



OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2000

OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2000

REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2000

14
2001



M. Vannhulst

sommaire

Pour l'année 2000, l'évolution du marché immobilier de bureau se traduit en deux tendances très nettes: d'une part, une diminution dans la construction d'immeubles neufs et, d'autre part, une certaine constance dans les projets de rénovation.

La diminution des superficies de bureau en voie de construction, déjà constatée en 1999, ne devrait toutefois guère susciter d'inquiétude.

En effet, l'activité du secteur immobilier est par essence cyclique. En outre la raréfaction de l'offre présente des avantages corrélatifs et cumulatifs tels que la diminution du taux de vacance, la hausse des loyers, l'amélioration des occupations ou encore, la stimulation de la rénovation du parc existant. De plus, des réserves de terrain suffisantes ont été planifiées pour laisser quelques années à la réflexion avant d'ouvrir de nouveaux espaces aux (grands) bureaux.

C'est le cas de plusieurs zones prévues au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.). Il s'agit entre autres de certaines zones d'intérêt régional (Z.I.R.) dont l'aménagement est conditionné à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) par les autorités communales concernées. On citera également la zone d'intérêt régional à aménagement différé (Z.I.R.A.D.) ainsi que les zones de chemin de fer dont l'affectation au bureau est liée à la réalisation préalable de 530.000 m² de bureau neuf dans les zones administratives centrales des quartiers du Nord, Léopold et du Midi ainsi que de 150.000 m² de bureau rénové dans le quartier Léopold.

Les interrogations que suscite le relevé tournent plutôt autour de la proportionnalité des charges d'urbanisme ou du rythme constant mais enco-

inhoud

Voor het jaar 2000 wordt de evolutie van de kantorenmarkt gekenmerkt door twee duidelijke tendensen: enerzijds een afname van de bouw van nieuwe gebouwen en anderzijds een zekere constante lijn in de renovatieprojecten. De vermindering van de kantooroppervlakten in opbouw, die reeds werd vastgesteld in 1999, is echter niet meteen een onrustwekkend verschijnsel.

De activiteit van de vastgoedsector is immers per definitie cyclisch van aard. Bovendien brengt de toenemende schaarste van het aanbod een aantal onderling gelinkte en cumulatieve voordelen met zich mee, zoals de daling van de leegstand, de toename van de huurprijzen, de verbetering van de bezetting of nog de stimulering van de renovatie van het bestaande park. Daarenboven werden voldoende grondreserves gepland voor enkele jaren bezinning alvorens nieuwe ruimten worden vrijgemaakt voor (grote) kantoren.

Dat is het geval voor verscheidene gebieden voorzien in het gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.). Het gaat onder meer om bepaalde gebieden van gewestelijk belang (G.G.B.) waarvan de inrichting is onderworpen aan de voorwaarde van de goedkeuring van een bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) door de betrokken gemeentelijke instanties. We vermelden eveneens het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (G.G.B.U.A.) alsook de spoorweggebieden waarvan de bestemming voor kantoren verbonden is aan de voorafgaande realisatie van 530.000 m² nieuwe kantoren in de centrale administratiegebieden van de Noordwijk, de Leopoldwijk en de Zuidwijk en van 150.000 m² gerenoveerde kantoren in de Leopoldwijk.

summary

There were two clear trends in the office property market during 2000: on the one hand, new construction fell back, while the number of renovation projects held steady.

The reduction in office floor areas under construction had already been noted in 1999 and should not give rise to any anxiety.

Activity in the property sector is cyclical by nature. Scarcity of supply also has its own correlative and cumulative advantages, such as a fall in the amount of vacant property, higher rents and improved lets. Renovation of the existing stock is also stimulated. Furthermore, sufficient reserves of land have been planned to leave a few years for reflection before opening up new areas to (large-scale) office construction.

This applies to several zones established under the regional land use plan [P.R.A.S.], including some regional interest zones [Z.I.R.] where development is dependent on the adoption of a special land use plan [P.P.A.S.] by the municipal authorities concerned, and also the regional interest zone designated for differed development [Z.I.R.A.D.] and railway zones, where office development is linked to the prior construction of 530 000 m² of new office space in the central office accommodation zones in the Nord, Léopold and Midi districts and 150 000 m² of office renovation in the Léopold district.

However, this summary prompts questions regarding the proportionality of planning charges or the regular, but still inadequate, rate at which the existing office stock is being renovated. The growth in the number of car parks is not the least of these concerns.

There is also the question of the actual completion of projects. The final report for 1997 in this



re insuffisant de la rénovation du parc de bureaux existant. La croissance des parkings n'est pas la moindre des questions.

Se pose aussi la question de la réalisation effective des projets. A cet égard, le bilan définitif de l'année 1997 sera présenté en même temps que celui de 1998 (pour commenter des résultats plus largement significatifs), c'est-à-dire l'année prochaine.

De vragen die rijzen in het kader van het overzicht draaien veeleer rond de proportionaliteit van de stedenbouwkundige lasten of rond het constante maar nog onvoldoende ritme van renovatie van het bestaande kantorenpark. De toename van de parkeergelegenheid is geen onbelangrijke kwestie.

Er is ook nog de vraag inzake de daadwerkelijke realisatie van de projecten. In dat verband zal de definitieve balans van 1997 worden voorgesteld samen met die van 1998 (om betekenisvollere resultaten te kunnen becommentariëren), d.w.z. volgend jaar.

respect will be published next year together with the 1998 report (in order to take account of more broadly significant results).

1. Remarques méthodologiques complémentaires (au numéro précédent)

La présente étude fait référence à la notion de bureau telle que définie au glossaire du P.R.A.S. Pour rappel, il s'agit d'un local affecté:

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

Aussi, par rapport à la précédente édition de l'observatoire des bureaux, les agences bancaires locales ne sont plus comptabilisées. Elles sont en effet considérées comme étant des commerces. Par ailleurs, le relevé sur quatre années consécutives a permis de vérifier le caractère négligeable des surfaces prévues pour les grandes agences bancaires (>600 m²) qui regroupent moins de 0,3% des superficies autorisées de 1997 à 2000.

En outre, les modifications de permis d'urbanisme encore valides sont prises en compte uniquement à travers l'accroissement ou la diminution des surfaces nouvellement autorisées par rapport à celles antérieurement accordées. Une légère distorsion peut apparaître lors du classement par taille d'immeubles. Les superficies résultant des modifications de permis étant quelquefois classées dans une catégorie différente de celle à laquelle se rapportent les travaux initialement envisagés. Cette distorsion est mineure puisque de telles surfaces¹ avoisinent 1,5% de la superficie totale par an en 1999 et 2000.² C'est également le cas pour quelques projets de modification immobilière partielle.

Enfin, le caractère accessoire de certains bureaux les assimile à l'activité principale auxquels ils se rapportent, ce qui influe sur les chiffres par comparaison avec d'autres sources statistiques. Ainsi en est-il, par exemple, des superficies de bureau qualifiées d'accessoires aux équipements d'intérêt collectif que constituent les studios d'enregistrement et salles de concert de la Maison de la Radio place Flagey à Ixelles. Ces surfaces n'ont donc pas été intégrées dans les statistiques de l'année 2000.

1. Aanvullende methodologische opmerkingen (bij het vorige nummer)

De huidige studie verwijst naar het begrip kantoor zoals dat is gedefinieerd in de verklarende woordenlijst van het G.B.P. Ter herinnering: het gaat om een lokaal bestemd:

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

Daarom worden, in tegenstelling tot het vorige nummer van het overzicht van het kantorenpark, de lokale bankagentschappen niet langer meegerekend. Die worden namelijk beschouwd als handelszaken. Overigens heeft het overzicht over een periode van vier opeenvolgende jaren ons geleerd dat de oppervlakten die voorzien zijn voor de grote bankagentschappen (>600 m²) te verwaarlozen zijn, aangezien ze minder dan 0,3% van de toegestane oppervlakten van de periode 1997 tot 2000 groeperen.

Bovendien worden de wijzigingen van nog geldige stedenbouwkundige vergunningen enkel in aanmerking genomen via de toename of afname van de nieuw vergunde oppervlakten ten opzichte van de vroeger vergunde oppervlakten. Er kan zich een lichte vertekening voordoen bij de rangschikking volgens de grootte van de gebouwen. Dit komt omdat de oppervlakten die voortvloeien uit wijzigingen van vergunningen, soms geklasseerd worden in een andere categorie dan die waarop de aanvankelijk beoogde werken betrekking hadden. Die vertekening is evenwel miniem omdat dergelijke oppervlakten¹ zowat 1,5% van de totale oppervlakte vertegenwoordigen per jaar in 1999 en 2000.² Dit geldt eveneens voor enkele gedeeltelijk wijzigende vastgoedprojecten.

Ten slotte stelt het bijbehorende karakter van kantoren deze gelijk met de hoofdactiviteit waartoe ze behoren, wat een invloed heeft op die cijfers ten opzichte van andere statistische bronnen. Dat is bijvoorbeeld het geval met kantooroppervlakten die worden bestempeld als bijbehorend bij voorzieningen van collectief belang, zoals de opnamestudio's en concertzalen van het Radiohuis op het Flageyplein in Elsene. Die oppervlakten werden dus niet meegerekend in de statistieken voor het jaar 2000.

1. Additional notes on methodology (supplementing those in the previous edition)

This study adopts the definition of office which appears in the P.R.A.S. glossary. This definition refers to premises used:

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

In contrast to the previous edition of the office observatory, local bank agencies are no longer included. They are now classified as commercial premises. Furthermore, the figures over four consecutive years have demonstrated the negligible nature of the office floor areas planned for large bank agencies (>600 m²), which amounts to less than 0.3% of the area authorised between 1997 and 2000.

Amendments to still-valid planning permits are included only in terms of the increase or diminution of newly authorised space as compared with that previously agreed.

This may lead to slight distortion in classification by building size, since the floor area resulting from amendments to permits sometimes falls into a different category from that originally envisaged. This distortion remains slight since such areas¹ only accounted for 1.5% of the total annual floor area in 1999 and 2000.² This also applies to some projects for partly modifying existing buildings.

Finally, the subsidiary nature of some office accommodation means that it has been absorbed into the principle activity to which it relates, which may have some impact on these figures as compared with other statistical sources. This applies, for example, to office space which is ancillary to community facilities in the recording studios and concert hall at the Maison de la Radio, Place Flagey in Ixelles. These floor areas have not therefore been included in the statistics for the year 2000.



2. Analyse des statistiques

2. Analyse van de statistieken

2. Statistical analysis

Diminution dans la construction, constance dans la rénovation

122 permis ont été accordés durant l'année 2000 concernant la fonction administrative. De ce chiffre, il ressort que 18 permis ont été délivrés en vue d'une reconversion partielle ou totale de bureaux pour d'autres affectations.

Si le nombre de permis a augmenté (de 20%), la superficie admise en Région bruxelloise est nettement inférieure à celle autorisée annuellement de 1997 à 1999. Elle s'élève à 279.827 m².

Comme le commentaire le laissait présager dans le numéro précédent de cet observatoire, le caractère cyclique de l'immobilier doit être rappelé et aux (très) bonnes années succèdent d'autres qui le sont (nettement) moins.

Les chiffres de l'observatoire des bureaux n°1 et 10, relatifs à l'évolution annuelle des surfaces construites depuis 1950, montrent que les fortes diminutions constatées au début des années 1980 et dans le courant des années 1990 succèdent aux augmentations tout aussi fortes observées durant les années antérieures. Après une hausse importante des nouvelles superficies de bureaux mises sur le marché entre 1973 et 1977, on assiste à une réduction majeure de celles-ci au début des années 1980 puis à une nouvelle hausse à partir de 1992.

Pour en revenir à l'année 2000, la Ville de Bruxelles regroupe toujours près de la moitié de la superficie totale autorisée. Six autres communes présentent, avec de moindres surfaces, des variations plus grandes au cours des ans (figure 1). La diminution susmentionnée est due au nombre plus faible de grands projets de construction. L'action du secteur immobilier a progressé par le nombre de demandes autorisées mais est restée similaire dans son investissement pour la rénovation du parc existant. Celle-ci est détaillée dans la figure 14 et pour la période 1997-2000. La faible extension du parc en 2000 se reflète dans la figure 2 où la proportion enregistrée par la modification du parc existant atteint presque les trois quarts de la superficie totale admise. Cette raréfaction d'un type d'offre présente l'avantage de diminuer le taux de vacance dans les immeubles présents sur le marché et d'orienter la demande vers les bureaux rénovés, ce qui incite en retour l'action en rénovation. L'intérêt pour les quartiers en déshérence (partielle ou totale) s'en trouve également renforcé

Afname in de bouw, constante in de renovatie

Er werden 122 vergunningen afgeleverd in het jaar 2000 met betrekking tot de administratieve functie. 18 van die vergunningen werden afgeleverd met het oog op een gedeeltelijke of volledige reconversie van kantoren in andere bestemmingen.

Het aantal vergunningen nam weliswaar toe (met 20%), maar de toegestane oppervlakte in het Brussels Gewest ligt aanzienlijk lager dan de jaarlijks toegestane oppervlakte van 1997 tot 1999. Ze bedraagt 279.827 m².

Zoals ook al bleek uit de commentaar in het vorige nummer van dit overzicht, dient in dit overzicht te worden gewezen op het cyclische karakter van de vastgoedsector. De (zeer) goede jaren worden dus logischerwijze opgevolgd door (beduidend) minder goede jaren.

De cijfers van het overzicht van het kantorenpark nr.1 en 10, met betrekking tot de jaarlijkse evolutie van de sinds 1950 gebouwde oppervlakten, tonen aan dat de sterke dalingen in het begin van de jaren 1980 en in de loop van de jaren 1990 volgden op even sterke stijgingen die de jaren voordien werden waargenomen. Na een belangrijke toename van de nieuwe kantooroppervlakten die op de markt werden gebracht tussen 1973 en 1977 merken we een belangrijke daling van die oppervlakten in het begin van de jaren 1980, die opnieuw werd gevolgd door een stijging vanaf 1992.

Om terug te komen op het jaar 2000: de Stad Brussel groepeerd nog steeds bijna de helft van de totale toegestane oppervlakte. Zes andere gemeenten vertegenwoordigen, met kleinere oppervlakten, grotere schommelingen doorheen de jaren (figuur 1).

De eerder beschreven daling is toe te schrijven aan het geringere aantal grote bouwprojecten. De actie van de vastgoedsector is toegenomen wat het aantal vergunde aanvragen betreft, maar bleef min of meer gelijk qua investeringen voor de renovatie van het bestaande park. Dit wordt in detail toegelicht in figuur 14 voor de periode 1997-2000.

De zwakke uitbreiding van het park in 2000 komt tot uiting in figuur 2, waar het aandeel "wijziging van het bestaande park" nagenoeg drie vierden van de totale toegestane oppervlakte vertegenwoordigt.

Die toenemende schaarste van een bepaald aan-

Less construction, continuing renovation

During the year 2000 122 building permits were issued regarding office premises. Of these 18 were issued with a view to partial or total conversion of office space to other uses.

Although the number of permits has risen (by 20%) the additional floor area admitted to the stock in the Brussels Region is markedly down on that authorised annually from 1997 to 1999, and now stands at 279 827 m².

As the previous edition of this review predicted, the cyclical nature of the property market should not be forgotten, and (very) good years may be followed by (significantly) less good years.

Figures from the Office Property Review N°1 and 10 regarding changes in the annual surface area built since 1950 show that the sharp falls observed in the early 1980s and during the 1990s followed equally strong increases during preceding years. After a significant rise in new office floor areas coming onto the market between 1973 and 1977, there was a major reduction at the beginning of the 1980s, followed by a fresh surge since 1992.

Returning to the year 2000, Brussels Municipality still accounts for almost half the total area authorised. Six other municipalities, with less office space, show greater variations over the years (figure 1).

The aforesaid fall is due to the smaller number of major construction projects.

Business in the property sector has grown in terms of the number of building permits applied for, but remains fairly static in terms of investment in renovation of the existing stock. The details for the period 1997-2000 appear in figure 14.

The small increase in the stock during 2000 is reflected in figure 2 where the proportion recorded due to the modification of existing buildings is nearly three quarters of the total admitted area.

This relative scarcity in one type of the supply has the advantage of increasing the occupancy rate for buildings in the market, and directing demand towards renovated offices which in turn stimulates further renovation.

Interest in districts which have been (partly or fully) left derelict is also strengthened (the Nord and Tour & Taxis district, the Midi district and the governmental Cité administrative).

(le quartier Nord et Tour & Taxis, le quartier du Midi ou encore la Cité administrative de l'Etat).

La réduction des surfaces disponibles poussera sans doute les loyers à la hausse, augmentation locative qui devrait par-là même améliorer la qualité des occupations.

Sachant que la proximité par rapport aux institutions officielles nationales et internationales est encore et toujours un critère prépondérant (le premier immeuble à avoir franchi en Belgique la barre des 10.000 francs (250 €/m²) de location par an est situé face au rond-point R. Schuman, devant le Berlaymont³), la concurrence avec la périphérie proche doit être relativisée. En effet, après un développement important ces quinze dernières années dans un parc périphérique évalué à 1,2 million de m², les problèmes d'accessibilité aux abords de Zaventem vont obliger de revoir à la baisse les perspectives d'extension.

Aussi les agents immobiliers portent-ils leurs efforts vers Malines-Sud et Nord ou Anvers-Sud. Un axe administratif belge, s'étendant d'Anvers jusqu'à Waterloo en passant par Bruxelles, est en train de voir le jour (résurgence de l'ancien axe industriel Anvers-Bruxelles-Charleroi) grâce à la pérennité des tracés circulatoires.⁴

bod biedt als voordeel dat de leegstand in de op de markt zijnde gebouwen wordt teruggedrongen alsook dat de vraag wordt georiënteerd naar de gerenoveerde kantoren, wat dan weer een stimulans voor de renovatieactiviteit betekent.

Dit vergroot ook de belangstelling voor de (geheel of gedeeltelijk) vervallen wijken (de Noordwijk en Thurn & Taxis, de Zuidwijk of nog het Rijksadministratief Centrum).

De afname van de beschikbare oppervlakten zal de huurprijzen ongetwijfeld de hoogte injagen, wat dan op zijn beurt weer de gebruikskwaliteit ten goede zou moeten komen.

In de wetenschap dat de nabijheid van de nationale en internationale officiële instellingen een doorslaggevend criterium is en blijft (het eerste gebouw dat in België de grens van de 10.000 frank (250 €/m²) huur per jaar overschreed, bevindt zich aan het R. Schumanplein, vóór het Berlaymontgebouw³), moet de concurrentie met de nabije periferie worden gerespectueerd. Na een grootschalige ontwikkeling de voorbije vijftien jaar in het kantorenpark in de periferie, dat wordt geraamd op 1,2 miljoen m², zullen de bereikbaarheidsproblemen in de buurt van Zaventem het noodzakelijk maken om de uitbreidingsperspectieven af te zwakken.

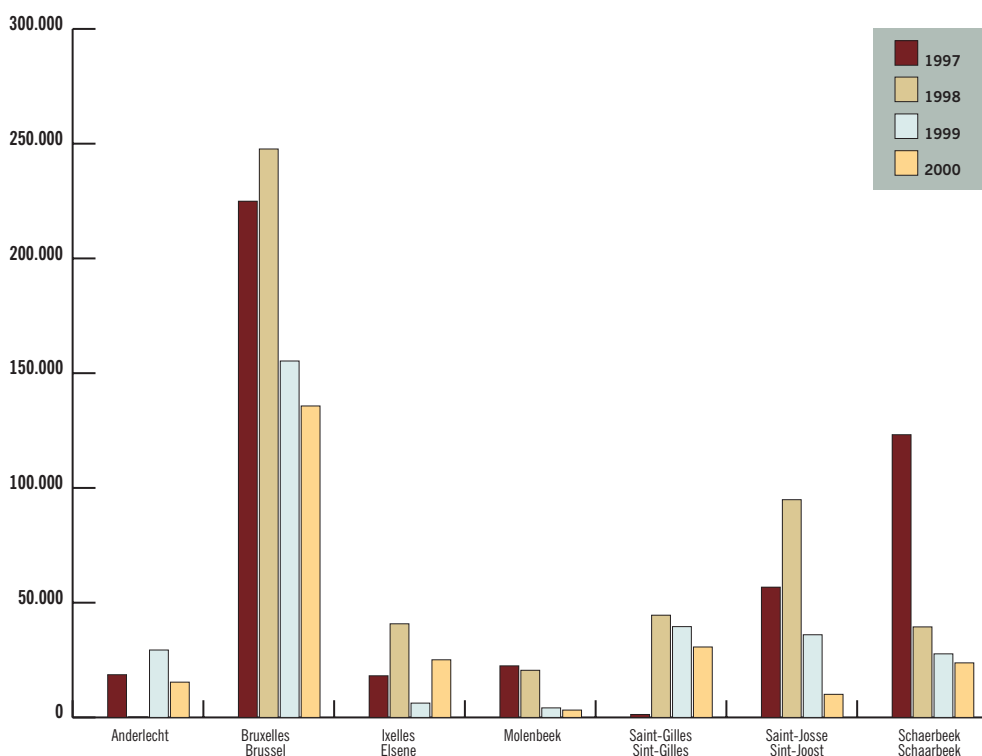
The reduction in available floor area will certainly push rents up, with a resulting improvement in the quality of occupancy.

Given that closeness to national and international official institutions continues to be the major factor (the first building in Belgium to break the BEF 10 000 (€ 250)/m²/year barrier is situated at the Rond-Point R. Schuman, facing Berlaymont³) competition with the suburbs should be seen in relative terms. After significant growth over the last fifteen years in a suburban stock assessed at 1.2 million m², access problems at the limits of Zaventem are causing a downward review of the prospects for further extension.

Property agents are now focusing their attention to north and south Mechelen and south Antwerp. Belgian office buildings are now appearing on an axis running from Antwerp to Waterloo, passing through Brussels (the re-emergence of the old industrial Antwerp-Brussels-Charleroi axis) thanks to the survival of the traffic routes.⁴

fig. 1

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2000, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 1997 EN 2000 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2000, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES



La superficie de bureaux représente celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels. — Het gaat om de kantooroppervlakte die via een stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area is the amount authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the activities of production of intangible goods. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



	2000
Anderlecht	15.374
Auderghem – Oudergem	3.294
Berchem-SAgathe – SAgatha-Berchem	1.332
Bruxelles – Brussel	135.714
Etterbeek	8.418
Evere	13.349
Forest – Vorst	1.709
Ganshoren	275
Ixelles – Elsene	25.118
Jette	203
Koekelberg	135
Molenbeek	3.205
Saint-Gilles – Sint-Gillis	30.697
Saint-Josse – Sint-Joost	10.068
Schaerbeek – Schaarbeek	23.779
Uccle – Ukkel	2.175
Watermael-Bf. – Watermaal-Bv.	0
Woluwe-SLambert – SLambrechts-Woluwe	215
Woluwe-SPierre – SPieters-Woluwe	4.767

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKURD IN 2000, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, BY MUNICIPALITY

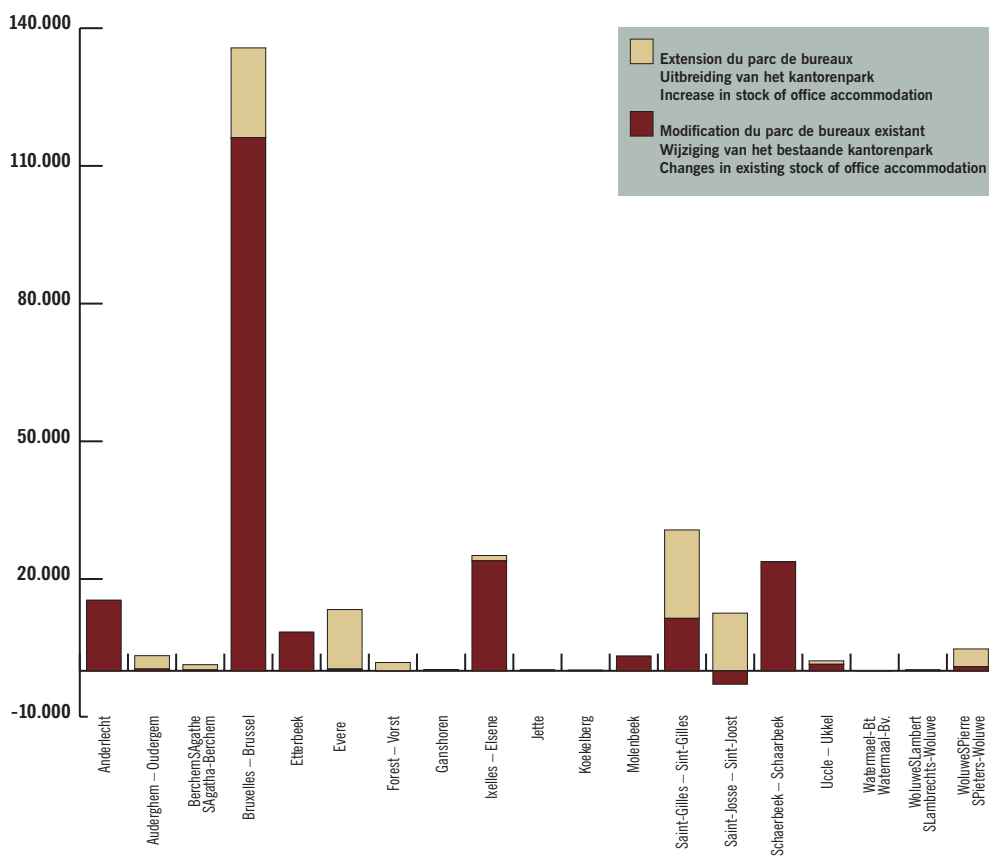
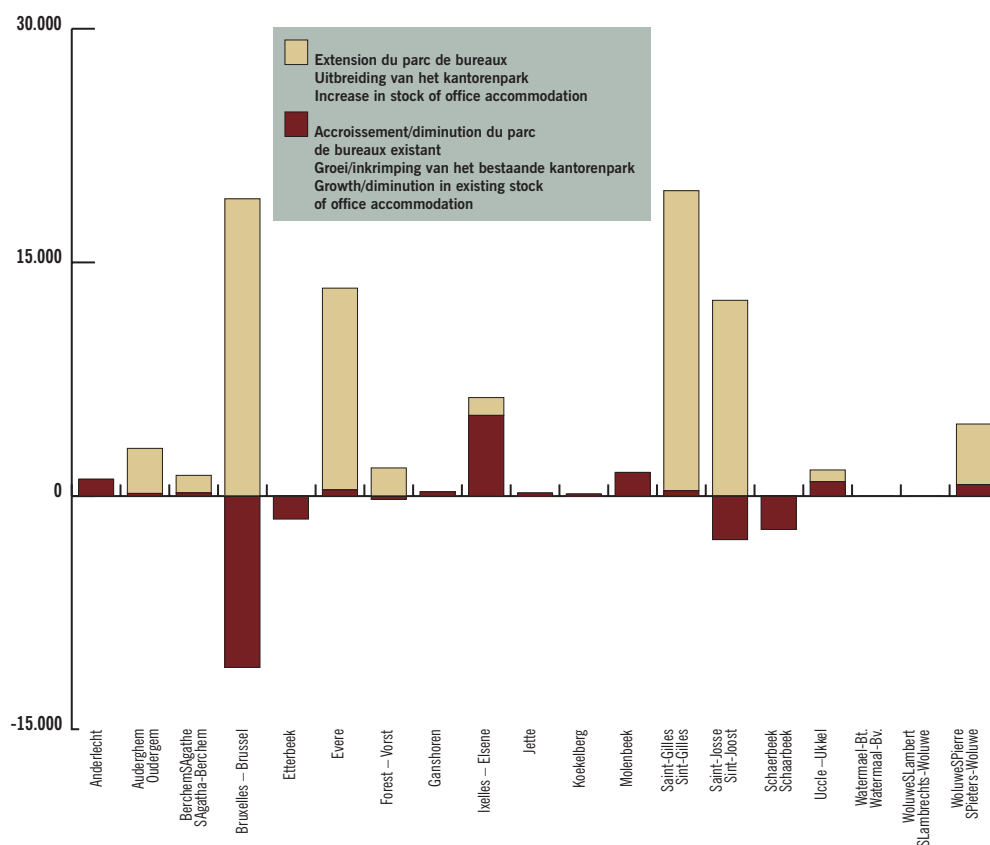


fig. 3

TYPE D'ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR COMMUNE – TYPE GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, PER GEMEENTE – TYPE OF GROWTH IN OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, BY MUNICIPALITY

Anderlecht	1083	0
Auderghem – Oudergem	172	2.892
Berchem-SAgathe – SAgatha-Berchem	205	1.127
Bruxelles – Brussel	-10.414	19.083
Etterbeek	-913	0
Evere	400	12.949
Forest – Vorst	-100	1.809
Ganshoren	275	0
Ixelles – Elsene	5.181	1.143
Jette	203	0
Koekelberg	135	0
Molenbeek	1.520	0
Saint-Gilles – Sint-Gillis	343	19.261
Saint-Josse – Sint-Joost	-2.500	12.568
Schaerbeek – Schaarbeek	-2.050	0
Uccle – Ukkel	929	750
Watermael-Bf. – Watermaal-Bv.	0	0
Woluwe-SLambert – SLambrechts-Woluwe	-7	0
Woluwe-SPierre – SPieters-Woluwe	742	3.885



Les accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. – De toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. – The growth and shrinkage of floor area in the existing office stock are merged in this graphic. © A.A.T.L. – B.R.O.H.



De plus, l'élargissement de l'Union Européenne à 18 (horizon 2004) et même à 28 pays (horizon 2007) ne devrait pas provoquer une demande accrue de superficie immobilière de la part des institutions européennes qui ont anticipé ce changement. Le Conseil des Ministres et le Parlement européen estiment à 160.000 m² leurs besoins d'extension.⁵

Les services aux entreprises, auxquels les autorités régionales ont été rendues particulièrement attentives⁶, ne devraient pas être gênés dans leur croissance. Ces activités occupent généralement de petites surfaces (200 à 999 m²) et pourraient concourir à la rénovation de cette partie du parc existant, intégrée dans le tissu urbain et négligée par les agents immobiliers, ou à son extension.⁷ Les prescriptions du P.R.A.S. soutiennent cette option dans les zones d'habitat et de mixité (jusqu'à 3.500 m²).

Le P.R.A.S. réserve en outre un traitement préférentiel aux services intégrés aux entreprises.⁸ Ce choix a notamment été dicté par les conclusions de l'étude réalisée pour la Région de Bruxelles-Capitale relative au marché de l'immobilier de bureau⁹ et qui concluait à la nécessité de réserver de l'espace pour les entreprises en croissance dans les zones d'industries urbaines satisfaisant ainsi au mieux leurs besoins en terme d'accessibilité en voiture et par les transports en commun.

D'une autre façon, le P.R.A.S. incite à la reconversion des bâtiments inexploités ou de chancres (prescriptions 0.10 et 4.4), ce qui permettrait d'accueillir des entreprises, de toutes tailles, qui n'ont pas de besoins standardisés. Ces prescriptions s'ajoutent à celle déjà existante depuis quelques années (volet réglementaire du P.R.D. du 3 mars 1995) et qui poursuivent le même objectif en favorisant la reconversion d'immeubles classés ou sauvagés.

Rénovation mais aussi reconversion

Si la rénovation du parc de bureaux existant est soutenue, elle se traduit aussi par une reconversion, de plus en plus grande, d'immeubles à d'autres usages.

Cette tendance s'accroît d'année en année et dans une proportion où elle arrive à annuler l'accroissement de superficie enregistré dans les autres projets de rénovation et même à diminuer légèrement l'importance du parc (figure 3). Situés pour la plupart dans le Pentagone Est, les projets reconvertissent totalement ou par-

De vastgoedpromotoren spitsen hun inspanningen dan ook toe op Mechelen-Zuid en -Noord of Antwerpen-Zuid. Er is zich een Belgische administratieve as aan het ontwikkelen, die zich uitstrekt van Antwerpen tot Waterloo over Brussel (de vroegere industrieas Antwerpen-Brussel-Charleroi duikt weer op). Dit is toe te schrijven aan de duurzaamheid van de verkeersstracés.⁴

Bovendien zal de uitbreiding van de Europese Unie naar 18 (tegen 2004) of zelfs 28 landen (tegen 2007) vermoedelijk niet leiden tot een toename van de vraag naar vastgoedoppervlakte vanwege de Europese instellingen, die al op die verandering hebben geanticipeerd. De Ministerraad en het Europees Parlement ramen hun uitbreidingsbehoeften op 160.000 m².⁵

De diensten aan bedrijven, waaraan de gewestelijke overheden bijzonder veel aandacht schenken⁶, zouden niet gehinderd mogen worden in hun groei. Die activiteiten nemen doorgaans kleine ruimten in (200 tot 999 m²) en zouden hun toevlucht kunnen nemen tot de renovatie van dat deel van het park dat is geïntegreerd in het stadsweefsel en wordt verwaarloosd door de vastgoedpromotoren, of tot de uitbreiding ervan⁷. De voorschriften van het G.B.P. ondersteunen deze optie in de woongebieden en de gemengde gebieden (tot 3.500 m²).

Het G.B.P. voorziet tevens in een voorkeurbehandeling voor de in ondernemingen geïntegreerde diensten.⁸ Deze keuze werd met name gedictieerd uit de conclusies van een studie die voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd uitgevoerd aangaande de markt van de kantorgebouwen⁹ en die concludeerde dat er nood is om ruimte te reserveren voor de groeiende ondernemingen in de gebieden voor stedelijke industrie, om zodoende beter tegemoet te komen aan hun behoeften inzake de bereikbaarheid per auto en met het openbaar vervoer.

Anderzijds spoort het G.B.P. ertoe aan om de niet-uitgebase gebouwen of stadskankers te reconverteren (voorschriften 0.10 en 4.4), wat het mogelijk zou maken om bedrijven van elke omvang op te vangen die geen gestandaardiseerde behoeften hebben. Die voorschriften vormen een aanvulling bovenop het voorschrift dat reeds enkele jaren bestaat (verordenend luik van het GewOP van 3 maart 1995) en beogen hetzelfde doel door de bevordering van de reconversie van beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen.

The enlargement of the European Union to 18 Member States (expected in 2004) or even 28 (expected in 2007) should not lead to an increased demand for office space by the European institutions, since they have already anticipated these changes. The Council of Ministers and the European Parliament estimate their additional needs at 160 000 m².⁵

Business-to-business services, to which the regional authorities have paid particular attention⁶, should not find their growth hampered. These activities generally occupy small-scale premises (200 to 999 m²) and could contribute to the renovation of this part of the existing stock – which blends into the urban fabric and is overlooked by estate agents – or indeed to its extension.⁷ The provisions set out in the P.R.A.S. support this option in residential and mixed use zones (up to 3 500 m²).

The P.R.A.S. also allows the preferential treatment of business-to-business services.⁸ This decision was dictated, inter alia, by the conclusions of the office property market study carried out on behalf of the Brussels Capital Region⁹, which pointed to the necessity of setting aside space for growing businesses in urban industrial zones which met their needs in terms of access by car and public transport.

The P.R.A.S. has also encouraged the conversion of unused buildings or derelict sites (P.R.A.S. Articles 0.10 and 4.4) to offer accommodation to businesses of all sizes whose requirements are non-standard. These measures supplement the existing provision (regulatory paragraph of the regional development plan [P.R.D.] of 3 March 1995) which pursues the same aim encouraging the conversion of listed or protected buildings.

Renovation and conversion

Although renovation of the existing office stock continues, there is also an increasing trend towards the conversion of buildings to new uses. This trend is increasing year by year, to the extent that it has cancelled out the increase in surface area recorded in other renovation projects and has even slightly decreased the size of the stock (figure 3).

Projects sited mainly in the east of the Pentagon are converting all or part of those office buildings which have little or no covered car parking. Conversion is bringing housing back to buildings originally designed for resi-

tiellement des immeubles administratifs ayant peu ou pas de parking couvert en leur sein. La reconversion réintroduit du logement dans des bâtiments conçus originellement pour un usage résidentiel. L'hôtel de maître du 19^{ème} siècle, aménagé dans les années 1950-60 en bureaux et rénové en immeuble de logement, constitue un exemple qui devient courant.

Ainsi, 18 permis, regroupant 25.100 m², autorisent une reconversion de bureaux vers un nouvel usage résidentiel (65%) ou en tant qu'équipement (35%).

L'amplitude des accroissements et diminutions de superficie dans le parc existant a été mesurée en les dissociant afin que les secondes n'influent pas sur les premiers. La **figure 3bis** souligne, pour la période 1997-2000, l'amplitude dans la Ville de Bruxelles où la diminution de superficie représente 3/5 de l'accroissement, qui s'élève à 50.794 m².

Renovatie maar ook reconversie

De renovatie van het bestaande kantorenpark blijft aanhouden, maar uit zich ook steeds meer in de reconversie van gebouwen met andere bestemmingen.

Deze tendens gaat elk jaar in stijgende lijn en wel in die mate dat daardoor de toename van de oppervlakte in andere renovatieprojecten wordt weggewerkt of zelfs de omvang van het park lichtjes wordt verminderd (**figuur 3**).

Deze projecten, die voor het grootste gedeelte in de oostelijke Vijfhoek gesitueerd zijn, herbestemmen geheel of gedeeltelijk administratiegebouwen die weinig of geen overdekte parkeer-ruimte omvatten. De reconversie introduceert opnieuw woningen in gebouwen die oorspronkelijk voor residentieel gebruik waren opgericht. Het 19de-eeuwse herenhuis, dat in de jaren 1950-60 werd ingericht voor kantoren en nu weer gerenoveerd wordt als woongebouw, wordt stilaan een courant voorbeeld.

dential use. The nineteenth century hôtel de maître, converted into office accommodation during the 1950s and 1960s and now renovated as housing once more, is becoming a common sight.

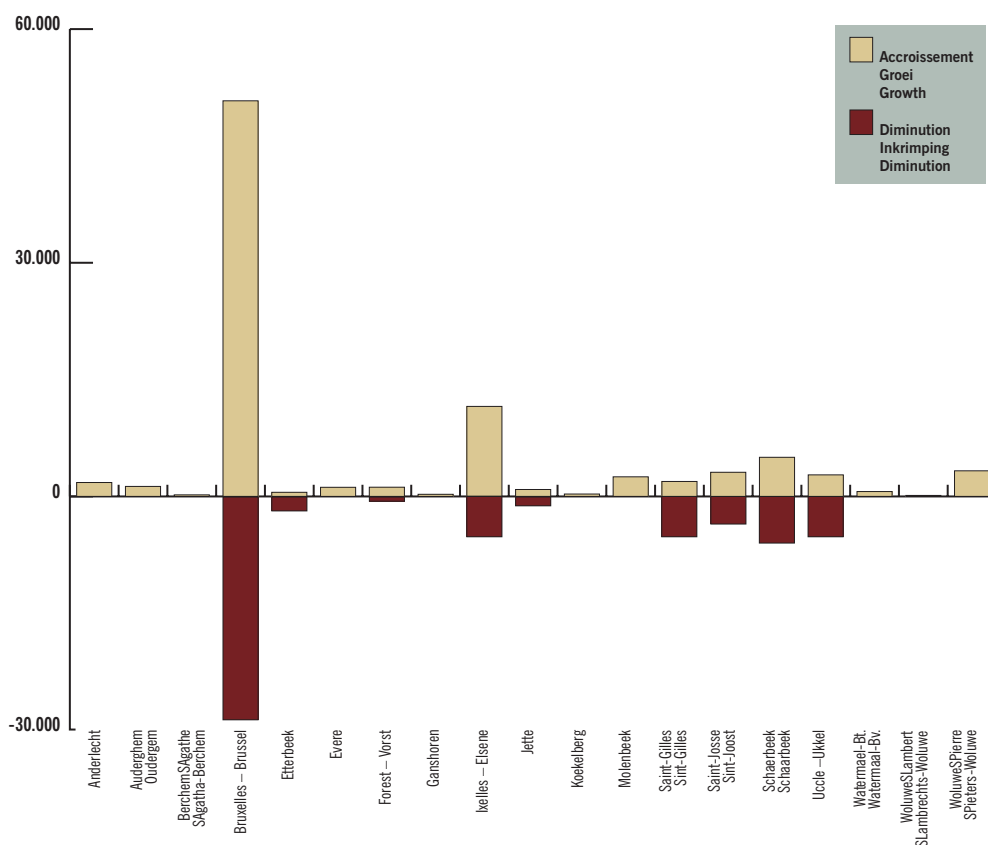
18 planning permits, covering a total area of 25 100 m², were granted for converting offices to residential use (65%) or for communal facility (35%).

The extent of growth and shrinkage of office floor areas in the existing stock was measured by dissociating them so that they could be separately assessed. **Figure 3bis** highlights the extent of this for the period 1997-2000 in Brussels Town, showing the fall in floor area as representing 3/5 of the growth, which amounts to 50 794 m².

Over the Region as a whole, the existing office stock has increased by 89 403 m² and fallen by 59 304 m².

fig. 3 bis

ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, AUTORISÉE DE 1997 À 2000, PAR COMMUNE — TOENAME EN AFNAME VAN OPPERVLAKTE IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, TOEGESTAAN VAN 1997 TOT 2000, PER GEMEENTE — GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA IN THE EXISTING OFFICE STOCK, AUTHORISED FROM 1997 TO 2000, BY MUNICIPALITY.



Les accroissement et diminution de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein du parc de bureaux existant. — De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen het bestaande kantorenpark. — The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, showing the actual extent of the variations within the existing office stock. © A.A.T.L. — B.R.D.H.



Sur le territoire régional, le parc de bureaux existant s'accroît de 89.403 m² pendant qu'il diminue de 59.304 m².

Spécialisation urbaine

L'extension du parc porte, comme déjà observé, sur les quartiers proches des gares ou dédiés à l'Europe (quartier Nord et Tour & Taxis, quartier du Midi, espace Bruxelles-Europe).

La superficie de bureaux dans les autres quartiers fluctue d'une année à l'autre. Pour l'année 2000, c'est le quartier Léopold III qui ressort dans la **figure 4**.

Zo zijn er 18 vergunningen, samen goed voor 25.100 m², die een reconversie toestaan van kantoren naar een nieuw residentieel gebruik (65%) of voor voorzieningen (35%).

De amplitude van de oppervlaktetijdingen en -dalingen in het bestaande park werd gemeten door ze los te zien van elkaar, opdat de dalingen geen invloed zouden hebben op de stijgingen.

Figuur 3bis onderstreept, voor de periode 1997-2000, de amplitude in de Stad Brussel waar de oppervlaktedaling 3/5 van de stijging vertegenwoordigt, die 50.794 m² bedraagt.

Op gewestelijk grondgebied groeit het bestaande kantorenpark met 89.403 m² terwijl het met 59.304 m² inkrimpt.

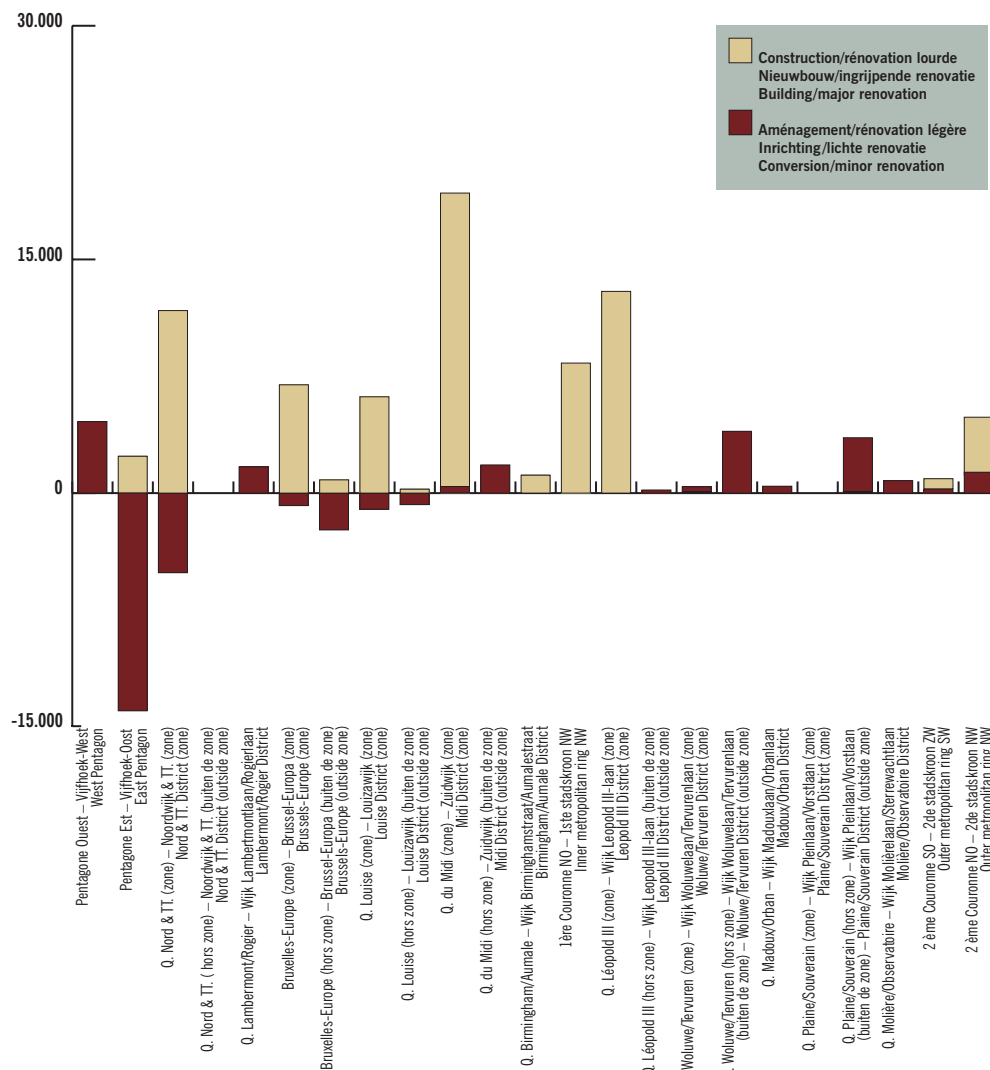
Urban specialisation

Growth in the stock, as has already been noted, applies in the districts near to railway stations or occupied by the European institutions (Nord and Tour & Taxis district, Midi district, Brussels-Europe area).

Office space in the other districts varies from one year to the next. For the year 2000, the Léopold III district stands out in **figure 4**.

fig. 4

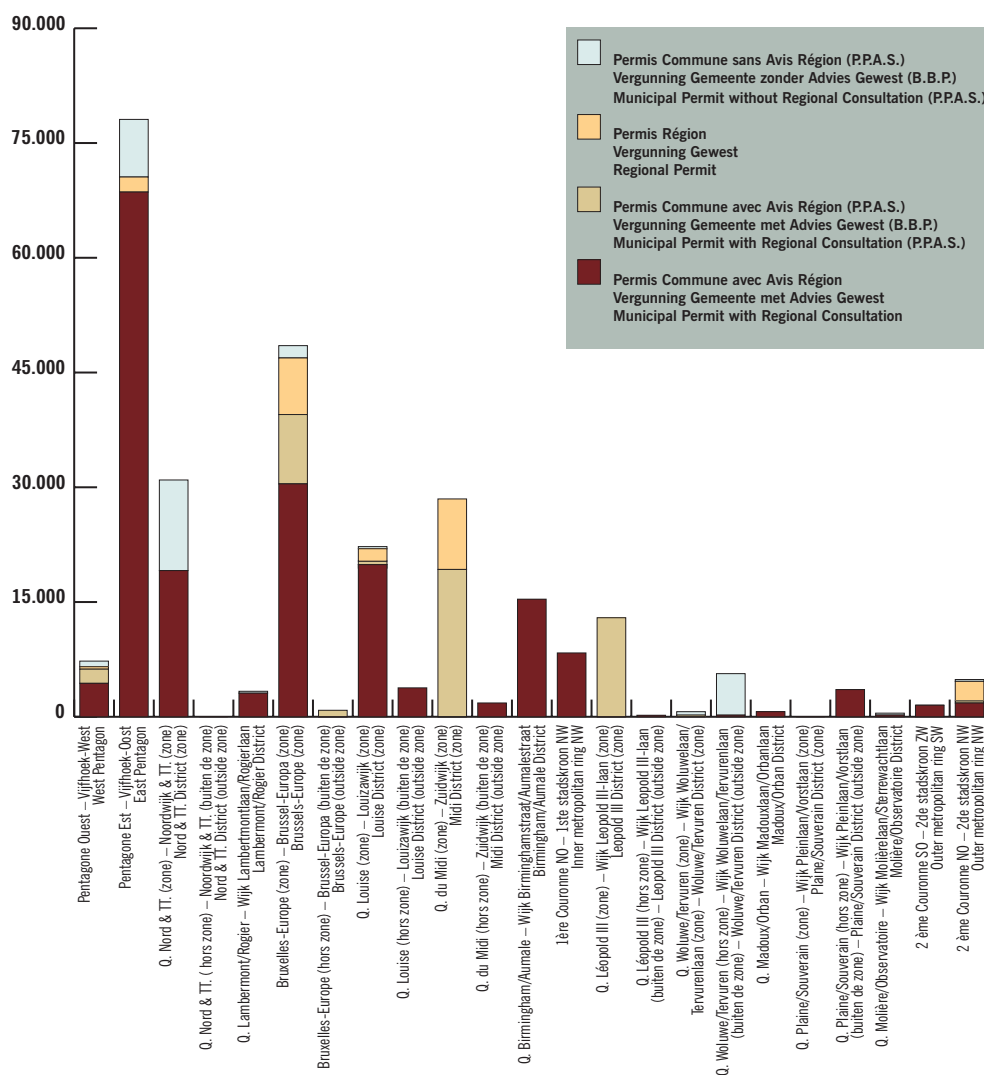
ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE
GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Les accroissements et diminutions de superficie sont fusionnés pour chaque type de travaux. — De toename en afname van oppervlakte zijn samengesmolten voor elk type werken.
Growth and shrinkage of floor area are merged for each type of works. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

fig. 5

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE – TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, PER TYPE VERGUNNING EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST – OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, ACCORDING TO THE TYPE OF BUILDING PERMITS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Le Permis Commune sans Avis Région (P.P.A.S.) résulte d'une demande sans dérogation. Le Permis Commune avec Avis Région (P.P.A.S.) implique une dérogation (autre que l'affectation) qui est parfois mineure. – De Vergunning Gemeente zonder Advies Gewest (B.B.P.) vloeit voort uit een aanvraag zonder afwijking. De Vergunning Gemeente met Advies Gewest (B.B.P.) impliceert een soms kleine afwijking (die geen betrekking heeft op de bestemming). – The Municipal Permit without Regional Consultation (P.P.A.S.) results from an application with no exemption. The Municipal Permit with Regional Consultation (P.P.A.S.) entails an exemption (other than use) which is sometimes minor. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Au niveau de l'autonomie communale dans la délivrance des permis, 10% seulement de la superficie totale (28.513 m²) ont été admis sans avis de l'autorité de tutelle et 16% (44.896 m²) après autorisation sur dérogation(s) (figure 5).

Stedelijke specialisatie

De uitbreiding van het park heeft zoals reeds eerder gezien betrekking op de wijken die nabij de stations gelegen zijn of worden overheerst door de Europese instellingen (Noordwijk en Thurn & Taxis, Zuidwijk, Ruimte Brussel-Europa).

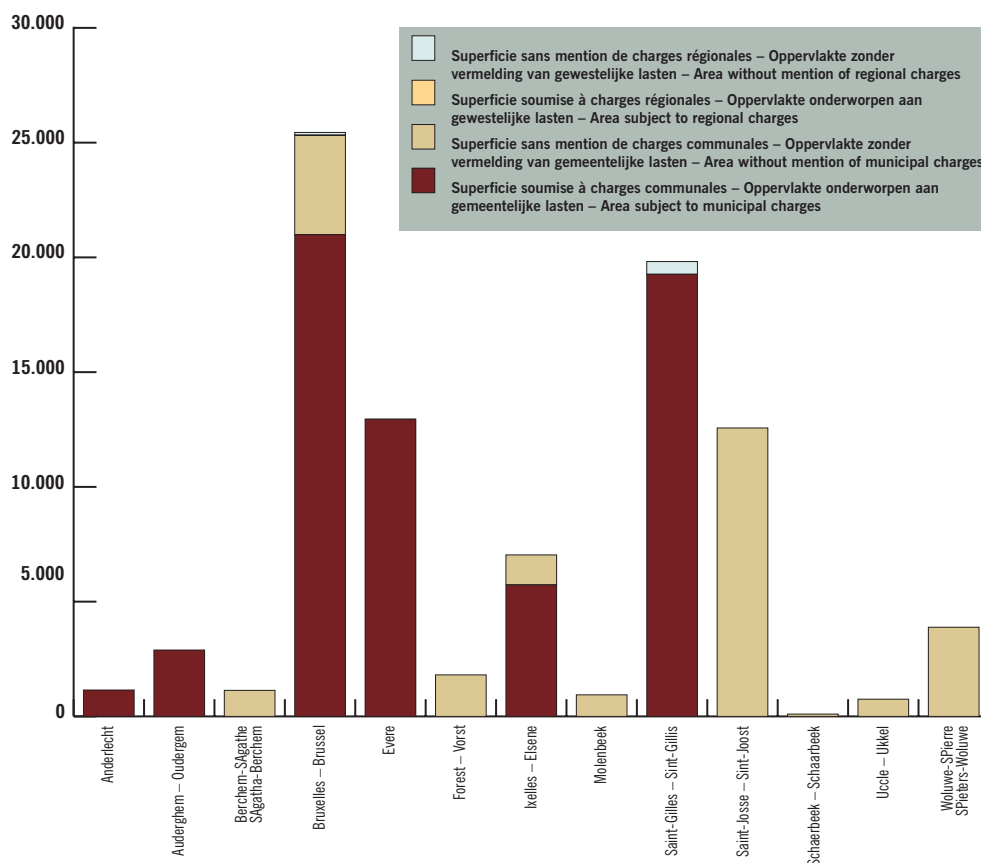
De kantooppervlakte in de andere wijken schommelt van jaar tot jaar. Voor het jaar 2000 treedt vooral de Leopold III-wijk op de voorgrond in figure 4.

Turning to the independent role of the municipalities in issuing permits, figure 5 shows that only 10% (28 513 m²) of the total area was agreed without statutory consultations with the regional body and 16% (44 896 m²) after the authorisation of exemptions.



fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2000 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — IN 2000 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECT TO PLANNING CHARGES IN 2000, BY MUNICIPALITY



La superficie sans mention explicite de charges dans les permis d'urbanisme a peut-être été l'objet de charges définies par plans particuliers. Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². — De oppervlakte zonder expliciete vermelding van lasten in de stedenbouwkundige vergunningen vormde misschien het voorwerp van lasten die werden opgelegd krachtens bijzondere plannen. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². — Floor areas without explicit mention of charges in the building permits may have been subject to charges under special plans. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Proportionnalité des charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme (figures 6 et 7), relevées pour l'année 2000, rapporteraient aux communes, lors de la réalisation des travaux, 218 millions de francs (5,4 millions). Cette somme provient principalement d'un projet à Saint-Gilles¹⁰ mais reste quelque peu sous-évaluée par une connaissance insuffisante du montant ou de l'objet de certaines charges.¹¹

La diversité de plus en plus grande des charges d'urbanisme ou leur inexistence, s'écartant de la circulaire ministérielle sur le sujet, correspondent sans doute au souci d'autonomie locale traduit par les parlementaires bruxellois dans l'article 86 de l'ordonnance. Le principe de proportionnalité des charges, inscrit dans le même article, devrait permettre d'éviter l'arbitraire.

Wat de autonomie van de gemeenten betreft inzake de aflevering van de vergunningen, werd slechts 10% van de totale oppervlakte (28.513 m²) vergund zonder advies van de voogdij-instansie en 16% (44.896 m²) na toestemming voor afwijking(en) (figuur 5).

Proportionaliteit van de stedenbouwkundige lasten

De stedenbouwkundige lasten (figuren 6 en 7), die werden geregistreerd voor het jaar 2000, zouden de gemeenten bij de realisatie van de werken 218 miljoen frank opbrengen (5,4 miljoen). Dat bedrag komt grotendeels van een project in Sint-Gillis¹⁰ maar blijft nog enigszins onderschat door een ontoereikende kennis van het bedrag of het voorwerp van bepaalde lasten.¹¹

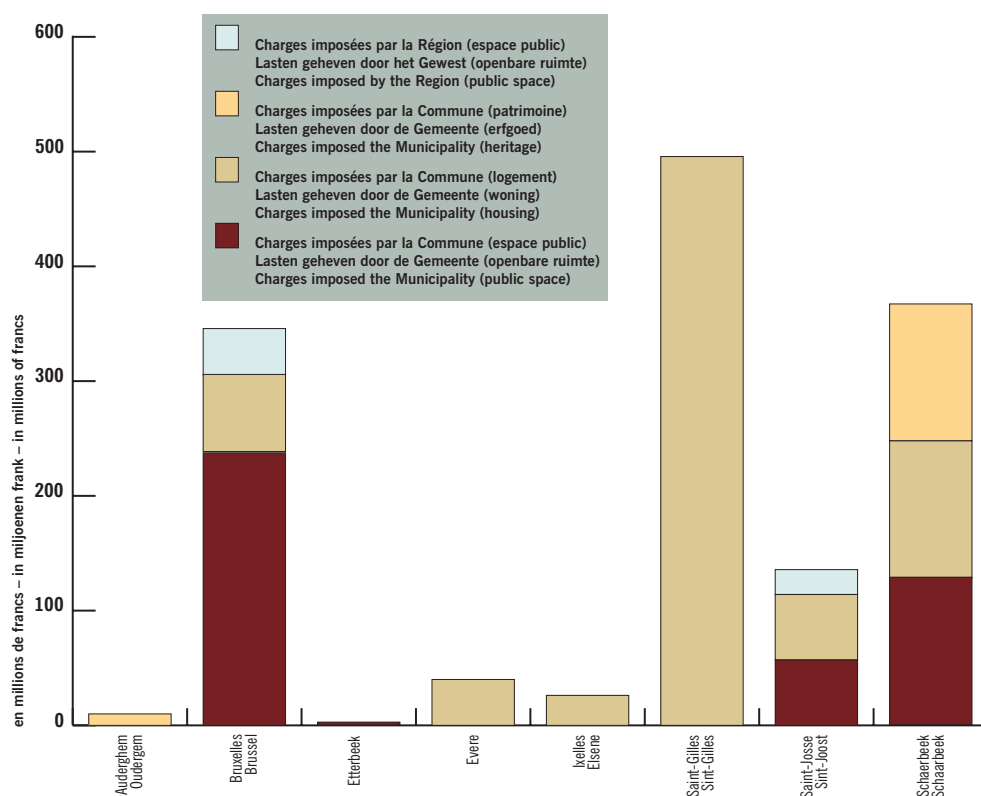
Proportionality of planning charges.

Planning charges (figures 6 and 7) for the year 2000 will bring in the sum of BEF 218 million (5.4 million) on completion of the works. This sum derives mainly from a project in Saint-Gilles¹⁰ but this figure remains somewhat under-estimated through inadequate knowledge of the amounts or subjects of some charges.¹¹ The increasing variation in – or indeed absence of – planning charges, marking a departure from the relevant ministerial circular, no doubt reflects the desire for local independence expressed by Brussels MPs in Article 86 of the order. The principle of proportionality, set out in the same Article, is intended to prevent an arbitrary approach.

fig. 7

MONTANT ET ATTRIBUTION DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES DE 1997 À 2000, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG EN TOEWIJZING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN TUSSEN 1997 EN 2000, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT AND ALLOCATION OF PLANNING CHARGES IMPOSED FROM 1997 TO 2000, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

Auderghem			10,0	
Bruxelles	237,5	67,2		41,0
Etterbeek	1,4	1,4		
Evere		40,0		
Ixelles		26,2		
Saint-Gilles		495,7		
Saint-Josse	57,0	57,0		21,6
Schaerbeek	128,6	119,3	119,3	



Le montant de certaines charges d'urbanisme étant parfois attribué indistinctement à deux ou aux trois objets définis dans la circulaire, celui-ci a été réparti en parts égales (théoriques) correspondant aux objets indiqués. – Het bedrag van sommige stedenbouwkundige lasten werd in de desbetreffende vergunningen soms zonder duidelijk onderscheid toegewezen aan twee of drie thema's die in de omzendbrief werden gedefinieerd. Die lasten werden derhalve in theoretisch gelijke delen opgesplitst overeenkomstig de aangegeven onderwerpen. – As the sums raised by planning charges are sometimes allocated without distinction to two or three objects defined in the circular, they have been allocated here in equal (theoretical) parts to the objects in question. © A.A.T.L. – B.R.O.H.



En 2000, 27.366 m² de superficie administrative n'ont pas été soumis à charges d'urbanisme sur un total de 90.370 m².¹²

Les montants communaux s'élèvent à 10 millions (Auderghem), 40 millions (Bruxelles), 26 millions (Ixelles) et 142 millions de francs (Saint-Gilles).

L'attribution des charges de 1997 à 2000 (**figure 7**) révèle la prépondérance accordée à la construction/rénovation de logements pour un total de 807 millions de francs. Le réaménagement des espaces publics obtiendrait 425 millions de francs, la restauration du patrimoine 129 millions. La part régionale dans l'aménagement des espaces publics (exclusivement) s'élèverait grâce aux charges d'urbanisme à 62 millions de francs.

Plusieurs montants ont été, dans les permis d'urbanisme concernés, attribués indistinctement à deux ou aux trois objets définis dans la circulaire. Ils ont été dès lors répartis en parts égales théoriques correspondant aux objets indiqués dans les permis pour la statistique récapitulative.¹³ La plupart des permis mentionnant des charges privilégient l'amélioration des espaces publics, seuls quelques montants importants orientés vers la construction/rénovation de logements modifient le tableau. Il faut donc se garder de toute conclusion hâtive.

Grands immeubles et nouvelles implantations

La part des grands immeubles (à partir de 3.500 m²) dans la superficie totale admise en 2000 est moins élevée (83%) que celle de la période 1997-1999.

La part de la rénovation légère a augmenté par rapport aux années précédentes (59% de la superficie totale, 54% dans la catégorie des grands immeubles) mais aussi – il faut le souligner – a augmenté en chiffres absolus (163.996 m²) (**figures 8 et 14**).

Le quartier Nord et Tour & Taxis, dont la vocation administrative a été définie par des plans particuliers et par le P.R.A.S., continue d'accueillir des projets de grands immeubles et les potentialités restant disponibles diminuent en proportion, ce qui suscite l'inquiétude du secteur immobilier (**figure 9**).

De steeds grotere verscheidenheid van de stedenbouwkundige lasten of het feit dat ze niet bestaan, waarmee wordt afgeweken van de ministeriële omzendbrief hieromtrent, zijn wellicht te verklaren door het streven naar lokale autonomie, dat door de Brusselse parlementsleden wordt vertaald in artikel 86 van de ordonnantie. Het principe van de proportionaliteit van de lasten, dat in datzelfde artikel wordt toegelicht, zou de willekeur op dit vlak moeten tegengaan.

In 2000 werd 27.366 m² administratieve oppervlakte niet onderworpen aan stedenbouwkundige lasten, op een totaal van 90.370 m².¹² De gemeentelijke sommen bedragen 10 miljoen (Oudergem), 40 miljoen (Brussel), 26 miljoen (Elsene) en 142 miljoen frank (Sint-Gillis).

De toekenning van de lasten van 1997 tot 2000 (**figure 7**) wijst op een groot overwicht van de bouw/renovatie van woningen voor een totaal van 807 miljoen frank. Voor de heraanleg van de openbare ruimten zou 425 miljoen frank worden uitgetrokken, voor de restauratie van het erfgoed 129 miljoen. Het gewestelijk aandeel in de aanleg van de openbare ruimten zou dankzij de stedenbouwkundige lasten (exclusief) 62 miljoen frank bedragen.

Verscheidene bedragen werden in de desbetreffende vergunningen zonder duidelijk onderscheid toegewezen aan twee of drie thema's die in de omzendbrief werden gedefinieerd. Die werden derhalve voor de samenvattende statistiek in theoretisch gelijke delen opgesplitst overeenkomstig de in de vergunningen aangegeven onderwerpen.¹³

De meeste vergunningen waarin lasten worden vermeld, geven de voorkeur aan de verbetering van de openbare ruimten. Slechts enkele grote bedragen die worden aangewend voor de bouw/renovatie van woningen vormen daarop een uitzondering. Men dient dus voorzichtig te zijn met overhaaste conclusies.

Grote gebouwen en nieuwe inplantingen

Het aandeel van de grote gebouwen (vanaf 3.500 m²) in de totale toegestane oppervlakte in 2000 is kleiner (83%) dan dat voor de periode 1997-1999.

Het aandeel lichte renovatiewerken is toegenomen in vergelijking met de vorige jaren (59% van de totale oppervlakte, 54% in de categorie grote gebouwen), maar ook – en dat mag toch onderstreept worden – in absolute cijfers (163.996 m²) (**figures 8 en 14**).

In 2000 27 366 m² of office floor area out of a total of 90 370 m² was subject to no planning charges.¹²

The sums charged by municipalities amounted to BEF 10 million (Auderghem), BEF 40 million (Brussels), BEF 26 million (Ixelles) and BEF 142 millions (Saint-Gilles).

The allocation of these charges between 1997 and 2000 **figure 7** reveals the preponderance of housing construction/renovation, with a total of BEF 807 million. The redevelopment of public areas received BEF 425 million and heritage restoration BEF 129 million. The regional contribution to the redevelopment of public areas (alone) reached BEF 62 million due to these planning charges.

Several amounts in the building permits concerned were allocated indiscriminately to two or three of the objectives identified in the circular. They were therefore allocated to the areas indicated in equal theoretical parts for the purposes of the statistical summary.¹³

Since most of the permits which mentioned charges gave priority to public spaces, only some significant amounts directed towards the construction or renovation of housing affect the table. Care should be taken to avoid drawing any hasty conclusions.

Large buildings and new establishments

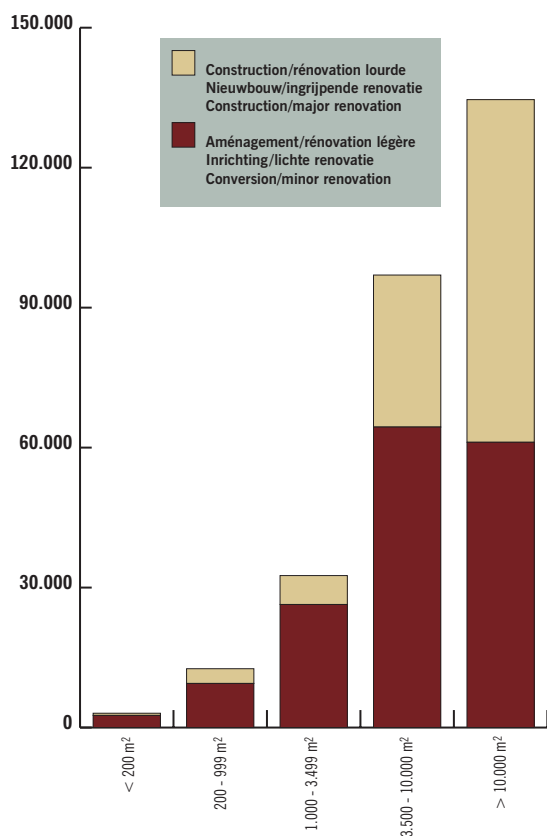
There is a lesser proportion of large buildings (3 500 m² and over) in the total new space authorised in 2000 (83%) than the one during the period 1997-1999.

The proportion of minor restoration showed an increase over previous years (59% of the total area, 54% for large buildings) – but it has also risen in absolute terms (163 996 m²) (**figures 8 and 14**).

The Nord and Tour & Taxis district, earmarked for office uses under special plans and the P.R.A.S., continues to attract large-scale building projects, and the scope for further development is diminishing in consequence, giving rise to some concern in the property sector (**figure 9**).

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX — GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS



Les potentialités dans les quartiers centraux sont pourtant encore bien réelles. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a ainsi entendu, grâce au P.R.A.S., marquer sa volonté de favoriser la concentration des grands immeubles dans les trois zones administratives du Nord, du Midi et Léopold. Des quotas minima de réalisation de superficies de bureaux neufs¹⁴ ont été fixés avant de pouvoir développer d'autres zones de type administratif en zone de chemin de fer ou dans la Z.I.R.A.D.

Ce choix laisse quelques années de réflexion pour le développement de futurs centres administratifs, l'extension du parc de bureaux sur les quatre dernières années ayant été en moyenne de 140.000 m² par an.

In de Noordwijk en Thurn & Taxis, waarvan de administratieve bestemming werd gedefinieerd door bijzonder plannen en door het G.B.P., worden nog steeds grote bouwprojecten gepland en het beschikbaar potentieel slinkt in verhouding, wat enige onrust wekt in de vastgoedsector (figuur 9).

Het potentieel in de centrale wijken is nochtans nog zeer reëel. De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wilde, via het G.B.P., uiting geven aan haar wil om de concentratie van grote gebouwen te bevorderen in de drie administratiegebieden Noord, Zuid en Leopold. Er werden minimumquota's vastgelegd voor de realisatie van nieuwe kantooroppervlakten¹⁴ alvorens andere administratiegebieden ontwikkeld kunnen worden in de spoorweggebieden of in de G.G.B.U.A.

Plenty of opportunities remain in the central districts, however. The Brussels Capital Region Government has indicated, through the PRAS, that it wants to encourage the concentration of large-scale office development in the three office building zones, Nord, Midi and Léopold. Minimum quotas for new office space¹⁴ have been set and must be achieved before other office districts can be developed in the railway zones or the Z.I.R.A.D.

This decision allows a few years in which to consider the development of future administrative centres since the growth in office stock over the past four years averaged 140 000 m²/year.



Quartiers anciens

La rénovation (légère) dans le centre ville (Pentagone) a été plus importante en 2000 que durant les trois années précédentes. Elle représente, avec une moyenne de 33.000 m² par an (1997-2000), un quart des superficies qui seront rénovées de cette façon en Région de Bruxelles-Capitale.

Le quartier européen, qui enregistre une moyenne supérieure (58.000 m² par an de rénovation légère pour la même période), présente cependant un chiffre plus faible en 2000.

Le quartier Nord et Tour & Taxis, dont le périmètre déborde jusqu'à la rue des Palais (Schaerbeek), devrait également voir rajeunir les bureaux de sa partie ancienne.

Die optie geeft enkele jaren bedenktijd voor de ontwikkeling van toekomstige administratieve centra, aangezien de uitbreiding van het kantorenpark de laatste vier jaar gemiddeld 140.000 m² per jaar vertegenwoordigde.

Oude wijken

De (lichte) renovatie in het stadscentrum (de Vijfhoek) was omvangrijker in 2000 dan tijdens de drie voorgaande jaren. Ze vertegenwoordigt, met een gemiddelde van 33.000 m² per jaar (1997-2000), een kwart van de oppervlakten die op die manier gerenoveerd zullen worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Europese wijk, waar een hoger gemiddelde wordt genoteerd (58.000 m² lichte renovatie per jaar voor dezelfde periode), vertoonde dan weer een lager cijfer in 2000.

Established districts

More minor renovation in the town centre (within the Pentagon) was carried out during 2000 than in the preceding three years. With an average 33 000 m² annually (1997-2000), this represents a quarter of the total office area renovated in this fashion in the Brussels Capital Region.

The European district, which has registered a higher average (58 000 m² undergoing minor renovation annually over the same period), recorded a lower figure in the year 2000.

The Nord and Tour & Taxis district, the perimeter of which extends as far as the Rue des Palais (Schaerbeek), should also see restoration work on office space in its well-established areas.

fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN REGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

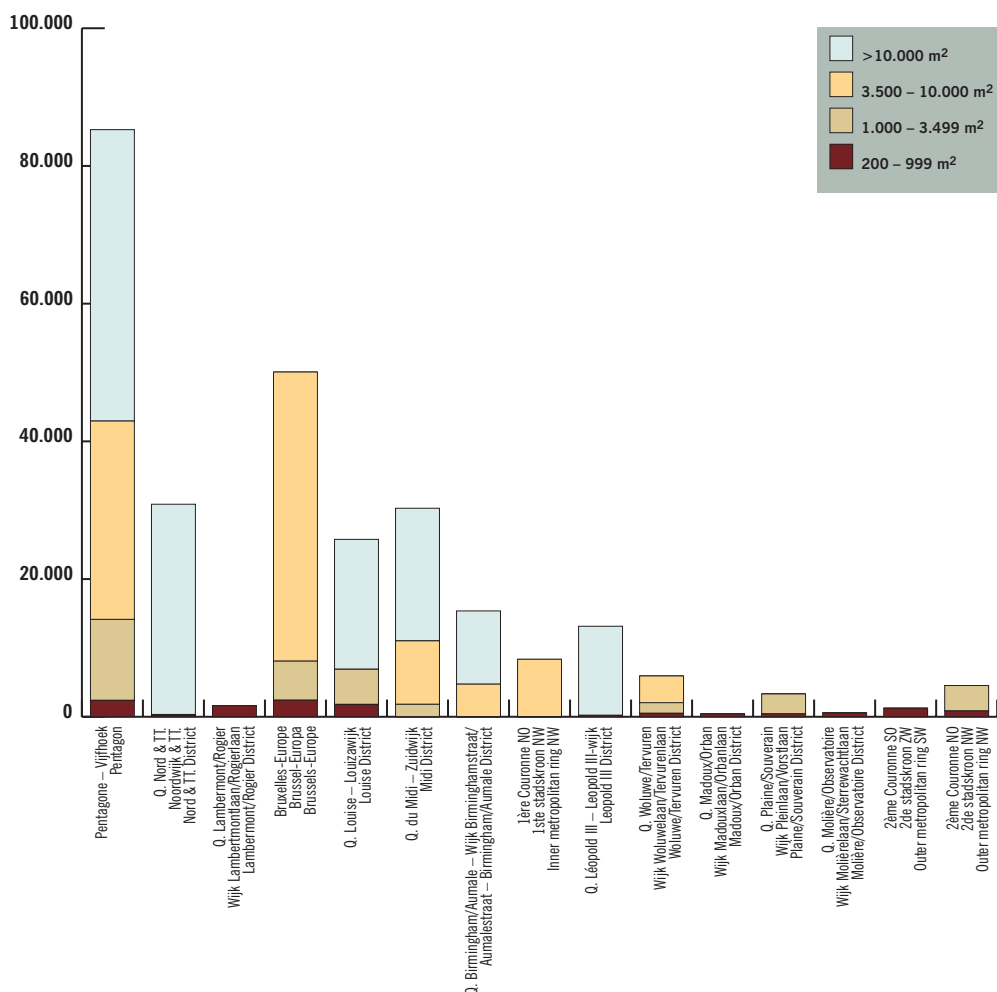
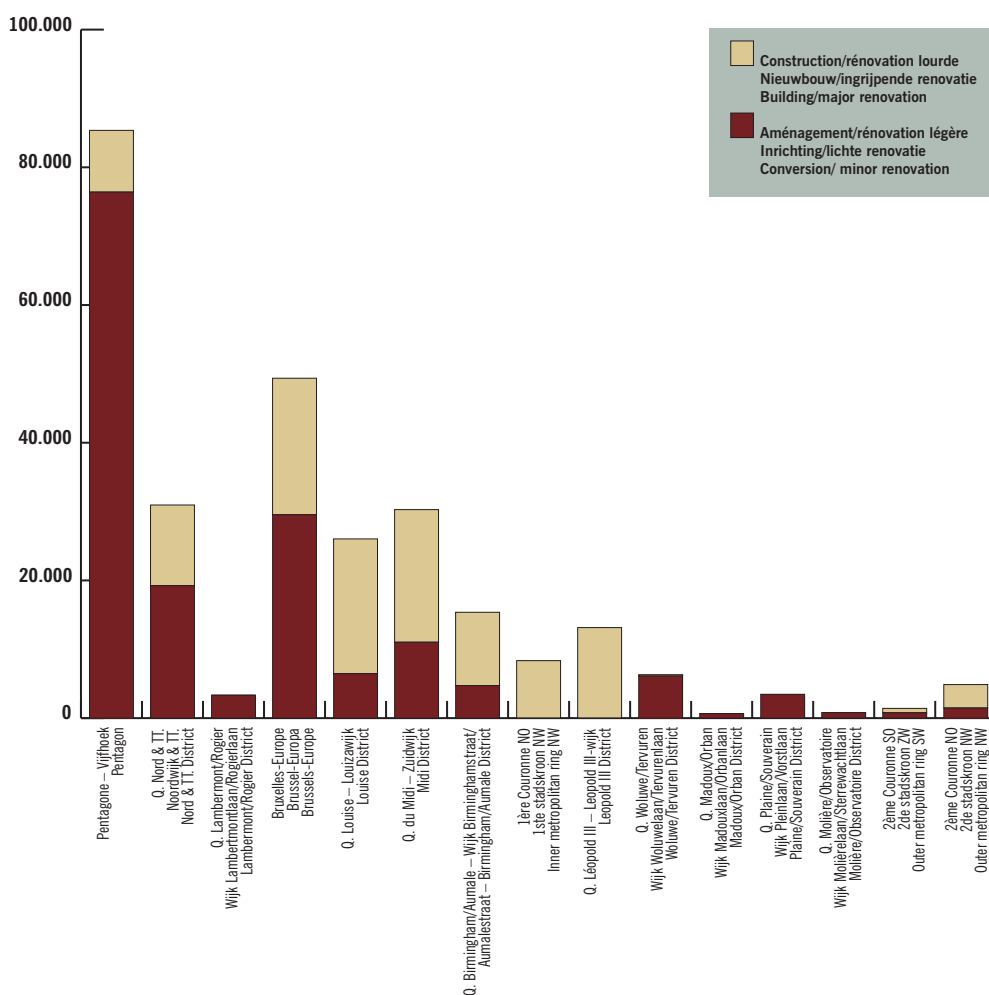


fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN REGION BRUXELLOISE – TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST – OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



La superficie de bureaux prend en compte les surfaces administratives installées dans les immeubles de toutes tailles. – De kantooroppervlakte houdt rekening met de administratieve oppervlakten gevestigd in gebouwen van om het even welke afmeting. – The office space area includes administrative floor areas installed in buildings of all sizes. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Le quartier Louise (dont les limites dépassent les abords de l'avenue du même nom) se rénove ou se reconstruit encore sur ses bords (porte de Namur, avenue de la Couronne) qui profitent du voisinage de l'espace européen (figure 10). Le constat sur le dynamisme rénovateur dans les quartiers anciens est renforcé.

In de Noordwijk en Thurn & Taxis, waarvan de perimeter tot de Paleizenstraat reikt (Schaarbeek), zouden eveneens de kantoren in het oude gedeelte een verjongingskuur moeten krijgen. De Louizawijk (waarvan de grenzen zich uitstrekken tot voorbij de naaste omgeving van de gelijknamige laan) wordt nog gerenoveerd of heropgebouwd aan de randen (Naamse Poort, Kroonlaan) die profiteren van de nabijheid van de Europese ruimte (figure 10).

The Louise district (which extends beyond the Avenue Louise itself) continues to attract renovation or rebuilding in those areas (Porte de Namur, Avenue de la Couronne) which benefit from the proximity of the European district (figure 10).

This has boosted the trend towards renovation in well-established areas.



Mixité – Demandeurs

Les proportions de surfaces administratives se mêlant à d'autres affectations restent similaires, si ce n'est la présence résidentielle dans les grands immeubles de bureaux (figure 11).

En ce qui concerne le type de demandeurs, les banques & assurances sont moins présentes que pendant la période 1997-1999, y compris dans les projets de très grands immeubles (>10.000 m²) (figures 12 et 12bis).

De vaststelling inzake de renovatiedynamiek in de oude wijken wordt hierdoor nog kracht bijgezet.

Gemengd karakter – Aanvragers

De aandelen van administratieve oppervlakten die zich vermengen met andere bestemmingen blijven min of meer gelijk, afgezien van de aanwezigheid van de woonfunctie in de grote kantoorgebouwen (figuur 11).

Wat betreft het soort aanvragers, zijn de banken en verzekeringen in mindere mate aanwezig dan in 1997-1999, en dat geldt eveneens voor de zeer grote bouwprojecten (>10.000 m²) (figuren 12 en 12bis).

Mixed use - Applicants

The proportion of administrative accommodation mixed with other uses remains much the same, apart from the residential use of major office buildings (figure 11).

With regard to the type of applicants, banks and insurance companies are less represented than in 1997-1999, not least in very large office building projects (>10 000 m²) (figures 12 and 12bis).

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

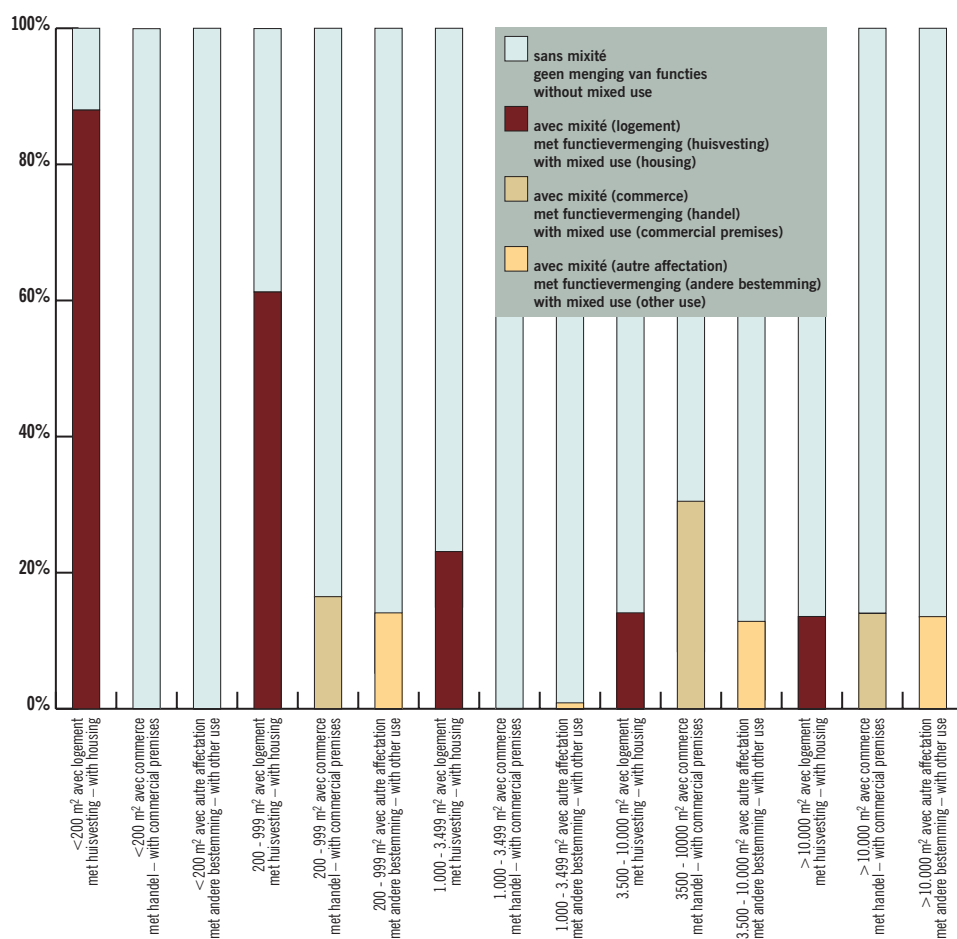
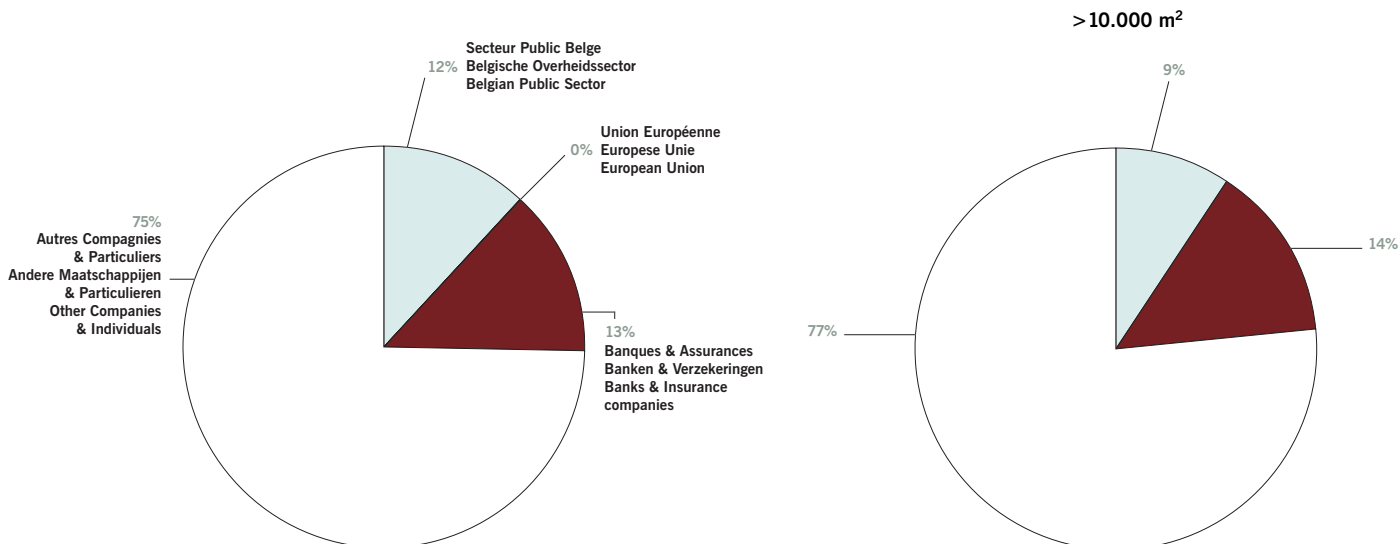


fig. 12/12 bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2000, PAR TYPE DE DEMANDEURS — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2000, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux, dans le cas du secteur public international ou de l'Union Européenne. Il en a été tenu compte dans les statistiques. Il n'y a aucune superficie admise en 2000 pour le secteur public international. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om officieuze aanvragers. Hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2000 is er geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale overheidssector. — The potential occupant is sometimes unofficial, in the case of the international public sector or the European Union. This has been taken into account in the statistics. No floor area was admitted in 2000 on behalf of the international public sector. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Croissance des parkings

130 m² et 82 m² de bureaux par emplacement de stationnement couvert, dans les grands et très grands immeubles nouveaux, telles sont les moyennes enregistrées pour l'année 2000 (soit 1.150 parkings pour ces deux catégories principales).

Il est (encore plus) intéressant de mesurer l'accroissement des parkings par rapport à l'accroissement des superficies administratives. En effet, des bâtiments sont de plus en plus souvent reconstruits sans grande augmentation des surfaces hors sol mais uniquement pour enfouir plusieurs niveaux réservés au parcage des voitures. Cette pratique réduit la rénovation architecturale des bâtiments anciens à une conservation de façades afin de creuser le trou nécessaire.¹⁵

Pour la période 1997-2000, l'accroissement moyen s'élève à 50 m² et 98 m² de bureaux (supplémentaires)/parking (supplémentaire) autorisé pour les catégories déjà citées. Les accroissements sur tout le territoire régional, pour cette période pour les deux catégories

De toename van de parkeergelegenheid

130 m² en 82 m² kantoorruimte per overdekte parkeerplaats in de grote en zeer grote nieuwe gebouwen, dat zijn de gemiddelden die werden genoteerd voor het jaar 2000 (zijnde 1.150 parkings voor die twee hoofdcategorieën).

Nog interessanter is het om de toename van de parkeergelegenheid te toetsen aan de toename van de administratieve oppervlakten. Steeds vaker worden immers gebouwen heropgebouwd zonder een sterke uitbreiding van de bovengrondse oppervlakten maar enkel om verscheidene ondergrondse niveaus te voorzien voor het parkeren van auto's. Die praktijk beperkt de architecturale renovatie van de oude gebouwen tot een behoud van de gevels om de put met de nodige diepte te graven.¹⁵

Voor de periode 1997-2000 bedraagt de gemiddelde groei 50 m² en 98 m² (bijkomende) kantoren/toegestane (bijkomende) parkeerplaats voor de eerder vernoemde categorieën. De toenames over het volledig gewestelijk grondgebied voor die periode voor beide cate-

Increase in car parks

Average figures of 130 m² and 82 m² of office accommodation per covered parking space, in new large and very large office blocks respectively, were recorded in 2000 (a total of 1 150 parking spaces for these two main categories).

It is (even more) interesting to measure the increase in parking spaces in comparison with the growth in office floor area. Reconstruction projects frequently lead to no major increase in the area above ground level but simply excavate several levels to provide car parking. This practice reduces the architectural renovation of old buildings to the preservation of facades whilst excavating the necessary hole.¹⁵

For the period 1997-2000, the average increase totals 50 m² and 98 m² of (additional) office area per (additional) parking space authorised in the two categories in question respectively. The increase over the region as a whole during the period for the two categories taken together amounts to 6 775 parking spaces for 547 118 m² of office accommodation.¹⁶



confondues, se chiffrent à 6.775 parkings pour 547.118 m² de bureaux.¹⁶

La **figure 13** permet de justifier les propos tenus ci-dessus. Ainsi, dans le Pentagone, l'accroissement moyen atteint 19 m² de bureaux par parking pour les immeubles de 3.500 à 10.000 m², les plus courants en ces lieux. Ce chiffre montre à suffisance l'option délibérée de reconstruction des bâtiments anciens pour les équiper d'un parking correspondant aux critères de la promotion immobilière indépendamment de leur localisation urbaine. L'ensemble de ces questions devrait être réexaminé à l'occasion de la révision de la circulaire De Saeger fixant des normes en matière de parking.

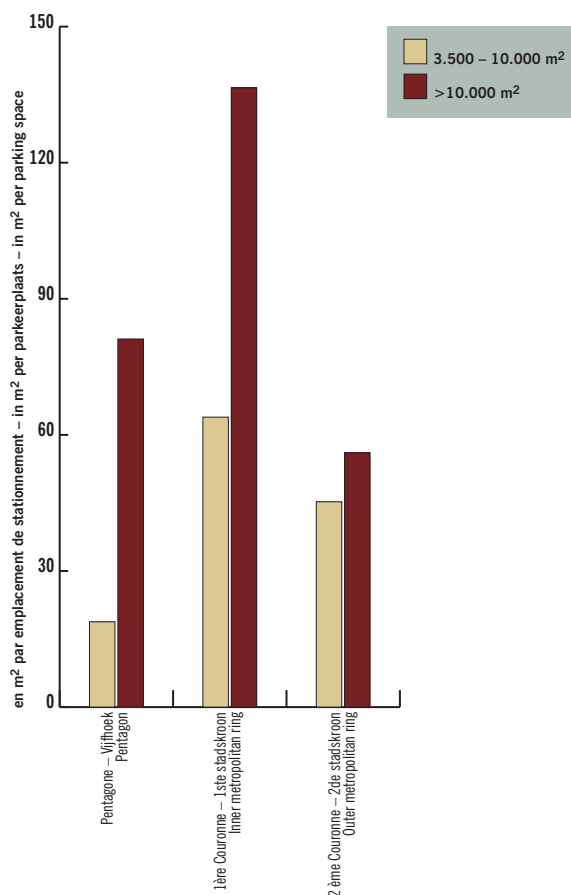
gorieën samen zijn goed voor 6.775 parkings voor 547.118 m² kantoorruimte.¹⁶

Figuur 13 staft het bovenstaande. Zo bereikt de gemiddelde groei in de Vijfhoek 19 m² kantoorruimte per parkingplaats voor de gebouwen van 3.500 tot 10.000 m², de meest courante categorie in dat gebied. Dit cijfer toont voldoende aan dat de bewuste wil bestaat om oude gebouwen opnieuw op te bouwen om ze uit te rusten met een parking die voldoet aan de criteria van de vastgoedpromotie, losstaand van hun stedelijke ligging. Al deze kwesties zouden opnieuw onderzocht moeten worden bij de herziening van de omzendbrief De Saeger die normen inzake parkeergelegenheid vastlegt.

Figure 13 bears this out. Within the Pentagon, the average increase reached 19 m² of office accommodation per parking space in buildings of between 3 500 and 10 000 m², which are most usual in this area. This figure sufficiently demonstrates the chosen option of rebuilding existing buildings to provide them with car parking facilities which meet property market criteria regardless of their location. All these issues should be re-examined during the course of the revision of the De Saeger circular setting out standards for car parking facilities.

fig. 13

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT: ACCROISSEMENT AUTORISÉE DE 1997 À 2000, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN REGION BRUXELLOISE — GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE PER PARKEERPLAATS: TOEGESTANE TOENAME VAN 1997 TOT 2000, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AVERAGE OFFICE AREA PER PARKING SPACE: INCREASE AUTHORISED BETWEEN 1997 AND 2000, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION.



C'est uniquement l'accroissement/diminution des superficies de bureaux et des emplacements de stationnement couvert qui est pris en compte pour le calcul de la superficie moyenne. Type de travaux: construction ou rénovation lourde. — Voor de berekening van de gemiddelde oppervlakte werd enkel rekening gehouden met de toenames/afnames van de kantooroppervlakten en de overdekte parkeerplaatsen. Type werken: nieuwbouw of ingrijpende renovatie. — Only the increase/shrinkage of office floor area and covered parking spaces is included in calculating average floor area. Type of works: building and major renovation. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Rénovation du parc existant

La **figure 14** illustre les tendances sur la rénovation du parc de bureaux existant: constance mais aussi fortes variations annuelles dans un processus qui doit s'évaluer de manière suffisamment détaillée et sur une période suffisamment longue.

Dans chaque catégorie d'immeubles et de travaux, la superficie autorisée de 1997 à 2000 varie au moins du simple au double en fonction des années considérées.¹⁷

Renovatie van het bestaande park

Figuur 14 illustreert de tendensen inzake de renovatie van het bestaande kantorenpark: een zekere constante maar ook sterke schommelingen van jaar tot jaar in een proces dat voldoende gedetailleerd en over een voldoende lange periode bestudeerd moet worden.

In elke categorie gebouwen en werken varieert de van 1997 tot 2000 toegestane oppervlakte minstens in een verhouding van 1 tot 2 naargelang de beschouwde jaren.¹⁷

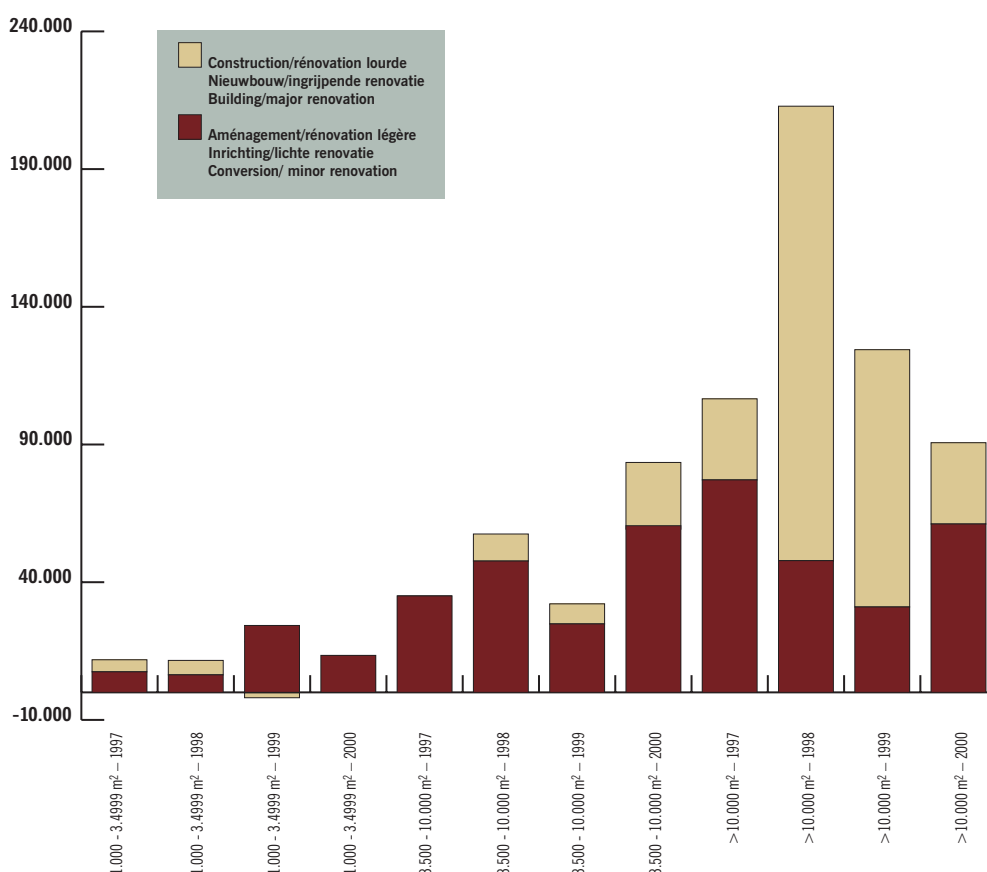
Renovation of the existing stock

Figure 14 illustrates the trends in renovation of the existing office stock: continuing, but with considerable annual fluctuations in a process which requires detailed assessment over a sufficiently long timescale.

In each category of buildings and works, the floor area authorised from 1997 to 2000 fluctuates by at least a factor of two depending on the years taken into consideration.¹⁷

fig. 14

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2000 DANS LE PARC EXISTANT, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX — TOEGESTANE KANTOOROPPERVLAKTE VAN 1997 TOT 2000 IN HET BESTAANDE PARK, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN — OFFICE SPACE AUTHORISED BETWEEN 1997 AND 2000 IN THE EXISTING STOCK, BY BUILDING SIZE AND TYPE OF WORKS





Le rythme actuel (200.000 m² en moyenne par an) semble cependant insuffisant. La rénovation complète du parc obsolète prendrait en effet une vingtaine d'années. Elle a débuté réellement dans le courant des années 1990.

Le caractère durable des matériaux employés dans l'architecture dès les années 1950 est faible, les techniques de mise en œuvre fragiles; la plupart des bureaux édifîés à partir de cette période nécessitent un entretien général et approfondi plus fréquent.

En stimulant une amélioration plus soutenue du parc existant, les tentatives pour augmenter le gabarit des anciens bâtiments tout en accroissant leur parking vont se multiplier. La qualité de la rénovation est tributaire de cette contrainte double qui pèse tant sur la mobilité que sur l'intégration architecturale.

Patrimoine

L'influence du patrimoine architectural classé ou sauvegardé dans les projets autorisés en 2000 s'étend sur 10% de leur superficie (cette influence atteignant le quart de la surface admise dans le pentagone). Ce pourcentage est à pondérer car y intervient la rénovation d'un ensemble de bâtiments dont une partie seulement est classée (ancien siège social de la Kredietbank, à l'angle des rues d'Arenberg et de la Montagne).

A l'inverse, les superficies de bureau prévues dans l'ancienne Maison de la Radio, aujourd'hui classée, n'ont pas été retenues car elles ont été définies comme bureaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif.

Het huidige ritme (gemiddeld 200.000 m² per jaar) lijkt echter onvoldoende. De volledige renovatie van het verouderde park zou namelijk zowat twintig jaar duren. Ze begon in werkelijkheid in de jaren 1990.

Materialen die in de architectuur werden gebruikt vanaf de jaren 1950 laten qua duurzaamheid te wensen over, en de gebruikte technieken zijn eerder kwetsbaar; de meeste kantoren die werden opgetrokken vanaf die periode vragen om regelmatig algemeen en grondig onderhoud.

Door de verbetering van het bestaande park op een constantere manier te stimuleren, zullen de pogingen om de oude gebouwen te vergroten en tegelijkertijd hun parkeerruimtes uit te breiden, toenemen. De kwaliteit van de renovatie is afhankelijk van die dubbele beperking die zowel doorweegt op het mobiliteitsvraagstuk als op de architecturale integratie.

Erfgoed

Het beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven architecturaal erfgoed vertegenwoordigt in de in 2000 toegestane projecten 2000 zowat 10% van de oppervlakte (dit aandeel loopt op tot een kwart van de toegestane oppervlakte in de Vijfhoek). Dat percentage moet evenwel genuanceerd worden, want het omvat de renovatie van een geheel van gebouwen waarvan slechts een deel beschermd is (de vroegere zetel van de Kredietbank, op de hoek van de Arenbergstraat en de Bergstraat).

The current rate (an average 200 000 m² annually) nevertheless appears inadequate. The complete renovation of the obsolete stock would take about twenty years. The trend really got under way during the 1990s.

The building materials used in 1950s architecture were not very durable, and construction techniques were weak; most of the offices built after this period require more frequent general maintenance and restoration.

In promoting more consistent improvements to the existing stock, attempts to enlarge older buildings whilst simultaneously providing more parking facilities will increase. The quality of renovation work is dependent on this double constraint which affects both mobility and architectural integration.

Heritage

Listed or protected architectural heritage affected 10% of the total area covered by the projects authorised during 2000 (a quarter of the area admitted in the Pentagon). This percentage should be weighted as it includes the renovation of a group of buildings only a part of which is listed (the former Kredietbank head offices, on the corner of the Rue d'Arenberg and the Rue de la Montagne).

On the other hand, the offices in the former Maison de la Radio, now a listed building, have not been included since they have been defined as being of secondary importance to the major activity in the building, which is a communal facility.

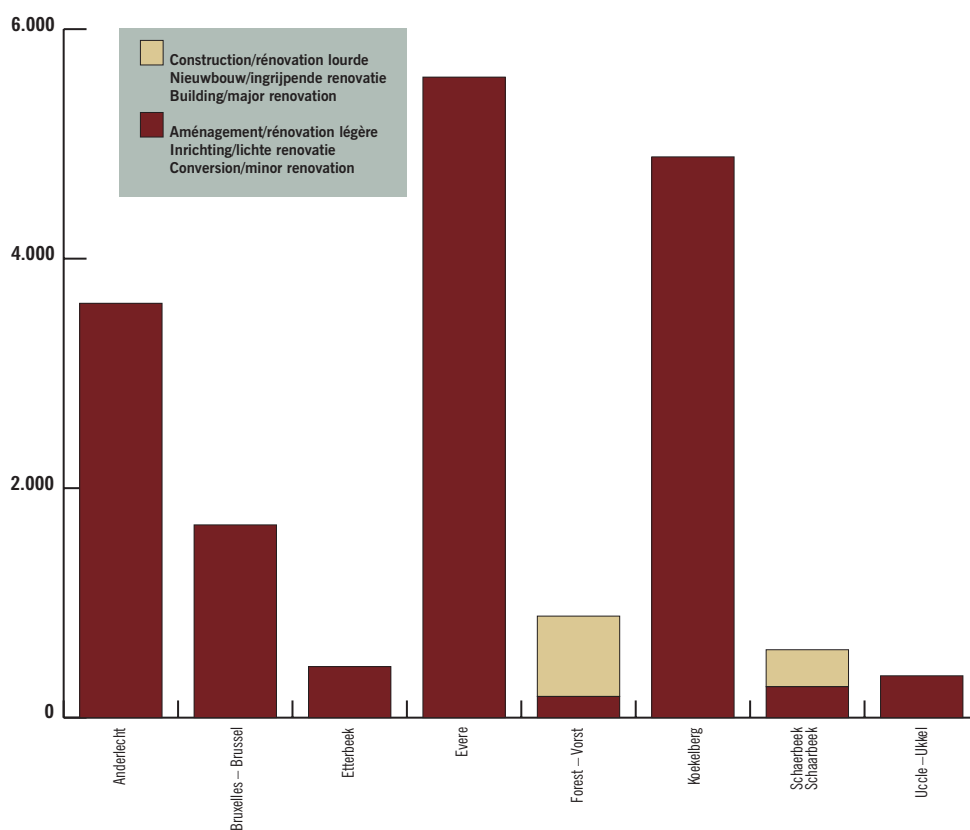
La possibilité d'installer des bureaux dans des bâtiments inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés et conçus pour d'autres usages intervient dans ce pourcentage, à travers la reconversion d'immeubles industriels anciens. Cette possibilité définie par le P.R.D. adopté le 3 mars 1995 a été réaménagée par le P.R.A.S. en faveur de l'ensemble des affectations (prescription 0.8).

Omgekeerd werden de kantooroppervlakten die voorzien zijn in het oude Radiohuis, dat vandaag beschermd is, niet in aanmerking genomen omdat ze bestempeld werden als kantoren behorend bij de voorzieningen van collectief belang. De mogelijkheid om kantoren te vestigen in gebouwen die op de bewaarlijst ingeschreven zijn of die beschermd zijn en voor andere bestemmingen ontworpen werden, is dan weer wel opgenomen in dit percentage, via de reconversie van oude industriegebouwen. Deze mogelijkheid, bepaald in het GewOP dat werd goedgekeurd op 3 maart 1995, werd ingevoerd door het G.B.P. voor alle bestemmingen (voorschrift 0.8).

The creation of offices in listed or protected buildings designed for other purposes is allowed for in the percentage, through the conversion of former industrial buildings. This option existed under the P.R.D. adopted on 3 March 1995 and has been amended by the P.R.A.S. to cover all uses (Article 0.8).

fig. 15

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2000, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKE GEBRUIKT VOOR DE PRODUCTIE VAN IMMATERIELE GOEDEREN IN 2000 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2000, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



La définition des activités de production de biens immatériels est fonction de celle du P.R.A.S. — De definitie van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen is functie van deze van het G.B.P. — The definition of the activities of production of intangible goods is that applied by the P.R.A.S. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



Production de biens immatériels

18.047 m² ont été affectés en 2000 à des activités définies depuis l'adoption du P.R.A.S. en tant que production de biens immatériels. La rénovation légère intervient dans 94% de cette superficie, similaire à celle admise en 1998 alors que le concept réglementaire – rappelons-le – n'est pas encore opérationnel (figure 15).

La préférence donnée à la reconversion d'anciens ateliers (pour y installer un centre d'appels, des studios d'enregistrement,...) est à souligner.

Conclusion

On assiste à un tassement des opérations de construction d'immeubles de bureaux neufs. Ce phénomène a sans doute été accentué par la période transitoire que la Région a connu ces dernières années en l'absence d'adoption d'un P.R.A.S. définitif.

L'existence de ce nouveau plan d'affectation aura, à terme, pour conséquence de limiter l'augmentation de bureaux dans les zones d'habitat et de mixité et ce, dès que les soldes de superficies de bureaux admissibles auront été absorbés. Par ailleurs, les potentialités des zones administratives du Nord, du Midi et du quartier Léopold ne sont pas extensibles.

Cette situation pourrait privilégier les opérations de rénovation du parc immobilier existant, parc qui serait dans l'intervalle devenu financièrement plus attractif. *Les loyers vont augmenter et des chancre vont être réaffectés* – indiquent certains agents immobiliers.¹⁸

Vervaardiging van immateriële goederen

In 2000 werd 18.047 m² bestemd voor activiteiten die sinds de goedkeuring van het G.B.P. gedefinieerd werden als de vervaardiging van immateriële goederen. De lichte renovatie vertegenwoordigt 94% van die oppervlakte, die ongeveer gelijk is aan de in 1998 toegestane oppervlakte, terwijl – dit willen we toch even onderstrepen – het verordenend concept nog niet operationeel is (figuur 15).

We beklemtonen ook dat de voorkeur uitgaat naar de reconversie van vroegere werkplaatsen (om er een call center in te richten, of opnamestudio's, enz.).

Conclusie

Er is sprake van een inzinking van de bouwprojecten voor nieuwe kantoorgebouwen. Dit verschijnsel werd ongetwijfeld nog versterkt door de overgangperiode die het Gewest de voorbije jaren kende bij gebrek aan goedkeuring van een definitief G.B.P.

Het bestaan van dat nieuwe bestemmingsplan zal op termijn tot gevolg hebben dat de toename van kantoren in de woongebieden en gemengde gebieden wordt teruggeschroefd, en dit van zodra de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten opgebruikt zijn. Overigens is het potentieel van de administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldwijk niet meer uitbreidbaar. Deze toestand zou een stimulans kunnen vormen voor de renovatieoperaties aan het bestaande gebouwenpark, dat intussen financieel aantrekkelijker zou zijn geworden. *De huurprijzen zullen stijgen en stadskankers zullen herbestemd worden* – aldus sommige vastgoedagenten.¹⁸

Production of intangible goods

In 2000 18 047 m² were given over to activities defined since the approval of the P.R.A.S. as production of intangible goods. 94% of this surface area underwent minor renovation, similar to the area admitted in 1998 before the regulation came into force (figure 15).

There was a marked preference for the conversion of former workshops (for the installation of a call centre, recording studios, etc.).

Conclusion

We have witnessed a downturn in the construction of new office buildings. This had doubtless been aggravated by the transitional period through which the Region has passed in recent years in the absence of a final approved regional land use plan.

The existence of the new plan will have the long-term consequence of limiting the growth in office accommodation in mixed and residential areas once the outstanding admissible office space has been absorbed. Furthermore, scope for further building in the office districts at Nord, Midi and the Léopold district is limited.

This situation may encourage renovation projects in the existing property stock – a stock which has meanwhile become more attractive financially. *Rents will rise and derelict sites will be redeveloped* – is the prediction of some estate agents.¹⁸

Notes

- 1 Les surfaces supérieures à 10.000 m², résultant de permis modificatifs, seraient de toute façon classées dans la catégorie adéquate d'immeubles.
- 2 Ce pourcentage additionne les superficies positives et négatives.
- 3 *Expertise*, 22 décembre 2000, n°197, p.3.
Pour prendre un autre exemple, le siège de la société Royal Dutch Shell situé au Cantersteen a été vendu à un prix supérieur à 20% par rapport à l'estimation des experts (même revue, 3 mars 2000, n°181, p.2).
- 4 L'accroissement récent et important des superficies de bureaux à Malines est confirmé par une analyse de sa Chambre de Commerce (*Expertise*, 30 juin 2000, n°188, p.7) mais aussi par une étude en cours, couvrant toute la Flandre, réalisée pour le compte du Ministère de la Communauté flamande. Avec un parc immobilier administratif estimé à 1,6 million de m² (Anvers) et 0,5 million de m² (Malines), l'hypothèse d'un établissement progressif de cet axe se vérifie. Sa liaison avec celui au sud de Bruxelles est indéniable même si elle est plus difficilement acceptée de part et d'autre des frontières régionales.
- 5 Cabinet du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, *Constat introductif au Plan Régional de Développement*, 20 février 2001, point 5.1.2. (p.50).
- 6 *Ibid.*, point 4.4.5. (p.45).
- 7 D'après l'expérience du service de la S.D.R.B. qui publie un Inventaire (permanent) des locaux vacants pour entreprises.
- 8 La prescription particulière 5.2 du P.R.A.S. permet d'affecter les zones d'industries urbaines, moyennant l'entrée en vigueur d'un P.P.A.S., aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services *business to business* offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales.
- 9 CATELLA-CODEMER, *Analyse et perspectives de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*, mai 2000.

Noten

- 1 De oppervlakten van meer dan 10.000 m² die voortvloeien uit wijzigingen van vergunningen zouden sowieso geklasseerd worden in de geschikte gebouwen-categorie.
- 2 Dat percentage is het eindresultaat van de positieve en negatieve oppervlakten.
- 3 *Expertise*, 22 december 2000, nr. 197, p.3.
Een ander voorbeeld: de zetel van de firma Royal Dutch Shell aan de Cantersteen werd verkocht voor een prijs die 20% hoger lag dan de raming van de experts (zelfde tijdschrift, 3 maart 2000, nr.181, p.2).
- 4 De recente grote toename van de kantooroppervlakten in Mechelen wordt bevestigd door een analyse van de plaatselijke Kamer van Koophandel (*Expertise*, 30 juni 2000, nr.188, p.7) maar ook door een lopende studie die heel Vlaanderen bestrijkt en wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Met een administratief vastgoedpark dat wordt geschat op 1,6 miljoen m² (Antwerpen) en 0,5 miljoen m² (Mechelen), krijgt de hypothese van de geleidelijke uitbouw van die as concreet vorm. De link tussen die as en die ten zuiden van Brussel is onmiskenbaar, ook al wordt die moeilijker aanvaard aan weerszijden van de gewestelijke grenzen.
- 5 Kabinet van de Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Vaststelling ter inleiding tot het Gewestelijk Ontwikkelingsplan*, 20 februari 2001, punt 5.1.2. (p.50).
- 6 *Ibid.*, punt 4.4.5. (p.45).
- 7 Volgens de ervaringen van de dienst van de G.O.M.B. die een (permanente) Inventaris van de bestaandbeschikbare bedrijfsruimten publiceert.
- 8 Bijzonder voorschrift 5.2 van het G.B.P. maakt het mogelijk om de gebieden voor stedelijke industrie, mits de invoeging van een B.B.P., te bestemmen voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, meer bepaald *business to business*-diensten, die taken aanbieden op het gebied van conceptie, beheer, technieken, commerciële of adviestaken, zoals de ontwikkeling van informaticasystemen, communicatie- of beheerssystemen voor de ondernemingen, inzake publiciteit of de ontwikkeling van design, met uitsluiting van de financi-

Notes

- 1 Areas over 10 000 m² resulting from amended permits are classified in the appropriate building category.
- 2 This percentage results from the sum of increases and reductions in total area.
- 3 *Expertise*, 22 December 2000, No 197, p.3.
To take another example, the head offices of Royal Dutch Shell at the Cantersteen realised a price more than 20% above the experts' estimate (same review, 3 March 2000, No 181, p.2).
- 4 The recent and significant increase in office space in Mechelen is confirmed by an analysis carried out by the Chamber of Commerce (*Expertise*, 30 June 2000, No 188 p.7) and by a study of the whole of Flanders currently under way at the Ministry of the Flemish Community. With a stock of office accommodation estimated at 1.6 million m² (Antwerp) and 0.5 million m² (Mechelen), the hypothesis that this axis is gradually establishing itself is confirmed. Its links with the office district south of Brussels are undeniable, even if this is accepted with reluctance on either side of the regional border.
- 5 Cabinet of the Minister-President of the Brussels Capital Region, *Introductory remarks to the Regional Development Plan*, 20 February 2001, point 5.1.2. (p.50).
- 6 *Ibid.*, point 4.4.5. (p.45).
- 7 According to the Brussels Regional Development Agency (S.D.R.B.) which publishes a (permanent) Inventory of the vacant business surfaces.
- 8 Article 5.2 of the P.R.A.S. allows urban industrial zones to be used, via a special land use plan (P.P.A.S.), for business-to-business services offering design, management, technical, commercial or advisory services in such areas as the development of computer, communications or management systems for enterprise, advertising or design development, with the exception of financial, banking or insurance services and services provided by the independent professions.
- 9 CATELLA-CODEMER, *Analysis and prospects for the office property sector in the Brussels Capital Region*, May 2000.



- 10 L'entièreté de l'ensemble immobilier projeté avenue Fonsny, y compris les trois niveaux de sous-sols, a été comptabilisée pour le calcul des charges.
- 11 Les annexes aux permis où sont détaillées les charges d'urbanisme ne sont pas toujours transmises à l'administration régionale.
- 12 La justification motivée d'une absence de charges (résorption d'un chancre urbain, projet avec objectifs sociaux,...) dans les permis a entraîné leur enregistrement dans l'observatoire au même titre que les superficies avec charges.
- 13 Une connaissance plus fine des attributions ne peut être relevée par l'observatoire des bureaux. Celle-ci nécessiterait une analyse détaillée des montants, de leur distribution géographique (très rarement indiqués dans les permis), de leur affectation et dépense réelle.
- 14 Nord: 230.000 m², Midi: 250.000 m² et quartier Léopold: 50.000 m².
- 15 La rénovation des bâtiments du Ministère de l'Intérieur, à l'angle de la rue Royale et de la place de Louvain, en est un exemple.
- 16 Il n'a pas été tenu compte de l'accroissement du parking du projet North Galaxy (+574 emplacements de stationnement) qui remplace le projet Dollarland (Schaerbeek), parce que l'autorisation de construire le parking délivrée en 2000 et l'autorisation d'édifier les bureaux (au-dessus de celui-ci) qui devrait être octroyée en 2001 seront prises ensemble en considération.
- 17 En décomptant la rénovation lourde du Berlaymont, qui est une exception.
- 18 *Bâtiment*, n°283, juillet/août 2001, p.12.
- ële diensten, bank- en verzekeringsdiensten en diensten gepresteerd door beoefenaars van vrije beroepen.
- 9 CATELLA-CODEMER, *Analyse en perspectieven van de kantorenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, mei 2000.
- 10 Het volledige vastgoedcomplex dat is gepland in de Fonsnylaan, inclusief de drie kelderverdiepingen, werd in aanmerking genomen voor de berekening van de lasten.
- 11 De bijlagen bij de vergunningen, waarin de stedenbouwkundige lasten worden gedetailleerd, worden namelijk niet altijd overgemaakt aan de gewestelijke administratie.
- 12 Vergunningen met een gemotiveerde verantwoording van het ontbreken van lasten (wegwerken van een stadskanker, project met sociale doelstellingen,...) werden in het overzicht geregistreerd in dezelfde hoedanigheid als de oppervlakten met lasten.
- 13 Een meer diepgaande kennis van de toewijzingen kan niet worden verworven in het kader van het overzicht van het kantorenpark. Daarvoor zou een gedetailleerde analyse nodig zijn van de bedragen, hun geografische spreiding (die zeer zelden wordt aangegeven in de vergunningen), hun bestemming en de reële uitgaven.
- 14 Noord: 230.000 m², Zuid: 250.000 m² en Leopoldwijk: 50.000 m².
- 15 De renovatie van de gebouwen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, op de hoek van de Koningsstraat en het Leuvenseplein, is daar een voorbeeld van.
- 16 Daarbij werd geen rekening gehouden met de uitbreiding van de parking van het project North Galaxy (+574 parkeerplaatsen), dat het project Dollarland (Schaerbeek) vervangt, omdat de in 2000 verleende bouwvergunning voor de parking en de bouwvergunning voor de kantoren (daarboven) die zou moeten worden afgeleverd in 2001, gezamenlijk in aanmerking zullen worden genomen.
- 17 De zware renovatie van het Berlaymontgebouw wordt daarbij buiten beschouwing gelaten, want dat is een uitzondering.
- 18 *Bouwkunde*, nr.283, juli/augustus 2001, p.12.
- 10 The entire development planned for Avenue Fonsny, including three basement levels, was taken into account in calculating these charges.
- 11 The appendices to planning permits in which planning charges are detailed are not always passed on to the regional authorities.
- 12 The reasons given for the absence of charges (renovation of urban waste land, projects with social aims etc.) in permits led to their registration by the Review on the same terms as surface areas which did attract charges.
- 13 The Office Property Review cannot provide more detailed information regarding these allocations. This would require a detailed analysis of the amounts concerned, their geographic distribution (rarely mentioned in the permit), their use and actual expenses.
- 14 Nord: 230.000 m², Midi: 250.000 m² and Léopold district: 50.000 m².
- 15 The renovation of the Interior Ministry buildings on the corner of the Rue Royale and the Place de Louvain is a case in point.
- 16 The increased parking facilities provided by the North Galaxy project (+574 spaces) which replaces the Dollarland project (Schaerbeek) have not been included, because the permit for the car park issued in 2000 and the consent for the offices (above the car park) which is expected in 2001 will be considered together.
- 17 Excluding the major renovation at Berlaymont, which is an exception.
- 18 *Bâtiment*, No 283, July/August 2001, p.12.

Recherches et réalisation

Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Service Etudes et Planification,
Michel De Beule

Information

Michel De Beule

Téléphone 02.204.23.40

Fax 02.204.15.24

mdebeule@mrbc.irisnet.be

Abonnement

Lutgarde Massien

Téléphone 02.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

A l'initiative du Secrétaire d'Etat de la Région
de Bruxelles-Capitale Willem Draps

Editeur responsable

P. Hanique

Rue Capitaine Crespel 35, 1050 Bruxelles

Mise en page

Triumvira[a]t

Impression

Arte-Print

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Dienst Studies en Planning,
Michel De Beule

Informatie

Ann Geets

Telefoon 02.204.23.57

Fax 02.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Abonnement

Lutgarde Massien

Telefoon 02.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

Op initiatief van Staatssecretaris van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest Willem Draps

Verantwoordelijke uitgever

P. Hanique

Kapitein Crespelstraat 35, 1050 Brussel

Vormgeving

Triumvira[a]t

Druk

Arte-Print

Researches and realisation

Department of Land Use Planning
and Housing
Studies and Planning Service,
Michel De Beule

Information

Ann Geets

Phone 32.2.204.23.57

Fax 32.2.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Subscription

Lutgarde Massien

Phone 32.2.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

Under the initiative of State Secretary of
the Brussels Capital Region Willem Draps

Responsible editor

P. Hanique

Rue Capitaine Crespel 35, B – 1050 Brussels

Lay-out

Triumvira[a]t

Print

Arte-Print