

n°/nr. 40

OBSERVATOIRE DES BUREAUX OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK

État des lieux 2021 et 2022 / Pipeline

Stand van zaken 2021 en 2022 / Pipeline

AUTEURS

perspective.brussels Département Connaissance territoriale
Sophie Coekelberghs
Xavier Courtois
Louis de Grady
Ralph Boswell
Avec la participation de Patrick Cassiman
Sous la coordination de Annabelle Guérin
Sous la direction de Yves Van de Castele

Avec la collaboration de urban.brussels (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine)

COMITÉ DE RELECTURE

Antoine de Borman, Annabelle Guérin, Yves Van de Castele

DATE DE RÉALISATION

Mars 2024

CARTOGRAPHIE

Unités administratives (limites communales) © SPF Finances 2023
Cartes © perspective.brussels 2024 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

perspective.brussels
Photo de couverture : ZIN, Quartier Nord

MISE EN PAGE

Trinôme

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par ElaN Languages

POUR PLUS D'INFORMATIONS

observatoires@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général
perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source
Dépôt légal: D/2024/14.054/11
© Mars 2024 perspective.brussels

AUTEURS

perspective.brussels Departement Territoriale Kennis
Sophie Coekelberghs
Xavier Courtois
Louis de Grady
Ralph Boswell
Met de medewerking van Patrick Cassiman
Onder coördinatie van Annabelle Guérin
Onder leiding van Yves Van de Castele

Met de medewerking van urban.brussels (Brussel Stedenbouw en Erfgoed)

HERLEESCOMITÉ

Antoine de Borman, Annabelle Guérin, Yves Van de Castele

VOLTOOIINGSDATUM

Maart 2024

CARTOGRAFIE

Administratieve eenheden (gemeentegrenzen) © FOD Financiën, 2023
Kaarten © Perspective, 2024 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)

FOTOCREDITS

perspective.brussels
Foto op de kaft: ZIN, Noordwijk

LAY-OUT

Trinôme

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ElaN Languages

MEER INFO

observatoires@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal
perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie gegeven.
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie is toegestaan mits bronvermelding
Wettelijk depot: D/2024/14.054/11
© Maart 2024 perspective.brussels

n°/nr. **40**

OBSERVATOIRE DES BUREAUX OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK

État des lieux 2021 et 2022 / Pipeline

Stand van zaken 2021 en 2022 / Pipeline





Nous dédions cette édition de l'Observatoire des bureaux à notre chère collègue Sophie Coekelberghs disparue trop tôt.

Elle restera un exemple pour nous tous tant son expertise, son professionnalisme et son attachement sans faille au service public ont guidé sa mission tout au long des années.

Elle n'aura malheureusement pas eu la chance de terminer son travail sur la présente édition mais restera un guide pour les personnes qui ont pris et prendront le relais de sa mission.

De tout cœur, merci Sophie.

We dragen deze editie van het Overzicht van het kantorenpark op aan onze dierbare collega Sophie Coekelberghs die te vroeg is overleden.

Haar expertise, professionalisme en niet aflatende toewijding aan het openbaar ambt hebben haar bij de vervulling van haar taken door de jaren heen geleid en ze zal een voorbeeld voor ons allemaal blijven.

Helaas heeft ze de kans niet gehad om haar werk aan deze editie af te maken, maar ze zal een gids blijven voor degenen die haar opdracht van haar hebben overgenomen en nog zullen overnemen.

Heel erg bedankt, Sophie.

TABLE DES MATIÈRES

INHOUDSTAFEL

Résumé	6	Samenvatting	6
Summary	8	Summary	8
Introduction	9	Inleiding	9
1. DE L'EXPLOITATION DES DONNÉES ISSUES DES PERMIS D'URBANISME À L'OBSERVATOIRE	12	1. VAN HET GEBRUIK VAN DE GEGEVENS UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN TOT HET OVERZICHT	12
2. LE STOCK DE BUREAUX	14	2. DE KANTOORVOORRAAD	14
2.1 Principaux faits	14	2.1 Belangrijkste feiten	14
2.2 Augmentation du stock	20	2.2 Uitbreiding van de voorraad	20
2.3 Diminution du stock	24	2.3 Vermindering van de voorraad	24
2.4 Évolution du stock par quartier	26	2.4 Evolutie van de voorraad per wijk	26
3. LA VACANCE COMMERCIALISÉE	29	3. GECOMMERCIALISEERDE LEEGSTAND	29
3.1 Principaux faits	29	3.1 Belangrijkste feiten	29
3.2 Évolution de la vacance commercialisée	31	3.2 Evolutie van de gecommmercialiseerde leegstand	31
3.3 Vacance par quartier	32	3.3 Leegstand per wijk	32
4. LE PIPELINE	34	4. PIPELINE	34
4.1 Principaux faits	34	4.1 Belangrijkste feiten	34
4.2 Où en est le bureau après la crise sanitaire ?	42	4.2 Hoe staat de kantoorsector ervoor na de gezondheids crisis?	42
4.3 Déménagement des bureaux : un simple jeu de chaises musicales ?	44	4.3 Kantoren verhuizen: gewoon een stoelendans?	44
5. LA CONVERSION DES BUREAUX	45	5. RECONVERSIE VAN KANTOREN	45
5.1 Principaux faits	45	5.1 Belangrijkste feiten	45
5.2 Conversion par décennie de construction	53	5.2 Reconversie per decennium van opbouw	53
5.3 Conversion et zones du PRAS	55	5.3 Reconversies en gebieden van het GBP	53
CONCLUSION	57	CONCLUSIE	57

RÉSUMÉ

SAMENVATTING

Comme pressenti, l'évolution à la baisse des superficies occupées par les bureaux au sein de la Région de Bruxelles-Capitale est confirmée en 2022. Cette forte réduction ne peut cependant s'expliquer uniquement par la crise sanitaire, même si les conséquences de celle-ci ont bien évidemment eu rapidement raison de certaines occupations. Des tendances préexistaient déjà, les projets ayant mené à des permis délivrés en 2021 et 2022 qui font l'objet de cet Observatoire datant bien souvent d'avant mars 2020. Dans ce contexte, il est dès lors plus que probable que les demandes de permis des prochaines années reflèteront mieux encore les bouleversements engendrés par la crise du Covid-19.

Le stock des espaces bruxellois de bureaux se chiffre à 12.489.055 m² après vérification de la mise en œuvre des permis délivrés jusqu'à la fin de l'année 2022. Il s'agit là d'une diminution nette de 212.918 m² par rapport à l'estimation précédente réalisée sur base des permis octroyés jusqu'en 2020. C'est également le niveau de stock le plus faible enregistré sur les quinze dernières années. Ce solde négatif à l'échelle régionale est certes constitué de disparitions définitives mais également de sorties temporaires. En effet, les infrastructures en cours de conversion qui ne sont plus opérationnelles durant les travaux ou les démolition/reconstruction sont momentanément exclues du stock (le CCN par exemple) et seront à nouveaux comptabilisées une fois les espaces remis à disposition (comme le siège de BNP Paribas Fortis par exemple). Bien que plus rares, de nouvelles constructions alimentent également le stock de manière positive (le White Angle à Anderlecht).

Les grandes fluctuations du stock apparaissent essentiellement dans le quartier Nord, les 2^e couronnes Est et Sud ainsi que dans le quartier européen. Les projets qui ont vu naître ou fait disparaître de grandes superficies planchers de bureau sont essentiellement localisés dans le quartier européen, le quartier Nord et le Pentagone. Cela concerne majoritairement des projets qui étaient déjà des bureaux ou qui le seront encore dans le futur. Dans la 2^e couronne Est, on retrouve essentiellement de la conversion, dans la continuité d'un mouvement entamé il y a déjà plusieurs années.

Zoals verwacht wordt de neerwaartse trend in kantoorruimte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevestigd in 2022. Deze scherpe daling kan echter niet alleen worden verklaard door de gezondheids crisis, ook al hebben de gevolgen van deze crisis duidelijk snel een impact gehad op bepaalde bezettingen. Sommige trends waren voordien al zichtbaar: veel van de projecten die het voorwerp uitmaken van dit overzicht en die hebben geleid tot vergunningen die in 2021 en 2022 zijn afgegeven, dateren van vóór maart 2020. Tegen deze achtergrond is het dan ook meer dan waarschijnlijk dat vergunningsaanvragen in de komende jaren nog meer de veranderingen veroorzaakt door de COVID-19-crisis zullen weerspiegelen.

De voorraad kantoorruimte in Brussel bedraagt 12.489.055 m² na verificatie van de uitvoering van de vergunningen die tot eind 2022 werden afgegeven. Dit betekent een netto vermindering van 212.918 m² ten opzichte van de vorige raming op basis van de vergunningen die tot in 2020 werden verleend. Het is ook het laagste voorraadniveau van de afgelopen vijftien jaar. Dit negatieve saldo op gewestelijk niveau omvat natuurlijk ruimte die definitief is verdwenen, maar ook ruimte die tijdelijk van de markt werd gehaald. Infrastructuur die volop worden verbouwd en die tijdens de werkzaamheden of sloop-/verbouwingswerken niet langer operationeel zijn, worden immers tijdelijk uitgesloten van de voorraad (bijv. het CCN) en worden weer opgenomen zodra de ruimten opnieuw beschikbaar zijn (zoals de zetel van BNP Paribas Fortis). En hoewel ze eerder zeldzaam zijn, dragen daarnaast ook nieuwe gebouwen positief bij tot het bestand (de White Angle in Anderlecht).

De grootste schommelingen in de voorraad doen zich voor in de Noordwijk, de 2^e oostelijke en zuidelijke kroon en de Europese wijk. Projecten waarbij grote vloeroppervlakten aan kantoorruimte zijn ontstaan of verdwenen, bevinden zich voornamelijk in de Europese wijk, de Noordwijk en de Vijfhoek. Het gaat hierbij vooral om projecten die al kantoorruimten omvatten of die dat in de toekomst nog zullen doen. In de oostelijke 2^e kroon ligt de nadruk voornamelijk op conversie, waarmee een trend wordt voortgezet die enkele jaren geleden al begon.

La désertion des bureaux à l'échelle régionale se marque d'autant plus qu'un nombre croissant de superficies planchers se retrouve sur le marché de l'immobilier : en novembre 2023, le taux de la vacance commercialisée atteignait 8,7%, une remontée entamée dès 2018 à l'échelle de la Région, sans pour autant atteindre les presque 10% enregistrés en 2007. La vacance dépasse à nouveau le million de m² en attente d'une occupation. Il est à noter qu'à côté de la vacance commercialisée, il existe une vacance cachée : des espaces non occupés qui ne sont pas mis en vente ou en location (du moins pour l'instant). L'estimation de la vacance est donc à considérer avec précaution car elle est probablement sous-évaluée par rapport à la réalité. La construction de nouveaux bâtiments dédiés aux bureaux alors même qu'un grand nombre d'espaces sont disponibles amène à se questionner sur le devenir de ces bâtiments vides, dont une partie croissante devient vétuste et ne répond plus, en l'état, ni aux besoins actuels des bureaux ni aux exigences environnementales.

Les conversions se poursuivent à un rythme soutenu, avec même un record pour l'année 2021. Près de 300.000 m² ont ainsi été autorisés à changer d'occupation en 2021 et 2022, soit 15% de la superficie plancher de bureaux qui a été convertie depuis le début de l'enregistrement de cette donnée en 1997 (1.968.421 m²). Le logement reste de loin la nouvelle destination la plus prisée de ce type d'opération (70%), pouvant apporter dans certains quartiers des changements significatifs (création de plusieurs centaines de logements ; augmentation de la mixité dans la zone administrative du PRAS).

De leegloop van kantoorruimte op gewestelijke schaal is des te opvallender omdat steeds meer vloeroppervlakten hun weg vinden naar de vastgoedmarkt: in november 2023 bedroeg de gecommmercialiseerde leegstand 8,7%, een stijging die in 2018 begon op gewestelijk niveau, maar die nog niet het niveau van bijna 10% heeft bereikt dat in 2007 werd opgetekend. De leegstand bedroeg opnieuw meer dan een miljoen m² wachtend op bezetting. Hierbij dient opgemerkt dat er naast de op de markt gebrachte lege ruimten ook een verborgen leegstand is: leegstaande ruimten die (voorlopig althans) niet te koop of te huur worden aangeboden. Het geschatte leegstandspercentage moet daarom met voorzichtigheid worden behandeld, omdat het waarschijnlijk een onderschatting van de reële situatie vormt. De bouw van nieuwe kantoorgebouwen op een moment dat er veel ruimte beschikbaar is, roept vragen op over de toekomst van deze leegstaande gebouwen, waarvan een steeds groter deel verouderd raakt en niet meer voldoet aan de huidige kantoorbehoeften en milieueisen.

De conversies gaan intussen gestaag door, met zelfs een recordaantal in 2021. In 2021 en 2022 werd zo bijna 300.000 m² voor bestemmingsverandering goedgekeurd, wat neerkomt op 15% van de kantooroppervlakte die werd geconverteerd sinds het begin van de registratie van dit gegeven in 1997 (1.968.421 m²). Huisvesting blijft daarbij veruit de populairste nieuwe bestemming voor dit type van operatie (70%) en kan in sommige wijken aanzienlijke veranderingen teweegbrengen (creatie van enkele honderden woningen; toename van de mix van woningen in het administratiegebied van het GBP).

SUMMARY

In 2022, there was 12,489,055 m² of office space in Brussels, a net reduction of 212,918 m² compared to 2020 and the lowest figure recorded over the last 15 years. The start of this trend was already observable before the Covid-19 crisis.

On a regional scale, this negative balance includes companies that have left for good, but also temporarily (due to large-scale works or demolition/reconstruction, such as the CCN), office space that is once again operational (the headquarters of BNP Paribas Fortis, for example) or new buildings (the White Angle in Anderlecht).

Significant fluctuations in the building stock can mainly be seen in the North district, the 2nd belts East and South, and the European quarter. These are primarily projects that were already planned to be added to the office space, or will be in the future. In the 2nd belt East, most conversions are continuing a trend that started several years ago.

In November 2023, the marketed vacancy rate had risen to 8.7%, an upward trend that started in 2018 at regional level, but which has not yet reached the almost 10% recorded in 2007. There is once again more than 1 million m² in vacant properties awaiting occupants. Building new office space at a time when a significant amount is already available raises questions about the future of these empty buildings, a growing proportion of which are becoming outdated and no longer meet contemporary office needs or environmental regulations.

Nearly 300,000 m² has been authorised for conversion in 2021 and 2022, representing 15% of the total office floor area converted since records started in 1997 (1,968,421 m²). Housing remains by far the most popular new use for these conversions (70%), and in some districts this can lead to significant changes (construction of several hundred dwellings; increase in the mix in the administrative zone of the PRAS (Regional Land Use Plan)).

INTRODUCTION

INLEIDING

Ce numéro 40 de l'Observatoire des bureaux s'inscrit dans une dynamique marquée par la crise sanitaire du Covid-19 et ses conséquences multiples¹. Le rapport au (télé)travail a pour beaucoup de travailleurs été profondément redéfini. C'est particulièrement le cas pour le travail exercé jusqu'alors essentiellement dans des espaces de bureaux, caractéristiques de l'économie du secteur tertiaire bruxellois. La part du temps de travail réalisée à domicile a significativement augmenté et pose dès lors avec plus d'acuité la question des superficies de bureaux nécessaires pour accueillir les travailleurs.

L'Observatoire des bureaux repose sur l'examen des permis d'urbanisme délivrés en 2021 et 2022 ainsi que sur la vérification de leur mise en œuvre sur le terrain. Il aborde la question du développement des surfaces de bureaux selon une méthodologie et une structure développés de longue date. Cette publication s'intéresse en effet au stock de bureaux, son évolution, sa répartition par quartier ; aux conversions ; à la vacance ; aux projets programmés et annoncés pour l'avenir (pipeline).

De ce fait, cette publication se situe à un moment charnière :

- › Les permis ont été délivrés durant ou après la période de crise sanitaire, mais concernent des projets élaborés avant (ou au début de) la pandémie ;
- › La vacance observée en 2023 reflète les inquiétudes concernant l'approvisionnement en énergie qui ont fait grimper les prix du gaz à des niveaux sans précédent au troisième trimestre de 2022. Ceci a eu un impact sur les frais de fonctionnement des entreprises et des bureaux et pourrait expliquer une partie de l'augmentation de la vacance ;
- › Les futurs projets tiennent compte de ces deux éléments (post-covid et crise énergétique) ainsi qu'une préoccupation environnementale toujours croissante, comme en attestent les labels mis en avant par les promoteurs.

perspective.brussels (Perspective dans la suite de cette publication) étant gestionnaire du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) et par ailleurs mandaté par le Gouvernement bruxellois pour réaliser une modification profonde de ce plan réglementaire en vigueur depuis 2001², certains thèmes évoqués ci-dessus seront examinés par le prisme des affectations actuelles du PRAS, particulièrement en matière de conversions.

1 Voir notamment Perspective (2022) « Task Force Bureaux : La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois », Rapport de Synthèse. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220914_rapport_tf_bureaux_off.pdf

2 Voir à ce sujet « Share the City » : <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-et-programmes-dinitiative-regionale/pras/share-city-la-grande-modification-du-pras>

Dit nummer 40 van het Overzicht van het kantorenpark past in een dynamiek die wordt gekenmerkt door de COVID-19-gezondheids crisis en de vele gevolgen daarvan¹. Voor veel werknemers is hun relatie met (tele)werk grondig geherdefinieerd. Dit is vooral het geval voor werk dat vroeger voornamelijk in kantoorruimten werd uitgevoerd en als kenmerkend geldt voor de Brusselse economie van de tertiaire sector. Het aandeel van de werktijd die thuis wordt doorgebracht, is aanzienlijk gestegen, waardoor de vraag rijst hoeveel kantooroppervlakte er nodig is om werknemers een plaats te geven.

Het Overzicht van het kantorenpark is gebaseerd op een onderzoek van de in 2021 en 2022 afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en op de verificatie van de uitvoering ervan op het terrein. Het buigt zich over de kwestie van de ontwikkeling van de kantooroppervlakten aan de hand van een methodologie en structuur die in de loop der jaren zijn ontwikkeld. Deze publicatie kijkt naar de voorraad kantoorruimte, de ontwikkeling en verdeling per wijk, de conversies, de leegstand en de geplande en aangekondigde projecten voor de toekomst (pipeline).

Deze publicatie komt daarom op een cruciaal moment:

- › De vergunningen werden tijdens of na de gezondheids crisis afgegeven, maar betreffen projecten die vóór (of aan het begin van) de pandemie werden uitgewerkt;
- › De leegstand die in 2023 werd waargenomen, weerspiegelt de bezorgdheid over de energievoorziening die de gasprijzen in het derde kwartaal van 2022 naar ongekende hoogten dreef. Dit heeft invloed gehad op de werkingskosten van bedrijven en kantoren en kan een deel van de toename in leegstand verklaren;
- › Toekomstige projecten zullen rekening houden met deze twee factoren (post-COVID en energiecrisis) en met de steeds toenemende bezorgdheid om het milieu, zoals blijkt uit de labels die door ontwikkelaars worden gepromoot.

perspective.brussels (Perspective in de rest van deze publicatie) beheert het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en heeft van de Brusselse regering de opdracht gekregen om dit regelgevend plan, dat sinds 2001 van kracht is², grondig te wijzigen. Een aantal van de kwesties die hierboven aan de orde worden gesteld, zullen dan ook worden onderzocht in het licht van de huidige GBP-bestemmingen, in het bijzonder op het vlak van conversie.

1 Zie met name Perspective (2022) 'Task Force Bureau: De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject', Syntheserapport. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220929_rapport_tf_bureau_nl.pdf

2 Zie ter zake 'Share the City': <https://perspective.brussels/nl/planningstools/plannen-en-programmas-op-gewestelijk-niveau/gbp/share-city-de-grote-aanpassing-van-het-gbp>



9

1. DE L'EXPLOITATION DES DONNÉES ISSUES DES PERMIS D'URBANISME À L'OBSERVATOIRE

1. VAN HET GEBRUIK VAN DE GEGEVENS UIT DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN TOT HET OVERZICHT

L'Observatoire des bureaux repose principalement sur l'exploitation des données issues des permis d'urbanisme, au travers de la plateforme régionale NOVA. Cette plateforme sert d'outil de gestion administrative des demandes de permis d'urbanisme. Elle est alimentée à la fois par la Région et par les communes, chacune d'entre elles étant compétente pour la délivrance des permis, dans le cadre fixé par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Au-delà de la gestion des différentes étapes administratives jalonnant la délivrance d'un permis, NOVA permet aussi l'encodage des données telles que les superficies planchers autorisées³, qui alimentent cet Observatoire moyennant diverses vérifications.

Dans le courant du mois de mars, les permis délivrés l'année précédente sont extraits de NOVA pour autant que ceux-ci enregistrent une modification de 300 m² en plus ou en moins de superficie plancher de bureaux. Ces informations sont ensuite vérifiées, rectifiées (le cas échéant) et encodées dans la banque de données spécifique de l'Observatoire des bureaux. Cette phase s'appelle la consolidation des données. Elle peut prendre un temps variable, dépendant des ressources disponibles, de la quantité de permis, ainsi que de la qualité de l'encodage qui s'améliore d'année en année.

Les permis d'urbanisme sont des autorisations de construire, de rénover ou de démolir. Il est indispensable de constater sur le terrain si les travaux sont oui ou non mis en œuvre. Un enquêteur de Perspective vérifie systématiquement in situ tous les permis encodés et retenus dans le cadre de cet Observatoire. Cette phase, consécutive à la consolidation des données, s'étend sur plusieurs mois (partie 2. Le stock de bureaux).

La source primaire de la méthodologie se base sur les permis. Cela signifie donc que les travaux ne nécessitant pas de permis échappent à l'Observatoire. Cela empêche en particulier d'avoir une vue globale sur les travaux d'entretien

Het Overzicht van het kantorenpark steunt hoofdzakelijk op het gebruik van gegevens uit stedenbouwkundige vergunningen, via het gewestelijk platform NOVA. Dit platform dient als administratief beheersinstrument voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Het wordt gevoed door zowel het Gewest als de gemeenten, die elk bevoegd zijn voor de afgifte van de vergunningen, binnen het door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) vastgestelde kader.

Naast het beheer van de verschillende administratieve stappen in de afgifte van een vergunning, kunnen in NOVA ook gegevens worden ingevoerd, zoals de toegestane vloerooppervlakten³ die in dit overzicht zijn opgenomen, via diverse controles.

In de loop van de maand maart worden de vergunningen die in het voorgaande jaar zijn afgegeven uit NOVA gehaald, op voorwaarde dat ze een verandering van 300 m² in kantoorvloerooppervlak laten zien. Deze informatie wordt vervolgens gecontroleerd, zo nodig gecorrigeerd en ingevoerd in de specifieke database van het Overzicht van het kantorenpark. Deze fase wordt gegevensconsolidatie genoemd. Dit kan een variabele hoeveelheid tijd in beslag nemen, afhankelijk van de beschikbare middelen, het aantal vergunningen en de kwaliteit van de invoer, die van jaar tot jaar verbetert.

De stedenbouwkundige vergunningen zijn juridische toestemmingen om te bouwen, te renoveren of te slopen. Het is van essentieel belang om ter plaatse na te gaan of de werken al dan niet worden uitgevoerd. Een onderzoeker van Perspective controleert systematisch en ter plaatse alle vergunningen die in het kader van dit overzicht zijn ingegeven en bewaard. Deze fase, die volgt op de consolidatie van de gegevens, duurt enkele maanden (zie het gedeelte 'voorraad' hieronder).

De primaire bron van de methodologie is gebaseerd op de vergunningen. Dit betekent dus dat werken waarvoor geen vergunning vereist is, ontsnappen aan het Overzicht. Dit maakt het met name onmogelijk om een totaalbeeld te krijgen van

3 Il s'agit des superficies planchers telles que définies par le PRAS, soit « la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs ». <https://urbanisme.iris-net.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-prasprescriptions/l-glossaire-des-principaux-termes-utilises-dans-les-prescriptions-urbanistiques>

3 Het gaat om vloerooppervlakten zoals bepaald door het GBP, hetzij 'de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.' <https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp/voorschriften-1/l-verklaring-van-de-voornaamste-in-de-stedenbouwkundige-voorschriften-gebruikte-termen>

et de maintenance des immeubles dans le cadre d'une gestion « prudente et raisonnable », ainsi que sur les modifications d'intérieur réalisées dans le cadre d'espaces de coworking. Ces aménagements ont cependant bien évidemment une influence sur la qualité du stock de bureaux et son adéquation aux besoins des occupants.

Complémentaire aux permis d'urbanisme et à la vérification sur le terrain, la méthodologie repose également sur l'exploitation de deux autres sources de données.

La première est un outil dédié à la recherche d'espaces professionnels disponibles sur le marché bruxellois : la base de données Inventimmo, développée et diffusée par Citydev, laquelle permet d'identifier et comptabiliser la part du stock de bureaux non utilisée (partie 3. La vacance commercialisée).

La presse spécialisée constitue la seconde source complémentaire utilisée pour suivre la fonction de bureau : elle permet de développer une approche davantage qualitative et plus dynamique, offrant une meilleure interprétation des chiffres, car elle identifie les acteurs (développeurs, investisseurs, occupants...) du marché immobilier en Région de Bruxelles-Capitale. Ce travail de veille s'effectue en continu tout au long de l'année et alimente également la partie consacrée aux projets envisagés à court, moyen et long terme (partie 4. Le pipeline).

La Figure 1 schématise le processus de réalisation et le contenu d'un Observatoire des bureaux.

de onderhoudswerkzaamheden die aan gebouwen worden uitgevoerd in het kader van een 'voorzichtig en redelijk' beheer, evenals van de verbouwingen die worden uitgevoerd in het kader van co-workingruimten. Deze ontwikkelingen hebben echter duidelijk invloed op de kwaliteit van het kantorenbestand en de geschiktheid ervan voor de behoeften van de gebruikers.

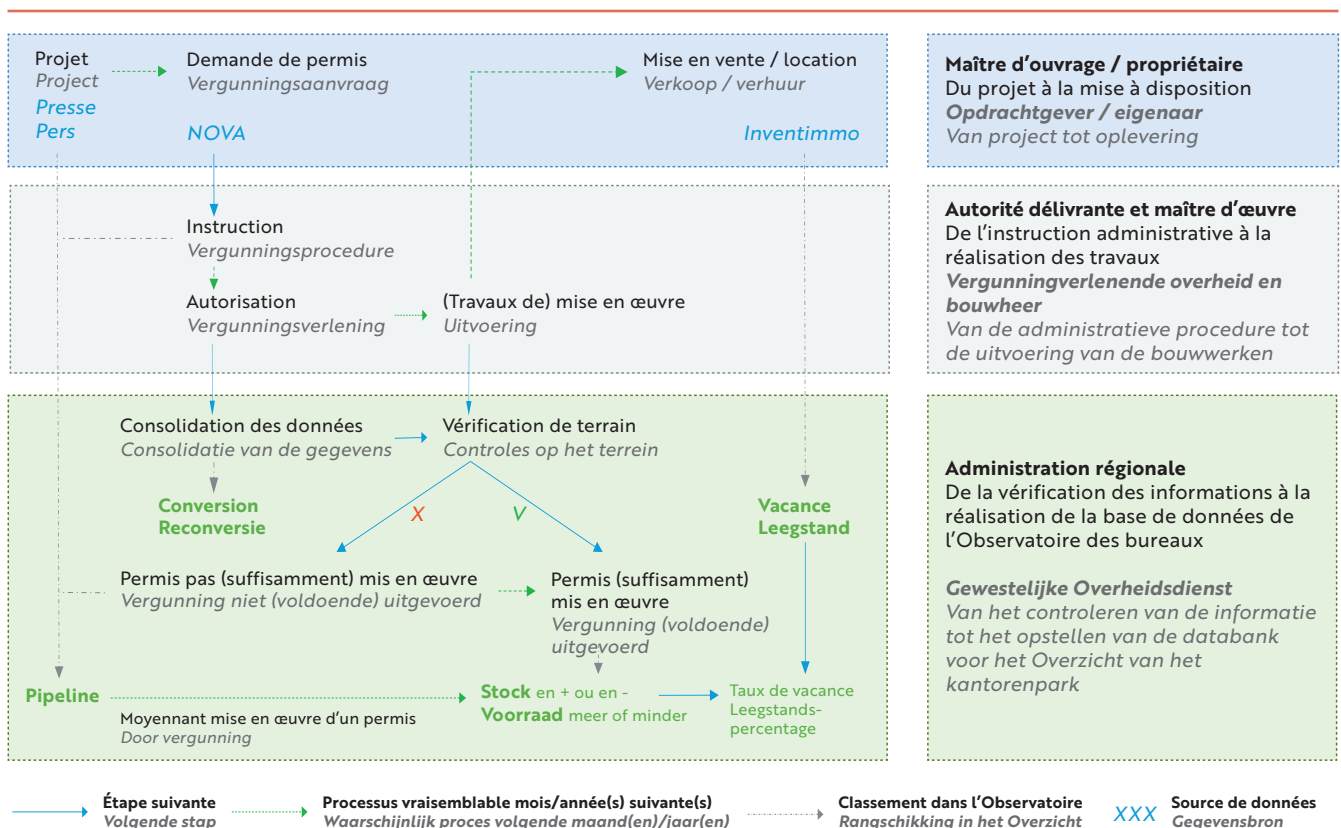
Nast de stedenbouwkundige vergunningen en de verificatie op het terrein is de methodologie eveneens gebaseerd op de exploitatie van twee andere gegevensbronnen.

De eerste is een tool voor het vinden van beschikbare bedrijfsruimten op de Brusselse markt: De Inventimmo-database, ontwikkeld en verspreid door Citydev, wordt gebruikt om het aandeel ongebruikte kantoorvoorraad te identificeren en te verantwoorden (zie het deel 'leegstand').

Daarnaast is de vakpers de tweede aanvullende bron die wordt gebruikt om de kantoorfunctie op te volgen: ze maakt het mogelijk om een meer kwalitatieve en dynamische benadering te ontwikkelen die een betere interpretatie van de cijfers biedt, aangezien ze de spelers (ontwikkelaars, investeerders, huurders enz.) op de vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest identificeert. Dit toezicht Deze monitoring wordt het hele jaar door uitgevoerd en is ook opgenomen in het gedeelte dat gewijd is aan projecten die gepland zijn voor de korte, middellange en lange termijn (zie het gedeelte 'pipeline').

Figuur 1 geeft een schematische weergave van het productieproces en de inhoud van een Overzicht van het kantorenpark.

FIGURE 1 Étapes de réalisation et contenu d'un Observatoire des bureaux
FIGUUR 1 Stappen in de creatie en inhoud van een Overzicht van het kantorenpark



2. LE STOCK DE BUREAUX

2. DE KANTOORVOORRAAD

2.1 Principaux faits

Le stock est constitué des superficies planchers des bureaux dont le permis autorisant une création, augmentation ou diminution de minimum 300 m² a été mis en œuvre.

La vérification sur le terrain de cette mise en œuvre se fait une fois par an : sont ainsi vérifiés les permis octroyés depuis le dernier Observatoire (en 2021 et 2022 dans ce cas-ci) et ceux plus anciens dont la mise en œuvre n'avait pas pu être actée lors de la campagne de vérification précédente. Ce processus, consécutif à l'extraction et la consolidation des données issues de NOVA, s'étale sur plusieurs mois.

Le calcul du stock de bureaux est guidé par 2 principes :

- › Toute nouvelle surface de bureau achevée et constatée sur le terrain entre dans le stock de bureaux. Cela concerne les nouvelles constructions, mais aussi les éventuelles superficies ajoutées lors de la rénovation d'immeubles existants (l'ajout d'un étage par exemple).
- › Une surface totalement démolie, en cours de démolition ou affectée à un autre usage par conversion, sort du stock dès lors que les travaux de démolition ou de conversion sont largement entamés, ici aussi après vérification sur le terrain. Les superficies supprimées lors de rénovations de bureaux existants sortent également du stock (par exemple la création d'un atrium au détriment d'une partie d'étage).

Dans le cas, encore trop fréquent, d'une destruction suivie d'une reconstruction de bureaux, l'immeuble sort du stock lorsque sa démolition est suffisamment avancée pour qu'un retour en arrière (donc une réoccupation telle quelle de l'immeuble) soit impossible. La nouvelle construction n'entrera à nouveau dans le stock que lorsqu'elle sera achevée, généralement après deux, voire trois ans de travaux.

La mise à jour du stock est aussi l'occasion d'apporter des corrections à la base de données existantes. Il s'agit par exemple de rectifications d'erreurs matérielles ou encore d'adaptations des données lorsque les permis d'urbanisme ne sont pas correctement encodés dans NOVA.

2.1 Belangrijkste feiten

De voorraad bestaat uit de vloeroppervlakten van kantoren waarvoor een vergunning voor het creëren, vergroten of verkleinen van de ruimte met ten minste 300 m² is afgegeven.

Eenmaal per jaar wordt de uitvoering ter plaatse geverifieerd: vergunningen die sinds het laatste Overzicht verleend werden (in dit geval in 2021 en 2022) en oudere vergunningen waarvan de uitvoering tijdens de vorige verificatiecampagne niet kon worden bevestigd, worden gecontroleerd. Dit proces, dat volgt op de extractie en consolidatie van de gegevens uit NOVA, neemt enkele maanden in beslag.

Bij de berekening van de kantoorvoorraad worden twee beginselen gehanteerd:

- › Elke nieuwe, voltooide en op het terrein vastgestelde kantoorruimte wordt opgenomen in de kantoorvoorraad. Dit geldt zowel voor nieuwe gebouwen als voor eventuele ruimten die tijdens de renovatie van bestaande gebouwen worden toegevoegd (bijv. de toevoeging van een verdieping).
- › Een ruimte die volledig is gesloopt, waarvan de sloop aan de gang is of die een andere bestemming heeft gekregen via reconversie, wordt uit de voorraad verwijderd zodra de sloop- of verbouwwerken goed en wel zijn gestart, en ook hier na een verificatie ter plaatse. Oppervlakten die verdwijnen bij renovaties van bestaande kantoren worden ook uit de voorraad gehaald (bijv. de creatie van een atrium ten koste van een deel van een verdieping).

In het nog steeds te vaak voorkomende geval van een afbraak gevolgd door een heropbouw van kantoren, wordt het gebouw uit de voorraad gehaald wanneer de sloop ervan zo ver gevorderd is dat een terugkeer (d.w.z. het opnieuw in gebruik nemen van het gebouw zoals het was) onmogelijk is. De nieuwbouw zal pas weer aan de voorraad worden toegevoegd wanneer deze is voltooid, doorgaans na twee of drie jaar.

De update van de voorraad is tevens een mooie kans om de bestaande database te corrigeren. Dit houdt bijvoorbeeld in dat materiële fouten moeten worden gecorrigeerd of dat gegevens moeten worden aangepast wanneer de stedenbouwkundige vergunningen niet correct in NOVA werden ingegeven.

Au 15/09/2023, moment où la campagne annuelle de vérification est terminée, le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale était de 12.489.055 m². Cela représente 212.918 m² en moins par rapport au 31/03/2021⁴ et un niveau total inférieur à celui mesuré en 2007. L'évolution du stock depuis 2007 est illustrée par le Graphique 1. Les points qui s'y trouvent indiquent les années mesurées : 2021 n'a par exemple pas fait l'objet d'une estimation, c'est pourquoi la courbe passe par la moyenne entre les valeurs de 2020 et 2022.

La Carte 1 et la Carte 2 permettent quant à elles de visualiser la spatialisation du stock actuel (établi à partir des permis octroyés jusque fin 2022 et vérifiés ensuite sur le terrain) et de la vacance commercialisée (estimée avec la disponibilité sur le marché en novembre 2023).

Le solde négatif total de 212.918 m² de superficie plancher de bureaux par rapport au stock calculé dans l'Observatoire précédent masque évidemment des réalités différentes selon les permis, voire même selon le stade d'avancement de la mise en œuvre du permis : tous n'ont en effet pas pour finalité une réduction de superficie.

Quatre exemples permettent d'illustrer les différentes situations rencontrées lors de l'estimation du stock de bureaux :

- Certains bureaux sont créés sur des parcelles vierges de toute occupation bâtie. Ce cas de figure s'amenuise progressivement étant donné la raréfaction du nombre de terrains encore disponibles dans une région aux limites finies. Le bâtiment de bureaux White Angle fait partie de ceux-là (quartier City Dox à Anderlecht). En effet, comme en attestent les orthophotoplans, le terrain était à l'état de friche en 2019 et le projet a été construit en 2020-2021. Ces bureaux viennent s'ajouter au stock existant.
- The W, projet de conversion de l'ancien Woluwe Atrium (immeuble de bureaux situé rue Neerveld à Woluwe-Saint-Lambert) en appartements, implique uniquement une sortie du stock des bureaux. La vérification de terrain ayant confirmé la disparition des bureaux, environ 14.000 m² de superficie plancher ont été déduits du stock.

4 État du stock de bureaux au moment de la campagne de vérification précédente relative aux permis octroyés de 2018 à 2020 (Observatoire n°39, publié en septembre 2021).

Op 15/09/2023, het einde van de jaarlijkse controlecampagne, bedroeg het kantorenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12.489.055 m². Dit is 212 918 m² minder dan op 31/03/2021⁴ en een totaalniveau dat lager is dan het niveau dat in 2007 gemeten werd. De evolutie van de voorraad sinds 2007 wordt geïllustreerd in Grafiek 1. De stippen geven de gemeten jaren aan: er is bijvoorbeeld geen schatting gemaakt voor 2021, daarom toont de curve het gemiddelde van de waarden voor 2020 en 2022.

Kaarten 1 en 2 tonen de locatie van de huidige voorraad (gebaseerd op vergunningen die tot eind 2022 werden verleend en vervolgens ter plaatse werden geverifieerd) en de op de markt gebrachte leegstand (geschat op basis van beschikbaarheid op de markt in november 2023).

Het totale negatieve saldo van 212.918 m² vloeroppervlakte aan kantooruimte ten opzichte van de voorraad zoals berekend in het vorige Overzicht verhult duidelijk verschillende realiteiten al naargelang de vergunningen, en zelfs afhankelijk van het stadium van uitvoering van de vergunning: niet alle vergunningen zijn immers bedoeld om de oppervlakte te verminderen.

Vier voorbeelden illustreren de verschillende situaties die zich voordoen bij het schatten van de kantoorvoorraad:

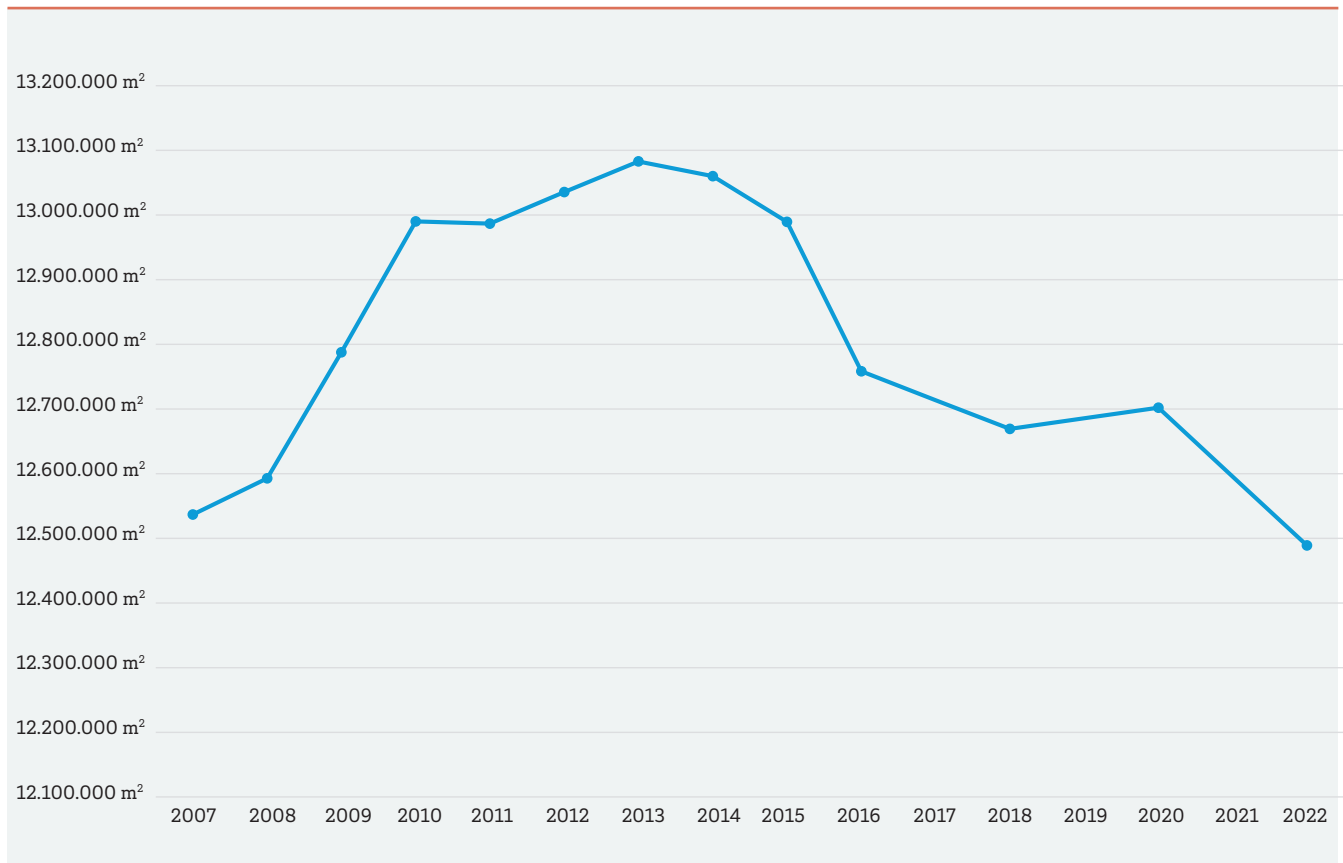
- Sommige kantoren worden gecreëerd op percelen die nooit bebouwd zijn geweest. Deze situatie komt steeds minder voor omdat het aantal nog beschikbare percelen in een gewest met eindige grenzen steeds schaarser wordt. Het kantoorgebouw White Angle (in de wijk City Dox in Anderlecht) is zo'n voorbeeld. Zoals de orthofotoplannen laten zien, was het terrein in 2019 braakliggend en werd het project in 2020-2021 gebouwd. Deze kantoren komen bovenop de bestaande voorraad.
- The W, een project om het voormalige Woluwe Atrium (een kantoorgebouw in de Neerveldstraat in Sint-Lambrechts-Woluwe) om te bouwen tot appartementen, houdt alleen een verwijdering uit de voorraad aan kantooruimte in. Aangezien de verificatie ter plaatse bevestigde dat de kantoren inderdaad verdwenen waren, werd ongeveer 14.000 m² vloeroppervlakte afgetrokken van de voorraad.

4 Toestand van het kantorenpark op het moment van de vorige verificatiecampagne met betrekking tot de vergunningen verleend van 2018 tot 2020 (Overzicht nr. 39, gepubliceerd in september 2021).

- › Le Brouck'R (situé place de Brouckère à Bruxelles) illustre une sortie temporaire de superficies planchers du stock de bureaux (Photo 1). Le permis autorisant la réalisation de ce projet mentionne notamment une démolition suivie d'une reconstruction de bureaux. Lors de la campagne de vérification de terrain de 2023, il a été constaté la disparition des bureaux préexistants ; les superficies planchers de ceux-ci ont dès lors été retirées du stock de 2022. Lorsque les travaux du projet seront terminés⁵, les superficies planchers de bureaux nouvellement créées seront ajoutées dans le stock au moment de la vérification de terrain qui le confirmera. L'opération retrait-ajout du stock ne sera cependant pas neutre, la superficie dédiée aux bureaux étant moindre au terme du processus.
- › Les 65.000 m² de bureaux du nouveau siège de BNP Paribas Fortis (rue Montagne du Parc à Bruxelles) ont été ajoutés au stock de 2022. Cette augmentation se matérialise par une boule bleue sur les Carte 1 et Carte 2, proportionnelle à la superficie ajoutée. Il s'agit en réalité d'un retour dans le stock, la déconstruction commencée en 2014 ayant été comptabilisée précédemment (- 63.000 m²).

- › Brouck'R (gevestigd aan het Brouckèreplein in Brussel) is een voorbeeld van een tijdelijke verwijdering van vloeroppervlakte uit de kantoorvoorraad (Foto 1). In de vergunning voor het project is er sprake van een sloop gevolgd door een wederopbouw van kantoren. Tijdens de verificatiecampagne op het terrein van 2023 werd opgemerkt dat de voordien bestaande kantoren verdwenen waren; hun vloeroppervlakte werd daarom verwijderd uit de voorraad van 2022. Eenmaal de werken van het project voltooid zullen zijn⁵, zullen de nieuw gecreëerde vloeroppervlakten aan kantoorruimte toegevoegd worden aan de voorraad op het moment dat de verificatie ter plaatse dit bevestigt. Het verwijderen uit en toevoegen aan de voorraad zal echter niet neutraal zijn, omdat de voor kantoren voorziene oppervlakte aan het einde van het proces kleiner zal zijn.
- › De 65.000 m² kantoren van de nieuwe zetel van BNP Paribas Fortis (Warandeborg in Brussel) werden toegevoegd aan de voorraad van 2022. Deze toename wordt weergegeven door een blauwe bal op Kaart 1 en Kaart 2, evenredig met de toegevoegde oppervlakte. Het betreft hier eigenlijk een terugkeer naar de voorraad, aangezien de afbraak die in 2014 begon, eerder werd geregistreerd (-63.000 m²).

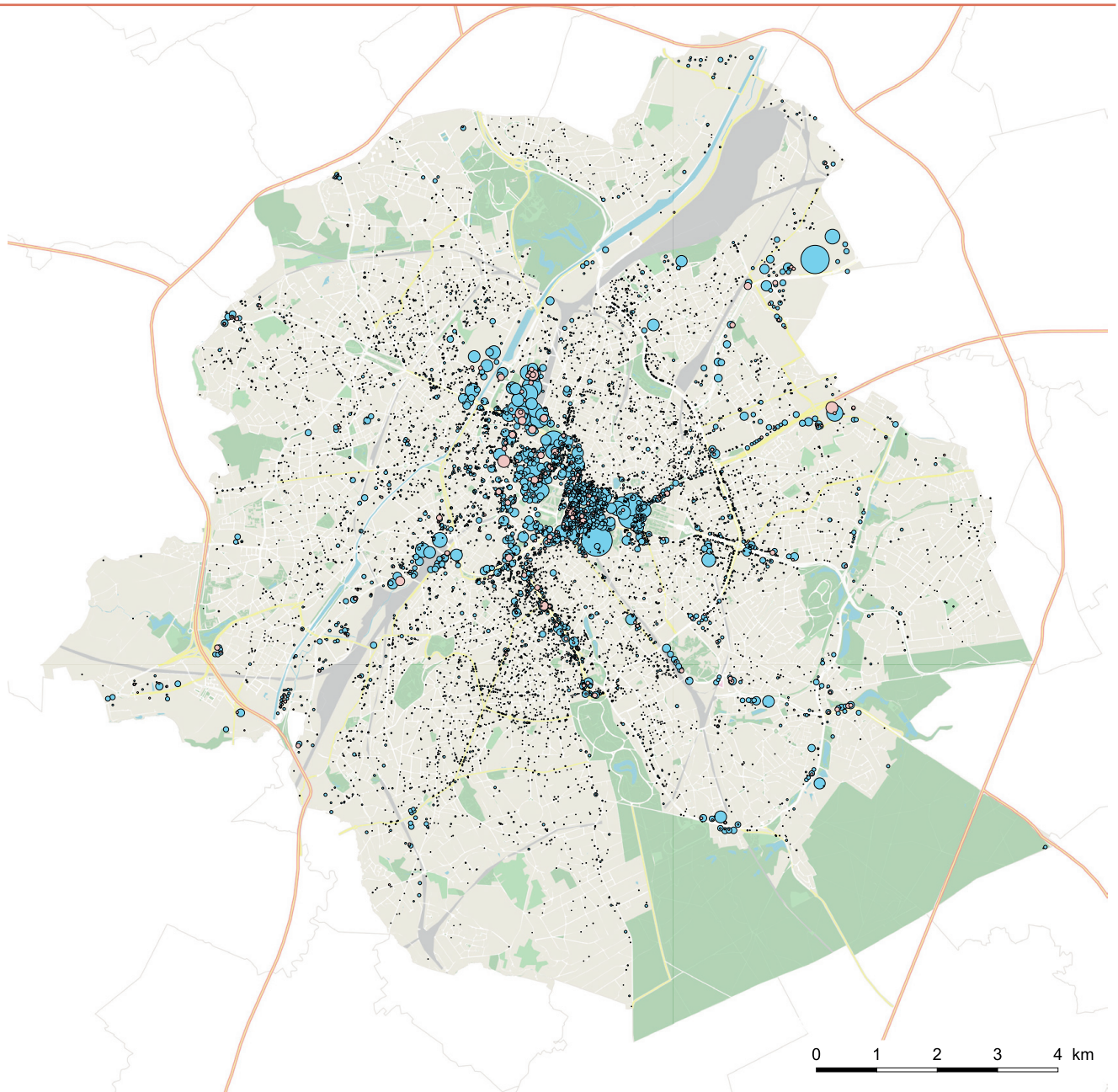
GRAPHIQUE 1 Évolution du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale
GRAFIEK 1 Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



5 Le développeur immobilier annonce sur son site internet une période de construction du 2^e quadrimestre 2024 au 3^e quadrimestre 2026.

5 Op zijn website kondigt de projectontwikkelaar een bouwperiode aan van het 2^e quadrimester van 2024 tot het 3^e quadrimester van 2026.

CARTE 1 Stock 2022 (situation au 15 septembre 2023) et vacance commercialisée (novembre 2023) à l'échelle de la Région
KAART 1 Voorraad in 2022 (situatie op 15 september 2023) en gecommmercialiseerde leegstand (november 2023) op het niveau van het Gewest



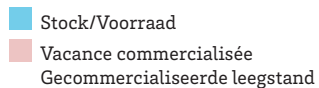
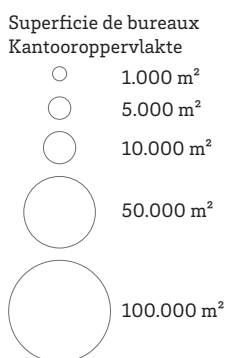
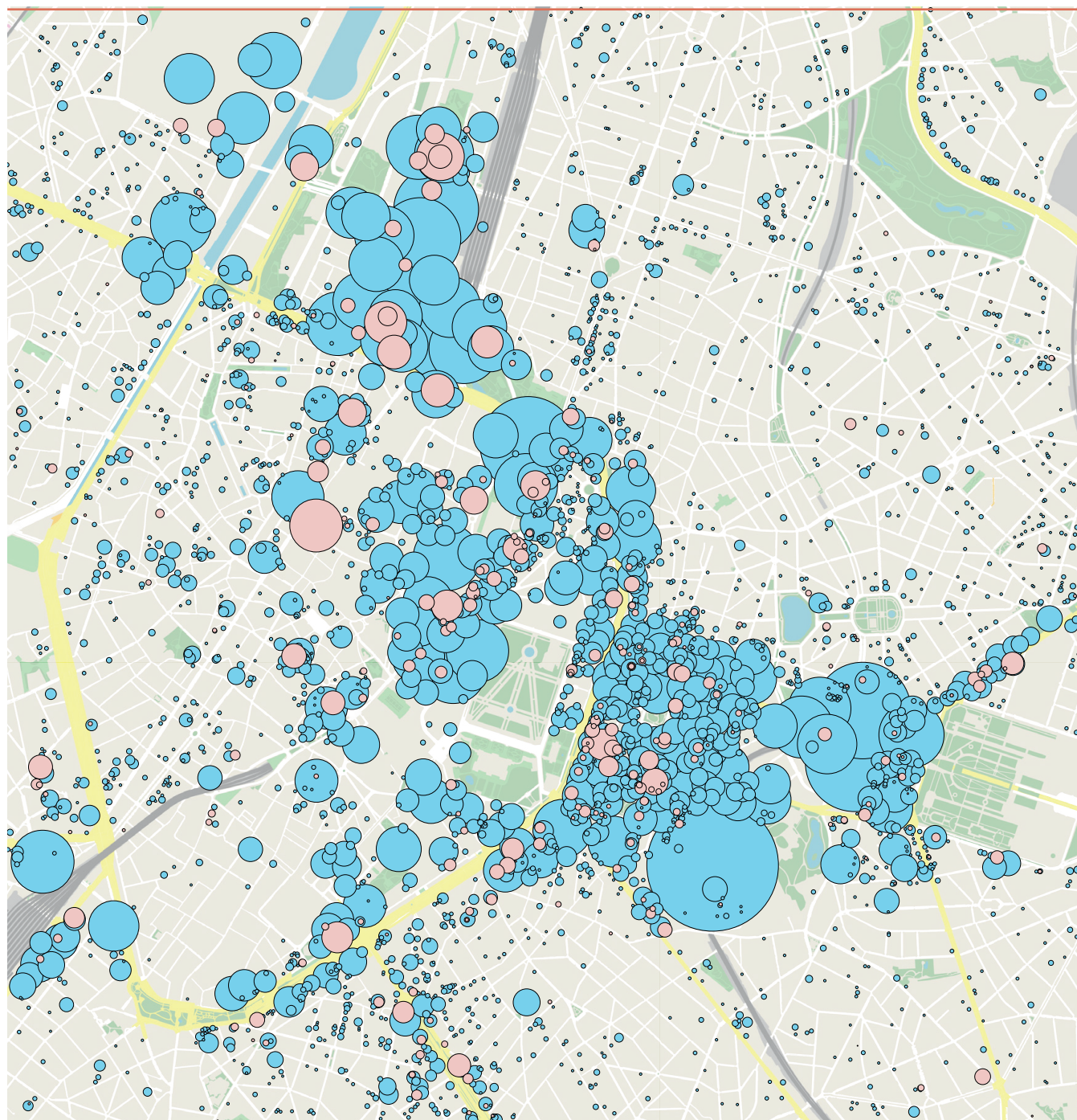
Superficie de bureaux
 Kantooroppervlakte

- 5.000 m²
- 10.000 m²
- 50.000 m²
- 100.000 m²

- Stock/Voorraad
- Vacance commercialisée
Gecommmercialiseerde leegstand

CARTE 2 Stock 2022 (situation au 15 septembre 2023) et vacance commercialisée (novembre 2023) dans le quartier Nord, le Centre et le quartier européen

KAART 2 Voorraad in 2022 (situatie op 15 september 2023) en gecommercialiseerde leegstand (november 2023) in de Noordwijk, het Centrum en de Europese wijk





↑ Photo 1 Opération avec conservation des façades existantes place de Brouckère. Sortie du stock de bureaux (mai 2023)
Foto 1 Operatie met behoud van de bestaande gevels op het Brouckèreplein. Verwijdering uit de kantoorvoorraad (mei 2023)

2.2 Augmentation du stock

La concrétisation des principaux projets qui ont contribué à alimenter positivement le stock sont les suivants :

- › Le nouveau siège de BNP Paribas Fortis localisé dans l'hypercentre de Bruxelles (rue Montagne du Parc à Bruxelles ; Photo 2) ; 65.000 m² de bureaux remplacent les 63.000 m² de l'ancien bâtiment datant des années 1970. Cette construction illustre le décalage temporel parfois important entre la délivrance de permis (2017), sa réalisation et son intégration dans le stock des bureaux (2022).
- › La tour Möbius II dans le quartier Nord (34.000 m² de bureaux), soit une nouvelle construction de 23 étages remplaçant un immeuble de bureaux des années 1970 qui a été démolie en 2017 (la tour TBR, ancien siège de Belgacom)⁶.
- › Le bâtiment Commerce 46 (situé au croisement des rues Belliard et du Commerce à Bruxelles ; Photo 3), comptabilisant près de 14.000 m² de surface de bureaux. Cette démolition/reconstruction a obtenu le certificat BREEAM Outstanding (exempt d'énergie fossile, neutre en carbone). Les 13.000 m² de bureaux de l'ancien immeuble datant des années '70 étaient sortis du stock lors du dernier Observatoire ; il y a donc eu, au terme de la réalisation des travaux, une légère augmentation du stock (environ 1.000 m²). Par ailleurs, en face de ce bâtiment, un autre bureau (le Belnine) a également été détruit et reconstruit dans la même période (environ 6.000 m² étaient et sont toujours dédiés à la fonction bureau, sans modification du stock, donc).
- › Le Quartz (croisement entre l'avenue des Arts et la rue Joseph II à Bruxelles), 8.500 m² de bureaux qui accueillent le siège de l'Association Européenne de Libre-Echange (EFTA). Cet ancien bâtiment construit dans les années '70 abritait 11.500 m² de bureaux occupés par une partie du SPF Finance. L'opération de démolition (2018) / reconstruction a donc réduit le stock des bureaux d'environ 2.000 m².
- › Le « White Angle » (Boulevard Industriel à Anderlecht), réalisé dans le cadre du projet City Dox. Celui-ci vient compléter le podium et comptabilise 7.500m² de bureaux.

6 La tour Möbius I était rentrée dans le stock 2020 (Observatoire 39). Elle est occupée par Allianz (dont l'ancien bâtiment disparaît du stock de cet Observatoire, voir infra).

2.2 Uitbreiding van de voorraad

De belangrijkste projecten die in positieve zin tot de voorraad hebben bijgedragen zijn:

- › De nieuwe zetel van BNP Paribas Fortis in hartje Brussel (Warandeborg, Brussel; Foto 2); 65.000 m² kantoorruimte vervangt de 63.000 m² van het oude gebouw dat uit de jaren zeventig dateerde. Deze constructie illustreert het soms aanzienlijke tijdsverloop tussen de afgifte van een vergunning (2017), de uitvoering en de opname in het kantorenbestand (2022).
- › De Möbius II-toren in de Noordwijk (34.000 m² kantoorruimte), een nieuw gebouw van 23 verdiepingen ter vervanging van een kantoorgebouw uit de jaren zeventig dat in 2017 werd afgebroken (de TBR-toren, het voormalige hoofdkantoor van Belgacom)⁶.
- › Het gebouw Commerce 46 (gelegen op de kruising van de Belliardstraat en de Handelsstraat in Brussel; Foto 3), met bijna 14.000 m² kantoorruimte. Dit sloop/heropbouwproject ontving het 'BREEAM Outstanding'-certificaat (vrij van fossiele brandstoffen, CO₂-neutraal). De 13.000 m² kantoorruimte van het oude gebouw uit de jaren zeventig werd uit de voorraad gehaald ten tijde van het laatste Overzicht, dus er was een lichte toename van de voorraad (ongeveer 1.000 m²) toen de werkzaamheden waren voltooid. Bovendien werd tegenover dit gebouw nog een ander kantoorgebouw (het Belnine-gebouw) afgebroken en heropgebouwd in dezelfde periode (ongeveer 6.000 m² was en is gewijd aan de kantoorfunctie, zonder verandering in de voorraad dus).
- › Het Quartz-gebouw (kruising van de Kunstlaan en de Jozef II-straat in Brussel), 8.500 m² kantoorruimte waarin het hoofdkantoor van de Europese Vrijhandelsassociatie (EVA) is gevestigd. Dit voormalige gebouw uit de jaren zeventig huisvestte 11.500 m² aan kantoren voor een deel van de Federale Overheidsdienst Financiën. De sloop-/verbouwingsoperatie (2018) heeft de kantoorvoorraad dus met ongeveer 2.000 m² verminderd.
- › De 'White Angle' (Industrielaan in Anderlecht), gerealiseerd in het kader van het 'City Dox'-project. Dit maakt het podium compleet en is goed voor 7.500 m² kantoorruimte.

6 De Möbius I-toren werd opgenomen in de voorraad van 2020 (Overzicht 39). De toren is bezet door Allianz (wiens voormalige gebouw niet langer is opgenomen in de voorraad van het Overzicht, zie hieronder).



↑ Photo 2 Vue intérieure du siège de BNP Paribas Fortis, rue Montagne du Parc (Bruxelles ; mars 2023)
Foto 2 Binnenaanzicht van het hoofdkantoor van BNP Paribas Fortis, Warandeborg (Brussel; maart 2023)

L'énumération de ces cinq réalisations appelle les constats suivants :

- › Deux d'entre eux sont situés dans le quartier Européen, deux autres dans le quartier Nord et le Centre, soit des localisations très centrales et bien desservies par les transports en commun⁷. Ceci consolide le constat tiré dans l'Observatoire n°39 : les localisations centrales du Central Business District (CBD) sont préférentielles pour les bureaux. La dernière réalisation est moins centrale. Située dans le quartier 2^e Couronne Sud-Ouest, elle se trouve cependant relativement proche de la gare du midi et le long du canal, dans la zone en plein développement du quartier Biestebroek, qui fait l'objet de divers PPAS.
- › Les quatre premières sont d'anciennes implantations de bureaux érigées dans la décennie 1970, démolies et reconstruites pour accueillir, au moins partiellement, la même fonction. Les disparitions du stock de ces immeubles dans les précédents Observatoires doivent donc être relativisées.

7 Le Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VIII p4-5 définit les zones d'accessibilité par les transports en commun ; les voiries autour de ces bâtiments sont reprises dans la catégorie A : très bien desservie.

De opsomming van deze vijf realisaties leidt tot de volgende vaststellingen:

- › Twee ervan liggen in de Europese wijk en twee andere in de wijken Noord en Centrum, wat zeer centrale locaties zijn die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer⁷. Dit bevestigt de vaststelling die in Overzicht nr. 39 geformuleerd werd: centrale locaties in het Central Business District (CBD) genieten de voorkeur voor kantoorruimte. De laatste realisatie is minder centraal gelegen. Het project in kwestie ligt in de wijk 2^e Kroon Zuid-West, maar toch relatief dicht bij het Zuidstation en langs het kanaal, in het gebied van de zich snel ontwikkelende wijk Biestebroek dat het voorwerp uitmaakt van meerdere BBP's.
- › De eerste vier zijn voormalige kantoorgebouwen uit de jaren zeventig die afgebroken en heropgebouwd werden om er, tenminste gedeeltelijk, dezelfde functie in onder te brengen. Het verdwijnen van deze gebouwen uit de voorraad in vorige Overzichten moet daarom worden gerelativeerd.

7 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel VIII p. 4-5 definieert de gebieden die toegankelijk zijn met het openbaar vervoer; de wegen rond deze gebouwen zijn opgenomen in categorie A: zeer goed bereikbaar.

Le certificat britannique BREEAM est une évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le Building Research Establishment (BRE). C'est une des références en matière de construction durable et écologique⁸. Les critères pris en compte sont notamment la gestion de l'énergie et de l'eau, la valorisation des déchets, la santé, le niveau de pollution des bâtiments, etc. Pour une nouvelle construction, il y a cinq niveaux de certificat possibles : passable, bien, très bien, excellent et remarquable⁹. Bien que ce certificat soit une démarche volontaire, on remarque que de plus en plus de promoteurs l'utilisent afin de mieux vendre leurs projets.

À côté de ces exemples marquants, du fait de leur superficie, on observe la création de toute une série de petits bureaux disséminés dans le tissu urbain (une trentaine de cas de moins de 1.000 m²), auxquels s'ajoute une vingtaine de petites extensions (< 1.000 m²) d'espaces de bureaux existants.

Au cours de la période couverte par cet Observatoire, plusieurs communes bruxelloises n'enregistrent pas d'augmentation de superficie plancher de bureaux¹⁰. Il s'agit essentiellement de communes périphériques : Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren, Jette, Watermael-Boitsfort ainsi qu'une partie de la Ville de Bruxelles (Neder-Over-Heembeek).

Het Britse BREEAM-certificaat is een beoordeling van de milieuprestaties van gebouwen, ontwikkeld door het Building Research Establishment (BRE). Het is een van de maatstaven voor duurzaam en ecologisch bouwen⁸. De criteria waarmee rekening wordt gehouden zijn onder andere energie- en waterbeheer, afvalterugwinning, gezondheid, verontreinigingsniveaus in gebouwen enz. Voor nieuwe gebouwen zijn er vijf mogelijke certificatie-niveaus: "redelijk, goed, zeer goed, uitstekend en opmerkelijk"⁹. Hoewel dit certificaat vrijwillig is, gebruiken steeds meer ontwikkelaars het om hun projecten effectiever te verkopen.

Naast deze opvallende voorbeelden, vanwege hun omvang, is er een hele reeks kleine kantoren verspreid over het stedelijk weefsel (ongeveer dertig gevallen van minder dan 1.000 m²), evenals een twintigtal kleine uitbreidingen (< 1.000 m²) van bestaande kantoorruimten.

In de periode waarop dit Overzicht betrekking heeft, hebben verschillende Brusselse gemeenten geen toename van de vloeroppervlakte aan kantoorruimte geregistreerd¹⁰. We hebben het dan hoofdzakelijk over randgemeenten: Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Evere, Ganshoren, Jette, Watermaal-Bosvoorde en een deel van de Stad Brussel (Neder-Over-Heembeek).

8 Il existe aussi d'autres certificats comme le Leed développé aux USA ou le HQE en France.

9 À l'origine en anglais : pass, good, very good, excellent et outstanding.

10 Pour rappel, les permis d'urbanisme dont la modification de superficie plancher est inférieure à 300 m² ne sont pas pris en considération.

8 Er bestaan ook andere certificaten zoals Leed, ontwikkeld in de VS, en HQE in Frankrijk.

9 Oorspronkelijk in het Engels: pass, good, very good, excellent en outstanding

10 Ter herinnering: stedenbouwkundige vergunningen voor een verandering in vloeroppervlakte van minder dan 300 m² worden niet in aanmerking genomen.



↑ Photo 3 Commerce 46, bâtiment situé au croisement de la rue Belliard et de la rue du Commerce (Bruxelles ; février 2024)
Foto 3 Commerce 46, gebouw gelegen op de kruising van de Belliardstraat en de Handelsstraat (Brussel; februari 2024)

2.3 Diminution du stock

La concrétisation des principaux projets qui ont contribué à alimenter négativement le stock sont les suivants :

- › La démolition en cours du Centre de Communication Nord (CCN), bâtiment contigu à la gare du Nord (rue du Progrès à Schaerbeek ; Photo 4) construit pendant la décennie 1970 dans un quartier fortement remanié à la suite du Plan Manhattan, complété une première fois dans les années '80 et surélevé dans les années '90. La diminution du stock enregistrée en 2022 est largement influencée par la démolition de ces 78.000 m² de bureaux qui accueilleraient une partie du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB). Une fois démonté, ce bâtiment devrait laisser place au projet NOR.Bruxsels (ou NØR, acronyme de Networked Offices and Residential) qui envisage la réalisation de 4 immeubles mixtes comprenant environ 500 logements (48.000 m²), 7.900 m² de commerces, 92.000 m² de nouveaux bureaux, 6.400 m² d'équipements et un réaménagement de l'espace public en hub de mobilité.
- › La destruction d'un bâtiment de 26.000 m² de bureaux situé rue de Laeken à Bruxelles, occupé précédemment par Allianz. La démolition de cet immeuble intervient dans le cadre d'un projet plus large englobant tout l'îlot : le Brouck'R. Le permis d'urbanisme qui a été octroyé prévoit la réalisation d'un projet mixte comprenant du logement, un hôtel, du commerce et de nouveaux bureaux.
- › La destruction de 22.400 m² de bureaux d'un ancien immeuble de la KBC (Avenue du Port à Molenbeek-Saint-Jean proche de Tours & Taxis) illustre le fait que même des bâtiments relativement récents sont remplacés (la construction s'est faite dans la décennie 1990). The Banks, nom du nouveau projet, prévoit de maintenir environ 1.600 m² de bureaux aux côtés d'un grand nombre de logements, de chambres d'hôtel, d'un équipement d'intérêt collectif et de commerces.
- › Un bâtiment situé rue du Marais à Bruxelles, construit dans les années 1950, qui abritait autrefois les bureaux d'une banque. Celui-ci est déconstruit dans le courant de l'année 2020, après la vérification de terrain de l'Observatoire n°39. Cela explique pourquoi le retrait de ces 19.000 m² de bureaux n'est comptabilisé que dans le stock 2022. Trois nouveaux immeubles à appartements sont en cours de construction à la place du bâtiment initial. Le projet Urban Court ne prévoit que très peu de superficies plancher dédiées au bureau (< 700 m²).
- › Placé sur la liste de sauvegarde en 2019, l'ancien immeuble de bureaux d'AXA (Ex- Royale Belge) construit fin des années 1960 n'a pas été détruit comme cela a été le cas des deux autres anciennes banques évoquées ci-dessus. Mix, le projet de reconversion de cet emblématique bâtiment, réduit fortement la part dédiée à la fonction bureau (environ la moitié de la superficie initiale). Raison pour laquelle 18.300 m² sont déduits du stock de bureaux. Hôtel, commerce, centre de congrès sont en train de prendre place aux côtés des 21.000 m² de bureaux restants.

2.3 Vermindering van de voorraad

De belangrijkste projecten die in negatieve zin tot de voorraad hebben bijgedragen zijn:

- › De lopende afbraak van het Communicatiecentrum Noord (CCN), een gebouw naast het Noordstation (Vooruitgangsstraat in Schaerbeek; Foto 4) dat in de jaren zeventig werd opgetrokken in een wijk die grote veranderingen onderging naar aanleiding van het Manhattanplan, werd in de jaren tachtig voltooid en in de jaren negentig opgehoogd. De vermindering van de voorraad in 2022 is grotendeels te wijten aan de afbraak van de 78.000 m² kantoren die een deel van de Brusselse Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) huisvestte. Na de ontmanteling moet dit gebouw plaatsmaken voor het project NOR.Bruxsels (of NØR, acroniem van 'Networked Offices and Residential'), dat de bouw voorziet van 4 gemengde gebouwen met ongeveer 500 woningen (48.000 m²), 7.900 m² winkels, 92.000 m² nieuwe kantoren, 6.400 m² voorzieningen en een herinrichting van de openbare ruimte tot een mobiliteitsknooppunt.
- › De afbraak van een kantoorgebouw van 26.000 m² in de Lakensestraat in Brussel, dat voorheen werd gebruikt door Allianz. De sloop van dit gebouw maakt deel uit van een groter project dat het hele blok omvat: Brouck'R. De stedenbouwkundige vergunning die verleend werd, voorziet in de realisatie van een gemengd project met woningen, een hotel, winkels en nieuwe kantoren.
- › De afbraak van 22.400 m² kantoorruimte in een voormalig KBC-gebouw (Havenlaan in Sint-Jans-Molenbeek in de buurt van Thurn & Taxis) illustreert het feit dat zelfs relatief recente gebouwen worden vervangen (de bouw vond plaats in de jaren negentig). The Banks, de naam van het nieuwe project, zal ongeveer 1.600 m² kantoorruimte behouden naast een groot aantal woningen, hotelkamers, een voorziening van collectief belang en handelszaken.
- › Een gebouw gelegen in de Broekstraat in Brussel, opgetrokken in de jaren vijftig en waar vroeger de kantoren van een bank waren gevestigd. Dit pand werd in de loop van 2020 afgebroken, na de verificatie op het terrein van het Overzicht nr. 39. Dit verklaart waarom de vermindering van deze 19.000 m² kantoorruimte alleen is opgenomen in de voorraad van 2022. Op de plaats van het oorspronkelijke gebouw worden momenteel drie nieuwe appartementsgebouwen gebouwd. Het 'Urban Court'-project bevat zeer weinig vloeroppervlakte bestemd als kantoorruimte (< 700 m²).
- › Het voormalige kantoorgebouw van AXA (voorheen Royale Belge), dat in 2019 op de bewaarlijst werd geplaatst en eind jaren zestig werd gebouwd, werd niet gesloopt zoals het geval was bij de twee andere voormalige banken die hierboven werden vermeld. Mix, het verbouwingsproject voor dit emblematische gebouw, vermindert het aandeel kantoorruimte evenwel aanzienlijk (ongeveer de helft van het oorspronkelijke oppervlak). Daarom werd 18.300 m² afgetrokken van de kantoorvoorraad. Naast de resterende 21.000 m² kantoorruimte zullen hier een hotel, winkels en een conferentiecentrum komen.

› La dernière réduction marquante du stock 2022 concerne la démolition suivie d'une conversion de deux immeubles de bureaux, situés rue Neerveld à Woluwe-Saint-Lambert aux surfaces et occupations équivalentes. Le premier, le Twin House, disposait de 16.000m² et abritait une série d'entreprises (notamment Base et Telenet). Le second, le Woluwe Atrium, situé juste à côté et d'une superficie de bureaux d'environ 14.000 m² était aussi occupé dans le passé par plusieurs petites entreprises. Bien que le propriétaire actuel de ces deux anciens bâtiments construits il y a une trentaine d'années soit le même, des permis séparés ont été introduits pour les projets de transformations de bureaux en logements du Twin Falls et du The W. À noter qu'un troisième bâtiment de bureaux (avec une moindre superficie plancher) situé à côté des deux précédents et construit dans la même période fait également l'objet d'un permis de conversion en 2021 (réduction de la moitié de la superficie de bureaux pour laisser place à de l'équipement d'intérêt collectif et de service public).

Comme l'indiquent différents projets décrits ci-dessus, une partie des diminutions enregistrées dans le stock 2022 sera partiellement compensée dans les stocks des prochains Observatoires étant donné que les projets futurs ou en cours de réalisation intègrent encore des superficies planchers dédiées aux bureaux. Il s'agit cependant de superficies moins importantes concernant davantage le centre de Bruxelles.

L'examen détaillé de ces immeubles montre qu'une très grande majorité des diminutions de surfaces de bureaux sont le fait de conversions vers une autre affectation. Vu leur ampleur, celles-ci font l'objet d'un chapitre particulier.

› De laatste aanzienlijke inkrimping van de voorraad van 2022 betreft de sloop gevolgd door een reconversie van twee kantoorgebouwen in de Neerveldstraat in Sint-Lambrechts-Woluwe met een gelijkwaardige oppervlakte en bezetting. Het eerste, Twin House, besloeg 16.000 m² en huisvestte een reeks bedrijven (waaronder Base en Telenet). Het tweede, het Woluwe Atrium, dat er net naast lag met een kantooroppervlakte van ongeveer 14.000 m², werd in het verleden eveneens ingenomen door een aantal kleine bedrijven. Hoewel de huidige eigenaar van deze twee oude gebouwen, die ongeveer dertig jaar geleden werden opgetrokken, dezelfde is, werden er afzonderlijke vergunningen ingediend voor de voorgestelde verbouwing van Twin Falls en The W van kantoren naar wooneenheden. Voorts dient opgemerkt dat een derde kantoorgebouw (met een kleinere vloeroppervlakte) dat naast de twee vorige gebouwen ligt en in dezelfde periode werd gebouwd, ook het voorwerp uitmaakt van een reconversievergunning van 2021 (vermindering met de helft van de kantooroppervlakte om plaats te maken voor een voorziening van collectief belang of van openbare diensten).

Zoals uit de verschillende hierboven beschreven projecten blijkt, zal een deel van de dalingen in de voorraad van 2022 gedeeltelijk worden gecompenseerd in de voorraad van toekomstige Overzichten, aangezien toekomstige projecten of projecten die momenteel in aanbouw zijn nog steeds vloeroppervlakte voor kantoren zullen bevatten. Het gaat hier echter om kleinere oppervlakten, meer geconcentreerd in het centrum van Brussel.

Een gedetailleerd onderzoek van deze gebouwen laat zien dat de overgrote meerderheid van de reducties in kantoorruimte het gevolg zijn van verbouwingen voor een andere bestemming. Gezien hun omvang worden ze in een apart hoofdstuk behandeld.



↑ Photo 4 Déconstruction en cours du Centre de Communication Nord (CCN), en vue de la réalisation du projet NØR (mai 2023)
Foto 4 Het Communicatiecentrum Noord (CCN) wordt afgebroken met het oog op de realisatie van het NØR-project (mei 2023)

2.4 Évolution du stock par quartier

Si la superficie plancher totale de bureaux enregistre une chute remarquable nette de 212.918 m² depuis la dernière estimation du stock de 2020 (Graphique 1), elle ne surprend guère étant donné la tendance globale de réduction depuis 2013. Cette évolution n'est cependant pas totalement identique dans les différents quartiers de bureaux de la Région (Carte 3). C'est ce que tend à démontrer le Tableau 1 (évolution du stock entre 2020 et 2022) ainsi que le Graphique 2 (évolution depuis 2007 du CBD et des quartiers décentralisés).

Ainsi, comme le montre le Tableau 1, le stock est en baisse dans tous les quartiers à l'exception du quartier Européen et du Centre (Pentagone).

2.4 Evolutie van de voorraad per wijk

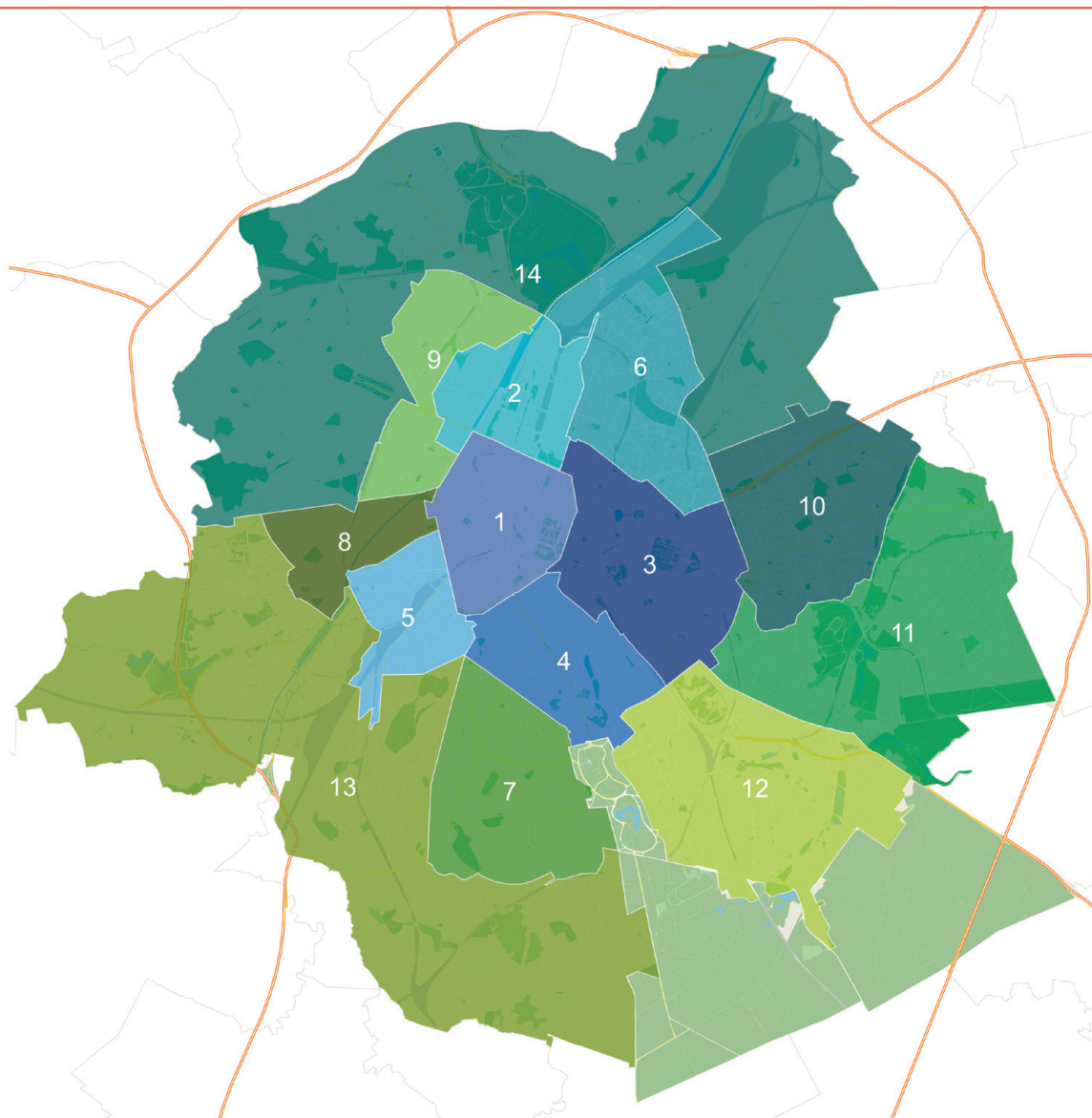
Hoewel de totale kantooroppervlakte met een opmerkelijke 212.918 m² is gedaald sinds de laatste schatting van de voorraad van 2020 (Grafiek 1), is dit nauwelijks verrassend te noemen gezien de algemene neerwaartse trend sinds 2013. Deze trend is echter niet helemaal identiek in de verschillende kantoorwijken van het Gewest (Kaart 3). Dit wordt weergegeven in Tabel 1 (evolutie van het kantorenpark tussen 2020 en 2022) en Grafiek 2 (evolutie sinds 2007 in het CBD en de gedecentraliseerde wijken).

Zoals Tabel 1 laat zien, daalt de voorraad in alle buurten, met uitzondering van de Europese wijk en het Centrum (Vijfhoek).

De Noordwijk springt er in het bijzonder uit met - 92.298 m² (of 5,02% van de voorraad van 2020). Dit cijfer weerspiegelt voornamelijk de afbraak van het CCN (- 78.000 m²). Andere

CARTE 3 Découpage de la Région de Bruxelles-Capitale en quartiers de bureaux

KAART 3 Indeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kantoorwijken



Le quartier Nord se démarque particulièrement avec ses -92.298 m² (soit 5,02% de son stock de 2020). Ce chiffre reflète essentiellement la démolition du CCN (-78.000 m²). D'autres démolitions et conversions contribuent également à cette situation, telles que l'ancien immeuble de la KBC (Avenue du Port à Molenbeek-Saint-Jean) ou encore la conversion en hôtel d'une partie de la tour Victoria (square Victoria Regina à Saint-Josse-Ten-Noode). Cette situation devrait se prolonger dans le futur avec la conversion des tours Proximus (-60.000m² de bureaux attendus).

La seconde couronne Est se distingue également, avec -76.620 m² (soit 12,52% de son stock de 2020), où il faut voir l'effet des démolitions et conversions rue Neerveld (Woluwe-Saint-Lambert), rue Colonel Bourg (Schaerbeek / Evere) et boulevard de la Woluwe (Woluwe-Saint-Lambert), dans la continuité d'un mouvement entamé il y a déjà plusieurs années (depuis 2010, la seconde couronne Est a perdu 234.002 m² de bureaux).

La seconde couronne Sud enregistre le troisième solde négatif le plus important. L'essentiel de cette diminution est dû à la destruction de trois bâtiments avenue Edmond Van Nieuwenhuys (Auderghem) ainsi qu'un bâtiment du boulevard du Souverain (Watermael-Boitsfort).

Le quartier 1^{ère} couronne SO n'a, de manière surprenante, aucune variation du stock entre les deux Observatoires. Ceci peut s'expliquer notamment par sa plus petite étendue spatiale et sa moindre superficie dédiés au bureau, réduisant d'autant les mouvements. Cette situation pose la question d'un potentiel redécoupage des quartiers, plus en phase avec les dynamiques actuelles.

afbraken en verbouwingen dragen daarnaast eveneens bij aan deze situatie, zoals het voormalige KBC-gebouw (Havenlaan in Sint-Jans-Molenbeek) en de verbouwing van een deel van de Victoriatoren (Victoria Reginaplantsoen in Sint-Joost-Ten-Node) tot hotel. Deze situatie zal zich in de toekomst voortzetten met de reconversie van de Proximustorens (naar verwachting - 60.000m² kantooruimte).

De tweede kroon Oost springt er eveneens uit, met een verlies van 76.620 m² (of 12,52% van zijn voorraad van 2020), wat het effect weerspiegelt van afbraken en reconversies in de Neerveldstraat (Sint-Lambrechts-Woluwe), de Kolonel Bourgstraat (Schaerbeek/Evere) en de Woluwelaan (Sint-Lambrechts-Woluwe) waarmee een trend van enkele jaren geleden voortgezet werd (sinds 2010 heeft de tweede kroon Oost 234.002 m² kantooruimte verloren).

De tweede kroon Zuid heeft de op twee na hoogste negatieve saldo. Het grootste deel van deze vermindering is daarbij te wijten aan de sloop van drie gebouwen in de Edmond Van Nieuwenhuyselaan (Oudergem) en één gebouw in de Vorstlaan (Watermaal-Bosvoorde).

Verrassend genoeg was er geen verandering in de voorraad van de 1^{ère} kroon ZW tussen de twee Overzichten. Dit kan met name worden verklaard door de kleinere ruimtelijke spreiding en de geringere oppervlakte die aan kantooruimte is gewijd, waardoor de bewegingen dienovereenkomstig beperkt blijven. Deze situatie roept de vraag op naar een mogelijke herindeling van de wijken, meer in lijn met de huidige dynamiek.

TABEAU 1 Évolution 2020-2022 du stock, par quartier, en m²
TABEL 1 Evolutie 2020-2022 van de voorraad, per wijk, in m²

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire des bureaux 39 (2020) Overzicht van het kantorenpark 39 (2020)	Observatoire des bureaux 40 (2022) Overzicht van het kantorenpark 40 (2022)	Evolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.424.811	2.432.723	7.912
2. Quartie Nord / Noordwijk	1.837.528	1.745.230	-92.298
3. Quartier européen / Europese wijk	3.444.048	3.473.737	29.689
4. Quartier Louise / Louizawijk	901.331	891.102	-10.229
5. Quartier Midi / Zuidwijk	558.692	554.813	-3.879
<i>CBD (Central Business District)</i>	<i>9.166.410</i>	<i>9.097.605</i>	<i>-68.805</i>
6. 1 ^{ère} Couronne NE / 1 ^e kroon NO	295.244	291.774	-3.470
7. 1 ^{ère} Couronne Sud / 1 ^e kroon Zuid	188.588	187.801	-787
8. 1 ^{ère} Couronne SO / 1 ^e kroon ZW	81.114	81.114	0
9. 1 ^{ère} Couronne NO / 1 ^e kroon NW	159.555	157.300	-2.255
10. 2 ^e Couronne Est / 2 ^e kroon Oost	611.875	535.255	-76.620
11. 2 ^e Couronne SE / 2 ^e kroon ZO	106.297	105.987	-310
12. 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e kroon Zuid	597.762	550.346	-47.416
13. 2 ^e Couronne SO / 2 ^e kroon ZW	467.381	460.379	-7.002
14. 2 ^e Couronne Nord / 2 ^e kroon Noord	1.027.747	1.021.494	-6.253
<i>Décentralisé / Gedecentraliseerd</i>	<i>3.535.563</i>	<i>3.391.450</i>	<i>-144.113</i>
Total Région / Totaal Gewest	12.701.973	12.489.055	-212.918

Ces chiffres, environ 106.000 m² de réduction par an sur deux ans, rejoignent ceux estimés par Cushman & Wakefield en 2021 selon leurs propres enquêtes ¹¹.

L'évolution du stock à l'échelle de la Région présentée par le Graphique 1 occulte les variations observées dans le CBD d'une part et dans les quartiers décentralisés d'autre part. Le Graphique 2 distingue ces évolutions, en montrant l'évolution de chaque ensemble territorial depuis 2007. On y constate que les quartiers décentralisés, pris dans leur ensemble, ont connu un maximum de superficies planchers en 2013 (3,67M de m² de bureaux) avant de diminuer constamment, exception faite de l'année 2018 qui a enregistré la mise à disposition du siège de l'OTAN à Haren pour une valeur de plus de 200.000m² (l'OTAN se situe dans le quartier 2^e couronne Nord).

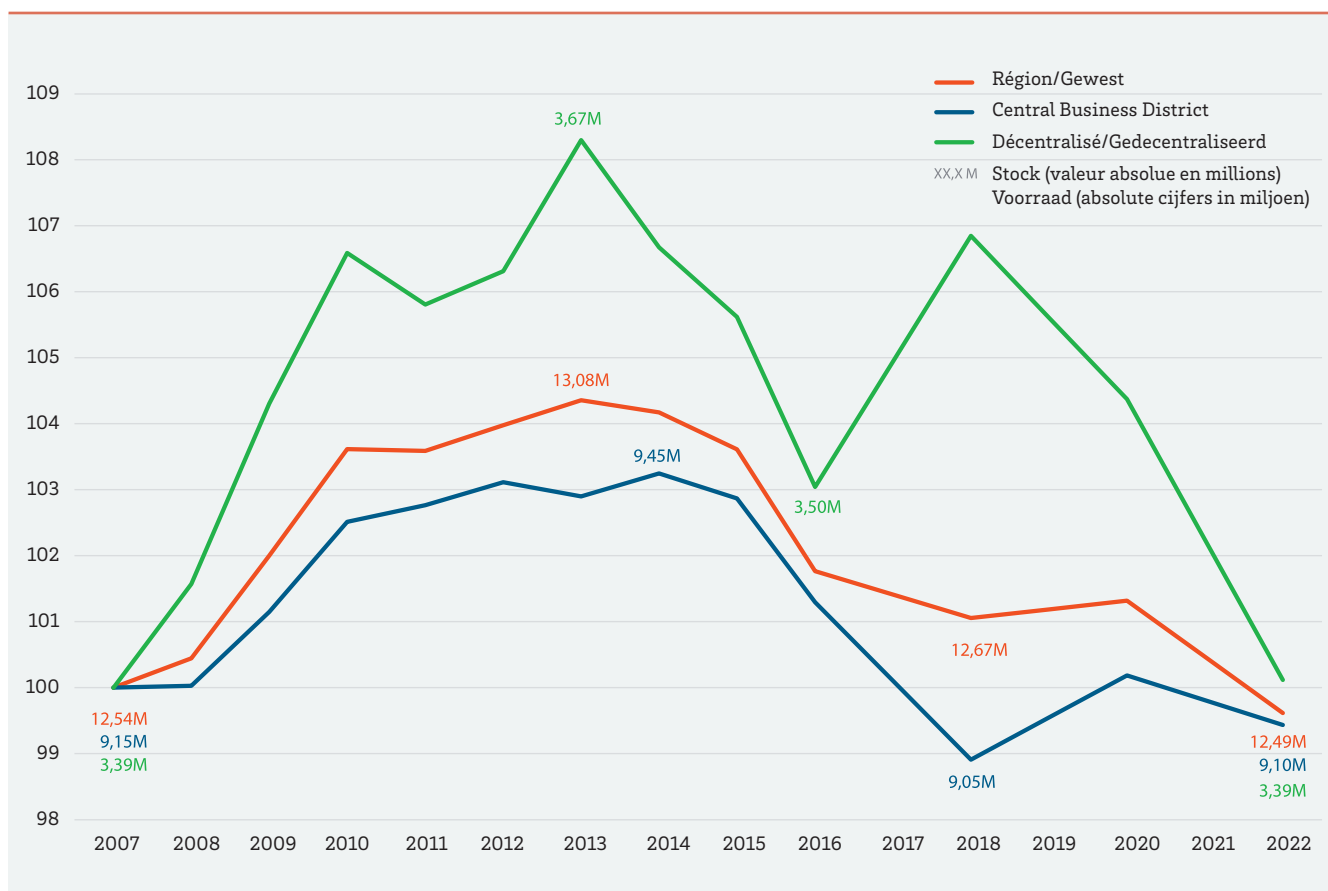
Le CBD a lui aussi connu son maximum dans la même période, avec un record en 2014 (9,45M de m² de bureaux). Le stock du CBD est relativement stable depuis quelques années, avec une valeur proche de celle enregistrée en 2007.

Deze cijfers - een afname van ongeveer 106.000 m² per jaar over twee jaar - komen overeen met de schattingen van Cushman & Wakefield voor 2021 op basis van hun eigen onderzoeken ¹¹.

De veranderingen in de voorraad op gewestelijk niveau in Grafiek 1 verbergen de variaties die kunnen worden waargenomen in het CBD aan de ene kant en in de gedecentraliseerde wijken aan de andere kant. Grafiek 2 illustreert deze trends en toont de evolutie van elk territoriaal geheel sinds 2007. Hieruit blijkt dat de gedecentraliseerde wijken als geheel een piek in vloeroppervlakte kenden in 2013 (3,67M m² kantoorruimte) en daarna gestaag afnamen, met uitzondering van 2018, toen het NAVO-hoofdkwartier in Haren werd opgeleverd goed voor meer dan 200.000 m² (de NAVO is gevestigd in de wijk 2^e kroon Noord).

Het CBD bereikte zelf ook zijn piek in dezelfde periode, met een record in 2014 (9,45M m² kantoorruimte). De voorraad van het CBD is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven, met een waarde die dicht bij die van 2007 ligt.

GRAPHIQUE 2 Évolution relative et absolue du stock de bureaux (base 100 = 2007)
GRAFIEK 2 Relatieve en absolute evolutie van de kantoorvoorraad (basis 100 = 2007)



¹¹ « Cushman & Wakefield sur base de ses propres enquêtes a estimé que 100 000 m² de bureaux vont disparaître du marché bruxellois chaque année par voie de reconversion, de démolition ou de vidage au profit d'autres types d'usage » Perspective (2022) « Task Force Bureaux : La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois », Rapport de Synthèse, p.12

¹¹ 'Op basis van eigen enquêtes heeft Cushman & Wakefield berekend dat elk jaar 100.000 m² kantoorruimte van de Brusselse markt zal verdwijnen als gevolg van reconversie, afbraak of leegstand ten voordele van andere gebruiksvormen.' Perspective (2022) 'Task Force Bureau: De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject', Syntheserapport, p. 12

3. LA VACANCE COMMERCIALISÉE

3. GECOMMERCIALISEERDE LEEGSTAND

3.1 Principaux faits

L'occupation des espaces et locaux dédiés à la fonction de bureau est tributaire d'un ensemble de facteurs tels que l'activité économique, l'accessibilité, la proximité à certains services, centres d'affaires ou organismes officiels et publics, la superficie disponible, la qualité des infrastructures... Quand ces espaces ne rencontrent plus les besoins d'un locataire, mais sont toujours aptes à accueillir une telle activité (moyennant ou non des travaux), ils sont mis en vente ou en location par leur propriétaire et constituent la vacance commercialisée.

Ce stock de bureaux temporairement inoccupés est quantifiable grâce au recensement réalisé et mis à jour hebdomadairement par [citydev.brussels](https://www.citydev.brussels) en collaboration avec les acteurs et professionnels de l'immobilier. Depuis 2007, la liste des bureaux vacants diffusée sur [Inventimmo](https://www.inventimmo.be)¹² est récupérée une fois par an de façon à pouvoir rapporter les superficies planchers libres d'occupation au stock constitué à partir des permis d'urbanisme, donnant ainsi le taux de vacance.

La vacance commercialisée n'est toutefois pas nécessairement une vacance immédiatement disponible. Il est en effet fréquent et logique que des surfaces soient commercialisées dès l'annonce du départ de leur occupant actuel alors que celui-ci restera dans les lieux quelques mois encore. Elle n'en est pas moins un indicateur fiable sur l'inoccupation en cours ou prévue à très court terme.

Par ailleurs, certaines superficies renseignées par [Inventimmo](https://www.inventimmo.be) concernent des bâtiments toujours au stade de projet ou non encore mis à disposition. On ne tiendra pas compte dans le calcul du taux de vacance de ces superficies qui ne sont pas présentes dans le stock existant. Les données n'incluent en outre pas la vacance cachée, c'est-à-dire les immeubles vides ou partiellement vides depuis un certain nombre d'années pour lesquels il n'y a aucune commercialisation (ni vente, ni location). C'était par exemple le cas de l'ancien bâtiment de Bruxelles-Environnement (ex-IBGE) situé rue Gulledelle à Woluwe-Saint-Lambert. Celui-ci est vide depuis plusieurs années, mais n'était pas mentionné sur [Inventimmo](https://www.inventimmo.be). Depuis décembre 2023, un projet de logements, commerce et bureaux est à l'instruction.

¹² <https://www.citydev.brussels/inventimmo>

3.1 Belangrijkste feiten

De bezetting van kantoorruimte hangt af van een aantal factoren, zoals de economische activiteit, de bereikbaarheid, de nabijheid van bepaalde diensten, zakencentra of officiële en openbare instanties, de beschikbare oppervlakte, de kwaliteit van de infrastructuur enz. Wanneer deze ruimten niet langer voldoen aan de behoeften van een huurder, maar nog wel geschikt zijn voor een dergelijke activiteit (met of zonder werken), worden ze door de eigenaar te koop of te huur aangeboden, een situatie die we gecommmercialiseerde leegstand noemen.

Deze voorraad tijdelijk leegstaande kantoren is kwantificeerbaar dankzij de telling die wekelijks wordt uitgevoerd en bijgewerkt door [citydev.brussels](https://www.citydev.brussels) in samenwerking met de actoren en professionals van de vastgoedsector. Sinds 2007 wordt de lijst met leegstaande kantoren gepubliceerd op [Inventimmo](https://www.inventimmo.be)¹² eenmaal per jaar opgehaald, zodat de onbezette vloeroppervlakten kunnen worden vergeleken met de voorraad die is opgebouwd op basis van de stedenbouwkundige vergunningen, wat het leegstandspercentage oplevert.

De gecommmercialiseerde leegstand is echter niet altijd onmiddellijk beschikbare leegstand. Het is namelijk gebruikelijk en logisch dat een pand op de markt wordt gebracht zodra de huidige bewoner heeft aangekondigd te zullen verhuizen, ook al blijft hij/zij er nog een paar maanden wonen. Toch is het een betrouwbare indicator van de huidige of verwachte leegstand op zeer korte termijn.

Bovendien heeft een deel van de door [Inventimmo](https://www.inventimmo.be) gerapporteerde oppervlakte betrekking op gebouwen die zich nog in de projectfase bevinden of die nog niet ter beschikking zijn gesteld. Deze oppervlakten, die geen deel uitmaken van de bestaande voorraad, worden niet in aanmerking genomen bij de berekening van het leegstandspercentage. Verder omvatten de gegevens evenmin de verborgen leegstand, d.w.z. gebouwen die al een aantal jaren leegstaan of gedeeltelijk leegstaan en die niet te koop of te huur worden aangeboden. Dit was bijvoorbeeld het geval met het voormalige gebouw van Leefmilieu Brussel (ex-BIM) in de Gulledellestraat in Sint-Lambrechts-Woluwe. Het staat al enkele jaren leeg, maar werd niet vermeld op [Inventimmo](https://www.inventimmo.be). Sinds december 2023 wordt een project voor woningen, winkels en kantoren onderzocht.

¹² <https://www.citydev.brussels/nl/inventimmo>



↑ Photo 5 Grandes surfaces de bureaux mises en location dans le projet White Angle (City Dox) à Anderlecht (avril 2023)
 Foto 5 Grote kantooroppervlakten te huur aangeboden in het kader van het project White Angle (City Dox) in Anderlecht (april 2023)

Les causes d'une vacance non commercialisée peuvent être diverses : spéculation foncière, déshérence, litige juridique ou financier, projet de rénovation ou de conversion à l'étude, en attente de la fin des baux en cours, indécision sur l'affectation définitive du bâtiment... L'absence d'occupation entraîne cependant des coûts (dégradations des infrastructures avec le temps ou encore taxe d'inoccupation par exemple). C'est pourquoi certaines initiatives voient le jour. C'est par exemple le cas pour le bâtiment situé au n°104 de la rue d'Arlon à Bruxelles¹³, propriété de l'État Fédéral, inoccupé pendant presque 15 ans jusqu'à ce que StamEuropa s'y installe fin 2021. Ce projet d'occupation temporaire d'une partie du bâtiment est né de la collaboration en 2020 entre la Régie des Bâtiments et la Ville de Bruxelles, avec l'aide du Fonds Quartier Européen.

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een leegstaand pand niet op de markt wordt gebracht: vastgoedspeculatie, verwaarlozing, juridische of financiële geschillen, renovatie- of verbouwingsprojecten die worden bestudeerd, in afwachting van het einde van lopende huurcontracten, besluiteloosheid over de uiteindelijke bestemming van het gebouw enz. Het gebrek aan bezetting brengt echter wel kosten met zich mee (schade aan de infrastructuur na verloop van tijd of leegstandsbelasting, bijvoorbeeld). Daarom worden er bepaalde initiatieven gelanceerd. Dit was bijvoorbeeld het geval voor het gebouw aan de Aarlenstraat 104 in Brussel¹³, dat eigendom is van de federale staat en al bijna 15 jaar leegstond totdat StamEuropa er eind 2021 zijn intrek in nam. Dit project om tijdelijk een deel van het gebouw in gebruik te nemen, is ontstaan uit de samenwerking in 2020 tussen de Regie der Gebouwen en de Stad Brussel, met de hulp van het Fonds Europese wijk.

13 Ce bâtiment a fait l'objet d'une étude commandée par la TFB. Elle vise à « comparer les coûts de construction ainsi que les coûts du montage financier de la reconversion d'un bâtiment de bureau en logement vs son maintien en bureau. » (TFB 2024).

13 Dit gebouw maakte het voorwerp uit van een studie in opdracht van de TFB. Het doel was om 'de bouwkosten en de kosten van het financiële pakket van de reconversie van een kantoorgebouw tot woningen te vergelijken met die van het behoud ervan als kantoorgebouw' (TFB 2024).

3.2 Évolution de la vacance commercialisée

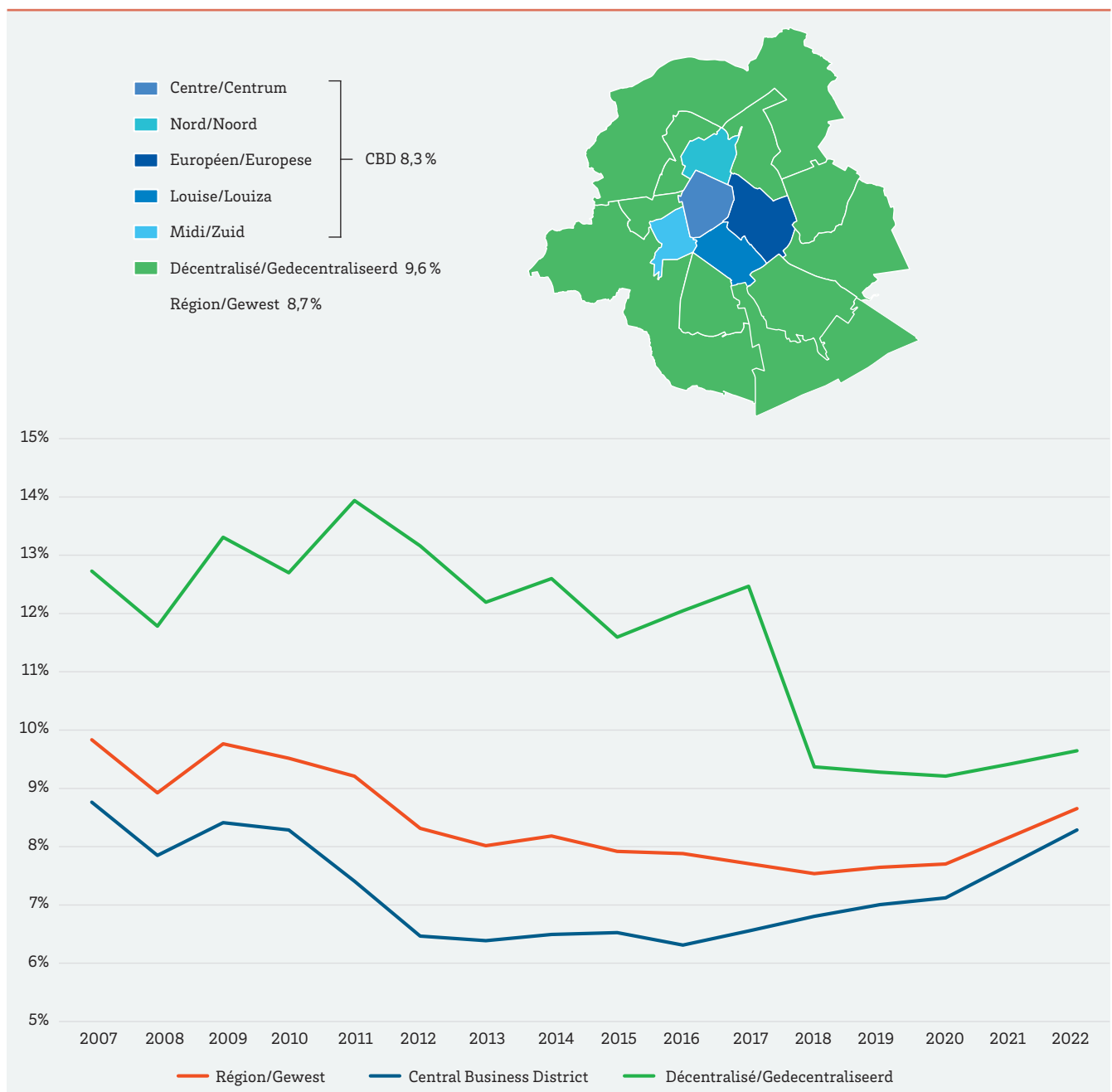
Comme le montre la Figure 2, le taux de vacance dans la Région est passé de 9,8% en 2007 (soit 1.232.861 m² libres d'occupation sur un stock de 12.536.821 m²) à 8,7% en 2022 (soit 1.080.875 m² libres d'occupation sur un stock de 12.489.055 m²). La réduction presque ininterrompue du taux de vacance depuis 2009 s'inverse cependant en 2018 : bien qu'encore inférieur au taux constaté en 2007, le taux de vacance de 2022 est similaire à celui enregistré 10 ans auparavant en 2012. Comme mentionné dans l'introduction, le Covid-19 et ses diverses conséquences est certainement un des facteurs pouvant expliquer cette augmentation récente.

3.2 Evolutie van de gecommercialiseerde leegstand

Zoals Figuur 2 laat zien, is het leegstandspercentage in het Gewest gedaald van 9,8% in 2007 (d.w.z. 1.232.861 m² onbezet op een voorraad van 12.536.821 m²) tot 8,7% in 2022 (d.w.z. 1.080.875 m² onbezet op een voorraad van 12.489.055 m²). De bijna ononderbroken daling van het leegstandspercentage sinds 2009 gaat in 2018 echter de tegenovergestelde richting uit: hoewel nog steeds lager dan het percentage dat in 2007 werd opgetekend, is het leegstandspercentage in 2022 vergelijkbaar met het percentage dat 10 jaar eerder in 2012 werd opgetekend. Zoals vermeld in de inleiding is COVID-19 en de verschillende gevolgen ervan zeker een van de factoren die deze recente toename kunnen verklaren.

FIGURE 2 Taux de vacance commercialisée en 2022 et évolution depuis 2007

FIGUUR 2 Leegstandspercentage in 2022 en evolutie sinds 2007



3.3 Vacance par quartier

Le Tableau 2 nous permet de mieux cerner les différences par quartier et au cours du temps. Il nous apprend que les quartiers qui possèdent le plus de vacance commercialisée sont :

- › la 2^e couronne Est, avec 15,3%, qui représente le plus haut taux de vacance de cet Observatoire et des deux précédents (2020 et 2018). Ce haut taux de vacance s'accompagne d'une forte réduction du stock entre 2020 et 2022 (-12,5%). Le stock reste cependant important comparativement à ceux de la première couronne.
- › la 2^e couronne SO, avec 13,6%, mais qui, à l'inverse de la 2^e couronne Est, se trouve plutôt en diminution par rapport à 2020 pour un stock relativement similaire (-1,5%).
- › le quartier Louise, 13,5%, en augmentation par rapport au dernier Observatoire (+2,6%) avec un stock constant (-1%). Ce taux relativement élevé reste préoccupant. En effet c'est le seul quartier du CBD à être présent depuis 2018 dans le top trois des plus hauts pourcentages de vacance. La situation de vieillissement du parc de bureaux décrite dans l'Observatoire 38 reste toujours valable. On verra toutefois dans le chapitre consacré au pipeline que des rénovations conséquentes sont en cours ou à l'étude.

Les taux restent élevés dans la 2^e couronne Est, Sud et Sud-Ouest malgré les nombreuses conversions passées et actuelles réduisant d'autant le stock de bureaux. Celui-ci y est particulièrement obsolète et mal situé, ce qui incite à penser que le stock subsistant après les conversions est de moins en moins occupé.

À côté de ces taux de vacance élevés, deux progressions sont particulièrement importantes par rapport au dernier Observatoire des bureaux : en 1^{ère} couronne Sud-Ouest (taux de vacance x 2,64) ainsi que dans le quartier Midi (taux de vacance x 2,25). Dans le premier cas, le taux enregistré en 2020 y était cependant fort peu élevé par rapport aux autres quartiers. Dans le second cas (le quartier Midi) la finalisation des travaux de l'ancien immeuble Philips, renommé Ring Station Campus, ajoute 23.000m² de bureaux disponibles, ce qui vient considérablement augmenter le taux de vacance. Les travaux autour de la gare du midi pour la création de la nouvelle ligne de métro peuvent aussi avoir une influence potentiellement négative sur l'attractivité du quartier dans son ensemble.

L'évolution de la vacance du quartier Nord reste elle aussi préoccupante : d'une part elle est passée de 3,8% en 2016 à 9,2% actuellement et, d'autre part, cette vacance concerne des immeubles récents.

3.3 Leegstand per wijk

Tabel 2 toont de verschillen per wijk en in de tijd. Hieruit blijken de wijken met de meeste gecommmercialiseerde leegstand de volgende te zijn:

- › Met 15,3% heeft de 2^e kroon Oost het hoogste leegstandspercentage in dit en de twee vorige Overzichten (2020 en 2018). Dit hoge leegstandspercentage gaat gepaard met een scherpe daling van de voorraad tussen 2020 en 2022 (-12,5%). De voorraad blijft echter hoog vergeleken met die van de eerste kroon.
- › de 2^e kroon ZW, met 13,6%, zij het - in tegenstelling tot de 2^e kroon Oost - een lager percentage dan in 2020 voor een relatief vergelijkbaar bestand (-1,5%).
- › de Louizawijk, goed voor 13,5%, met een stijging ten opzichte van het laatste Overzicht (+2,6%) bij een gelijkblijvende voorraad (-1%). Dit relatief hoge percentage blijft zorgwekkend. Het is zelfs de enige wijk van het CBD die sinds 2018 in de top drie van de wijken met de hoogste leegstandspercentages staat. De veroudering van het kantoorbestand zoals beschreven in het Overzicht nr. 38 blijft nog steeds van toepassing. We zullen in het hoofdstuk over de pipeline echter zien dat er belangrijke renovaties worden uitgevoerd of overwogen.

De percentages blijven hoog in de 2^e kroon Oost, Zuid en Zuid-West, ondanks de vele verbouwingen in het verleden en het heden, waardoor de voorraad kantoorruimte is afgenomen. Deze is er sterk verouderd en slecht gelegen, wat doet vermoeden dat de voorraad die na de reconversies overbleef steeds minder wordt bezet.

Naast deze hoge leegstandspercentages zijn er twee bijzonder significante stijgingen ten opzichte van het laatste Overzicht van het kantorenpark: in de 1^e kroon Zuid-West (leegstandspercentage x 2,64) en in de Zuidwijk (leegstandspercentage x 2,25). In het eerste geval was het in 2020 geregistreerde percentage echter zeer laag in vergelijking met de andere wijken. In het tweede geval (Zuidwijk) heeft de voltooiing van de werkzaamheden aan het voormalige Philips-gebouw, omgedoopt tot Ring Station Campus, 23.000 m² aan beschikbare kantoorruimte toegevoegd, waardoor de leegstand aanzienlijk is toegenomen. De werken rond het Zuidstation voor de aanleg van de nieuwe metrolijn kunnen eveneens een negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van de wijk in haar geheel.

De evolutie van de leegstand in de Noordwijk blijft ook zorgwekkend: aan de ene kant is deze gestegen van 3,8% in 2016 naar 9,2% op dit moment, en aan de andere kant heeft deze leegstand betrekking op recente gebouwen.

TABLEAU 2 Stock et taux de vacance par quartier**TABEL 2** Kantoorbestand en leegstand per wijk

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 40 (2022)			Observatoire Overzicht 39 (2020)			Observatoire Overzicht 38 (2018)		
	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.432.723	237.867	9,8%	2.424.811	190.395	7,9%	2.426.201	162.698	6,7%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.745.230	161.114	9,2%	1.837.528	166.272	9,0%	1.732.833	86.662	5,0%
3. Quartier européen Europese wijk	3.473.737	185.026	5,3%	3.444.048	175.761	5,1%	3.425.693	219.501	6,4%
4. Quartier Louise Louizawijk	891.102	120.094	13,5%	901.331	98.018	10,9%	908.445	108.231	11,9%
5. Quartier Midi Zuidwijk	554.813	49.673	9,0%	558.692	22.353	4,0%	556.640	38.676	6,9%
6. 1 ^{er} Couronne NE 1 ^{er} kroon NO	291.774	12.711	4,4%	295.244	7.294	2,5%	307.571	12.610	4,1%
7. 1 ^{er} Couronne Sud 1 ^{er} kroon Zuid	187.801	6.413	3,4%	188.588	5.633	3,0%	187.739	6.529	3,5%
8. 1 ^{er} Couronne SO 1 ^{er} kroon ZW	81.114	5.330	6,6%	81.114	2.060	2,5%	81.443	2.272	2,8%
9. 1 ^{er} Couronne NO 1 ^{er} kroon NW	157.300	6.401	4,1%	159.555	3.429	2,1%	167.092	3.316	2,0%
10. 2 ^e Couronne Est 2 ^e kroon Oost	535.255	81.890	15,3%	611.875	49.712	8,1%	641.817	85.417	13,3%
11. 2 ^e Couronne SE 2 ^e kroon ZO	105.987	6.719	6,3%	106.297	8.373	7,9%	108.501	6.871	6,3%
12. 2 ^e Couronne Sud 2 ^e kroon Zuid	550.346	61.624	11,2%	597.762	82.263	13,8%	630.162	91.396	14,5%
13. 2 ^e Couronne SO 2 ^e kroon ZW	460.379	62.464	13,6%	467.381	66.822	14,3%	472.627	56.002	11,8%
14. 2 ^e Couronne Nord 2 ^e kroon Noord	1.021.494	83.549	8,2%	1.027.747	100.039	9,7%	1.022.399	74.689	7,3%
Total / Totaal	12.489.055	1.080.875	8,7%	12.701.973	978.424	7,7%	12.669.163	954.870	7,5%

Il existe donc bien une différence géographique dans les taux de vacance des bureaux entre le CBD et les quartiers décentralisés, avec des taux de vacance plus élevés dans ces derniers, bien que cet écart semble s'atténuer depuis 2018 du fait de l'augmentation de la vacance dans le CBD. Les conversions semblent également influencer les résultats obtenus, en retirant du marché des superficies inutilisées.

Er is dus een geografisch verschil in de leegstand van kantoren tussen het CBD en de gedecentraliseerde wijken, met hogere leegstand in die laatste, hoewel dit verschil sinds 2018 kleiner lijkt te zijn geworden door de toename van de leegstand in het CBD. De reconversies lijken de verkregen resultaten eveneens te beïnvloeden, doordat ongebruikte oppervlakten uit de markt worden gehaald.

4. LE PIPELINE

4. PIPELINE

4.1 Principaux faits

Pour avoir une connaissance la plus complète possible du parc de bureaux et de son évolution, il est essentiel de s'intéresser aux superficies à venir, qu'elles soient déjà envisagées dans le cadre d'un permis en cours ou qu'elles soient au stade de projet dont la presse spécialisée se fait l'écho. Cela permet d'appréhender la question du stock des bureaux sous l'angle le plus large possible et d'alimenter la réflexion sur la planification des besoins en matière de bureaux.

4.1 Belangrijkste feiten

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het kantorenbestand en de ontwikkeling ervan, is het van essentieel belang om ook te kijken naar de toekomstige oppervlaktes, of ze nu al gepland zijn in het kader van een lopende vergunning of zich in het projectstadium bevinden, zoals gemeld in de vakpers. Zo kan de kwestie van de kantoorvoorraad vanuit een zo breed mogelijk perspectief worden bekeken en kan de planning met betrekking tot de nood aan kantoren beter worden onderbouwd.

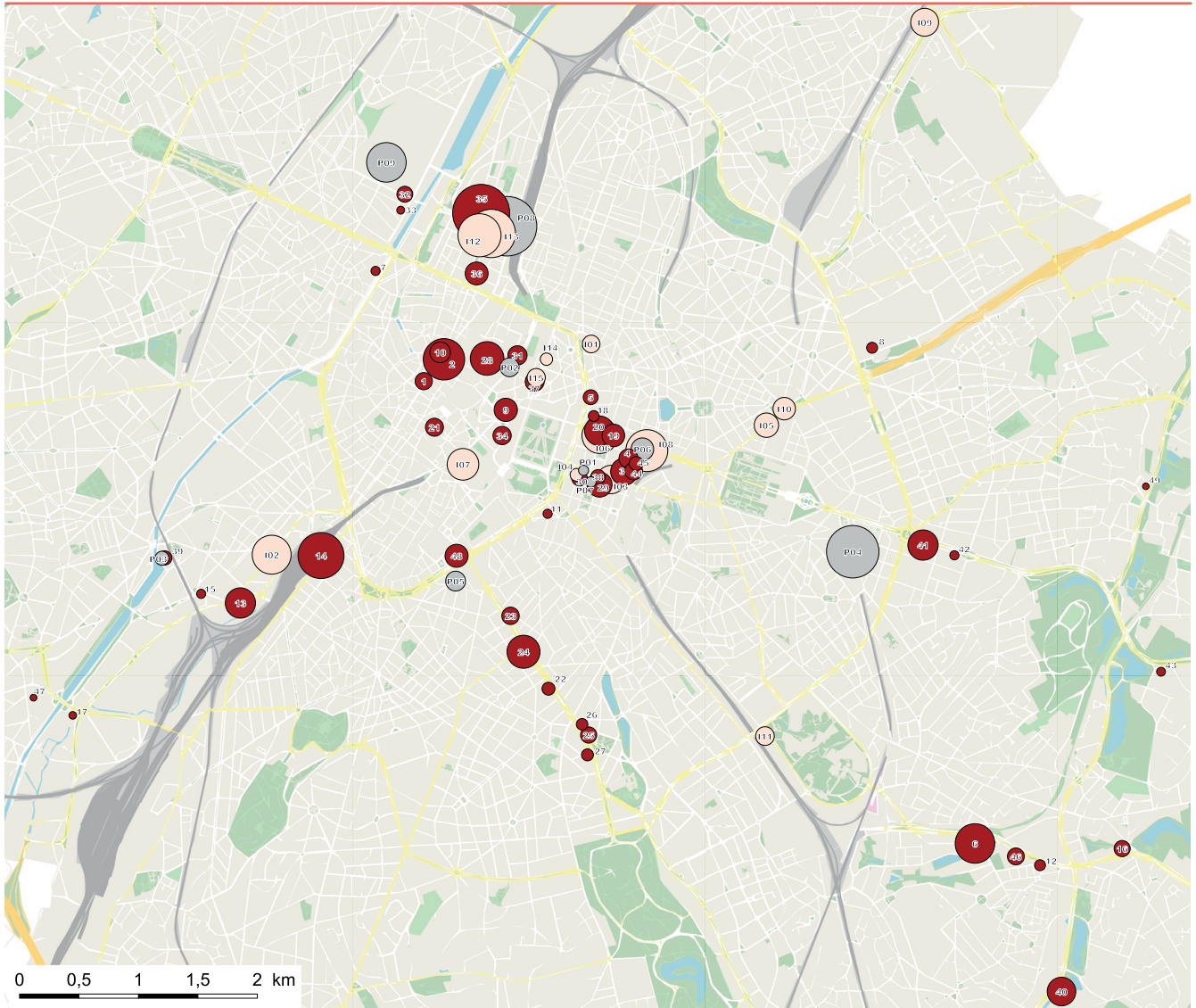


↑ Photo 6 Immeuble de bureaux «The Louise» en cours de finalisation (février 2024)

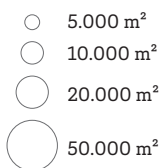
Foto 6 Kantoorgebouw 'The Louise' dat haar voltooiing nadert (februari 2024)

CARTE 4 Pipeline (réalisé fin 2023)

KAART 4 Pipeline (uitgevoerd eind 2023)



Superficie de bureaux
Kantooroppervlakte



- Permis autorisé
Toegekende vergunning
- Permis à l'instruction
Vergunning in onderzoek
- Projets
Project

Permis autorisés/
Toegestane vergunningen

Num Nom/Naam

1	Le Dôme	26	Blue Tower
2	Cityzen	27	L375
3	Arlon Trèves	28	The Hive
4	Muse	29	Montoyer 34
5	The Lighthouse	30	Montoyer 10
6	Beaulieu	31	Fabrique des Monnaies
7	Charbonnages 80	32	Hôtel des Douanes
8	The Frame	33	The Banks
9	Chancelier	34	Aria
10	Brouck'r	35	ZIN
11	Eclipse	36	The Arch
12	The Source	37	Constructiv
13	Ring Station Campus	38	Science 12
14	SNCB HQ	39	Key West
15	City Gate I	40	Royale Belge
16	B52	41	Montgomery Square
17	Mobilis	42	Tervueren Square
18	Joseph II 12 16	43	Tervueren 361
19	Loi 66	44	K-Nopy
20	The Loom	45	Trèves Centre
21	Core	46	Wood HUB
22	Work Out	47	Deleers
23	The Precedent	48	Luxia
24	Louise Tower	49	Woluwe 58
25	The Choice		

Permis à l'instruction/
Vergunningen in onderzoek

Num Nom/Naam

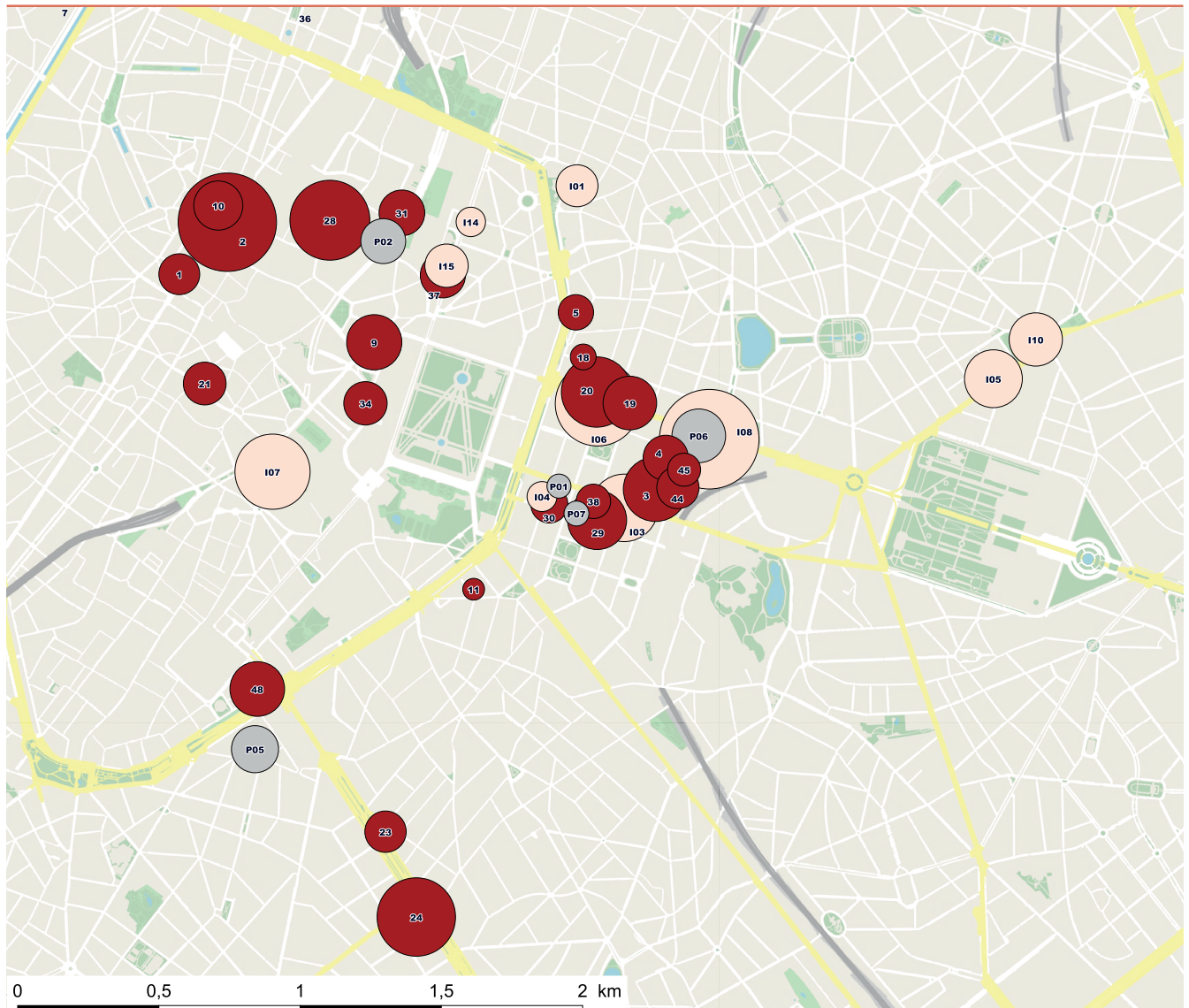
101	Astro 23
102	Move Hub
103	Belmont Court
104	Commerce 44
105	Cortenbergh 158
106	Isala
107	Lebeau
108	Realex
109	Matisse
110	Newtown
111	PLXL
112	Livin
113	Proximus
114	Royale 93
115	Royale 138

Projets/Projecten

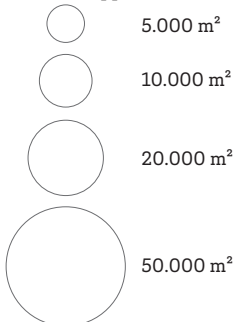
Num Nom/Naam

P01	The Bell'Art
P02	Berlaimont 56
P03	Canal 8
P04	Ambassade US
P05	Maison du logement
P06	Lex 85
P07	Montoyer 24
P08	Nor Brussels
P09	Tour & Taxi

CARTE 5 Pipeline détaillé pour le centre de Bruxelles
KAART 5 Gedetailleerde pipeline voor het centrum van Brussel



Superficie de bureaux
Kantooroppervlakte



- Permis autorisé
Toegekende vergunning
- Permis à l'instruction
Vergunning in onderzoek
- Projet
Project

Permis autorisés/
Toegestane vergunningen

Num	Nom/Naam	Num	Nom/Naam
1	Le Dôme	28	The Hive
2	Cityzen	29	Montoyer 34
3	Arlon Trèves	30	Montoyer 10
4	Muse	31	Fabrique des Monnaies
5	The Lighthouse	34	Aria
6	Beaulieu	36	The Arch
7	Charbonnages 80	37	Constructiv
9	Chancelier	38	Science 12
10	Brouck'r	44	K-Nopy
11	Eclipse	45	Trèves Centre
18	Joseph II 12 16	48	Luxia
19	Loi 66		
20	The Loom		
21	Core		
22	Work Out		
23	The Precedent		
24	Louise Tower		

Permis à l'instruction/
Vergunningen in onderzoek

Num	Nom/Naam	Num	Nom/Naam
101	Astro 23	105	Cortenbergh 158
103	Belmont Court	106	Isala
104	Commerce 44	107	Lebeau
105	Cortenbergh 158	108	Realex
106	Isala	110	Newtown
107	Lebeau	114	Royale 93
108	Realex	115	Royale 138

Projets/Projecten

Num	Nom/Naam
P01	The Bell'Art
P02	Berlaimont 56
P03	Canal 8
P04	Ambassade US
P05	Maison du logement
P06	Lex 85
P07	Montoyer 24
P08	Nor Brussels
P09	Tour & Taxi

Ainsi, la Carte 4 et la Carte 5, consacrées au pipeline reprennent :

- › les permis d'urbanisme autorisés pour des bureaux mais dont la mise en œuvre n'est pas encore (suffisamment) réalisée ;
- › les permis à l'instruction ;
- › les projets connus de bureaux qui n'ont pas encore de permis (et dont la date de mise sur le marché n'est pas connue avec précision).

Le Graphique 3 récapitule quant à lui la répartition du pipeline par quartier.

La superficie plancher totale du pipeline pris dans sa globalité atteint une valeur égale à près de 10% du stock 2022 de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale, ce qui est très important. Cela ne veut pas dire que le stock va augmenter dans la même proportion puisqu'il s'agit, dans la majorité des cas, de rénovations (ou démolitions/reconstructions) d'immeubles existants. C'est plutôt l'offre des surfaces mises sur le marché (la vacance commercialisée) qui va croître. Ces propos doivent toutefois être nuancés au regard des éléments suivants :

- › Des immeubles de bureaux existants continuent à disparaître par voie de conversion (cf. la partie consacrée aux conversions), réduisant d'autant le stock.
- › Le nouveau siège de la SNCB avenue Fonsny (Saint-Gilles), tout comme les nouveaux aménagements de la Banque Nationale de Belgique, libéreront, à court ou moyen terme, des bâtiments obsolètes qui disparaîtront très vraisemblablement du stock de bureaux via des conversions. Ce sera également le cas lorsque la Vlaamse Gemeenschap (Administration flamande) occupera le ZIN. L'occupation des bâtiments de bureaux à Bruxelles est un grand jeu de chaises musicales dont les immeubles perdants (les immeubles obsolètes) auront sans doute du mal à trouver de nouveaux locataires. Le marché bruxellois de bureaux est en effet un marché de remplacement, il y a très peu de nouveaux venus. Ce marché de remplacement occupe préférentiellement les immeubles les plus récents, qui sont les gagnants du jeu.
- › Tous les projets ne seront peut-être pas réalisés, ou en tout cas pas avant de connaître l'occupant et/ou l'acquéreur de l'immeuble. Par exemple, le bâtiment Beaulieu qui prévoyait initialement une « *rénovation profonde des immeubles pour en faire des espaces de bureaux adaptés aux critères du marché actuel* ». En décembre 2023, les promoteurs ont annoncé privilégier un bâtiment plutôt résidentiel ¹⁴.
- › Les immeubles neufs et modernes séduisent les occupants parfois avant leur achèvement (via des prélocations, preuve que la demande se maintient). 70.000 m² de

In die optiek tonen Kaart 4 en Kaart 5, gewijd aan de pipeline, ons het volgende:

- › de voor kantoren verleende stedenbouwkundige vergunningen die echter nog niet (voldoende) werden uitgevoerd;
- › de vergunningen die nog worden onderzocht;
- › de gekende kantoorprojecten die nog geen vergunning hebben (en waarvan nog niet geweten is wanneer ze op de markt komen).

Grafiek 3 vat dan weer de verdeling van de pipeline per wijk samen.

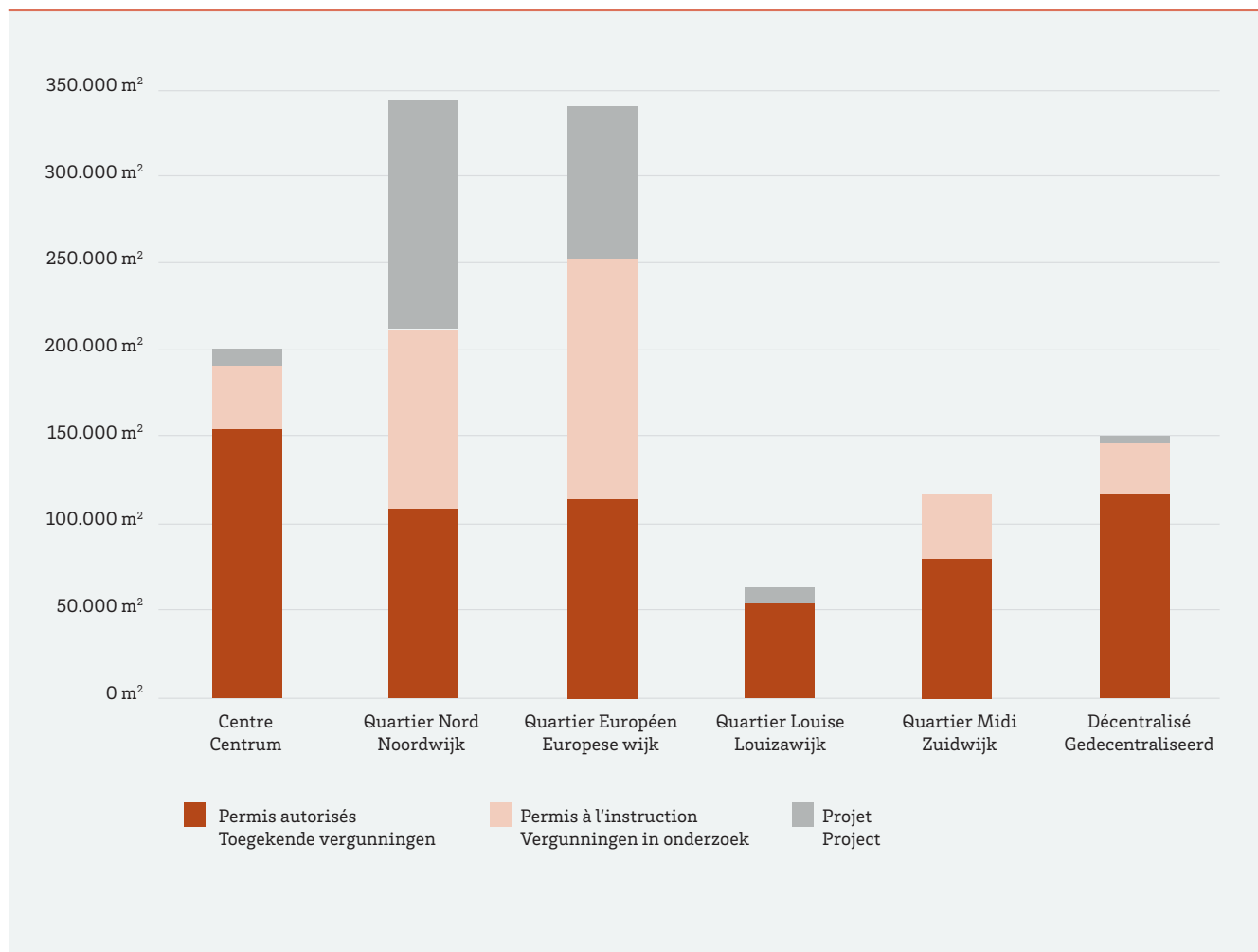
De totale vloeroppervlakte van de pipeline komt in zijn geheel overeen met bijna 10% van het kantorenbestand van 2022 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat heel veel is. Dit betekent niet dat de voorraad in dezelfde mate zal toenemen, aangezien het in de meeste gevallen gaat om renovaties (of sloop/verbouwing) van bestaande gebouwen. Het is veeleer het aanbod van op de markt gebrachte ruimte (gecommercialiseerde leegstand) dat zal groeien. Het bovenstaande moet echter worden genuanceerd met deze elementen:

- › Bestaande kantoorgebouwen blijven verdwijnen via reconversie (zie het gedeelte over reconversies), waardoor de voorraad dienovereenkomstig afneemt.
- › De nieuwe zetel van de NMBS aan de Fonsnylaan (Sint-Gillis) en de nieuwe faciliteiten van de Nationale Bank van België zullen op korte tot middellange termijn verouderde gebouwen vrijmaken, die hoogstwaarschijnlijk via reconversies uit de kantoorvoorraad zullen verdwijnen. Dit zal ook het geval zijn wanneer de Vlaamse Gemeenschap (Vlaamse Administratie) het ZIN bezet. De bezetting van kantoorgebouwen in Brussel is een grote stoelendans waarbij de verliezende gebouwen (de verouderde gebouwen) het ongetwijfeld moeilijk zullen hebben om nieuwe huurders te vinden. De Brusselse kantorenmarkt is immers een vervangingsmarkt. Er zijn maar weinig nieuwkomers. Deze vervangingsmarkt bezet bij voorkeur de nieuwste gebouwen, die dan als winnaars uit de strijd komen.
- › Sommige projecten worden misschien niet uitgevoerd, of tenminste niet voordat de gebruiker en/of koper van het gebouw bekend is. Voor het Beaulieu-gebouw voorzag men bijvoorbeeld in eerste instantie een '*grondige renovatie van de gebouwen om er kantoorruimte van te maken die voldoet aan de huidige marktcriteria*'. In december 2023 kondigden de projectontwikkelaars evenwel hun voorkeur aan om er eerder een residentieel gebouw van te maken ¹⁴.
- › Nieuwe, moderne gebouwen trekken de gebruikers aan, soms al voordat ze zijn opgeleverd (via voorverhuur, een bewijs dat er vraag naar is). 70.000 m² kantoorruimte in

¹⁴ <https://trends.levif.be/immo/ changement-daffectation-pour-les-pace-beaulieu-a-auderghem/>

¹⁴ <https://trends.levif.be/immo/ changement-daffectation-pour-les-pace-beaulieu-a-auderghem/>

GRAPHIQUE 3 Répartition du pipeline par quartier
GRAFIEK 3 Verdeling van de pipeline per wijk



	Permis autorisés Toegekende vergunningen (m²)	Permis à l'instruction Vergunning in onderzoek (m²)	■ + ■ (m²)	% stock 2022 % voorraad 2022	Projet Project (m²)	■ + ■ + ■
Centre Centrum	153.427	37.843	191.720	7,88	9.092	200.362
Quartier Nord Noordwijk	106.313	106.568	212.971	12,20	129.800	342.681
Quartier Européen Europese wijk	114.231	137.500	251.731	7,25	88.407	340.138
Quartier Louise Louizawijk	53.445	-	53.445	6,00	10.000	63.445
Quartier Midi Zuidwijk	79.275	38.500	117.775	21,23	-	117.775
Somme du CBD Som van CBD	506.691	320.411	827.642	9,10	237.299	1.064.401
Décentralisé Gedecentraliseerd	116.957	28.635	145.592	4,29	5.050	150.642
Total Totaal	623.648	349.046	972.694	7,79	242.349	1.215.043

bureaux du futur¹⁵ immeuble ZIN sont déjà pré-loués pour 18 ans à l'Administration flamande¹⁶ (qui a renommé les bureaux « Belpaire »). Environ 4.800 fonctionnaires, qui se trouvaient dans divers bâtiments (Arenberg, Ferraris, Elips, etc.) s'implanteront dans cette nouvelle tour et occuperont quelque 2.400 postes de travail. Il en va de même avec la nouvelle tour Louise (ancienne tour Generali), dont les 3 étages les plus hauts ont été loués il y a plus d'un an par le cabinet Clifford Chance¹⁷; le Frame (Meiser à Schaerbeek) qui abritera un écosystème médias comportant BXI ou l'IHECS Academy, etc.; le SNCB HQ, qui sera occupé par la SNCB. Comme déjà signalé dans le précédent Observatoire, ces nouveaux occupants laisseront derrière eux leurs bureaux obsolètes qui viendront potentiellement augmenter la vacance.

- Enfin, il est possible que certains projets soient revus à la baisse suite aux conséquences de la crise énergétique, de réclamations lors d'enquêtes publiques, ou encore de New Ways of Working¹⁸. Le projet Lebeau, par exemple, en est à sa troisième version (sans tour et sans hôtel comme dans les dernières esquisses, mais avec une vaste offre de bureaux)¹⁹. Le projet Brouck'R avait quant à lui reçu un premier permis, délivré en 2021, qui a fait l'objet d'un recours. Un deuxième permis décroché en 2023 est également attaqué en recours ce qui peut entraîner une modification des superficies planchers qui seront dédiées au bureau après la reconstruction.

L'examen de la cartographie du pipeline (Carte 4 et Carte 5) appelle diverses observations :

- Le quartier Nord devrait à terme connaître d'importants changements :
 - La transformation prévue d'une des tours de Proximus en logements ;
 - La fin prochaine des travaux du projet ZIN (future cité administrative flamande, mais aussi nouveaux logements, espaces de coworking, hôtel, espaces publics) ;
 - De nouveaux développements prévus au CCN (gare du Nord, bureaux, logements, commerces, équipements) ;
 - Le projet LIVIN, à l'emplacement de la tour WTC IV qui n'a jamais été construite et qui prévoit du bureau et quelques logements.

het toekomstige ZIN-gebouw is al¹⁵ voor 18 jaar voorverhuurd aan de Vlaamse overheid¹⁶ (die de kantoren omgedoopt heeft tot 'Belpaire'). Ongeveer 4.800 ambtenaren, die zich in verschillende gebouwen bevonden (Arenberg, Ferraris, Elips enz.), zullen naar deze nieuwe toren verhuizen en ongeveer 2.400 werkplekken bezetten. Hetzelfde geldt voor de nieuwe Louiza-toren (de vroegere Generali-toren), waarvan de bovenste 3 verdiepingen meer dan een jaar geleden werden gehuurd door het advocatenkantoor Clifford Chance¹⁷; het Frame (Meiser in Schaerbeek), dat onderdak zal bieden aan een media-ecosysteem met onder meer BXI en de IHECS Academy; en het NMBS-hoofdkwartier, dat zal worden ingenomen door de NMBS. Zoals in het vorige Overzicht al werd aangegeven, zullen deze nieuwe bewoners hun verouderde kantoren achterlaten, waardoor de leegstand mogelijk zal toenemen.

- Tot slot kan het eveneens gebeuren dat sommige projecten worden teruggeschroefd als gevolg van de energiecrisis, klachten tijdens openbare onderzoeken of de New Ways of Working¹⁸. Het Lebeau-project, bijvoorbeeld, is zo intussen al aan zijn derde versie toe (zonder toren en zonder hotel zoals in de laatste schetsen, maar met een breed scala aan kantoorruimte¹⁹). Het Brouck'R-project kreeg dan weer wel al zijn eerste vergunning, afgegeven in 2021, maar daartegen werd beroep aangetekend. En tegen een tweede vergunning die in 2023 werd afgeleverd, werd eveneens beroep aangetekend, wat kan leiden tot een wijziging in de vloeroppervlakten die na de verbouwing zullen worden gebruikt voor kantoren.

Er kunnen een aantal opmerkingen worden gemaakt bij het bekijken van de pipelinekaarten (Kaart 4 en Kaart 5):

- De Noordwijk zou op termijn grote veranderingen moeten ondergaan:
 - De geplande verbouwing van een van de Proximus-torens tot woningen;
 - De nakende voltooiing van de werken aan het ZIN-project (toekomstig Vlaams administratief centrum, alsook nieuwe woningen, een co-workingruimte, een hotel en openbare ruimten);
 - Nieuwe ontwikkelingen gepland bij het CCN (Noordstation, kantoren, woningen, winkels, voorzieningen);
 - Het LIVIN-project, op de plaats van de WTC IV-toren die nooit is gebouwd en dat kantoorruimte en een aantal woningen omvat.

15 Lors de la réalisation des cartes du stock et du pipeline, la tour ZIN était toujours en finalisation et donc pas à disposition. Le gouvernement flamand a cependant inauguré le bâtiment début février 2024, lors de la finalisation du rapport.

16 <https://www.befimmo.be/fr/portefeuille/zin>

17 <https://trends.levif.be/immo/premier-locataire-de-choix-pour-la-tour-louise-renovee/>

18 Réorganisation des espaces de travail et fin des bureaux individuels au profit d'open-spaces, ainsi que recours accru au télétravail.

19 Permis octroyé le 12/02/24

15 Toen de voorraad- en pipelinekaarten werden opgemaakt, werd de laatste hand nog gelegd aan de ZIN-toren en was deze dus nog niet beschikbaar. De Vlaamse regering huldigde het gebouw echter begin februari 2024 in, toen het rapport werd afgerond.

16 <https://www.befimmo.be/nl/portefeuille/zin>

17 <https://trends.levif.be/immo/premier-locataire-de-choix-pour-la-tour-louise-renovee/>

18 Reorganisatie van de werkruimten en einde van de individuele kantoren ten gunste van open spaces, evenals een toenemend gebruik van telewerken.

19 Vergunning verleend op 12/02/24

Plus généralement, ces projets comportent tous un volet dédié au logement, ce qui va sans aucun doute marquer un tournant significatif pour le quartier. Un effort particulier sera en outre consenti au niveau des socles des tours, afin de les ouvrir sur le quartier et d'activer les « échanges avec le monde extérieur ». Enfin, le renforcement annoncé de l'Europe dans le quartier Nord va, lui aussi, marquer le quartier d'une nouvelle empreinte. Le quartier Nord reste donc sous le feu des projecteurs, comme en témoignent les immeubles achevés ou détruits qui viennent modifier le stock, ainsi que la carte du pipeline avec ses projets en cours et à venir.

L'évolution de la vacance depuis 2007 est en dents de scie. En effet son taux de vacance était de 10% en 2009, a atteint son minimum avec seulement 3,8% en 2016, et est maintenant de nouveau à un taux supérieur à la moyenne régionale : 9,2%. Reste donc à savoir qui sera intéressé par prendre tous ces m² de bureaux supplémentaires une fois créés.

- › Le quartier européen concentre un certain nombre de projets qui traduisent la modernisation en cours du parc de bureaux du quartier. Le pipeline des permis délivrés et de ceux à l'instruction reste relativement réduit si on le compare à la surface totale des bureaux du quartier (251.731 m² vs 3.473.737 m², soit 7,2%). Dans d'autres métropoles européennes, on remarque que les grandes entreprises retournent vers les quartiers centraux qui possèdent une certaine mixité et moins de 50% d'espaces dédiés aux bureaux. Malgré les changements envisagés dans le quartier européen, celui-ci n'offrira pas ces conditions qui semblent prisées.

Par ailleurs, la vente annoncée au printemps 2023 par l'Union européenne de 23 immeubles (344.000 m²) à un fonds d'investissement auquel participe l'État fédéral va, à terme, modifier sensiblement la donne dans le quartier. Certains de ces immeubles sont en effet amenés à être convertis en logements, afin d'introduire de la mixité dans ce quartier qui en est largement dépourvu. Les autres immeubles devraient être rénovés pour répondre aux normes environnementales les plus récentes, puis remis sur le marché, à la vente ou à la location. Un ratio 70/25/5 a été défini, prévoyant, par immeuble, 70% de bureaux, 25% de logements et 5% de commerces.

- › On constate un regain d'intérêt pour l'avenue Louise, dans un contexte où l'Observatoire des bureaux n°38 avait mis en évidence la faible dynamique de rénovation des immeubles existants. La vacance y est cependant élevée depuis quelques années.
- › Les quartiers décentralisés reprennent quelques couleurs, notamment dans le sud-est de la Région.

Il reste toutefois à se poser la question de la mise en œuvre effective de tous ces permis, alors que le contexte n'est pas totalement favorable : hausse de l'inflation ; hausse des coûts des matériaux de construction ; financements bancaires plus chers (hausse des taux d'intérêt) et plus difficiles à obtenir...

Meer in het algemeen bevatten al deze projecten een huisvestingscomponent, wat ongetwijfeld een belangrijk keerpunt zal betekenen voor de wijk. Er zal ook een speciale inspanning worden geleverd aan de voet van de torens om ze open te stellen voor de buurt en 'uitwisselingen met de buitenwereld' aan te moedigen. Tot slot zal de aangekondigde versterking van Europa in de Noordwijk ook haar stempel drukken op de buurt. De Noordwijk blijft dus in de schijnwerpers staan, zoals blijkt uit de voltooide of afgebroken gebouwen waarmee de voorraad werd gewijzigd, en uit de pipelinekaart met lopende en toekomstige projecten.

De leegstand vertoont sinds 2007 een op- en neergaande trend. Het leegstandspercentage bedroeg 10% in 2009, bereikte een dieptepunt van slechts 3,8% in 2016 en ligt nu weer boven het regionale gemiddelde: 9,2%. Het valt dus nog te bezien wie er geïnteresseerd zal zijn in al deze extra m² kantoorruimte zodra deze is gecreëerd.

- › De Europese wijk vormt het decor voor een aantal projecten die de voortdurende modernisering van het kantorenbestand in de wijk weerspiegelen. De pipeline van afgegeven vergunningen en vergunningen waarvoor het onderzoek loopt, blijft relatief beperkt in vergelijking met de totale kantoorruimte in de wijk (251.731 m² tgv. 3.473.737 m², ofwel 7,2%). In andere Europese metropolen zien we dat grote bedrijven terugkeren naar de centrale wijken die een bepaalde functiemenging kennen en minder dan 50% van de ruimte aan kantoren besteden. Ondanks de geplande veranderingen voor de Europese wijk, zal deze niet de omstandigheden bieden waar vraag naar lijkt te zijn.

Bovendien zal de aangekondigde verkoop in het voorjaar van 2023 door de Europese Unie van 23 gebouwen (344.000 m²) aan een investeringsfonds waarin de federale regering participeert, de situatie in de wijk op termijn aanzienlijk veranderen. Sommige van deze gebouwen zullen worden geconverteerd tot woningen om een gemengde gemeenschap te introduceren in een buurt waar dit soort ontwikkeling grotendeels ontbreekt. De andere gebouwen zouden gerenoveerd moeten worden om te voldoen aan de nieuwste milieunormen en vervolgens weer op de markt gebracht moeten worden, te koop of te huur. Er is een verhouding van 70/25/5 gedefinieerd, waarbij elk gebouw voor 70% uit kantoren, voor 25% uit woningen en voor 5% uit handelszaken bestaat.

- › De belangstelling voor de Louizalaan blijkt intussen weer toegenomen, terwijl het Overzicht van het kantorenpark nr. 38 de aandacht vestigde op het trage renovatietempo van de bestaande gebouwen. De leegstand is er echter al enkele jaren hoog.
- › De gedecentraliseerde wijken vertonen intussen tekenen van herstel, vooral in het zuidoosten van het Gewest.

Het blijft echter de vraag of al deze vergunningen daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd, aangezien de context niet helemaal gunstig is: stijgende inflatie, stijgende kosten voor bouwmaterialen, bankfinanciering die duurder is (hogere rente) en moeilijker te verkrijgen enz.



↑ Photo 7 Parcelle en friche et bâtiment sur lesquels il existe un permis à l'instruction pour le projet Realex (bureaux et espace de conférences) dans le quartier Européen (juin 2023)

Foto 7 Braakliggend terrein en gebouw waarvoor een vergunning is aangevraagd voor het Realex-project (kantoren en conferentieruimte) in de Europese wijk (juni 2023)

4.2 Où en est le bureau après la crise sanitaire ?

L'augmentation de la fréquence du travail à domicile est la principale évolution induite par la crise du Covid 19. En 2022, le travail à domicile²⁰ dit « intensif »²¹ s'est fortement diffusé : 21% des travailleurs résidant en Région bruxelloise et 27% des travailleurs y ayant leur lieu d'activité travaillent plus de 50% de leur temps de travail à domicile²².

Après le déconfinement, on observe une généralisation du travail hybride, où l'employé travaille en partie chez lui et en partie sur le lieu de travail de son employeur (ou dans divers espaces de coworking au format hybride). Si le télétravail se généralise à raison de 2 à 3 jours par semaine²³, le bureau reste néanmoins un lieu incontournable. C'est en effet là que se tissent les liens sociaux et les échanges formels et informels indispensables à la créativité, à l'innovation et à l'esprit d'équipe. « *Le bureau est plus que jamais devenu un outil de management des équipes et un argument pour le recrutement des talents* »²⁴.

Les bureaux sont de plus en plus aménagés en flex-desk, où il n'y a plus de place attitrée par travailleur. Il en résulte une baisse de la superficie de bureau par occupant. Ce passage au flex-desk entraîne une diminution des surfaces occupées de 15 à 20%²⁵, avec un ratio de 6 à 8 places pour 10 travailleurs²⁶. D'autres auteurs font état d'une baisse de 20 à 30% des surfaces de bureaux suite au passage au flex office²⁷. Il n'en est pas moins vrai que les attentes en termes de centralité et d'accessibilité demeurent toujours très fortes.

20 « *Quatre types de travailleurs à domicile sont identifiés : les travailleurs indépendants [...] ; les travailleurs salariés qui effectuent a minima un jour de travail complet par semaine à domicile [...] ; les travailleurs qui effectuent des tâches professionnelles à domicile, indépendamment de l'émergence des outils informatiques [...] ; les travailleurs qui réalisent des tâches professionnelles en dehors de tout cadre juridique notamment pour rattraper des tâches en retard en soirée* » ; IBSA (janvier 2024) : « L'essor du travail à domicile à la suite de la crise sanitaire en Région bruxelloise », Cahier de l'IBSA n°12

21 Plus de la moitié du temps de travail presté à domicile

22 IBSA (janvier 2024) : « L'essor du travail à domicile à la suite de la crise sanitaire en Région bruxelloise », Cahier de l'IBSA n°12

23 Brajon D. et Leroi P., *Le télétravail s'installe durablement*, Note rapide de l'Institut Paris Région, n°930, 01/ 2022.

24 Monier-Vinard B. et Desmet L., *Le bureau nouveau est arrivé*, Le Point, 10/03/2022.

25 Nappi I., *Impact de la crise sanitaire sur l'immobilier de bureau*, Apur, Paris, 06/2021.

26 Bamps N., *Comment le flex desk et le télétravail minent la santé des travailleurs*, l'Echo, 24/06/2019.

27 Roger R., *Stratégies immobilières : le temps des adaptations*, A distance. La révolution du télétravail, les Cahiers de l'Institut Paris Région, pp. 135-139, 2023.

4.2 Hoe staat de kantoorsector ervoor na de gezondheids crisis?

De toename in de frequentie van het thuiswerken is de belangrijkste ontwikkeling die de COVID-19-crisis teweeggebracht heeft. In 2022 zal²⁰ zgn. 'intensief'²¹ thuiswerken wijdverspreid blijken: 21% van de werknemers die in het Brussels Gewest wonen en 27% van de werknemers die daar gevestigd zijn, werken meer dan 50% van hun werktijd thuis²².

Na de afbouw van de lockdown zien we een veralgemening van het hybride werken, waarbij werknemers deels thuis en deels op de werkplek van hun werkgever werken (of in verschillende coworking spaces met een hybride indeling). Hoewel telewerken steeds gebruikelijker wordt, met 2 of 3 dagen per week²³, is het kantoor nog steeds onmisbaar. Hier worden immers de sociale banden gesmeed en vinden de formele en informele uitwisselingen plaats die essentieel zijn voor creativiteit, innovatie en teamgeest. '*Meer dan ooit is het kantoor een instrument voor teammanagement en een argument voor het werven van talent geworden*'²⁴.

Kantoren worden steeds vaker ingericht als flexplekken waar er niet langer voor elke werknemer een aparte ruimte is. Het resultaat is minder kantooruimte per gebruiker. De overstap naar flexdesks betekent een vermindering van de vloeroppervlakten met 15 tot 20%²⁵, met een verhouding van 6 tot 8 plaatsen voor elke 10 werknemers²⁶. Andere auteurs melden een reductie van 20-30% in kantooruimte na de overstap op flexkantoren²⁷. Toch zijn de verwachtingen in termen van een centrale ligging en bereikbaarheid nog steeds erg hoog.

20 « [...] worden vier soorten thuiswerkers geïdentificeerd [...] ; de loontrekkenden die minstens een hele werkdag per week thuis werken [...] ; de werknemers die professionele taken thuis uitvoeren, los van de opkomst van IT-tools [...] ; de werknemers die professionele taken uitvoeren buiten elk juridisch kader, in het bijzonder 's avonds [...] om achterstallig werk in te halen » ; BISA (januari 2024) : 'De opkomst van thuiswerk in het kielzog van de gezondheids crisis in het Brussels Gewest', Cahier van het BISA nr. 12

21 Meer dan de helft van de werktijd van thuis uit gepresteerd

22 BISA (januari 2024) : 'De opkomst van thuiswerk in het kielzog van de gezondheids crisis in het Brussels Gewest', Cahier van het BISA nr. 12

23 Brajon D. et Leroi P., *Le télétravail s'installe durablement*, Note rapide de l'Institut Paris Région, n°930, 01/ 2022.

24 Monier-Vinard B. et Desmet L., *Le bureau nouveau est arrivé*, Le Point, 10/03/2022.

25 Nappi I., *Impact de la crise sanitaire sur l'immobilier de bureau*, Apur, Parijs, 06/2021.

26 Bamps N., *Comment le flex desk et le télétravail minent la santé des travailleurs*, l'Echo, 24/06/2019.

27 Roger R., *Stratégies immobilières : le temps des adaptations*, A distance. La révolution du télétravail, les Cahiers de l'Institut Paris Région, p. 135-139, 2023.

« Une forme de concurrence semble par ailleurs s’installer entre le télétravail et le bureau, qui accentue la nécessité de désirabilité de l’immeuble de bureau et de son environnement »²⁸. Les localisations centrales bien desservies par les transports publics et à hauts niveaux de services sont plébiscitées. « Le bureau de demain sera localisé à proximité d’une gare (à Bruxelles, ce sera dans le quartier européen, le quartier nord ou le centre-ville), possèdera tous les éléments techniques de durabilité, intégrera les nouvelles méthodes de travail de même qu’une multitude de services différents »²⁹.

Parallèlement, l’usage des espaces de bureaux évolue. Les espaces de vie ne sont plus dédiés aux personnes, mais aux tâches. Le bureau doit désormais offrir ce que le télétravail ne permet pas. En outre, les espaces extérieurs tels que terrasses, balcons, rooftop, toitures vertes, patios deviennent des atouts incontournables pour valoriser les bâtiments³⁰.

À Bruxelles, le travail à domicile est devenu nettement plus populaire depuis la crise sanitaire. Désormais, cela concerne 41% des travailleurs résidant en Région bruxelloise et 48% des travailleurs dont le lieu de travail est situé en Région bruxelloise. Dans le reste de la Belgique la tendance est moindre. Elle est particulièrement marquée dans les grandes entreprises et les grandes administrations³¹.

Quant au coworking, qui a connu une forte expansion avant la pandémie, il se stabilise à la fois en termes d’offre et en termes de taux d’occupation. Les espaces de coworking représentent 2,5% des surfaces de bureaux à Bruxelles³². L’heure est à la consolidation, c’est-à-dire à l’amélioration du taux d’occupation des surfaces existantes³³. Le coworking est considéré comme une bonne réponse « à la demande future des utilisateurs pour des formes de travail plus hybrides. L’incertitude économique incite les locataires à ne pas s’engager dans des baux à long terme, mais à tester des formats alternatifs sur une surface et pour une durée limitées »³⁴. Le coworking joue par ailleurs un rôle en tant que tiers-lieu dans la mise en place du travail hybride.

‘Er lijkt ook een vorm van concurrentie te zijn ontstaan tussen telewerken en op kantoor werken, waardoor het nog noodzakelijker is geworden dat het kantoorgebouw en de omgeving aantrekkelijk zijn’²⁸. Centrale locaties met goede verbindingen met het openbaar vervoer en een hoog niveau van voorzieningen zijn het populairst. ‘Het kantoor van morgen ligt in de buurt van een station (in Brussel in de Europese wijk, de Noordwijk of het stadscentrum), heeft alle technische elementen van duurzaamheid en zal nieuwe werkmethoden en een veelvoud aan verschillende diensten integreren’²⁹.

Tegelijkertijd verandert het gebruik van de kantoorruimte. Leefruimten zijn niet langer gewijd aan mensen, maar aan taken. Het kantoor moet nu bieden wat telewerken niet biedt. Bovendien worden buitenruimten zoals terrassen, balkons, daken, groene daken en patio’s essentiële troeven om gebouwen op te waarderen³⁰.

In Brussel is thuiswerken veel populairder geworden sinds de gezondheidscrisis. Het gaat nu om 41% van de werknemers die in het Brussels Gewest wonen en 48% van de werknemers die in het Brussels Gewest werken. In de rest van België is de trend minder uitgesproken. Het komt vooral voor bij grote bedrijven en administraties³¹.

Co-working, dat vóór de pandemie een snelle groei kende, stabiliseert zich nu, zowel wat betreft het aanbod als de bezettingsgraad. Co-workingruimten zijn goed voor 2,5% van de kantoorruimte in Brussel³². Nu is het tijd voor consolidatie, d.w.z. het verhogen van de bezettingsgraad van de bestaande ruimten³³. Coworking wordt gezien als een goed antwoord ‘op de toekomstige vraag van gebruikers naar meer hybride werkvormen. De economische onzekerheid moedigt huurders aan om zich niet te verbinden tot langetermijnhuurcontracten, maar om alternatieve formules uit te proberen op een beperkte oppervlakte en voor een beperkte periode’³⁴. Coworking speelt ook een rol als derde plaats in de ontwikkeling van hybride vormen van werken.

28 Roger R., op-cit.

29 Attout X., Repenser ses bureaux pour garder ses employés. La grande révolution, Trends Tendances, 11/08/2022.

30 Nappi I. et Schoenert A. *Le bureau parisien n’est pas mort ! On n’en a jamais eu autant besoin*, Immoweek magazine, mars-avril 2022.

31 IBSA (janvier 2024) : « L’essor du travail à domicile à la suite de la crise sanitaire en Région bruxelloise », Cahier de l’IBSA n°12

32 Delrue M., *Le coworking et le bureau traditionnel sont en train de se combiner*, l’Echo, 26/07/2023.

33 Expertise News, 24/09/2023.

34 Expertise News, 17/10/2022.

28 Roger R., op-cit.

29 Attout X., Repenser ses bureaux pour garder ses employés. La grande révolution, Trends Tendances, 11/08/2022.

30 Nappi I. et Schoenert A. *Le bureau parisien n’est pas mort ! On n’en a jamais eu autant besoin*, Immoweek magazine, maart-april 2022.

31 BISA (januari 2024): ‘De opkomst van thuiswerk in het kielzog van de gezondheidscrisis in het Brussels Gewest’, Cahier van het BISA nr. 12

32 Delrue M., *Le coworking et le bureau traditionnel sont en train de se combiner*, l’Echo, 26/07/2023.

33 Expertise News, 24/09/2023.

34 Expertise News, 17/10/2022.

4.3 Déménagement des bureaux : un simple jeu de chaises musicales ?

Bruxelles est le théâtre de déménagements en cascade depuis ou entre des implantations existantes³⁵. Certains immeubles sont directement réoccupés, d'autres sont laissés vacants, ce qui interpelle sur l'avenir des lieux quittés.

Sans être exhaustifs, quelques exemples permettent de se rendre compte de la multiplicité des profils et des trajectoires de différents bureaux :

- › La Croix-Rouge de Belgique (localisée initialement à Uccle) est un exemple de départ de la Région (la Croix-Rouge s'installe à Namur, dans un lieu proche de la gare).
- › Certaines entreprises, comme Solvay, effectuent un déménagement intrarégional, depuis l'un des quartiers décentralisés vers un autre quartier décentralisé. Le groupe chimique quitte ainsi son quartier général de Neder-Over-Heembeek pour rejoindre Haren, de l'autre côté du canal.
- › Des mouvements peuvent avoir lieu d'un quartier central vers un quartier plus périphérique. C'est le cas de l'Ambassade des États-Unis, qui prévoit de quitter un bâtiment situé sur la petite ceinture pour rejoindre le site Cours Saint-Michel près de Mérode (lui-même libéré par les anciens bureaux de la banque ING).
- › D'autres bureaux comme les administrations communales déménagent tout en restant évidemment dans la même commune (souvent pour des raisons de vétusté des locaux). C'est notamment le cas de l'administration de Bruxelles-Ville vers le nouveau bâtiment Brucity ou celle d'Etterbeek aux Jardins de la Chasse (également dans un tout nouveau bâtiment). Des entreprises déménagent parfois en restant au même endroit, comme c'est le cas pour bpost qui a quitté le centre Monnaie vers le nouveau bâtiment Multi, situé juste en face.
- › Ces différents déménagements donnent lieu parfois à un jeu de chaise musicale : Engie va ainsi quitter ses bureaux du quartier Nord qui devraient être repris par la Commission européenne.

4.3 Kantoren verhuizen: gewoon een stoelendans?

Brussel is het toneel van een cascade van verhuizingen van of tussen bestaande locaties³⁵. Sommige gebouwen worden meteen weer in gebruik genomen, terwijl andere leeg blijven staan, wat vragen oproept over de toekomst van de gebouwen die zijn verlaten.

Zonder volledig te zijn, geven enkele voorbeelden een idee van het brede scala aan profielen en paden die verschillende kantoren bewandelen:

- › Het Belgische Rode Kruis (aanvankelijk gevestigd in Ukkel) is een voorbeeld van een organisatie die vertrekt uit het Gewest (het Rode Kruis vestigde zich in Namen, op een plaats dicht bij het station).
- › Sommige bedrijven, zoals Solvay, maken een intraregionale overstap, van de ene gedecentraliseerde wijk naar de andere. Het chemieconcern verhuisde namelijk van zijn hoofdkantoor in Neder-Over-Heembeek naar Haren, aan de andere kant van het kanaal.
- › Verplaatsingen kunnen verder eveneens plaatsvinden van een centrale wijk naar een meer perifere wijk. Dat is het geval voor de Amerikaanse ambassade, die van plan is te verhuizen van een gebouw aan de kleine ring naar de locatie Sint-Michielswarande in de buurt van Merode (waar de voormalige kantoren van de ING-bank zijn gevestigd).
- › Andere kantoren, zoals gemeentebesturen, verhuizen, hoewel ze natuurlijk in dezelfde gemeente blijven (vaak vanwege de verouderde staat van de lokalen). Dit is bijvoorbeeld het geval voor het bestuur van Brussel-Stad dat naar het nieuwe Brucity-gebouw verkaste en het bestuur van Etterbeek dat zijn intrek nam in het Jachthof (eveneens in een gloednieuw gebouw). Soms verhuizen bedrijven terwijl ze op dezelfde plaats blijven, zoals in het geval van bpost, dat verhuisd is van het Muntcentrum naar het nieuwe Multigebouw, dat er net tegenover ligt.
- › Deze verschillende bewegingen leiden soms tot een stoelendans: Zo verlaat Engie haar kantoren in de Noordwijk, die zullen worden overgenomen door de Europese Commissie.

35 L'IBSA a mené une étude approfondie sur les déplacements d'entreprises ; voir à ce sujet le Focus n°55 « Quelles entreprises s'installent ou quittent la Région de Bruxelles-Capitale ? » (novembre 2022).

35 Het BISA heeft een diepgaande studie uitgevoerd over de bedrijfsverplaatsingen; zie hierover Focus nr. 55 'Welke ondernemingen vestigen zich in of verlaten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest' (november 2022).

5. LA CONVERSION DES BUREAUX

5. RECONVERSIE VAN KANTOREN

5.1 Principaux faits

Est soumise à permis d'urbanisme toute transformation d'une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien (COBAT, art. 98 § 2). Ce faisant, il est possible de suivre la conversion des bureaux vers une autre affectation, que celle-ci soit une opération de transformation d'immeuble ou résulte d'une démolition/reconstruction.

En 2021 et 2022, 93 permis de conversions ont été délivrés, dont 54 portent sur des surfaces de moins de 1.000 m². Les conversions concernent aussi bien des hôtels de maître ou des appartements qui retrouvent une fonction résidentielle que des immeubles de bureaux entiers. Huit permis concernent des superficies supérieures à 10.000 m² et représentent à eux seuls près de la moitié de la surface totale des espaces convertis.

Le Graphique 4 illustre le rythme des conversions au fil des ans : 2021 apparaît comme une année exceptionnelle, avec 182.199 m² de conversions autorisées, tandis que l'année 2022, avec ses 116.204 m², est en deçà de la moyenne sur les 5 et 10 dernières années (respectivement 124.632 et 127.416 m²), mais néanmoins largement au-dessus de la première décennie des années 2000. Ensemble, 2021 et 2022 représentent 15% de la superficie plancher de bureaux qui a été convertie depuis le début de l'enregistrement de cette donnée en 1997 (1.968.421 m² ; Graphique 5).

Le Graphique 5 met en regard la conversion des bureaux par type de destination de 1997 à 2022 et au cours de la seule période de 2021-2022. La nature des réaffectations récentes ne déroge pas aux tendances enregistrées jusqu'alors : les logements représentent une large part des conversions (64% des permis autorisés depuis 1997 ; 70% en 2021-2022), loin devant les équipements (écoles secondaires, supérieures, administrations communales... ; 19% de 1997 à 2022 et 9% en 2021-2022) et la catégorie regroupant d'autres usages (10% de 1997 à 2022 et 17% en 2021-2022).

La catégorie 'autres' concerne majoritairement les hôtels et flat-hôtels. S'y trouvent notamment la conversion de l'ancienne Royale Belge (qui conserve des bureaux, mais accueille aussi une salle de sport haut de gamme, un hôtel, un restaurant, etc.) ainsi que la conversion de la Tour Victoria (anciennement IBM) dans le quartier Botanique, qui accueille le siège du groupe international de marketing et de communication WPP, mais aussi un hôtel (The Hoxton), un espace de coworking (Working From), des restaurants et bars (dont un sur le toit).

5.1 Belangrijkste feiten

Een stedenbouwkundige vergunning is vereist voor elke verbouwing van een bestaand bouwwerk, met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken (BWRO, art. 98, § 2). Dit maakt het mogelijk om de verbouwing van kantoren naar een andere bestemming te volgen, of dit nu een verbouwing van een gebouw is of het resultaat van een sloop/heropbouw.

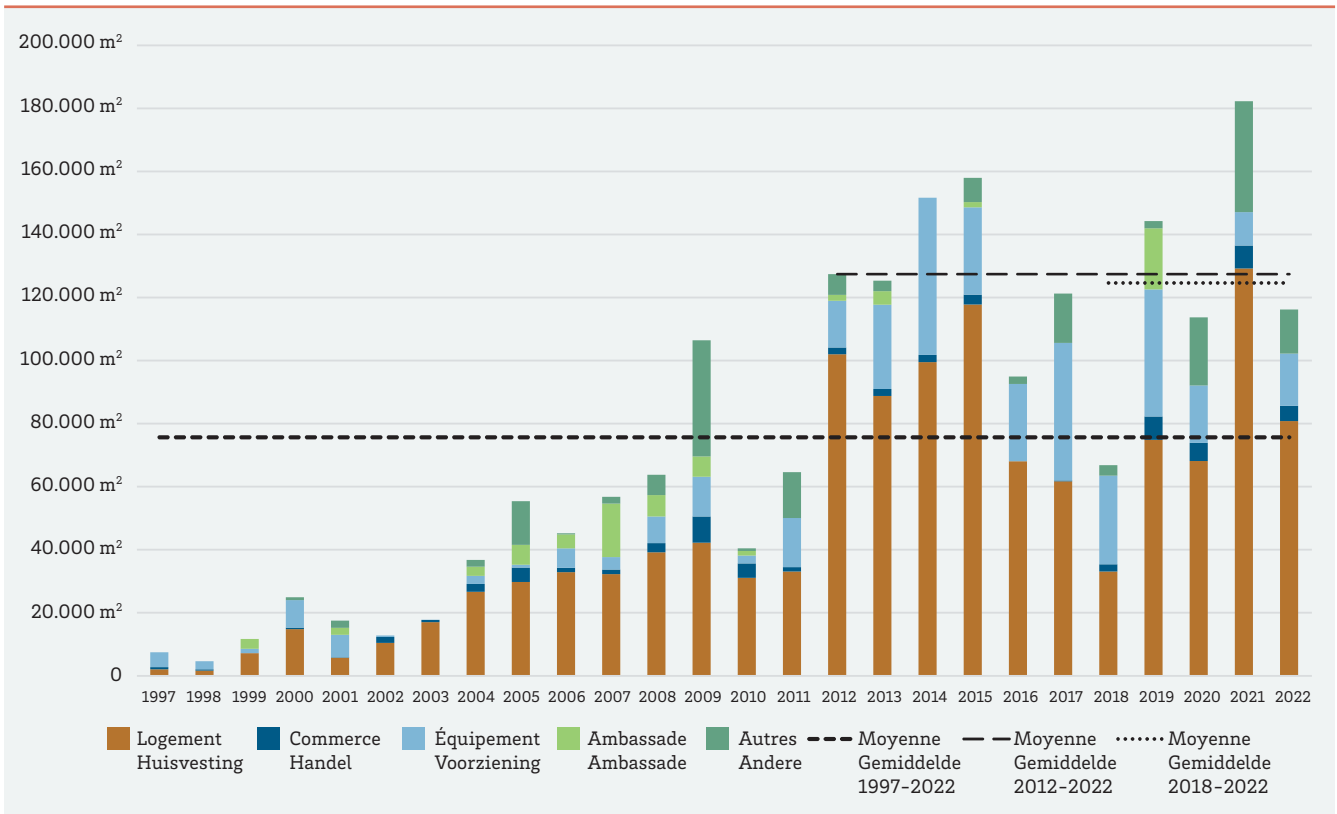
In 2021 en 2022 werden er 93 reconversievergunningen afgeleverd, waarvan 54 voor oppervlakten van minder dan 1.000 m². De reconversies variëren van herenhuizen en flats die weer in gebruik worden genomen tot complete kantoorgebouwen. Acht vergunningen hadden betrekking op oppervlakten van meer dan 10.000 m², wat bijna de helft is van de totale oppervlakte aan geconverteerde ruimten.

Grafiek 4 illustreert het tempo van de reconversies door de jaren heen: 2021 lijkt een uitzonderlijk jaar te zijn geweest, met 182.199 m² aan toegestane verbouwingen, terwijl 2022 met 116.204 m² onder het gemiddelde van de afgelopen 5 en 10 jaar lag (respectievelijk 124.632 en 127.416 m²), maar nog steeds ruim boven het eerste decennium van de jaren 2000. Samen zijn 2021 en 2022 goed voor 15% van de kantooroppervlakte die werd geconverteerd sinds het begin van de registratie van dit gegeven in 1997 (1.968.421 m²; Grafiek 5).

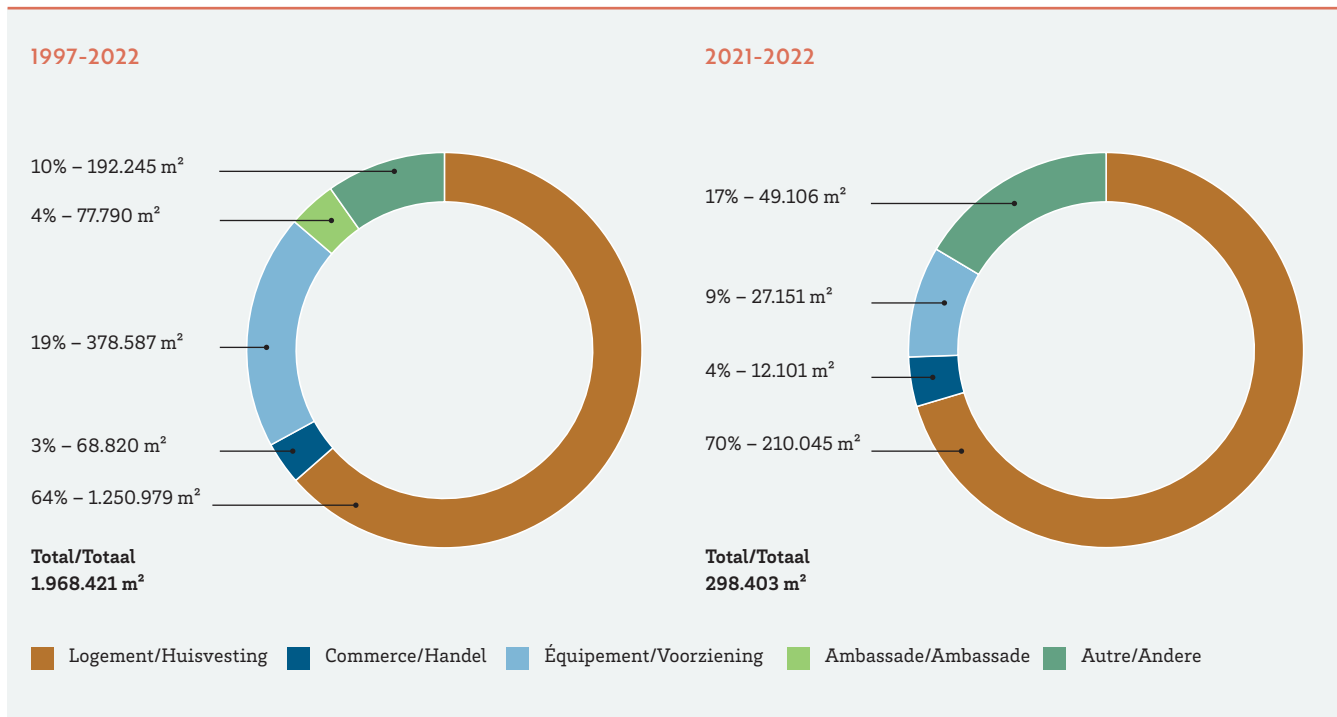
Grafiek 5 vergelijkt de reconversie van kantoren per bestemmingstype van 1997 tot 2022, en alleen voor de periode 2021-2022. De aard van de recente herbestemmingen vormt geen uitzondering op eerdere trends: woningen nemen een groot deel van de reconversies voor hun rekening (64% van de vergunningen die sinds 1997 werden verleend; 70% in 2021-2022), ruim vóór voorzieningen (scholen voor middelbaar en hoger onderwijs, gemeentebesturen enz.; 19% van 1997 tot 2022 en 9% in 2021-2022) en de categorie die andere vormen van gebruik combineert (10% van 1997 tot 2022 en 17% in 2021-2022).

Deze categorie 'andere' betreft vooral hotels en flat-hotels. Dit zijn onder andere de verbouwing van de voormalige Royale Belge (waar nog steeds kantoren zijn, maar ook een eersteklas fitnessruimte, hotel, restaurant enz.) en de verbouwing van de Victoriatoren (voorheen IBM) in de Kruidtuinwijk, waar het hoofdkantoor van de internationale marketing- en communicatiegroep WPP is gevestigd, evenals een hotel (The Hoxton), een co-workingruimte (Working From), restaurants en bars (waaronder een op het dak).

GRAPHIQUE 4 Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2022, par type de destination
GRAFIEK 4 Conversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype



GRAPHIQUE 5 Conversions de bureaux par type de destination de 1997 à 2022 et en 2021-2022
GRAFIEK 5 Conversie van kantoren per bestemmingstype van 1997 tot 2022 en in 2021-2022





↑ Photo 8 Conversion d'un bâtiment de bureaux en logements avenue des Pléiades à Woluwe-Saint-Lambert (juillet 2023)
Foto 8 Reconversie van een kantoorgebouw tot woningen aan de Plejadenlaan in Sint-Lambrechts-Woluwe (juli 2023)

Les conversions autorisées en 2021 et 2022 permettent la création de :

- › 2018 logements (dont 12 à caractère social, produits dans le cadre d'un contrat de quartier, à Forest) ;
- › 238 kots ou studios étudiants ;
- › 66 unités de coliving (dont 6 à caractère social, à Woluwe-Saint-Lambert) ;
- › 929 chambres d'hôtel ;
- › 177 unités de flathôtels.

Depuis 1997, plus d'1 million de m² de bureaux ont été transférés à la fonction logement. Ce faisant, d'anciens bureaux contribuent de manière non négligeable à la production nette de logements en Région de Bruxelles-Capitale : en 2021, la conversion de bureaux est à l'origine d'environ 23% des superficies nouvellement créées en logements.

De reconversies die in 2021 en 2022 werden toegestaan, zullen de creatie mogelijk maken van:

- › 2018 woningen (waaronder 12 sociale woningen, gerealiseerd in het kader van een wijkcontract in Vorst);
- › 238 koten of studentenstudio's;
- › 66 co-housingeenheden (waaronder 6 sociale eenheden in Sint-Lambrechts-Woluwe);
- › 929 hotelkamers;
- › 177 flat-hoteleenheden.

Sinds 1997 is meer dan 1 miljoen m² kantoorruimte omgevormd tot woning. Op die manier dragen voormalige kantoren aanzienlijk bij tot de netto productie van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: in 2021 zal de herbestemming van kantoren goed zijn voor ongeveer 23% van de nieuwe woonoppervlakte.



↑ Photo 9 Conversion en cours de bureaux en un hôtel, des logements et des commerces rue Colonel Bourg (Evere ; avril 2023)
Foto 9 Reconversie van een kantoorgebouw tot een hotel, woningen en winkels aan de Kolonel Bourgstraat (Evere; april 2023)

La dynamique de la conversion d'immeubles de bureaux en logements était soutenue par une exonération totale de charges d'urbanisme depuis 2013, sauf pour les m² supplémentaires³⁶. Cependant, un projet d'arrêté de loi du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvé en 1^{ère} lecture prévoit la modification de cette exonération³⁷. Il est également utile de rappeler que n'importe quel immeuble de bureaux ne peut être transformé en logements : la Task Force Bureaux a ainsi mis en évidence que plusieurs conditions doivent être remplies pour convertir un immeuble ; seule une vingtaine de pourcents du million de m² de bureaux vacants pourrait être réellement transformée en logement³⁸.

L'ampleur des conversions en logements dans certains quartiers doit attirer l'attention sur les besoins nouvellement créés, engendrés par l'arrivée en nombre d'habitants (écoles, crèches, commerces, transports publics, équipements de santé, de loisirs...). Ainsi, les 7 conversions enregistrées à ce jour dans le quartier Marcel Thiry correspondent à près de 775 nouveaux logements, pour 1.666 habitants (sachant que la taille moyenne d'un ménage est de 2,15 personnes en Région de Bruxelles-Capitale). Rue Colonel Bourg (Photo 9), ce ne sont pas moins de 413 logements classiques qui ont

De drang om kantoorgebouwen te verbouwen tot woningen wordt sinds 2013 ondersteund door een volledige vrijstelling van stedenbouwkundige lasten, behalve voor de extra m²³⁶. Een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, goedgekeurd in 1^e lezing, voorziet echter de wijziging van deze vrijstelling.³⁷ Verder is het ook goed om eraan te herinneren dat niet zomaar elk kantoorgebouw kan worden omgebouwd tot woning; het Task Force Bureau heeft zo benadrukt dat er aan verschillende voorwaarden moet worden voldaan om een gebouw te converteren; slechts ongeveer twintig procent van de één miljoen m² leegstaande kantoorroimte kan daadwerkelijk worden omgevormd tot woning³⁸.

De omvang van de reconversies tot woningen in bepaalde wijken moet tevens de aandacht vestigen op de nieuwe behoeften die ontstaan door de komst van nieuwe bewoners (scholen, crèches, winkels, openbaar vervoer, gezondheids- en vrijetijdsvoorzieningen enz.). Zo komen de 7 reconversies die tot nu toe werden opgetekend in de wijk Marcel Thiry, overeen met bijna 775 nieuwe woningen, voor 1.666 inwoners (rekening houdend met het feit dat de gemiddelde grootte van een huishouden 2,15 personen bedraagt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). In de Kolonel Bourgstraat (Foto 9) werden niet minder dan 413 conventionele woningen

36 Article 9 AGRBC 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, MB 02/12/2013.

37 Cf. l'analyse de l'ARAU (06/02/2024) : <https://www.arau.org/fr/nouvel-arrete-charges-durbanisme-bien-mais-pas-top/>

38 Perspective (2022) « Task Force Bureaux : La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois », Rapport de Synthèse.

36 Artikel 9 BBHR 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, BS 02/12/2013.

37 Zie de analyse van ARAU (06/02/2024): <https://www.arau.org/fr/nouvel-arrete-charges-durbanisme-bien-mais-pas-top/>

38 Perspective (2022) 'Task Force Bureau: De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject', Syntheserapport.

été autorisés, pour une population estimée à 888 personnes. Dans ce quartier, la création de logements ne semble pas être accompagnée d'équipements nécessaires³⁹.

Le Graphique 5 distingue également les ambassades des autres destinations de réaffectation : bien qu'elles abritent une fonction de type principalement administratif, les ambassades sont isolées dans les statistiques parce qu'elles sont considérées par le PRAS comme des équipements, ce qui leur permet de s'implanter partout dans la ville (en vertu de la prescription générale 0.7 du PRAS). Si des demandes de permis de conversion de bureaux en ambassade ont été autorisées chaque année entre 2004 et 2010, ce n'est plus que ponctuellement le cas aujourd'hui.

La cartographie des conversions réalisées au cours des années 2021 et 2022 illustre la dispersion rencontrée au sein du territoire régional (Carte 6). Des conversions sont constatées aussi bien dans les quartiers centraux (Pentagone, quartier Louise) que dans les quartiers décentralisés. Deux communes n'enregistrent cependant pas de réaffectation de bureaux au cours de cette période : Koekelberg et Ganshoren. L'axe autour de la E40 reste pour sa part important, bien que moins visible que dans le précédent Observatoire.

À titre d'exemples, on retiendra les immeubles suivants :

- › L'ancien siège de la Royale Belge (devenue par la suite AXA), boulevard du Souverain à Watermael-Boitsfort, dont environ la moitié de la superficie conserve la fonction bureau (pour plusieurs sociétés). Le reste est converti en hôtel, wellness, salle de sport, deux piscines (dont une extérieure), des espaces de coworking, un hôtel, plusieurs restaurants, etc.
- › D'anciens bâtiments occupés par la KBC avenue du Port, à Molenbeek-Saint-Jean, démolis pour laisser place à des logements, des commerces, un équipement et un hôtel.
- › L'ancien siège d'Allianz, situé place de Brouckère, qui abritera logements, commerces et kots étudiants, tout en maintenant une partie à l'usage de bureaux.
- › La tour Victoria, à Saint-Josse-ten-Node, partiellement transformée en hôtel tandis que le reste conserve la fonction bureau.
- › L'ancien complexe de bureaux Serenitas, avenue Van Nieuwenhuys (Auderghem), démolit pour laisser la place à deux immeubles de logements (ainsi qu'un nouvel immeuble de bureau).
- › Une partie de l'ancien Passage 44, rénovée en lieux d'enseignement universitaire (KULeuven).
- › Un immeuble rue du Congrès à Bruxelles, transformé en 64 logements étudiants.

39 Les équipements sont analysés dans l'« État des lieux des équipements, enjeux et recommandations » (Perspective).

goedgekeurd, voor een geschatte bevolking van 888 inwoners. In deze wijk lijkt het creëren van woningen evenwel niet gepaard te gaan met de nodige voorzieningen³⁹.

Grafiek 5 onderscheidt ook ambassades van andere herbestemmingen: hoewel ze voornamelijk een administratieve functie vervullen, staan ambassades niet in de statistieken omdat zij door het GBP worden beschouwd als voorzieningen (waardoor zij zich overal in de stad kunnen vestigen, krachtens algemeen voorschrift 0.7 van het GBP). Terwijl aanvragen voor vergunningen om kantoren te converteren tot ambassades tussen 2004 en 2010 elk jaar werden goedgekeurd, gebeurt dit nu alleen nog op ad-hocbasis.

De kaart van de reconversies die in 2021 en 2022 werden uitgevoerd, illustreert het verspreide karakter ervan op het gewestelijke grondgebied (Kaart 6). Zowel in de centrale wijken (Vijfhoek, Louizawijk) als in de gedecentraliseerde wijken vinden er reconversies plaats. Twee gemeenten hebben in deze periode echter geen herbestemmingen van kantoorruimte geregistreerd: Koekelberg en Ganshoren. De as rond de E40 blijft van haar kant belangrijk, hoewel minder zichtbaar dan in het vorige Overzicht.

Bij wijze van voorbeeld kunnen we de volgende gebouwen daarbij aanhalen:

- › Het voormalige hoofdkantoor van Royale Belge (dat later AXA werd), aan de Vorstlaan in Watermaal-Bosvoorde, waarvan ongeveer de helft nog steeds wordt gebruikt als kantoorruimte (door verschillende ondernemingen). De rest is geconverteerd tot een hotel, wellnesscentrum, fitnessruimte, twee zwembaden (waarvan één buiten), co-workingruimten, een hotel, verschillende restaurants enz.
- › De voormalige gebouwen van KBC aan de Havenlaan in Sint-Jans-Molenbeek werden gesloopt om plaats te maken voor woningen, winkels, een voorziening en een hotel.
- › De voormalige hoofdzetel van Allianz op het De Brouckèreplein, waar woningen, winkels en studentenkoten zullen komen, terwijl een deel voor kantoorgebruik behouden zal blijven.
- › De Victoriatoren in Sint-Joost-ten-Node werd gedeeltelijk omgevormd tot hotel, terwijl de rest van het gebouw nog steeds wordt gebruikt als kantoor.
- › Het voormalige Serenitas kantorencomplex aan de Van Nieuwenhuyselaan (Oudergem), dat afgebroken werd om plaats te maken voor twee woongebouwen (en een nieuw kantoorgebouw).
- › Een deel van de voormalige Passage 44, gerenoveerd tot universitair onderwijscentrum (KULeuven).
- › Een gebouw aan de Congresstraat in Brussel dat geconverteerd werd tot 64 studentenwoningen.

39 De voorzieningen werden geanalyseerd in 'Stand van zaken van de voorzieningen, uitdagingen en aanbevelingen' (Perspective).

- › Trois bâtiments rue Colonel Bourg (deux opérations de conversion et une de démolition/reconstruction de logements) à Evere et Schaerbeek.
- › Un immeuble rue Verte, transformé pour abriter une partie de l'administration communale de Schaerbeek.
- › Trois immeubles rue Neerveld (Woluwe-Saint-Lambert), deux convertis en logements, le troisième partiellement destiné à abriter des activités liées aux cliniques Saint-Luc (médecine dentaire et stomatologie).
- › Un des anciens sièges de l'INAMI, avenue de Tervuren (Woluwe-Saint-Pierre), transformé en logements avec maintien d'espaces dédiés à la fonction bureau.
- › L'ancien site d'Astra Zeneca et de Therabel Pharma (Uccle), qui laissera la place à un nouveau quartier mixte d'initiative privée.
- › L'ancien siège d'Actiris (Ex-ORBEM) au boulevard Anspach (Bruxelles), dont une importante partie passera en logements et commerces, le reste étant maintenu en bureau.
- › Un immeuble situé rue de Stalle (Uccle), transformé en logements.

Ces exemples témoignent de la grande diversité des projets, chacun d'entre eux doit être étudié au cas par cas. La faisabilité d'une conversion, notamment en logement, dépend d'un certain nombre d'éléments : gabarit (nombre et hauteur des niveaux, profondeur de la construction), nature de la façade, présence ou non d'amiante, disposition des circulations intérieures et des gaines techniques, etc. La Task Force Bureaux de Perspective a notamment étudié ces possibilités de conversions.

Ces exemples montrent aussi la tendance à autoriser plusieurs affectations au sein d'un même projet, ce qui en accroît la mixité et contribue aux objectifs de la ville de proximité.

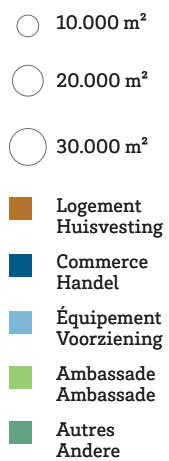
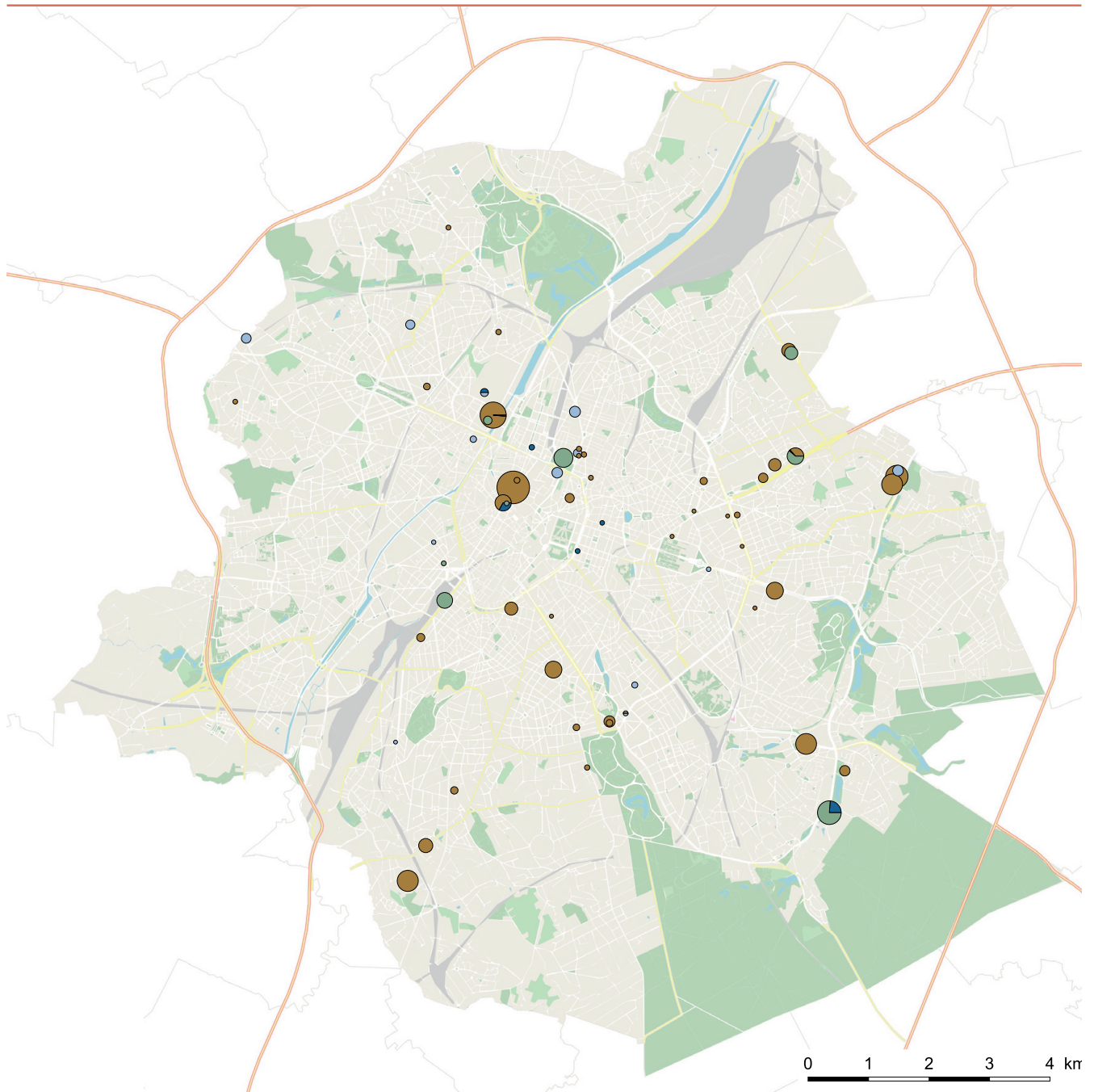
La cartographie de l'ensemble des conversions ayant été autorisées depuis 1997 (Carte 7) illustre à quel point les quartiers décentralisés sont eux aussi concernés par les conversions, que ce soit rue de Genève, rue Colonel Bourg, avenue Marcel Thiry, avenue des Pléiades, boulevard de la Woluwe, boulevard du Souverain, chaussée de la Hulpe ou encore rue de Stalle. Le quartier Européen enregistre lui aussi des conversions, mais elles sont proportionnellement moins nombreuses eu égard à l'ampleur du parc de bureaux dans ce quartier.

- › Drie gebouwen in de Kolonel Bourgstraat (twee reconversies en één sloop-/heropbouwproject voor woningen) in Evere en Schaerbeek.
- › Een gebouw in de Groenstraat dat verbouwd werd om er een deel van het gemeentebestuur van Schaerbeek in onder te brengen.
- › Drie gebouwen in de Neerveldstraat (Sint-Lambrechts-Woluwe) waarvan er twee verbouwd werden tot wooneenheden en het derde gedeeltelijk om er de activiteiten in verband met de Cliniques Saint-Luc (tandheelkunde en stomatologie) in onder te brengen.
- › Een van de voormalige RIZIV-zetels op Tervurenlaan (Sint-Pieters-Woluwe), omgevormd tot woningen, met behoud van ruimten gewijd aan de kantoorfunctie.
- › De voormalige site van Astra Zeneca en Therabel Pharma (Ukkel), die plaats zal maken voor een nieuwe, gemengde wijk op privé-initiatief.
- › Het voormalige hoofdkantoor van Actiris (voorheen ORBEM) aan de Anspachlaan (Brussel), waarvan een groot deel zal worden omgebouwd tot woningen en winkels, terwijl de rest als kantoren gebruikt zal blijven worden.
- › Een gebouw in de Stallestraat (Ukkel) dat geconverteerd werd tot woningen.

Deze voorbeelden illustreren de grote verscheidenheid aan projecten die elk afzonderlijk moeten worden bestudeerd. De haalbaarheid van een reconversie, met name tot woning, hangt af van een bepaald aantal factoren: grootte (aantal en hoogte van de verdiepingen, diepte van het gebouw), type gevel, aan- of afwezigheid van asbest, indeling van interne circulatieruimten en technische kokers enz. De Task Force Bureau van Perspective heeft deze reconversiemogelijkheden bestudeerd.

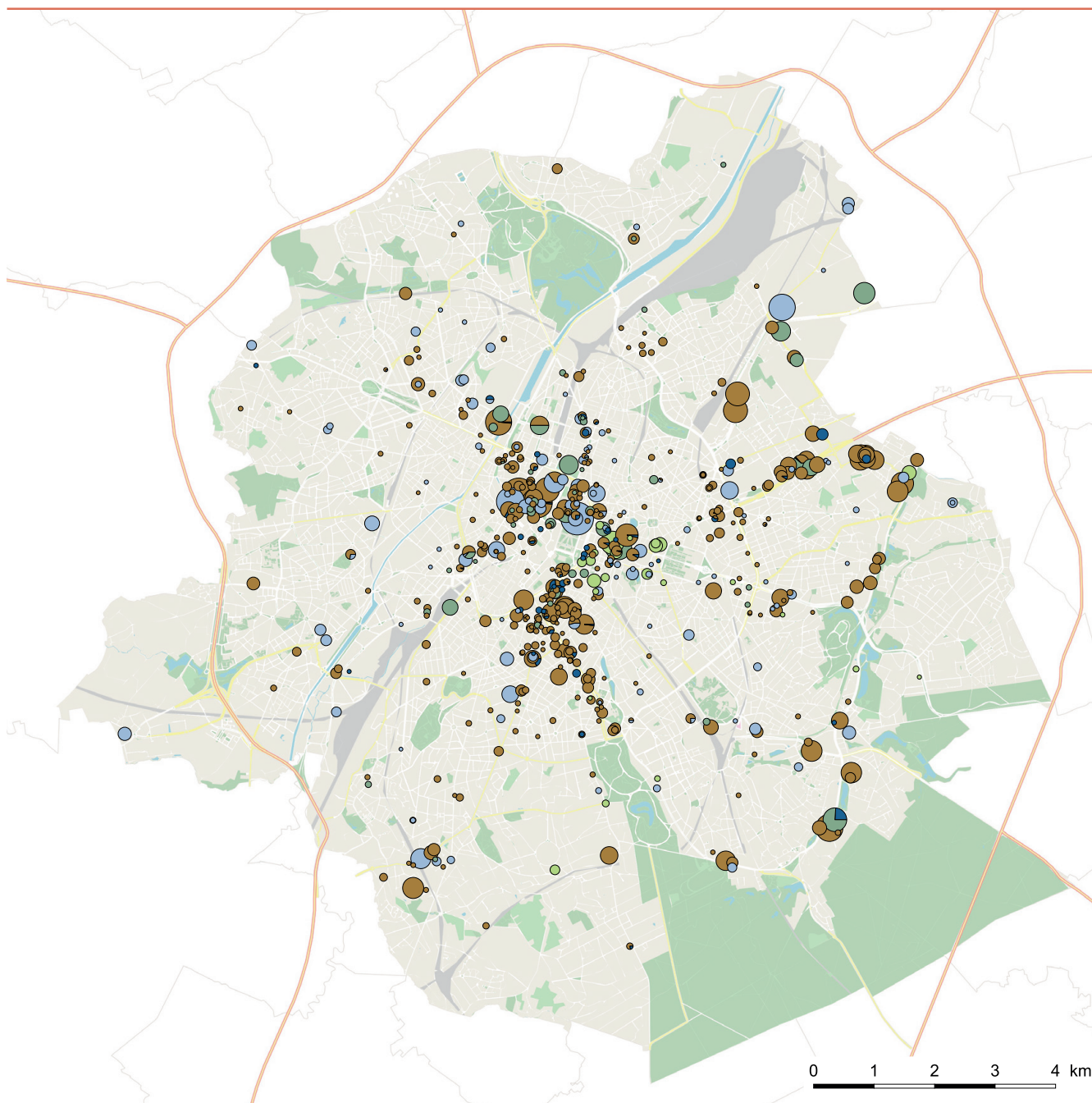
Deze voorbeelden tonen ook de tendens om verschillende bestemmingen toe te laten binnen eenzelfde project, wat de functiemenging ervan vergroot en bijdraagt tot de doelstellingen van de buurtstad.

De kaart met alle sinds 1997 toegestane reconversies (Kaart 7) illustreert de mate waarin gedecentraliseerde wijken hierdoor eveneens betroffen zijn, of het nu gaat om de Genèvestraat, de Kolonel Bourgstraat, de Marcel Thiryalaan, de Plejadenlaan, de Woluwelaan, de Vorstlaan, de Terhulpesteenweg of de Stallestraat. Ook in de Europese wijk werden er reconversies opgetekend, maar dit zijn er verhoudingsgewijs minder gezien de omvang van het kantorenpark in deze wijk.

CARTE 6 Conversions de bureaux (> 500 m²), autorisées en 2021 et 2022, par type de destination**KAART 6** Conversies van kantooroppervlakte (>500m²), toegestaan in 2021 en 2022, per bestemmingstype

CARTE 7 Conversions de bureaux (> 500 m²), autorisées entre 1997 et 2022, par type de destination

KAART 7 Conversies van kantooroppervlakte (> 500 m²), toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype



- 10.000 m²
- 20.000 m²
- 30.000 m²
- Logement
Huisvesting
- Commerce
Handel
- Équipement
Voorziening
- Ambassade
Ambassade
- Autres
Andere

5.2 Conversion par décennie de construction

Le Graphique 6 nous apporte un éclairage sur l'âge des bâtiments qui changent d'affectation. Les exemples de conversions⁴⁰ cités ci-dessus ont mis en évidence qu'un grand nombre de bâtiments construits dans la décennie 1970 connaissent des modifications, ce que confirme cette figure : plus d'un quart des immeubles délaissés par la fonction bureaux depuis 1997 datent de cette époque, et près d'un cinquième date de la décennie 1990.

On épinglera également la proportion des immeubles construits durant la décennie 2000-2009 (8,4%) et la question sous-jacente qu'elle entraîne, celle de l'obsolescence accélérée des immeubles de bureaux. Pour parer à cette situation, le projet de règlement régional d'urbanisme 'Good living' impose que « toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² est conçue de manière à ce que la construction soit adaptable et reconvertible. Cette reconvertibilité est évaluée notamment sur la base des critères suivants : le dimensionnement et les surfaces éclairantes des espaces découlant de la structure portante du bâtiment ; la position des noyaux de distribution et de circulation ; la position des gaines et espaces techniques »⁴¹. Sur le terrain, on observe déjà cette anticipation de réutilisation potentielle future (Photo 10).

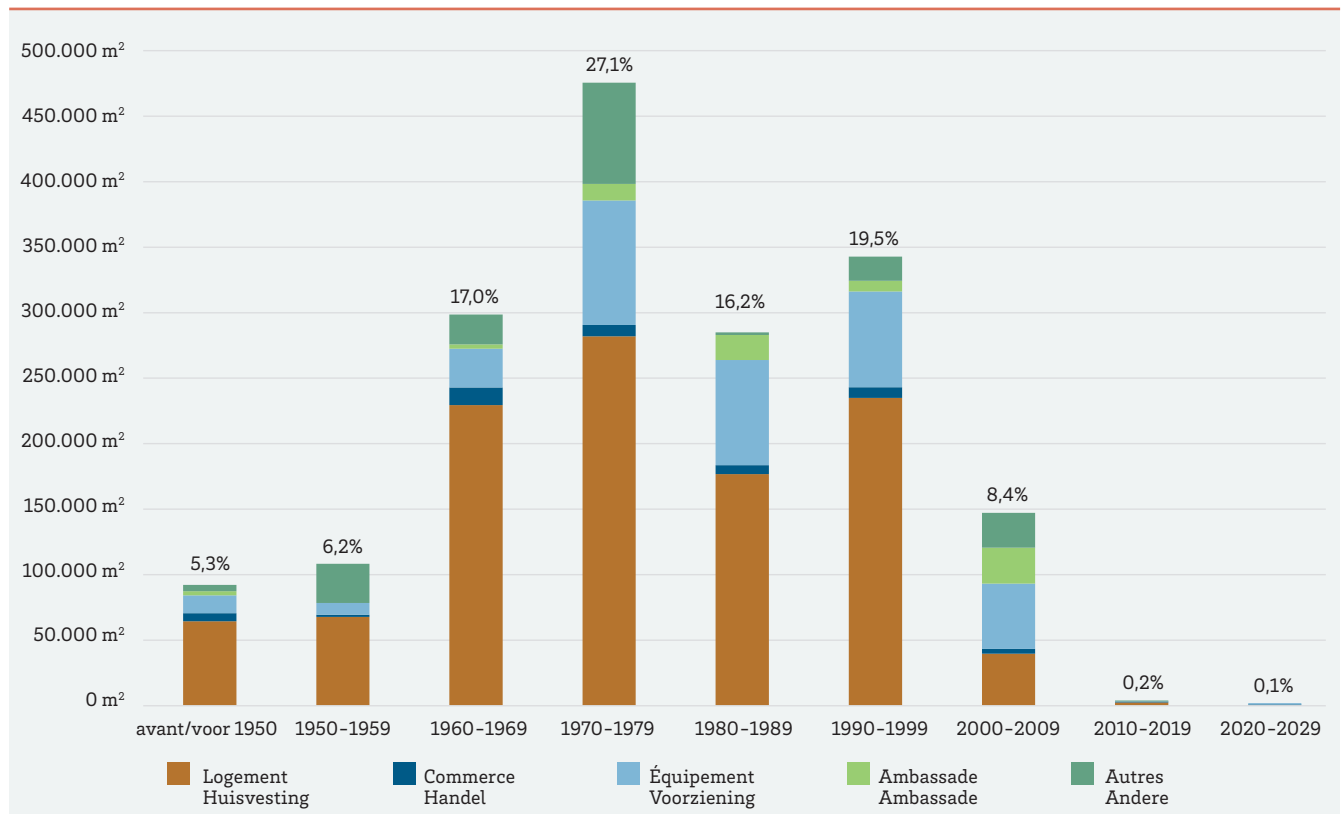
5.2 Reconversion per decennium van opbouw

Grafiek 6 werpt licht op de leeftijd van gebouwen die van bestemming veranderen. De hierboven genoemde voorbeelden van reconversies⁴⁰ laten zien dat een groot aantal gebouwen uit de jaren zeventig veranderingen ondergaat, zoals deze figuur bevestigt: meer dan een kwart van de gebouwen die sinds 1997 voor kantoorgebruik werden verlaten, dateren uit die periode, en bijna een vijfde uit de jaren negentig.

Een andere kwestie is het aandeel gebouwen dat werd opgetrokken in het decennium 2000-2009 (8,4%) en de onderliggende vraag die dit oproept, namelijk die van de versnelde veroudering van kantoorgebouwen. Om deze situatie het hoofd te bieden, schrijft het ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'Good living' het volgende voor 'Elk nieuw gebouw met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² moet zo worden ontworpen dat het gebouw converteerbaar is en kan worden omgevormd. Deze converteerbaarheid wordt met name beoordeeld op basis van de volgende criteria: grootte en verlichtingsoppervlakken van ruimten als gevolg van de dragende structuur van het gebouw, positie van distributie- en circulatiekernen en positie van leidingen en technische ruimten'⁴¹. Deze anticipatie op een mogelijk toekomstig hergebruik is al te merken op het terrein (Foto 10).

GRAPHIQUE 6 Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2022, par type de destination et décennie de construction

GRAFIEK 6 Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype en decennium van opbouw



40 Rappelons que les conversions comprennent aussi les opérations de démolition/reconstruction.

41 Article 5 §1^{er} du Titre II du projet de RRU.

40 Hierbij dient eraan herinnerd dat de conversies ook de sloop-/heropbouwwerkzaamheden omvatten.

41 Artikel 5, §1, van Titel II van het ontwerp van GSV.



↑ Photo 10 Construction d'un immeuble à Anderlecht avec des espaces internes adaptables en fonction des besoins (avril 2023)
Foto 10 Realisatie van een gebouw in Anderlecht met interne ruimten die kunnen worden aangepast aan de behoeften (april 2023)

Notons enfin qu'il n'y a pas de grande variation dans les proportions de nouvelles affectations entre les différentes décennies de construction : le logement remplace la majorité des superficies planchers délaissées, suivi généralement par de l'équipement.

Une étude plus approfondie de chaque conversion permettrait probablement de mettre en évidence les courants d'architectures qui facilitent (ou freinent) les (re) conversions. Il serait en outre également intéressant de pouvoir comparer le pourcentage de conversions par décennie de construction avec le stock existant de ces mêmes décennies.

Tot slot moet worden opgemerkt dat er geen grote variatie is in de verhoudingen van nieuwe bestemmingen tussen de verschillende bouwdecennia: huisvesting vervangt het grootste deel van de verlaten vloerooppervlakte, meestal gevolgd door voorzieningen.

Een meer diepgaande studie van elke reconversie zou waarschijnlijk de architecturale trends onthullen die (her) conversies vergemakkelijken (of belemmeren). Het zou bovendien interessant zijn om het percentage reconversies per bouwdecennium te kunnen vergelijken met de bestaande voorraad voor dezelfde decennia.

5.3 Conversion et zones du PRAS

Le Graphique 7 et le Graphique 8 reprennent l'ensemble des conversions autorisées en logement, commerce, équipement, ambassade et autres (pour rappel, surtout des hôtels et flat-hôtels) au regard des zones d'affectation du PRAS. Un peu moins de la moitié des conversions (47%) est située en zone administrative du PRAS, contre 19% en zone d'habitat et 24% en zone de mixité (qui regroupe les zones mixtes et les zones de forte mixité).

Les conversions ont ainsi fait naître 584.951 m² de logements en zone administrative depuis l'entrée en vigueur du PRAS, ce qui tend à accroître la mixité dans cette zone très souvent monofonctionnelle, comme son nom l'indique. Certaines zones administratives connaissent même un renversement de situation, le logement prenant largement le pas sur les bureaux. C'est le cas du côté de la rue Colonel Bourg, dans le quartier des Pléiades ou encore avenue Marcel Thiry. Ces observations sont de nature à alimenter la réflexion sur la continuité de la notion de zone administrative au PRAS.

En zone d'habitat, la transformation en logements de 297.138 m² d'anciens bureaux a également été autorisée de même que 275.533 m² en zone de mixité, ce qui tend à diminuer la mixité des affectations dans ces zones, en faveur du logement. De quoi s'interroger dans le cadre du débat actuel sur la ville de proximité, dès lors que les lieux d'emploi tendent à disparaître de ces zones qui deviennent de plus en plus résidentielles et perdent, de ce fait, une certaine partie de leur mixité.

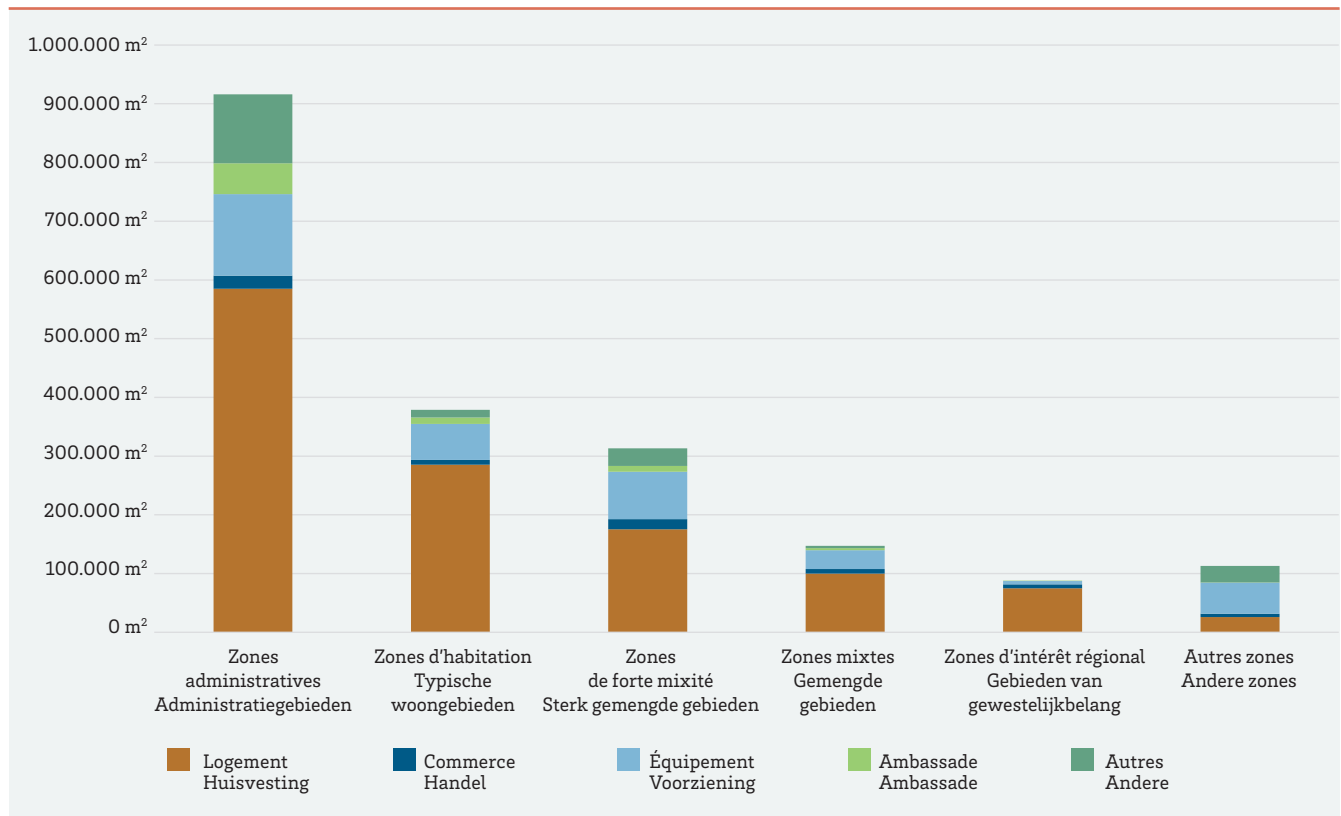
5.3 Reconversions en gebieden van het GBP

Grafiek 7 en Grafiek 8 tonen alle vergunde reconversies tot woning, handelszaak, voorziening, ambassade en andere (ter herinnering: vooral van hotels en flat-hotels) wat betreft de bestemmingsgebieden van het GBP. Iets minder dan de helft van de reconversies (47%) vond plaats in administratiegebieden van het GBP, tegenover 19% in woongebieden en 24% in gemengde gebieden (lees: gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden).

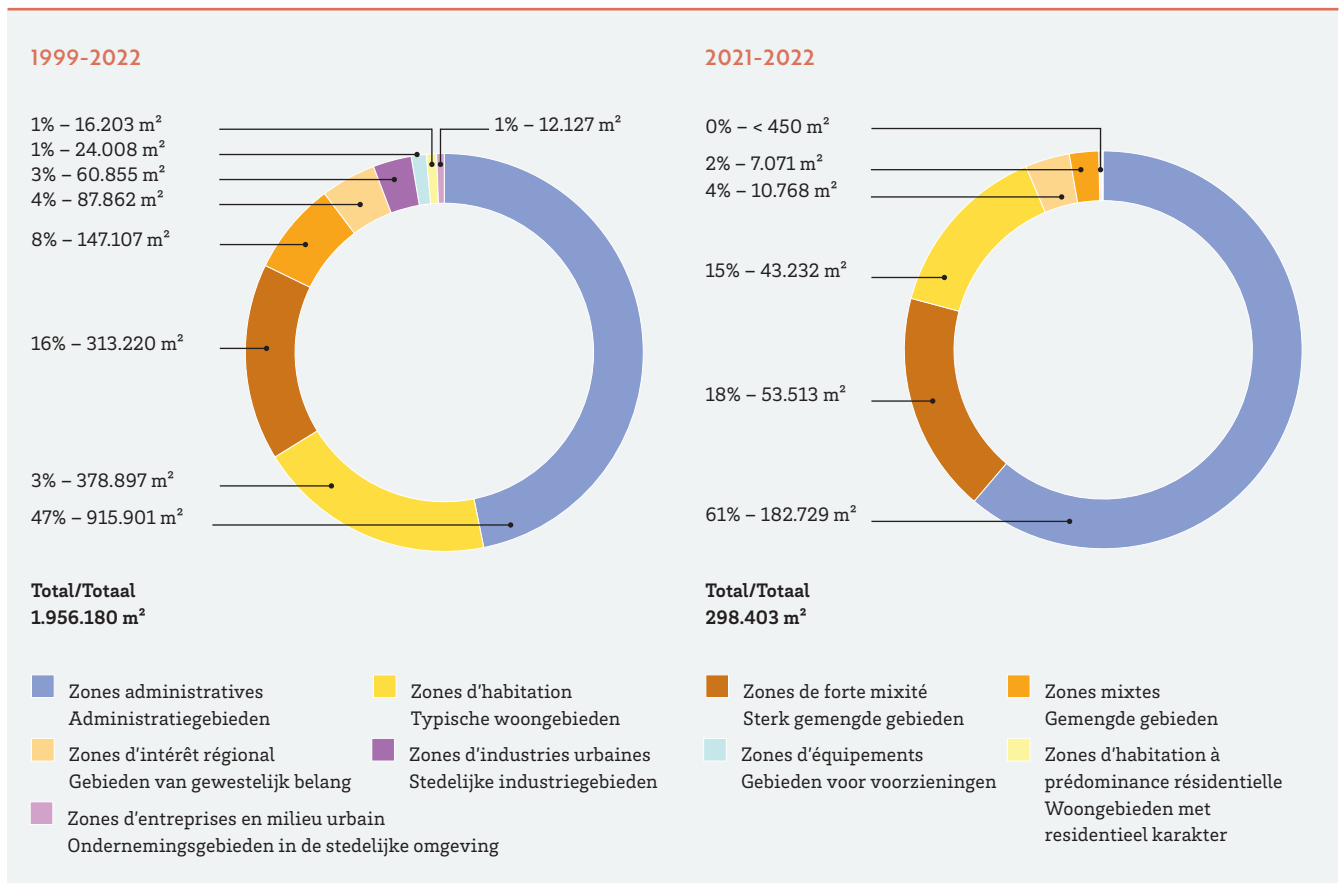
Sinds de inwerkingtreding van het GBP hebben reconversies geleid tot de creatie van 584.951 m² woningen in administratiegebied, waardoor de mix van gebruiksmogelijkheden in dergelijke gebieden die, zoals de naam al doet vermoeden, vaak monofunctioneel zijn, toeneemt. In sommige administratiegebieden is de situatie zelfs omgekeerd, waarbij huisvesting grotendeels de overhand heeft genomen op kantoorruimte. Dit is het geval in de Kolonel Bourgstraat, in de Plejadenwijk en de Marcel Thiry laan. Deze observaties geven stof tot nadenken over de continuïteit van het begrip 'administratiegebied' van het GBP.

Ook in woongebieden werd de omvorming van 297.138 m² aan voormalige kantoorruimte tot woningen toegestaan, net als de omvorming van 275.533 m² in gemengde gebieden, waardoor de mix van functies in deze gebieden afneemt ten voordele van huisvesting. Dit doet vragen rijzen in het kader van het huidige debat over de buurtstad, omdat arbeidsplaatsen uit deze gebieden lijken te verdwijnen. Ze worden meer en meer residentieel en verliezen daardoor een deel van hun gemengde karakter.

GRAPHIQUE 7 Conversions de bureaux, autorisées de 1999 à 2022, par zone du PRAS et type de destination
GRAFIEK 7 Conversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1999 en 2022, per gebied van het GBP en per bestemmingstype



GRAPHIQUE 8 Conversions de bureaux autorisées, par zones du PRAS, de 1999 à 2022 et en 2021-2022
GRAFIEK 8 Conversies van kantooroppervlakte, per gebied van het GBP, toegestaan tussen 1999 en 2022 en in 2021 - 2022



CONCLUSION

CONCLUSIE

Après une très légère augmentation en 2020, la réduction des superficies planchers constituant le stock des bureaux se poursuit, de manière plus importante encore au cours de la période 2021-2022 : un tiers des 600.000 m² sortis du stock depuis 2013 est le seul fait de cette période de 2 ans d'observation. À cela s'ajoute la vacance toujours croissante, dépassant désormais le million de m², accentuant encore plus le phénomène de désertion des infrastructures et espaces de bureaux.

Les conséquences de la crise sanitaire, déjà évoquées dans l'Observatoire n°39, sont donc bien visibles. On ne peut toutefois attribuer l'évolution constatée ici à la seule crise sanitaire : outre les tendances préexistantes exacerbées par la période de confinement et la réorganisation du travail de nombreux secteurs, il est nécessaire également de prendre en considération des réalités économiques à diverses échelles qui ont pour conséquence des délocalisations extra-régionales mais aussi des cessations d'activités.

Au regard du marché bruxellois des bureaux, nous retiendrons les éléments suivants ;

Concernant le stock :

- › En septembre 2023 (après la phase de vérification sur le terrain), le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale était d'un peu moins de 12.500.000 m². Cela représente environ 213.000 m² en moins par rapport au stock du dernier Observatoire. C'est également le niveau le plus bas enregistré au cours des 15 dernières années.
- › A l'échelle des quartiers de bureaux, le stock est en diminution partout sauf dans le quartier Européen et le Pentagone.
- › Cette diminution générale de bureaux masque cependant des situations différentes : à côté des disparitions définitives de bureaux (suivie généralement d'une conversion vers d'autres fonctions), certaines sorties du stock sont temporaires (rénovation lourde voire démolition/reconstruction). Fait de plus en plus rare, des constructions neuves se développent encore sur des parcelles non-bâties préalablement.
- › Les grandes fluctuations du stock sont essentiellement localisées dans le quartier européen, le quartier Nord et le Pentagone ; dans ce dernier cas, le solde des ajouts et des suppressions est proche de l'équilibre. Elles concernent majoritairement des projets qui étaient déjà ou qui seront encore dans le futur des bureaux.

Na een zeer lichte stijging in 2020 gaat de afname van de vloeroppervlakten in de kantoorvoorraad door, en zelfs nog aanzienlijker in de periode 2021-2022: een derde van de 600.000 m² die sinds 2013 uit de voorraad is verwijderd, verdween in deze observatieperiode van 2 jaar. Daarbij komt de steeds toenemende leegstand, die nu meer dan een miljoen m² bedraagt, wat het fenomeen van de leegloop van infrastructuur en kantoorruimte nog versterkt.

De gevolgen van de gezondheids crisis, die al werd genoemd in het Overzicht nr. 39, zijn dus duidelijk zichtbaar. De hier waargenomen evolutie kan echter niet alleen worden toegeschreven aan de gezondheids crisis: naast de reeds bestaande trends, die nog versterkt werden door de lockdownperiode en de reorganisatie van het werk in tal van sectoren, moet er ook rekening worden gehouden met de economische realiteit op verschillende niveaus die geleid heeft tot verhuizingen naar locaties buiten het gewest alsook stopzettingen van activiteiten.

Met betrekking tot de Brusselse kantorenmarkt willen we verder ook de volgende punten benadrukken;

Met betrekking tot de voorraad:

- › In september 2023 (na de verificatiefase op het terrein) zou het kantorenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest iets minder dan 12.500.000 m² bedragen. Dit is ongeveer 213.000 m² minder dan de voorraad van het vorige Overzicht. Het is ook het laagste niveau van de afgelopen 15 jaar.
- › Op het niveau van de kantoorwijken neemt de voorraad overal af, behalve in de Europese wijk en de Vijfhoek.
- › Deze algemene vermindering van het aantal kantoren maskeert echter een aantal verschillende situaties: naast de permanente verdwijning van kantoren (meestal gevolgd door een reconversie naar andere functies), wordt een deel van de kantoorruimte ook op tijdelijke basis uit het bestand verwijderd (zware renovatie of zelfs sloop/heropbouw). Het komt steeds minder vaak voor dat nieuwe gebouwen worden opgetrokken op voorheen onbebouwde percelen.
- › De grootste schommelingen in de voorraad doen zich vooral voor in de Europese wijk, de Noordwijk en de Vijfhoek; in dit laatste geval is het saldo van toevoegingen en verwijderingen bijna in evenwicht. Het gaat hierbij voor het merendeel om projecten die al kantoorruimten omvatten of die dat in de toekomst nog zullen doen.

- › Les deux principales variations sont la destruction du CCN (-78.000m² de bureaux), et la mise à disposition du siège de BNP Paribas Fortis (+65.000 m²). Ces projets modifient par deux fois le stock : au moment de leur destruction (sortie du stock) et au moment de leur (re)construction (entrée dans le stock). Dans le cas du siège de BNP Paribas Fortis, le bilan sortie-entrée étant proche de zéro, le stock s'en trouve peu modifié si l'on considère une échelle temporelle plus large que celle d'un Observatoire.

Concernant la vacance :

- › On assiste à une inversion de l'évolution du taux de vacance à l'échelle régionale : décroissant depuis 2009, il repart à la hausse après 2018, timidement dans un premier temps, plus fortement en 2023. La crise énergétique a plus que probablement renforcé cette dynamique amorcée par la crise sanitaire.
- › L'augmentation du taux de vacance commercialisée avait déjà été pressentie dans la conclusion du dernier Observatoire, lequel affirmait par ailleurs que le taux de vacance « risquait d'augmenter bien davantage à travers le phénomène de la vacance grise, soit la mise sur le marché des espaces de bureaux devenus désormais sous-utilisés ou inoccupés à cause de la crise sanitaire ». Vacance grise et vacance cachée sont deux types de vacance qui passent sous les radars classiques ; elles mériteraient une attention particulière, à tout le moins une définition claire et précise ainsi qu'une étude à part entière (quantitative et qualitative).
- › Les quartiers de deuxième couronne Est et Sud-Ouest sont (encore) ceux présentant les plus hauts taux de vacance. Le quartier Louise monte également sur le podium pour le troisième Observatoire consécutif. Des taux de croissance de vacance très élevés sont encore enregistrés dans les quartiers Midi et 1ère couronne Sud-Ouest (bien que sur des volumes de bureaux plus réduits).
- › L'écart entre les taux de vacances du CBD (aujourd'hui à 8,3%) et ceux du reste de la région (9,6%) semble se combler. C'est notamment dû aux diverses conversions dans les zones décentralisées, combinées à une augmentation de la vacance dans les zones centrales.

Concernant les projets en cours (pipeline) :

- › Le pipeline très fourni de bureaux (plus de 600.000 m² de permis déjà délivrés, sans compter les projets qui n'ont pas encore fait l'objet de demande de permis) soulève encore la question de l'occupation effective de ces nouveaux espaces. Ceux-ci sont en effet construits dans un contexte d'augmentation de la vacance et où il y a peu de nouveaux arrivants (on assiste surtout à des déménagements d'acteurs déjà présents dans la Région). En se conformant aux exigences du marché, l'arrivée de nouveaux espaces entraîne un abandon des bâtiments les moins modernes.

- › De twee belangrijkste veranderingen zijn de afbraak van het CCN (- 78.000 m² kantoorruimte) en de terbeschikkingstelling van de zetel van BNP Paribas Fortis (+ 65.000 m²). Deze projecten wijzigen de voorraad twee keer: op het moment dat ze worden vernietigd (uit de voorraad gehaald) en op het moment dat ze worden (her) opgebouwd (aan de voorraad toegevoegd). In het geval van het hoofdkantoor van BNP Paribas Fortis is de input-outputbalans bijna nul, dus er is weinig verandering in de voorraad als we een tijdschaal in ogenschouw nemen die breder is dan die van een Overzicht.

Met betrekking tot de leegstand:

- › We zien een trendbreuk in de leegstand op gewestelijk niveau: de leegstand daalt sinds 2009 en begint na 2018 weer te stijgen, eerst voorzichtig, maar in 2023 sterker. De energiecrisis heeft de dynamiek sinds de start van de gezondheidscrisis meer dan waarschijnlijk versterkt.
- › De toename van de gecommmercialiseerde leegstand was al voorspeld in de conclusie van het laatste Overzicht, waarin ook werd gesteld dat de leegstand 'nog veel meer dreigt te stijgen door het fenomeen van grijze leegstand, namelijk het op de markt brengen van kantoorruimte die te weinig wordt gebruikt of leegstaat ten gevolge van de coronacrisis'. Grijze leegstand en verborgen leegstand zijn twee soorten leegstand die onder de traditionele radar vliegen; ze verdienen speciale aandacht, op zijn minst een duidelijke en precieze definitie en een studie op zich (kwantitatief en kwalitatief).
- › De wijken van de tweede kroon Oost en Zuid-West hebben (opnieuw) de hoogste leegstand. En ook de Louizawijk staat voor het derde Overzicht op rij op het podium. In de wijken Zuid en 1^e kroon Zuid-West wordt nog steeds een zeer hoog groeipercentage inzake leegstand geregistreerd (zij het voor kleinere kantoorvolumes).
- › De kloof tussen de leegstandspercentages van het CBD (nu 8,3%) en die van de rest van het Gewest (9,6%) lijkt kleiner te worden. Dit komt met name door de verschillende reconversies in de gedecentraliseerde gebieden, in combinatie met een toename van de leegstand in de centrale gebieden.

Met betrekking tot de lopende projecten (pipeline):

- › De uitgebreide pipeline aan kantoorruimte (al meer dan 600.000 m² aan vergunningen verleend, exclusief projecten waarvoor nog geen bouwvergunning werd aangevraagd) roept de vraag op hoe deze nieuwe ruimten daadwerkelijk zullen worden bezet. Deze worden immers gebouwd tegen een achtergrond van toenemende leegstand en weinig nieuwkomers (voornamelijk verhuizingen van spelers die al in het gewest aanwezig zijn). Door zich te schikken naar de eisen van de markt betekent de komst van nieuwe ruimten dat minder moderne gebouwen verlaten zullen worden.

- › Dans le quartier Nord, différentes initiatives devant mener à plus de mixité sont menées par la Région (objectifs : renforcer la mixité des fonctions et créer une animation en dehors des heures de travail). Le projet ZIN, œuvrant en ce sens, devrait être mis à disposition très prochainement.
- › Le Centre et le quartier Européen ne sont pas en reste, ce qui traduit l'intérêt toujours présent du Central Business District pour les localisations de bureaux.

Concernant les conversions :

- › L'année 2021 apparaît comme exceptionnelle, avec 182.000 m² de surfaces planchers autorisées qui passent de bureaux vers une autre affectation. Ensemble, 2021 et 2022 représentent 15% de la superficie plancher de bureaux qui a été convertie depuis le début de l'enregistrement de cette donnée en 1997. Des conversions sont rencontrées dans différentes parties de la Région.
- › Les logements représentent toujours une large part des nouveaux usages. Loin derrière se trouvent les catégories « autres » – essentiellement des hôtels – et « équipements » (environ 25% pour les deux catégories réunies). Dans certains quartiers, les conversions en un nombre important de logements devront faire l'objet d'une attention particulière au bon développement des équipements s'y rapportant.
- › Les bâtiments construits dans les années 1970 sont les plus nombreux ayant subi une conversion. Il serait intéressant de rapporter les conversions au stock existant par décennie.
- › Près de la moitié des conversions concerne des bâtiments situés en zone administrative du PRAS (à l'échelle temporelle de l'ensemble des Observatoires), contre 19% en zone d'habitat et 24% en zone de mixité ; cette dernière regroupant la zone mixte et la zone de forte mixité. Certaines zones, comme celles de forte mixité ou d'habitation, peuvent ainsi perdre leurs derniers bureaux, ce qui tend à diminuer la mixité qui y préexistait, et ce généralement en faveur du logement. Comme déjà mentionné dans l'Observatoire précédent, l'évolution de l'occupation de la zone administrative du PRAS incite à une réflexion sur sa définition et sa grande présence au sein de la Région.

L'augmentation de la fréquence du travail à domicile (et du travail à domicile dit « intensif ») est la principale évolution induite par la crise du Covid-19 qui se maintient de manière structurelle. Le bureau reste cependant un lieu incontournable : c'est là que se tissent les liens sociaux, les échanges indispensables à la créativité, l'innovation, l'esprit d'équipe... Il doit désormais offrir ce que le télétravail ne permet pas. Le coworking rencontre une partie de ces attentes ; ces structures ont connu une forte expansion avant la pandémie et se stabilisent après une période troublée à la fois en termes d'offre et de taux d'occupation.

- › In de Noordwijk heeft het Gewest een aantal initiatieven gelanceerd om tot een grotere functiemenging te komen (doelstellingen: de mix van functies verbeteren en een levendige omgeving buiten de werkuren creëren). Het ZIN-project, dat eenzelfde doel nastreeft, zou zeer binnenkort beschikbaar moeten zijn.
- › Het centrum en de Europese Wijk blijven intussen niet achter, wat blijkt uit de blijvende belangstelling van het Central Business District voor kantoorlocaties.

Met betrekking tot de reconversies:

- › Het jaar 2021 lijkt uitzonderlijk te zijn, met 182.000 m² toegestane vloeroppervlakte die van kantoren naar een ander bestemming overgaat. Samen zijn 2021 en 2022 goed voor 15% van de kantooroppervlakte die werd geconverteerd sinds het begin van de registratie van dit gegeven in 1997. Reconversies zijn terug te vinden in verschillende delen van het Gewest.
- › Huisvesting is nog steeds goed voor een groot deel van het nieuwe gebruik. Ver daarachter liggen de categorieën 'andere' - voornamelijk hotels - en 'voorzieningen' (ongeveer 25% voor beide categorieën samen). In sommige wijken vereisen de reconversies tot een groot aantal woningen een bijzondere aandacht om een goede ontwikkeling van de bijbehorende voorzieningen te garanderen.
- › De gebouwen die het meest het voorwerp van een reconversie uitmaken, zijn gebouwen die uit de jaren 1970 dateren. Het zou interessant zijn om de reconversies per decennium te vergelijken met de bestaande voorraad.
- › Bijna de helft van de reconversies betrof gebouwen in een administratiegebied van het GBP (gezien op de tijdschaal van alle Overzichten samen), tegenover 19% in woongebieden en 24% in gemengde gebieden, waarbij deze laatste groep zowel de gemengde als de sterk gemengde gebieden omvat. Zodoende kunnen sommige gebieden, zoals de sterk gemengde gebieden of de woongebieden, het laatste deel van hun kantoren verliezen, waardoor de mix die daar bestond meestal kleiner wordt ten gunste van huisvesting. Zoals reeds vermeld werd in het vorige Overzicht, zet de evolutie van de bezetting van het administratiegebied van het GBP aan tot nadenken over de definitie en de grote aanwezigheid ervan binnen het Gewest.

De toename in de frequentie van het thuiswerken (en het zgn. 'intensieve' thuiswerken) is de belangrijkste ontwikkeling die de COVID-19-crisis teweeggebracht heeft. Het kantoor blijft echter nog steeds een essentiële plek: het is de plaats waar sociale banden worden gesmeed, waar de uitwisselingen plaatsvinden die essentieel zijn voor creativiteit, innovatie en teamgeest enz. Het moet voortaan bieden wat telewerken niet biedt. Co-working voldoet aan sommige van deze verwachtingen; deze faciliteiten groeiden snel vóór de pandemie en stabiliseren zich nu na een moeilijke periode, zowel in termen van aanbod als van bezettingsgraad.

La durée parfois longue des baux en cours ou encore le temps que prennent les entreprises à cerner leurs propres besoins (des processus parfois longs) participent à l'inertie du marché immobilier de bureau ou du moins au décalage dans le temps entre un chamboulement majeur dans l'organisation du travail et la réponse apportée dans l'adaptation de l'infrastructure et les espaces de bureaux.

De soms lange looptijd van de huidige huurcontracten en de tijd die bedrijven nodig hebben om hun eigen behoeften te definiëren (soms langdurige processen) dragen bij tot de inertie van de markt voor kantoorvastgoed, of in ieder geval tot het tijdsverloop tussen een grote omwenteling in de organisatie van het werk en de reactie in termen van aanpassing van de infrastructuur en de kantoorruimten.

LISTE DES TABLES

LIJST VAN DE FIGUREN

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Étapes de réalisation et contenu d'un Observatoire des bureaux	13
Figure 2 : Taux de vacance en 2022 et évolution depuis 2007	31

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Stock 2022 (situation au 15 septembre 2023) et vacance commercialisée (novembre 2023) à l'échelle de la Région	17
Carte 2 : Stock 2022 (situation au 15 septembre 2023) et vacance commercialisée (novembre 2023) dans le quartier Nord, le Centre et le quartier européen	18
Carte 3 : Découpage de la Région de Bruxelles-Capitale en quartiers de bureaux	26
Carte 4 : Pipeline (réalisé fin 2023)	35
Carte 5 : Pipeline détaillé pour le centre de Bruxelles	36
Carte 6 : Conversions de bureaux (> 500 m ²), autorisées en 2021 et 2022, par type de destination	51
Carte 7 : Conversions de bureaux (> 500 m ²), autorisées entre 1997 et 2022, par type de destination	52

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Évolution 2020-2022 du stock, par quartier, en m ²	27
Tableau 2 : Stock et taux de vacance par quartier	33

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Évolution du stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale	16
Graphique 2 : Évolution relative et absolue du stock de bureaux (base 100 = 2007)	28
Graphique 3 : Répartition du pipeline par quartier	38
Graphique 4 : Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2022, par type de destination	45
Graphique 5 : Conversion des bureaux par type de destination de 1997 à 2022 et en 2021-2022	46

LIJST VAN DE FIGUREN

Figuur 1: Stappen in de creatie en inhoud van een Overzicht van het kantorenpark	13
Figuur 2: Leegstandspercentage in 2022 en evolutie sinds 2007	31

LIJST VAN DE KAARTEN

Kaart 1: Voorraad in 2022 (situatie op 15 september 2023) en gecommmercialiseerde leegstand (november 2023) op het niveau van het Gewest	17
Kaart 2: Voorraad in 2022 (situatie op 15 september 2023) en gecommmercialiseerde leegstand (november 2023) in de Noordwijk, het Centrum en de Europese wijk	18
Kaart 3: Indeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kantoorwijken	26
Kaart 4: Pipeline (uitgevoerd eind 2023)	35
Kaart 5: Gedetailleerde pipeline voor het centrum van Brussel	36
Kaart 6: Conversies van kantooroppervlakte (> 500 m ²), toegestaan in 2021 en 2022, per bestemmingstype	51
Kaart 7: Conversies van kantooroppervlakte (> 500 m ²), toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype	52

LIJST VAN DE TABELLEN

Tabel 1: Evolutie 2020-2022 van de voorraad, per wijk, in m ²	27
Tabel 2: Kantoorbestand en leegstand per wijk	33

LIJST VAN DE GRAFIEKEN

Grafiek 1: Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	16
Grafiek 2: Relatieve en absolute evolutie van de kantoorvoorraad (basis 100 = 2007)	28
Grafiek 3: Verdeling van de pipeline per wijk	38
Grafiek 4: Conversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype.	45
Grafiek 5: Conversie van kantoren per bestemmingstype van 1997 tot 2022 en in 2021-2022	46

Graphique 6 : Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2022, par type de destination et décennie de construction	53
Graphique 7 : Conversions de bureaux, autorisées de 1999 à 2022, par zone du PRAS et type de destination	56
Graphique 8 : Conversions de bureaux autorisées, par zones du PRAS, de 1999 à 2022 et en 2021 - 2022	56

TABLE DES PHOTOS

Photo 1 : Opération avec conservation des façades existantes place de Brouckère. Sortie du stock de bureaux (mai 2023)	19
Photo 2 : Vue intérieure du siège de BNP Paribas Fortis, rue Montage du Parc (Bruxelles ; mars 2023)	21
Photo 3 : Commerce 46, bâtiment situé au croisement de la rue Belliard et de la rue du Commerce (Bruxelles ; février 2024)	23
Photo 4 : Déconstruction en cours du Centre de Communication Nord (CCN), en vue de la réalisation du projet NØR (mai 2023)	25
Photo 5 : Grandes surfaces de bureaux mises en location dans le projet White Angle (City Dox) à Anderlecht (avril 2023)	30
Photo 6 : Immeuble de bureaux "The Louise" en cours de finalisation (février 2024)	34
Photo 7 : Parcelle en friche et bâtiment sur lesquels il existe un permis à l'instruction pour le projet Realex (bureaux et espace de conférences) dans le quartier Européen (juin 2023)	41
Photo 8 : Conversion d'un bâtiment de bureaux en logements avenue des Pléiades à Woluwe-Saint-Lambert (juillet 2023)	47
Photo 9 : Conversion en cours de bureaux en un hôtel, des logements et des commerces rue Colonel Bourg (Evere ; avril 2023)	48
Photo 10 : Construction d'un immeuble à Anderlecht avec des espaces internes adaptables en fonction des besoins (avril 2023)	54

Grafiek 6: Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2022, per bestemmingstype en decennium van opbouw	53
Grafiek 7: Conversions van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1999 en 2022, per gebied van het GBP en per bestemmingstype	56
Grafiek 8: Conversions van kantooroppervlakte, per gebied van het GBP, toegestaan tussen 1999 en 2022 en in 2021 - 2022	56

LIJST VAN DE FOTO'S

Foto 1: Operatie met behoud van de bestaande gevels op het Brouckèreplein. Verwijdering uit de kantoorvoorraad (mei 2023)	19
Foto 2: Binnenaanzicht van het hoofdkantoor van BNP Paribas Fortis, Parklaan (Brussel; maart 2023)	21
Foto 3: Commerce 46, gebouw gelegen op de kruising van de Belliardstraat en de Handelsstraat (Brussel; februari 2024)	23
Foto 4: Het Communicatiecentrum Noord (CCN) wordt afgebroken met het oog op de realisatie van het NØR-project (mei 2023)	25
Foto 5: Grote kantooroppervlakten te huur aangeboden in het kader van het project White Angle (City Dox) in Anderlecht (april 2023)	30
Foto 6: Kantoorgebouw 'The Louise' dat haar voltooiing nadert (februari 2024)	34
Foto 7: Braakliggend terrein en gebouw waarvoor een vergunning is aangevraagd voor het Realex-project (kantoren en conferentieruimte) in de Europese wijk (juni 2023)	41
Foto 8 : Reconversie van een kantoorgebouw tot woningen aan de Plejadenlaan in Sint-Lambrechts-Woluwe (juli 2023)	47
Foto 9: Reconversie van een kantoorgebouw tot een hotel, woningen en winkels aan de Kolonel Bourgstraat (Evere; april 2023)	48
Foto 10: Realisatie van een gebouw in Anderlecht met interne ruimten die kunnen worden aangepast aan de behoeften (april 2023)	54

