



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

DIRECTION ÉTUDES & PLANIFICATION

OBSERVATOIRE DES BUREAUX n°32
BILAN DES PERMIS 2012



RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

L'Observatoire :

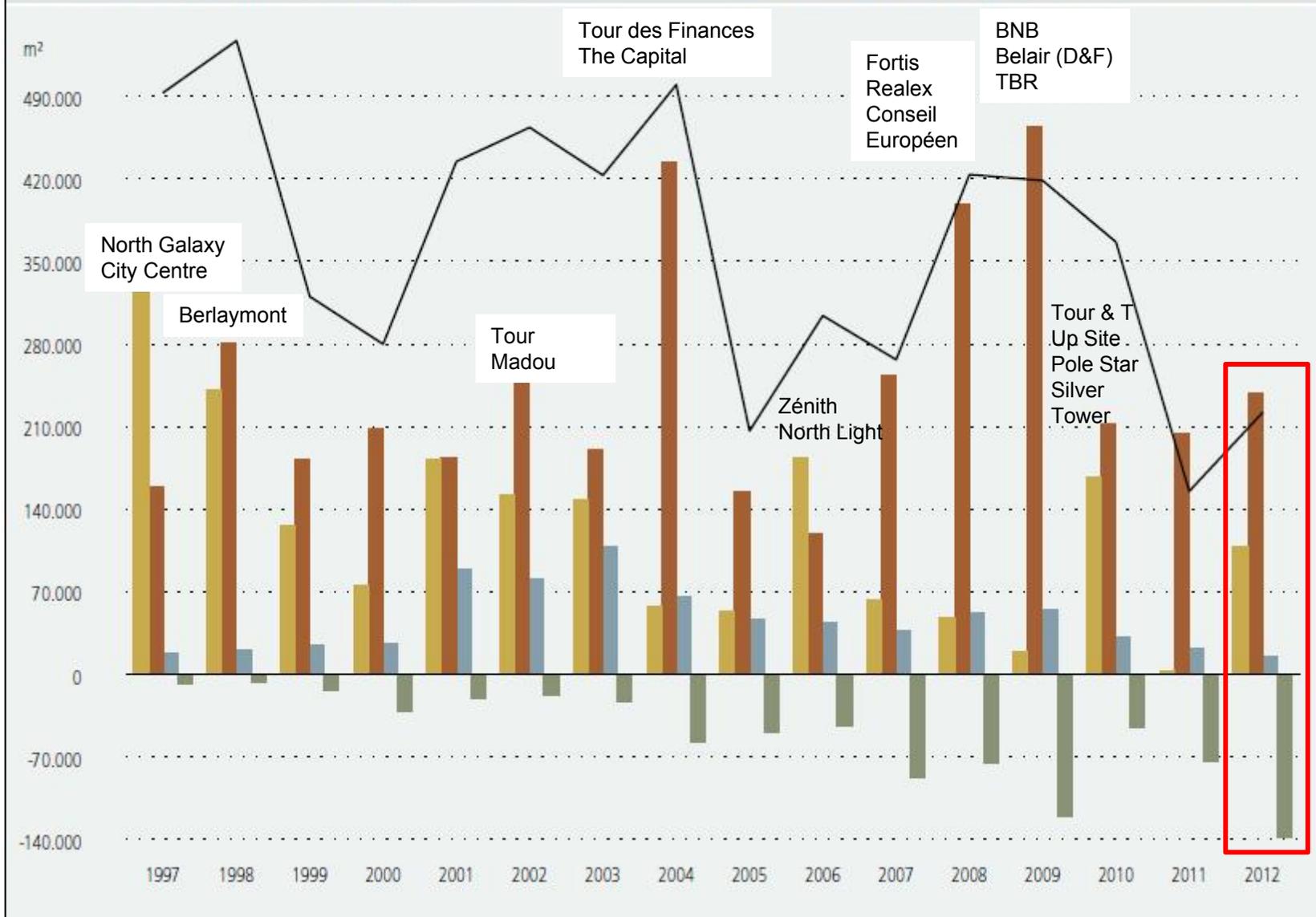
- Construction / démolition / reconstruction
- Rénovation lourde / rénovation légère, avec ou sans modification des superficies
- Conversion
- Pipeline (vérification suivie, sur le terrain, de la mise en œuvre des projets ≥ 1.000 m²)

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

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

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

Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2012



- Nouvelles implantations >500 m²
■ Nieuwe vestigingen >500 m²
- Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces
■ Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging
- Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants
■ Toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen
- Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants
■ Afname van het kantorenpark in de bestaande gebouwen

Rappel : parc total de bureaux en RBC = 13.000.000 m²

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

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

10.125.000 € charges d'urbanisme

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

Type kantooroppervlakte toegestaan in 2012, per gemeente

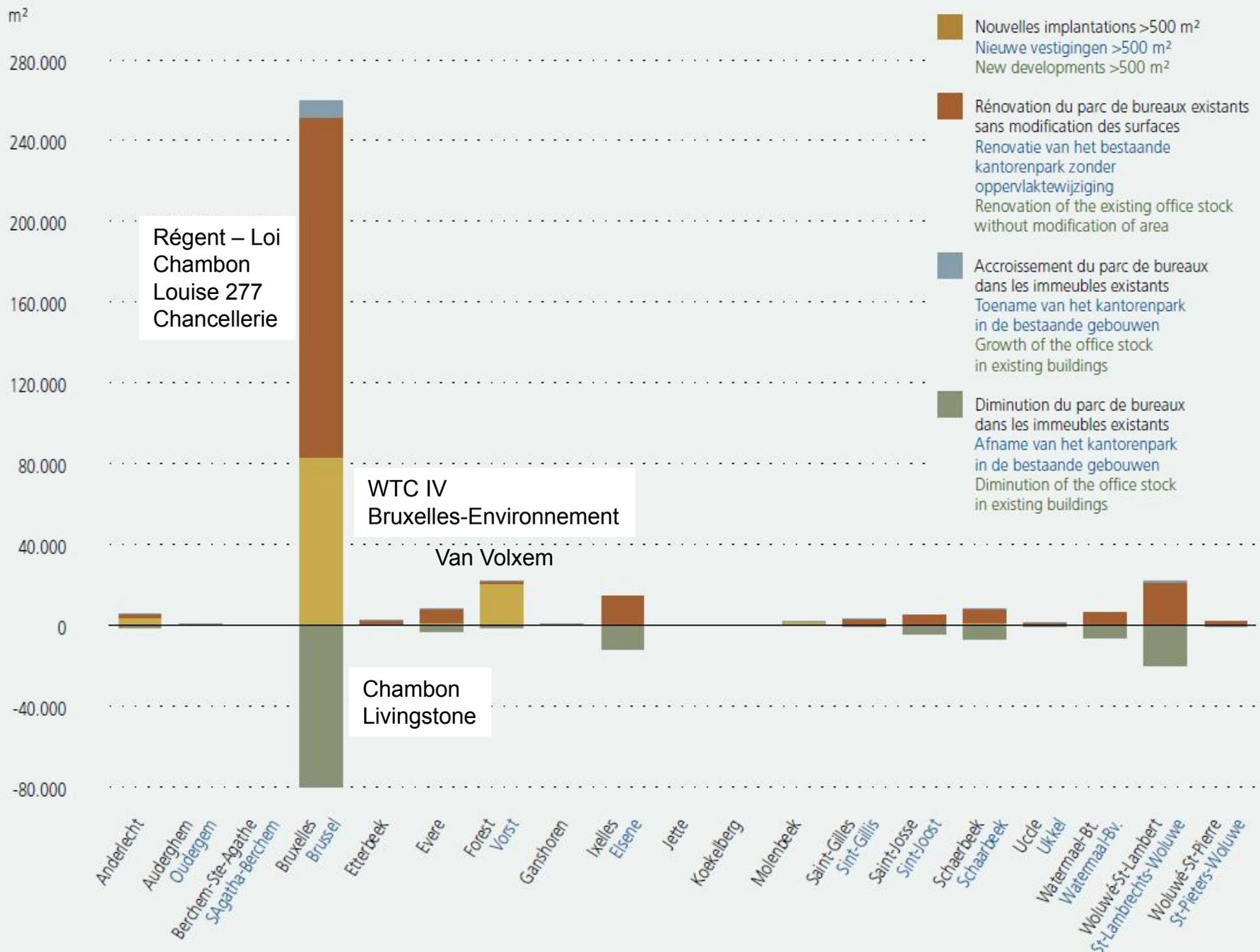
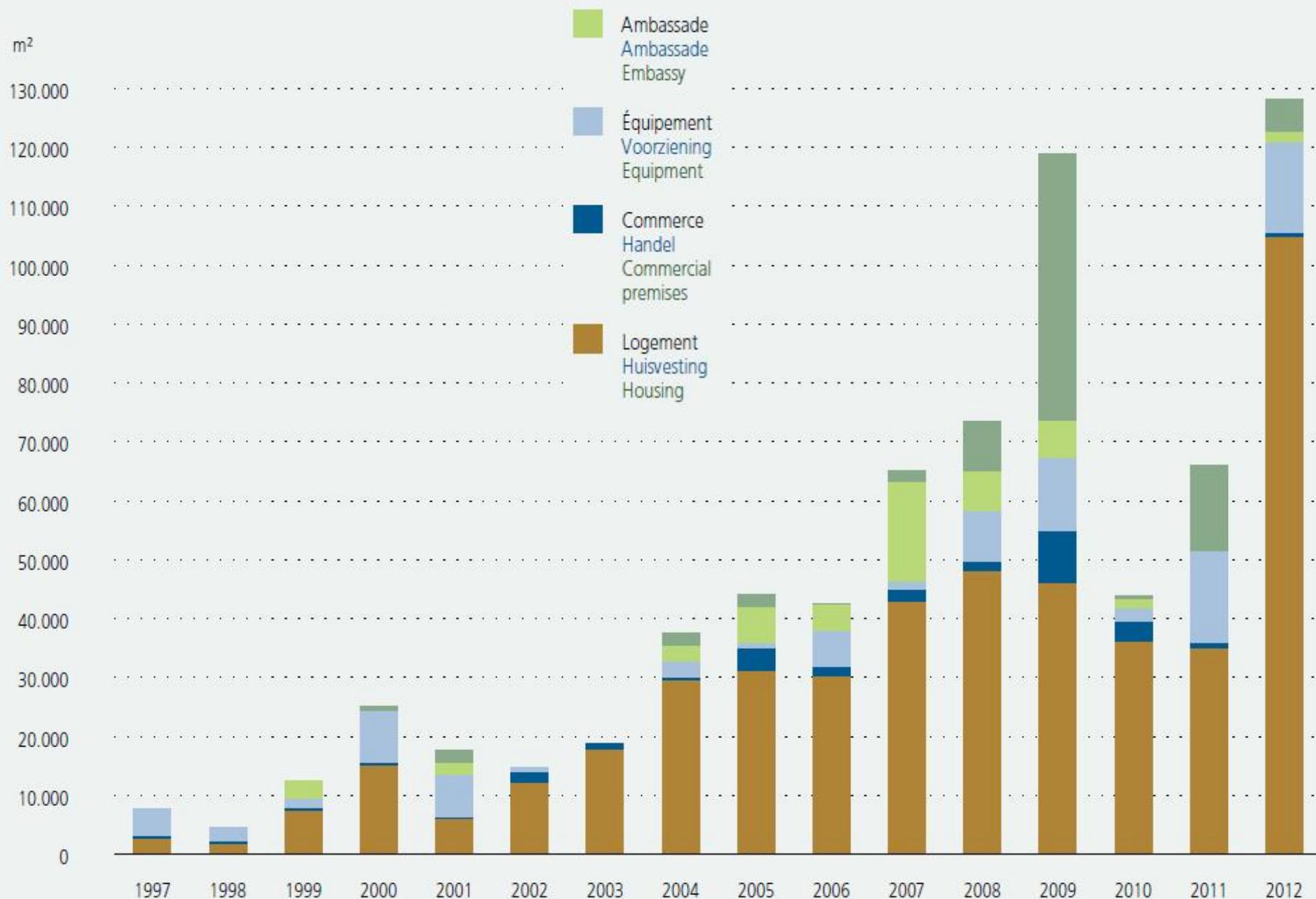


FIG. 3 Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2012, par type de destination

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



CARTE 1 Superficie de bureaux ≥ 500 m² à convertir, autorisée de 1997 à 2012, toutes affectations confondues (hors ambassades).

KAART 1 Te converteren kantooroppervlakte ≥ 500 m², toegestaan van 1997 tot en met 2012, alle bestemmingen inbegrepen (met uitzondering van de ambassades).

MAP 1 Office area ≥ 500 m² for redevelopment, authorised from 1997 to 2012, all destinations included (excluding embassies).



● 1997 - 2011
● 2012

Projets / Projecten / Projects

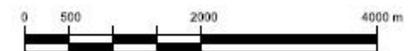
- 1 Chambon
- 2 Livingstone
- 3 Pléiades - Plejaden
- 4 M. Thiry
- 5 La Hulpe - Terhulpen

668.455 m² de conversion autorisés depuis 1997

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

Réalisé avec Brussels UrbIS@D
Distribution © copyright CIRB
Verwerkt met Brussels UrbIS@D
Verdeling © copyright CIRB
Realized by means of Brussels UrbIS@D
Distribution © copyright CIRB

Source : SPRB - Direction Études et Planification
Bron : GGB - Directie Studies en Planning
Source : BRPS - Planning Service



CONVERSIONS DE BUREAUX : FAITS MARQUANTS EN 2012

- Maximum des conversions enregistrées depuis 16 ans : 128.000 m²
- Immeubles de grande taille (10.000 m² et +) initialement conçus pour des bureaux
>< appartements ou hôtels / maisons de maître ou RDC
- Presque tout (4/5) en faveur du logement y compris seniories / résidences services pour seniors / kots étudiants
- mais aussi une haute école, une crèche, un commissariat de police, un hôtel, un apparthôtel, le musée de l'histoire européenne
- Poursuite des conversions en deuxième couronne est :
 - Marcel Thiry (appartements)
 - Colonel Bourg (seniorie)
 - Pléiades (seniorie)
- Extension à un autre quartier décentralisé : chaussée de La Hulpe (seniorie)

- Projets d'envergure dans le Pentagone (Chambon 30.000 m²) et dans le Quartier Léopold (Livingstone 17.000 m²)
- 69% des surfaces à convertir situées en ZA au PRAS (plus du triple par rapport à la période 97-2011)
- Projets menés par des investisseurs (bancassurance / sicafi / groupes familiaux privés)
- La valeur de la fonction résidentielle se rapproche de celle du bureau, y compris dans les zones administratives
- *« D'un point de vue physique, les bâtiments tertiaires sont généralement plus massifs (plus denses) que ceux du tissu résidentiel existant. Le potentiel d'exploitation de leurs superficies est donc appréciable et garanti : on sait ce dont on dispose (ex. gabarit); alors qu'on ignore généralement ce qu'on obtiendra d'une nouvelle construction »* (LLB 07.07.2012)

Chaussée de La Hulpe 130 (1977)
12.000 m² seniorie (chambres et flats)



CONVERSIONS EN LOGEMENTS : POINTS D'ATTENTION

Environnement citadin

- Zonings de bureaux mal desservis en TP, surtout dans des quartiers décentralisés, sauf les derniers exemples (Chambon, Livingstone)

Urbanisme

- Orientation : rues calmes >< rues circulantes. Ex. Chambon
- Grandeur de l'opération : détermine une bonne orientation des appartements (Ex. Livingstone, Chambon)
- Qualité des intérieurs d'îlots, subsistance des boxes de garage.
Ex. avenue Lacomblé 52

Architecture

- Longueur (de façade) du bâtiment : entraîne la création de logements traversants uniquement aux extrémités du bâtiment
- Trop grande profondeur du bâtiment : favorise la conversion en maison de repos
- Ensoleillement / orientation : caractériser la nouvelle affectation résidentielle par modification de la façade (ajout de terrasses ou création de loggias)

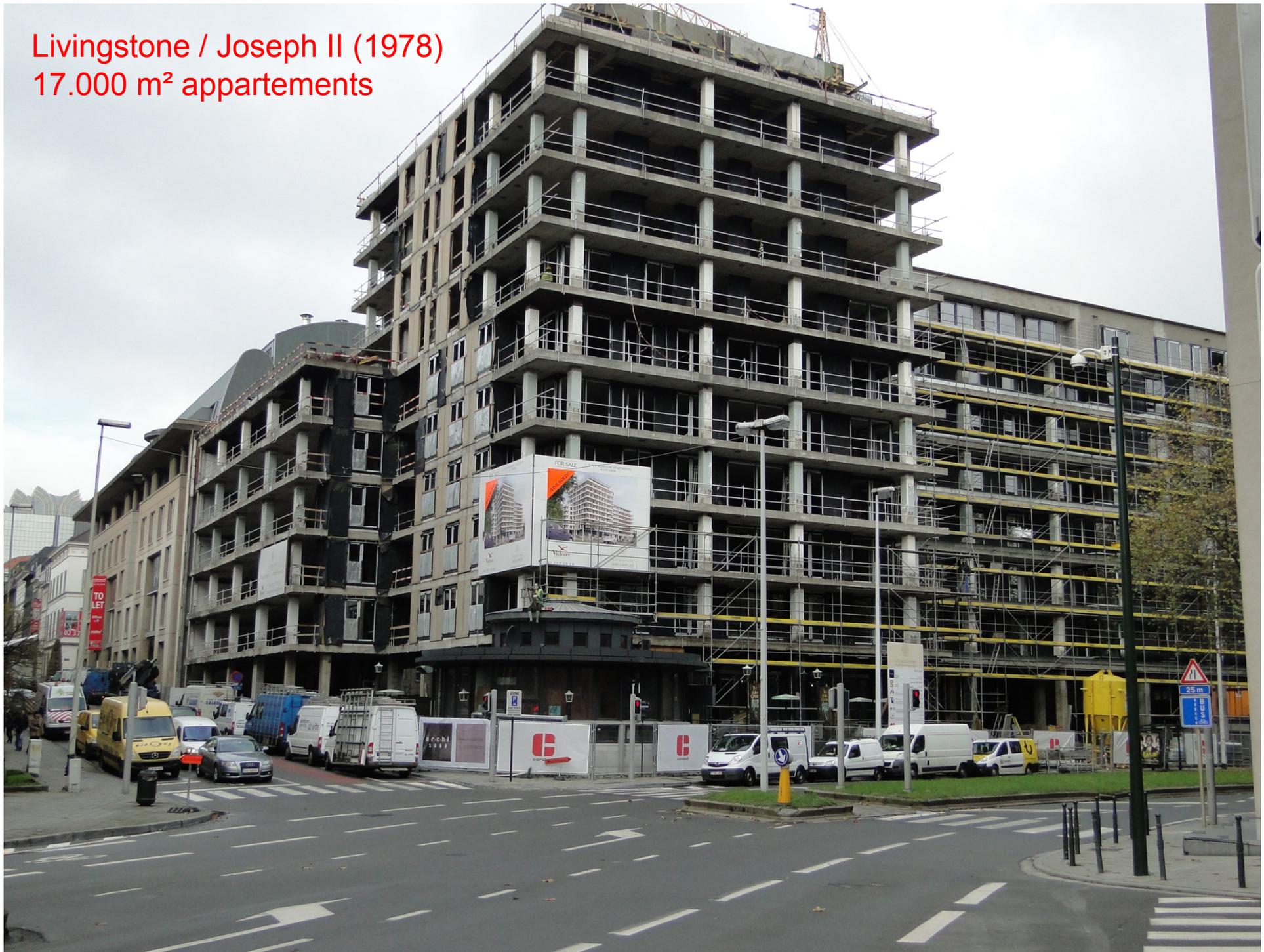
En conclusion

- Traitement plus circonstancié au cas par cas

Marcel Thiry 216 (1990)
10.000 m²
studios / appartements



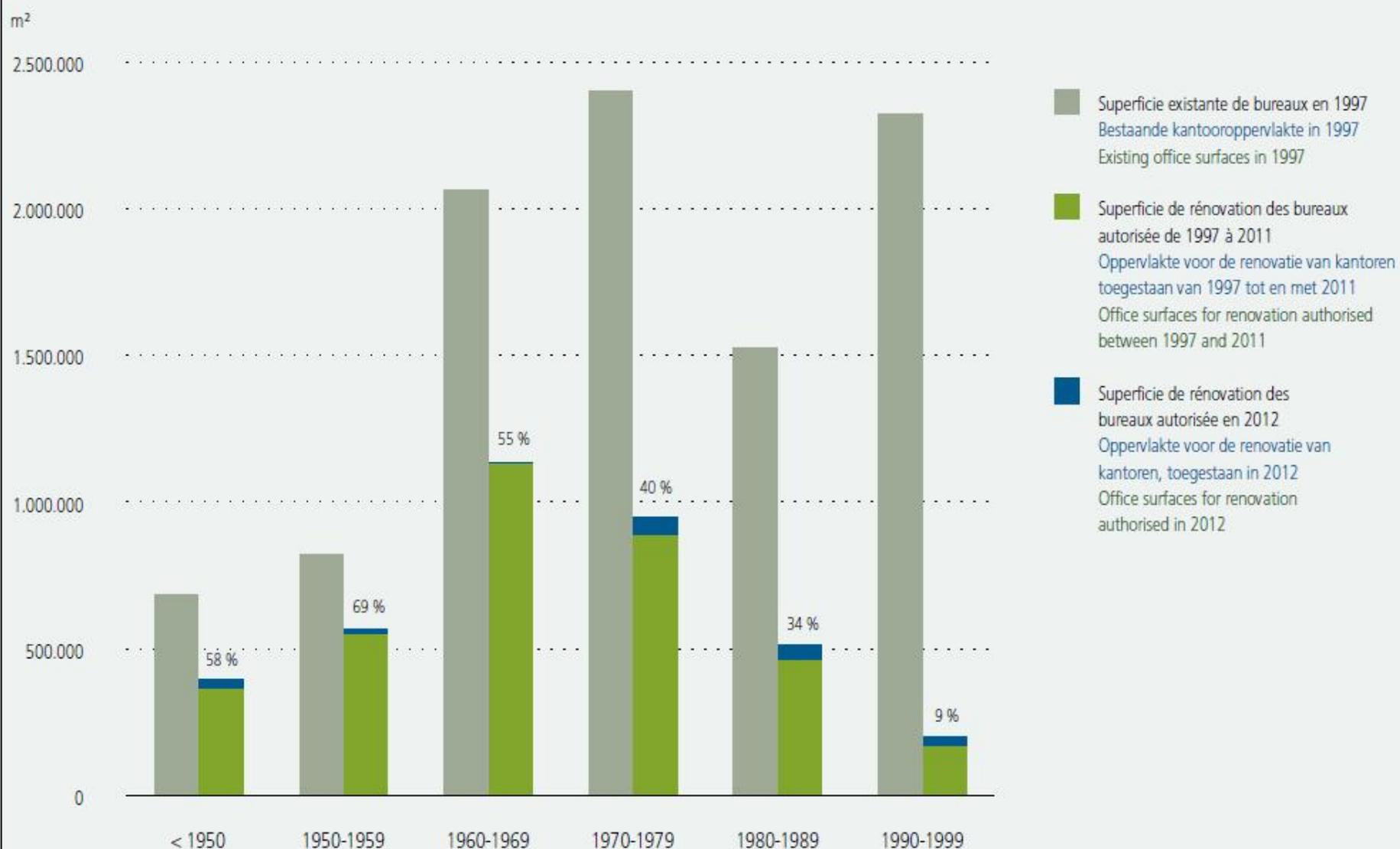
Livingstone / Joseph II (1978)
17.000 m² appartements



Av. Lacomblé 52 (1974) 1.600 m² appartements et studios

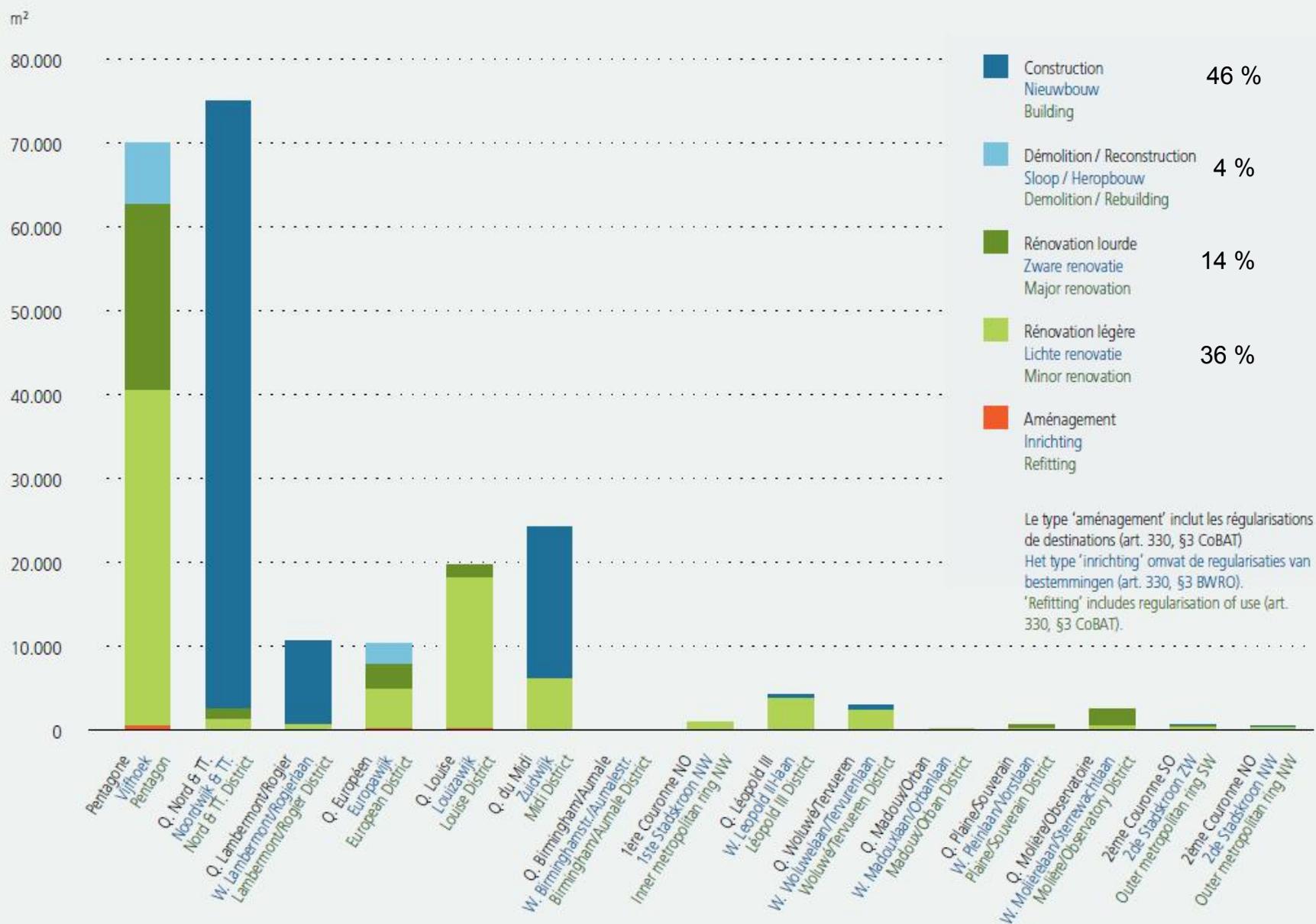


FIG. 9 Superficie de bureaux à rénover autorisée de 1997 à 2012, par classe d'âge.
 Te renoveren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2012, per ouderdomscategorie.
 Office area for renovation authorised from 1997 to 2012, by age classification.



Le pourcentage correspond à la part du parc rénové (ou converti) en regard de sa classe d'âge (bâtiments ≥ 1.000 m²). Le parc existant de bureaux a été calculé pour l'année 1997.
 Het percentage overeenstemt met het gerenoveerde (of geconverteerde) voorraad in functie van de leeftijdsklasse (gebouwen ≥ 1.000 m²). Het bestaande kantorenpark werd berekend voor het jaar 1997.
 The percentage refers to the part of the renovated (or redevelopped) stock in comparison with its age group (buildings with area ≥ 1000 m²). The existing stock for the offices has been calculated for the year 1997.

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



MISE EN ŒUVRE DU PRAS / DISPOSITIONS LÉGALES (PU 2012)

Pas de modification du solde dans le quartier du Midi : solde constructible de 93.409 m² avant déblocage du quota de mise en œuvre des zones CF et ZIRAD

ZIR n°12 Louise (-2.000 m²) : les conversions ont rendu la création de bureaux à nouveau possible

ZIR n°7 Van Volxem (-19.700 m²): conservation d'une 'option' sur le solde via la délivrance de nouveaux PU après péremption

Pas de recours aux prescriptions dérogatoires 0.8 / 0.10 / 4.4

Un recours à la PG 0.9 (immeuble Régent – Loi)

655 m² de bureaux régularisés en vertu de l'art. 330§3 CoBAT
(118.140 m² régularisés depuis 2002)

Production de biens immatériels : 9.400 m² dont 8.600 m² de nouvelles implantations
(Docks Bruxsel, ancien site Vlan/Rossel)

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

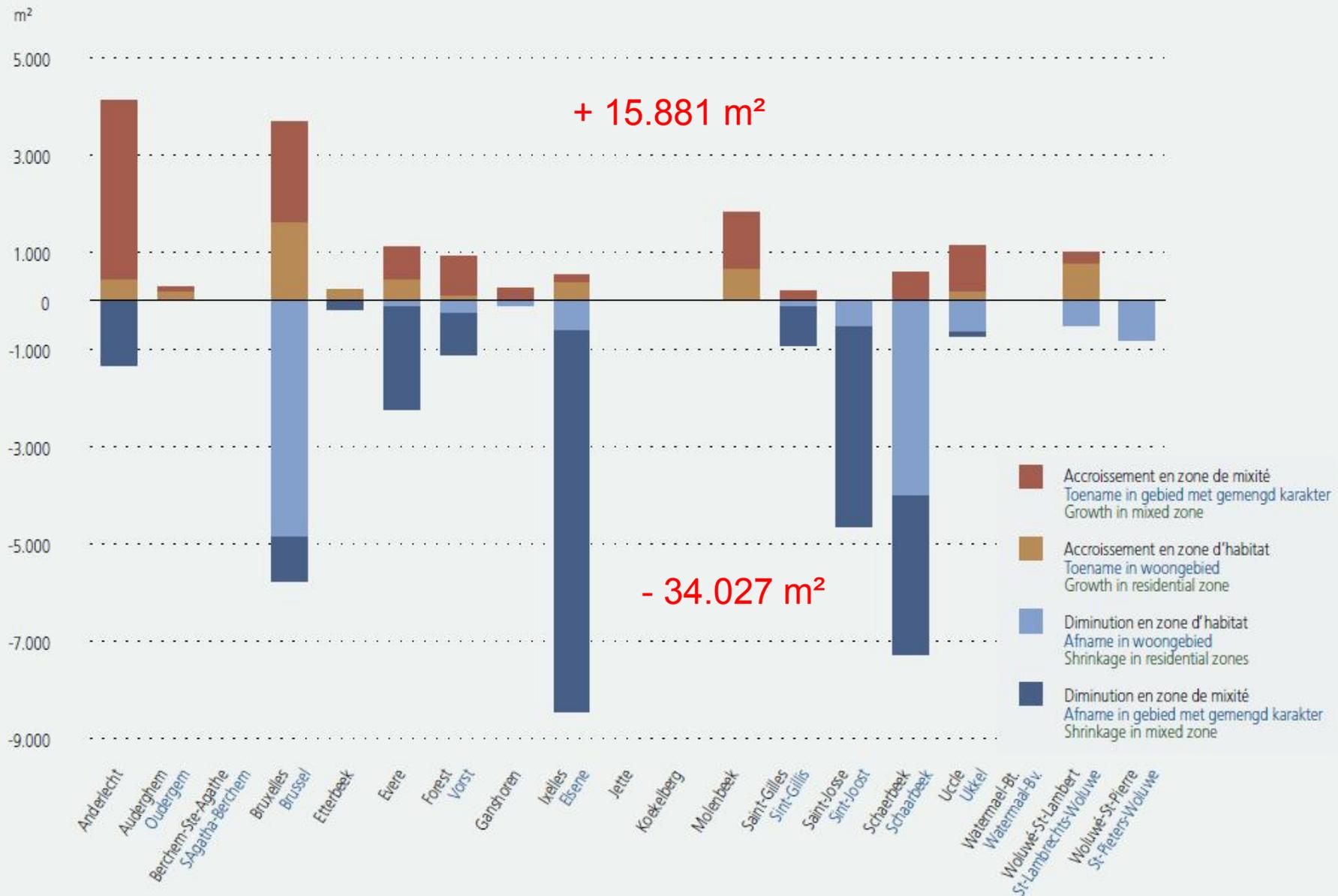
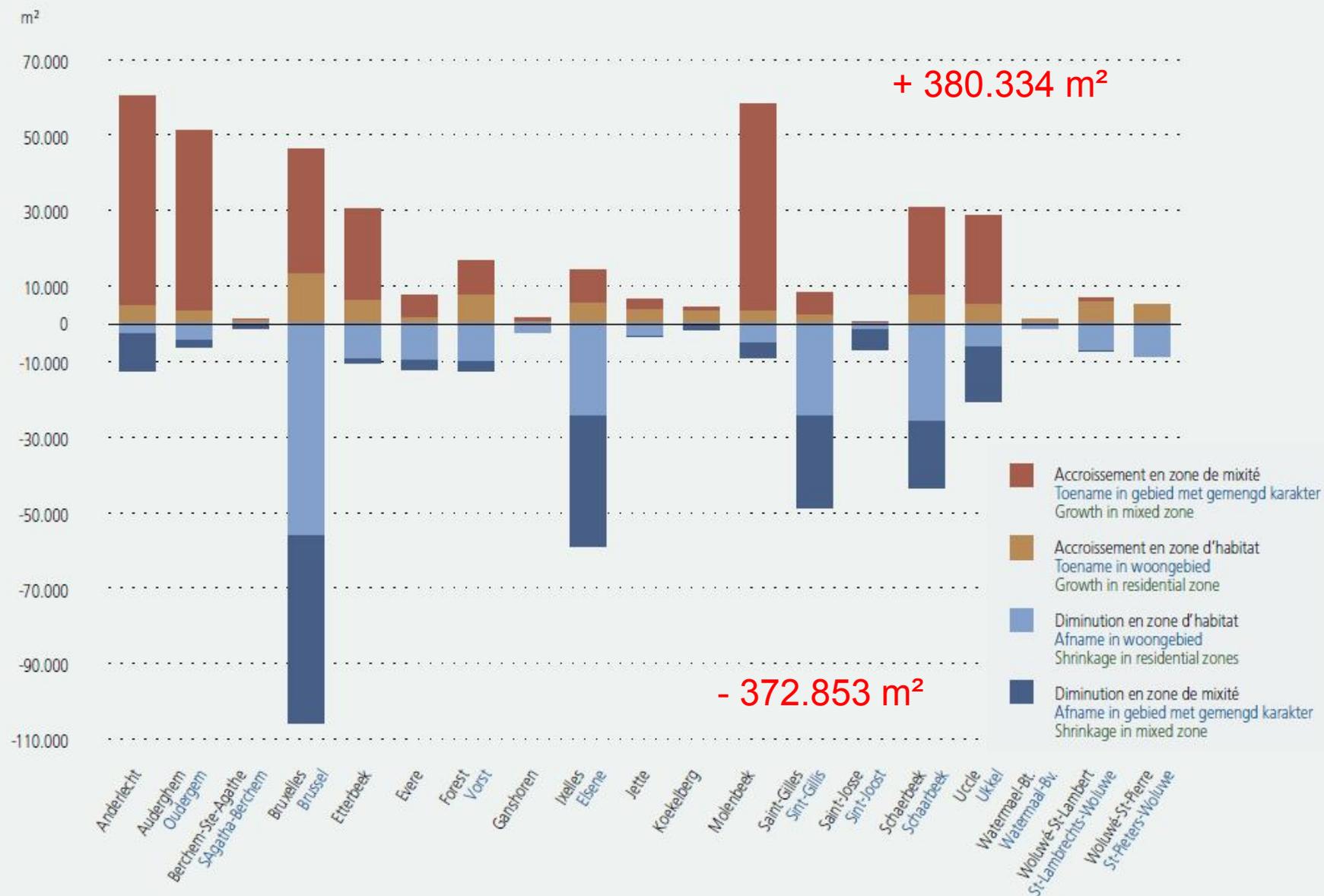


FIG. 12 CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2012, par commune. KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2012, per gemeente. CaSBA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



L'OBSERVATOIRE DES BUREAUX, C'EST AUSSI

Le suivi continu, sur le terrain, de la mise en œuvre ou non des permis puis de l'état d'avancement des travaux

=> publication tous les 2 ans d'un bilan de la réalisation des permis

=> mise à jour des soldes de la CaSBA

=> connaissance de la réalité du marché immobilier et identification du pipeline

PERSPECTIVES

- 226.000 m² livrés en 2013, (2 bâtiments Up-site quai de Willebroeck, ancienne CAE, Pole Star)
- Peu de superficies autorisées en 2011 et pas encore de mise en œuvre de certains PU antérieurs (2010) => pipe line 2014 peu fourni, mais beaucoup de projets dans les cartons
- La construction de la tour WTC 4 ne sera pas entamée en l'absence de certitude sur le futur occupant
- Les conversions en logements d'immeubles de bureaux de grande taille devraient se poursuivre, au vu des PU 2013 déjà connus (rue aux Laines, rue de Trèves, rue Colonel Bourg, bd de la Woluwe, rue de Genève) ou en cours d'instruction (chée de la Hulpe, parc Seny)
- « *la compétition bureau / logement pourrait basculer, dans la grande majorité des cas, pour le logement dans les années à venir* » (Expertise 15-11-2013)
- La conversion est une solution très partielle à la suroffre structurelle (670.000 m² >< 13.000.000 m²)

QUELQUES PROJETS DE BUREAUX (PU DÉLIVRES OU À L'ÉTUDE)

PU délivrés

- Silver Tower (Saint-Lazare)	35.000 m ² (+8.000)
- Brussels Tower (Bd Roi Albert II)	63.000 m ²
- WTC 4 (Bd Roi Albert II)	56.000 m ²
- Trebel (Belliard / Trèves)	32.000 m ²
- Allianz (de Brouckère)	49.000 m ²

A l'étude

- Tour Astro (petite ceinture)	36.000 m ²
- Projet Victor (Midi)	104.000 m ²
- Campus Fonsny + V	> 150.000 m ²
- Brussels Europa (rue de la Loi)	43.000m ²
- Leaselex (rue de la Loi)	40.000 m ²
- Parking 58 (de Brouckère)	30.000 m ²



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

32 / 2013

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory

Permis 2012
Vergunningen 2012
Permits 2012

