART

**Information :** Sophie COEKELBERGHS  
Téléphone : 02.204.20.93  
scoekelberghs@mrbc.irisnet.be

**Informations pratiques :** aatl.communication@mrbc.irisnet.be  
Téléphone : 02.204.17.70

À l'initiative du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale Rudi VERVOORT

**Editeur responsable :** Arlette VERKRUYSSEN  
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

**Mise en page :** Nathalie da Costa Maya

**Photos :** Marcel Vanhulst - DEP (p.17, 27 bas, 30, 35, 36)

**Impression :** EVMprint

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



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

**Bron :** Directie Stedenbouw, Albert GOFFART

**Informatie :** Ben DEWITTE  
Telefoon : 02.204.23.95  
bdewitte@mbhg.irisnet.be

**Praktische informatie :** broh.communicatie@mbhg.irisnet.be  
Telefoon : 02.204.24.91

Op initiatief van Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Rudi VERVOORT

**Verantwoordelijke uitgever :** Arlette VERKRUYSSEN  
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

**Vormgeving :** Nathalie da Costa Maya

**Foto's :** Marcel Vanhulst - DSP (p.17, 27 onderaan, 30, 35, 36)

**Druk :** EVMprint

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

**Photo de couverture :** Chée de La Hulpe 130 (Bruxelles), conversion en seniorie d'un immeuble de bureaux construit en 1977. **Coverfoto:** Terhulpssteenweg 130 (Brussel), een kantoorgebouw uit 1977, geconverteerd tot seniorenflats. **Cover photograph:** Chaussée de La Hulpe 130 (Brussels). Redevelopment of a 1977 office building as a rest home.

**4<sup>ème</sup> de couverture :** Les démolitions en cours font apparaître l'intérieur de l'îlot 'Chambon' et la cheminée (recouverte de cuivre) de l'ancienne chaudière à charbon, qui sera valorisée au sein des nouveaux aménagements. **Achtercover:** Bij de sloopwerken wordt het binnenterrein van het huizenblok 'Chambon' zichtbaar evenals de schouw (bekleed met koper) van de vroegere kolenketel, die zal worden behouden in de nieuwe inrichtingen. **4th cover image:** The demolition works under way expose the interior of the 'Chambon' block and the copper-clad chimney of the old coal-fired boiler, which will be highlighted by the new development.

**Researches and realisation :** Brussels Urban Development  
Planning Service (DEP), Sophie COEKELBERGHS and Michel DE BEULE,  
with the cooperation of Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Christian HOURMAN,  
Jacques MONTEYNE and Jean-Michel VANOBBERGHEN

**Source :** Town-Planning Service, Albert GOFFART

**Information :** Ben DEWITTE  
Phone : 32.2.204.23.95  
bdewitte@mbhg.irisnet.be

**General informations :** broh.communicatie@mbhg.irisnet.be  
Phone : 32.2.204.24.91

Under the initiative of the Minister-President of the Brussels Capital Region Rudi VERVOORT

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

**Lay-out :** Nathalie da Costa Maya

**Photographs :** Marcel Vanhulst - DEP (p.17, 27 under, 30, 35, 36)

**Print :** EVMprint

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



