

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
AATL – DIRECTION ÉTUDES & PLANIFICATION**

**BILAN DES PERMIS 2010
POTENTIALITÉS DE CONVERSION D'IMMEUBLES DE BUREAUX EN LOGEMENTS**



RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

Examen, à partir de 1998, de tous les permis d'urbanisme délivrés depuis 1997, par les 19 communes & par la Région.

Bureaux et activités de production de biens immatériels, **situation de droit** au regard du **PRAS** (> 75 m²).

Les bureaux accessoires aux industries / commerces ne sont pas comptés.
Ambassades & représentations diplomatiques = équipements.

L'Observatoire :

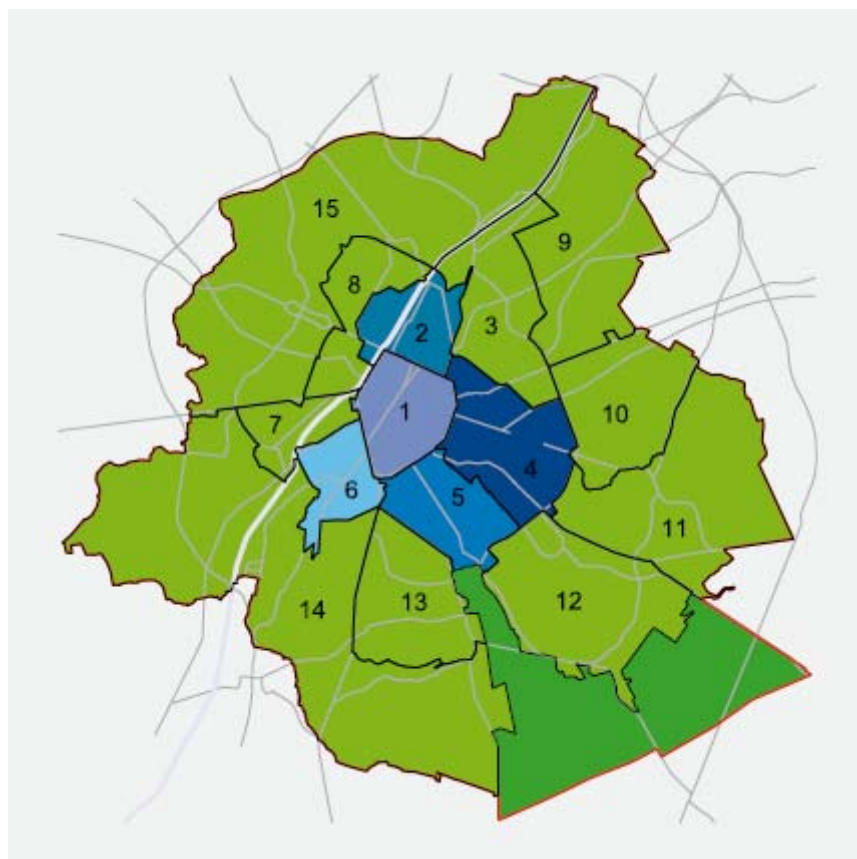
- Construction / démolition / reconstruction
- Rénovation lourde / rénovation légère, avec ou sans modification des superficies
- Conversions
- Pipeline (vérification suivie de la mise en œuvre des projets ≥ 1.000 m²)

Vision prospective => temps de mise en œuvre des permis (2 à 4 ans)

Analyse du caractère opératoire des outils légaux / réglementaires
(art 330§3 CoBAT / CaSBA / PRAS PG 0.8, 0.9, 0.10, 4.4...)

Contexte général

15 quartiers de bureaux
 13.000.000 m² de bureaux (fait et droit)
 9,5 % vacance fin 2010



Quartiers de bureaux		Stock (m ²)	%
4	Q Européen	3 423 543	26
1	Centre	2 660 188	20
2	Q Nord et T&T	1 685 778	13
5	Q Louise	1 083 610	8
10	Q Woluwé / Tervueren	769 257	6
12	Q Plaine / Souverain	662 476	5
6	Q Midi	526 310	4
9	Q Léopold III	519 542	4
14	2ème couronne SO	452 713	3
15	2ème couronne NO	328 574	3
3	Q Lambermont / Rogier	300 149	2
13	Q Molière / Observatoire	210 678	2
8	1ère couronne NO	150 341	1
11	Q Madoux / Orban	130 329	1
7	Q Birmingham / Aumale	86 576	1
		12 990 064	

Source : SDRB / AATL - DEP (Obs Bur n°27/2011)

Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2010

Tussen 1997 en 2010 goedgekeurd type kantooroppervlakte

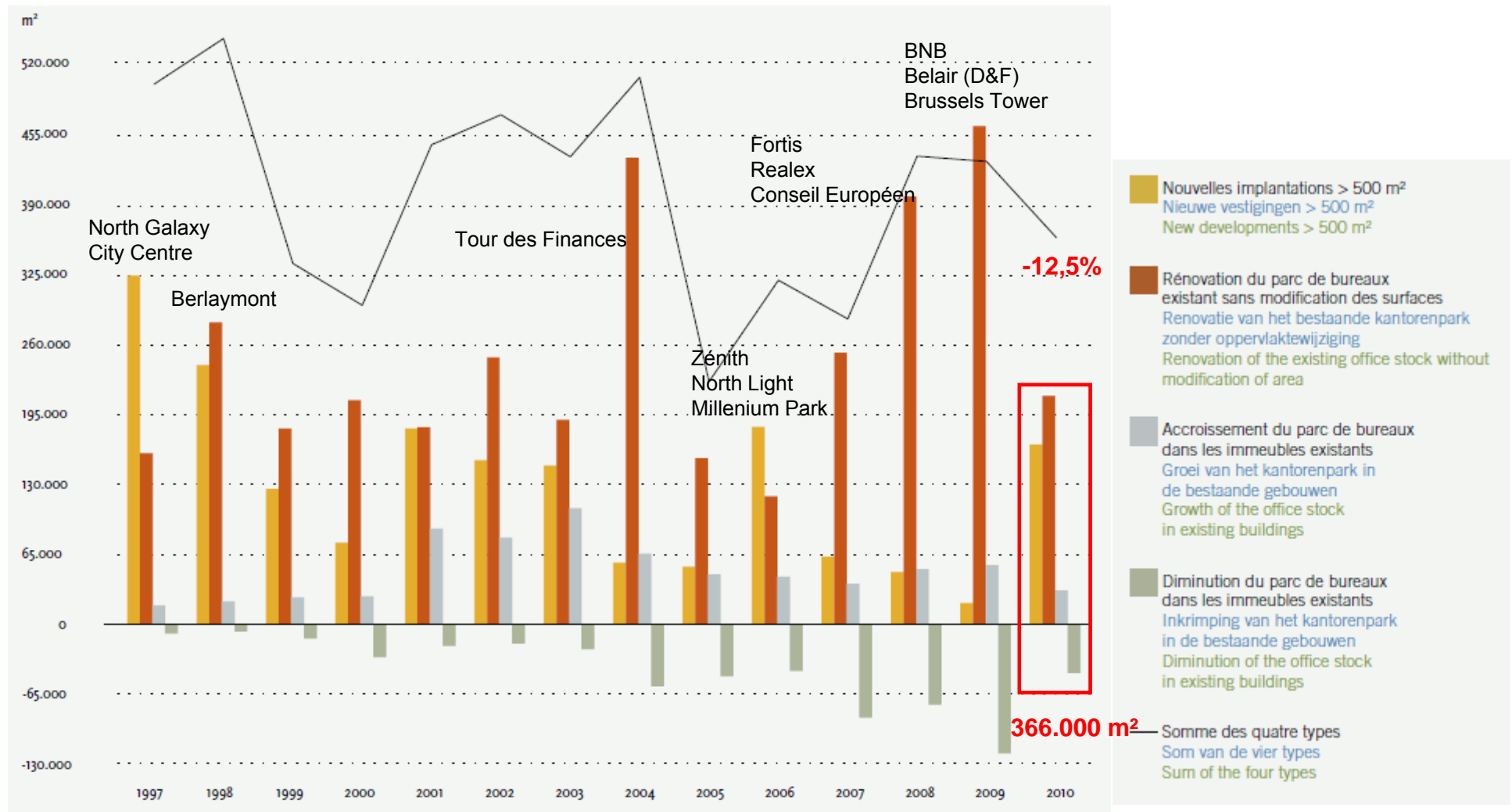


Fig. 2 Type de superficie de bureaux autorisée en 2010, par commune.
 Type kantooroppervlakte goedgekeurd in 2010, per gemeente.
 Type of office space authorised in 2010, by municipality.

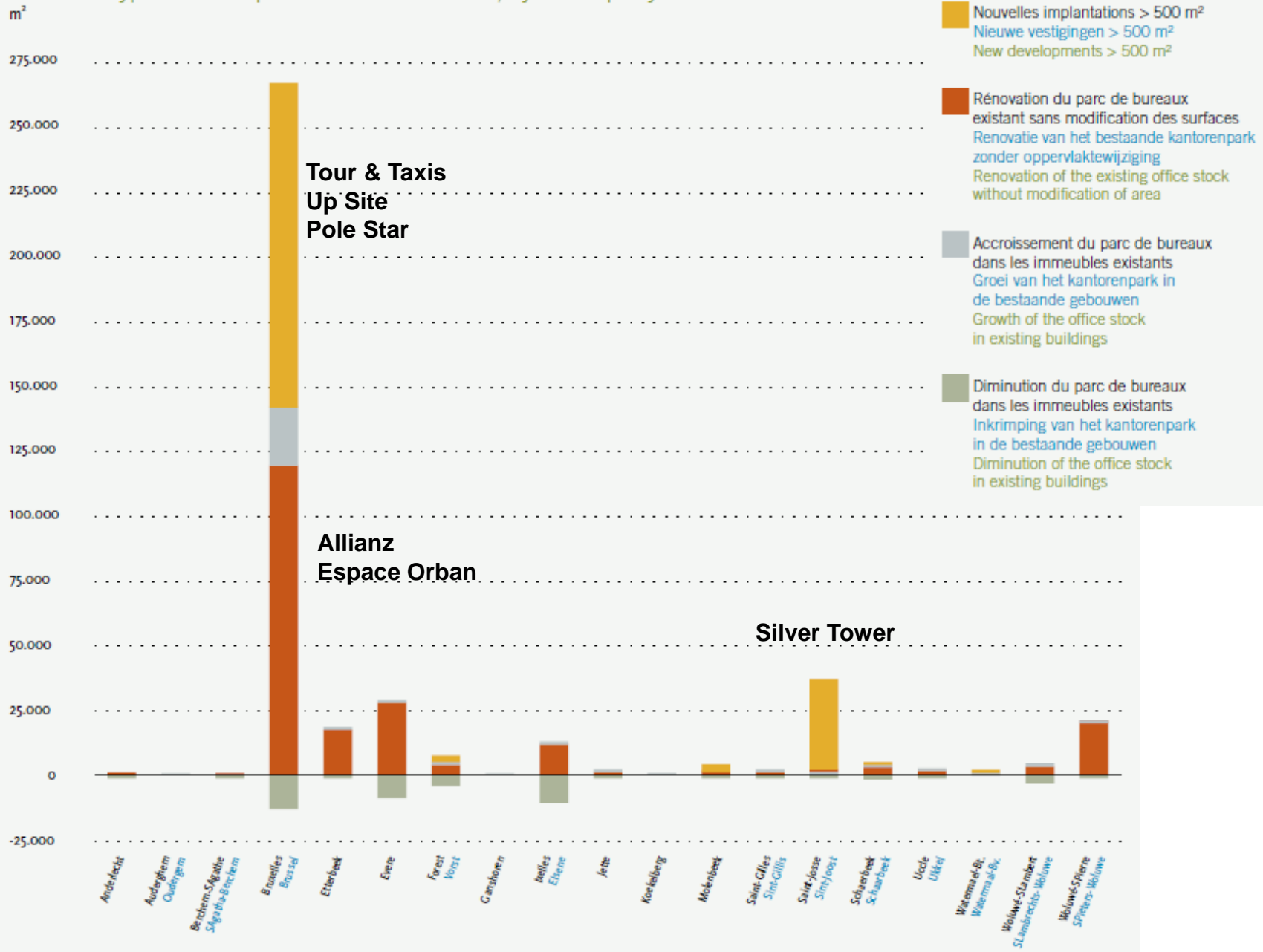
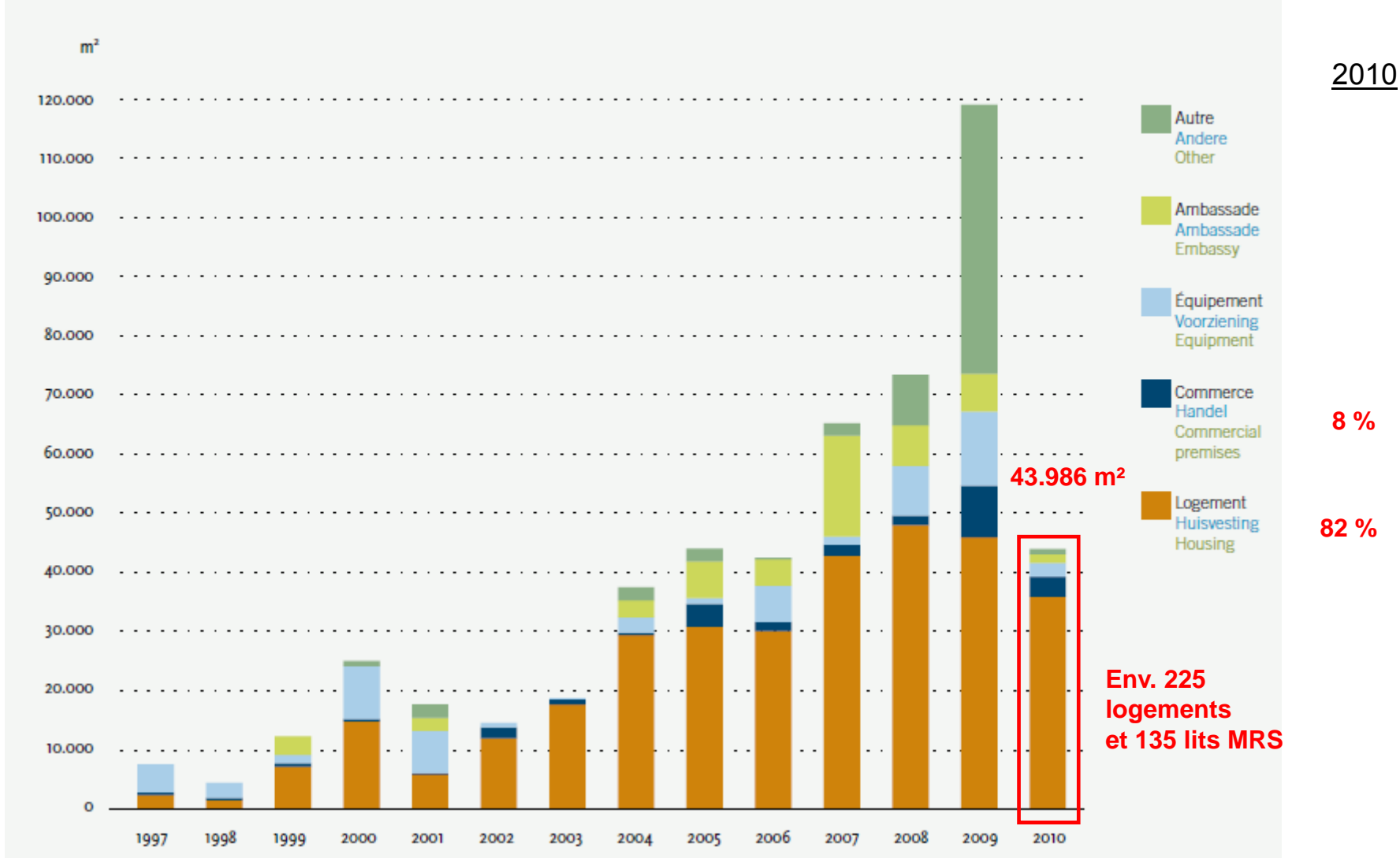


Fig. 3 Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2010, par type de destination.
 Toegelaten te converteren kantooroppervlakte van 1997 tot 2010, per bestemmingstype.
 Office areas for redevelopment authorised from 1997 to 2010, by destination type.



527.000 m² de conversion autorisés depuis 1997, dont 62 % en logements, soit 325.000 m²

Conversions de bureaux

- 71 % des surfaces à convertir autorisées en 2010 dans 10 immeubles de bureaux

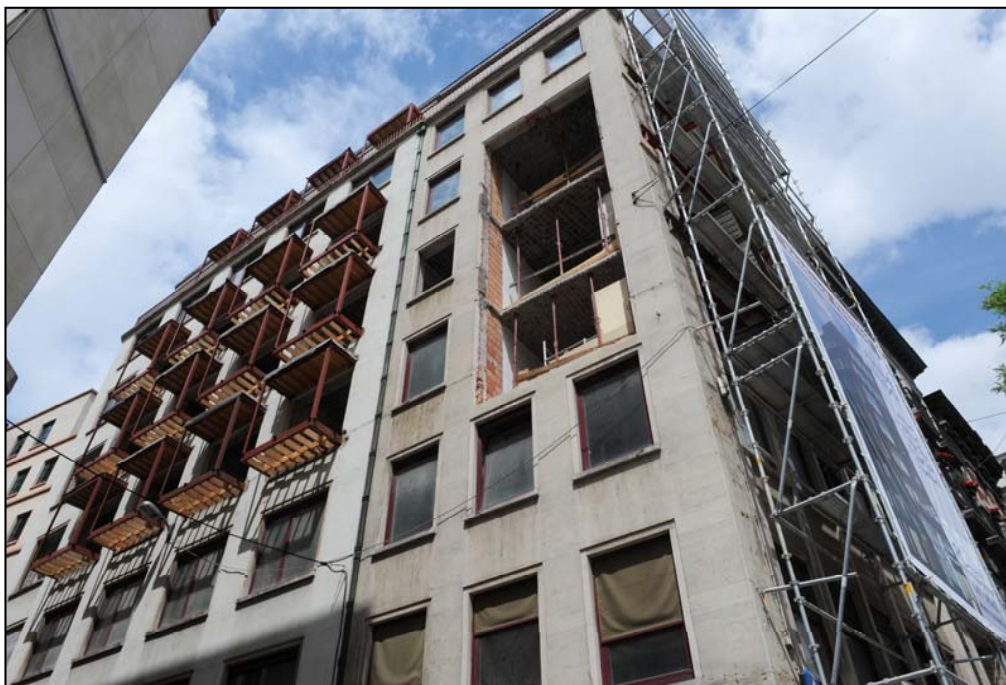
Exemples :

- *rue Colonel Bourg (8.500 m²)*
 - *chée d'Ixelles (6.000m²)*
 - *square Frère-Orban (4.000 m²)*
-
- Mais aussi : retour à la fonction résidentielle de tout ou partie d'immeubles de logement (par ex. maisons de maître, RDC d'immeubles à appartements)
-
- 50 % des surfaces à convertir en 2010 situés en ZH au PRAS, 33 % en ZA
-
- 62 % des surfaces à convertir en logements autorisées entre 1997 et 2010 sont dans des immeubles de 1.000 à 10.000 m²

Ces derniers représentent 33 % du parc actuel d'immeubles de bureaux



Rue Royale 120 : bureaux => hôtel



Conversions de bureaux

MISE EN ŒUVRE

- Taux élevé de mise en œuvre des permis (PU 1997 à 2010 ≥ 1.000 m²) : **89%** des surfaces autorisées sont en chantier
- Pour le reste :
 - * PU encore valable ou prorogé, nouveau PU / projet de conversion à l'étude (par ex. Solvay)
 - * 6.000 m² finalement non convertis, restés en bureaux, projet abandonné

ÉLÉMENTS STRUCTURELS

4 éléments de base à prendre en considération

- Dimensionnement de la structure (trame)
- Profondeur des immeubles
- Hauteur sous plafond
- Circulations verticales
- + exigences SIAMU

Superficie de bureaux $\geq 500 \text{ m}^2$ à convertir, autorisée de 1997 à 2010.
 Te converteren kantooroppervlakte $\geq 500 \text{ m}^2$ toegestaan tussen 1997 en 2010.
 Office surfaces $\geq 500 \text{ m}^2$ for redevelopment, authorised between 1997 and 2010.

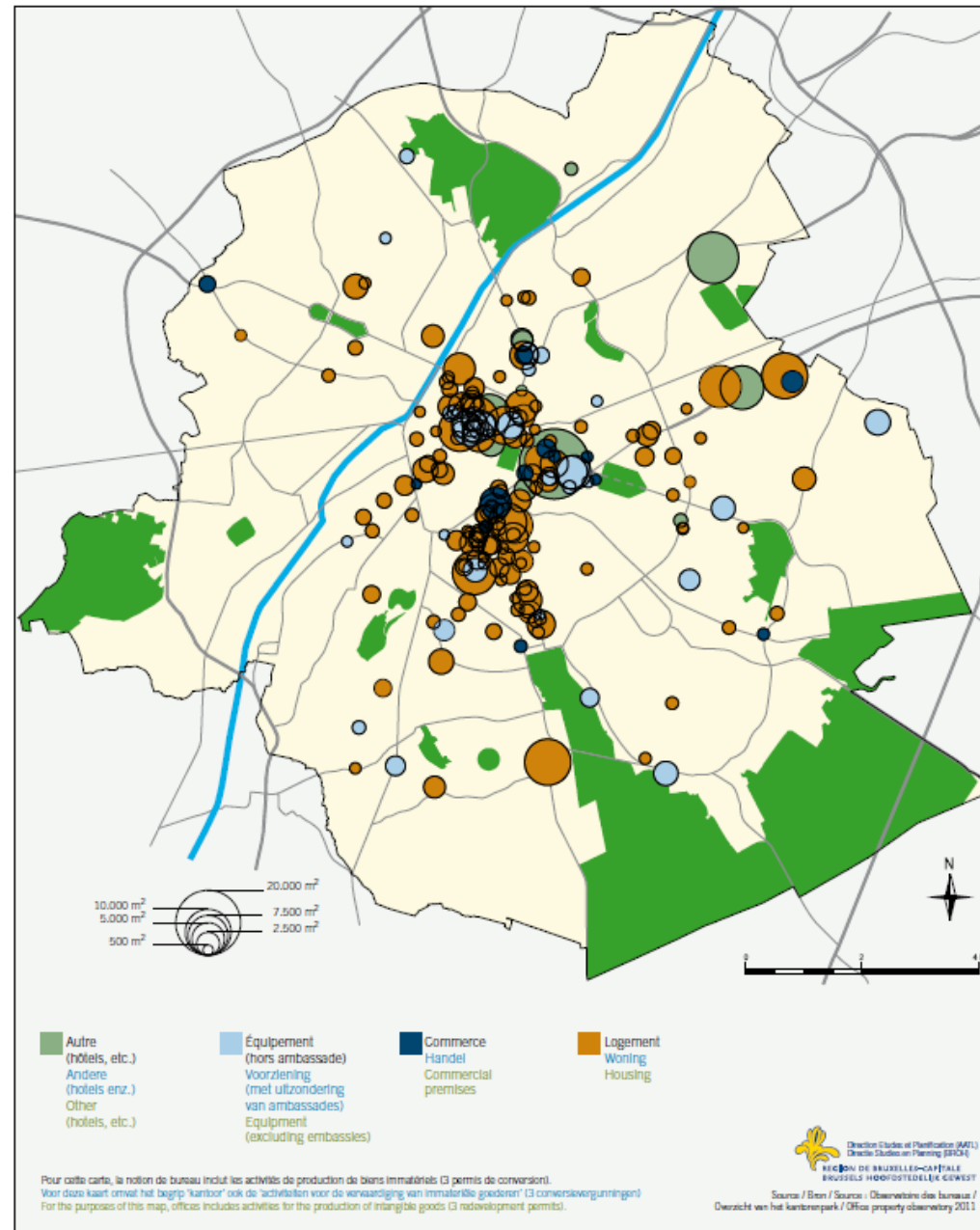


Fig. 5 Superficie de bureaux $\geq 1.000 \text{ m}^2$ à convertir, autorisée de 1997 à 2010, selon la date de construction.
 Te converteren kantooroppervlakte $\geq 1.000 \text{ m}^2$, toegestaan tussen 1997 en 2010, volgens het bouwjaar.
 Office surfaces $\geq 1.000 \text{ m}^2$ for redevelopment, authorised from 1997 to 2010, by date of construction.

(72 % de toutes les surfaces à convertir autorisées, ambassades non comprises)

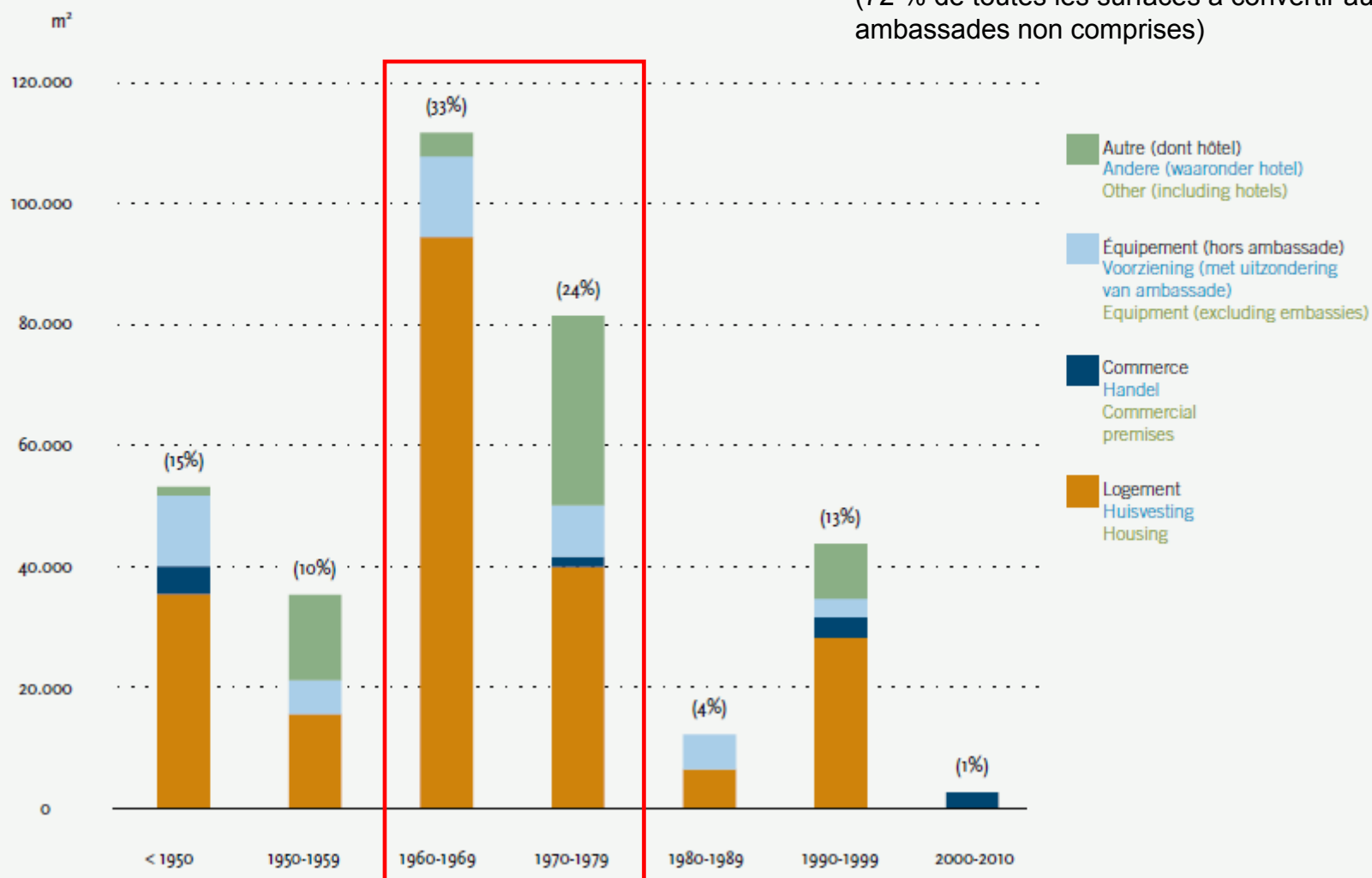


Fig. 9 Superficie de bureaux autorisée en 2010, par taille d'immeubles et selon leur localisation en région bruxelloise. Toegelaten kantooroppervlakte in 2010, volgens de grootte en de lokalisatie van de gebouwen in het brussels gewest. Office space authorised in 2010, according to the size of buildings and their location in the brussels region.

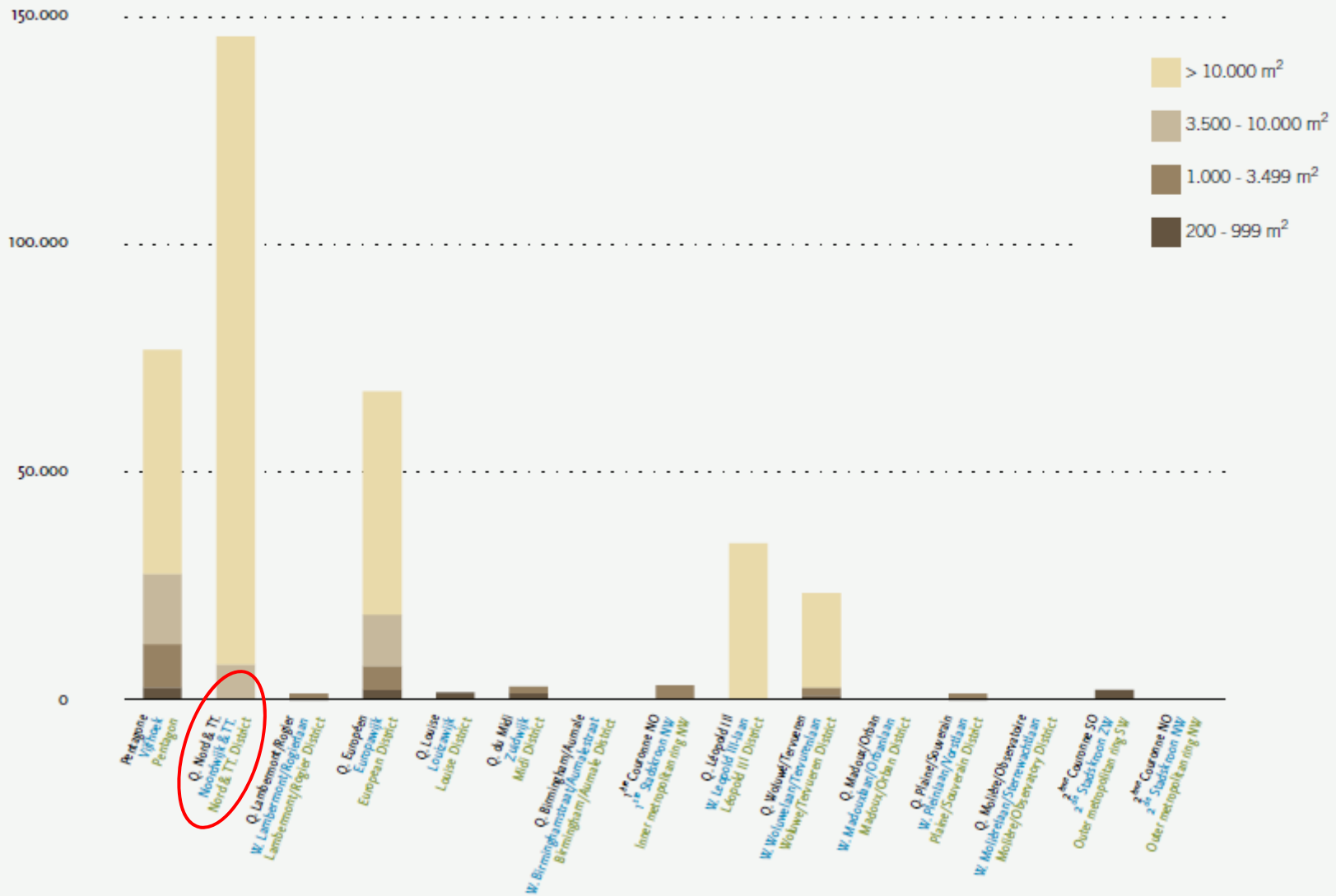
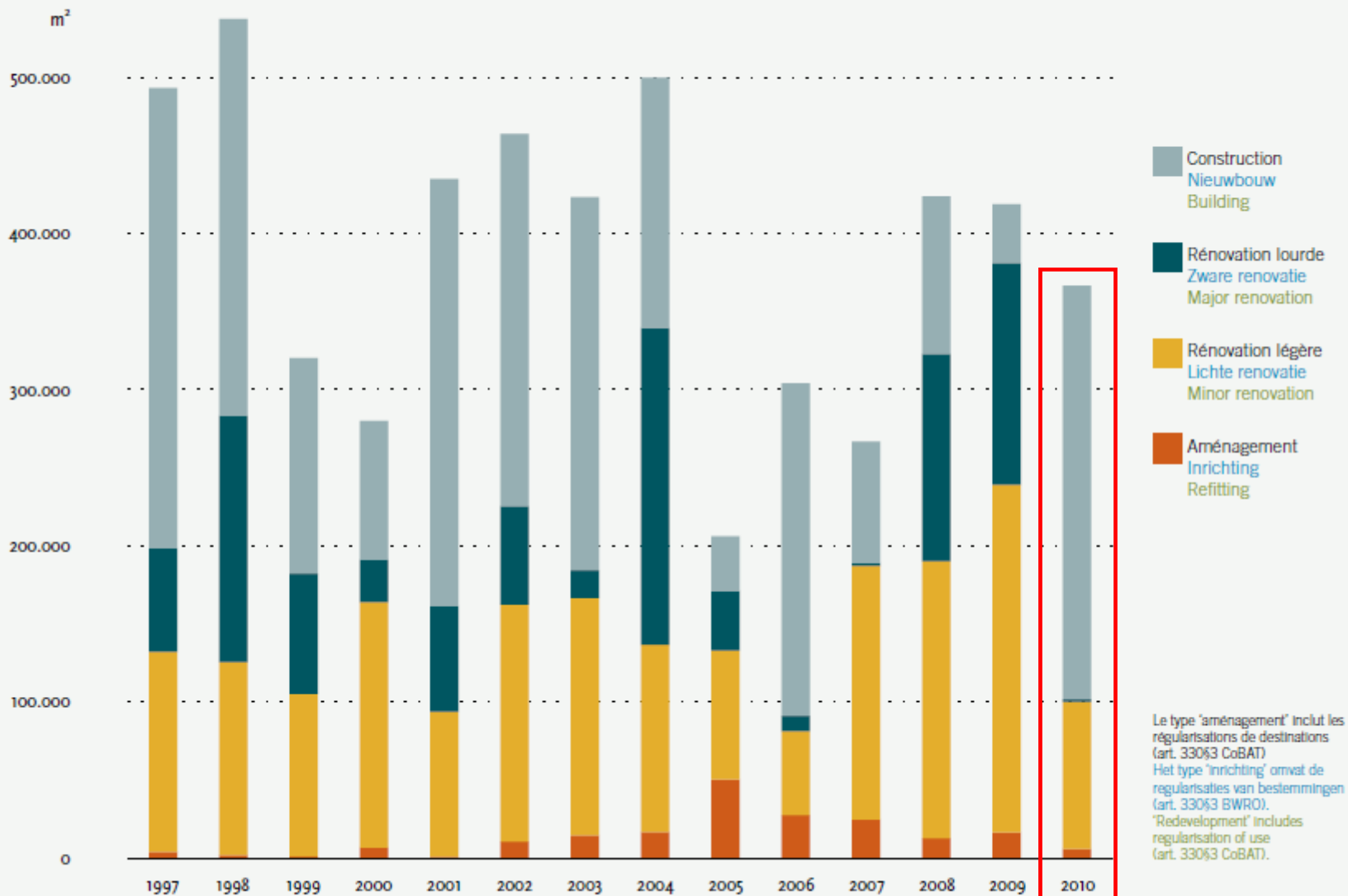


Fig. 8 Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2010, par type de travaux.
 Kantooroppervlakte toegestaan tussen 1997 en 2010, per type van werkzaamheden.
 Office space authorised from 1997 to 2010, by type of works.



LES POTENTIALITÉS DE CONVERSION DES IMMEUBLES DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Pourquoi : sujet à l'ordre du jour
besoins accrus en logements dans les années à venir
vacance prolongée de bureaux (suroffre structurelle)
la conversion n'est pas aussi aisée que prétendu

Méthodologie : via *Inventimmo* (SDRB), bureaux vides $\geq 500 \text{ m}^2$ (mai 2011)
à vendre ou à louer depuis au moins 18 mois

229 immeubles ou parties d'immeubles, **705.841 m²** soit **57%** de
la vacance totale à Bruxelles

1^{er} examen architectural des immeubles vides, au cas par cas, via
photos aériennes

prise en compte de critères tels que :

exclusion des constructions / rénovations ≤ 10 ans

profondeur de l'immeuble

emplacement des cages d'ascenseur / escalier

localisation ou non entre mitoyens

=> estimation chiffrée, première approche

Résultats :

47 %	(334.434 m ²)	71 immeubles (ou parties) récents (2000-2010) : peu réaliste de les convertir
26 %	(181.314 m ²)	58 immeubles (ou parties): difficile
27 %	(190.093 m ²)	100 immeubles (ou parties) : faisable, voire très faisable

dont 16.675 m² de retour à la destination résidentielle d'origine (17 immeubles – ou parties)

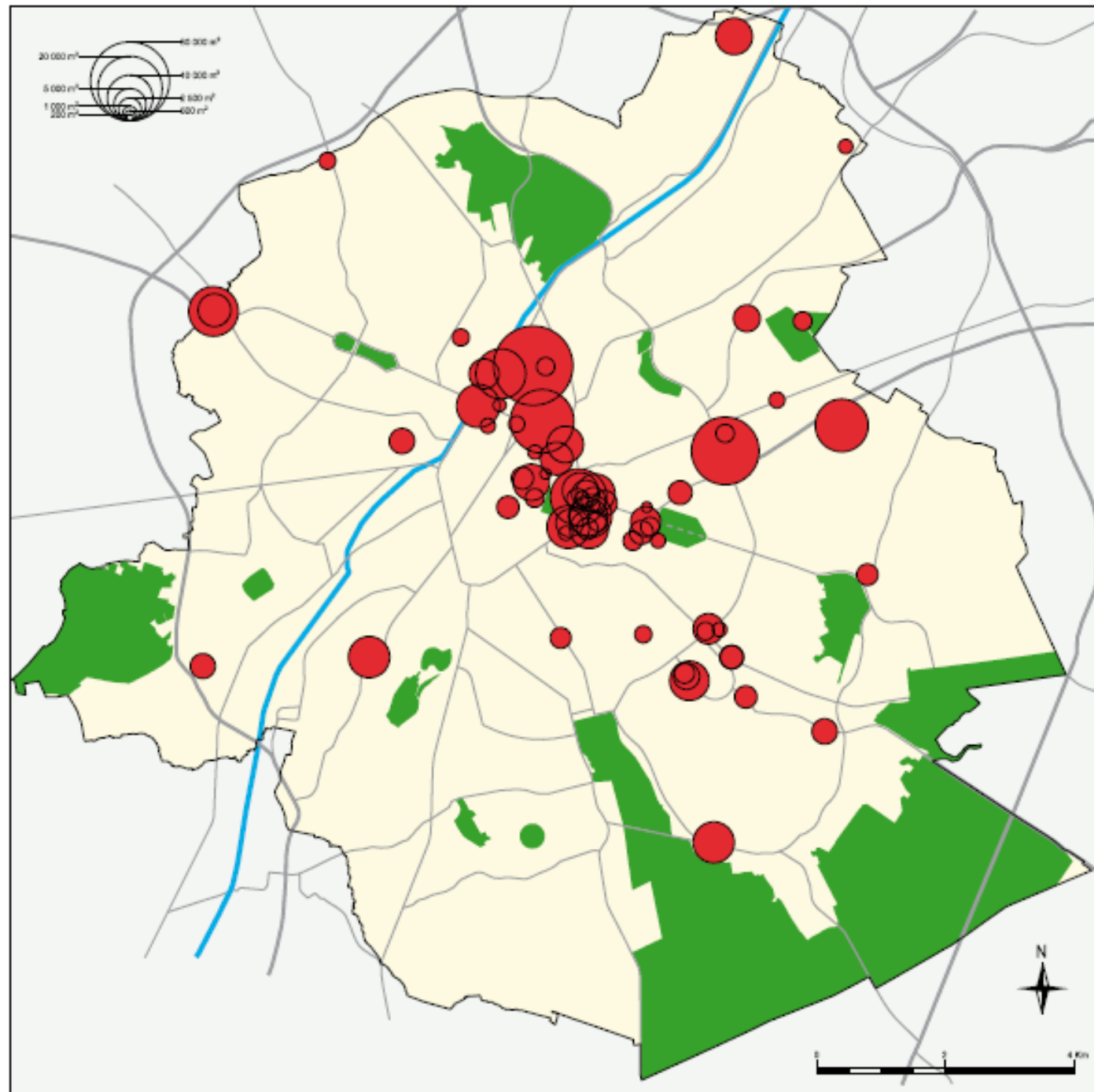
Si logement moyen de 100 m² bruts => potentiel de **1.900 logements** (soit **15 %** de la vacance totale de bureaux)



Potentialité de conversion

Pas envisageable

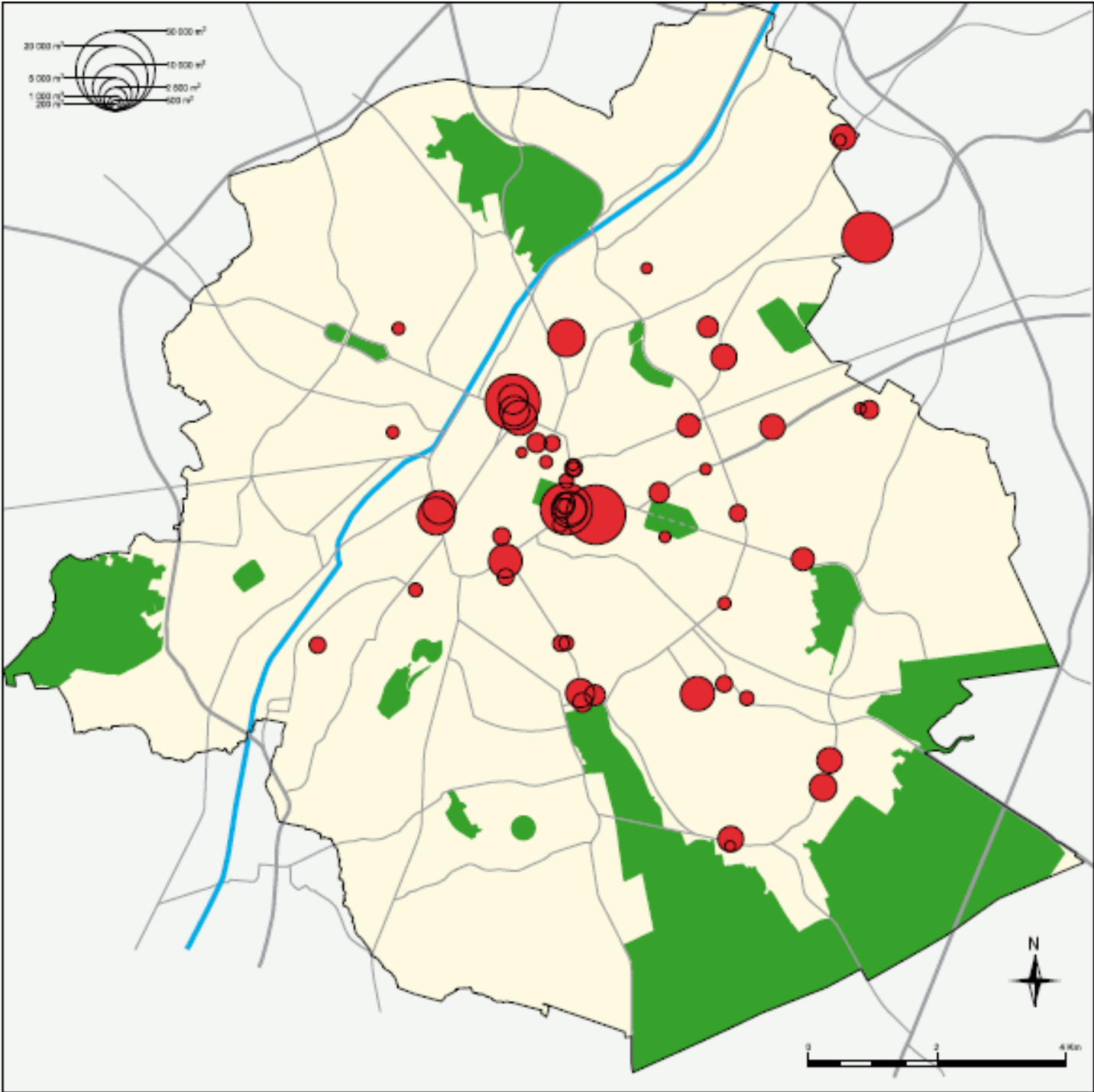
334.434 m²



Potentialité de Conversion

Très difficile

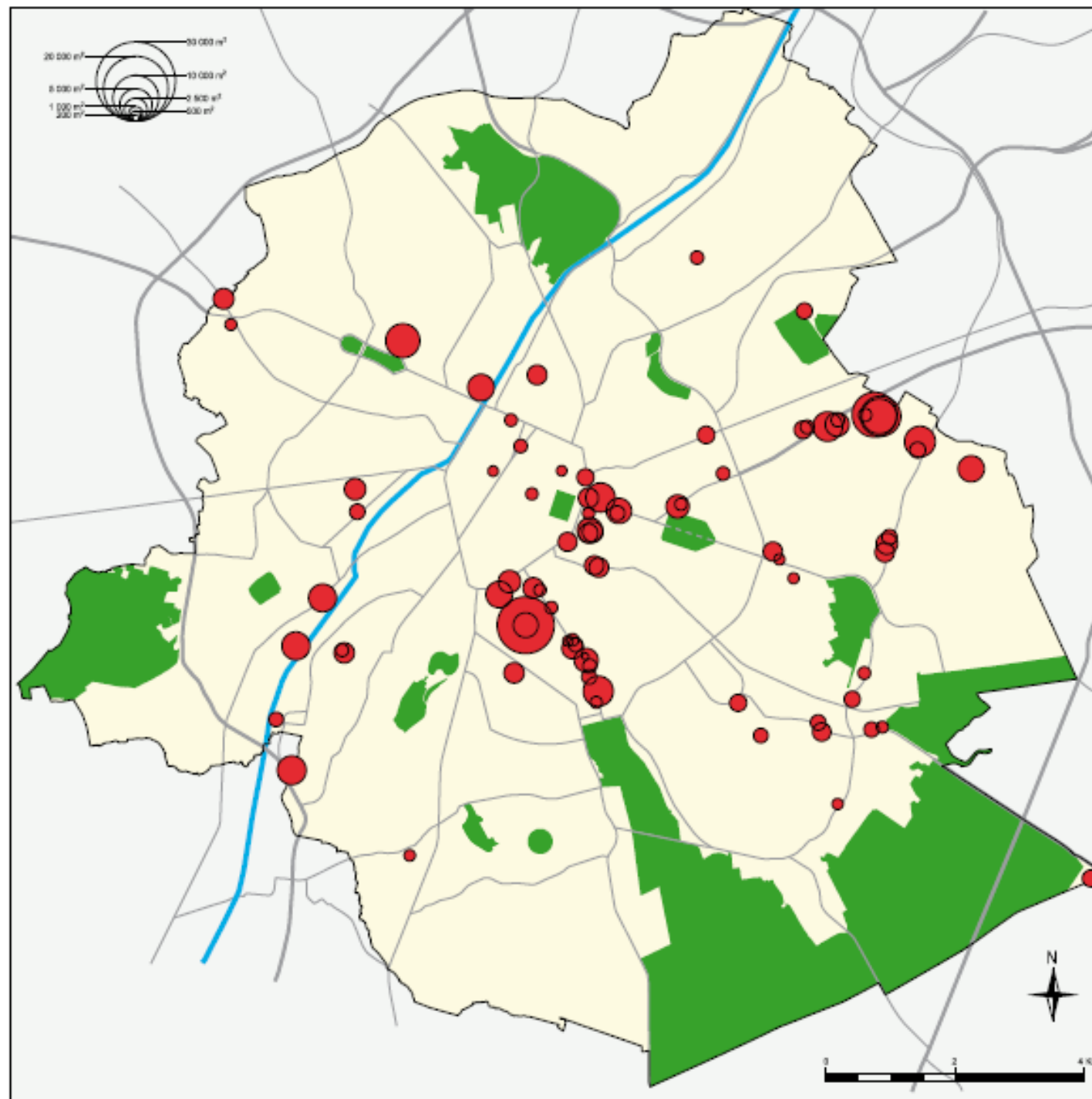
181.314 m²



Potentialité de conversion

Faisable

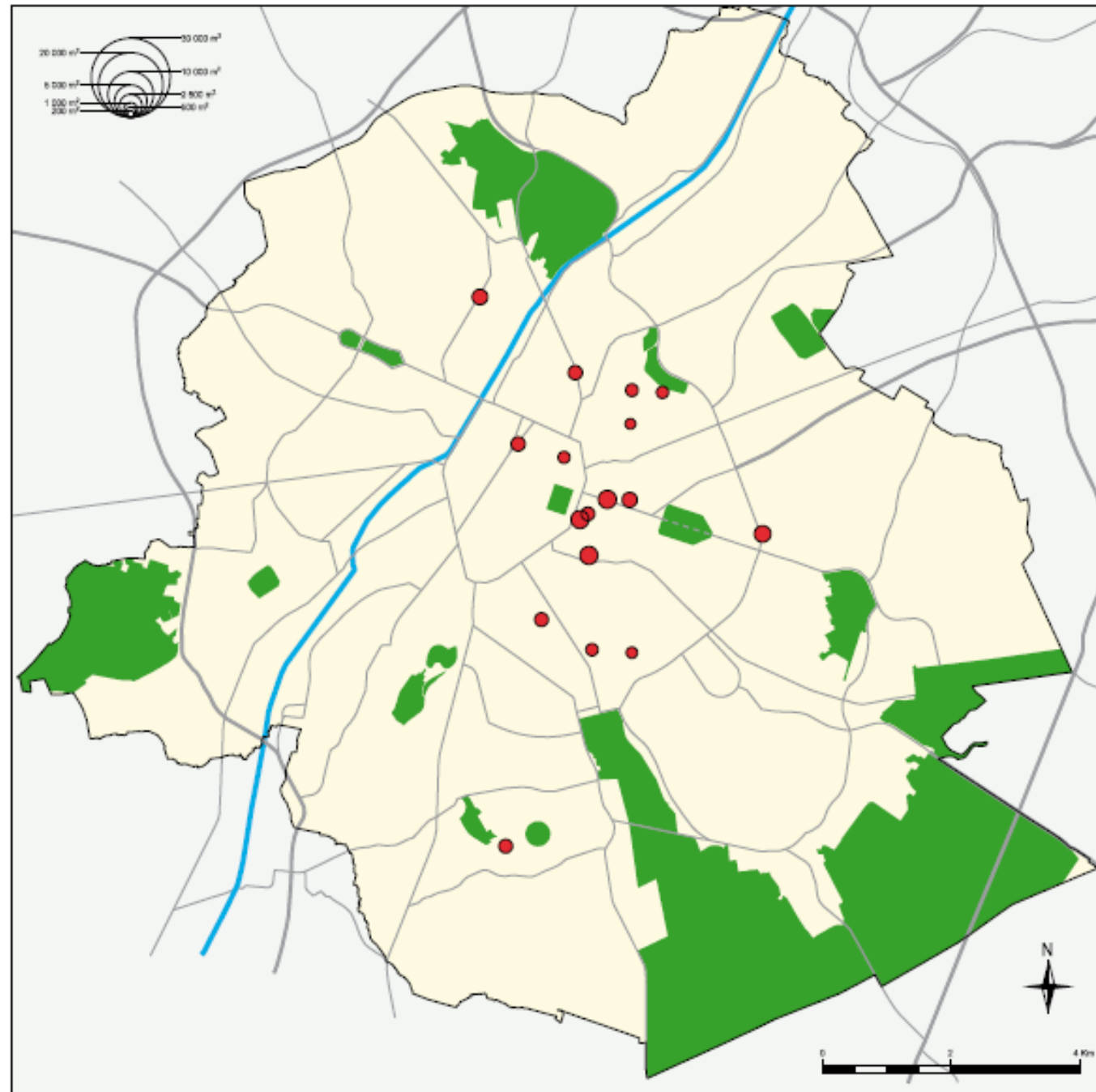
173.418 m²



Potentialité de
conversion

Très faisable

16.675 m²



MISE EN ŒUVRE DU PRAS / DISPOSITIONS LEGALES

Nouvelles implantations bureaux 2010 :

65 % en ZIR (1- Hélicoptère et 6A - Tour & Taxis)

31 % en ZA

4 % en ZFM

Comparaison avec données depuis entrée en vigueur du PRAS (01/01/1999)

57 % en ZA

23 % en ZIR

14 % en ZFM

2 % en ZH

2 % en ZM

2 % en ZEq

Pas de mouvement dans le quartier du Midi : solde constructible de **93.798** m² avant déblocage du quota de mise en œuvre des zones CF et ZIRAD

Beaucoup de mouvements dans les ZIR :

Hélicoptère, Tour & Taxis

Potentiel, ↑ 2.654 m² ZIR 12 (Louise)

Régularisations art 330§3 CoBAT : 6.094 m²

115.095 m² régularisés depuis 2002, dont

44 % en ZA

24 % en ZH

13 % en ZIU

=> Davantage une mesure de sécurité juridique au moment de la vente qu'une mesure de planification urbanistique

Activités de production de biens immatériels :

24.733 m², dont 23.000 m² de nouvelles implantations (dont Tour & Taxis)

Influence sur la CaSBA quasi nulle des **prescriptions dérogatoires** au PRAS
0.8 / 0.9 / 0.10 / 4.4

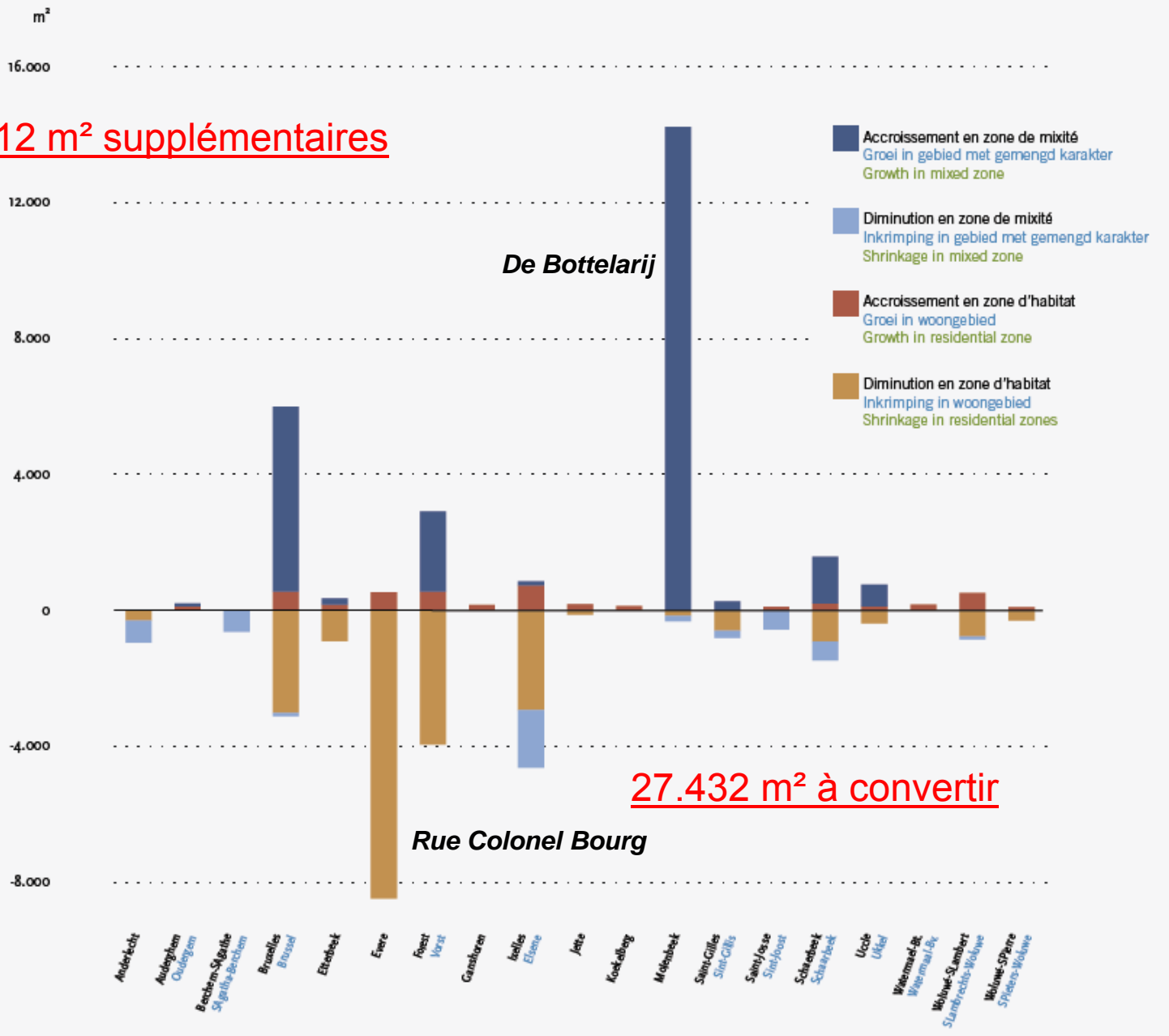
NB: application de la PG 4.4 pour Tour & Taxis, en l'absence de PPAS pour cette ZIR

+ Château Charle-Albert

Augmentation de la construction de **logements en ZA** (quartiers décentralisés mais aussi dans le Pentagone)

Fig. 12 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2010, par commune
 KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegelaten in 2010, per gemeente
 CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2010, by municipality

29.112 m² supplémentaires



AUTRES CONSTATS

Acteurs en 2010 (demandes de permis) :

- Banques & assurances : 70 % des surfaces
- Autres compagnies & particuliers : 28 %
- Secteur public belge : 2 %
- Union Européenne : 0 % (mais intervient sur marché locatif / acquisitif)

Stationnement / RRU : pas d'effort significatif à relever

Mixité : - rien de nouveau à signaler => toujours tendance à la mono-fonctionnalité dans les (très) grands immeubles

- mixité 'a posteriori' quand la location en bureau du RDC ne se fait pas => on passe à une autre affectation
- une fonction d'animation au RDC ne signifie pas son accessibilité au public extérieur à l'immeuble

PIPELINE

- 91.000 m² livrés en 2011 (av. Fonsny, bd. de l'Impératrice, rue des Quatre-Bras), occupation par les services publics (Infrabel, Vivaqua, SPF Justice)
- 210.000 m² attendus pour 2012 (Cantersteen, av. des Arts, BNP Paribas...)
- Déjà la conséquence de l'abandon de certains PU et de leur remplacement pour d'autres affectations
- Situation d'entre deux :
 - les travaux de rénovation légère (nombreux en 2007 et 2008) sont terminés,
 - ceux de rénovation lourde pas encore achevés,
 - ceux de construction pas toujours commencés (permis prorogés)
- Calcul d'après le suivi récurrent des chantiers ≥ 1.000 m²
- Approche sur base de permis ≤ 2010 et non de projets
- À ne pas confondre avec la vacance, laquelle ne se préoccupe pas de l'existence ou non d'un permis d'urbanisme et ne tient compte que des opérations pour lesquelles un acquéreur / occupant est recherché.

QUID DE L'AVENIR ?

Crise économique & financière profonde

- ⇒ « down we go, again » (DTZ Research, Q2 2011)
- ⇒ « l'immobilier bruxellois ne sera plus jamais comme avant » (L'Echo)
- ⇒ quelle réalisation effective des permis ?
- ⇒ moins de projets spéculatifs ?
- ⇒ financement difficile à obtenir
- ⇒ diversification du parc immobilier des sociétés d'investissement en faveur du logement (seniories, notamment)
- ⇒ 'turn over' des permis (permis bureaux rapidement remplacés par de nouveaux permis pour des logements, hôtels, seniories, etc.)

La conversion des bureaux vacants

- ⇒ la diminution observée en 2010 est-elle juste un effet conjoncturel ?
- ⇒ ou raisons structurelles liées à la diminution du parc de bureaux dont la typologie se prête le mieux à la conversion ?
- ⇒ la valeur foncière 'logement' commence à primer sur la valeur 'bureau'