



AATL
BROH

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels-Capital Region

27 / 2011



SDRB
GOMB

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels Regional Development Agency

Observatoire des bureaux Overzicht van het kantorenpark Review of office property



Vacance 2010 à Bruxelles et dans la périphérie
Leegstand 2010 in Brussel en in de Rand
Vacancy 2010 in Brussels and in the periphery

Table des matières

Inhoudstafel

Table of contents

Sommaire Korte inhoud Summary	2
Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district	4
Dynamique immobilière Verloop op de kantorenmarkt Real estate dynamics	7
Les loyers Huurprijzen Rents	10
Projets Projecten Projects	11
Géographie de la vacance Geografisch overzicht van de leegstand The geography of vacancy	14
La Périphérie De Rand The Periphery	17
Décentralisé et Périphérie Gedecentraliseerde wijken en de Rand Decentralised area and Periphery	20
Âge du bâti Ouderdom van de kantoren Age of the office buildings	24
Conclusions Conclusies Conclusions	25
Notes Noten Notes	26

Mars / Maart / March 2011

Couverture / Omslag / Cover : Le parc d'affaires Drogenbos Techno Center /
Businesspark Drogenbos Techno Center / Business park Drogenbos Techno Center

Depuis quatre ans, la Direction Études et Planification (AATL) et le service Inventimmo (SDRB) croisent leurs données respectives pour déceler l'importance de la vacance dans le parc de bureaux, bruxellois d'abord, dans la zone attenante à l'aéroport ensuite et aujourd'hui dans l'ensemble de la périphérie proche.

Les effets d'une crise économique qui se prolonge sont quantifiés sur le marché immobilier de bureaux; ils correspondent à un marché à la fois mature à Bruxelles et immature en périphérie.

Les chiffres de ce numéro 27 consacré à la vacance en 2010 ressemblent à ceux de la vacance en 2009. Le pourcentage de vacance en Région de Bruxelles-Capitale a même légèrement diminué par rapport à celui enregistré fin 2009, soit 9,5% au lieu de 9,8%, alors que la crise économique qui a débuté fin 2008 ne s'estompe pas. D'une année à l'autre, le taux reste stable globalement et il ne change notablement que dans deux quartiers centraux et dans trois quartiers décentralisés.

Cette quatrième étude, couvrant plus complètement la géographie du marché immobilier des bureaux dans et autour de Bruxelles, permet de confirmer la forte différenciation – sinon la fracture – qui caractérise ce marché. Après avoir enregistré l'année dernière (dans le n° 25) l'inquiétante vacance observable dans la Zone Aéroport (Machelen-Zaventem), il nous semblait utile, sinon nécessaire, de mesurer également la disponibilité existante dans les bureaux implantés dans le reste de la périphérie. Un tiers seulement des bureaux en périphérie est situé hors de la Zone Aéroport, ils sont plus récents et tout aussi proches du ring.

Là aussi, il a fallu collecter sur le terrain une grande partie des données utiles, vu l'absence de statistiques officielles. Le relevé systématique sur le terrain a été mené en suivant la méthodologie déjà utilisée¹. Les agences immobilières ont, cette année encore, collaboré en fournissant leurs données sur la vacance, et plus particulièrement pour la périphérie².

Les mêmes indicateurs (stock, vacance, âge du bâti, loyers et projets) ont été utilisés.

Le pourcentage de vacance est très élevé et fort similaire, quelle que soit la zone de la périphérie considérée: 33,1% dans l'ensemble de la périphérie, 34,3% dans la Zone Aéroport (soit une augmentation de 2,7% par rapport à l'année dernière), 35% à Vilvorde.

Le constat sur un périmètre élargi renforce celui déjà énoncé dans les numéros précédents de l'Observatoire: le marché des bureaux n'est pas

du tout le même selon sa localisation dans des quartiers centraux ou décentralisés et, a fortiori, dans des zones périphériques.

Nous verrons dans ce numéro que, si le marché s'autorégule quasi partout à Bruxelles, il se dérègle dans toute la périphérie proche.

Voor het vierde jaar op rij voegden de Directie Studies en Planning van het BROH en de dienst Inventimmo van de GOMB hun respectieve gegevens samen om de omvang van de leegstand in het Brussels kantorenpark te onderzoeken. Vorig jaar breidden ze hun onderzoek uit met de zone rond de luchthaven. Deze keer gaan de auteurs nog een stap verder en nemen ze de volledige nabije Rand onder de loep.

De gevolgen van de aanhoudende economische crisis op de kantorenmarkt worden becijferd. Daarbij valt op dat de markt in Brussel matuur is, terwijl ze in de Rand eerder immatuur is.

De cijfers met betrekking tot de leegstand in 2010 liggen in de lijn van de cijfers van 2009. Het leegstandspercentage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is licht gedaald ten opzichte van eind 2009: van 9,8% naar 9,5%. En dat terwijl de economische crisis die eind 2008 begon, niet aflaat. Over het algemeen blijft het percentage stabiel. Enkel in twee centrale en in drie gedecentraliseerde wijken verschilt het sterk ten opzichte van vorig jaar.

Deze vierde studie, waarin de auteurs zich concentreren op een grotere geografische perimenter van de kantorenmarkt in en rond Brussel, bevestigt dat deze markt wordt gekenmerkt door een sterke differentiatie, of misschien zelfs een breuk. Nadat we vorig jaar in nr. 25 van het Overzicht ontdekten dat de leegstand in de Zone Luchthaven (Machelen-Zaventem) onrustwekkend hoog lag, leek het ons nuttig en zelfs nodig om ook in de rest van de Rand de omvang van de beschikbare kantoren te meten. Van alle kantoren in de Rand ligt amper een derde niet in de Zone Luchthaven. Deze kantoren liggen even dicht bij de Ring, maar zijn recenter.

Doordat officiële statistieken ontbreken, werd ook nu weer een groot deel van de gegevens op het terrein verzameld. Deze systematische telling op het terrein gebeurde volgens de reeds gebruikte methodologie¹. Ook dit jaar konden we rekenen op de medewerking van de vastgoedkantoren: ze bezorgden hun gegevens over de leegstand, in het bijzonder voor de Rand².

We werkten met dezelfde indicatoren (voorraad,



Parc d'affaires Brussels 7 à Grimbergen / Business Park Brussels 7 te Grimbergen / Business Park Brussels 7 in Grimbergen.

leegstand, ouderdom van de kantoren, huurprijzen en projecten).

In de hele Rand loopt het leegstandspercentage zeer hoog op. De situatie is in alle zones ongeveer dezelfde: 33,1% in de hele Rand, 34,3% in de Zone Luchthaven (+ 2,7% ten opzichte van vorig jaar) en 35% in Vilvorde.

Na bestudering van een grotere perimenter wordt de conclusie van de vorige nummers van het Overzicht nogmaals bevestigd: de kantorenmarkt is gedifferentieerd. De situaties in de centrale en de gedecentraliseerde wijken en zeker die in de Rand zijn zeer uiteenlopend.

In dit nummer blijkt duidelijk dat de markt zich bijna overal in Brussel zelf regelt en dat ze zich in de hele nabije Rand eerder ontregelt.

For the past four years, the Studies and Planning Department of the AATL and the Inventimmo Service of the BRDA have been cross-referencing their respective data to determine the size of office vacancies in Brussels. Last year, we enlarged our field of investigation to the area around the airport. For this issue, we investigated the entire nearby periphery.

The effects of the continuing economic crisis on the office real estate market have been quantified, which shows that the market is mature in Brussels and rather immature in the periphery. The figures in this issue no. 27, dedicated to 2010 vacancies, are similar to the 2009 vacancy findings. The vacancy rate in the Brussels-Capital Region has even dropped slightly in comparison with the figure recorded at the end of 2009, i.e. down to 9.5% from 9.8%, despite the economic crisis, which began at the end of 2008, not being overcome as yet. From one year to the next, the rate has remained stable overall. Notable changes have only been observed in two central districts and three decentralised districts.

This fourth study, offering a more comprehensive geographical coverage of the office real estate market in and around Brussels, confirms that this market is characterised by a strong differentiation, or indeed a divide. After having recorded last year (in issue n° 25) the disturbing vacancy rate in the Airport Zone (Machelen-Zaventem), we considered it useful, or indeed necessary, to also measure the available space in offices located in the rest of the periphery. Only a third of the offices in the periphery are situated outside the Airport Zone. These offices are located just as close to the ring road, but they are more recent buildings.

Again in this case, we had to collect the majority of the necessary data in the field, given the lack of available official statistics. The systematic field survey was conducted in accordance with the methodology already used¹. Once again this year, the real estate agencies contributed by providing their data on vacancies, specifically for the periphery².

The same indicators (stock, vacancies, age of the office buildings, rents and projects) were used. The vacancy rate is very high and quite the same, regardless of the periphery zone surveyed. 33.1% throughout the periphery, 34.3% in the Airport Zone (equal to an increase of 2.7% in comparison with the previous year), and 35% in Vilvorde.

The findings over a wider area reinforce those already set out in previous issues of the Review: the situation in the office market is very different in the central and decentralised districts, and even more so in the peripheral areas.

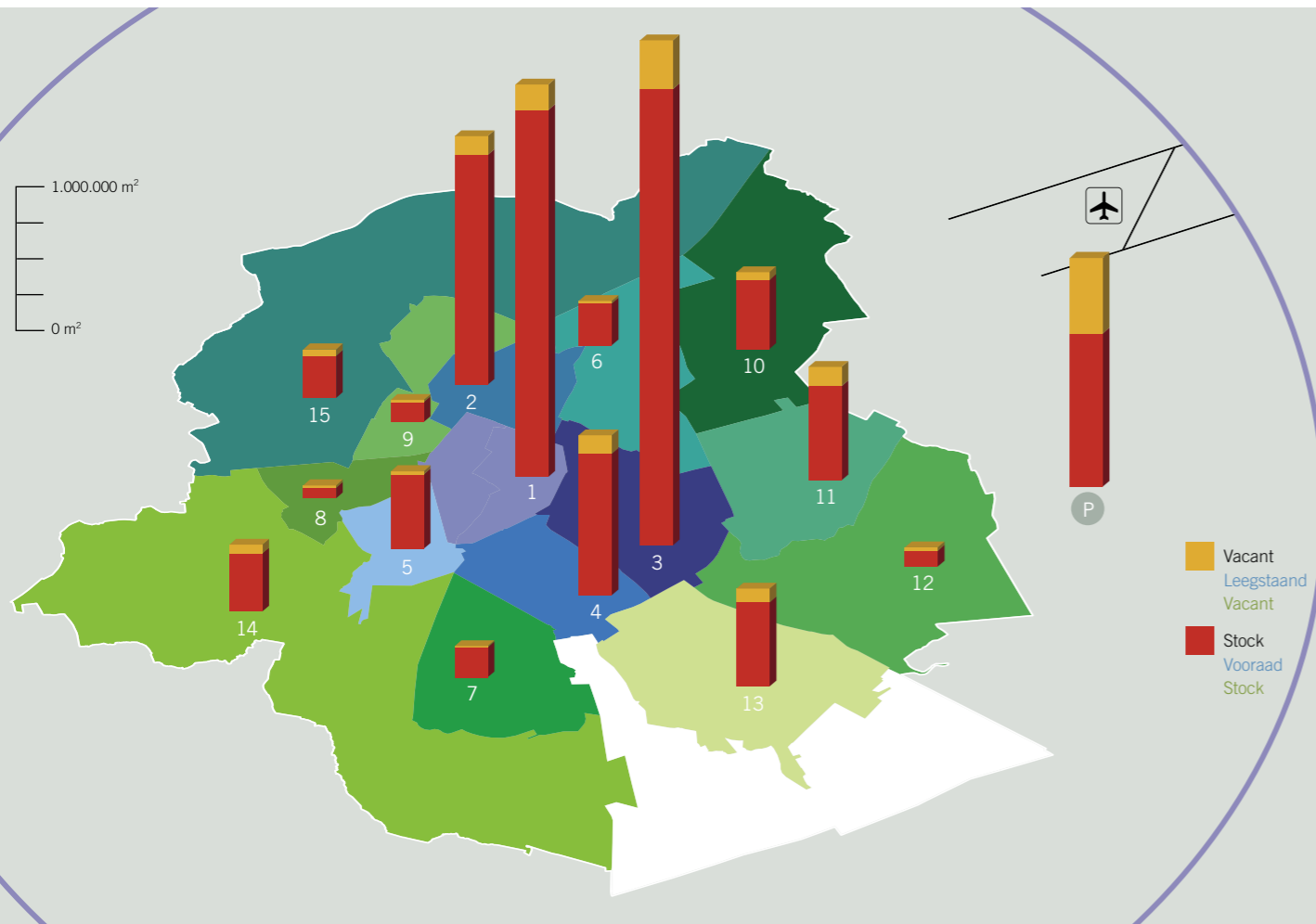
As we will see in this issue, the office market in Brussels is overall a self-regulating market, but in the periphery it is rather self-disordering.

Vacance par quartier

Leegstand per wijk

Vacancy by district

Fig. 1 Stock et vacance par quartier
Voorraad en leegstand per wijk
Stock and vacancy by district



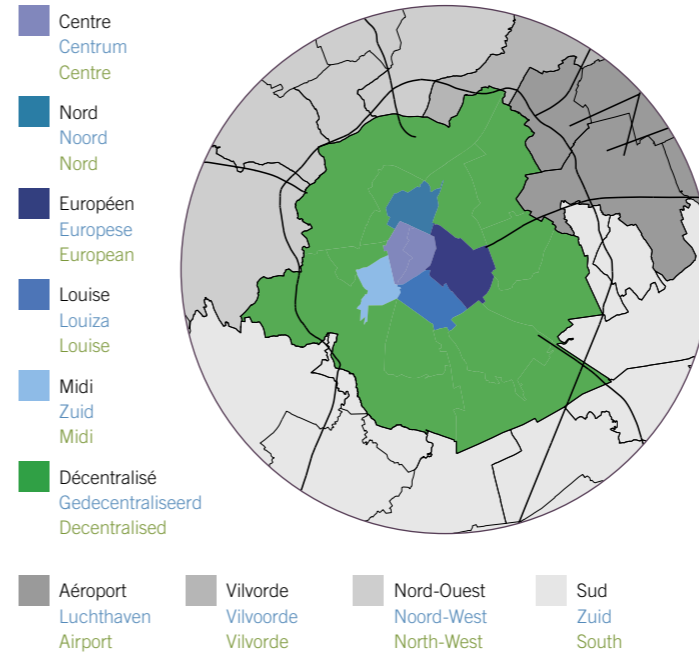
Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2010	2009	2008	2007
1 Centre / Centrum / Centre	2.660.188	172.555	6,5%	6,3%	6,1%	5,6%
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.685.778	127.685	7,6%	10,1%	7,1%	8,4%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.423.543	329.191	9,6%	9,8%	9,1%	10,9%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.083.610	125.563	11,6%	8,7%	10,1%	11,4%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	526.310	22.223	4,2%	3,9%	6,1%	6,6%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e kroon NO / Inner Ring NE	300.149	17.648	5,9%	6,5%	6,8%	6,0%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e kroon Zuid / Inner Ring South	210.678	8.247	3,9%	7,4%	9,6%	3,4%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e kroon ZW / Inner Ring SW	86.576	15.794	18,2%	25,8%	2,0%	21,8%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e kroon NW / Inner Ring NW	150.341	14.778	9,8%	9,2%	6,5%	7,2%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e kroon NO / Outer Ring NE	519.542	53.149	10,2%	11,5%	12,7%	20,5%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e kroon Oost / Outer Ring East	769.257	131.678	17,1%	17,9%	13,9%	16,9%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e kroon ZO / Outer Ring SE	130.329	24.053	18,5%	17,8%	17,9%	21,2%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e kroon Zuid / Outer Ring South	662.476	91.821	13,9%	12,7%	12,0%	8,5%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e kroon ZW / Outer Ring SW	452.713	58.513	12,9%	12,2%	9,4%	10,2%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e kroon NW / Outer Ring NW	328.574	43.104	13,1%	15,4%	12,0%	12,1%
Total / Totaal / Total	12.990.062	1.236.002	9,5%	9,8%	8,9%	9,8%
P Périphérie / Rand / Periphery	1.551.417	512.837	33,1%			
Total Bruxelles et Périphérie / Totaal Brussel en Rand / Brussels and Periphery Total	14.541.479	1.748.839	12,0%			

Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale s'est agrandi entre fin 2009 et fin 2010: 202.266 m² supplémentaires³, soit +1,6%. Le pourcentage de surfaces disponibles et commercialisées s'élève, fin 2010, à 9,5% du stock de bureaux. Il varie dans de faibles proportions d'une année à l'autre: 9,8% fin 2009, 8,9% en 2008, 9,8% en 2007 alors que la conjoncture économique a beaucoup évolué entre-temps. Le marché immobilier bruxellois résiste au marasme qui persiste depuis plus d'un an et qui a débuté fin 2008 avec la crise financière et économique. Les quelque 473.000 m², réellement pris en occupation⁴, ont fait diminuer le pourcentage de vacance (-0,3%) alors que 200.000 nouveaux m² sont arrivés sur le marché durant l'année 2010.

Une vacance globalement très stable donc, avec des différences notables par quartier: le Quartier Nord enregistre en 2010 un taux de

vacance (7,6%) moins élevé qu'en 2009 (-2,5%) et retrouve celui relevé en 2008. La prise en occupation de la tour Boréal, de même que les surfaces prises dans le Covent Garden par la Vlaamse Gemeenschap et par l'Union européenne, ont influencé positivement ce pourcentage. Dans le Quartier Louise, des surfaces rénovées (comme les 15.400 m² du Trio, chaussée de Charleroi, ou les 20.700 m² de l'immeuble Platinum) sont devenues disponibles et ont fait remonter le pourcentage de vacance à 11,6% (soit +2,9%), à quelques décimales du pourcentage relevé fin 2007. Dans les quartiers décentralisés de l'Est, présentés souvent comme problématiques, le pourcentage diminue constamment dans la 2^e Couronne Nord-Est (quartier traversé par le boulevard Léopold III): 20,5% fin 2007, la moitié trois ans plus tard (10,2%). Il reste par contre préoccupant en 2^e Couronne Est (rue Colonel Bourg,

avenues des Pléiades et Marcel Thiry): 16,9% en 2007 et 17,1% en 2010. La disponibilité du Silver Building, 23.100 m² quittés par la société Mobistar, n'est pas contrebalancée par le changement d'affectation de deux autres immeubles totalisant 15.800 m². Dans la 2^e Couronne Sud (sortie de l'autoroute de Namur, boulevard du Souverain, chaussée de la Hulpe), l'augmentation continue du taux de vacance depuis 2007 doit également être notée (13,9% en 2010 contre 8,5% en 2007). Cependant, et pour préciser certains commentaires de courtiers⁵, le pourcentage de vacance dans deux quartiers centraux (Centre, Quartier du Midi) sur cinq est très proche ou en deçà du taux de disponibilité qu'ils estiment structurellement normal (6%). Le CBD, regroupant plus de 9 millions de m², s'en écarte peu depuis 2007 (8,8% cette année-là, 7,8% en 2008 et 8,3% en 2010).



Découpage géographique
Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les cinq quartiers centraux pour composer le Central Business District (CBD) et les dix autres quartiers pour former le Décentralisé.
En périphérie (communes ou parties de communes comprises dans un rayon de 12 kilomètres par rapport au centre géographique du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale), différentes zones sont également distinguées: la Zone Aéroport (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), la Zone Vilvorde, la Zone Nord-Ouest (de Grimbergen à Dilbeek) et la Zone Sud (pour les dix communes qui avoisinent le territoire régional, du sud-ouest au sud-est).

Geografische indeling
Om bepaalde gegevens schematisch te illustreren, maken we in Brussel een onderscheid tussen het Central Business District (CBD), dit zijn de vijf centrale wijken, en de tien gedecentraliseerde wijken.
Ook in de Rand (gemeenten of delen van gemeenten die vallen binnen een straal van 12 kilometer rond het geografische midden van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) worden diverse zones onderscheiden: de Zone Luchthaven (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), de Zone Vilvoorde, de Zone Noord-West (van Grimbergen tot Dilbeek) en de Zone Zuid (de tien gemeenten die grenzen aan het gewestelijke grondgebied, van het zuidwesten tot het zuidoosten).

Geographical distribution
To illustrate some data more schematically, we have grouped the five central districts together into the Central Business District (CBD) and the 10 other districts together into the decentralised area.
In the periphery (communes or part of the territory of communes within a 12 kilometre radius around the geographical centre of the Brussels-Capital Region territory), various zones are also distinguished between: the Airport Zone (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), the Vilvoorde Zone, the North-West Zone (from Grimbergen to Dilbeek) and the South Zone (the ten communes that border the regional territory, from the south-west to the south-east).

Par contre, les chiffres de vacance alarmants, déjà signalés dans la Zone Aéroport (Machelen-Zaventem), le sont tout autant dans toute la périphérie (voir plus loin). En cumulant les disponibilités relatives aux bureaux bruxellois et à ceux de la périphérie, le pourcentage de vacance s'élève à 12%, soit le même chiffre que celui avancé par les agences immobilières.

Tussen eind 2009 en eind 2010 is de kantorenvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 1,6% of 202.266 m² aangegroeid³. Eind 2010 is 9,5% van de kantorenvoorraad beschikbaar en gecommmercialiseerd. Dit percentage schommelt slechts lichtjes van jaar tot jaar – 9,8% eind 2009, 8,9% in 2008 en 9,8% in 2007 – terwijl de economische context intussen helemaal anders is.

De Brusselse kantorenmarkt lijkt goed bestand tegen de malaise die nu al meer dan een jaar aanhoudt en die eind 2008 begon met de financiële en economische crisis. In 2010 werd ongeveer 473.000 m² werkelijk opgenomen⁴, waardoor het leegstandspercentage met 0,3% daalde. Er kwam 200.000 m² nieuwe ruimte bij op de markt.

De leegstand is algemeen genomen dus erg stabiel, maar verschilt sterk van wijk tot wijk. In de Noordwijk komt het leegstandspercentage uit op 7,6%. Daarmee ligt het 2,5% lager dan in 2009 en staat het terug op hetzelfde niveau als in 2008. Deze afname is te danken aan de opname van de ruimten in Covent Garden door de Vlaamse Gemeenschap en de Europese Unie en van de Borealtoren.

In de Louizawijk steeg het percentage met 2,9% naar 11,6% en staat zo, op enkele decimalen na, op hetzelfde niveau als eind 2007. Aan de basis van deze toename liggen een aantal gerenoveerde ruimten die beschikbaar zijn geworden, met name het Trio aan de Charleroisesteenweg (15.400 m²) en het Platinum (20.700 m²).

De oostelijke gedecentraliseerde wijken worden vaak als problematisch afgedaan, maar het leegstandspercentage in de 2^e Kroon NO (de wijk rond de Leopold III-laan) is op drie jaar tijd met de helft gedaald, van 20,5% eind 2007 naar 10,2% in 2010. Wel verontrustend is nog steeds de leegstand in de 2^e Kroon Oost (Kolonel Bourgstraat, Plejaden- en Marcel Thiryllaan): 16,9% in 2007 en 17,1% in 2010. De herbestemming van twee gebouwen (in totaal 15.800 m²) kan de vrijgekomen oppervlakten in het Silver Building (23.100 m²), waarin

voorheen Mobistar gevestigd was, niet compenseren. Een uitschieter is ook de 2^e Kroon Zuid (afrit van de autosnelweg naar Namen, Vorstlaan en Terhulpesteenweg) waar de leegstand sinds 2007 blijft toenemen (13,9% in 2010 tegenover 8,5% in 2007).

Om de uitspraken van een aantal vastgoedmakelaars te nuanceren⁵, merken we op dat het leegstandspercentage in twee van de vijf centrale wijken (Centrum en Zuidwijk) zeer dicht bij of zelfs onder de volgens hen structureel normale beschikbaarheidsgraad (6%) ligt. Sinds 2007 leunt het CBD, waar meer dan 9 miljoen m² kantoorruimte geconcentreerd is, hier dicht tegenaan. Het leegstandspercentage bedroeg er 8,8% in 2007, 7,8% in 2008 en 8,3% in 2010.

De alarmerende cijfers over de leegstand in de Zone Luchthaven (Machelen-Zaventem) blijken daarentegen een constante in de hele Rand (zie verder). Als we de beschikbare kantoren in het Brussels gewest en de Rand samennemen, krijgen we een leegstandspercentage van 12%. Dit is ook het cijfer waar de vastgoedkantoren op uitkomen.

The office stock in the Brussels-Capital Region increased between the end of 2009 and the end of 2010: 202,266 m² additional space³, equal to an increase of 1.6%.

At the end of 2010, the percentage of available and marketed office space amounts to 9.5% of the office stock. It varies only slightly from one year to the next – 9.8% at the end of 2009, 8.9% in 2008, and 9.8% in 2007 – although meanwhile the economic situation has changed dramatically.

The Brussels real estate market has resisted the downturn, which has lasted for over a year, beginning at the end of 2008 with the financial and economic crisis. In 2010, the effective take-up⁴ of approximately 473,000 m² led to a reduction in the vacancy rate (-0.3%). 200,000 m² of new office space entered onto the market.

The vacancy rate is overall very stable, but varies strongly from district to district. In 2010, the Nord District reported a lower vacancy rate (7.6%) than in 2009 (-2.5%), returning to 2008 levels. The take-up of the Boréal tower, and similarly the space taken up in Covent

Garden by the Vlaamse Gemeenschap and the European Union, had a positive influence on this percentage.

In the Louise District, renovated office space (such as the 15,400 m² of the Trio building on chaussée de Charleroi, and the 20,700 m² of the Platinum building) became available causing the vacancy rate to rise to 11.6% (an increase of 2.9%), within a few decimals of the rate reported at the end of 2007.

In the eastern decentralised districts, often deemed as being problematic, the rate is constantly decreasing in the Outer ring North-East (the district around boulevard Léopold III). In three years time the rate has halved: from 20.5% at the end of 2007 to 10.2%. On the other hand, the situation remains worrying in the Outer ring East (rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades and Marcel Thiry): 16.9% in 2007 and 17.1% in 2010. The availability of the Silver Building (23,100 m²), which the company Mobistar moved out of, is not offset by the change of allocation of two other buildings (15,800 m² in total).

In the Outer ring South (exit of the motorway to Namur, boulevard du Souverain, chaussée de la Hulpe), the continuous increase of the vacancy rate since 2007 should also be noted (13.9% in 2010 compared with 8.5% in 2007).

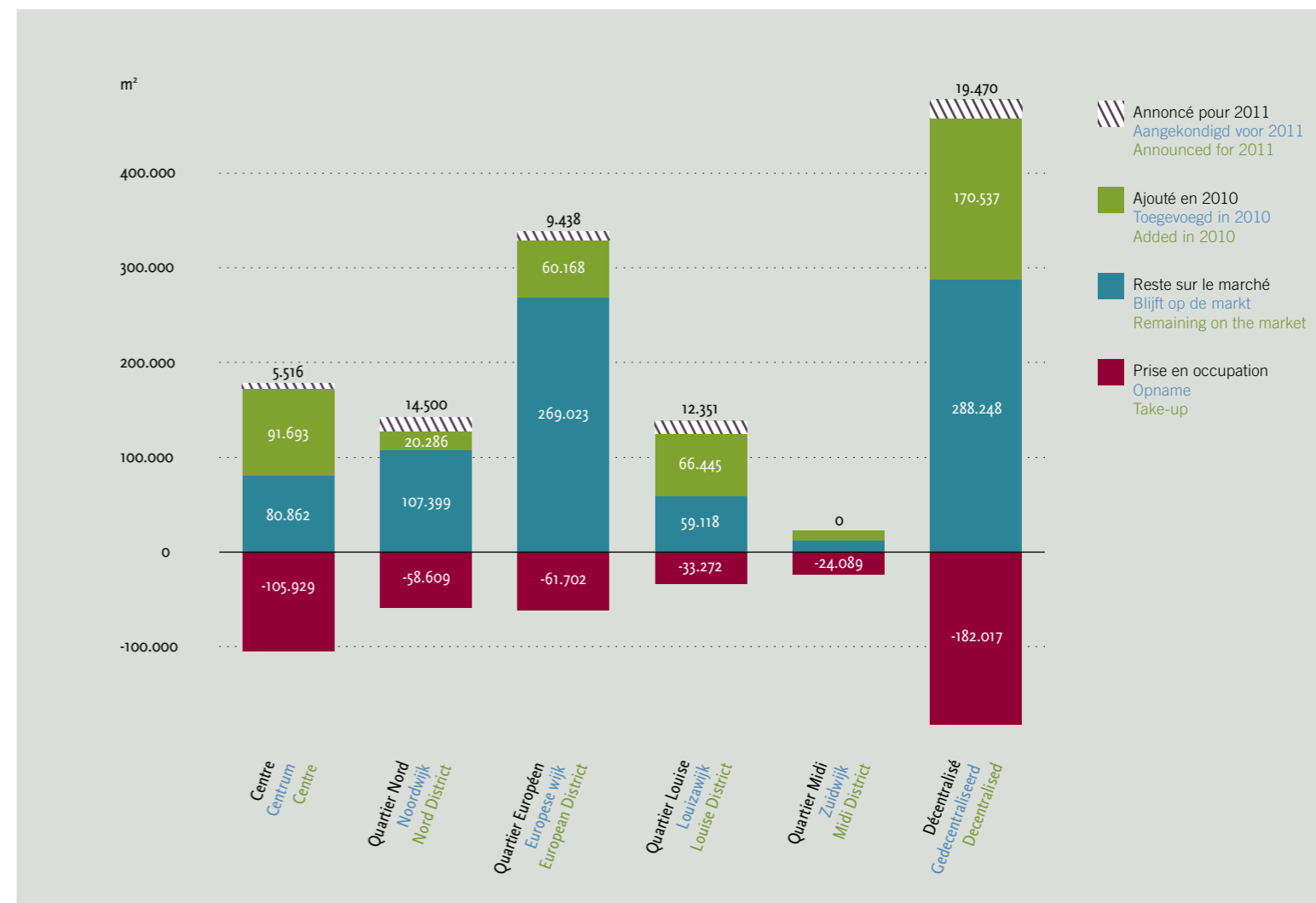
However, and to clarify certain comments made by real estate brokers⁵, the vacancy rate in two central districts (Centre and Midi District) out of five is very close to or even below the availability rate that is considered as structurally normal (6%). The CBD, grouping together over 9 million m² of office space, has not deviated much from this figure since 2007 (8.8% in 2007, 7.8% in 2008 and 8.3% in 2010).

On the other hand, the alarming vacancy figures, already reported for the Airport Zone (Machelen-Zaventem), are observed in the entire periphery (see below).

When the available office spaces in Brussels and in the periphery are taken together, the vacancy rate rises to 12%, which is also the figure reported by the real estate agencies.

Dynamique immobilière Verloop op de kantorenmarkt Real estate dynamics

Fig. 2 Dynamique immobilière en 2010-2011
Verloop op de kantorenmarkt in 2010-2011
Real estate dynamics in 2010-2011



C'est la troisième fois que nous réalisons ce graphique. Nous sommes encouragés à continuer sa publication car les prévisions qu'il a permis d'énoncer se sont confirmées. En effet, il avait été indiqué dans le n° 25 de l'Observatoire (publié début 2010, page 8) que la vacance sur le marché immobilier bruxellois ne deviendrait pas – malgré la crise – plus préoccupante en fin d'année qu'elle ne l'était un an auparavant. Les chiffres détaillés ici le corroborent entièrement.

La dynamique immobilière – passée, présente, future – se révèle en comparant systématiquement quatre indicateurs :

• **prise en occupation (la demande) :** elle a globalement augmenté de 24% par rapport à 2009. Par quartier, le constat est

contrasté: augmentation forte dans le Centre (+119%), le Quartier Nord (+142%), le Quartier Midi (+100%) et le Décentralisé (+26%), diminution tout aussi forte dans le Quartier Européen (-39%), le Quartier Louise (-27%). La prise en occupation n'a pas toujours augmenté dans les quartiers où les disponibilités étaient les plus importantes. Si le Décentralisé a bénéficié d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, cela n'a pas été le cas pour le Quartier Européen.

• **reste sur le marché (l'offre ancienne) :** l'importance des surfaces de bureaux déjà disponibles l'année précédente et qui le sont restées (de 2009 à 2010) s'est légèrement accrue. 816.972 m² (+6%) sont restés plus d'un an sur le marché. Ces superficies ne sont pas toujours

logées dans des bâtiments anciens ou mal situés. Ainsi la tour Zenith (30.000 m²) au Quartier Nord est inoccupée depuis son achèvement il y a plus d'un an.

• **ajouté en 2010 (l'offre récente) :** 419.430 m² se sont ajoutés en cours d'année, avec une offre récente assez importante dans le Centre et le Quartier Louise. Dans le Quartier Européen, l'offre globale (ce qui reste d'une année à l'autre + ce qui s'y est ajouté en 2010) est plus de cinq fois supérieure à la demande annuelle. Dans le Quartier Louise, elle est de près de quatre fois supérieure. Ce déséquilibre offre-demande dans le Quartier Européen était déjà préoccupant auparavant⁶. Par ailleurs, on observe une résorption du déséquilibre dans le Quartier Nord

et le Décentralisé. L'offre n'y est plus que deux fois supérieure à la demande annuelle.

- **annoncé pour 2011 :**

les surfaces correspondent surtout aux projets en cours de finition, lesquels sont peu nombreux quel que soit le quartier. Ils représentent à peine quelques pour-cent qui s'ajouteront à l'offre dans le quartier (11% au Quartier Nord, 10% au Quartier Louise, 4% dans le Décentralisé, 3% dans le Centre et le Quartier Européen).

DYNAMIQUE FUTURE

D'un côté, il faut considérer l'offre (ancienne et récente) à laquelle s'ajoutent les rares surfaces annoncées qui deviendront disponibles. De l'autre côté, la demande – c'est-à-dire la prise en occupation 2011 – devrait être similaire à celle de 2010 en prenant pour hypothèse réaliste une situation économique qui s'améliore peu car les indicateurs économiques restent moroses. En comparant cette offre et cette demande, le taux de vacance fin 2011 devrait sensiblement diminuer dans tous les quartiers (un peu moins dans le Quartier Louise).

L'autorégulation du marché – du moins à court terme – est bien perceptible en Région de Bruxelles-Capitale.

Het is al de derde keer dat we een dergelijke grafiek in onze brochure opnemen. De vorige keren loonde dat telkens de moeite: de vooruitzichten die uit deze grafiek konden worden afgeleid, werden steeds bewaarheid. Zo staat in het Overzicht nr. 25 (publicatie begin 2010, p. 8-9) dat de situatie qua leegstand op de Brusselse markt op het einde van het jaar, ondanks de crisis, niet zorgwekkender zou zijn dan aan het begin van het jaar. De hier meege-deelde cijfers bevestigden die stelling volledig.

Het verloop op de kantorenmarkt (verleden, heden en toekomst) wordt duidelijk door systematisch vier indicatoren te vergelijken:

- **de opname (de vraag):**

de opname is over het algemeen met 24% gestegen ten opzichte van 2009. Er tekenen zich grote verschillen af per wijk: terwijl de opname enorm toeneemt in het Centrum (+119%), de Noordwijk (+142%), de Zuidwijk (+100%) en de gedecentraliseerde wijken (+26%), neemt ze gevoelig af in de Europese wijk (-39%), de Louizawijk (-27%).

De toename vindt niet altijd plaats in de wijken met de meeste beschikbare kantoren. In de gedecentraliseerde wijken raakten vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd. Voor de Europese wijk was dit niet het geval.

- **blijft op de markt (het oude aanbod):**

de omvang van de kantooruimte die al beschikbaar was in 2009 en die in 2010 op de markt is gebleven, is lichtjes toegenomen.

816.972 m² (+6%) is langer dan een jaar op de markt gebleven. Deze kantoren bevinden zich niet altijd in oude of slecht gelegen gebouwen. Zo staat de Zenith-toren (30.000 m²) in de Noordwijk één jaar na het einde van de bouwwerken nog altijd leeg.

- **toegevoegd in 2010 (het recente aanbod):**

in de loop van het jaar werd 419.430 m² toegevoegd. Vooral in het Centrum en de Louizawijk is het recente aanbod aanzienlijk.

In de Europese wijk is het totale aanbod (wat van het ene op het andere jaar op de markt blijft + wat in 2010 is toegevoegd) meer dan vijf keer groter dan de jaarlijkse vraag, in de Louizawijk ongeveer vier keer. Dit onevenwicht tussen vraag en aanbod in de Europese wijk was voorheen al zorgwekkend⁶. In de Noordwijk en de gedecentraliseerde wijken is het onevenwicht stilaan aan het vervlakken. Het aanbod ligt er nu nog maar twee keer zo hoog als de jaarlijkse vraag.

- **aangekondigd voor 2011:**

deze oppervlakten zijn vooral afkomstig van projecten die bijna voltooid zijn. Zulke projecten zijn weinig talrijk in elke wijk. Ze doen het aanbod in de wijken slechts met enkele percenten stijgen (11% in de Noordwijk, 10% in de Louizawijk, 4% in de gedecentraliseerde wijken en 3% in het Centrum en de Europese wijk).

TOEKOMSTIG VERLOOP

Er moet enerzijds worden gekeken naar het aanbod (oud en recent). Daarbij komen ook de aangekondigde ruimten die beschikbaar zullen worden, maar die komen momenteel weinig voor. Anderzijds is er de vraag (de opname 2011). Als we ervan uitgaan dat de economische situatie weinig zal verbeteren – deze hypothese is realistisch want de economische indicatoren blijven somber – zal de vraag ongeveer dezelfde zijn als in 2010. Een vergelijking van vraag en aanbod laat eind 2011 een aanzienlijke afname van de leegstand in

alle wijken vermoeden. In de Louizawijk zou de afname iets minder uitgesproken zijn.

Hieruit blijkt duidelijk dat de markt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zichzelf regelt, tenminste op korte termijn.

This is the third time that we have put together and published this graph. We are encouraged to continue doing so as the trends predicted by this graph have been confirmed. By way of example, issue n° 25 of the Review (published at the beginning of 2010, page 9) indicated that vacancies on the Brussels real estate market would not become – in spite of the economic crisis - more worrisome by the end of the year in comparison with the beginning of the year. The figures detailed here fully confirm this view.

Real estate dynamics – past, present, future – become clear when systematically analysing four indicators:

- **the take-up (demand):**

the take-up increased overall by 24% compared to 2009. Considerable differences are noted between the districts: a significant increase in the Centre (+119%), the Nord District (+142%), the Midi District (+100%) and the decentralised area (+26%), an equally significant reduction in the European District (-30%), the Louise District (-27%).

The take-up did not always increase in the districts where availability was higher. The decentralised area benefited from a better balance between supply and demand, which was not the case for the European District.

- **remaining on the market (former supply):**

the size of the office space that was already available in 2009 and remained so in 2010, increased slightly.

816,972 m² (+6%) remained on the market for over a year. Such office space is not always housed in old or poorly situated buildings. For example, the Zenith tower (30,000 m²) in the Nord District has been unoccupied since its completion over a year ago.

- **added in 2010 (recent supply):**

419,430 m² of space was added in the course of the year. Especially in the Centre and Louise District the recent supply of offices was relatively high. In the European District, the aggregate supply (offices that remain on the market from one year



to the next + the spaces added in 2010) is over five times higher than the annual demand. In the Louise District, it is almost four times higher. This supply-demand imbalance in the European District was already a factor of concern in previous years⁶. A re-absorption of the imbalance in the Nord District and the decentralised area was observed. Here the supply is now no more than twice the annual demand.

- **announced for 2011:**

these office spaces correspond above all to projects that are undergoing completion, the

number of which is quite small regardless of the district. They represent just a few percents which will be added to the supply in the district (11% in the Nord District, 10% in the Louise District, 4% in the decentralised area and 3% in the Centre and European District).

FUTURE DYNAMICS

On the one hand, one has to consider the supply (former and recent) together with the few announced spaces that will become available. On the other hand, we have the demand, i.e. the 2011 take-up. Assuming that the economic situa-

tion will little improve – a realistic scenario given that the economic indicators remain gloomy – the demand will be similar to the demand in 2010. A comparison of the supply and demand learns that the vacancy rate should fall quite noticeably in all districts at the end of 2011 (a little less in the Louise District).

The self-regulation of the market – at least in the short term – is very noticeable in the Brussels-Capital Region.

Les loyers Huurprijzen Rents

Les loyers réels diffèrent des loyers faciaux. Confrontés à une demande moins forte, les propriétaires consentent des rabais importants qui restent très souvent confidentiels. Les candidats occupants bénéficient de rabais par le biais d'incitations (incentives) à conclure les baux (de longue durée); ils fluctuent entre 10 et 30% du loyer facial⁷. Les loyers plus élevés dans les quartiers centraux reflètent la meilleure attractivité de ces derniers par rapport à ceux de la périphérie.

Alors qu'il était stable entre 2008 et 2009, le prix médian annoncé s'est légèrement tassé en 2010 puisqu'il est de 165 euros/m²/an, soit une baisse de 6%. En périphérie⁸, le loyer médian est de 120 euros/m²/an (baisse de 3%).

De werkelijke huurprijzen verschillen vaak van de faciale huurprijzen. Omdat de vraag naar kantoren is gedaald, kennen eigenaars aanzienlijke kortingen toe. Gegevens over deze kortingen blijven meestal vertrouwelijk. Vaak proberen eigenaars via incentives kandidaat-huurders over de streep te trekken om (langdurige) huurovereenkomsten af te sluiten. De kortingen lopen op tot 10 à 30% van de faciale huurprijs⁷. Desondanks blijkt uit de hogere faciale huurprijzen in de centrale wijken dat de kantoren in die wijken nog steeds meer in trek zijn dan die in de Rand.

De aangekondigde mediane huurprijs bleef van 2008 tot 2009 stabiel, maar in 2010 is hij aanzienlijk gedaald. Hij daalde met 6% naar 165 euro/m²/jaar. In de Rand⁸ bedraagt de mediane huurprijs 120 euro/m²/jaar (daling met 3%).

The actual rents often differ from the headline rents. Faced with lower demand, owners agree to significant discounts, which very often remain confidential.

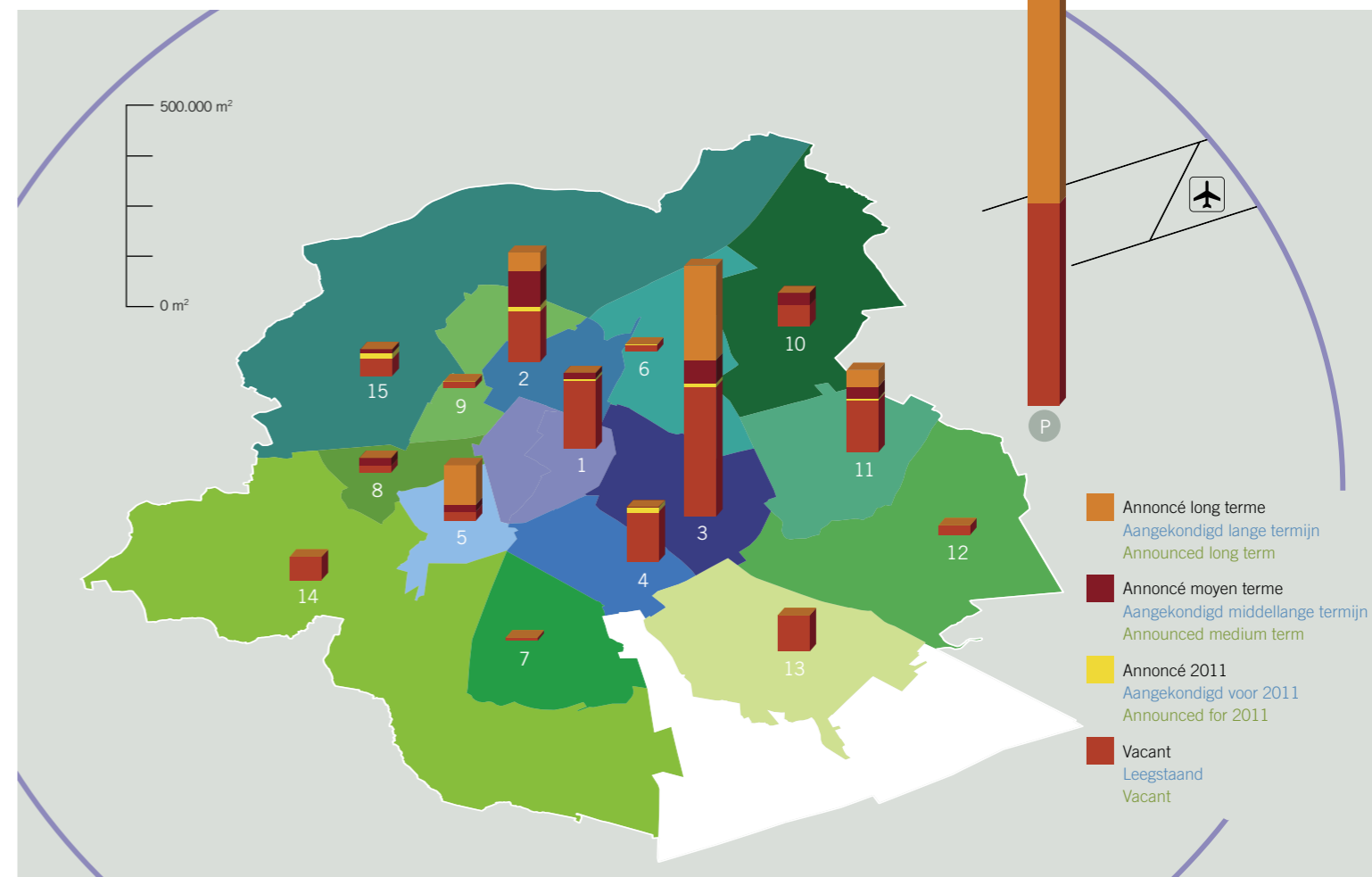
Rental candidates benefit from discounts offered as an incentive in exchange for lease commitments (such as long duration leases); the discounts can fluctuate between 10 and 30% of the headline rent⁷. The higher headline rents in the central districts show nevertheless that the offices in these districts still have a stronger appeal compared to the offices in the periphery.

The announced median price was stable between 2008 and 2009, but fell slightly in 2010 to 165 euros/m²/year, i.e. a 6% drop. In the periphery⁸, the median rent is 120 euros/m²/year (a drop of 3%).



Projets Projecten Projects

Fig. 3 Vacance et projets
Leegstand en projecten
Vacancy and projects



LES SURFACES ANNONCÉES À MOYEN ET LONG TERME

À Bruxelles, les disponibilités annoncées à moyen terme (2012 et 2013) et déjà proposées sur le marché (275.006 m²) sont supérieures à celles qui étaient annoncées à moyen terme un an auparavant (+66%).

Avec la construction des tours North Light et Pole Star, la presse avait un peu vite annoncé que le Quartier Nord était enfin rempli. Pourtant, c'est dans ce quartier que les projets sont les plus nombreux avec Up Site (ex-Premium, 30.000 m²), Silver Tower (31.500 m²), Brussels Tower (18.000 m² en plus des surfaces déjà existantes) auxquels il faut ajouter le développement du site Tour & Taxis (42.000 m²). L'immeuble Pole Star n'est pas compté dans le graphique car l'occupant est déjà connu (GDF Suez).

Par ailleurs, 59.000 m² sont prévus au Quartier Européen et deux fois 31.000 m² dans les 2^e Couronne NE et Est; ils augmenteront l'offre

alors que le pourcentage de vacance dans ces trois quartiers reste trop élevé.

L'importance des surfaces projetées à long terme préoccupe davantage car rien n'indique actuellement que la crise économique ne sera ni longue ni profonde. Dans le Quartier Nord, seul le projet WTC 4 (47.000 m²) est annoncé. Les projets Urbain Loi (240.000 m²) dans le Quartier Européen et Victor (100.000 m²) dans le Quartier du Midi, déjà annoncés dans le n° 25, sont toujours à comptabiliser à long terme. Dans la 2^e Couronne Est, 42.000 m² (projet Esplanade Émeraude) seraient envisagés à front du boulevard Reyers. Malgré le coût pour mener à bonne fin l'instruction d'aussi grosses demandes de permis d'urbanisme (nécessitant une longue et coûteuse étude d'incidences à charge du demandeur), la prudence incitera-t-elle, comme deux promoteurs l'ont affirmé dans la presse⁹, à ne réaliser les projets que si un (ou plusieurs) occupant leur était trouvé ?

Les superficies projetées à long terme dans le Quartier Européen (240.000 m²) font également question, même s'il faut pondérer ce chiffre car une partie des surfaces occupées aujourd'hui par les institutions européennes dans le quartier serait reconvertie en logements.

Les institutions européennes cherchent à déconcentrer l'implantation de leurs agences et administrations.

Cinq agences devraient trouver place au White Atrium (avenue de la Toison d'Or) dans le Quartier Louise. Par ailleurs, des déménagements ont été envisagés vers la tour Zenith et vers le Covent Garden¹⁰ dans le Quartier Nord. Comment coordonner cette intéressante déconcentration, pour qu'elle se poursuive dans la ville, avec les futures surfaces supplémentaires dans le quartier Européen, sans oublier les surfaces qui seront allouées à l'UE à Delta ?

Pour la périphérie, comme déjà indiqué dans le n° 25, il n'a pas été possible de distinguer les

surfaces de bureaux prévues à moyen terme (déjà commercialisées et dont la mise à disposition interviendrait dans deux, trois ou quatre ans) des surfaces prévues à long terme (et dont la mise à disposition n'interviendrait pas avant cinq ans au moins).

Vu le pourcentage alarmant de vacance dans la Zone Aéroport (qui approche les 35%), le projet Uplace (Machelen) a été revu à la baisse¹¹, ses 163.000 m² de bureaux initialement prévus ayant été réduits de plus de 120.000 m². Malgré cette (petite) autorégulation¹², il y a toujours plus d'un million de m² envisagés à terme dans la zone.

Quant au reste de la périphérie, 125.000 m² sont projetés; cette superficie supplémentaire n'est pas négligeable car elle représente le quart du parc immobilier de bureaux existant dans ces communes alors que le taux de vacance y dépasse également les 33%. C'est sur trois sites principalement que seraient accueillis les nouveaux immeubles: Medialaan (25.000 m² en deux projets) et Luchthavenlaan (48.500 m² également en deux projets) à Vilvorde ainsi que Noordkustlaan (démolition-reconstruction de l'ancien site BASF, 30.000 m²) à Dilbeek. Il s'agit d'anciens sites industriels en cours de reconversion, à l'instar de ceux aménagés dans les communes de Machelen et Zaventem.

La relative modestie de ces développements immobiliers hors Zone Aéroport met en évidence, par comparaison, le volontarisme affiché autour de l'aéroport où il est projeté de doubler le parc de bureaux.

DE OPPERVAKTEN AANGEKONDIGD OP MIDDELLANGE EN LANGE TERMIJN

In Brussel is de kantooppervlakte die op middellange termijn (2012-2013) beschikbaar zou zijn en die al aangeboden wordt op de markt, met name 275.006 m², met 66% gestegen ten opzichte van de overeenstemmende categorie vorig jaar.

De pers was nogal voortvarend toen ze stelde dat met de bouw van de North Light-toren en Pole Star-toren de Noordwijk eindelijk gevuld zou zijn. In deze wijk zijn immers de meeste toekomstige projecten te vinden: Up-site (ex-Premium, 30.000 m²), Silver Tower (31.500 m²), Brussels Tower (18.000 m² bovenop de reeds bestaande oppervlakten) en de ontwikkeling van de site Tour & Taxis (42.000 m²). Het Pole Star-gebouw werd niet opgenomen in de grafiek, omdat de gebruiker (GDF Suez) reeds bekend is.

In de Europese wijk is 59.000 m² gepland en in de 2^e Kroon NO en O telkens 31.000 m². Met deze projecten zal het aanbod verder toenemen

en dat terwijl het leegstandspercentage in deze wijken nu al hoog is.

De omvang van de op lange termijn geplande oppervlakten geeft nog meer reden tot ongerustheid. Niets wijst immers op een snelle kentering van de economische conjunctuur. In de Noordwijk is enkel het project WTC 4 van 47.000 m² aangekondigd. Het stadsproject Wet (240.000 m²) in de Europese wijk en het project Victor (100.000 m²) in de Zuidwijk, die reeds werden aangekondigd in nr. 25, moeten nog steeds bij de projecten op lange termijn worden gerekend. In de 2^e Kroon Oost zou 42.000 m² zijn gepland langs de Reyer-slaan (project Esplanade Émeraude).

Projectontwikkelaars die een stedenbouwkundige vergunning voor zulke enorme projecten willen verkrijgen, doen vaak grote kosten. Zo moeten zij voor eigen rekening een lange en dure effectenstudie doen uitvoeren. Zullen projectontwikkelaars, zelfs al hebben ze hun vergunning in handen, voortaan uit voorzichtigheid hun projecten pas realiseren als er een (of meerdere) eindgebruikers voor gevonden zijn? Twee van hen zijn het alvast van plan⁹.

De op lange termijn geplande oppervlakten in de Europese wijk (240.000 m²) roepen eveneens vragen op, hoewel dit cijfer enigszins moet worden genuanceerd: een deel van de ruimten waarin momenteel de Europese instellingen zijn gevestigd, zouden worden omgebouwd tot woningen.

Europa wil haar agentschappen en administraties deconcentreren.

Vijf agentschappen zouden verhuizen naar het White Atrium (Gulden Vlieslaan) in de Louizawijk. Andere zouden worden ondergebracht in de Zenith-toren en Covent Garden¹⁰ in de Noordwijk. Hoe kan deze interessante deconcentratie worden gecoördineerd, opdat ze zich voortzet in de rest van de stad, zeker in het licht van de bijkomende ruimten die in de Europese wijk maar ook op de Deltasite zijn voorbehouden voor de EU?

Zoals reeds werd opgemerkt in nr. 25, was het voor de Rand onmogelijk een duidelijk onderscheid te maken tussen projecten op middellange termijn - dit zijn projecten die al worden gecommercialiseerd en die binnen twee, drie of vier jaar beschikbaar zullen zijn - en projecten op lange termijn (niet beschikbaar binnen de vijf jaar).

Omwillen van het alarmerende leegstandspercentage van bijna 35% in de Zone Luchthaven, werd het project Uplace in Machelen aangepast¹¹. De oorspronkelijk geplande 163.000 m² werd met

meer dan 120.000 m² verminderd. De markt regelt zichzelf hier dus ook, zij het in beperkte mate¹². Op termijn is in deze zone nog steeds meer dan een miljoen m² kantoren gepland.

In de rest van de Rand is 125.000 m² gepland. Dit is een niet te verwaarlozen gegeven. Het betekent immers dat er in de betrokken gemeenten nog eens een vierde van het bestaande kantorenpark bijkomt. En de leegstand loopt er nu al op tot 33%. Het merendeel van die geplande oppervlakte zal verrijzen op drie sites: de Medialaan (twee projecten van in totaal 25.000 m²) en de Luchthavenlaan (eveneens twee projecten van samen 48.500 m²) in Vilvorde en de Noordkustlaan (afbraak en reconstructie van de voormalige BASF-site, 30.000 m²) in Dilbeek. Het betreft oude industriële sites die worden gereconverteerd. Ook in Machelen en Zaventem wordt vaak voor reconversies gekozen.

De vastgoedontwikkeling buiten de Zone Luchthaven is relatief beperkt. Deze bescheidenheid contrasteert scherp met het voluntarisme rond de luchthaven, waar een verdubbeling van het kantorenpark is gepland.

OFFICE SPACES ANNOUNCED IN THE MEDIUM AND LONG TERM

In Brussels, the spaces available in the medium term (2012 and 2013) and already offered on the market (275,006 m²) have increased by 66 % in comparison with the corresponding category last year.

With the construction of the North Light and Pole Star towers, the press announced a little prematurely that the Nord District was at last full. Indeed, most projects are located in this district: Up Site (ex-Premium, 30,000 m²), Silver Tower (31,500 m²), Brussels Tower (18,000 m² in addition to the already existing office space), and the development of the Tour & Taxis site (42,000 m²). The Pole Star building is not included in the graph as the occupant is already known (GDF Suez).

In addition, 59,000 m² has been planned in the European District as well as two lots of 31,000 m² office space in the Outer ring NE and East; the supply is being increased while the vacancy rate in each of these three districts remains high.

The size of the office space planned in the long term is even more worrying as there is nothing to indicate at present how long this economic crisis will last or how pervasive it will be. In the Nord District, only the WTC 4 project

(47,000 m²) has been announced. The urban project Loi (240,000 m²) in the European District and the Victor project (100,000 m²) in the Midi District, already announced in issue n° 25, still need to be considered as projects in the long term. In the Outer ring East, 42,000 m² is said to be planned along the boulevard Reyers (Esplanade Émeraude project).

Developers who wish to obtain a building permit for such enormous projects, often spend large amounts, for example on a long and expensive impact study. Will developers, even if they have already obtained a building permit, postpone the development of their projects out of prudence until one occupant (or more) is found? Two developers claimed to do so⁹.

The office space planned in the long term in the European District (240,000 m²) is another source of concern, although this figure needs to be weighted as part of the office space occupied today by European institutions in the district is to be reconverted into housing.

The European institutions are aiming at a deconcentration of their agencies and administrative offices.

Five agencies are to be relocated to the White Atrium building (avenue de la Toison d'Or) in the Louise District. Moreover, relocations are envisaged to the Zenith tower and to the Covent Garden¹⁰ in the Nord District. How can this interesting process of deconcentration be coordinated, so that it continues throughout the rest of the city, especially considering the future additional office space in the European District and the office space that will be allocated to the EU at the Delta site?

For the periphery, as already indicated in issue n° 25, it was not possible to distinguish between office space planned in the medium term (which is already marketed and will become available within two, three or four years) and office space planned in the long term (which will not be available for at least another five years).

Given the alarming percentage of vacancies in the Airport Zone (approaching 35%), the Uplace project (Machelen) was scaled down¹¹. The initially planned 163,000 m² of office space was reduced by more than 120,000 m². In spite of this (minor) self regulation¹², there

is still over one million m² of space envisaged in the area.

As far as the rest of the periphery is concerned, 125,000 m² of space is planned; this additional office space is not insignificant as it represents a quarter of the existing office stock in these communes, while at the same time the vacancy rate here has already passed the 33% mark. The new buildings will mainly be located on three sites: Medialaan (25,000 m² divided into two projects) and Luchthavenlaan (48,500 m² also divided into two projects) in Vilvorde as well as Noordkustlaan (demolition-reconstruction of the former BASF site, 30,000 m²) in Dilbeek. It involves former industrial sites undergoing reconversion, as is the case with the spaces developed in the communes of Machelen and Zaventem.

The relative modesty of these property developments outside the Airport Zone highlights, by way of comparison, the resolve demonstrated around the airport where the office stock is planned to be doubled.



Parc d'affaires Inter Access Park à Asse (Zellik), à la limite du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale / Businesspark Inter Access Park in Asse (Zellik), op de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Inter Access Park business park in Asse (Zellik), on the border of the territory of the Brussels-Capital Region.

Géographie de la vacance

Geografisch overzicht van de leegstand

The geography of vacancy



Fig. 4

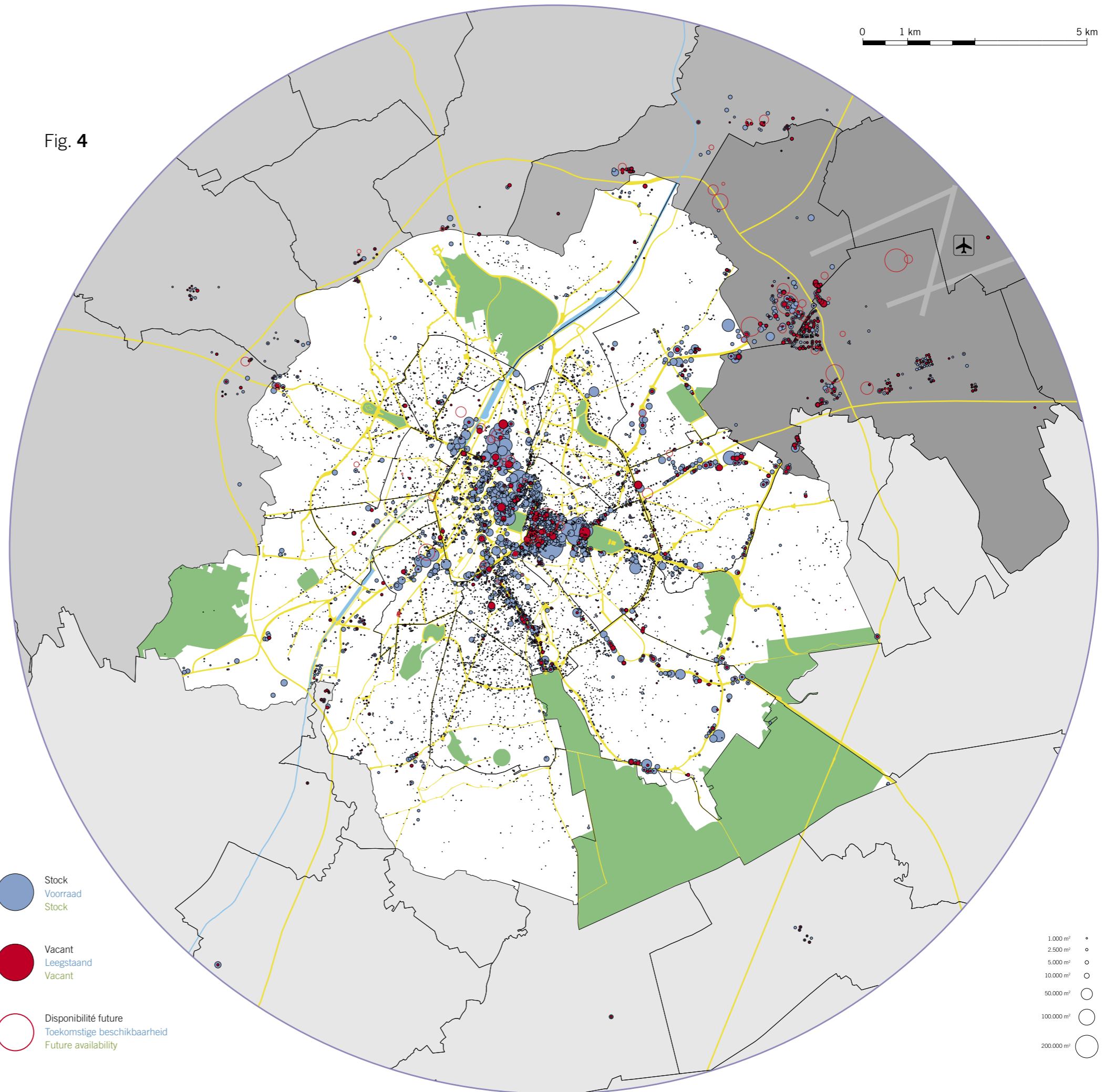
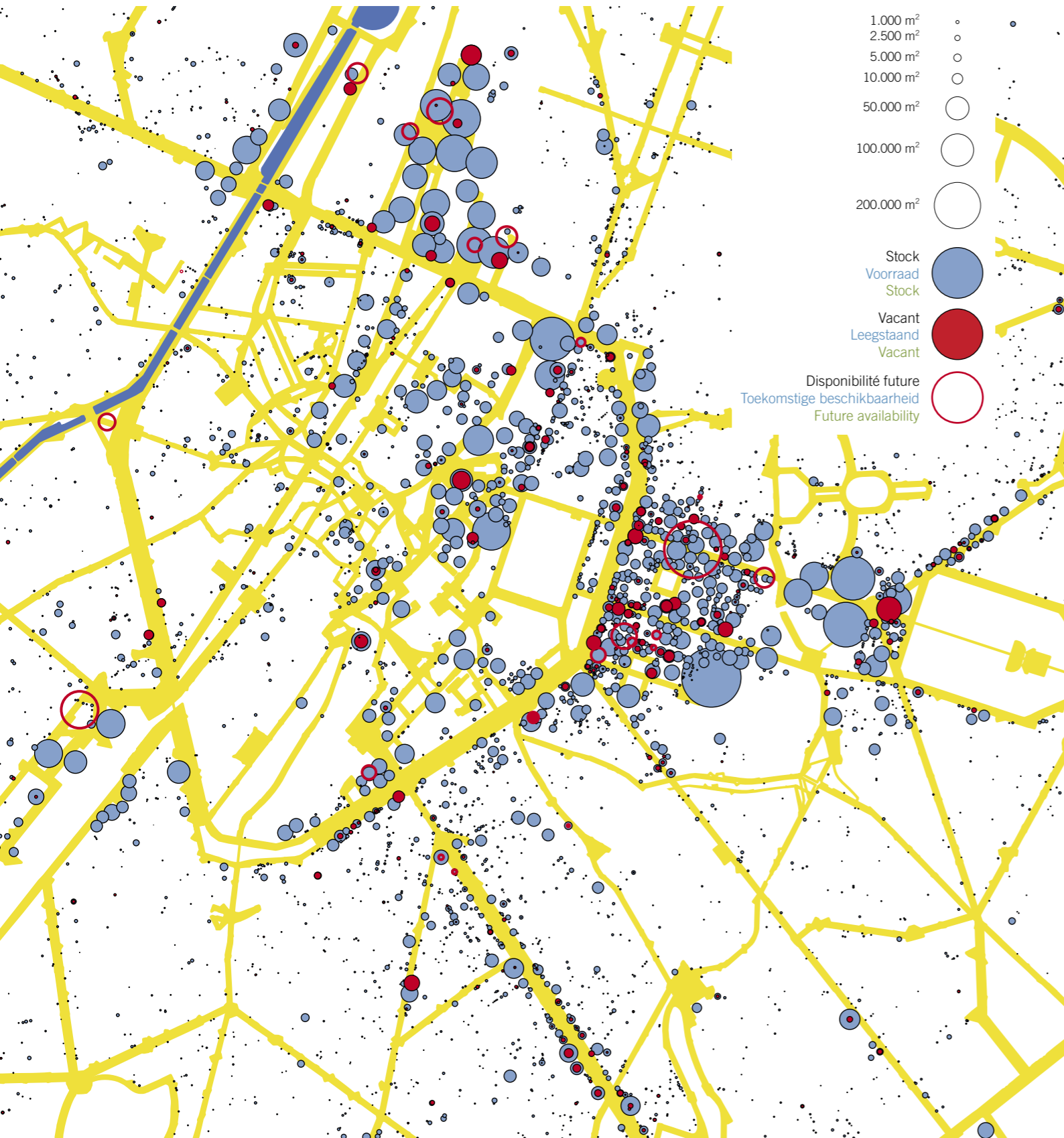


Fig. 5 Carte CBD
Kaat CBD
CBD Map



Après avoir élargi le champ d'observation à la Zone Aéroport (Machelen-Zaventem) dans le n° 25, il était intéressant de poursuivre et d'étendre l'analyse aux autres communes de la proche périphérie¹³. Les petits parcs d'affaires qui sont implantés dans ces communes, voisines de la Région de Bruxelles-Capitale, ressemblent à ceux implantés dans la Zone Aéroport. Sur d'anciens sites industriels reconvertis, le modèle pavillonnaire composé d'immeubles de taille moyenne prédomine. La surface moyenne par immeuble atteint 3.500 m², répartis le plus souvent sur trois à quatre niveaux. Ces petits parcs d'affaires sont récents, construits dans les années 1990 ou 2000. Aucun parc d'affaires n'y a été aménagé dans les années 1980, comme le Keiberg à Zaventem.

Autour de Bruxelles gravitent des parcs d'affaires dont le chapelet s'étire au nord jusqu'à Malines, voire Anvers (cette ville présente, quant à elle, un stock de bureaux atteignant 2,1 millions de m² avec une vacance de 10,5%¹⁴), et au sud jusqu'à Braine-l'Alleud ou Nivelles. Il fallait éviter des investigations trop lointaines en périphérie et moins pertinentes par rapport au champ principal d'observation.

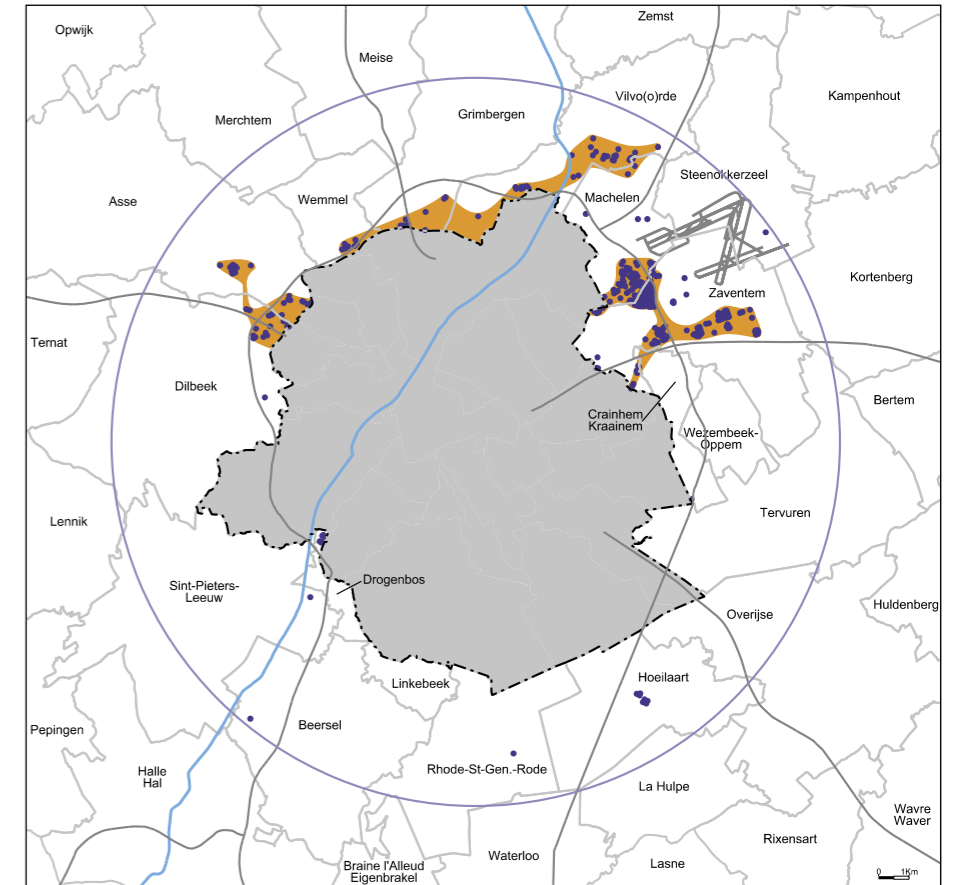
Un rayon de 12 kilomètres a été tracé à partir du centre géographique de la Région de Bruxelles-Capitale prise dans son ensemble¹⁵. Ce périmètre constitue l'hinterland administratif bruxellois en terme d'activités essentiellement liées à la capitale.

Outre les communes de Zaventem et Machelen déjà citées, ce rayon couvre entièrement (ou partiellement) 18 communes (voir carte). Les communes ont été regroupées par zone ayant une même logique géographique d'implantation des bureaux qui provient avant tout de la proximité de la capitale et de son ring.

Pour la Zone Aéroport s'ajoute la proximité de cette infrastructure ; pour la Zone Vilvorde, c'est la reconversion de terrains industriels. La Zone Nord-Ouest présente une continuité géographique entre parcs d'affaires que ne possède pas la Zone Sud.

Les stocks dans chacune des zones présentent des proportions très différentes.

La Zone Aéroport comprend Machelen et Zaventem, mais aussi Steenokkerzeel¹⁶. La ville de Vilvorde a été considérée comme une entité particulière (sans sa partie la plus au nord qui est



au-delà du rayon d'observation). La Zone Nord-Ouest comprend Grimbergen, Wemmel, Asse et Dilbeek (plus Meise et Merchtem sans immeubles de bureaux ≥ 1.000 m²). La Zone Sud, ceinturant l'agglomération bruxelloise du sud-ouest au sud-est, reprend les dix autres communes: Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Rhode-Saint-Genèse, Hoeilaart et Crainhem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wezembeek-Oppeem sans bureaux).

1.551.417 m² de bureaux¹⁷ ont été recensés à l'intérieur de ce rayon et à l'extérieur de la région bruxelloise. Un tableau récapitulatif (page 18) reprend, pour chaque commune, le stock de bureaux et la vacance qui lui est corrélative. Vilvorde, dont le stock est le plus important après celui de Zaventem et de Machelen, enregistre le pourcentage de vacance le plus élevé (35%) en périphérie. À quelques décimales près, celui enregistré dans la Zone Aéroport est tout aussi inquiétant (34,3%). Par rapport à l'année dernière, la mise à disposition en 2010 des 35.800 m² de l'Airport Plaza a influencé ce pourcentage (+3%).

Zaventem, Machelen et Vilvorde réunies totalisent, avec 304 immeubles, 84% du stock de bureaux en périphérie et regroupent 88% de la vacance qui y est constatée.

Le stock dans les autres communes est plus modeste et se concentre principalement au nord-ouest (stock plus ou moins équivalent à Grimbergen, Asse – principalement dans l'ancienne entité de Zellik – et Dilbeek, un peu plus petit à Wemmel). La vacance y est un peu moins importante (24,7%), mais tout aussi préoccupante en regard du pourcentage nettement plus faible relevé dans le quartier bruxellois voisin (13,1%).

Quelques petits parcs d'affaires à Drogenbos (à côté de la centrale électrique) et à Hoeilaart (à l'orée de la forêt de Soignes) complètent le tableau dans la Zone Sud. La vacance qui y est recensée n'est pas moins élevée (28,5%).

Les parcs d'affaires en périphérie sont très proches de la rocade autoroutière, dont la circulation devient de moins en moins fluide, avec un maillage de lignes de transport en commun plus lâche qu'en ville.

In nr. 25 breidden we ons onderzoeksgebied uit tot de Zone Luchthaven (Machelen-Zaventem). Voor dit nummer leek het interessant verder te gaan op de ingeslagen weg en ook de andere gemeenten in de nabije Rand te analyseren¹³. In deze gemeenten, die grenzen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, komen vooral kleine businessparken voor die veel weg hebben van de parken in de Zone Luchthaven. De meeste parken zijn opgetrokken op gereconverteerde oude industriële sites. Ze huisvesten middelgrote gebouwen, die opgesteld staan in paviljoenstructuur. Een doorsnee gebouw in deze parken heeft een oppervlakte van 3.500 m² en telt drie à vier verdiepingen. De parken zijn recent: ze werden gebouwd in de jaren 1990 of 2000. Anders dan in Zaventem met het Keiberg dateert geen enkel park uit de jaren 1980.

Rond Brussel ligt een hele strook met businessparken, die in het noorden reikt tot Mechelen of zelfs Antwerpen (een stad met een kantorenvoorraad van 2,1 miljoen m² en een leegstandspercentage van 10,5%¹⁴) en in het zuiden tot Eigenbrakel of Nijvel. We letten erop dat onze onderzoeken ons niet te ver in de Rand leidden om de relevantie ervan in

het licht van het kernonderzoekgebied te behouden.

Voor het onderzoek werd een straal van 12 kilometer getrokken rond het geografische midden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹⁵. Deze perimeter vormt het administratieve hinterland van Brussel. De activiteiten zijn voornamelijk gelinkt aan de hoofdstad. Naast Zaventem en Machelen vallen nog 18 gemeenten, al dan niet volledig, in deze straal (zie kaart).

De gemeenten werden ingedeeld in zones. De geografische reden van de vestiging van de kantoren is de nabijheid van de hoofdstad en de Ring.

Voor de Zone Luchthaven komt er als reden de nabijheid van de luchthaven bij. Specifiek voor de Zone Vilvoorde is de reconversie van industriële gronden. Anders dan in de Zone Zuid vormen de businessparken in de Zone Noord-West geografisch een continuüm.

Qua voorraad verschillen de zones sterk van elkaar. De Zone Luchthaven bevat Machelen en Zaventem, maar ook Steenokkerzeel¹⁶. De stad Vilvoorde, zonder het meest noordelijke deel dat buiten de onderzoeksstraal valt, werd

beschouwd als een aparte entiteit. De Zone Noord-West omvat Grimbergen, Wemmel, Asse en Dilbeek (plus Meise en Merchtem waar geen kantoren liggen ≥ 1.000 m²). De Zone Zuid, die de Brusselse agglomeratie omgordt van het zuidwesten tot het zuidoosten, omvat de volgende tien gemeenten: Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Sint-Genesius-Rode, Hoeilaart en Kraainem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wezembeek-Opem waar geen kantoren staan).

In het gedeelte van de onderzoeksstraal dat buiten het Brussels gewest ligt, werd 1.551.417 m² kantoorruimte¹⁷ geteld. De overzichtstabel geeft per gemeente de kantorenvoorraad en de leegstand. Vilvoorde heeft na Zaventem en Machelen de grootste kantorenvoorraad. De stad heeft het hoogste leegstandspercentage in de Rand (35%). Al even onrustwekkend is de leegstand in de Zone Luchthaven (34,4%), die zeer dicht bij die van Vilvoorde ligt. Dat het percentage in de zone rond de luchthaven met 3% is gestegen, komt doordat in 2010 de 35.800 m² van Airport Plaza beschikbaar werden. Zaventem, Machelen en Vilvoorde vertegenwoordigen samen 84% (304 gebouwen) van

de kantorenvoorraad en 88% van de leegstand in de Rand.

In de andere gemeenten is de voorraad kleiner. Hij concentreert zich grotendeels in het noordwesten. Grimbergen, Asse (voornamelijk Zellik) en Dilbeek hebben ongeveer dezelfde voorraad. In Wemmel is de voorraad iets kleiner. De leegstand loopt er minder hoog op (24,7%), maar blijft verontrustend. In de aangrenzende Brusselse wijk ligt het percentage veel lager (13,1%).

Voor de Zone Zuid zijn enkele kleine businessparken in Drogenbos (naast de elektriciteitscentrale) en in Hoeilaart (aan de rand van het Zoniënwoud) in de tabel opgenomen. Ook hier is de leegstand aanzienlijk (28,5%). De businessparken in de Rand liggen vlakbij de autosnelwegen, die almaar meer dichtslipen. Bovendien is het openbaar-vervoersnet er minder dicht dan in de stad.

After broadening the field of survey to the Airport Zone (Machelen-Zaventem) in issue n° 25, it has been interesting to pursue and extend the analysis to other communes in the nearby periphery¹³. The small business parks located in these communes, next to the Brussels-Capital Region, bear a resemblance to those established in the Airport Zone. Built on reconverted industrial sites, most business parks have a pavilion structure made up of medium-sized buildings. The average surface area of each building is 3,500 m², often spread over three to four levels. These small business parks are quite recent developments: they were constructed during the 1990s and 2000s. None of the business parks were developed in the 1980s, as is the case for the Keiberg park in Zaventem.

A string of business parks is located around Brussels. It extends northwards as far as Malines, and even Antwerp (this city has an office stock of 2.1 million m² and a vacancy

rate of 10.5%¹⁴), and southwards as far as Braine-l'Alleud or Nivelles. We had to avoid investigations that were too far afield in the periphery and less relevant in relation to the main field of survey.

We drew a 12 kilometre radius around the geographical centre of the Brussels-Capital Region as a whole¹⁵. This perimeter is the administrative hinterland of Brussels. The activities mainly have a link with the capital.

In addition to the previously mentioned communes of Zaventem and Machelen, this radius covers the whole (or partial) territory of 18 communes (see map).

The communes have been grouped into zones. Geographically, the offices were established here because the zones are close to the capital and its ring road (geographical logic).

For the Airport Zone, there is an additional reason: the proximity of this infrastructure. The specific feature of the Vilvoorde Zone is the reconversion of industrial land. The North-West Zone offers geographical continuity between the business parks, which the South Zone cannot offer.

The stock in each of the zones is of very different proportions.

The Airport Zone includes Machelen and Zaventem, as well as Steenokkerzeel¹⁶. The city of Vilvoorde is considered as a separate entity (not including its most northern territory which is outside the survey radius). The North-West Zone includes Grimbergen, Wemmel, Asse and Dilbeek (plus Meise and Merchtem without office buildings $\geq 1,000$ m²). The South Zone, that borders the Brussels agglomeration from the south-west to the south-east, includes ten other communes: Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Rhode-Saint-Genève, Hoeilaart and Crainhem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wezembeek-Opem without offices).

1,551,417 m² of office space¹⁷ was surveyed within this radius and outside the Brussels



region. The summary table (page 18) illustrates, for each commune, the office stock and the vacancy rate. The highest vacancy rate in the periphery (35%) is recorded in Vilvoorde, which has the largest stock after Zaventem and Machelen. The vacancy rate in the Airport Zone is very close to the rate in Vilvoorde, and just as worrying (34.3%). The rate in the Airport Zone increased by 3% in comparison with last year, because the office spaces in the Airport Plaza Building (35,800 m²) became available in 2010. Zaventem, Machelen and Vilvoorde, taken as a whole, represent 84% (304 buildings) of the office stock and 88% of the vacancies in the periphery.

The stock in the other communes is more modest and mainly concentrated in the north-west (stock more or less identical in Grimbergen, Asse – mainly in Zellik – and Dilbeek, a little smaller in Wemmel). The vacancy rate is a little lower here (24.7%), but still worrying in relation to the much lower rate recorded in the neighbouring Brussels district (13,1%).

A few small business parks in Drogenbos (next to the power station) and in Hoeilaart (on the edge of the Forest of Soignes) complete the picture for the South Zone. The vacancy rate surveyed here is no lower (28.5%).

The business parks in the periphery are very close to the bypass, where traffic is becoming ever more dense. Moreover, the network of public transport is more diffuse than in the city.

Commune Gemeente Commune	Zone Zone Zone	Immeubles Gebouwen Buildings	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate
Zaventem	Aéroport / Luchthaven / Airport	206	708.511	264.232	37,3%
Machelen	Aéroport / Luchthaven / Airport	62	446.615	130.541	29,8%
Steenokkerzeel	Aéroport / Luchthaven / Airport	1	4.200	3.035	72,3%
Vilvo(o)rde	Vilvo(o)rde	35	148.552	51.966	35,0%
Grimbergen	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	10	40.777	11.175	27,4%
Meise	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	0			
Wemmel	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	9	23.756	7.639	32,2%
Merchtem	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	0			
Asse	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	23	48.196	10.129	21,0%
Dilbeek	Nord-Ouest / Noord-West / North-West	17	54.410	12.361	22,7%
Sint-Pieters-Leeuw	Sud / Zuid / South	1	2.953	1.145	38,8%
Drogenbos	Sud / Zuid / South	7	20.219	8.804	43,5%
Beersel	Sud / Zuid / South	1	16.000	2.545	15,9%
Linkebeek	Sud / Zuid / South	0			
Rhode-St-Gen.-Rode	Sud / Zuid / South	1	6.600	2.274	34,5%
Hoeilaart	Sud / Zuid / South	7	19.606	3.802	19,4%
Overijse	Sud / Zuid / South	0			
Tervuren	Sud / Zuid / South	0			
Crainhem / Kraainem	Sud / Zuid / South	1	11.022	3.189	28,9%
Wezembeek-Opem	Sud / Zuid / South	0			
Total / Totaal / Total		381	1.551.417	512.837	33,1%

Zone Zone Zone	Immeubles Gebouwen Buildings	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate
Aéroport / Luchthaven / Airport	269	1.159.326	397.808	34,3%
Vilvo(o)rde	35	148.552	51.966	35,0%
Nord-Ouest / Noord-West / North-West	59	167.139	41.304	24,7%
Sud / Zuid / South	18	76.400	21.759	28,5%
Total / Totaal / Total	381	1.551.417	512.837	33,1%

Décentralisé et Périphérie (NO & NE)

Gedecentraliseerde wijken en de Rand (NW en NO)

The decentralised area and the Periphery (NW and NE)

La concurrence entre le marché immobilier de bureaux dans le Décentralisé (2^e Couronne NO, NE et Est) et dans la Périphérie (NO: Asse, Vilvorde, etc., et NE: Zone Aéroport) est forte. 95% de l'offre en bureaux autour de Bruxelles se concentrent dans ce demi-cercle, entre Zaventem et Dilbeek. Les parcs d'affaires en périphérie longent tous, au sens littéral du terme, la limite territoriale de la région bruxelloise – à l'exception de quelques-uns, à Zaventem-Machelen, Vilvorde et Asse¹⁸ (voir carte).

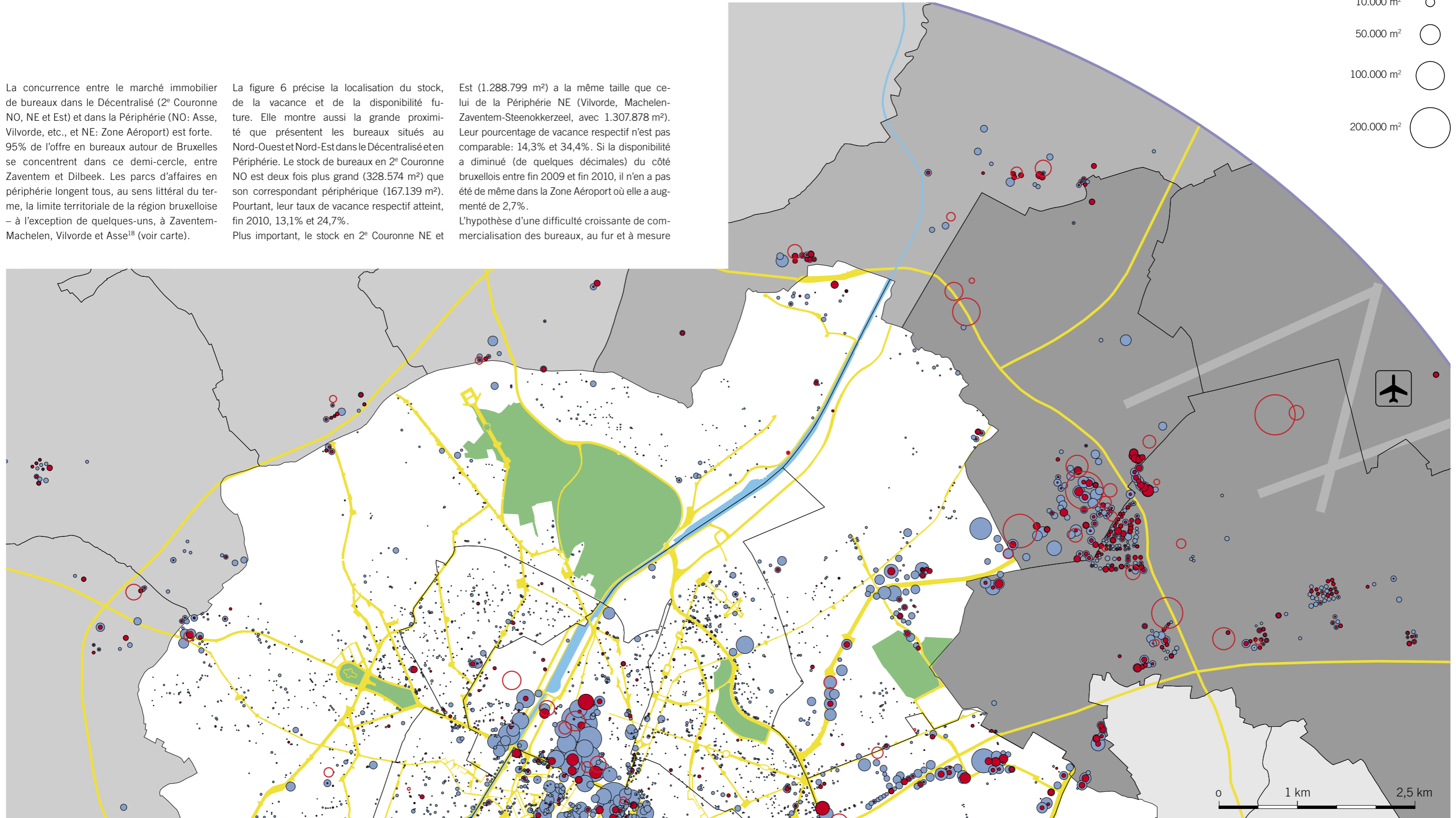
La figure 6 précise la localisation du stock, de la vacance et de la disponibilité future. Elle montre aussi la grande proximité que présentent les bureaux situés au Nord-Ouest et Nord-Est dans le Décentralisé et en Périphérie. Le stock de bureaux en 2^e Couronne NO est deux fois plus grand (328.574 m²) que son correspondant périphérique (167.139 m²). Pourtant, leur taux de vacance respectif atteint, fin 2010, 13,1% et 24,7%. Plus important, le stock en 2^e Couronne NE et

Est (1.288.799 m²) a la même taille que celui de la Périphérie NE (Vilvorde, Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel, avec 1.307.878 m²). Leur pourcentage de vacance respectif n'est pas comparable: 14,3% et 34,4%. Si la disponibilité a diminué (de quelques décimales) du côté bruxellois entre fin 2009 et fin 2010, il n'en a pas été de même dans la Zone Aéroport où elle a augmenté de 2,7%. L'hypothèse d'une difficulté croissante de commercialisation des bureaux, au fur et à mesure

Fig. 6

● Stock
Voorraad
Stock
● Vacant
Leegstaand
Vacant
 Disponibilité future
 Toekomstige beschikbaarheid
 Future availability

1.000 m² ○
 2.500 m² ○
 5.000 m² ○
 10.000 m² ○
 50.000 m² ○
 100.000 m² ○
 200.000 m² ○



Décentralisé et Périphérie (NO & NE) Gedecentraliseerde wijken en de Rand (NW en NO) The decentralised area and the periphery (NW and NE)



Le parc d'affaires Rozendal, à Hoeilaart, avec ses bureaux enclavés en forêt de Soignes et son commerçant ambulante, dont la file de clients pour ses pâtes fraîches traduit à l'heure du midi la rareté des services de proximité à cet endroit isolé / Het businesspark Rozendal in Hoeilaart aan de rand van het Zoniënwood. De lengte van de file bij het kraam met verse pasta toont aan dat er maar weinig buurtdiensten te vinden zijn op deze afgelegen locatie / The Rozendal business park, in Hoeilaart, with its offices set in the Forest of Soignes and mobile caterer, whose queue of customers for its fresh pasta illustrates the lack of local services in this isolated area.

de leur éloignement par rapport aux quartiers centraux conjugué à une moins bonne desserte en transports en commun, se confirme avec l'élargissement du champ d'observation. Ainsi un directeur d'une grande société internationale d'audit, dont le siège belge est installé à Diegem, envisage-t-il de revenir à Bruxelles en 2013, la proximité d'un nœud de transports en commun étant devenue en quelques années plus importante que le nombre de places de stationnement sur le site actuel¹⁹. Autre exemple, un gestionnaire de fonds étrangers qui ne porte ouvertement aucune attention à la périphérie ou aux marchés des autres villes, lesquels ne présentent pas de perspective de plus-value suffisante à long terme²⁰. L'hypothèse vaut également au sud de la ville alors que le stock de bureaux en 2^e Couronne SE, Sud et SO (1.245.518 m²) est autrement plus grand que celui dans la Zone Sud de la Périphérie (76.400 m²). Mais leur pourcentage

de vacance respectif atteint 14% et 28,5%. Une trop grande distance par rapport aux divers services de proximité qu'offre la ville – notamment la restauration à l'heure du midi, assurée parfois par un seul commerçant ambulante comme constaté au Keiberg en 2009 et à Hoeilaart en 2010 (voir photo) – diminue l'attrait des localisations périphériques, même si elles sont agréablement enclavées dans la forêt. Des parcs d'affaires dans la Zone Aéroport ont été équipés de quelques services, mais rien de comparable à la diversité de ceux présents en ville. De concurrentie tussen de kantoren in de gedecentraliseerde wijken (de 2^e Kroon NW, NO en O) en die in de Rand (NW met Asse, Vilvorde, ... en NO, dit is de Zone Luchthaven) is bikkelhard. 95% van het kantorenaanbod rond Brussel is geconcentreerd in deze halve cirkel tussen Zaventem en Dilbeek. Alle businessparken

in de Rand liggen vlak aan de grens met het Brussels gewest, op een paar uitzonderingen na in Zaventem-Machelen, Vilvorde en Asse¹⁸ (zie kaart). Figuur 6 toont de ligging van de voorraad, de leegstand en de toekomstige beschikbaarheid. Op de figuur is ook duidelijk te zien hoe dicht de kantoren bij elkaar liggen in de gedecentraliseerde wijken en de Rand (NW en NO). In de 2^e Kroon NW is de kantorenavoorraad (328.574 m²) twee keer zo groot als in de Zone Noord-West in de Rand (167.139 m²). Qua leegstand liggen de verhoudingen omgekeerd: 13,1% tegenover 24,7%. Belangrijker is dat de voorraad in de 2^e Kroon NO en O (1.288.799 m²) nagenoeg even groot is als in de Rand NO, dit is Vilvorde en Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel (1.307.878 m²). De respectieve leegstandspercentages liggen evenwel ver uit elkaar: 14,3% tegenover 34,4%. Aan Brusselse kant is de beschikbaarheid

tussen eind 2009 en eind 2010 met enkele decimalen gedaald. In de Zone Luchthaven is de situatie anders: daar is de beschikbaarheid met 2,7% gestegen. De deze dat kantoren moeilijker gecommmercialiseerd raken naarmate ze verder van de centrale wijken liggen en tegelijk minder goed worden bediend door het openbaar vervoer, wordt met de uitbreiding van het onderzoeksgebied bevestigd. Zo wil de manager van een internationale audit-onderneming de Belgische zetel van het bedrijf tegen 2013 van Diegem terug naar Brussel verhuizen. Op enkele jaren tijd is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer immers belangrijker geworden dan het aantal parkeerplaatsen op de site¹⁹. Een ander voorbeeld is dat van een beheerder van buitenlandse fondsen die de Rand en de markten in de andere steden ronduit links laat liggen, omdat ze volgens hem op lange termijn niet voldoende meerwaarde opleveren²⁰.

Een gelijkaardige situatie doet zich voor in het zuiden. De voorraad in de 2^e Kroon ZO, Z en ZW (1.245.518 m²) is heel wat groter dan die in de Zone Zuid van de Rand (76.400 m²). Qua leegstand liggen de verhoudingen omgekeerd: 14% tegenover 28,5%.

Hoewel ze soms aangenaam in het groen liggen, verliezen de kantoren in de Rand ook aan aantrekkelijkheid doordat ze te ver verwijderd zijn van alle buurtdiensten die een stad biedt. Denk maar aan eetgelegenheden op de middag. In de Rand kunnen de medewerkers soms maar bij een enkele kramer terecht, zoals in 2009 werd vastgesteld in het Keibergpark en in 2010 in Hoeilaart (zie foto). De diensten die een aantal businessparken in de Zone

Luchthaven aanbieden, verbleken bij de diversiteit die in de stad te vinden is. The competition between the office market in the decentralised area (Outer ring NW, NE and East) and in the periphery (NW: Asse, Vilvorde, etc., and NE: Airport Zone) is intense. 95% of the office supply around Brussels is concentrated in this semicircle, between Zaventem and Dilbeek. The business parks are all located alongside the border of the Brussels region – apart from a few exceptions, in Zaventem-Machelen, Vilvorde and Asse¹⁸ (see map).

Figure 6 illustrates the location of the stock, the vacancies and projects. It also shows the high density of the offices located in the decentralised area and the periphery (NW and NE). The office stock in the Outer ring NW (328,574 m²) is twice as large as the stock in the North-West Zone (167,139 m²). However, at the end of 2010, their respective vacancy rates were 13.1% and 24.7%.

More importantly, the size of stock in the Outer ring NE and East (1,288,799 m²) is approximately the same as in the periphery NE (Vilvorde, Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel, with 1,307,878 m²). Their respective vacancy rates are not comparable however: 14.3% and 34.4%. Availability has reduced (by a few percentage decimals) on the Brussels side between the end of 2009 and the end of 2010. The same cannot be said for the Airport Zone where it increased by 2.7%. With the broadening of the field of survey, one of our theses is confirmed: the further offices

are located from the central districts, combined with poorer public transport service, the more difficult it is to rent or sell them. By way of example, the director of a large international auditing company, whose Belgian head office is located in Diegem, considers returning to Brussels in 2013, because the proximity of a public transport hub has become, in a few years, more important than the number of parking spaces on the site¹⁹. Another example: a foreign fund manager who openly does not pay much attention to the periphery or the markets of the other cities, as they do not provide enough potential for long term added value²⁰. This thesis also applies to the south of the city. The office stock in the Outer ring SE, South and SW (1,245,518 m²) is larger than the office stock in the South Zone of the periphery (76,400 m²). However the respective vacancy rates are 14% against 28.5%.

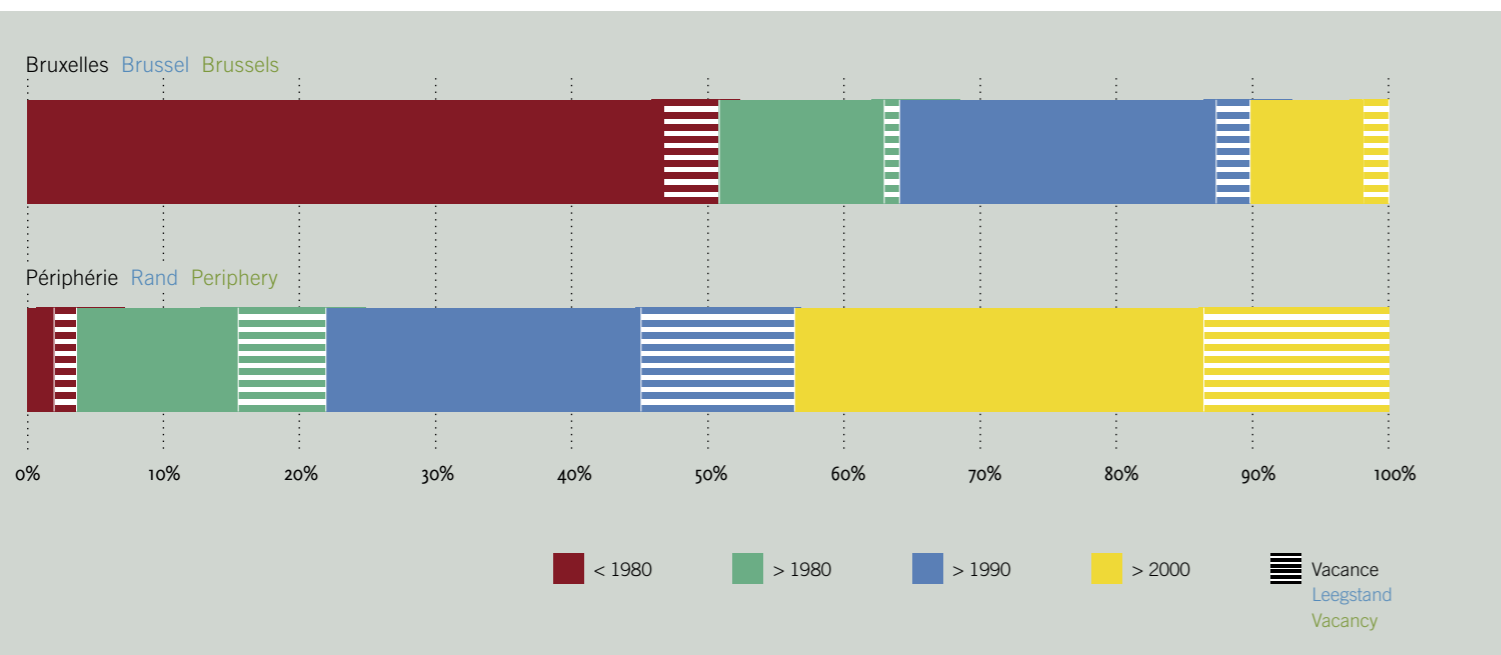
The large distance from the local services that the city is able to offer, in particular lunchtime catering services – sometimes there is only one mobile caterer, as was seen in Keiberg in 2009 and in Hoeilaart in 2010 (see photo) – lowers the appeal of peripheral office locations, even if they are pleasantly located in a forest setting. Some business parks in the Airport Zone are equipped with some services, but nothing can compare to the diverse range of services available in the city.

	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2010	2009
Région Bruxelloise / Brussels gewest / Brussels region	12.990.062	1.236.002	9,5%	9,8%
CBD	9.379.429	777.217	8,3%	8,4%
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised	3.610.635	458.785	12,7%	13,3%
2 ^e Couronne NE et Est / 2 ^e Kroon NO en Oost / Outer ring NE and East	1.288.799	184.827	14,3%	15,2%
Périphérie / Rand / Periphery	1.551.417	512.837	33,1%	
Zone Aéroport / Zone Luchthaven / Airport Zone	1.151.126	397.808	34,3%	31,6%
Total Bruxelles et Périphérie / Totaal Brussel en Rand / Brussels and Periphery Total	14.533.279	1.748.839	12,0%	

Âge du bâti Ouderdom van de kantoren

Age of the office buildings

Fig. 7 Stock par classe d'âge et vacance
Voorraad per ouderdomscategorie en leegstand
Stock by age class and vacancy



À Bruxelles, la comparaison entre les différentes classes d'âge du stock de bureaux montre que le plus grand taux de vacance (18%) se constate dans la classe d'âge la plus récente alors que, dans les autres classes, le taux reste fort proche de la moyenne régionale (9,5%). En Périphérie, le taux de vacance dans chacune des classes d'âge varie très peu par rapport à la moyenne (33%), sauf pour les quelques surfaces antérieures à 1980 (46%), mais qui constituent une classe d'âge marginale.

L'hypothèse d'un lien direct entre ancienneté des bâtiments et vacance ne se vérifie donc pas. Par contre, il y a un trop-plein de disponibilité dans les immeubles récents à Bruxelles.

Le rythme de rénovation (ainsi que de démolition-reconstruction et de reconversion) des immeubles de bureaux est très soutenu à Bruxelles depuis près de quinze ans (voir les numéros de l'Observatoire consacrés aux permis). Ce phénomène n'est pas perceptible en périphérie, le neuf se construisant à côté de l'ancien qui reste vide. Pour rappel, le graphique présente, par classe d'âge, les proportions de surfaces occupées et disponibles dans les immeubles comptant au moins 1.000 m², soit au total 11.317.010 m² à Bruxelles et 1.551.417 m² en périphérie.

Wat Brussel betreft, blijkt bij vergelijking van de verschillende ouderdomscategorieën dat de leegstand het grootst is (18%) bij de meest recente kantoren. Voor de andere categorieën schommelt het percentage rond het gemiddelde van het gewest (9,5%). In de Rand verschilt het leegstandspercentage in elke ouderdomscategorie niet veel van het gemiddelde (33%), in de weinige oppervlakten van vóór 1980 schiet de leegstand de hoogte in (46%), maar dit is een marginale categorie.

De stelling dat er een rechtstreeks verband is tussen de ouderdom van de gebouwen en de leegstand, wordt dus niet bevestigd. In Brussel is er zelfs een teveel aan beschikbare ruimten in de recente gebouwen.

Sinds een vijftiental jaar worden kantoorgebouwen in Brussel in een hoog tempo gerenoveerd, afgebroken en nadien weer opgebouwd of gereconverteerd (cf. de publicaties van het Overzicht over de vergunningen). Dit fenomeen doet zich niet voor in de Rand. Nieuwe kantoorgebouwen worden er naast de oude gebouwd, die leeg achterblijven. De grafiek geeft per ouderdomscategorie het aandeel van de gebruikte en de beschikbare oppervlakten in gebouwen van minstens 1.000 m². In Brussel betreft het in totaal 11.317.010 m² en in de Rand 1.551.417 m².

In Brussels, a comparison between the various office stock age classes illustrates that the highest vacancy rate (18%) is noted in the most recent age class while, for the others, the rate remains very close to the regional average (9.5%). In the periphery, the vacancy rate in each of the age classes varies very little from the average (33%), except for a few pre-1980 office buildings (46%), which is however a marginal age class.

The thesis of a direct link between the age of buildings and the vacancy rate can therefore not be confirmed. On the other hand, there is a surplus of available spaces in recent buildings in Brussels.

There has been a steady pace of renovation (as well as demolition-reconstruction and reconversion) of office buildings in Brussels for almost fifteen years (see the issues of the Review dedicated to permits). This phenomenon is not noticeable in the periphery; new offices are built up next to old ones that remain vacant. As a reminder, the graph illustrates, by age class, the proportions of the occupied and available space in buildings of at least 1,000 m², which is equal to a total of 11,317,010 m² in Brussels and 1,551,417 m² in the periphery.

Conclusions Conclusies Conclusions

« On construit trop à Bruxelles », titrait un quotidien de la capitale en reprenant les propos de l'administrateur délégué de Cofinimmo²¹. Trop de bureaux ? Le n° 26 de l'Observatoire a détaillé la baisse drastique de nouvelles superficies qui ont été demandées et autorisées depuis trois ans, et en particulier en 2009. Le pipeline des réalisations a un faible débit. Cette phrase lapidaire, qui traduit la préoccupation du responsable de la première sicafi du pays, vise sans doute l'importance des projets à terme à Bruxelles et en périphérie. La longue expérience immobilière d'un banquier confirme par ailleurs la nécessité, pour ce secteur d'activités, d'avoir une bonne vision à long terme²².

Avec la couverture complète de Bruxelles et de sa périphérie, la présente étude éclaire bien la situation du marché immobilier de bureaux:

- la répartition géographique en périphérie est nette; la Zone Aéroport comprend 75% du stock de bureaux en périphérie proche. L'ensemble des parcs qui ceinture le nord de Bruxelles (Zone Aéroport, Vilvorde et Zone Nord-Ouest) en héberge 95%;
- pour les projets, si de nombreuses surfaces supplémentaires s'annoncent à moyen terme dans Bruxelles (notamment dans le Quartier Nord), la concrétisation des énormes projets en périphérie semble quelque peu suspendue²³ mais les superficies toujours annoncées restent impressionnantes (+77% du parc);
- le pourcentage de vacance (12%) avancé par les courtiers à Bruxelles, en ce compris sa périphérie, est confirmé. Si ce chiffre soulage ceux qui ont investi en périphérie (33% de vacance), il dévalorise la situation de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale (9,5% de vacance). Cet amalgame cache, en plus, des fonctionnalités très différentes: logique centrifuge axée principalement et de manière de plus en plus anachronique sur la seule voiture, logique centripète de proximité entre diverses activités et d'accessibilité en transports en commun.

« Er wordt te veel gebouwd in Brussel ». Dat stelt de gedelegeerd bestuurder van Cofinimmo in een gesprek met een krant, die de uitspraak ook als kop boven het artikel plaatste²¹. Worden er te veel kantoren gebouwd ? Nr. 26 van het Overzicht kwam tot de vaststelling dat de vergunde nieuwe vestigingen al drie jaar drastisch afnemen, vooral in 2009. Er zit nog maar weinig stuwing op de pijplijn. De gebalde uitspraak van de gedelegeerd bestuurder, die zijn bezorgdheid als hoofd van een van de grootste vastgoedbevakken van het land weerspie-

gelt, verwijst waarschijnlijk naar de omvang van de projecten op termijn in Brussel en in de Rand. Een bankier met ruime ervaring in vastgoed stelt dat deze sector net nood heeft aan een degelijke lange-termijnvisie²².

Deze studie dekt heel Brussel en de volledige Rand en komt zo tot een helder inzicht in de situatie op de kantorenmarkt:

- de Rand wordt gekenmerkt door een duidelijke geografische opsplitsing. De Zone Luchthaven omvat 75% van de totale kantorenvoorraad in de nabije Rand. De businessparken die Brussel ten noorden omgorden (Zone Luchthaven, Vilvorde en Zone Noord-West) zijn samen goed voor 95% van de voorraad;
- wat de projecten betreft: in Brussel, met name in de Noordwijk, zijn op middellange termijn heel wat bijkomende kantoren gepland. In de Rand lijkt de concretisering van de megaprojecten daarentegen enigszins te zijn stilgevallen²³, maar de aangekondigde oppervlakte blijft indrukwekkend (+77% van het park);
- het leegstandspercentage van 12% dat de vastgoedmakelaars geven voor Brussel, waarbij zij ook de Rand rekenen, wordt bevestigd. Dit cijfer lijkt een opsteker voor wie heeft geïnvesteerd in de Rand, terwijl het leegstandspercentage er in werkelijkheid oploopt tot 33%. Het doet bovendien afbreuk aan de situatie op de vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (9,5%). Door Brussel en de Rand samen te nemen, wordt daarenboven voorbijgegaan aan twee uiteenlopende tendenzen. Voorheen, toen de auto als belangrijkste vervoermiddel gold, was het de trend om weg te trekken uit de stadscentra (centrifuge beweging). Deze trend moet het nu steeds meer afleggen tegen de omgekeerde beweging: er wordt weer meer gekozen voor een kantoor in de centra omwille van de concentratie van diverse activiteiten en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

« There is too much construction work in Brussels ». This newspaper headline is in fact a quotation from the managing director of Cofinimmo²¹. Too many offices ? Issue n° 26 of the Review detailed the drastic drop in new authorised developments over the last three years ago, and particularly in 2009. The flow rate in the pipeline is low. This apt comment, which expresses the concerns of the manager of the first sicafi (fixed capital real estate investment trust) in the country, probably refers to the importance of future projects in Brussels and in the periphery.

One banker's extensive experience in real estate confirms, on the other hand, the need to have an effective long-term perspective in this sector²².

With the complete coverage of Brussels and its periphery, this study has shed light on the situation on the office real estate market:

- the geographic distribution in the periphery is clear: the Airport Zone comprises 75% of the office stock in the nearby periphery. The business parks that border the north of Brussels (Airport Zone, Vilvorde and the North-West Zone) comprise in total 95% of this stock;
- as far as the projects are concerned, a great deal of additional office space has been announced in the medium term in Brussels (particularly in the Nord District), but in the periphery the realization of the large-scale projects has to some extent been suspended²³, but the announced space remains impressive (+77% of the stock);
- the vacancy rate of 12% that the real estate brokers indicate for Brussels, in which they also include the periphery, is confirmed. Whereas this figure may be a relief to those who invested in the periphery (33% vacancies), it devalues the office property situation in the Brussels-Capital Region (9.5% vacancies). This simplification hides, moreover, very different practicalities: a centrifugal logic that is mainly based on the car user and which is becoming increasingly outmoded, and a centripetal logic based on the close proximity of different activities and the accessibility by means of public transport.



- 1) Voir page 25 de l'Observatoire des bureaux n° 25, mars 2010.
- 2) Pour la périphérie, ont été sollicitées les agences Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis et Key Estate qui ont aimablement communiqué leurs informations au service Inventimmo.
- 3) Ces surfaces, qui sont sorties du pipeline (et dont les permis pour les réaliser ont été octroyés il y a deux ou trois ans) et qui sont commercialisées en 2010, ne doivent pas être confondues avec celles qui viennent d'entrer dans le pipeline (permis 2009) et ont été quantifiées dans le n° 26.
- 4) Réellement pris en occupation, sans comptabiliser en 2010 – comme la presse l'a remarqué face aux chiffres des courtiers – la prise en occupation des bâtiments D et F de l'ancienne Cité administrative de l'État par la police fédérale (55.000 m²) alors que ceux-ci sont encore loin d'être rénovés (Expertise, 14 janvier 2011, n° 409, p. 12).
- 5) Le Soir, 14 décembre 2010, p. 24.
- 6) Un courtier parle d'« *inoccupation structurelle* » (Expertise, 25 juin 2010, p. 6).
- 7) L'Écho, 17 septembre 2010, p. 8 / Le Soir, 12 novembre 2010 (rubrique Immo), p. 3* / Expertise, 28 mai 2010, n° 397, p. 2.
- 8) Les données reprises cette année sont plus complètes que celles livrées dans le n° 25 de l'Observatoire des bureaux.
- 9) Le Soir, 14 octobre 2010 (rubrique Immo), p. 4* / 3 décembre 2010, p. 23.
- 10) Expertise, 3 décembre 2010, n° 407, p. 2 / 17 décembre 2010, n° 408, p. 5.
- 11) Expertise, 15 avril 2010, n° 395, p. 4.
- 12) Une autre autorégulation plus récente est perceptible dans la décision prise par l'intercommunale Haviland d'attendre qu'un acquéreur développe le reste (8.000 m²) du Heysel Business Park à Grimbergen (Expertise, 14 janvier 2011, n° 409, p. 5).
- 13) En périphérie, seuls les immeubles comptant au moins 1.000 m² ont été recensés. Il y a très peu de surface de bureaux dans les bâtiments plus petits.
- 14) DTZ Research, Belgium secondary markets, 12 Janvier 2011, pp. 5 et 12 / Expertise, 16 avril 2010, n° 395, p. 4.
- 15) Ce centre est situé à côté du parc Léopold, rue Wiertz.
- 16) Steenokkerzeel n'était pas intégrée dans le périmètre de la Zone Aéroport défini dans le n° 25. Les quelques bureaux à Steenokkerzeel, bordant les pistes de l'aéroport, influencent peu les chiffres.
- 17) Suivant la méthodologie détaillée dans le n° 25 (page 25) et après relevé systématique sur le

terrain. Ne sont retenus dans la comptabilisation – en cas d'immeubles mixtes – que ceux dont l'activité logistique (entrepôt) présente une surface accessoire par rapport à celle réservée aux bureaux. En présence d'ensembles immobiliers complexes, les bâtiments de bureaux qui sont isolés de leur(s) entrepôt(s) ont également été retenus.

18) Ainsi, les deux petits parcs d'affaires situés le long de la Brusselsesteenweg (dans l'ancienne entité de Zellik).

19) Trends-Tendances, 3 juin 2010, pp. 68 et 69.

20) Expertise, 3 décembre 2010, n° 407, p. 8.

21) Le Soir, 8 juillet 2010, p. 14.

22) Expertise, 28 mai 2010, n° 397, p. 7.

23) Pour le projet Gateway (Zone Aéroport) qui semble le plus avancé, le journaliste – dans son article « *34.000 m² de bureaux sous les avions* » (La Dernière Heure, 20 mars 2010) – révèle que le projet « *attend un locataire d'ampleur pour envoyer son premier ouvrier* ».

- 1) Zie pagina 25 van het Overzicht van het Kantorenpark nr. 25, maart 2010.
- 2) Voor de Rand stelden Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis en Key Estate hun gegevens ter beschikking van de dienst Inventimmo.
- 3) Deze oppervlakten, die uit de pijplijn zijn gekomen (de vergunningen werden twee of drie jaar geleden toegekend) en die in 2010 werden ge-commercialiseerd, zijn niet te verwarren met de oppervlakten die pas in de pijplijn zitten (vergunning 2009) en die werden becijferd in nr. 26.
- 4) Het betreft de werkelijke opname, waarbij - zoals de pers heeft opgemerkt toen de vastgoedmakelaars hun cijfers bekendmaakten - de opname van gebouwen D en F van het vroegere Rijksadministratief Centrum van de Staat door de federale politie (55.000 m²), die nog verre van gerenoveerd zijn, niet in aanmerking wordt genomen. (Expertise News FR, 14 januari 2011, nr. 409, p. 12).
- 5) Le Soir, 14 december 2010, p. 24.
- 6) Een vastgoedmakelaar spreekt van « *inoccupation structurelle* » (structureel niet-gebruik) (Expertise News FR, 25 juni 2010, p. 6).
- 7) L'Écho, 17 septembre 2010, p. 8 / Le Soir, 12 novembre 2010 (Immo-rubriek), p. 3* / Expertise News FR, 28 mai 2010, nr. 397, p. 2.
- 8) De gegevens in dit nummer zijn vollediger dan in het Overzicht van het Kantorenpark nr. 25.
- 9) Le Soir, 14 oktober 2010 (Immo-rubriek), p. 4* / 3 december 2010, p. 23.
- 10) Expertise News FR, 3 december 2010, nr. 407, p. 2 / 17 december 2010, nr. 408, p. 5.
- 11) Expertise News FR, 15 april 2010, nr. 395, p. 4.

- 12) Een ander recenter voorbeeld van de zelfregulering van de markt is het project van Haviland. De intercommunale besliste onlangs haar project uit te stellen totdat een koper zich zou aandienen om de overige oppervlakte (8.000 m²) van het Heizel Business Park Grimbergen te ontwikkelen (Expertise News FR, 14 januari 2011, nr. 409, p. 5).
 - 13) In de Rand werden enkel de gebouwen van minstens 1.000 m² in aanmerking genomen. De kantoorruimte in de kleinere gebouwen is beperkt.
 - 14) DTZ Research, Belgium secondary markets, 12 januari 2011, pp. 5 en 12 / Expertise News FR, 16 april 2010, nr. 395, p. 4.
 - 15) Het midden bevindt zich naast het Leopoldspark, in de Wiertzstraat.
 - 16) Steenokkerzeel was niet opgenomen in de perimeter Zone Luchthaven bepaald in nr. 25. De enkele kantoren in Steenokkerzeel bevinden zich naast het vliegveld. Ze hebben weinig invloed op de cijfers.
 - 17) Op basis van de methodologie gedetailleerd in nr. 25 (pagina 25) en na systematische telling op het terrein. Bij gemengde gebouwen worden enkel die gebouwen in aanmerking genomen waar de logistieke activiteit (overslag) een oppervlakte inneemt die bijkomstig is ten opzichte van de kantoorruimte. Bij een ingewikkelde vastgoedsituatie werden de kantoorgebouwen die losstaan van de bijhorende opslagruimten, eveneens meegerekend.
 - 18) Voorbeelden zijn de twee kleine businessparken aan de Brusselsesteenweg in Zellik.
 - 19) Trends-Tendances, 3 juni 2010, pp. 68-69.
 - 20) Expertise News FR, 3 december 2010, nr. 407, p. 8.
 - 21) Le Soir, 8 juli 2010, p. 14.
 - 22) Expertise News FR, 28 mei 2010, nr. 397, p. 7.
 - 23) Over het project Gateway (Zone Luchthaven), dat het meest gevorderd lijkt, schreef een journalist dat het wachten is op een vooraanstaande huurder voordat de eerste bouwvakker aan de slag kan gaan (« *34.000 m² de bureaux sous les avions* », La Dernière Heure, 20 maart 2010).
- 1) See page 25 of the Review of Office Property No. 25, March 2010.
 - 2) For the periphery, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis and Key Estate kindly shared their data with the Inventimmo service.
 - 3) This office space, which corresponds to stock in the pipeline coming onto the market (for which the building permits were granted two or three years ago) and which were marketed in 2010, should not be confused with stock that has just

- entered the pipeline (2009 permit) and which was quantified in issue n° 26.
- 4) Effective take-up, without taking into account the 2010 - as commented on by the press in light of the real estate brokers' data – take-up of buildings D and F of the former government administrative centre by the federal police (55,000 m²) although renovation of these buildings is far from complete, Expertise News FR, 14 January 2011, n° 409, p. 12).
 - 5) Le Soir, 14 December 2010, p. 24.
 - 6) A broker speaks about a « *inoccupation structurelle* » (structural vacancy) (Expertise News FR, 25 June 2010, p. 6).
 - 7) L'Écho, 17 September 2010, p. 8 / Le Soir, 12 November 2010 (Property section), p. 3* / Expertise News FR, 28 May 2010, n° 397, p. 2.
 - 8) The data published this year are more complete than the data outlined in issue n° 25 of the Review of Office Property.
 - 9) Le Soir, 14 October 2010 (Property section), p. 4*/3 December 2010, p. 23.
 - 10) Expertise News FR, 3 December 2010, n° 407,

- p. 2 / 17 December 2010, n° 408, p. 5.
- 11) Expertise News FR, 15 April 2010, n° 395, p. 4.
 - 12) Another more recent example of self-regulation can be observed in the decision taken by Haviland, which suspends the development of the Heysel Business Park in Grimbergen until a buyer is found to develop the remaining surface area in this project (8,000 m²) (Expertise News FR, 14 January 2011, n° 409, p. 5).
 - 13) In the periphery, only buildings of at least 1,000 m² were surveyed. There is very little office space in the smaller buildings.
 - 14) DTZ Research, Belgium secondary markets, 12 January 2011, pp. 5 and 12/Expertise News FR, 16 April 2010, n° 395, p. 4.
 - 15) This centre is located next to the parc Léopold, rue Wiertz.
 - 16) Steenokkerzeel was not included in the Airport Zone perimeter as defined in issue n° 25. The few offices in Steenokkerzeel, bordering the airfield, have little impact on the figures.
 - 17) According to the methodology detailed in issue n° 25 (page 25) and following a systematic field

- survey. In the case of mixed-use buildings, the survey took into account only those buildings in which the space reserved for logistics activities (warehousing) was very incidental in relation to the space reserved for office use. With regards to real estate complexes, office buildings that are isolated from their warehouse(s) were also taken into account.
- 18) For example, the two small business parks located along Brusselsesteenweg (in Zellik).
 - 19) Trends-Tendances, 3 June 2010, pp. 68 and 69.
 - 20) Expertise News FR, 3 December 2010, n° 407, p. 8.
 - 21) Le Soir, 8 July 2010, p. 14.
 - 22) Expertise, 28 May 2010, n° 397, p. 7.
 - 23) For the Gateway project (Airport Zone) which appears to be the most advanced, a journalist – in his article « *34.000 m² de bureaux sous les avions* », La Dernière Heure, 20 March 2010 – reveals that the project is awaiting a large-scale tenant before the first workman is sent out.



Bureaux à louer à Steenokkerzeel, à côté du champ d'aviation / Kantoren te huur in Steenokkerzeel, naast het vliegveld / Offices for rent in Steenokkerzeel, next to the airfield.

Auteurs

Alain Doornaert
SDRB, Inventimmo
Téléphone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Michel De Beule
AATL, Direction Études et Planification
Téléphone: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart Hanssens
SDRB, Inventimmo
Téléphone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Avec la collaboration de
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Direction Études et Planification

Éditrices responsables

Mireille Francq
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles
Ann Geets
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

Mise en page

Tarmak

Photos

Marcel Vanhulst
Sauf pages 3, 13, 22, 27:
Alain Doornaert

Impression

XXXX

Information pratique

Alain Doornaert
Téléphone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Auteurs

Alain Doornaert
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Michel De Beule
BROH, Directie Studies en Planning
Telefoon: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart Hanssens
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Met de medewerking van
Jean-Michel Vanobberghen
BROH, Directie Studies en Planning

Verantwoordelijke uitgevers

Mireille Francq
Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel
Ann Geets
Vooruitgangstraat 80 te 1035 Brussel

Lay-out

Tarmak

Foto's

Marcel Vanhulst
Behalve pagina's 3, 13, 22, 27:
Alain Doornaert

Drukkerij

XXXX

Praktische informatie

Bart Hanssens
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Authors

Alain Doornaert
BRDA, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Michel De Beule
AATL, Studies and Planning Department
Telephone: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart Hanssens
BRDA, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

With the collaboration of
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Studies and Planning Department

Managing editors

Mireille Francq
6 rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels
Ann Geets
80 rue du Progrès, 1035 Brussels

Lay-out

Tarmak

Photographs

Marcel Vanhulst
Except pages 3, 13, 22, 27:
Alain Doornaert

Publisher

XXXX

Practical information

Bart Hanssens
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be