

Observatoire des activités productives Overzicht van de productieactiviteiten Production activities Observatory



Évolution **Evolutie** Evolution 1997 – 2011

Préface

Voorwoord

Preface

Table des matières

Inhoudstafel

Table of contents

Préface Voorwoord Preface	2
Sommaire Inhoud Summary	4
Introduction Inleiding Introduction	6
Un couloir à vocation productive et logistique Corridor voor logistieke en productieactiviteiten A corridor for production and logistics	10
Évolution 1997-2011 Evolutie 1997-2011 Evolution 1997-2011	12
Ateliers et entrepôts à Bruxelles Werkplaatsen en opslagplaatsen in Brussel Workshops and warehouses in Brussels	14
Conversions Reconversies Conversions	22
Stock et vacance en 2011 Voorraad en leegstand in 2011 Stock and vacancy in 2011	30
La demande et l'offre Vraag en aanbod Demand and offer	34
Conclusions Conclusies Conclusions	40
Méthodologie Methodologie Methodology	42
Notes Noten Notes	46
Annexe Bijlage Addendum	48

Les mutations de ces cinquante dernières années ont bouleversé la place de l'industrie dans nos sociétés et particulièrement dans les villes. L'industrie lourde, exigeante en termes d'espace et de charrois, est inadaptée au développement urbain. Par contre une industrie plus légère et tournée vers les besoins urbains est nécessaire.

Quelle place réserver aux activités industrielles à Bruxelles ?

Pour répondre à cette question, il est indispensable d'avoir un cadastre des terrains disponibles. Pour objectiver la problématique, j'ai demandé un relevé de terrain des activités productives et d'entreposage, que l'on peut comparer aux données relevées pour le PRAS en 1996. Les activités productives sont variées et comprennent tant le secteur industriel ou artisanal que la production audiovisuelle ou le traitement et le recyclage des déchets, tout comme les ateliers de fabrication et de réparation liés aux transports publics ou les ateliers-garages privés. L'analyse s'élargit aussi aux activités logistiques desservant notamment le commerce de gros.

Les conclusions indiquent que, malgré une perte des surfaces destinées à ces affectations, la Région compte encore plus de 4.730.000 m² de bâtiments pouvant abriter ces activités, mais que le parc vide est très important (près de 700.000 m²). Un autre relevé réalisé dans le cadre de la modification du PRAS montre qu'il existe également une grande disponibilité de terrains pour ces activités, et que de nombreux sites gagneraient à être densifiés. Étant donnée l'exiguïté du territoire régional, il nous importe de gérer de façon rationnelle le sol en développant de nouvelles façons d'intégrer les activités économiques au tissu urbain.

Nous sommes confrontés à une croissance démographique sans précédent, ce qui nécessite de permettre la construction de logements dans certaines zones où le PRAS – le plan régional d'affectation des sols – ne l'autorise pas aujourd'hui. C'est pourquoi j'ai décidé de procéder à une modification partielle du PRAS, appelée « PRAS démographique », qui permettra le développement de logements dans certaines zones d'activités économiques bien situées et bien desservies en transports publics. Il ne s'agira pas d'éliminer toute activité économique, mais au contraire de créer des quartiers mixtes, avec des activités économiques compatibles avec le logement, dans des zones actuellement désertées par les entreprises et qui comprennent des cancrs et des terrains et bâtiments abandonnés.

Charles Picqué
Ministre-Président
de la Région de Bruxelles-Capitale

De ontwikkelingen van de afgelopen vijftig jaar hebben een ingrijpende impact gehad op de plaats van de industrie in onze maatschappij, in het bijzonder in de steden. De zware industrie, die veel plaats vergt en intens vrachtverkeer met zich meebrengt, valt moeilijk te rijmen met de stedelijke ontwikkeling. Er is daarentegen nood aan een lichtere industrie die zich richt op de stedelijke noden.

Welke plaats moeten we industriële activiteiten in Brussel toebeden?

Om een antwoord te kunnen geven op deze vraag is een kadaster van de beschikbare gronden noodzakelijk. Met het oog op een objectieve weergave van de kwestie heb ik een onderzoek op het terrein gevraagd van de productie- en opslagactiviteiten. Zo kon een vergelijking worden gemaakt met de gegevens die in 1996 in het kader van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) werden verzameld. Productieactiviteiten is een term die een ruime lading dekt: de industriële of ambachtelijke sector, maar ook de audiovisuele productie, afvalverwerking en -recyclage, werkplaatsen voor fabricage en herstelling van het openbaar vervoer en private werkplaatsen-garages. Ook de logistieke activiteiten, die onder meer de groothandel bedienen, zijn geïntegreerd in de analyse.

De conclusies zijn duidelijk: ondanks een verlies aan oppervlakte voor deze bestemmingen telt het gewest nog meer dan 4.730.000 m² gebouwen die dergelijke activiteiten kunnen huisvesten, maar er staat ook een groot deel van het park leeg (om en bij de 700.000 m²). Uit een ander onderzoek, dat werd uitgevoerd in het kader van de wijziging van het GBP, blijkt dat er bovendien veel gronden beschikbaar zijn voor deze activiteiten en dat veel sites zouden moeten worden verdicht. Aangezien het gewest qua oppervlakte beperkt is, dringt een rationeel grondbeheer zich op. Zo moeten we zoeken naar nieuwe manieren om economische activiteiten te integreren in het stedelijke weefsel.

Omwille van de ongeziene bevolkingsgroei zouden we woningen moeten kunnen bouwen in een aantal gebieden waar het huidige GBP dat niet toelaat. Ik heb dan ook beslist het GBP gedeeltelijk aan te passen (het 'demografische GBP') om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken in bepaalde gebieden voor economische activiteiten, die goed gelegen zijn en vlot bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het is evenwel niet de bedoeling alle economische activiteit te elimineren: integendeel, we moeten komen tot gemengde wijken, waar plaats is voor economische activiteiten die verenigbaar zijn met woongelegenheden, in die gebieden waar de bedrijven wegtrekken en die stadskankers en verlaten gronden en gebouwen bevatten.

Charles Picqué
Minister-president
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Changes over the past fifty years have completely changed the place of industry in our societies, particularly in our cities. Heavy industry, which is demanding in terms of space and transport, is not adapted to urban development. On the other hand, lighter industry which is orientated towards urban requirements is necessary.

How much space is reserved for industrial activities in Brussels?

To answer this question, it is essential to have a land registry of available sites. In order to objectify the issue, I requested a land survey on production and storage activities which could be compared with the data listed for the PRAS – Regional Land Use Plan – in 1996. Production activities are varied, including the industrial and artisanal sector, audio-visual production, waste treatment and recycling, production and repair workshops connected to public transport and private garage/workshops. The analysis also extends to logistics activities, serving wholesale trade notably.

The findings indicate that, despite a loss of areas intended for these allocations, the region still has over 4,730,000 m² of buildings able to house these activities, but that a large amount

of this stock is empty (close to 700,000 m²). Another research carried out within the framework of the change to the PRAS shows that there is also plenty of available land for these activities, and that many sites would benefit from densification. Given the limited size of the regional territory, it is important for us to manage the land rationally by developing new ways to integrate economic activities into the urban fabric.

We are faced with unprecedented population growth, which requires construction of housing in certain areas where the PRAS does not currently allow this. This is why I have decided to initiate a partial modification of the PRAS, called "demographic PRAS", which will allow housing development in certain economic activity areas that are in good locations and are well served by public transport. The aim is not to eliminate all economic activity, but on the contrary, to create mixed areas, with economic activities that are compatible with housing, in areas that have been deserted by companies and which have wasteland and abandoned land and buildings.

Charles Picqué
Minister-President
of the Brussels-Capital Region

Sommaire

Inhoud

Summary

Que reste-t-il de l'industrie bruxelloise, la plus importante de toutes les villes belges pendant plus d'un siècle ?

C'est pour répondre à cette question que la Direction Études et Planification (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement) et le service Inventimmo (SDRB) ont envisagé de collaborer et soumis un projet d'étude aux autorités régionales : comparer les superficies que l'industrie occupait il y a près de 15 ans et actuellement, sur des sites comptant au moins un bâtiment dont la superficie est égale ou supérieure à 1.000 m² (avec les éventuels bâtiments annexes plus petits).

Plutôt que d'industrie, il faut parler d'activités productives car l'étude analyse aussi d'autres fabrications moins traditionnelles, de nature plus immatérielle comme la production audiovisuelle.

La somme des informations récoltées a été si grande que l'idée de publier un Observatoire des activités productives s'est imposée rapidement, prolongeant ainsi une collaboration entamée en 2007 dans le cadre de l'Observatoire des bureaux.

La place qu'occupaient les activités productives en 1997 et en 2011 n'est plus (tout à fait) la même. Un quart de la superficie qu'elles utilisaient a été converti en d'autres usages, principalement dans le centre ville.

Parallèlement, de nouveaux sites ont été aménagés au nord et au sud de l'agglomération, plus proches de la rocade autoroutière.

Le secteur de la fabrication métallique/construction mécanique, très présent depuis longtemps, a préservé sa spécificité – pas seulement grâce aux deux grandes usines de montage automobile ou de construction aéronautique, mais aussi grâce aux ateliers de réparation de la STIB ou de la SNCB ou ceux, plus petits, du secteur privé.

Autre domaine important, celui de la logistique dont les grands entrepôts servent principalement aux commerces de gros et dont d'autres dépôts favorisent, par exemple, des activités de recyclage, de pneus ou de vêtements usagés.

Les activités sont donc diverses et le marché immobilier semi-industriel – terme utilisé par les courtiers pour agréger l'activité productive et la logistique – est un marché où l'offre et la demande sont soutenues. Au point que l'offre ne répond parfois pas suffisamment à la demande.

L'industrie cherche donc toujours sa place à Bruxelles.



Robotisation à l'usine de montage automobile Audi Brussels à Forest.
Robots aan het werk bij autobouwer Audi Brussels in Vorst.
Robots at work in the Audi Brussels car assembly factory in Forest.



Wat blijft er over van de Brusselse industrie, die meer dan een eeuw lang de grootste van alle stedelijke industriebekkens in België was?

De directie Studies en Planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) en de dienst Inventimmo van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) zijn samen op zoek gegaan naar het antwoord op deze vraag. Deze samenwerking resulteerde in een ontwerpstudie, die we voorlegden aan de gewestelijke overheden. We onderzochten de oppervlakte die de industrie vandaag inneemt ten opzichte van ongeveer 15 jaar geleden en keken daarvoor naar sites met minstens één gebouw van minstens 1.000 m² (met de eventuele kleinere bijgebouwen).

Correcter is te spreken van productieactiviteiten in plaats van van industrie: de studie analyseert immers ook minder traditionele, eerder immateriële productie, zoals de audiovisuele productie.

De hoeveelheid aan informatie was zo groot dat al snel het idee groeide om een Overzicht van de productieactiviteiten uit te geven. Zo diepten we de samenwerking uit die de directie en Inventimmo al sinds 2007 onderhouden voor het Overzicht van het kantorenpark.

De plaats die de productieactiviteiten in 2011 innemen is niet (helemaal) meer dezelfde als in 1997. Een vierde van de oppervlakte voor deze activiteiten werd omgevormd voor andere bestemmingen, vooral in het stadscentrum.

Tegelijkertijd werden in het noorden en het zuiden van de agglomeratie, dicht bij de snelwegen, nieuwe sites aangelegd.

De sector van de metaalbewerking en machinebouw, die al lang sterk aanwezig is, heeft zijn eigenheid weten te handhaven, dankzij de twee grote auto- en vliegtuigbouwers, maar ook dankzij de herstellereplaatsen van de MIVB en de NMBS en kleinere privéwerkplaatsen.

Daarnaast neemt ook de logistiek een belangrijke plaats in: de grote opslagplaatsen worden vooral gebruikt door de groothandel, terwijl in andere dan weer bijvoorbeeld banden of kledij worden gerecycleerd.

De activiteiten zijn dus zeer uiteenlopend en de semi-industriële vastgoedmarkt – een overkoepelende term voor productieactiviteiten en logistiek gebruikt door de vastgoedmakelaars – is een markt waar vraag en aanbod sterk spelen. Zo sterk zelfs dat het aanbod de vraag niet altijd volledig kan volgen.

De industrie zoekt dus nog steeds haar plaats in Brussel.

What remains of the industry sector in Brussels, the most important of all Belgian cities for over a century?

To answer this question the Studies and Planning Department (*Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement*) and the Inventimmo service (SDRB/BRDA) planned to work together and submitted a study project to the regional authorities, comparing the areas occupied by the industry sector nearly 15 years ago with those today, on sites with at least one building with an area equal to or greater than 1,000 m² (with the potential smaller annex buildings).

We should say production activities rather than industry sector because this study also analyses other less traditional productions, which are of a more immaterial nature, such as audio-visual production.

The information that we gathered was so extensive that the idea of publishing a Production Activities Observatory quickly came to mind, therefore extending the partnership started in 2007 for the Review of office property.

Production activities no longer occupy (exactly) the same area in 2011 as they did in 1997. A quarter of the area that they used to occupy has been converted into other uses, mainly in the city centre.

At the same time, new sites have been developed north and south of the city, closer to the motorway bypass.

The metal production/mechanical construction sector, a long-established presence, has maintained its unique characteristics – not only thanks to the two large car assembly and aeronautical construction factories, but also thanks to the STIB and SNCB repair workshops and the smaller private sector workshops.

Another significant area is logistics where large warehouses mainly supply wholesalers whereas other warehouses prefer for example activities involving recycling, tyres or second-hand clothes.

So there is a wide range of activities and the semi-industrial property market – a term used by brokers to combine production activities and the logistics – is a market with strong supply and demand, to the point where supply does not always sufficiently meet demand.

The industry sector is therefore still looking for its place in Brussels.

Introduction

Inleiding

Introduction

Chaîne de production dans l'usine de montage automobile Audi Brussels.
Productielijn in de assemblagefabriek van Audi Brussels.
Production line in the Audi Brussels car assembly factory.

"Cela vaut-il encore la peine de se battre pour conserver un ancrage industriel belge, alors que le centre de gravité de l'économie glisse de plus en plus vers le secteur tertiaire ?" s'interrogeait un journaliste il y a un an à peine. La réponse affirmative qui y faisait suite s'appuyait sur les conclusions d'une étude et sur les explications de l'économiste Geert Noels. *"Il faut briser le fatalisme qui voudrait que l'industrie manufacturière soit condamnée à la disparition, à l'image de ce qui est arrivé à l'agriculture au siècle dernier. Cette vision est erronée"*, affirmait l'économiste. *"En Allemagne au contraire, chacun est imprégné de la nécessité vitale de préserver un ancrage industriel fort, et ce quel que soit le prix qu'il en coûte."*¹

Ces commentaires sont-ils valables pour Bruxelles? Sans aucun doute car l'ancrage industriel qui y est encore présent montre ici aussi la nécessité de le préserver, et même de le développer. Il faut se référer à l'histoire pour expliquer l'existence de grandes implantations industrielles bruxelloises qui peut, sinon, apparaître aujourd'hui saugrenue.

Si l'entreprise Audi Brussels envisage d'assembler 120.000 voitures à Forest en 2011, il faut en trouver l'explication en 1805. Joseph D'leteren aménage cette année-là un petit atelier de charronnage et de menuiserie pour voitures dans le centre ville. La réputation des carrossiers bruxellois n'est déjà plus à faire. L'entreprise familiale, qui se tourne vers la fabrication de carrosses, suivra les évolutions urbaines (par déménagements successifs) et devra aussi composer avec les évolutions techniques, et se consacrer dès les années 1930 à l'assemblage de voitures de marque étrangère (américaine en l'occurrence). En construisant en 1949 une grande usine à Forest pour monter les Coccinelles de la marque VW, D'leteren poursuit sa politique d'expansion qui sera encore étendue en 1970 par l'entreprise Volkswagen elle-même². Elle n'était d'ailleurs pas la seule usine de montage automobile dans le coin, Citroën en avait établi une autre plus de vingt ans auparavant. Au nord de l'agglomération, Renault avait fait de même.³

Si la SABCA produit aujourd'hui des composants sophistiqués pour l'industrie aéronautique et spatiale, son origine remonte à 1920 et ses ateliers de montage côtoient le premier aérodrome national à Haren. Reconstitué après la fin de la Seconde Guerre mondiale, *ce temple de la technologie*⁴, avec un autre siège implanté en 1955 à côté de l'aéroport de Gosselies, participe notamment aux programmes Airbus et Ariane en ayant deux fleurons, un français (Dassault) et un hollandais (Fokker) de la production aéronautique comme actionnaires.

Les deux exemples attestent l'importance de maintenir en ville – et c'est une de ses spécificités – une formation professionnelle performante, dont ces entreprises sont tributaires



"Is het nog de moeite om te ijveren voor het behoud van een industriële basis in België terwijl het zwaartepunt van de economie steeds meer op de tertiaire sector komt te liggen?" vroeg een journalist zich pas een jaar geleden af. Voor het volmondige ja op deze vraag baseerde de journalist zich op de conclusies van een studie en de toelichtingen van econoom Geert Noels. *"We moeten komaf maken met het fatalisme als zouden de maaksectoren gedoemd zijn te verdwijnen, zoals vorige eeuw gebeurde met de landbouw. Die visie is verkeerd, stelt de econoom. In Duitsland bijvoorbeeld is iedereen overtuigd van de absolute noodzaak om koste wat het kost een sterke industriële basis te behouden."*¹

Gaat dit ook op voor Brussel? Zeer zeker. Ook in Brussel moet de nog aanwezige industriële basis worden gevrijwaard en zelfs verder uitgebouwd. Om de schijnbaar absurde aanwezigheid van grote investeringen in Brussel te begrijpen, moeten we terug in de geschiedenis.

De kiem voor de beslissing van Audi Brussels om anno 2011 in Vorst 120.000 auto's te bouwen, ligt in 1805. In dat jaar vestigt Joseph D'leteren zich in een kleine werkplaats in het stadscentrum waar hij zich toelegt op de wagenmakerij en de betimmering van wagens. De Brusselse koetswerkontwerpers hebben dan al naam gemaakt. Het familiebedrijf, dat zich steeds meer toespit op de rijtuigbouw, moet zich aanpassen aan de veranderingen in de stad (door meermaals te verhuizen) en de technische evolutie. Het bedrijf assembleert vanaf de jaren 1930 buitenlandse – lees: Amerikaanse – auto's. Met de bouw van een grote fabriek in Vorst voor de productie van de Volkswagen Kever in 1949 zet D'leteren een belangrijke stap in zijn

"Is it still worth fighting to preserve a Belgian industrial base, while the economic centre of gravity is drifting more and more towards the service sector?" one journalist asked barely a year ago. The positive answer to this question is based on the conclusions from a study and on the explanations of economist Geert Noels. *"We have to break this fatalistic feeling which sees the manufacturing industry condemned to disappear similarly to what happened to agriculture last century. This vision is wrong,"* the economist claimed. *"On the contrary, in Germany everyone is instilled with the idea of the vital need to maintain a strong industrial base, whatever the cost."*¹

Do these arguments apply to Brussels? Without doubt because the industrial base which is still present, shows the need to preserve it and even to develop it. We have to go back in time to explain the existence of the large Brussels industrial sites which may otherwise seem strange today.

Audi Brussels plans to build 120,000 cars in Forest in 2011, but the explanation to that comes from 1805. That year, Joseph D'leteren developed a small wheelwright and joiner's workshop for carriages in the centre of town. The reputation of Brussels coachbuilders was already made. The family business, which then turned their attention towards manufacturing coaches, had to undergo urban development (through successive relocations) and move with technological developments. Since the 1930s, they have dedicated themselves to building foreign cars (American in this instance). By building a large factory in Forest in 1949 to assemble VW Beetles, D'leteren continued its policy of expansion, which was once again extended in

La très longue passerelle, par-dessus la rue de la Soierie et le parking des voitures neuves, assure, via un mécanisme interne de transport, l'acheminement immédiat et continu des pièces produites par les entreprises sous-traitantes à l'usine Audi Brussels voisine. La filière de production (avec ses avantages de proximité, dans une production à flux tendus) est ici caractérisée architecturalement.

Via de zeer lange passerelle over de Zijdewerijstraat en de parking met nieuwe auto's leveren toeleveranciers via een intern transportmechanisme onmiddellijk en voortdurend onderdelen aan de naastgelegen fabriek Audi Brussels. Het productiecircuit (met de bijhorende voordelen van nabijheid in een productieproces met intensieve stromen) komt hier architecturaal tot uiting.

The very long footbridge over rue de la Soierie and the car park for new cars ensures immediate and continuous transportation of parts produced by Audi Brussels' neighbouring subcontractors thanks to an internal transport mechanism. The cluster (with the advantage of being close in a tight-schedule production site) is reflected in the architecture.



pour leur personnel. Il faut également pouvoir bénéficier de synergies potentielles dans un secteur d'activités aussi complexes. L'étude citée ci-dessus ne dit rien d'autre quand elle a identifié, entre autres, comme clés du succès pour conserver des activités productives l'efficacité des pouvoirs publics et la présence de *clusters* (courtes filières de production).

L'exemple d'une filière productive très courte est bien visible sur le site Audi Brussels où une passerelle, qui enjambe sur plus de 200 mètres un parking et la rue de la Soierie, a été établie pour que les fabricants sous-traitants puissent alimenter continuellement l'énorme usine de montage automobile voisine.

D'autres exemples de complémentarité productive peuvent être cités. La cartonnerie Imprepack à Molenbeek, spécialisée dans la fabrication de ballotins, s'explique par la production et le commerce de pralines, spécialité bien bruxelloise.

La grande boucherie industrielle Viangro, à Anderlecht, alimente la grande distribution ; la blanchisserie industrielle Elis, dans la même commune, est proche de ses clients (hôtels, bureaux...).

uitbreidingsbeleid. Het hoogtepunt komt er in 1970 met de Volkswagenfabriek². Volkswagen was niet de enige autobouwer in de omgeving; ook Citroën had er al meer dan twintig jaar een fabriek. En in het noorden van de agglomeratie deed Renault net hetzelfde³.

SABCA van zijn kant produceert vandaag gesofisticeerde onderdelen voor de lucht- en ruimtevaart, maar de basis hiervoor werd al gelegd in 1920, in de werkplaatsen vlak naast de eerste nationale luchthaven in Haren. SABCA, ook wel eens de *tempel van de technologie*⁴ genoemd, wordt heropgebouwd na de Tweede Wereldoorlog en heeft vanaf 1955 ook een zetel naast de luchthaven van Gosselies. Het bedrijf, dat ronkende Franse (Dassault) en Nederlandse (Fokker) namen uit de luchtvaartsector als aandeelhouders heeft, werkt onder meer mee aan de Airbus- en Arianeprogramma's.

Deze twee voorbeelden tonen aan hoe belangrijk het is om in de stad degelijke beroepsvorming, eigen aan steden, te blijven organiseren. De bedrijven zijn er immers afhankelijk van om geschikt personeel te vinden. Al even belangrijk in een dergelijk complexe activiteitensector zijn synergieën. Dat stelt ook de voormelde studie, die meent dat de doeltreffendheid van de overheid en de aanwezigheid van *clusters* (korte productiecircuits) bepalend zijn voor het behoud van de productieactiviteiten.

1970 by Volkswagen itself². Besides, it wasn't the only car assembly factory in the area: Citroën had founded one more than twenty years earlier. To the north of the city, Renault had done the same³.

If SABCA produces sophisticated components for the aeronautical and space industry nowadays, its origins date back to 1920 and its assembly workshops were next to the first national aerodrome in Haren. Rebuilt after the end of the Second World War, this *Temple of technology*⁴, with another head office built in 1955 next to the Gosselies airport, notably took part in the Airbus and Ariane programmes with a French (Dassault) and a Dutch (Fokker) institution of aeronautical production as shareholders.

These two examples prove the importance of maintaining high-performance professional training in the city – and this is one of its unique characteristics – on which companies depend in terms of staff. It is also necessary to be able to benefit from the potential synergies in such a complex activity sector. The study mentioned above says no less when it showed, among others, the effectiveness of public powers and the presence of *clusters* (short production channels) as key elements in successfully maintaining production activities.

La découpe industrielle des viandes, ici dans l'entreprise Viangro à Anderlecht, assure l'approvisionnement tant des magasins grande-surface que d'autres commerces alimentaires très présents dans la ville.

De industriële vleesversnijding, hier bij Viangro in Anderlecht, verzekert de bevoorrading van supermarkten en andere voedingszaken die zeer aanwezig zijn in de stad.

Industrial meat die-cutting – picture taken in Viangro (Anderlecht) – supplies both supermarkets and other food shops that are very present in town.



La filière audiovisuelle, établie à Schaerbeek aux alentours de la RTBF, de la VRT et de Canal+, s'est encore développée avec l'implantation à cet endroit du siège de RTL, décidée pour profiter de la proximité offerte par la concentration d'entreprises diverses liées au même secteur d'activités.

C'est pourquoi, afin d'éclairer le prochain débat sur les nouveaux Plans Régionaux d'Affectation du Sol (*PRAS démographique*), d'une part et de Développement Durable (PRDD), de l'autre, l'administration s'est proposé de réaliser une recherche sur la place qu'occupent à Bruxelles les activités productives et logistiques par rapport à celle qu'elles occupaient près de quinze ans auparavant. Concrètement, la recherche a engendré entre fin 2010 et mi-2011 un relevé (sur le terrain) des principaux sites à vocation productive et logistique (avec classement des activités qui y sont implantées) par rapport à un exercice du même type réalisé en 1996-1997.

Une cartographie statistique a permis d'évaluer les mutations importantes qui se sont succédé en peu d'années dans ce pan de l'économie bruxelloise et l'impact qu'elles ont eu sur l'espace urbain et au sein de son bâti. La cartographie explique également la localisation préférentielle des nouvelles implantations productives.

Een duidelijk voorbeeld van zo'n cluster vinden we op de Audi Brussels-site: via een passerelle, die meer dan 200 m over de parking en de Zijdeweverijstraat loopt, kunnen toeleveringsbedrijven de enorme autofabriek ernaast continu bevoorraden.

Maar er zijn nog andere voorbeelden van die complementariteit. Kartonbedrijf Imprepack uit Sint-Jans-Molenbeek bijvoorbeeld legt zich toe op de productie van pralinedoosjes. Niet onlogisch in deze buurt van Brussel, het mekka van de praline.

De grote industriële slagerij Viangro in Anderlecht levert aan de grootdistributie; de industriële wasserij Elis, eveneens in Anderlecht, ligt vlakbij haar klanten (hotels, kantoren ...).

Of nog, in Schaerbeek bevindt zich een audiovisuele cluster rond de VRT, de RTBF en Canal+. Ook de zetel van RTL is er intussen gevestigd. De vestiging op die plaats was een bewuste keuze om voordeel te kunnen halen uit de nabije concentratie van bedrijven uit dezelfde activiteitensector.

Dit onderzoek naar de plaats van logistieke en productieactiviteiten in Brussel ten opzichte van de situatie een vijftiental jaar geleden, is onder meer bedoeld om het nakende debat rond de nieuwe gewestelijke bestemmingsplannen (*demografisch GBP*) en ontwikkelingsplannen (GPDO) in alle duidelijkheid te kunnen voeren. Concreet zijn voor deze studie de belangrijkste sites voor logistieke en productieactiviteiten tussen eind 2010 en half 2011 in kaart gebracht (met indeling van de activiteiten die er gevestigd zijn). De resultaten van dit onderzoek op het terrein worden vergeleken met de resultaten van een gelijkaardige oefening uit 1996-1997.

One example of a cluster can clearly be seen on the Audi Brussels site where a footbridge, which spans above a car park and the rue de Soierie for over 200 metres, was built so the subcontracting manufacturers can continuously supply the enormous neighbouring car assembly factory.

There are other examples of manufacturers that complement each other. The Imprepack cardboard factory in Molenbeek, which specialises in manufacturing small boxes, can be explained by the production and sale of praline chocolates, a traditional Brussels speciality.

The large industrial butcher Viangro, in Anderlecht, supplies retailers; the industrial laundry service Elis, in the same municipality, is located close to its customers (hotels, offices, etc.).

The audio-visual cluster, established in Schaerbeek round VRT, RTBF and Canal+, has developed even further with the establishment of the RTL headquarters in this area. This decision was made to benefit from the proximity of a concentration of different companies from the same activity sector.

This is why, to clarify the next debate on the new regional land use plans (*PRAS demographic*) on the one hand and sustainable development plans (PRDD) on the other, the administration offered to carry out research on the place occupied by production activities and logistics in Brussels compared with the place they occupied almost fifteen years ago. In practical terms, the research between late 2010 and mid-2011 has revealed (on-site) the main production and logistics sites (with classification of the established activities), compared with a similar type of exercise carried out in 1996-1997.

Statistical mapping has allowed us to assess the significant changes that have taken place over the course of a few years in this section of the Brussels economy and the impact that they have had on the urban area and inside the building park. The mapping also explains the preferred location of new production developments.

Motivations et objectifs de la recherche

Pour la Direction Études et Planification (AATL), la recherche a permis de mettre à jour une base de données exhaustive (réalisée en 1996-97, voir ci-après) qui ne l'avait été que dans sa partie consacrée à l'immobilier de bureaux.

Cette réactualisation devenait nécessaire pour quantifier et cartographier précisément les mutations clairement perceptibles au sein des activités productives et logistiques.

La quantification statistique devenait utile pour que le débat sur les zones industrielles (définies par la planification) ainsi que sur les zonings (aménagés sur le territoire) puisse être approfondi, d'autant que l'accroissement démographique que connaît la région depuis plusieurs années pose la question d'une allocation optimale des espaces dans une ville-région au territoire limité.

Pour la Direction Expansion économique de la SDRB, et son service Inventimmo en particulier, la recherche a permis de faire un état des lieux par rapport au soutien foncier que la société apporte aux entreprises dans ses parcs d'entreprises et de le comparer aux besoins, à travers les demandes de la part d'entreprises désireuses de s'y installer. La possibilité de comparer le stock par rapport à l'offre, enregistrée hebdomadairement sur le site *Inventimmo.be*, intéressait tout autant la SDRB.

Ce nouvel observatoire permet d'offrir un regard aujourd'hui complet sur toutes les activités économiques présentes en Région de Bruxelles-Capitale, à côté de l'Observatoire des bureaux et de l'Observatoire du commerce.

Stock 1997

Le parc immobilier des ateliers et entrepôts, que nous appellerons stock pour plus de facilité, enregistré en 1996-97 dans la SitEx, totalisait 5.722.412 m² dans 2.358 bâtiments⁵, dont 5.413.991 m² répartis dans 1.475 bâtiments \geq 1.000 m² et 308.421 m² répartis dans 883 bâtiments annexes <1.000 m².

En 1997, la superficie des bureaux accessoires, exclue du stock⁶, atteignait 330.203 m².

Uit de statistieken en kaarten lezen we een aantal grote verschuivingen af die zich in amper een paar jaar tijd hebben voorgedaan in dit segment van de Brusselse economie evenals de impact ervan op de stadsruimte en de aanwezige gebouwen. Bovendien geven de kaarten ook weer waar nieuwe productieve activiteiten zich bij voorkeur vestigen.

Aanzet en doelstellingen van het onderzoek

Voor de directie Studies en Planning van het BROH was het onderzoek de uitgelezen kans om de exhaustieve gegevensbank opgezet in 1996-1997 (zie hierna) bij te werken. Tot nog toe had de directie enkel het deel over de kantoren bijgewerkt.

Deze update was nodig om de duidelijk merkbare verschuivingen op het vlak van logistieke en productieve activiteiten exact te becijferen en in kaart te brengen.

Bovendien zijn statistieken ook nuttig om het debat over de industriegebieden (bepaald in de bestemmingsplannen) en de industrieparken (aangelegd op het Brussels grondgebied) uit te diepen. Zeker nu de demografische groei die zich al enkele jaren in het gewest laat voelen, een optimale invulling van de ruimten in een qua oppervlakte beperkt stadsgewest noodzakelijk maakt.

De directie Economische Expansie van de GOMB, en in het bijzonder de dienst Inventimmo, greep het onderzoek dan weer aan om een stand van zaken op te maken van de steun die de GOMB aan bedrijven biedt in de vorm van gronden in haar bedrijfsparken. Het was bovendien de gelegenheid bij uitstek om die gegevens te vergelijken met de noden (de aanvragen van de bedrijven die zich in haar parken willen vestigen). De vergelijking van de voorraad en het aanbod, dat wekelijks wordt geregistreerd op *Inventimmo.be*, was ook van belang voor de GOMB.

Dit nieuwe overzicht is een perfecte aanvulling op het Overzicht van het kantorenpark en het Overzicht van de handel: samen geven deze publicaties een volledig beeld van alle economische activiteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voorraad 1997

Het vastgoedpark van werkplaatsen en opslagplaatsen, dat we hierna gemakkelijksshalve de voorraad noemen, werd in 1996-1997 geïnventariseerd in de SitEx-gegevensbank. De voorraad besloeg in totaal 5.722.412 m² in 2.358 gebouwen⁵: 5.413.991 m² in 1.475 gebouwen van minstens 1.000 m² en 308.421 m² in 883 bijgebouwen van minder dan 1.000 m².

In 1997 besloegen de bijhorende kantoren (niet begrepen in de voorraad⁶) 330.203 m².

Motivation and objectives of the research

The research has allowed the Studies and Planning Department (AATL) to update a comprehensive database produced in 1996-97 (see below), of which only the office property part had been updated.

This update had become necessary to quantify and accurately map out the clearly discernible changes within production and logistics activities.

The statistical quantification became useful for going into depth in the debate on industrial areas (defined by planning) and on zonings (developed in the region), especially since population growth which the region has been experiencing for several years now raises the issue of the optimal use of space in an urban region with limited land resources.

The research has allowed the BRDA's Economic Expansion Department, and its Inventimmo service in particular, to overview the situation compared with the land support that it provides to businesses in its business parks and to compare it with needs through the applications from businesses wanting to move there. The BRDA was also interested in the possibility of comparing stock with supply, registered weekly on *Inventimmo.be*.

This new Observatory gives us a complete overview of economic activities in the Brussels-Capital Region today, along with the Office property Observatory and the Retail Observatory.

Stock in 1997

The property stock of workshops and warehouses, which we shall refer to as stock to make it easier, recorded in 1996-97 in SitEx, totalled 5,722,412 m² for 2,358 buildings⁵, of which 5,413,991 m² spread over 1,475 buildings \geq 1,000 m² and 308,421 m² spread over 883 annex buildings <1,000 m².

In 1997, the area of attached offices, excluded from the stock⁶, was 330,203 m².

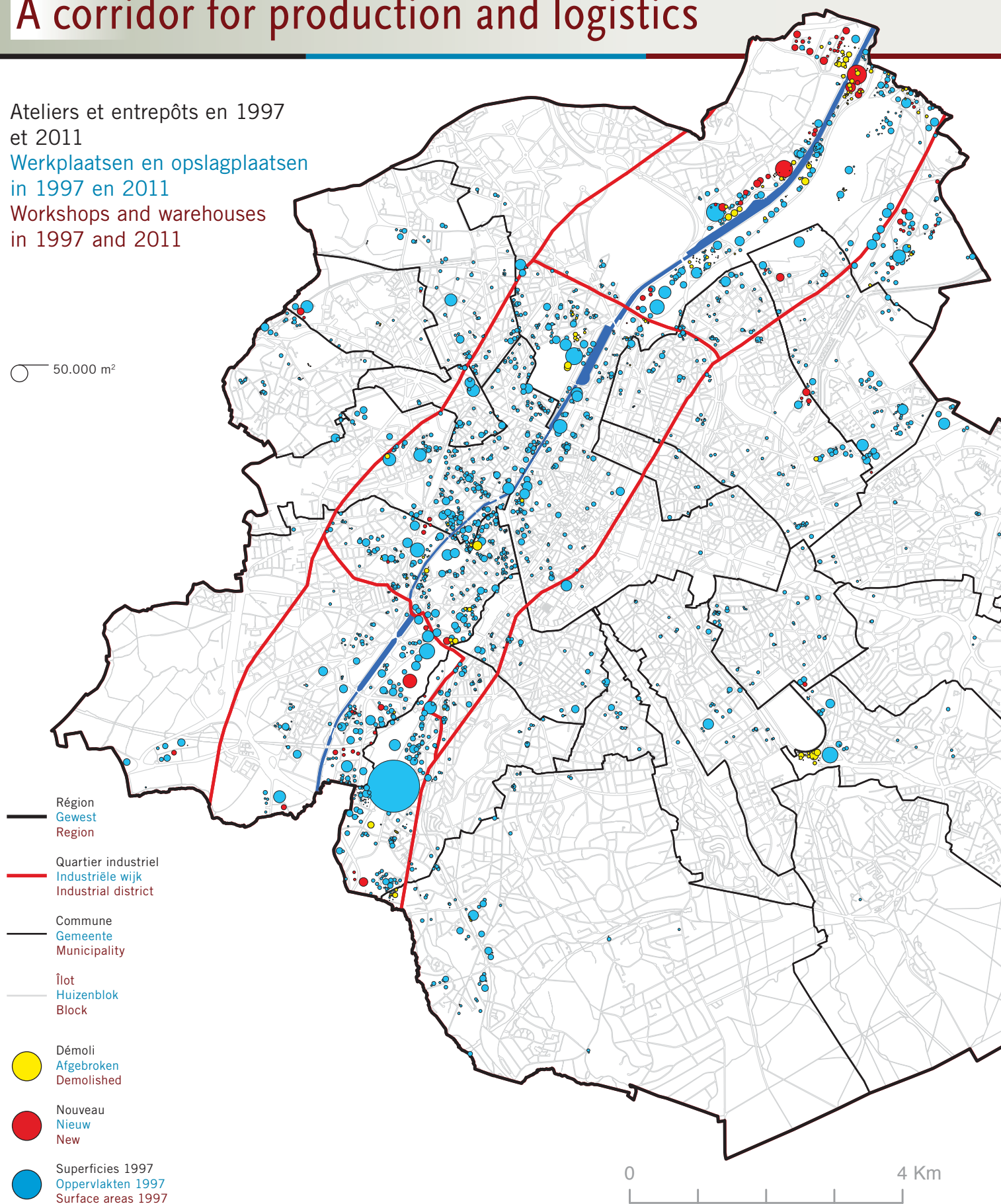
Un couloir à vocation productive et logistique

Corridor voor logistieke en productieactiviteiten

A corridor for production and logistics

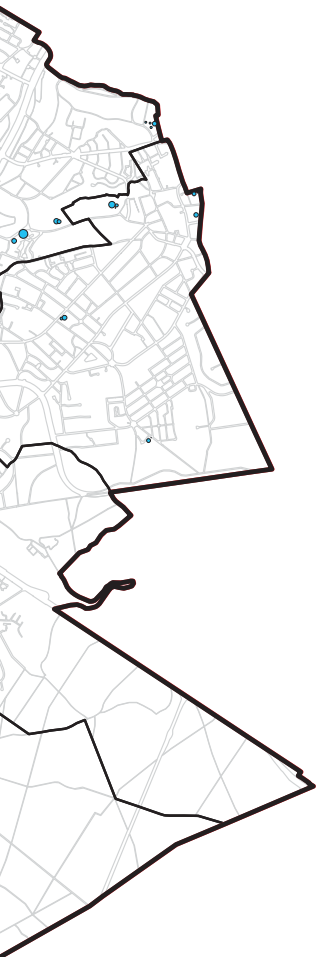
Ateliers et entrepôts en 1997
et 2011
Werkplaatsen en opslagplaatsen
in 1997 en 2011
Workshops and warehouses
in 1997 and 2011

○ 50.000 m²



La **carte des ateliers et entrepôts en 1997 et 2011** montre bien la prééminence d'une plus forte concentration des implantations à vocation productive ou logistique le long des grands axes (navigables, ferrés et routiers) de circulation, sur une portion de territoire large de 1,5 kilomètre de part et d'autre de l'axe formé par la voie d'eau. Les nouvelles implantations, postérieures à 1997, se retrouvent principalement aux deux extrémités de ce couloir industriel, proches de la rocade autoroutière.

En termes de grandeur (par importance de la surface occupée), les plus grosses entreprises sont également situées aux deux extrémités mais quelques-unes, et non des moindres restent encore insérées dans le tissu urbain dense et complexe en-deçà de la 2^e ceinture de boulevards.



L'évolution de la localisation préférentielle des entreprises productives, déjà perceptible depuis plus de trente ans, s'est renforcée ces quinze dernières années. Cette évolution est corrélative à la moindre fluidité de la circulation automobile en ville, mais aussi et surtout aux difficultés de stationnement et de manœuvre rencontrées par les entreprises, qui ont souvent évacué sur la voirie les facilités de parcage pour leurs camions qu'elles organisaient elles-mêmes jusque dans les années 1950 au sein de leurs cours intérieures.

À cela s'est ajoutée une facilité de parcage pour le personnel au pourtour des bâtiments qu'offrait une implantation en ordre dispersé dans les zonings industriels. Aujourd'hui, cette facilité est de moins en moins prisée et c'est la facilité d'accès aux lignes rapides de transport en commun qui intéresse les ouvriers et employés. Au point que des lignes de tram sont envisagées pour desservir des zonings plutôt excentrés.

Op de kaart van de werkplaatsen en opslagplaatsen in 1997 en 2011 is duidelijk te zien dat logistieke en productieactiviteiten zich bij voorkeur concentreren langs de grote assen van het water-, spoor- en wegverkeer, over een breedte van 1,5 km langs weerszijden van de as gevormd door de waterweg. Nieuwe vestigingen (van na 1997) bevinden zich voornamelijk aan beide uiteinden van deze industriële corridor, vlakbij de autosnelwegen.

Ook de grootste bedrijven (dit zijn die die de meeste oppervlakte innemen) zijn gevestigd aan die uiteinden, op een paar, niet van de minste, uitzonderingen na die zich nog in het dichte en complexe stedelijke weefsel binnen de tweede lanering bevinden.

Wat de voorkeurslocatie van productiebedrijven betreft, is er al meer dan dertig jaar een evolutie merkbaar, maar de afgelopen vijftien jaar is ze meer uitgesproken geworden. Deze evolutie hangt onder meer samen met het autoverkeer dat in de stad almaar minder vlot verloopt, maar bovenal met de parkeer- en manoeuvreerproblemen die de bedrijven ondervinden. De moeilijkheden van nu zijn het gevolg van de verschuiving van het vrachtwagenpark van de eigen binnenkoer (tot in de jaren 1950) naar de openbare weg.

Daarbij komt nog dat personeelsleden hun auto vaak konden parkeren rondom de gebouwen, die verspreid stonden ingeplant op de industriële sites. Deze optie is steeds minder in trek: bedienden en arbeiders willen nu vooral hun werk vlot en snel kunnen bereiken met het openbaar vervoer. Er worden zelfs tramlijnen gepland naar meer afgelegen sites.

The **map of workshops and warehouses in 1997 and 2011** clearly shows a greater concentration of developments for production and logistics along the major routes (navigable, railway and road) over a section of land 1.5 kilometres in width along both sides of the axis created by the waterway. The new developments (after 1997) are mainly located at either end of this industrial corridor, near to the motorway bypass.

In terms of size (by occupied surface area), the largest businesses are also located at both ends but a few, not minor either, still remain in the dense and complex urban fabric within the 2nd ring of boulevards.

The evolution in preferred location for production businesses has been discernible for over thirty years. It has however grown stronger during the last fifteen years. This change correlates with the lack of traffic fluidity in the city, but especially with parking and manoeuvring difficulties encountered by businesses. These businesses have often spread parking facilities for their lorries onto the road network, which they organised themselves within their courtyards up until the 1950s.

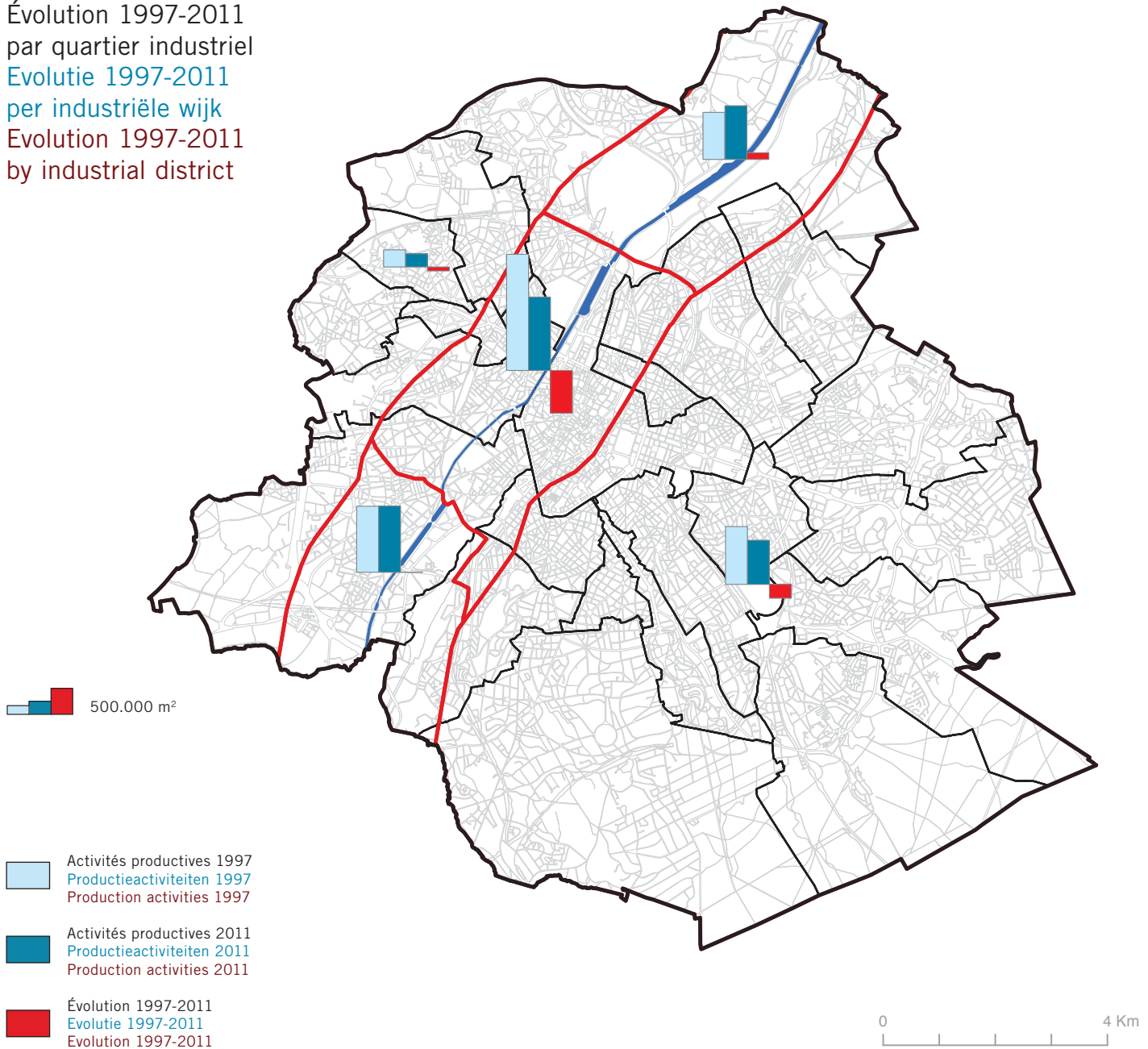
An additional factor is ease of parking around the buildings for staff which scattered development in industrial zoning offers. Nowadays, this ease is less and less well regarded. Easy access to rapid public transport lines is what interests workers and employees, to the point where tram lines have been considered to serve quite outlying zonings.

Évolution 1997-2011

Evolutie 1997-2011

Evolution 1997-2011

Évolution 1997-2011
par quartier industriel
Evolutie 1997-2011
per industriële wijk
Evolution 1997-2011
by industrial district



Sur les **cartes de l'évolution (des superficies) 1997-2011**, seule la partie territoriale nord, proche du canal, enregistre un gain significatif (+14%) en superficie d'ateliers ou d'entrepôts, la perte étant très accentuée dans la partie centrale (-37%), un peu moins prononcée dans la partie est (-24%) et à l'ouest (-23%, voir tableau).

De **kaarten met de evolutie qua oppervlakten 1997-2011** leren ons dat enkel in het noorden van het grondgebied, nabij het Kanaal, de werkplaats- en opslagoppervlakte significant is toegenomen (+14%). Vooral in het centrale gedeelte (-37%), in mindere mate in het oosten (-24%) en in het westen (-23%) is een oppervlakteverlies vast te stellen (zie tabel).

On the **1997-2011 evolution maps (for surface areas)**, only the northern part, near the canal, recorded a significant increase (+14%) in surface area of workshops or warehouses. There was a sharp drop in the central part (-37%), slightly less sharp in the east (-24%) and in the west (-23%, see table).

Évolution par quartier industriel / Evolutie per industriële wijk / Evolution by industrial district

Quartier Industriel Industriële wijk Industrial district	Superficie 1997 Oppervlakte 1997 Surface area 1997	Superficie 2011 Oppervlakte 2011 Surface area 2011	Évolution Evolutie Evolution
Canal-Centre / Kanaal-Centrum / Canal-Centre	2.183.879	1.380.805	-803.074
Canal-Nord / Kanaal-Noord / Canal-North	886.160	1.010.525	124.365
Canal-Sud / Kanaal-Zuid / Canal-South	1.242.436	1.246.678	4.242
Est / Oost / East	1.088.192	829.510	-258.682
Ouest / West / West	321.745	246.559	-75.186
TOTAL RÉGION / TOTAAL GEWEST / TOTAL REGION	5.722.412	4.714.077	-1.008.335

Sur tout le territoire régional, un million de m² a été perdu en un peu moins de quinze ans (soit 18% du parc initialement relevé, superficies vides comprises) en tenant compte, d'un côté, des conversions vers d'autres usages (voir page 22) et, de l'autre, les nouvelles implantations et les extensions sur les sites existants.

Op het hele gewestelijke grondgebied ging in iets minder dan vijftien jaar tijd een miljoen m² of 18% van het oorspronkelijke opgemeten park (lege oppervlakten inbegrepen) verloren. Deze cijfers behelzen langs de ene kant reconversies tot andere bestemmingen (zie pagina 22) en langs de andere kant nieuwe vestigingen en uitbreidingen op de bestaande sites.

In the entire region, one million m² has been lost in a little less than fifteen years (i.e. 18% of the initially recorded stock, including empty areas) taking into account, on one hand, the conversions to other uses (see page 22) and, on the other, new developments and extensions on existing sites.

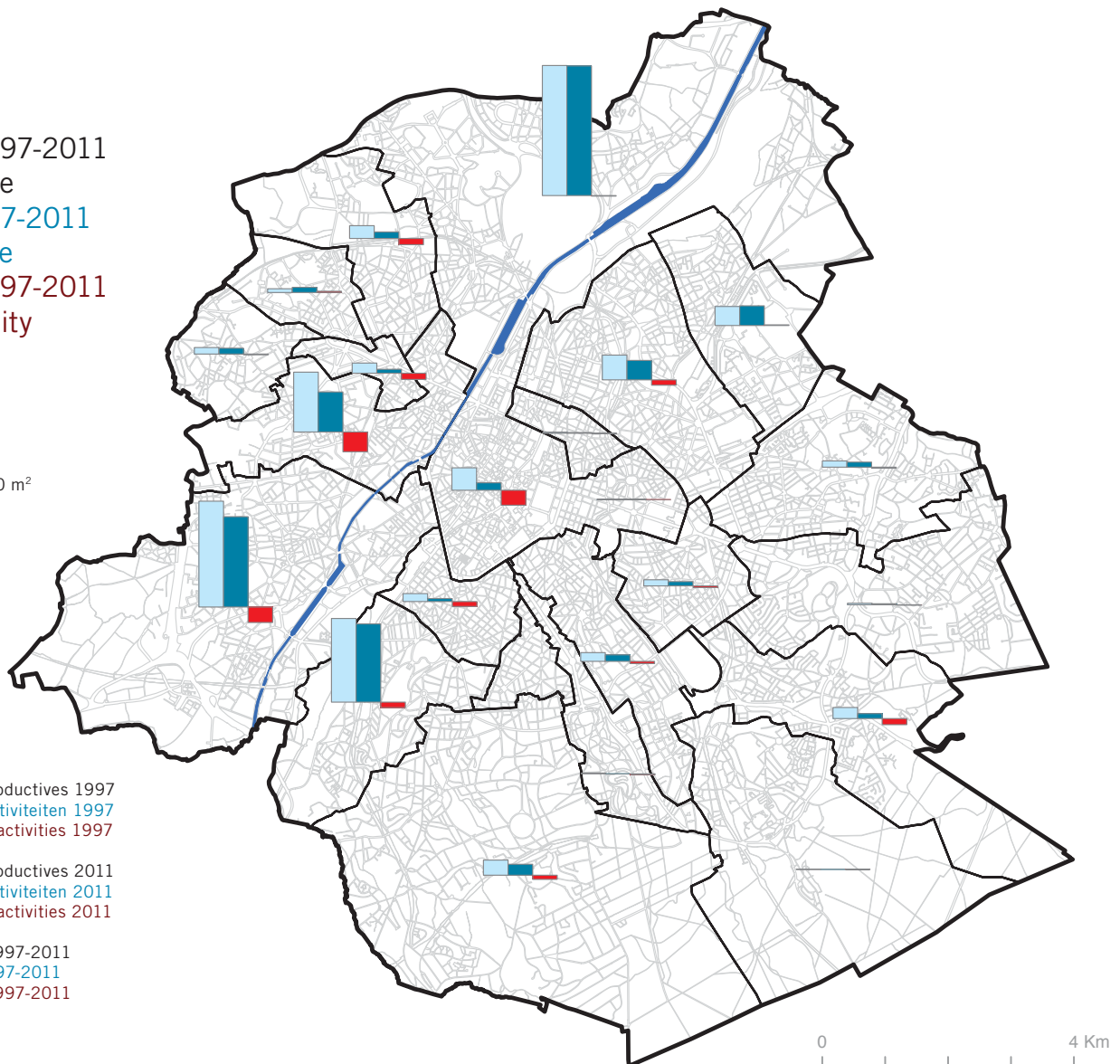
Évolution 1997-2011 par commune Evolutie 1997-2011 per gemeente Evolution 1997-2011 by municipality

500.000 m²

Activités productives 1997
Productieactiviteiten 1997
Production activities 1997

Activités productives 2011
Productieactiviteiten 2011
Production activities 2011

Évolution 1997-2011
Evolutie 1997-2011
Evolution 1997-2011



Par commune, les pertes sont aussi sensibles à Bruxelles (plus particulièrement dans le Pentagone) qu'à Molenbeek, un peu plus faibles à Anderlecht (voir tableau page 48).

De verliezen zijn voelbaar in alle gemeenten, van Brussel (met name de Vijfhoek) tot Sint-Jans-Molenbeek, maar iets minder in Anderlecht (zie tabel pagina 48).

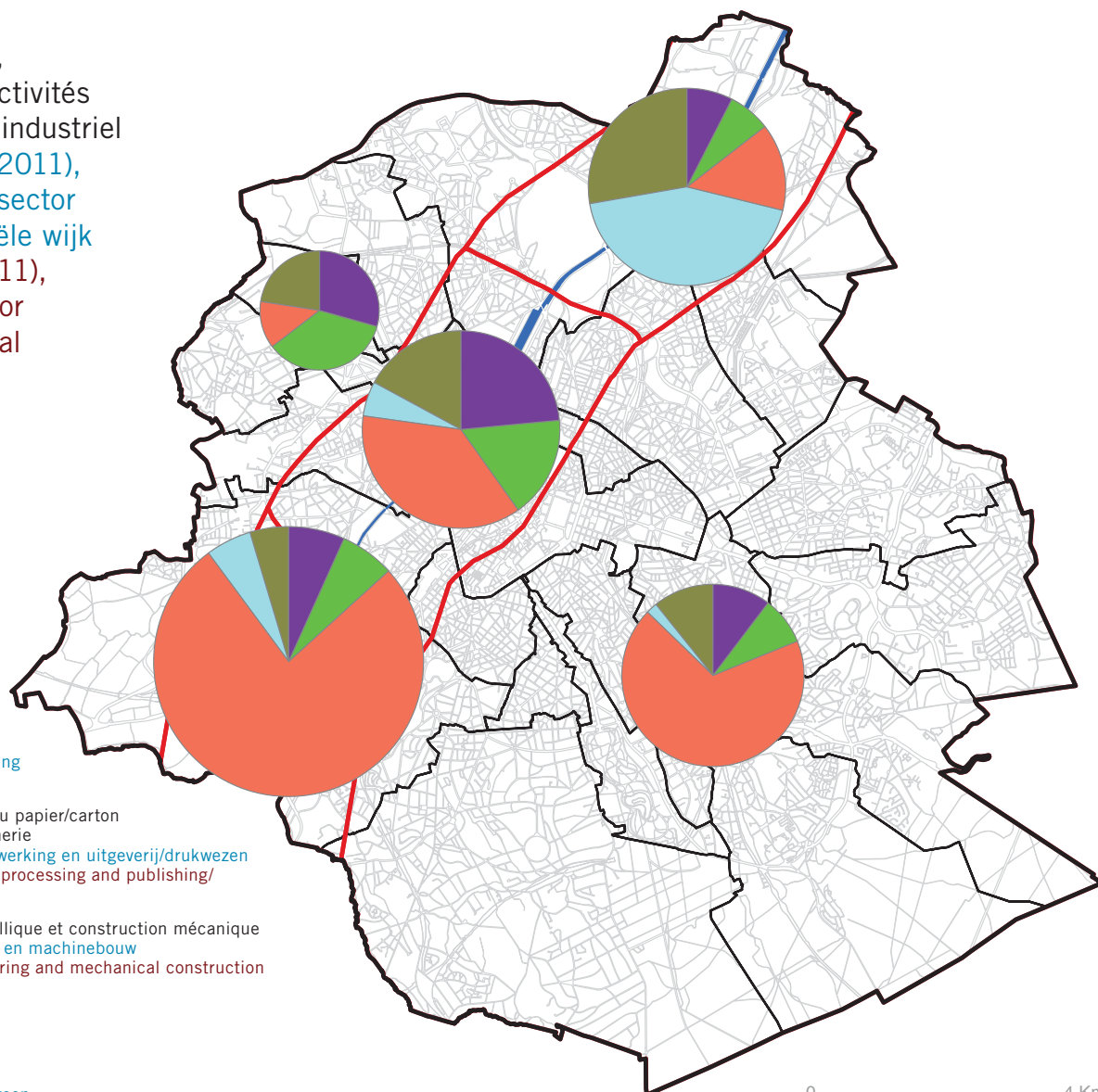
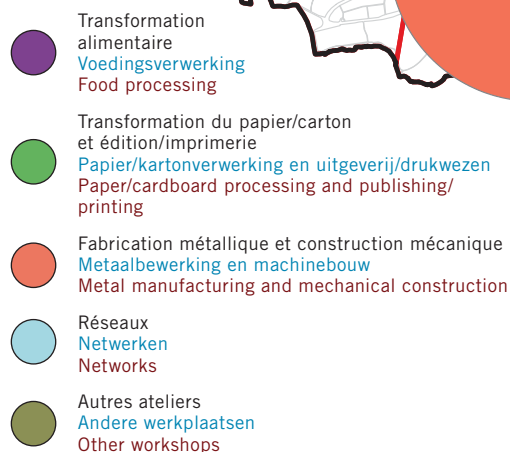
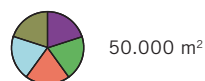
By municipality, the losses are as significant in Brussels (especially in the Pentagon) as they are in Molenbeek, and slightly lower in Anderlecht (see table page 48).

Ateliers et entrepôts à Bruxelles

Werkplaatsen en opslagplaatsen in Brussel

Workshops and warehouses in Brussels

Ateliers (2011),
par secteur d'activités
et par quartier industriel
Werkplaatsen (2011),
per activiteitensector
en per industriële wijk
Workshops (2011),
by activity sector
and by industrial
district



Près de **6 millions de m²** (5.722.412 m² exactement) étaient recensés **en 1997** dans des bâtiments à vocation productive ou logistique (≥ 1.000 m² ou dans des sites comptant au moins un bâtiment de cette taille, plus les éventuels bâtiments annexes plus petits). Il y a **un million de m² en moins, près de quinze ans plus tard** (4.714.077 m² exactement): plus de 1,4 million de m² ont été convertis en d'autres usages et près de 260.000 m² ont été démolis; depuis lors, plus de 430.000 m² ont été construits dans de nouveaux bâtiments et quelque 250.000 m² se sont ajoutés à des immeubles déjà existants.

En 2011, la superficie des bureaux accessoires, exclue du stock, atteint 372.983 m² (voir tableau page 49).

In 1997 werd om en bij de **6 miljoen m²** (5.722.412 m²) geteld in gebouwen voor logistieke of productieactiviteiten. Het betrof gebouwen van minstens 1.000 m² of gebouwen gevestigd op sites met minstens één gebouw van die omvang plus de eventuele kleinere bijgebouwen. **Bijna vijftien jaar later is die oppervlakte met een miljoen m² afgenomen** (4.714.077 m²): meer dan 1,4 miljoen m² werd gereconverteerd voor andere bestemmingen en om en bij de 260.000 m² werd afgebroken. In-tussen kwam er wel meer dan 430.000 m² bij in nieuwe gebouwen en ongeveer 250.000 m² in bestaande gebouwen.

In 2011 beslaan de bijhorende kantoren (niet opgenomen in de voorraad) 372.983 m² (zie tabel pagina 49).

Almost **6 million m²** (5,722,412 m² to be precise) were recorded in production or logistics buildings ($\geq 1,000$ m² or on sites with at least one building of this size, plus the potential smaller annex buildings) **in 1997. One million m² has been lost nearly fifteen years later** (4,714,077 m² to be precise): over 1.4 million m² have been converted for other uses and nearly 260,000 m² have been demolished; since then, over 430,000 m² have been built as new buildings and some 250,000 m² have been added to pre-existing buildings.

In 2011, the area of attached offices, excluded from the stock, was 372,983 m² (see table page 49).



Le développement ordonné des tuyaux d'acheminement des grains dans la meunerie Ceres (Bruxelles-Ville) lui donne une allure de cathédrale.

De buizenstructuur voor de aanvoer van graan geven maalderij Ceres (Stad Brussel) het uitzicht van een kathedraal.

The orderly development of grain transport tubes in the Ceres flour mill (Brussels-City) makes it look like a cathedral.



Ensachage de farine à la meunerie Ceres, le transport des sacs se faisant par péniches ou camions.

Bloem wordt verpakt in zakken bij maalderij Ceres. De zakken worden per boot of vrachtwagen vervoerd.

Flour bagging in the Ceres flour mill. Bags are transported on barges or lorries.

Sur la **carte des ateliers** (c'est-à-dire dans les surfaces où s'effectue une activité réellement productive⁷) **par secteur d'activités** seuls trois secteurs ont été distingués parce qu'ils présentent un pourcentage significatif.

1. Le secteur de la fabrication métallique/construction mécanique prédomine (51%), que ce soit dans la partie sud du couloir à vocation productive – où, sans surprise, l'usine Audi Brussels occupe une place prédominante – que dans les parties centre et nord de ce même couloir. La partie est de l'agglomération est également significative du fait de la présence, à une de ses extrémités, de l'usine de construction aéronautique SABCA. L'existence en ville de très nombreux garages

Op de **kaart van de werkplaatsen** (de oppervlakten waar echte productieactiviteiten⁷ worden uitgevoerd) **per activiteitensector** zijn enkel die drie sectoren die opvallende cijfers vertonen, apart belicht.

1. De sector van de metaalbewerking en machinebouw overheerst (51%), zowel in het zuiden van de corridor – waar zoals verwacht Audi Brussels een prominente plaats inneemt – als in het centrale deel en het noorden. Het oosten van de agglomeratie valt ook op door de aanwezigheid van vliegtuigbouwer SABCA. De hoge cijfers zijn ook te verklaren door de talrijke garages voor herstellingen aan auto's en de grote herstellingsplaatsen van de MIVB en de NMBS (in de vormingsstations) die

On the **map of workshops** (i.e. in areas where an actual production activity takes place⁷) **by activity sector**, only three sectors have been identified because they represent a significant percentage.

1. The metal production/mechanical construction sector dominates (51%), both in the south part of the production corridor – where, unsurprisingly, the Audi Brussels factory occupies a dominant place – as in the central and northern parts of this same corridor. The eastern part of the city is also significant due to the presence of the SABCA aeronautical construction factory at one end. The existence of many car repair garages and large repair workshops for STIB and SNCB vehicles

de réparation automobile auxquels s'ajoutent les grands ateliers de réparation des véhicules de la STIB ou de la SNCB (en gare de formation) explique aussi ces pourcentages. Les garages-ateliers (pour l'exportation de voitures d'occasion), surreprésentés dans le quartier de la Rosée (Anderlecht), assurent par ailleurs un emploi qualifiant à une population aux revenus et au statut précaires. L'importance bruxelloise de ce secteur d'activités est ainsi quantifiée et confirmée.

2. Si le secteur de la transformation alimentaire apparaît (12%) à travers la présence un peu essoulée de la meunerie Ceres (partie nord), les fabriques de pralines Léonidas, Godiva (partie centre), les autres confiseries et boulangeries industrielles (parties centre et ouest) le rendent plus visible, alors que les nombreux gros traiteurs sont davantage répartis sur le territoire.
3. Le secteur de la transformation du papier/carton et de l'édition/imprimerie (11%) se distingue plus dans les parties centre et ouest. La seule grande imprimerie de presse encore bruxelloise (Sodimco/IPM, éditant La Libre et la DH) fait tourner ses rotatives à Anderlecht (partie sud), les autres ayant été délocalisées⁸. Ce secteur d'activités compte aussi d'autres fabrications liées aux spécificités de la ville, telles les Papeteries Mottard (jusqu'il y a peu à Forest) connues pour leurs fournitures scolaires, et leurs cahiers Atoma en particulier.

La forte présence de la catégorie « réseaux » au nord est inhérente à l'importance que prend à cet endroit la deuxième station d'épuration des eaux usées⁹.

in de stad gevestigd zijn. De garages-werkplaatsen (export van tweedehandsauto's), die oververtegenwoordigd zijn in de Anderlechtse Dauwwijk, bieden overigens werk aan een bevolking met een precair inkomen en statuut. Hiermee is meteen de omvang van deze activiteitensector in Brussel duidelijk.

2. De voedingsverwerking (12%) is in het noorden enkel vertegenwoordigd door maalderij Ceres. De pralinefabrieken Leonidas en Godiva en de andere industriële suikerwarenfabrieken en bakkerijen geven deze sector evenwel meer zichtbaarheid, respectievelijk in het centrale deel en in het centrale en westelijke deel. De talrijke grote traiteurszaken liggen meer verspreid over het grondgebied.
3. De sector van de papier- en kartonverwerking en het drukwezen (uitgeverij/drukkerij) is vooral vertegenwoordigd in het centrale en westelijke deel (11%). De enige grote nog Brusselse persdrukkerij (Sodimco/IPM, die onder meer de kranten La Libre Belgique en La Dernière Heure drukt) bevindt zich in Anderlecht (zuiden). De andere zijn weggetrokken⁸. Deze activiteitensector omvat ook andere productie die verband houdt met de eigenheden van de stad. Denk maar aan de Papeteries Mottard (tot voor kort in Vorst gevestigd) die bekend is om zijn schoolartikelen, vooral zijn Atoma-schriften.

In het noorden is de categorie 'netwerken' sterk aanwezig door de omvang van het tweede grootste waterzuiveringsstation, dat daar gevestigd is⁹.

(in marshalling stations) in the city also explains these figures. These garage/workshops (for exporting second-hand cars), which are over-represented in the Rosée district (Anderlecht), give qualified jobs to population groups with low income and a precarious status. The importance of this activity sector in Brussels is thus quantified and confirmed.

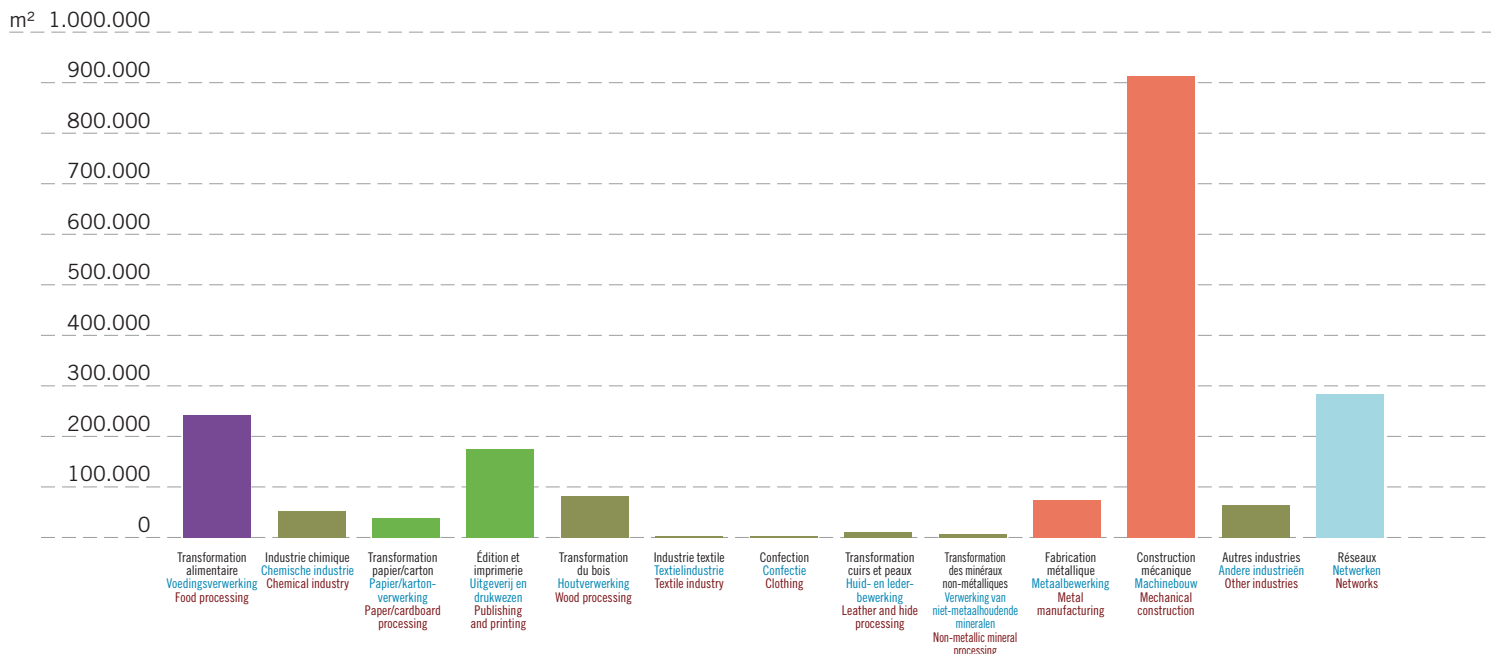
2. Whilst the food processing sector (12%) appears with the presence of the slightly isolated Ceres flour mill (northern part), the chocolate praline factories of Léonidas, Godiva (central part) and the other industrial confectioners and bakers (central and western parts) make it more visible, while the numerous large caterers are more spread out over the region.
3. The paper/cardboard processing and publishing/printing sector (11%) has a greater presence in the central and western parts. The only large press printing office still in Brussels (Sodimco/IPM which publishes La Libre and la DH) operates its rotary presses in Anderlecht (southern part), while the others have been relocated⁸. This activity sector also includes other productions linked to the city's characteristics, such as Papeteries Mottard (in Forest up until recently) who are known for their school supplies, especially their Atoma notebooks.

The strong presence of the "network" category in the north is intrinsic to the importance of the second waste water purification plant in this area⁹.



La société Plantin, créée en 1911 dans le centre ville, s'associe en 1927 avec la très renommée société Heidelberger Druckmaschinen pour distribuer et monter ses presses en Belgique, au Luxembourg et au Congo. Installée à Evere en 1980 dans le parc d'entreprises Evere Local, la société Plantin poursuit le négoce qu'elle pratique pour les industries graphiques depuis 85 ans. Het bedrijf Plantin, opgericht in 1911 in het centrum van de stad, sluit in 1927 een contract met de zeer vermaarde onderneming Heidelberger Druckmaschinen om haar persen te mogen verdelen in België, Luxemburg en Congo. Plantin vestigt zich in 1980 in het bedrijfspark Lokaal in Evere. Het bedrijf zet er de activiteiten voort die het al 85 jaar uitoefent in de grafische industrie. Plantin, created in the city centre in 1911, formed a partnership with the very famous Heidelberger Druckmaschinen company in 1927 to distribute and assemble its presses in Belgium, Luxembourg and Congo. After moving to Evere in the Local business park in 1980, Plantin continues the trade it has been carrying out for the graphic industries for 85 years.

Ateliers (2011), par secteur d'activités
 Werkplaatsen (2011), per activiteitensector
 Workshops (2011), by activity sector



Le graphique présentant une répartition plus détaillée des superficies par secteur d'activités justifie bien les agrégations effectuées. L'industrie chimique, la transformation du bois, l'industrie textile, la confection, la transformation des cuirs/peaux, la transformation des minéraux non-métalliques et les industries diverses ont été amalgamées (dans une catégorie) car elles ne présentent pas de pourcentages suffisamment significatifs. De même, la transformation du papier/carton et l'édition/imprimerie ont été associées par la connexité de leurs activités ; il en est de même pour la fabrication métallique et la construction mécanique¹⁰.

Une catégorie particulière d'ateliers a été ajoutée : les ateliers aux productions diverses mais qui dépendent d'une organisation du travail relative à un réseau (recyclage, télécoms...). Les ateliers du réseau des transports (STIB, SNCB) ont quant à eux été associés au secteur de la construction mécanique, car ils relèvent entièrement de celle-ci¹¹.

Par classe d'importance, les très grands ateliers – les fabriques ou les usines – prédominent : 69% des superficies recensées dans le secteur de la fabrication métallique/construction mécanique font partie de sites supérieurs à 10.000 m², 57% dans la transformation alimentaire et 46% dans la transformation du papier/carton et l'édition/imprimerie. Le solde se répartit de manière plus ou moins équivalente dans les deux autres classes d'importance (1.000 à 4.999 m², 5.000 à 10.000 m²), la fabrication métallique/construction mécanique exceptée (avec un pourcentage respectif de 22 et 9%).

Les bâtiments inoccupés ont été ici soustraits des statistiques car il n'y pas d'activité dans un atelier vide et pas plus d'occupation dans un entrepôt vide.

Uit de grafiek met de gedetailleerde verdeling van de oppervlakten per activiteitensector blijkt dat het gerechtvaardigd was om een aantal sectoren samen te nemen. De chemische industrie, de houtbewerking, de textielindustrie, de confection, de leder-/huidbewerking, de verwerking van niet-metaalhoudende mineralen en de diverse industrieën werden samengenomen in één categorie, omdat hun respectieve cijfers niet significant genoeg waren. De papier- en kartonverwerking en het drukwezen werden dan weer samengenomen, omdat hun activiteiten een zekere verwantschap vertonen. Hetzelfde geldt voor de metaalbewerking en de machinebouw¹⁰.

We voegden een bijzondere categorie van werkplaatsen toe: werkplaatsen met uiteenlopende productie die voor hun werkorganisatie afhangen van een netwerk (recyclage, telecom ...). De werkplaatsen van het transportnetwerk (MIVB, NMBS) hebben we opgenomen bij de machinebouw, omdat die werkplaatsen volledig in die sector passen¹¹.

Qua omvang overheersen de zeer grote werkplaatsen (fabrieken): 69% van de getelde oppervlakten in de sector van de metaalbewerking/machinebouw zijn sites van meer dan 10.000 m². In de voedingsverwerking komt dit cijfer neer op 57% en in de papier- en kartonverwerking en het drukwezen op 46%. Voor de rest geldt een ongeveer gelijke verdeling over de twee andere groottecategorieën (1.000 tot 4.999 m² en 5.000 tot 10.000 m²), behalve in de metaalbewerking/machinebouw met respectievelijk 22% en 9%.

Niet-gebruikte gebouwen zijn hier niet in aanmerking genomen voor de statistieken. In een lege werkplaats is immers geen activiteit en een lege opslagplaats wordt niet gebruikt.

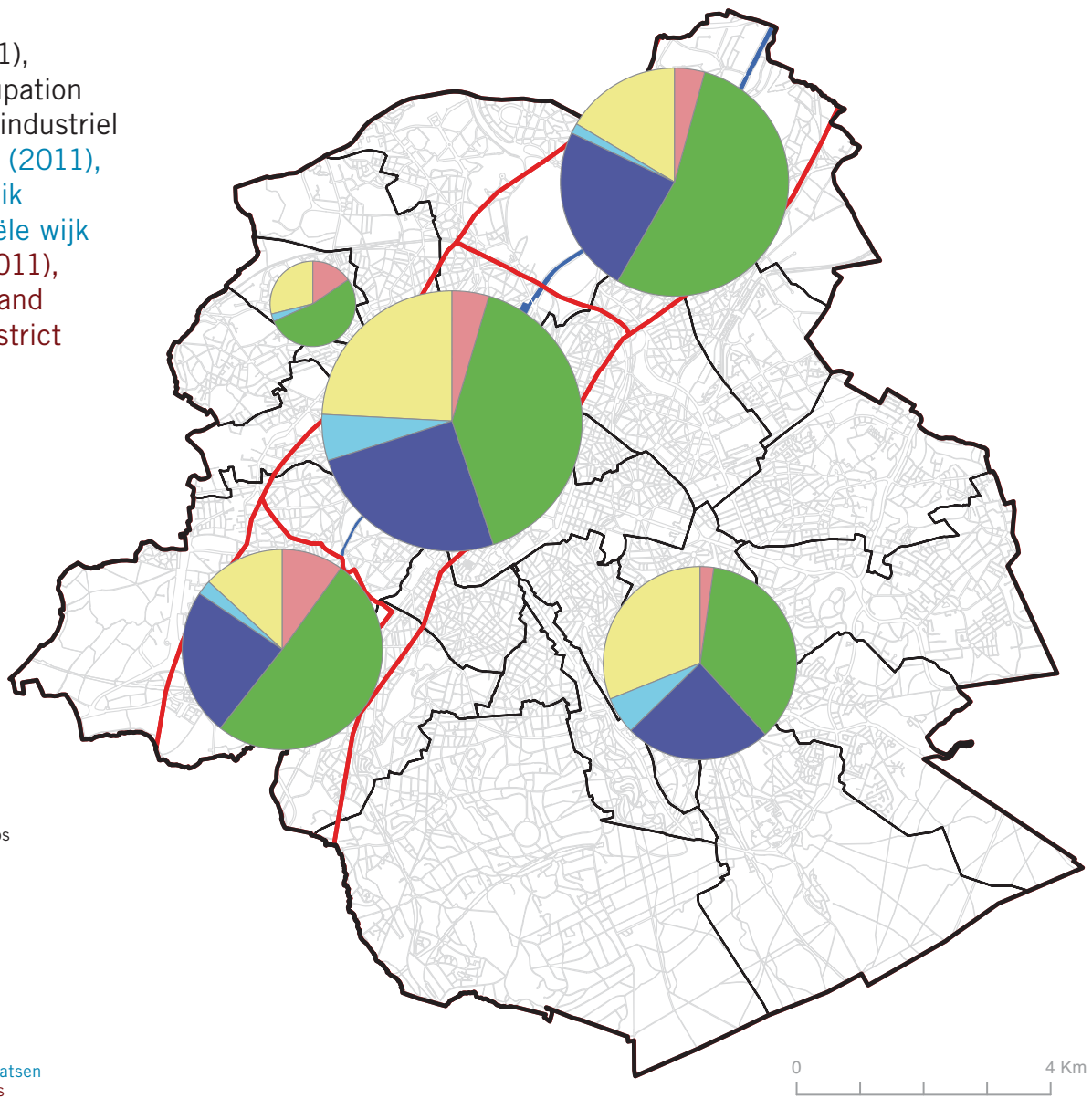
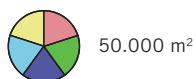
The graph showing a more detailed distribution of the areas by activity sector clearly explains the aggregations made. The chemical industry, wood processing, the textile industry, the clothing industry, leather/hide processing, non-metallic mineral processing and various industries have been put together (in a single category) because they do not have sufficiently significant percentages. Similarly, paper/carton processing and publishing/printing were taken together seen the connection of their activities; the same goes for metal manufacturing and mechanical construction¹⁰.

A specific category of workshops has been added: workshops with varied productions that depend on a network-like work organisation (recycling, telecoms, etc.). The transport network (STIB, SNCB) workshops were attached to mechanical construction since they fully come under that category¹¹.

Based on size, very large workshops – factories – predominate: 69% of surfaces listed in the metal manufacturing/mechanical construction sector are sites larger than 10,000 m², 57% in food processing and 46% in paper/carton processing and publishing/printing. The rest is more or less equally shared between the other two size groups (1,000 to 4,999 m², 5,000 to 10,000 m²), except for metal manufacturing/mechanical construction (with 22% and 9% respectively).

Empty buildings have been removed from these statistics because there is no activity in empty workshops and no jobs in empty warehouses.

Entrepôts (2011),
par type d'occupation
et par quartier industriel
Opslagplaatsen (2011),
per soort gebruik
en per industriële wijk
Warehouses (2011),
by type of use and
by industrial district



La **carte des entrepôts par type d'occupation** confirme la prééminence, sur tout le territoire régional, de ceux servant aux commerces de gros (45%). Elle montre également une distribution équilibrée des dépôts liés aux transports (publics principalement, entreprises de déménagement...). Les entrepôts liés au secteur de la construction (entreprises Bâtiments/Travaux Publics) occupent une faible place (6%) par rapport à l'activité qu'ils génèrent en ville.

Dans le quartier de la Rosée, l'occupation de petits ateliers anciens comme entrepôts pour le commerce de gros de produits alimentaires structure encore plus ce quartier en tant que *Ventre de Bruxelles*, à côté de l'abattoir de Cureghem (voir tableau page 49).

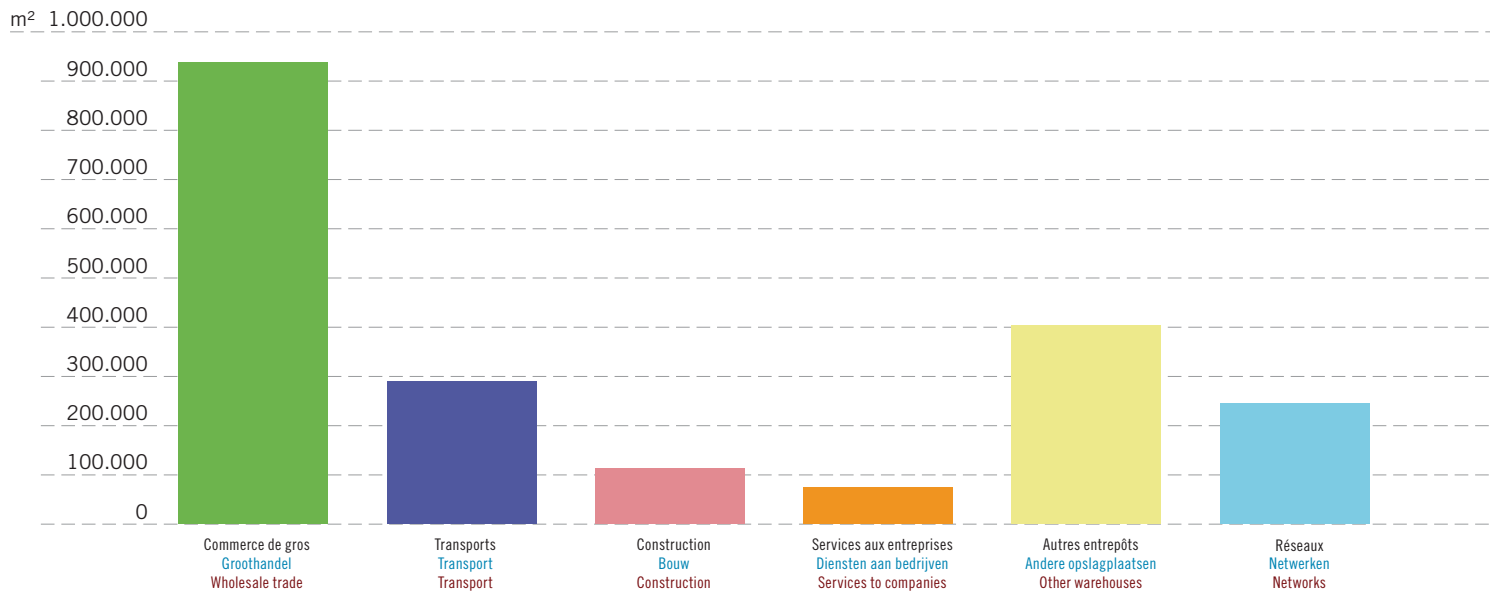
De **kaart van de opslagplaatsen per soort gebruik** bevestigt dat op het hele grondgebied vooral opslagplaatsen voor de groothandel aanwezig zijn (45%). Uit de kaart blijkt ook een evenwichtige spreiding van de opslagplaatsen die verband houden met transport (vooral openbaar vervoer, maar ook verhuisbedrijven...). De opslagplaatsen voor de bouwsector (bouwbedrijven, openbare werken) nemen maar weinig plaats in (6%) in verhouding tot de bedrijvigheid die ze in de stad teweegbrengen.

De Dauwwijk, naast de slachthuizen van Kuregem, doet haar imago van buik van Brussel alle eer aan: kleine voormalige werkplaatsen worden er als opslagplaats voor de groothandel in voeding gebruikt (zie tabel pagina 49).

The **map of warehouses by type of use** confirms the dominance, over the entire region, of warehouses that supply wholesalers (45%). It also shows a well-balanced distribution of transport warehouses (public sector mainly, removal companies, etc.). Warehouses linked to the construction sector (building/public work companies) have a small share (6%) compared to the activity they generate in the city.

In the Rosée district, the use of small old workshops as warehouses for food products wholesalers has developed this district even more into the *Belly of Brussels*, next to the Cureghem abattoir (see table page 49).

Entrepôts (2011) par type d'occupation Opslagplaatsen (2011) per soort gebruik Warehouses (2011) by type of use



Le **graphique** présentant une répartition plus détaillée des superficies **par type d'occupation** montre la faible importance des dépôts liés aux sociétés de service aux entreprises (sociétés de nettoyage industriel...)¹².

Par classe d'importance, les entrepôts moyens (bâtiments ou sites de 1.000 à 4.999 m²), utilisés par les commerces de gros, sont quasi majoritaires (49%), le solde se répartissant plus ou moins également entre grands (5.000 à 10.000 m², 27%) et très grands dépôts (>10.000 m², 24%). Une plus faible taille des entrepôts facilite leur insertion dans tous les quartiers, ce qui aide les commerces de gros à desservir une clientèle proche, souvent bruxelloise.

Dans les transports, les très grands dépôts (>10.000 m², 60%) paraissent – sans surprise – les plus utiles, sans pour autant qu'il y ait par ailleurs un trop grand déséquilibre de proportion (20% pour les deux autres classes d'importance).

Globalement, il y a moins d'équilibre entre proportions que donnent les superficies dans les trois tailles de sites productifs (respectivement 25, 15 et 60% des moyens aux plus grands) par rapport aux proportions dans les sites logistiques (39, 26 et 35%).

De **grafiek** met de gedetailleerde spreiding van de oppervlakten **per soort gebruik** leert ons dat opslagplaatsen voor bedrijven die diensten aan bedrijven verlenen (bv. industriële schoonmaak), weinig vertegenwoordigd zijn¹².

Qua omvang hebben de middelgrote opslagplaatsen (gebouwen of sites van 1.000 à 4.999 m²), gebruikt door groothandelaars, quasi de bovenhand (49%). Voor de rest geldt een ongeveer gelijke verdeling over de categorie van grote (5.000 à 10.000 m², 27%) en van zeer grote opslagplaatsen (>10.000 m², 24%). Kleinere opslagplaatsen kunnen gemakkelijker worden gevestigd in alle soorten wijken. Vanuit die opslagplaatsen kunnen groothandelaars hun nabijgelegen, vaak Brusselse klanten vlotter bedienen.

In het transport blijken, zoals verwacht, zeer grote werkplaatsen (>10.000 m², 60%) het nuttigst. De verhouding tussen de twee andere grotte categorieën is overigens vrij evenwichtig (elk 20%).

Algemeen geldt dat de verhoudingen tussen de grotte categorieën bij de productiesites (respectievelijk 25, 15 en 60% van gemiddeld tot zeer groot) minder in evenwicht zijn dan bij de logistieke sites (39, 26 en 35%).

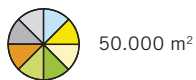
The **graph** showing a more detailed distribution of the areas **by type of use** shows the small significance of warehouses linked to companies providing services to businesses (industrial cleaning companies, etc.)¹².

Based on size, medium-sized warehouses (buildings or sites from 1,000 to 4,999 m²), used by wholesalers, account for almost half the warehouses (49%). The rest is more or less equally shared by large (5,000 to 10,000 m², 27%) and very large warehouses (>10,000 m², 24%). Smaller warehouses are easier to establish in all neighbourhoods, which helps wholesalers serve a local customer base, often from Brussels.

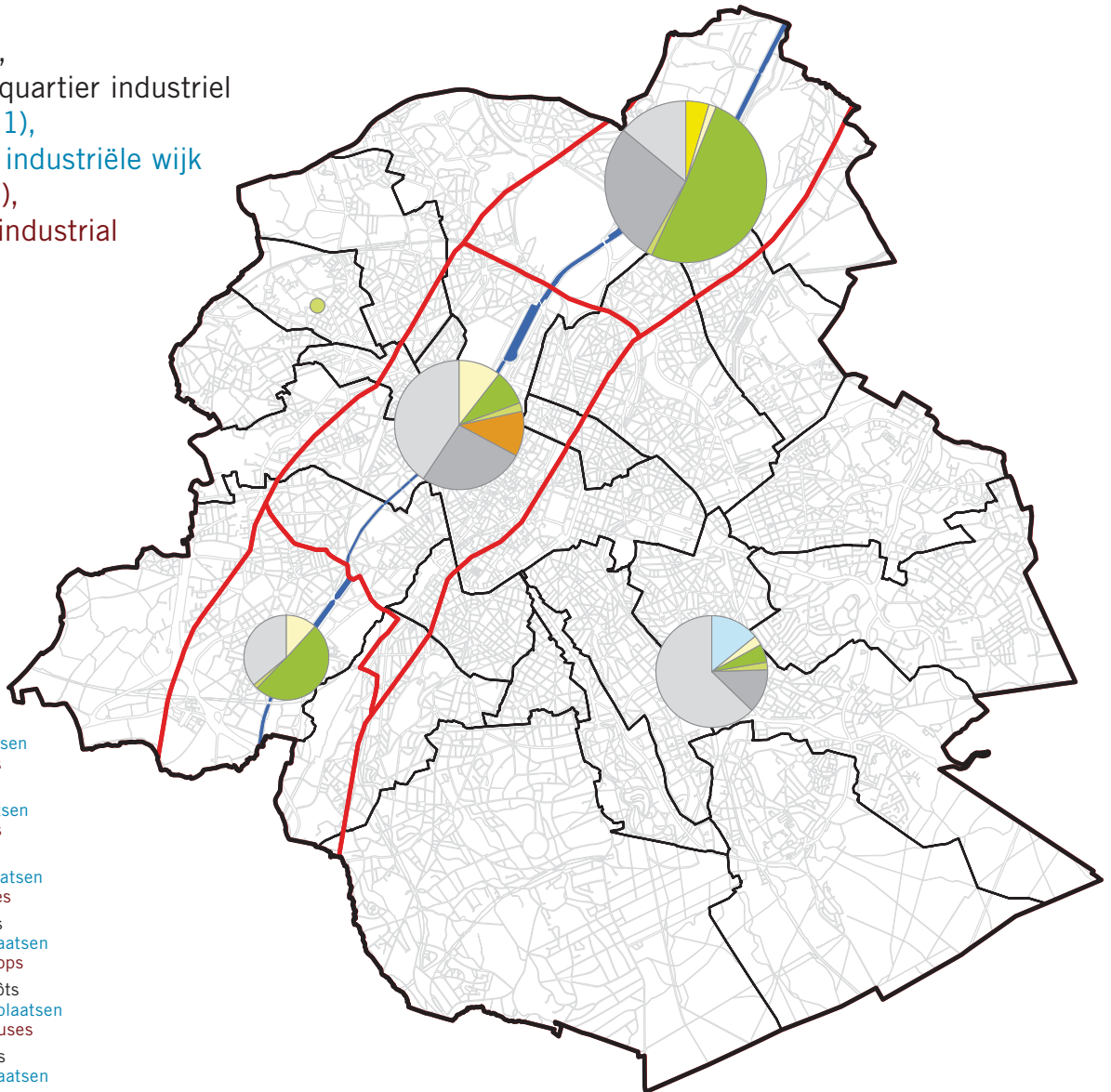
For transports, very large warehouses (>10,000 m², 60%) seem to be the most useful – unsurprisingly – without however a significant unbalance in proportions (20% for the other two size groups).

Overall, the three sizes of production sites (25%, 15% and 60% from medium-sized to very large respectively) are less balanced than logistical sites (39%, 26% and 35%).

Réseaux (2011),
par type et par quartier industriel
Netwerken (2011),
per type en per industriële wijk
Networks (2011),
by type and by industrial
district



- Eau: entrepôts
Water: opslagplaatsen
Water: warehouses
- Énergie: ateliers
Energie: werkplaatsen
Energy: workshops
- Énergie: entrepôts
Energie: opslagplaatsen
Energy: warehouses
- Recyclage: ateliers
Recyclage: werkplaatsen
Recycling: workshops
- Recyclage: entrepôts
Recyclage: opslagplaatsen
Recycling: warehouses
- Télécom: entrepôts
Telecom: opslagplaatsen
Telecom: warehouses
- Transports: ateliers
Transport: werkplaatsen
Transport: workshops
- Transports: entrepôts
Transport: opslagplaatsen
Transport: warehouses



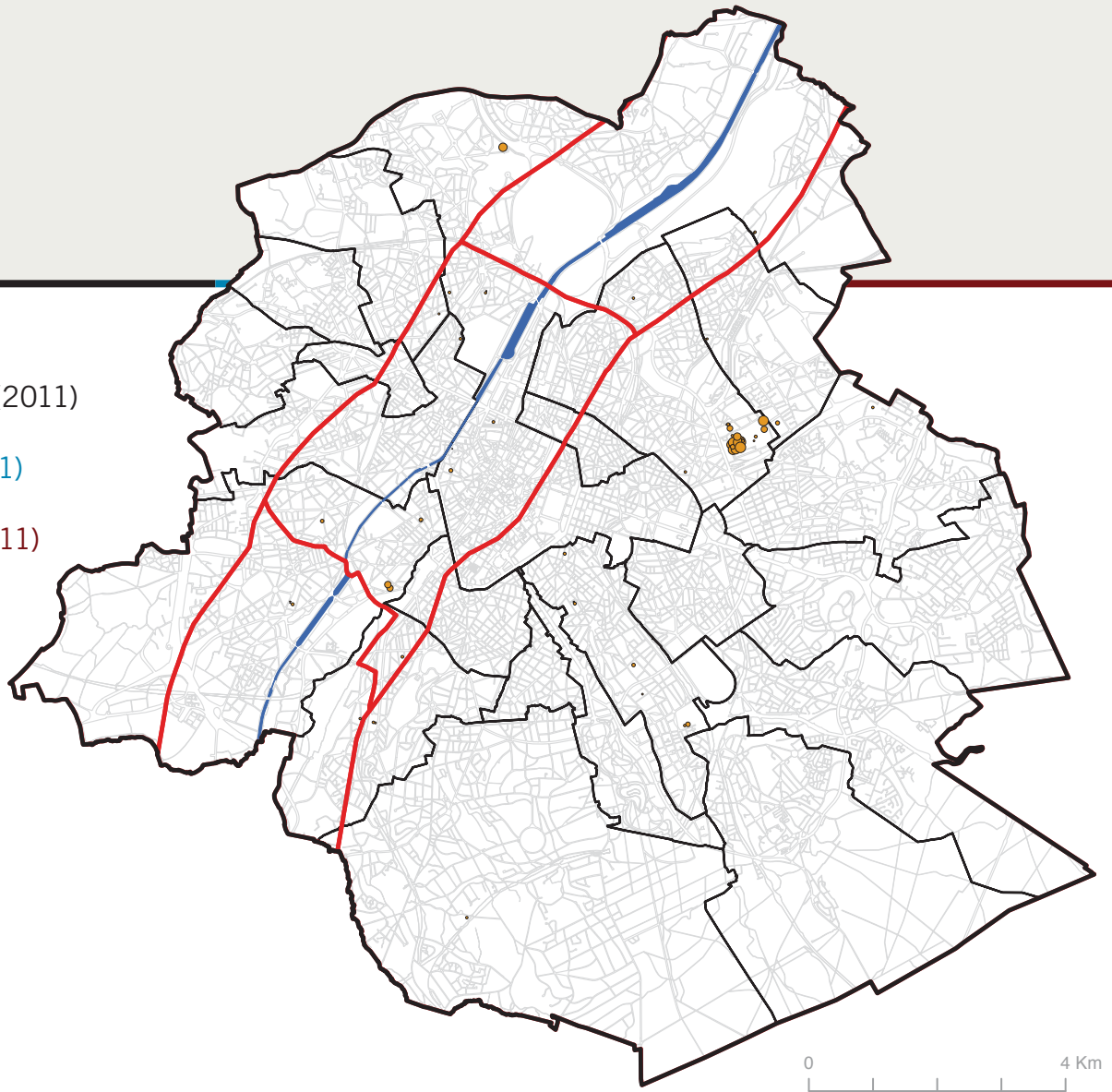
La **carte des ateliers/entrepôts par réseau** permet de mieux percevoir la grandeur des deux principaux réseaux – transports et recyclage¹³ – à travers l'addition de leurs ateliers et leurs dépôts respectifs. Bien sûr, la grandeur des deux stations d'épuration nord et sud intervient dans les chiffres, mais il ne faut pas négliger celle des dépôts de l'Agence Bruxelles-Propreté.

De **kaart van de werkplaatsen en opslagplaatsen per netwerk** geeft een mooi beeld van de omvang van de twee belangrijkste netwerken, transport en recyclage¹³ (op basis van de som van de oppervlakten van hun respectievelijke werkplaatsen en opslagplaatsen). Uiteraard weegt de omvang van de twee waterzuiveringsstations (noord en zuid) door in de cijfers, maar ook de opslagplaatsen van het agentschap Net Brussel zijn niet te verwaarlozen.

The **map of workshops/warehouses by network** shows us the size of the two main networks more clearly – transport and recycling¹³ – through the addition of their respective workshops and warehouses. Of course, the size of the two northern and southern purification plants plays a part in these figures but we must not ignore the depots of the Agence Bruxelles-Propreté.

Production
audio-visuelle (2011)
Audiovisuele
productie (2011)
Audio-visual
production (2011)

20.000 m²
5.000 m²



La **carte des ateliers de production audiovisuelle** souligne la filière qui s'est installée dans ce secteur particulier, entre la chaussée de Louvain et la rue Colonel Bourg, entre les studios de la RTBF, de la VRT, de RTL, de Canal+ et plusieurs sociétés de production audiovisuelles indépendantes qui travaillent en symbiose. Le seul grand studio VRT, un peu isolé dans l'ancien pavillon américain de l'Expo '58, va bientôt quitter Bruxelles.

Les autorités régionales ambitionnent de confirmer le quartier Reyers dans son rôle de *quartier de la production audiovisuelle* en y utilisant à bon escient des réserves foncières, publiques notamment¹⁴.

Le secteur totalise 251.806 m² et est implanté surtout à Schaerbeek (178.033 m²), à Anderlecht (23.519 m², dont un grand site près de la gare du Midi), à Laeken¹⁵ (18.632 m², principalement le site VRT).

La **production agricole ou horticole sous serres** en 2011 présente peu d'intérêt sous forme de carte. Ce secteur d'activités totalise 23.884 m², répartis dans huit communes de la deuxième couronne, plus particulièrement à Forest (4.643 m²), Auderghem (4.344 m²), Uccle (4.031 m²) et Laeken-NOH-Haren (3.838 m²).

La superficie de ces deux secteurs d'activités spécifiques n'a pas été comprise dans le stock, vu leur forte particularité.

Op de **kaart van de werkplaatsen voor audiovisuele productie** is duidelijk een cluster te zien tussen de Leuvensesteenweg en de Kolonel Bourgstraat, tussen de studio's van de RTBF, de VRT, RTL, Canal+ en nog een aantal onafhankelijke audiovisuele productiebedrijven die er in symbiose werken. De enige grote VRT-studio, die een beetje afgelegen ligt in het Amerikaans Theater (een restant van Expo '58), trekt binnenkort weg uit Brussel.

De gewestelijke overheden willen de rol van de Reyerswijk als *wijk voor audiovisuele productie* bestendigen, via een doordachte aanwending van de gronden, onder meer de overheidsgronden¹⁴.

De sector is goed voor in totaal 251.806 m² en is vooral aanwezig in Schaerbeek (178.033 m²), Anderlecht (23.519 m², met een grote site aan het Zuidstation) en Laeken¹⁵ (18.632 m², in hoofdzaak de site van de VRT).

Een **kaart over de landbouw- en kasteinbouwproductie** in 2011 is weinig informatief. Deze activiteitensector is goed voor 23.884 m², gespreid over acht gemeenten van de 2e Kroon, onder meer Vorst (4.643 m²), Oudergem (4.344 m²), Ukkel (4.031 m²) en Laeken/Neder-over-Heembeek/Haren (3.838 m²).

De oppervlakte van deze twee activiteitensectoren is niet opgenomen in de voorraad gezien het uiterst specifieke karakter ervan.

The **map of audio-visual production workshops** emphasises the cluster which has established itself in this specific sector, between the chaussée de Louvain and rue Colonel Bourg, between the RTBF, VRT, RTL, Canal+ studios and several other independent audio-visual production companies who work together. The only large VRT studio, slightly isolated in the old Expo '58 American pavilion, will soon be leaving Brussels.

Regional authorities are aiming to consolidate the Reyers district in its role as the *audio-visual production district* by advisedly using land, public land in particular¹⁴.

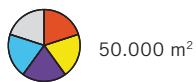
The sector totals 251,806 m² and is mainly established in Schaerbeek (178,033 m²), in Anderlecht (23,519 m², including a large site near Gare du Midi) and in Laeken¹⁵ (18,632 m², mainly the VRT site).

Greenhouse agricultural or horticultural production in 2011 is not very useful as a map. This sector of activities totals 23,884 m², spread over eight municipalities in the outer ring, more specifically in Forest (4,643 m²), Auderghem (4,344 m²), Uccle (4,031 m²) and Laeken-NOH-Haren (3,838 m²).

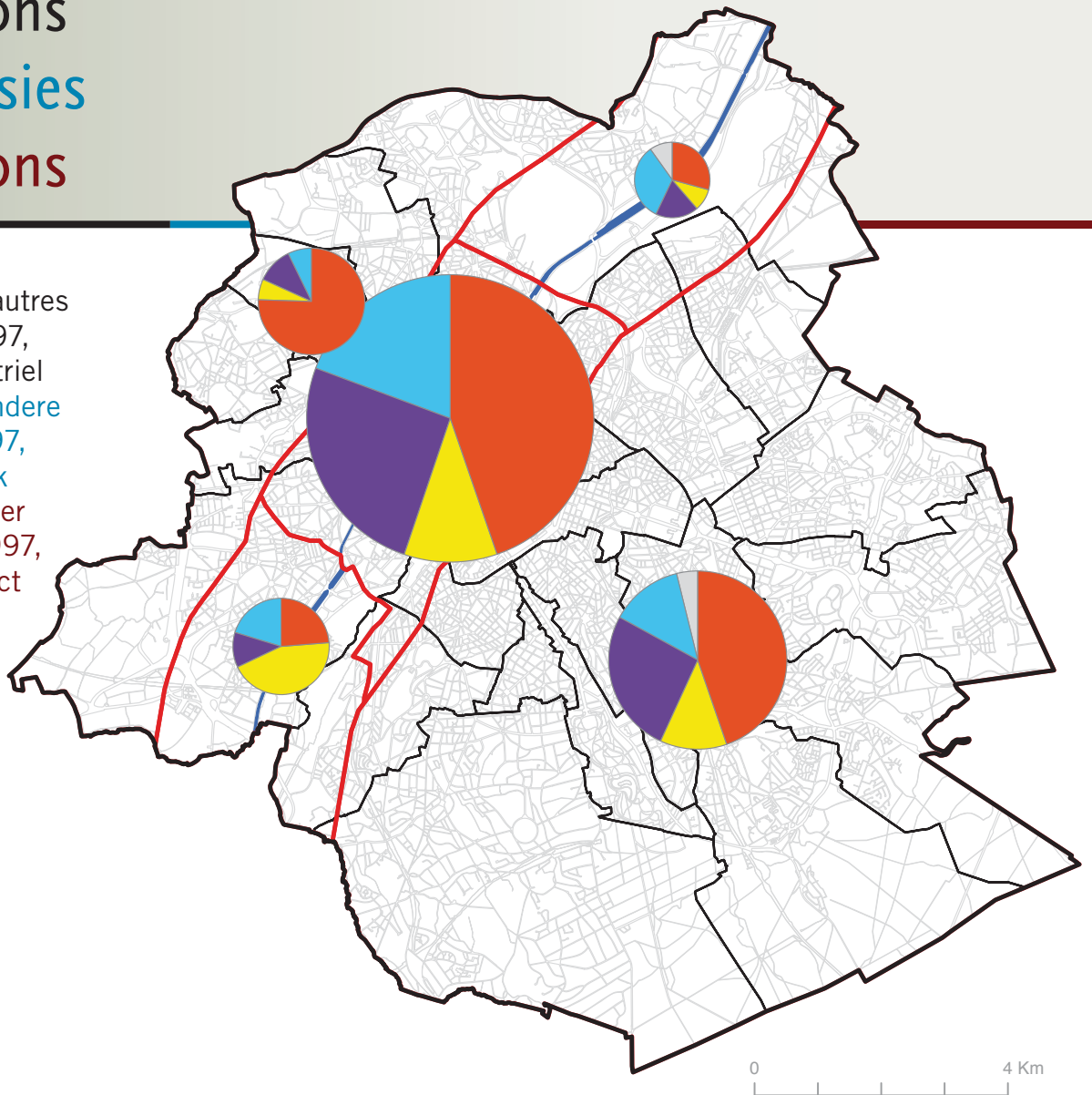
The area of these two specific activity sectors has not been included in the stock, given their very particular nature.

Conversions Reconversions Conversions

Conversions en d'autres usages depuis 1997, par quartier industriel
Reconversions in andere functies sinds 1997, per industriële wijk
 Conversions to other functions since 1997, by industrial district



- Logement
Woongelegenhed
Housing
- Commerce
Handel
Trade
- Bureaux
Kantoren
Offices
- Équipements
Voorzieningen
Facilities
- Autres
Andere
Other



Les **cartes des conversions en d'autres usages (réalisées) depuis 1997** confirment, sans surprise, la très importante conversion des ateliers et entrepôts, dans les quartiers à la morphologie urbaine traditionnelle – que ce soit dans le centre ville ou dans la partie est de l'agglomération. Elle résulte pour une grande part d'opérations de transformation architecturale (rénovation légère ou lourde), mais aussi d'opérations de démolition/reconstruction. Par contre, la conversion est restée plus limitée au sud ou au nord du canal. Les activités productives subsistent mieux dans les zones industrielles alors que la mixité fonctionnelle s'estompe de plus en plus vite dans les zones résidentielles ou mixtes. Globalement, la conversion a touché, en près de quinze ans, 25% du parc immobilier relevé en 1997 dont 45% à destination résidentielle, 13% en faveur du commerce (de détail¹⁶), 23% en tant que bureaux, 17% en tant qu'équipements (des écoles, mais aussi de nombreux lieux de culte...) et 2% en réaffectations diverses.

Les conversions comprennent aussi les projets qui ont reçu un permis même s'ils ne sont pas encore finalisés (voir chapitre Stock et vacance). Les chiffres sont donc légèrement surestimés par rapport à la réalité observable sur le terrain mi-2011.

Uit de **kaarten van de reconversies tot andere bestemmingen (uitgevoerd) sinds 1997** blijkt, zoals verwacht, dat er zeer veel werkplaatsen en opslagplaatsen zijn gereconverteerd in wijken met een klassieke stadsmorfologie, zowel in het stadscentrum als in het oosten van de agglomeratie. De reconversies omvatten voor een groot deel architecturale ingrepen (al dan niet zware renovatie), maar ook afbraak- en heropbouwoperaties. Ten zuiden en ten noorden van het Kanaal is het aantal reconversies eerder beperkt. Productieactiviteiten weten zich beter te handhaven in industriegebied, terwijl in woongebied en gemengd gebied de functiemenging almaar sneller vervaagt. In totaal werd in ongeveer vijftien jaar tijd 25% van het in 1997 geïnventariseerde vastgoedpark omgeturnd: 45% werd woongelegenhed, 13% ruimten voor (klein¹⁶) handel, 23% kantoren en 17% voorzieningen (scholen maar ook veel gebedshuizen...). De overige 2% kreeg nog een andere bestemming.

In de reconversies zijn ook die projecten meegeteld waarvoor een vergunning werd uitgereikt, maar die nog niet voltooid zijn (zie het hoofdstuk over de voorraad en leegstand). De cijfers liggen dus lichtjes hoger dan wat half 2011 in het veld kon worden geobserveerd.

The **maps of conversions for other uses (carried out) since 1997**, unsurprisingly, confirm the very high level of conversion of workshops and warehouses, in districts with a traditional urban morphology – whether in the city centre or in the eastern part of the city. It is mostly the result of architectural transformation (minor or major renovations) but also of demolition and reconstruction operations. On the other hand, there have been fewer conversions to the south and north of the canal. Production activities survive better in industrial areas while functional diversity fades away increasingly quickly in residential or mixed areas. On the whole, over almost 15 years, conversion has involved 25% of the stock recorded in 1997, including 45% for housing, 13% for shops (retail¹⁶), 23% for offices, 17% as facilities (schools but also many places of worship, etc.) and 2% for different reallocations.

The conversions also include projects that have received a permit even though they have not yet been finalised (see Stock and Vacancy chapter). For this reason, the figures are slightly overestimated compared to the actual observable state of affairs in the region mid-2011.

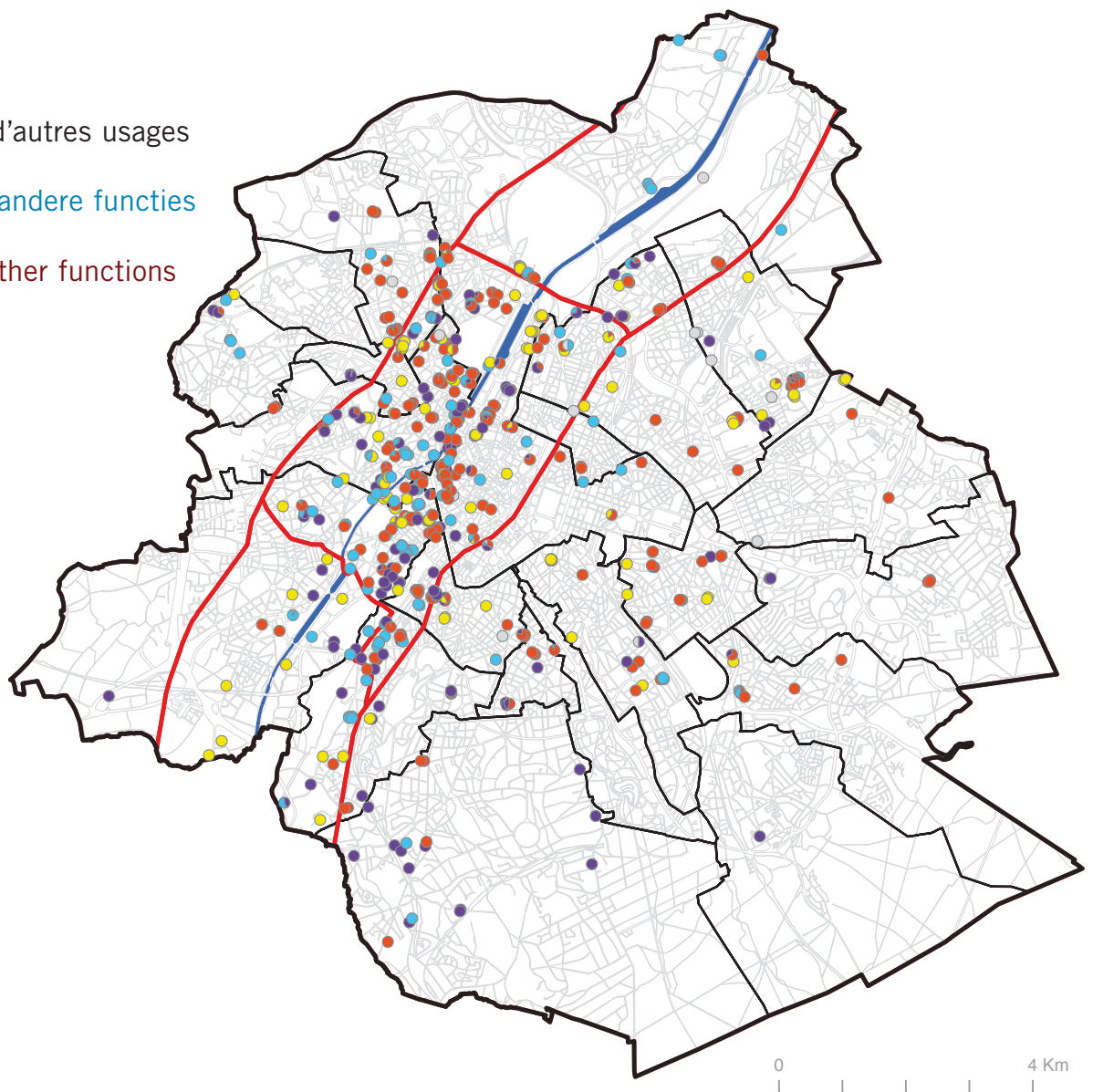
La **carte des conversions depuis 1997 par site** confirme une distribution territoriale assez uniforme préservant les zonings au nord et sud de l'agglomération, à l'exception de la conversion en tant que commerce de détail dans la partie sud (comme la démolition du dépôt logistique des magasins Sarma-Nopri pour y reconstruire le magasin Ikea à Anderlecht).

De **kaart van de reconversies sinds 1997 per site** bevestigt de eerder uniforme territoriale spreiding van de reconversies. De sites in het noorden en het zuiden van de agglomeratie blijven grotendeels buiten schot, op de reconversie tot detailhandel in het zuiden na (zo werd de logistieke opslagplaats van Sarma/Nopri afgebroken om plaats te maken voor de vestiging van Ikea in Anderlecht).

The **map of conversions since 1997 by site** confirms a fairly even regional distribution that maintains the zonings in the north and south of the city, except for the retailing conversion in the south part (for example, the demolition of the Sarma-Nopri shops' logistics warehouse to rebuild the Anderlecht Ikea store in its place).

Conversions en d'autres usages depuis 1997
Reconversies in andere functies sinds 1997
 Conversions to other functions since 1997

- Logement
Woongelegenheden
Housing
- Commerce
Handel
Trade
- Bureaux
Kantoren
Offices
- Équipements
Voorzieningen
Facilities
- Autres
Andere
Other



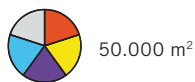
La taille des cercles n'est pas proportionnelle à la superficie des conversions
 De grootte van de cirkels is geen exacte weergave van de oppervlakte van de reconversies
 The size of the circles is not proportional to the area of the conversions

Conversions en logements

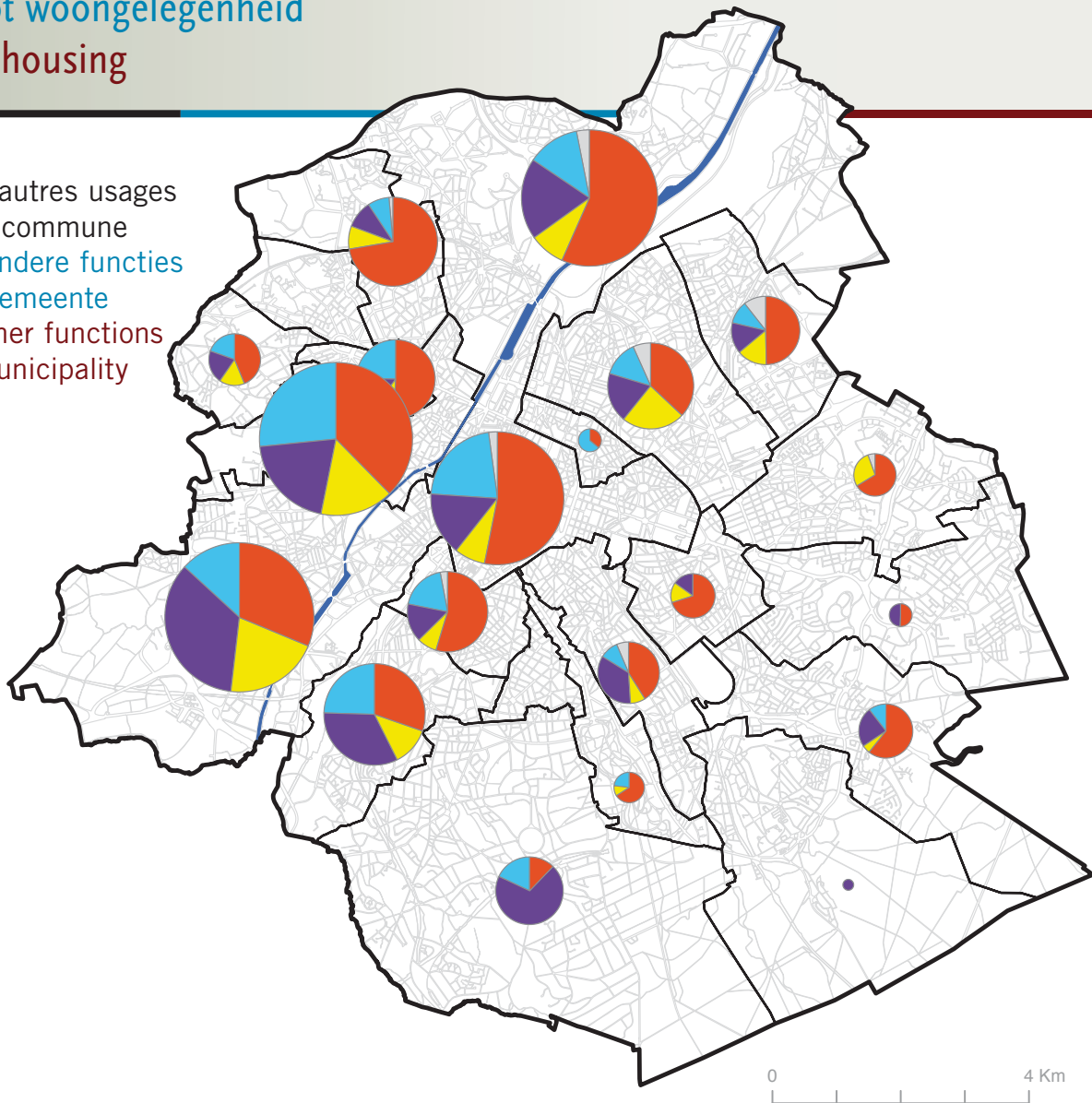
Reconversie tot woongelegenheid

Conversion to housing

Conversions en d'autres usages depuis 1997, par commune
 Reconversies in andere functies sinds 1997, per gemeente
 Conversions to other functions since 1997, by municipality



- Logement
Woongelegenheid
Housing
- Commerce
Handel
Trade
- Bureaux
Kantoren
Offices
- Équipements
Voorzieningen
Facilities
- Autres
Andere
Other



Les bâtiments convertis en usage résidentiel (644.253 m², 45%) sont, pour une grande part, situés dans les quartiers à la morphologie urbaine traditionnelle. La plus petite taille des sites, en général, a évidemment facilité leur mutation. Les promoteurs ont également profité d'une forte densité bâtie qui ne leur aurait sans doute pas été permise autrement (c'est-à-dire sur terrain en friche, entouré d'autres habitations).

La forte pression démographique, phénomène récent, a accéléré la vente de sites occupés par des entreprises productives pour les convertir en confortables appartements, surtout dans les communes et les quartiers dont la valeur résidentielle est reconnue.

L'avenue Van Volxem, par exemple, alors qu'elle constituait un beau modèle de mixité entre industrie et logement de qualité durant le 20^e siècle, a subi cette mutation en peu d'années ; plusieurs usines ou fabriques, qui étaient installées à côté de

la ligne ferrée, ont été transformées en d'attractifs immeubles à appartements.

Par ailleurs, des quartiers plus populaires dans le centre ville – tel celui de la rue des Fabriques, la bien nommée – se sont transformés rapidement à travers de multiples conversions résidentielles, parfois de grande ampleur. Dans ce quartier, un projet convertit 15.760 m² de surfaces artisanales et d'entrepasage en 121 logements (plus quelques commerces et ateliers ainsi qu'une crèche).

Les ateliers plus tournés vers l'industrie légère (pharmaceutique notamment), et leurs bureaux accessoires, ont été transformés avec d'autant plus de facilité que leur architecture s'y prêtait ; citons, pour exemple, les rénovations-conversions réalisées par le Fonds du Logement dans l'îlot formé par les rues Coenraets et du Danemark à Saint-Gilles (voir tableau page 50).

De gebouwen die werden gereconverteerd tot woongelegenheid (644.253 m² of 45% van alle reconversies) liggen grotendeels in wijken met een klassieke stadsmorfologie. Door hun veelal kleinere omvang zijn deze sites gemakkelijker om te vormen. De projectontwikkelaars haalden ook hun voordeel uit de grote dichtheid van het bestaande patrimonium: op een braakliggende grond omringd door woningen zou het hen nooit zijn toegestaan om zo dicht te bouwen.

Door de hoge bevolkingsdruk, die zich sinds kort laat voelen, is de verkoop van sites voor productiebedrijven met het oog op de omvorming ervan tot comfortabele appartementen in een stroomversnelling geraakt, vooral in gemeenten en wijken met een gekende residentiële waarde. Zo onderging de Van Volxemlaan, in de 20^e eeuw een toonbeeld van een mix van industrie en kwaliteitsvolle woningen, op enkele jaren tijd een dergelijke transformatie: de fabrieken langs



de spoorweg werden er omgebouwd tot aantrekkelijke appartementsgebouwen.

Ook de populairdere wijken in het stadscentrum, zoals de wijk rond de Fabrieksstraat (die haar naam niet gestolen heeft), zijn in recordtempo omgevormd via talrijke reconversies tot woongelegenheden. Soms zijn die operaties zeer omvangrijk. Zo wordt in de voormelde wijk in een enkel project 15.760 m² voor ambachtelijke en overslagactiviteiten gereconverteerd tot 121 woningen (met enkele winkels en werkplaatsen, en een crèche).

Omdat hun architectuur er zich toe leent, worden werkplaatsen voor lichtere industrie (onder meer de farmaceutische industrie) en de bijbehorende kantoren des te gemakkelijker omgevormd. Een duidelijk voorbeeld zijn de renovaties/reconversies die het Woningfonds uitvoerde in het huizenblok tussen de Coenraetsstraat en de Denemarkenstraat in Sint-Gillis (zie tabel pagina 50).

A large part of the buildings converted for residential use (644,253 m², 45%) are located in districts with traditional urban morphology. The smaller size of the sites, in general, has obviously helped their change. Property developers have also benefited from strong building density which surely would not have been authorised otherwise (that is to say on waste land, surrounded by other houses).

The strong demographic pressure, a recent phenomenon, has accelerated the sale of sites occupied by production businesses to convert them into comfortable flats, especially in municipalities and districts with a well-known residential value. Avenue Van Volxem, for example, although it was a good example of a mix between industry and high-quality housing during the 20th century, underwent this change over the course of a few years; several factories established alongside the railway line have been

turned into attractive apartment buildings.

Moreover, the more popular districts in the city centre – such as the appropriately named rue des Fabriques [Factories street] – were quickly transformed through many and sometimes very extensive residential conversions. In this district, one project converted 15,760 m² of traditional industry and storage areas into 121 housing units (including several shops and workshops, as well as a crèche).

Workshops dedicated to light industry (mainly pharmaceuticals) and their attached offices were easier to transform since their architecture lent itself to the transformations; for example, the renovation/conversions carried out by the Housing Fund on the block formed by rue Coenraets and rue du Danemark in Saint-Gilles (see table page 50).

Conversions en bureaux

Reconversie tot kantoren

Conversion to offices

L'importance (331.859 m², 23%) de cette conversion étonne car les bureaux accessoires aux bâtiments industriels – plus facilement convertibles en bureaux – ont été, rappelons-le, exclus du stock. Les sites à vocation productive n'ont donc pas été découpés par bâtiment (par tranche, pourrait-on dire), mais bien convertis dans leur ensemble, ce qui explique le pourcentage.

Comme pour la conversion résidentielle, la mutation fonctionnelle intervient plus dans les quartiers où les bureaux sont bien implantés (parties centre et est). Les zones industrielles (parties sud et nord) sont forcément moins touchées car le PRAS n'accepte pas de bureaux en leur sein, sauf les activités de production de biens immatériels.

De omvang van reconversies tot kantoren (331.859 m² of 23%) is opmerkelijk, temeer omdat de kantoren horend bij industriegebouwen – die gemakkelijker kunnen worden omgevormd tot kantoren – niet in de voorraad werden opgenomen. De sites voor productieactiviteiten werden niet per gebouw ('per schijf'), maar wel degelijk in hun geheel gereconverteerd. Dat verklaart het hoge cijfer.

Zoals bij de reconversies tot woongelegenheid, vinden deze reconversies vooral plaats in wijken met veel kantoren (centrale deel en oosten). In industriegebied (noorden en zuiden) komen dergelijke reconversies minder voor omdat het GBP geen kantoren in deze gebieden toelaat, enkel de productie van immateriële goederen.

The sheer scale (331,859 m², 23%) of this conversion is astonishing because the offices attached to industrial buildings – easier to convert into offices – were excluded from the stock, if we may remind you. Therefore the production sites have not been divided by building (by slice, you could even say) but actually converted as a whole, which explains the percentage.

As for residential conversion, functional change plays a bigger part in the districts where offices are well established (central and eastern parts). Industrial areas (southern and northern parts) were inevitably less affected since the PRAS does not allow offices within them, except for intangible assets production activities.



Conversions en équipements publics (ou d'intérêt collectif)

Reconversie tot openbare voorzieningen (of voorzieningen van collectief belang)

Conversion to public facilities (or collective interest facilities)

Les autorités communales, régionales ou fédérales ont profité des opportunités architecturales que leur offraient certains grands sites industriels pour les convertir en équipements d'intérêt collectif. L'ancienne fabrique de cigarettes, près de la gare de Schaerbeek, transformée en commissariat principal mais aussi en atelier-dépôt pour les services communaux, en est un très bon exemple. À Haren (rue du Biplan), le Service Public Fédéral Finances a emménagé dans un atelier de brochage son dépôt et magasin de vente des biens mobiliers saisis.

D'importants ateliers ont été convertis pour y installer deux grandes mosquées et centres culturels islamiques (quartier de la Rosée, à Anderlecht et de la place de la Duchesse, à Molenbeek), un temple évangélique (quartier Belgica à Jette) ; des entrepôts, parfois tout aussi grands, ont été aménagés pour différents cultes (non reconnus officiellement).

Federale, gewestelijke en gemeentelijke overheden hebben de architecturale mogelijkheden van een aantal grote industriële sites benut om ze te reconverteren tot voorzieningen van collectief belang. Een perfecte illustratie hiervan is de oude sigarettenfabriek vlakbij het station van Schaerbeek, die werd omgevormd tot hoofdcommissariaat en tot een werk- en opslagplaats van de gemeentediensten. In de Tweedekkerstraat in Haren bracht de FOD Financiën zijn opslagplaats en verkooppunt van aangeslagen goederen onder in een voormalig brocheatelier.

Een aantal omvangrijke werkplaatsen werden onder meer omgevormd tot twee grote moskeeën en islamitische culturele centra (Dauwwijk in Anderlecht en de Hertogin van Brabantplaats in Sint-Jans-Molenbeek) en een evangelische kerk (Belgicawijk in Jette). Ook een aantal grote opslagplaatsen werden ingericht voor diverse (niet officieel erkende) religies.

Municipal, regional and federal authorities have benefited from the architectural opportunities which certain large industrial sites offered and converted them into collective interest facilities. The old cigarette factory near Schaerbeek station is a very good example of this. It was converted into the main police station as well as a workshop/depot for municipal services. In Haren (rue du Biplan), the Federal Public Service Finances has moved its depot and shop for seized movable property into a sewing workshop.

Large workshops have been converted to house two large mosques and Islamic cultural centres (Rosée district in Anderlecht and place de la Duchesse in Molenbeek), an Evangelical temple (Belgica district in Jette); some warehouses, sometimes just as big, have been converted for different religions (not officially recognised).

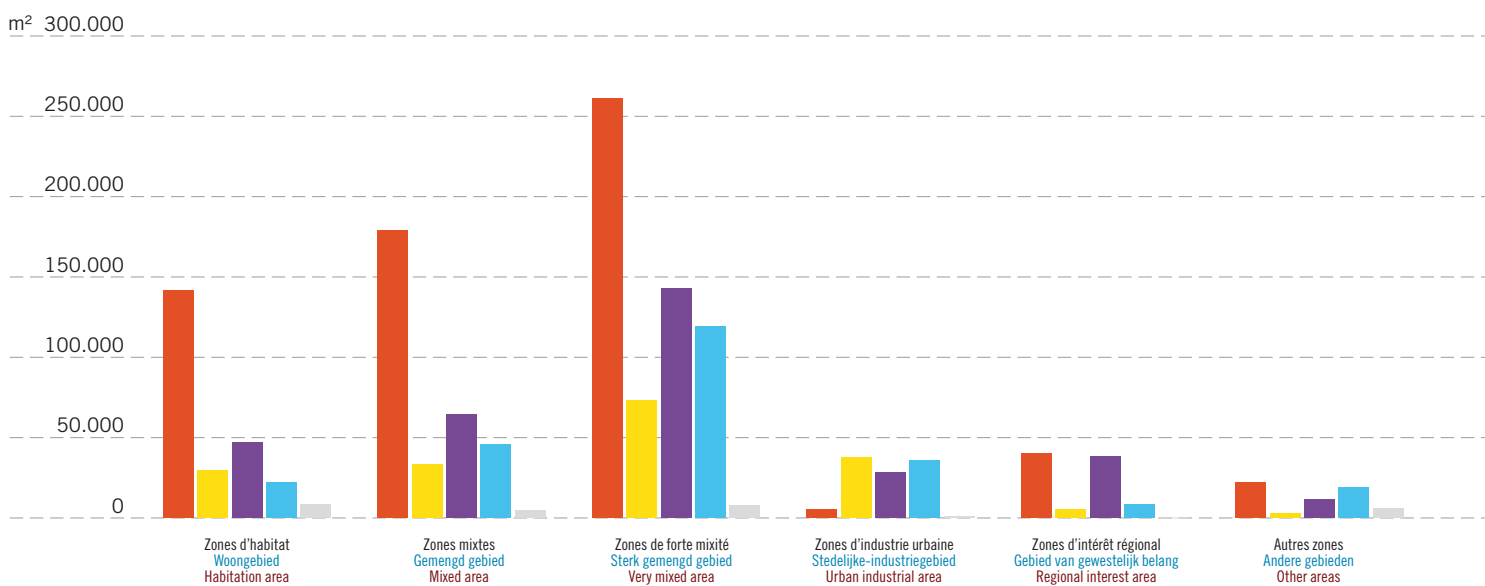


Les conversions et le PRAS

Reconversie en het GBP

Conversions and the PRAS

Conversions
par zone d'affectation du PRAS
Reconversies
per bestemming van het GBP
Conversion
by PRAS allocation



Dans le **graphique**, la conversion dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle (3%) a été additionnée avec celle (97%) dans les zones d'habitation.

Globalement, la conversion des superficies réalisée depuis 1997 touche principalement les zones de forte mixité (42% du total) et les zones mixtes (17%), un peu moins les zones d'habitat¹⁷ (17%) où les superficies industrielles étaient évidemment moins présentes. La conversion a été faible dans les zones d'industries urbaines (7%) pour lesquelles les prescriptions réglementaires du PRAS sont peu favorables à l'installation d'usages autres que productifs.

Pour rappel, les zones d'industries urbaines couvrent 616 hectares du territoire régional (soit 4%), les zones de forte mixité 506 hectares (soit 3%) et les zones mixtes 611 hectares (4%).

La conversion résidentielle, suite à l'accroissement de la pression démographique déjà évoquée, s'est quant à elle quasi complètement développée (90%) dans les zones d'habitat et de mixité, leur faisant perdre une partie des occupations variées qu'elles accueillent.

In de **grafiek** zijn de reconversies in woongebied met residentieel karakter (3%) opgeteld bij die in woongebied (97%).

De reconversies uitgevoerd sinds 1997 vonden in het algemeen plaats in sterk gemengd gebied (42%) en in gemengd gebied (17%). Ze deden zich in iets mindere mate voor in woongebied¹⁷ (17%) waar er sowieso minder industriële oppervlakten zijn. Omdat de reglementaire bepalingen van het GBP in gebied voor stedelijke industrie weinig andere activiteiten dan productieactiviteiten toelaten, vonden er ook weinig reconversies plaats (7%).

Ter info, de gebieden voor stedelijke industrie beslaan 616 ha (4% van het gewestelijk grondgebied), de sterk gemengde gebieden 506 ha (3%) en de gemengde gebieden 611 ha (4%).

De reconversie tot woongelegenhed, een gevolg van de reeds aangehaalde toenemende bevolkingsdruk, situeert zich bijna volledig (90%) in woongebied en gemengd gebied, waardoor in die gebieden de functiemenging deels verloren ging.

In the **graph**, the conversion in mainly residential habitation areas (3%) has been added to that (97%) of habitation areas.

On the whole, the conversion of spaces carried out since 1997 mainly affects very mixed areas (42% of the total) and mixed areas (17%), habitation areas¹⁷ slightly less (17%) since such spaces were obviously less present. The level of conversion was lower in urban industrial areas (7%) for which the PRAS's regulatory requirements are less favourable to establishing uses other than production.

Remember that urban industrial areas cover 616 hectares of the region (4%), very mixed areas 506 hectares (3%) and mixed areas 611 hectares (4%).

Residential conversion, following the growth of the demographic pressure as already mentioned, almost entirely (90%) developed in habitation and mixed areas, which made these areas partly lose the mixed uses that they used to accommodate.

Plus la prédominance du logement est consacrée dans les prescriptions, plus la conversion s'est réalisée à l'avantage de la fonction résidentielle (57% du total des conversions en zones d'habitat, 55% en zones mixtes et 43% en zones de forte mixité).

L'importance de la conversion qui a été relevée résulte d'une étude qui a cerné la mutation des sites de grande dimension plus difficilement viables dans un parcellaire étroit et dans des rues exigües, et dans ce cas souvent inscrits en zones d'habitat ou de mixité (voir tableau page 51).

Hoe meer het overwicht van de woonfunctie wordt vastgelegd in de voorschriften, hoe meer reconversies tot woongelegenheid er in de betrokken gebieden plaatsvinden (57% van alle reconversies in woongebied, 55% in gemengd gebied en 43% in sterk gemengd gebied).

De gemeten omvang van de reconversies resulteert uit een onderzoek dat rekening hield met de reconversie van omvangrijke sites, die weinig levensvatbaar zijn op nauwe percelen en in dunne straatjes, vaak gelegen in gemengd of woongebied (zie tabel pagina 51).

The more established the dominance of housing is in the requirements, the more the conversion is for the benefit of residential use (57% of all conversions in habitation areas, 55% in mixed areas and 43% in very mixed areas).

The scale of the conversion which has been recorded, is the result of a study which has outlined the change of large sites that are more difficult to sustain in a tight plot and in confined streets, and in this case often registered in habitation or mixed areas (see table page 51).

Conversion par quartier industriel / Reconversie per industriële wijk / Conversion by industrial district

Quartier industriel Industriële wijk Industrial district	Logement Woongelegenheid Housing	Commerce Handel Trade	Bureau Kantoren Offices	Équipement Voorzieningen Facilities	Autres Andere Other	Total quartier Totaal wijk Total district
Canal-Centre Kanaal-Centrum Canal-Centre	373.337	87.527	212.752	161.233	8.109	842.958
Canal-Nord Kanaal-Noord Canal-North	16.945	5.502	10.713	19.223	5.716	58.099
Canal-Sud Kanaal-Zuid Canal-South	22.474	41.932	11.167	19.216	0	94.789
Est Oost East	144.803	39.343	84.614	42.756	12.398	323.914
Ouest West West	86.694	7.184	12.613	8.305	1.159	115.955
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	644.253	181.488	331.859	250.733	27.382	1.435.715

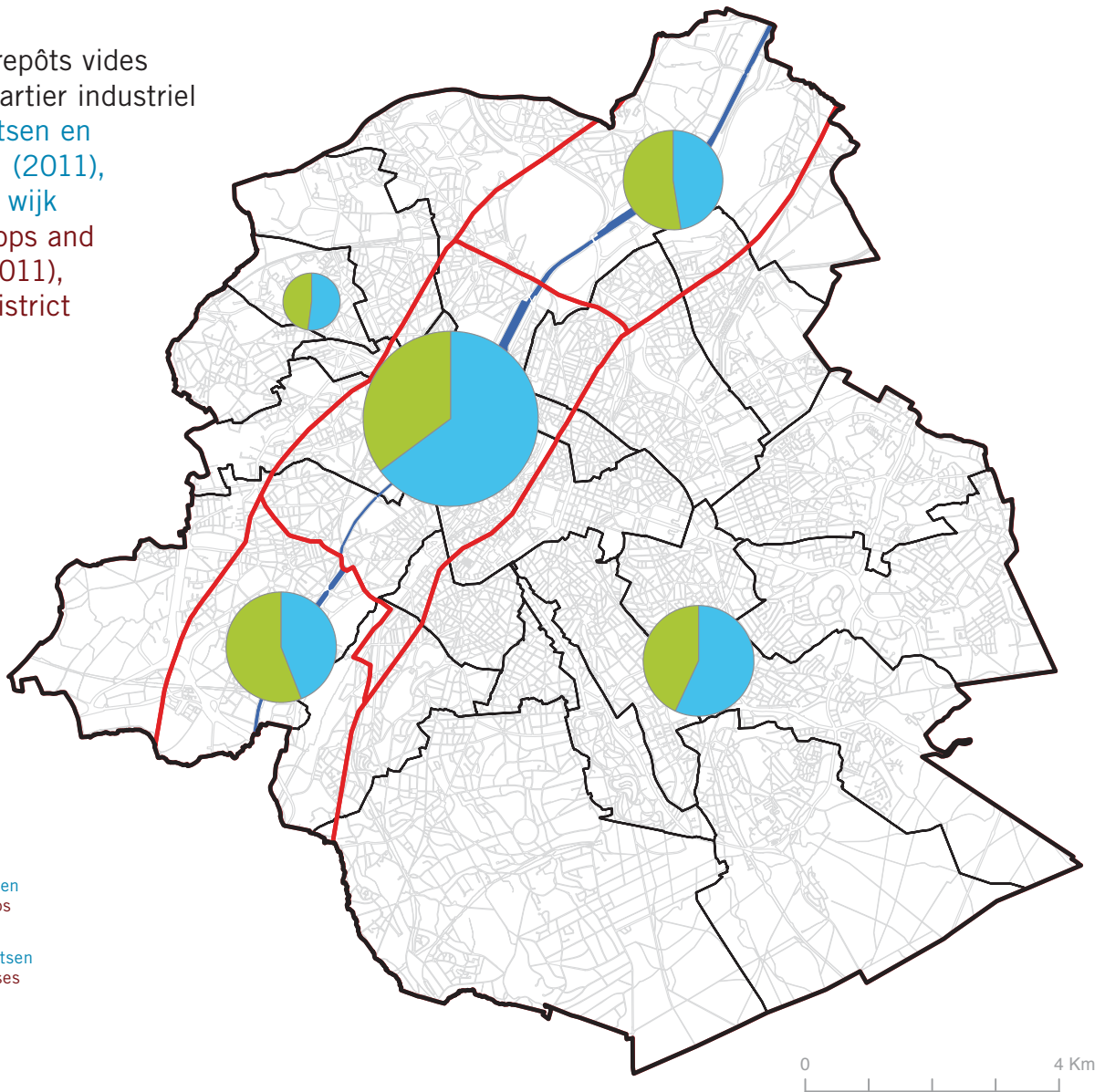
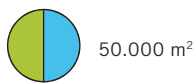


Stock et vacance en 2011

Vorraad en leegstand in 2011

Stock and vacancy in 2011

Ateliers et entrepôts vides
(2011), par quartier industriel
Lege werkplaatsen en
opslagplaatsen (2011),
per industriële wijk
Empty workshops and
warehouses (2011),
by industrial district



Le stock (des sites avec un bâtiment comptant au moins 1.000 m²) totalise donc 4.714.077 m² en 2011.

La **carte des ateliers et entrepôts vides** montre un peu plus d'ateliers que d'entrepôts vides (respectivement 57 et 43%), mais sans différence très sensible entre eux dans les différentes parties du territoire.

687.882 m² sont vides en 2011, soit 15% du stock. La partie centrale présente une part relative plus importante d'immeubles vides (45%), ce qui traduit le progressif désintérêt pour des implantations à vocation productive dans ce type de quartiers (bâtiments les plus anciens, avec de nombreux niveaux, une accessibilité limitée et des problèmes potentiels de voisinage) (voir tableau page 51).

In 2011 bedraagt de voorraad (sites met een gebouw van minstens 1.000 m²) in totaal 4.714.077 m².

De **kaart van de lege werkplaatsen en opslagplaatsen** leert ons dat er iets meer lege werkplaatsen dan lege opslagplaatsen zijn (57% tegenover 43%). Er zijn geen grote verschillen tussen de diverse delen van het grondgebied.

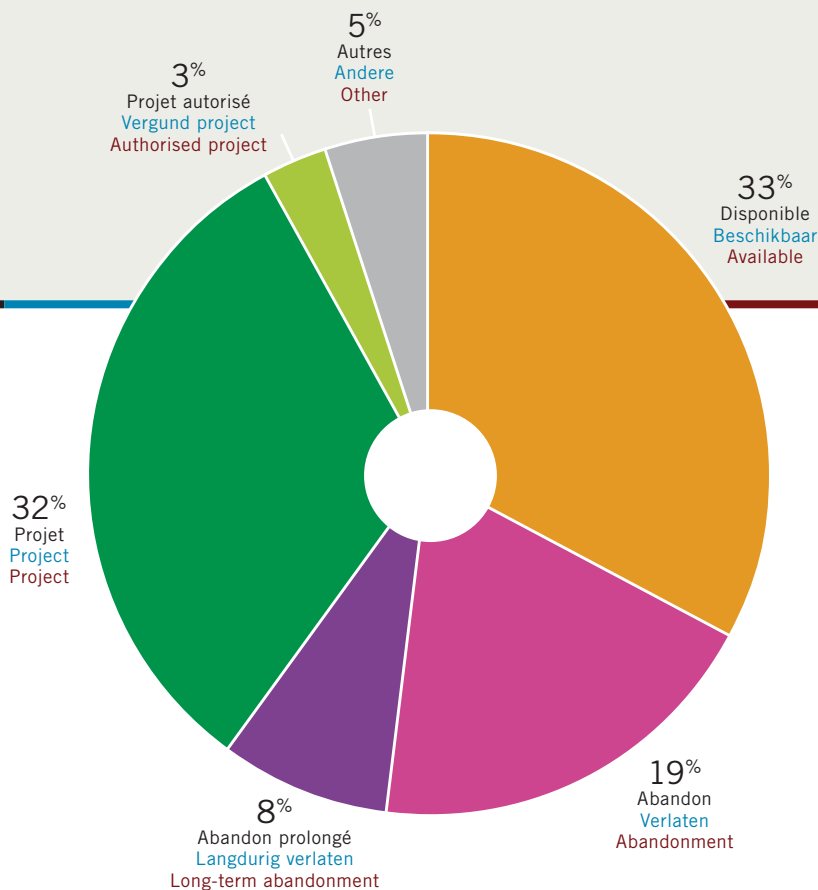
In 2011 staat 687.882 m² of 15% van de voorraad leeg. In het centrale deel zijn er relatief meer lege gebouwen (45%). Wie een plaats zoekt om productieactiviteiten te vestigen, laat dit soort wijken immers steeds meer links liggen (oudste gebouwen met veel verdiepingen, beperkte bereikbaarheid en mogelijke burenhinder) (zie tabel pagina 51).

The stock (of sites with a building of at least 1,000 m²) totals 4,714,077 m² in 2011.

The **map of empty workshops and warehouses** shows slightly more empty workshops than empty warehouses (57% and 43% respectively). There is no significant difference between the different parts of the region.

687,882 m² were empty in 2011 (15% of the stock). The central part has a larger relative share of empty buildings (45%), which shows the growing lack of interest for developments aimed towards production in these districts (the oldest buildings, with many floors, limited access and potential neighbourhood problems). (see table page 51).

Type de vacance (2011)
Soort leegstand (2011)
Vacancy type (2011)



Le **graphique** donne la répartition des différentes catégories de vacance (ateliers et entrepôts confondus). Les 222.906 m² qui sont commercialisés totalisent 33% de celle-ci, mais ne représentent que 5% du stock, ce qui est nettement moins que le pourcentage de vacance commercialisée dans le parc immobilier de bureaux.

La vacance cachée, ou indisponible sur le marché, semble, à première vue, importante (67%).

Il convient cependant d'analyser en détail les différents statuts (très souvent évolutifs) que peuvent avoir les bâtiments vides sans trace aucune de commercialisation. On distingue en effet les sites :

- 1) pour lesquels un projet de conversion des bâtiments ou de démolition/reconstruction a été autorisé (c'est-à-dire ayant reçu un permis d'urbanisme), soit 3% ;
- 2) pour lesquels il existe un projet officieux¹⁸ ou pour lesquels un projet est en voie d'être finalisé (la demande de permis a été déposée auprès de l'administration), soit 32% ;
- 3) pour lesquels aucun projet n'existe (et donc au devenir incertain) ; deux catégories peuvent être isolées : l'abandon prolongé (sur près de 15 ans, soit 8%) et l'abandon (plus ou moins récent, 19%), qui totalisent ensemble près de 190.000 m² ;
- 4) pour lesquels une occupation précaire et souvent partielle a été comptabilisée, avec d'autres cas à l'occupation incertaine, dans la catégorie "autres" (5%).

Les projets ayant reçu un permis ont été considérés comme réalisés dans les statistiques car rares sont les projets autorisés qui ne sont pas concrétisés¹⁹.

De **grafiek** toont de verdeling in de verschillende leegstandscategorieën (werkplaatsen en opslagplaatsen samen genomen). De gecommercialiseerde leegstand (222.906 m² of 33% van de totale leegstand) maakt slechts 5% van de voorraad uit. Dit percentage ligt heel wat lager dan in het kantorenpark.

De verborgen leegstand – de oppervlakten die niet beschikbaar zijn op de markt – lijkt op het eerste gezicht enorm (67%).

Het loont evenwel de moeite om de diverse (en vaak evolutieve) statuten van de lege gebouwen waar geen spoor van commercialisering is, gedetailleerd te analyseren. We maken een onderscheid tussen:

- 1) sites waarvoor een project voor reconversie van de gebouwen of afbraak/heropbouw toegestaan is (met andere woorden stedenbouwkundige vergunning uitgereikt): 3%;
- 2) sites waarvoor een officieus¹⁸ project bestaat of waarvoor een ontwerp bijna klaar is (de vergunning is aangevraagd bij de administratie): 32%;
- 3) sites waarvoor geen project bestaat (onzekere toekomst). Daarin onderscheiden we twee categorieën die samen neerkomen op ongeveer 190.000 m²: langdurig verlaten vastgoed (meer dan 15 jaar, 8%) en min of meer onlangs verlaten vastgoed (19%);
- 4) sites waarvoor een preciaire en vaak gedeeltelijke bezetting in aanmerking werd genomen en die samen met andere gevallen van onzekere bezetting zijn opgenomen in de categorie «andere»: 5%.

Projecten waarvoor een vergunning is uitgereikt, zijn in de statistieken als gerealiseerd beschouwd. Er zijn immers maar weinig vergunde projecten die niet worden gerealiseerd¹⁹.

The **graph** shows the distribution of the various vacancy categories (both workshops and warehouses). The 222,906 m² on the market total 33% of the vacancy but only represent 5% of the stock, which is significantly less than the vacancy rate in the office stock.

Hidden or unavailable vacancies seem high at first sight (67%).

However, a detailed analysis of the different statuses (which change very often) of empty buildings that show no signs of commercialization is necessary. Four types of sites can be distinguished:

- 1) sites where a building conversion or demolishing/rebuilding project has been authorised (those that have received planning permission), i.e. 3%;
- 2) sites where an unofficial project¹⁸ exists or where a project is being finalised (the application for permission has been handed in to the administration), i.e. 32%;
- 3) sites where no project exists (whose future is therefore uncertain). Two categories can be separated: extended abandonment (for almost 15 years, i.e. 8%) and abandonment (more or less recent, i.e. 19%). Both categories taken together represent almost 190,000m²;
- 4) sites where precarious and often partial occupation has been counted, with other cases of uncertain occupation, in the "others" category (5%).

Projects which have received permission were considered to have been carried out in our statistics since authorised projects that do not become reality are rare¹⁹.

Type de vacance (2011)
 Soort leegstand (2011)
 Vacancy type (2011)

○ 50.000 m²

- Disponible
 Beschikbaar
 Available
- Abandon
 Verlaten
 Abandoned
- Abandon prolongé
 Langdurig verlaten
 Long-term abandonment
- Projet
 Project
 Project
- Projet autorisé
 Vergund project
 Authorised project
- Autres
 Andere
 Other

0 4 Km

Le site des anciens établissements Elkaplast (rues des Fraises et Gryson, à Anderlecht) doit être assaini, par dépollution du sol.

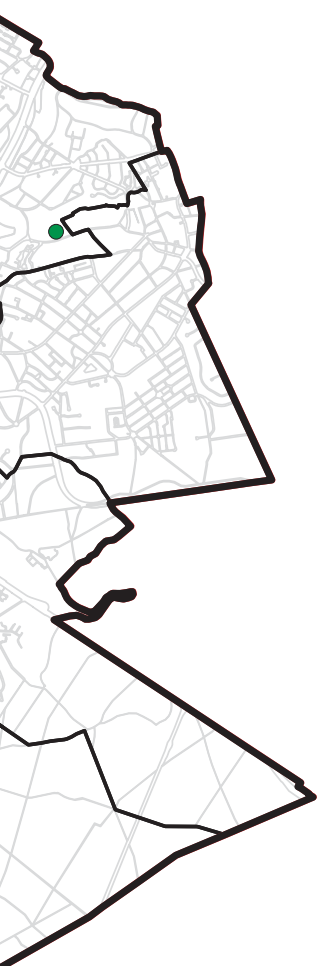
De voormalige site van Elkaplast (in de Aardbeien- en Grysonstraat in Anderlecht) moet worden gesaneerd (bodemsanering).

The old Elkaplast facilities site (rue des Fraises and rue Gryson in Anderlecht) must be cleaned up by cleaning up the ground.



De nombreux sites sont à assainir. Ceux-ci ne sont pas des chancres pour autant car la nécessité de dépolluer le sol ralentit parfois longuement les démarches pour leur donner un nouvel avenir. Le site des anciens établissements Doyen (qui fabriquaient des batteries pour automobiles) au boulevard Paepsem ou celui des anciens établissements Elkaplast (fabrication d'accessoires pour automobiles), rues Gryson et des Fraises – tous deux à Anderlecht – peuvent être cités comme exemples.

Ceux-ci sont mentionnés dans la catégorie projet car la SDRB, qui les a acquis, envisage leur avenir après leur assainissement. La plupart des autres sites à assainir se retrouvent dans la catégorie des sites abandonnés par méconnaissance des intentions les concernant²⁰.



La **carte par catégorie de vacance** caractérise sa distribution. Les immeubles vides, recensés dans les deux catégories d'abandon, sont nettement plus présents dans les parties molenbeekoise et laekenoise proches du canal. Il en est de même des sites pour lesquels un projet officieux de conversion est connu. Le désintérêt, déjà commenté, pour les anciens bâtiments industriels des quartiers centraux est confirmé grâce au détail des localisations.

La plupart des bâtiments commercialement disponibles sont situés dans des quartiers plus accessibles de la 2^{ème} couronne ou dans les zones industrielles excentrées.

Les bâtiments ou sites de taille moyenne (1.000 à 4.999 m²) qui sont vides (toutes catégories de vacance confondues) sont surreprésentés. Qu'ils soient à vocation productive (41%) ou logistique (64%), leurs pourcentages dépassent nettement ceux que totalisent les sites de même taille qui sont occupés (voir page 10).

Les très grands sites (>10.000 m²) vides sont quant à eux sous-représentés (42% pour les productifs, 21% pour les logistiques).

Vele sites moeten worden gesaneerd. Dit betekent echter nog niet dat het stadskankers zijn. Dat de bodem moet worden gesaneerd, vertraagt – soms voor een lange tijd – gewoon de weg naar een nieuwe toekomst. Voorbeelden zijn de voormalige site van Doyen (productie van autoaccu's) in de Paapsemiaan en de voormalige site van Elkaplast (productie van autoaccessoires) in de Gryson- en Aardbeienstraat in Anderlecht.

Deze sites zijn opgenomen in de categorie 'project', omdat de GOMB – die de sites heeft gekocht – ze een nieuwe toekomst wil geven na de sanering ervan. De meeste andere te saneren sites hebben we opgenomen in de categorie van de verlaten sites, omdat we niet weten wat de plannen zijn²⁰.

De **kaart per leegstandscategorie** geeft de spreiding van de leegstand weer. De lege gebouwen (beide categorieën van verlaten vastgoed) zijn vooral te vinden in Sint-Jans-Molenbeek en Laken, nabij het Kanaal. Hetzelfde geldt voor sites waarvoor een officieus reconversieproject gekend is. De gedetailleerde weergave van de ligging bevestigt de reeds aangehaalde desinteresse voor oude industriegebouwen in de centrale wijken.

De meeste gecommmercialiseerde gebouwen staan in de meer bereikbare wijken van de 2e Kroon of in meer afgelegen industriegebieden.

Ongeacht of ze een productiebestemming (41%) dan wel een logistieke bestemming (64%) hebben, middelgrote gebouwen of sites (1.000 à 4.999 m²) die leeg zijn (alle leegstandscategorieën samengenomen) zijn proportioneel oververtegenwoordigd ten opzichte van de bezette sites van dezelfde omvang (zie pagina 10).

Zeer grote lege sites (>10.000 m²) zijn dan weer ondervertegenwoordigd (42% voor sites met een productiebestemming en 21% voor sites met een logistieke bestemming).

Many sites need to be cleaned up. This does not mean they are run-down since ground clean-up requirements often greatly slow down the procedures to give them a new future. The old Doyen facilities site (who used to manufacture car batteries) on boulevard Paepsem or the old Elkaplast facilities site (car accessories manufacturer) on rue Gryson and rue des Fraises – both in Anderlecht – can be used as examples.

They are included in the project category since the BRDA, who acquired them, is considering their post-clean-up future. Most of the other sites that need to be cleaned up are included in the abandoned site category because of the lack of knowledge of the intentions concerning them²⁰.

The **map by vacancy category** qualifies its distribution. Empty buildings listed in both abandonment categories are significantly more present in the Molenbeek and Laeken areas near the canal. The same can be said of sites with a known unofficial conversion project. Lack of interest for the old industrial buildings in the central districts, which we have already commented, is confirmed thanks to the detail of locations.

Most buildings on the market are located in more accessible districts in the outer ring or in outlying industrial areas.

Empty medium-sized buildings or sites (1,000 to 4,999 m²) (all vacancy categories included) are significantly over-represented – both production (41%) and logistics (64%) – compared with the percentages that occupied sites of the same size total (see page 10).

Empty very large sites (>10,000 m²) are under-represented (42% for production, 21% for logistics).

La demande et l'offre

Vraag en aanbod

Demand and offer

Les activités productives et logistiques constituent un pan toujours actif de l'économie bruxelloise. Près d'un demi-million de m² ont été construits en quinze ans, sans compter les extensions de bâtiments existants. Et le marché immobilier appelé semi-industriel, pour associer industrie et logistique, est un marché actif. Pour preuve, les chiffres de la demande et de l'offre récentes détaillés ci-dessous.

De logistieke en productieactiviteiten zijn een nog steeds actief segment van de Brusselse economie. In vijftien jaar tijd werd ongeveer een half miljoen m² gebouwd, uitbreidingen van bestaande gebouwen niet meegerekend. Bovendien is de semi-industriële markt (overkoepelende term voor industrie en logistiek) bijzonder actief. Het bewijs hiervan leveren onderstaande cijfers van de recente vraag en het recente aanbod.

Production and logistics activities are still an active part of the Brussels economy. Nearly half a million m² have been built in fifteen years, not including extensions to pre-existing buildings. The semi-industrial property market (industry and logistics) is a buoyant market. To prove this, the recent figures for offer and demand are detailed below.

Une des nouvelles implantations industrielles, en provenance de Flandre, dans le parc d'entreprises SDRB Galilei à Neder-over-Hembeek.

Een van de nieuwe industriële vestigingen. Het bedrijf ruilde Vlaanderen voor het bedrijfspark Galilei van de GOMB in Neder-over-Hembeek.

One of the new industrial establishments, from Flanders, in the BRDA Galilei business park in Neder-over-Hembeek.



La demande

De vraag

Demand

Pour quantifier la demande, nous avons analysé la part majoritaire que draine la SDRB car elle gère l'ensemble des parcs d'entreprises sur le territoire bruxellois et tient à jour la banque de données en ligne *Inventimmo.be*, recensant toutes les offres immobilières professionnelles.

La SDRB a pour mission d'accueillir les entreprises à Bruxelles, que ce soit dans ses propriétés ou ailleurs. Sur une année (2^e semestre 2010, 1^{er} semestre 2011), 275 demandes²¹ ont été enregistrées pour un total de 697.900 m².

La SDRB applique, pour ses terrains et ses bâtiments, des critères d'accueil qualitatifs se rapportant au nombre d'emplois par surface occupée et au type d'activité de l'entreprise (voir page 38). Avec ces critères, 244.105 m² sur les 697.900 m² étaient éligibles, pour un potentiel de 3.291 emplois.

Les chiffres sont bruts, une part importante des demandes ne se concrétisera pas. La Direction Expansion économique de la SDRB entame très tôt les contacts dès que les entreprises envisagent leur déménagement, mais de nombreux projets sont abandonnés, pour insuffisance de moyens, changement d'orientation stratégique en cours d'année... Les cas de figure rencontrés sont donc variés.

220.000 visites de sélection de biens par an sont enregistrées sur le site *Inventimmo.be*.

Géographie de la demande

La demande provient à concurrence de 72% de la région bruxelloise elle-même. Il s'agit le plus souvent d'entreprises en développement qui ne peuvent s'étendre dans leurs bâtiments et doivent chercher une nouvelle implantation. 14% de la demande provient de Flandre, quasi exclusivement de la proche périphérie bruxelloise. Par contre les 10% de la demande provenant de Wallonie sont issus d'endroits plus dispersés. Seuls 4% de la demande est originaire de l'étranger.

Voor de cijfers over de vraag hebben we een beroep gedaan op de gegevens van de GOMB. De GOMB, die nagenoeg alle bedrijfsparken op het Brussels grondgebied beheert en een onlinegegevensbank (*inventimmo.be*) bijhoudt met al het beschikbare bedrijfsvastgoed, trekt immers het leeuwendeel van de vraag aan.

De GOMB heeft als opdracht bedrijven te vestigen in Brussel in vastgoed dat ze zelf bezit of elders. In een jaar tijd (2e helft van 2010 en 1e helft van 2011) werden 275 aanvragen²¹ geregistreerd, samen goed voor 697.900 m².

De GOMB hanteert voor haar terreinen en gebouwen kwalitatieve vestigingscriteria, die betrekking hebben op de tewerkstellingsdichtheid en de activiteiten van het bedrijf in kwestie (zie pagina 38). Slechts een deel van de aanvragen, 244.105 m² van de 697.900 m² (3.291 potentiële jobs), voldeed aan deze criteria.

De cijfers zijn brutocijfers: een groot deel van de aanvragen wordt niet geconcretiseerd. De directie Economische Expansie van de GOMB neemt al in een vroeg stadium contact op met de bedrijven die willen verhuizen, maar veel projecten gaan niet door wegens een gebrek aan middelen, een strategiewijziging in de loop van het jaar... Er doen zich dus allerlei scenario's voor.

Jaarlijks raadplegen zo'n 220.000 personen *inventimmo.be* op zoek naar vastgoed.

To quantify demand, we analysed the largest part which attracts the BRDA because it runs all the business parks in the Brussels region and keeps the *Inventimmo.be* online database up to date, listing all professional property offers.

The BRDA's mission is to accommodate businesses in Brussels, in its own properties or elsewhere.

Over the course of a year (2nd half of 2010 and 1st half of 2011), 275 applications²¹ were recorded for a total of 697,900 m².

For its land and buildings, the BRDA applies quality-related acceptance criteria relating to the number of jobs by occupied surface area and the business' type of activity (see page 38). With these criteria, 244,105 m² of the 697,900 m² were eligible, for 3,291 potential jobs.

These are gross figures: a significant proportion of applications does not materialise. The BRDA's Economic Expansion Department initiates contacts very early – as soon as business plans to move – but many projects are abandoned due to insufficient funds, changes in strategic direction during the year, etc. The cases are therefore varied.

220,000 property viewings are registered each year on *Inventimmo.be*.

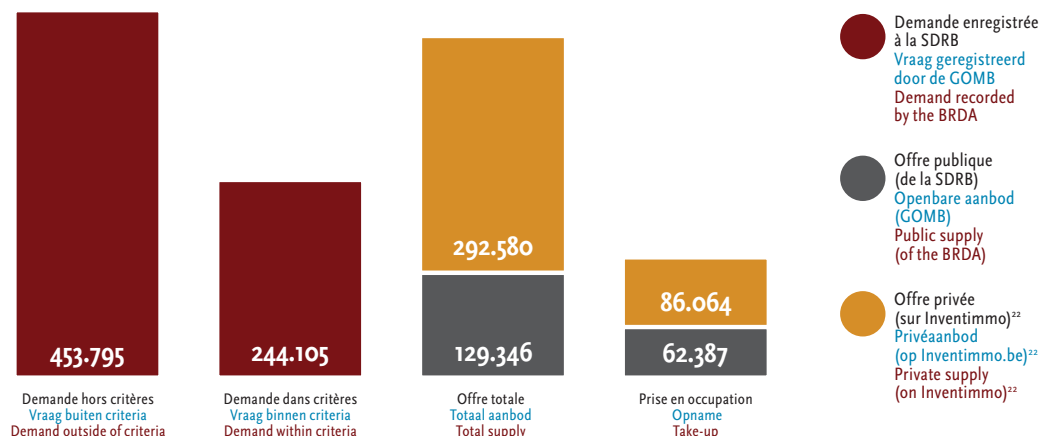
Geography of demand

Up to 72% of demand comes from the Brussels region itself. Usually, it involves developing businesses that cannot expand in their buildings and have to look for a new establishment. 14% of demand comes from Flanders, almost exclusively from the close periphery of Brussels. On the other hand, demand from Wallonia, 10% of the demand, is from wider spread places. Only 4% of demand comes from abroad.

Superficie annuelle de la demande et de l'offre

Jaarlijkse oppervlakte van vraag en aanbod

Annual area of supply and demand



L'offre

Het aanbod

Offer

La SDRB maîtrise très bien la connaissance de l'offre par la gestion de son patrimoine dans ses parcs d'entreprises (200 hectares) et grâce à Inventimmo. Il y a certainement une offre discrète qui n'est pas répertoriée, mais elle doit être marginale vu les canaux d'information développés. Dans Inventimmo, l'offre hors propriétés SDRB totalise 292.580 m².

L'offre dans les propriétés de la SDRB (terrain et bâtiment) a atteint 129.346 m² durant les douze mois étudiés, soit 31% de l'offre dans sa globalité.

Évolution de l'offre

Le service Inventimmo enregistre une baisse drastique de l'offre en surfaces d'ateliers par rapport à 2004 dont nous possédons le détail. Une baisse de 56% de l'offre est enregistrée en sept ans, sans tenir compte des 100.000 m² offerts par le site *Canal Logistic* qui, comme son nom l'indique, est uniquement dédié à de l'entreposage. Une ventilation par classe d'importance fait apparaître une baisse très sensible dans celle des bâtiments supérieurs à 2.500 m² (-68%). La conversion d'ateliers en logements explique en grande partie cette perte qui s'est stabilisée depuis 2008, l'offre conservant depuis la même importance.

De GOMB is zeer goed op de hoogte van het aanbod via het beheer van haar patrimonium (bedrijfsparken van in totaal om en bij de 200 ha) en via Inventimmo.be. Er bestaat ongetwijfeld ook een discreet aanbod, dat niet wordt geïnventariseerd, maar gezien de ontwikkelde informatiekkanalen kunnen we ervan uitgaan dat dit marginaal is. Op Inventimmo komt het aanbod buiten het patrimonium van de GOMB neer op in totaal 292.580 m².

Het aanbod in het GOMB-patrimonium (gronden en gebouwen) was in de twaalf bestudeerde maanden goed voor 129.346 m² of 31% van het volledige aanbod.

Evolutie van het aanbod

Volgens de dienst Inventimmo is het werkplaatsaanbod sterk gedaald ten opzichte van 2004: in zeven jaar tijd is het aanbod met 56% gedaald. Dit cijfer houdt geen rekening met de site *Canal Logistic* (100.000 m²), die zoals haar naam al aangeeft, enkel bestemd is voor overslag. Uit de spreiding per groottecategorie leren we dat de afname zich concentreert bij de gebouwen van meer dan 2.500 m² (-68%). De afname is grotendeels te wijten aan de reconversie van werkplaatsen tot woongelegenheden. Sinds 2008 is evenwel een stabilisatie van het verlies merkbaar en blijft het aanbod even groot.

The BRDA is well informed on the offer by managing its business parks (200 hectares) and thanks to Inventimmo. Of course, there is a less obvious supply which is not listed, but it must be marginal given the information channels that have been developed. On Inventimmo, the offer outside of the BRDA properties totals 292,580 m².

The offer within BRDA properties (land and buildings) reached 129,346 m² during the twelve months that were studied, which represents 31% of the whole offer.

Changes in offer

The Inventimmo service has recorded a drastic decline in the offer for workshop areas compared with 2004, for which we have the details. A decline in offer of 56% was recorded over seven years, without taking into account the 100,000 m² supplied by the *Canal Logistic* site which, as its name indicates, is dedicated solely to storage. Breaking the data down by size group shows a very perceptible drop in the category of buildings larger than 2,500 m² (-68%). The conversion of workshops into housing mostly explains this loss which has stabilised since 2008; since then offer has retained the same significance.

La prise en occupation

Opname

Take-up

Sur un an, la SDRB a mis 62.387 m² à disposition des entreprises. La prise en occupation, constatée sur Inventimmo.be, d'ateliers ou de terrains n'appartenant pas à la SDRB s'élève à 86.064 m².

La prise en occupation totale annuelle est donc de 148.450 m². Pour une offre totale de 421.926 m², la prise en occupation atteint 35%, dans une période de contraction des activités économiques qui n'a pas encore fait sentir tous ses effets.

L'immobilier tourné vers les activités productives enregistre un meilleur pourcentage de prise en occupation que celui (27%) enregistré dans l'immobilier de bureaux (Observatoire des bureaux, n° 27/2011).

In een jaar tijd stelde de GOMB 62.387 m² ter beschikking van bedrijven. De opname van werkplaatsen en gronden buiten het GOMB-patrimonium, vastgesteld via Inventimmo.be, betreft 86.064 m².

In totaal is op een jaar dus 148.450 m² opgenomen. Op een totaalaanbod van 421.926 m² komt dit neer op 35%. De gevolgen van de verminderde economische activiteit in die periode zijn duidelijk nog niet helemaal voelbaar.

De opname van ruimten voor productieactiviteiten ligt hoger dan bij de kantoren (27%, cf. Overzicht van het kantorenpark 27/2011).

Over one year, the BRDA has made 62,387 m² available for businesses. Take-up, as recorded on Inventimmo.be, for workshops or land not belonging to the BRDA amounts to 86,064 m².

The total annual take-up is therefore 148,450 m². For a total supply of 421,926 m², take-up reaches 35%, in a period of lower economic activity whose effects have still not yet been fully felt.

Properties orientated towards production activities register a better take-up rate than office properties (27% - cf. Office Property Observatory, No. 27/2011).

L'offre et la demande en regard du PRAS

Vraag en aanbod in het licht van het GBP

Offer and demand in regard to the PRAS

L'offre par affectation du PRAS / Aanbod per bestemming van het GBP / The supply by PRAS allocation

	Sur Inventimmo Op Inventimmo On Inventimmo	Propriétés SDRB Eigendom GOMB BRDA properties	Total Totaal Total	
Zone d'industries urbaines Stedelijke-industriegebied Urban industrial areas	155.798	106.827	262.624	62%
Zone de forte mixité Sterk gemengd gebied Very mixed areas	51.649	22.519	74.168	18%
Zone mixte Gemengd gebied Mixed areas	40.264	0	40.264	10%
Zone d'habitation Woongebied Habitat areas	31.152	0	31.152	7%
Autres zones Andere gebieden Other areas	13.718	0	13.718	3%
TOTAL / TOTAAL / TOTAL	292.580	129.346	421.926	100%

L'offre de surfaces SDRB se retrouve pour 83% en zone d'industries urbaines et le reste en zone de forte mixité. L'offre bruxelloise est en général plus dispersée, mais seulement 38% sont situés en dehors des zones d'industries urbaines.

83% van de oppervlakten die de GOMB aanbiedt, liggen in gebied voor stedelijke industrie; de rest in sterk gemengd gebied. Het volledige Brusselse aanbod is algemeen meer verspreid, maar slechts 38% ligt niet in gebied voor stedelijke industrie.

83% of the BRDA's surface area offer is located in urban industrial areas; the rest in very mixed areas. The Brussels offer is generally more widespread, but only 38% is located outside of the urban industrial areas.

Localisation des entreprises qui s'adressent à la SDRB à la recherche d'une nouvelle implantation

Locatie van bedrijven die bij de GOMB aankloppen bij hun zoektocht naar een nieuwe vestiging

Location of businesses which contact the BRDA when looking for a new establishment

La demande par affectation du PRAS / De vraag per bestemming van het GBP / The demand by PRAS allocation

Zone d'industries urbaines / Stedelijke-industriegebied / Urban industrial area	14%
Zone de forte mixité / Sterk gemengd gebied / Very mixed areas	14%
Zone mixte / Gemengd gebied / Mixed areas	17%
Zone d'habitation / Woongebied / Habitat areas	31%
Autres zones / Andere gebieden / Other areas	24%
TOTAL / TOTAAL / TOTAL	100%

Un nombre important d'entreprises quittent les zones résidentielles, le plus souvent pour des questions d'extension. Les zones industrielles constituent donc des refuges pour les entreprises qui abandonnent des zones où le logement peut s'installer sans entraves.

Een groot aantal bedrijven trekt weg uit de woonwijken, meestal omdat ze willen uitbreiden. De industriegebieden zijn dus een haven voor bedrijven die wegtrekken uit gebieden waar woongelegenheden zich ongehinderd kan ontwikkelen.

A large number of businesses leave residential areas, usually in order to expand. Industrial areas are therefore havens for businesses which abandon areas where housing can establish itself freely.

Critères et spécificités

Criteria en bijzonderheden

Criteria and specific nature of establishments

Critères d'accueil

Seules 40% des demandes répondent aux critères qualitatifs d'accueil de la SDRB. Il s'agit principalement de critères sur le nombre d'emplois et sur le type d'activité(s).

Un emploi minimum est requis : 75 personnes/hectare pour les activités de production immatérielle et 50 personnes/hectare minimum pour les activités de production matérielle.

Les activités privilégiées appartiennent aux secteurs de l'alimentaire, de l'audiovisuel, de la chimie (médicale, pharmaceutique, biotechnologique), de la construction, de l'imprimerie/édition, de l'ingénierie, de l'équipement industriel, de l'informatique, des télécoms... Par contre, les activités suivantes sont exclues : la réparation et le recyclage automobile, le stockage et la logistique ainsi que les activités administratives et financières. Les centres commerciaux peuvent être acceptés quand il n'existe pas d'autre possibilité d'implantation sur le territoire régional.

Toutes les demandes sont accompagnées et des solutions alternatives sont également recherchées hors parcs d'entreprises grâce à Inventimmo.be, banque de données en ligne des offres immobilières professionnelles.

Spécificités d'implantation

Suivant les critères urbanistiques actuels de la SDRB, il faut deux m² de terrain pour obtenir un m² de superficie plancher. Les ateliers et les entrepôts doivent être de plain-pied, avec une zone de recul paysagère obligatoire à laquelle s'ajoutent les dégagements nécessaires aux manœuvres des camions et les aires de parking.

Les entreprises à vocation productive ont des exigences spécifiques quant aux taille et forme de leurs bâtiments. La demande est donc beaucoup moins uniforme, en terme architectural, que la demande en bureaux. La réoccupation d'un immeuble industriel exige souvent plus de temps que celle d'un immeuble administratif.

Vestigingscriteria

Slechts 40% van de aanvragen voldoet aan de kwalitatieve vestigingscriteria van de GOMB. De criteria hebben in hoofdzaak betrekking op het aantal jobs en het soort activiteiten.

Er is een minimale tewerkstellingsdichtheid vereist: 75 personen per hectare voor activiteiten van immateriële productie en 50 personen per hectare voor activiteiten van materiële productie.

De activiteiten behoren bij voorkeur tot de voedingssector, de audiovisuele sector, de chemie (geneeskunde, farma, biotechnologie), de bouw, drukwezen, engineering, industriële uitrusting, informatica, telecom ... De herstelling en recyclage van auto's, opslag en logistiek, en administratieve en financiële activiteiten zijn verboden. Winkelcentra kunnen worden aanvaard als er geen andere vestigingsmogelijkheden in het gewest zijn.

Alle aanvragen worden behandeld. Indien er geen oplossing bestaat in het GOMB-patrimonium, wordt gezocht naar alternatieven, onder meer via Inventimmo.be, de onlinegegevensbank van het beschikbaar professioneel vastgoed.

Bijzonderheden vestiging

Volgens de huidige stedenbouwkundige criteria van de GOMB is 2 m² grond nodig om 1 m² vloeroppervlakte te realiseren. Werkplaatsen en opslagplaatsen moeten zich op het gelijkvloers bevinden, met verplicht een kwaliteitsvol ingerichte achteruitbouwstrook en de nodige manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en parkeergelegenheid.

Productiebedrijven hebben specifieke noden wat betreft de omvang en vorm van hun gebouwen. Architecturaal is de vraag dus minder uniform dan bij de kantoren. Het vergt vaak meer tijd om een industriegebouw opnieuw in gebruik te nemen dan een administratief gebouw.



Acceptance criteria

Only 40% of applications meet the BRDA's quality-based acceptance criteria. The criteria mainly involve the number of jobs and the type of activity(ies).

There is a minimum density of employment ratio: 75 persons per hectare for intangible asset production and 50 persons per hectare for tangible asset production.



The preferred activities fall under the food, audio-visual and chemical sectors (medical, pharmaceutical and biotechnology), as well as construction, printing/publishing, engineering, industrial equipment, IT, telecommunications, etc. However, the following activities are excluded: vehicle repair and recycling, storage and logistics and administrative and financial activities. Shopping centres may be accepted when they have no other possibilities to establish themselves in the region.

All applications are followed and alternate solutions (outside of the business parks) are searched via Inventimmo.be, an online database for professional property.

Specific nature of establishments

Based on the current BRDA urban criteria, two square metres of land are required to obtain one square metre of floor area. Workshops and ware-

houses must be single-storey, with a compulsory open-plan recessed area to which the necessary clearings for lorry manoeuvring and parking areas are added.

Production businesses have specific requirements regarding the size and shape of their buildings. Therefore demand is much less consistent in terms of architecture than office demand. Reoccupying an industrial building often requires more time than reoccupying an administration building.

Conclusions

Conclusies

Conclusions

Il apparaît, à travers cette étude, que les activités productives ont toujours leur place dans Bruxelles.

Uit deze studie leren we dat de productieactiviteiten nog steeds een plaats hebben in Brussel.

This study shows that production activities still have their place in Brussels.

L'évolution de leur localisation, que les chiffres des deux relevés montrent bien, incite à envisager leur implantation par rapport à leur taille. L'imbrication des activités productives (et logistiques) au sein d'un parcellaire étroit, dans des rues parfois exigües, apparaît difficilement viable pour des ateliers ou des entrepôts importants. Mais elle s'avère pertinente pour de plus petits (qui feront l'objet d'une autre étude dans un numéro ultérieur de l'Observatoire) car, la proximité prime notamment sur l'accessibilité au réseau autoroutier. Les dépôts des sociétés de nettoyage industriel sont, par exemple, souvent fort proches des quartiers de bureaux ; les ateliers de transformation alimentaire artisanale proches des négociants qu'ils approvisionnent. À une autre échelle, les médias audiovisuels se sont regroupés parce qu'il était plus facile de réaliser des interviews sur l'actualité à quelques minutes d'intervalle sur chacun des sites.

D'un autre côté, l'implantation plus excentrée des grands sites productifs ou logistiques semble mieux correspondre à leurs plus fortes nécessités d'extension et d'accessibilité autoroutière. Encore faudrait-il éviter une implantation trop dispersée de leurs bâtiments, telle qu'elle a été pratiquée dans les zonings durant la seconde moitié du 20^e siècle.

A posteriori, il est appréciable de constater que l'usine de montage automobile D'leteren/Volkswagen/Audi à Forest, qui couvre plusieurs dizaines d'hectares, s'est développée durant la même période, sans gaspillage d'espace, presque d'un seul tenant, à cause des contraintes organisationnelles de fabrication.

Les chiffres montrent peu, parce qu'elles ont été additionnées en secteurs d'activités significatifs, la diversité des productions que la ville génère aussi par elle-même car elles sont nécessaires à son fonctionnement ou utiles à la nombreuse population qu'elle abrite.

Les ateliers/dépôts de la STIB sont visibles sur le terrain et sur les cartes.

Le renouveau d'une fabrication séculaire, et pourtant déjà quasi oubliée, que poursuit la Brasserie de la Senne prolonge le travail amorcé par la Brasserie Cantillon.

Dat hun locatie evolueert, blijkt uit de vergelijking van de opmetingen in 1997 en in 2011. Deze vaststelling spooft aan tot een inplanting volgens de grootte. In het geval van grote werkplaatsen en opslagplaatsen is een vestiging van de (logistieke en) productieactiviteiten op smalle percelen en in soms nauwe straten moeilijk haalbaar. Maar deze locatie zou een oplossing kunnen zijn voor kleinere werkplaatsen en opslagplaatsen (die overigens zullen worden bestudeerd in een volgend nummer van het overzicht): voor hen primeert nabijheid op bereikbaarheid via de autosnelweg. Opslagplaatsen van bedrijven die zich toeleggen op industriële reiniging, bevinden zich bijvoorbeeld vaak in de onmiddellijke omgeving van de kantoorwijken; werkplaatsen voor ambachtelijke voedingsverwerking liggen dan weer dichtbij de groothandel die ze bevoorraden. De audiovisuele media hebben zich op hun beurt gegroepeerd omdat het gemakkelijker was om interviews over de actualiteit met een paar minuten verschil op elke site op te nemen.

Met de vestiging van grote logistieke en productiebedrijven op meer afgelegen plaatsen kan dan weer worden ingespeeld op hun grotere nood aan uitbreidingsmogelijkheden en bereikbaarheid via de autoweg. De gebouwen mogen daar evenwel niet te verspreid worden ingeplant, zoals in de 2^e helft van de 20^e eeuw de gewoonte was.

A posteriori is het des te opmerkelijker vast te stellen dat de fabriek van autobouwer D'leteren/Volkswagen/Audi in Vorst, die tientallen hectare beslaat en die dateert uit dezelfde periode, zich om organisatorische redenen heeft ontwikkeld zonder plaatsverspilling en als bijna volledig aaneensluitend geheel.

Door de samenvoeging in significante activiteitensectoren maken de cijfers abstractie van de grote diversiteit qua productie die de stad genereert – ook zelf trouwens – met de activiteiten die noodzakelijk zijn voor haar werking of van nut voor de omvangrijke bevolking.

De werkplaatsen/stelplaatsen van de MIVB zijn zichtbaar op het terrein en op de kaarten.

Brasserie de la Senne/Zennebrouwerij neemt een eeuwenoude productie, die nochtans bijna verge-

The evolution in their location, which the figures from both studies clearly show, promotes planning their establishment based on their size. The overlapping of production (and logistics) activities within a tight plot, in sometimes confined streets, does not appear to be viable for large workshops and warehouses. But it proves to be relevant for the smaller ones (which will be the subject of another study in a later issue of the Observatory) because proximity takes precedence over motorway access in particular. For example, industrial cleaning company depots are often very close to office districts; artisan food processing workshops are close to the trades that they supply. On another scale, the audio-visual media grouped themselves because it was easier to conduct news interviews with a few minutes between, on each site.

On the other hand, the more outlying establishment of large production or logistics sites seems to better meet their stronger needs for expansion and motorway access. It would still be necessary to avoid their buildings from establishing themselves in an overly widespread manner, as seen in zonings during the second half of the 20th century.

In hindsight, it should be noted that the D'leteren/Volkswagen/Audi car assembly factory in Forest, which covers several dozen hectares, was developed during the same period without wasting any space, almost in one piece, due to the organisational constraints of manufacture.

As they have been added up in significant sectors of activities, the figures reveal little about the manufacturing diversity that the city also generates on its own because they are necessary for it to work or useful for the large population that it houses.

The STIB workshops and depots are visible in the region and on the maps.

The revival of an age-old manufacturing process, and one that is already almost forgotten, continued by the Senne Brewery, extends the work begun by the Cantillon Brewery.

The modest conditions of the first facilities, and their weak influence on the figures, must not let

La modestie des premières installations, et leur faible influence dans les chiffres, ne doit pas faire oublier les potentialités de développement. Comme détaillé dans l'introduction, si l'entreprise Audi produit à Bruxelles, c'est parce que Joseph D'leteren avait aménagé en 1805 dans la ville un petit atelier de charronnage et de menuiserie pour voitures.

La diversité des conversions a dû également être amalgamée. Si les bureaux ou le logement sont assez univoques dans leur usage respectif, la catégorie des équipements (d'intérêt collectif ou de service public) regroupe des conversions aussi différentes dans leur usage que le centre sportif et le commissariat.

La vacance cachée malgré tout présente dans les chiffres, avec ses bâtiments non commercialisés à l'avenir incertain, reflète une particularité invisible issue de l'affectation d'origine : la nécessité de dépolluer le sol avant toute nouvelle réaffectation.

Ce que les chiffres ne montrent pas, c'est la mutation qui va s'opérer dans le choix de localisation des productions, inhérent aux coûts de plus en plus élevés des transports.

La proximité par rapport aux différents réseaux de transports en commun, hier facteur un peu négligé, redevient primordiale.

Dans le secteur administratif, le changement est déjà perceptible et la périphérie perd l'avantage concurrentiel qu'elle avait pris ces trente dernières années. La vacance dans les parcs d'affaires dispersés dans la proche périphérie, peu accessibles en transports en commun, atteint un pourcentage trois fois plus élevé que dans le parc de bureaux à Bruxelles.

Les exemples de sociétés à vocation productive ou logistique quittant la Flandre ou la Wallonie pour se réinstaller dans un parc d'entreprises de la SDRB se multiplient, dans tous les secteurs d'activités : Scania (réparation de camions), Roularta (préresse), Electrolux (réparation de matériel électroménager), BSH (commerce de gros de matériel électroménager), Feneko (fabrication de châssis de fenêtres et de moustiquaires), Verano (fabrication de portes et d'auvents rétractables), Eco-Vida (boulangerie), Chocolat Lucy...

Si les entreprises productives demandent encore des terrains (ou des bâtiments) pour s'installer à Bruxelles, encore faudra-t-il dans l'avenir pouvoir répondre à leurs souhaits.

Les futurs Plans Régionaux d'Affectation du Sol et de Développement Durable devraient apporter une réponse à cette question.

ten was, opnieuw op en zet daarmee het werk van brouwerij Cantillon voort.

De beperkte omvang van de eerste installaties en het geringe gewicht ervan op de cijfers zeggen niets over het grote ontwikkelingspotentieel van deze productie. Zoals we reeds zeiden in de inleiding, bouwt Audi nu auto's in Brussel omdat Joseph D'leteren zich in 1805 in de stad vestigde in een bescheiden werkplaats voor wagenmakerij en betimmering van wagens.

Ook de diversiteit qua reconversies gaat enigszins verloren door de samenvoegingen. Terwijl kantoren en woningen een vrij eenduidig gebruik hebben, dekt de categorie van de voorzieningen (van collectief belang of openbare voorzieningen) een brede waaier aan bestemmingen, zoals een sportcentrum of een commissariaat.

De verborgen leegstand komt ondanks alles tot uiting in de cijfers via de niet-gecommercialiseerde gebouwen met een onzekere toekomst. Deze leegstand weerspiegelt een onzichtbaar gegeven dat verband houdt met hun oorspronkelijke gebruik: de grond moet namelijk worden gesaneerd vóór hij een nieuwe bestemming krijgt.

Wat de cijfers niet tonen, is de nakende verschuiving in de keuze van een locatie voor productieactiviteiten. Deze verschuiving heeft alles te maken met de almaar toenemende transportkosten.

De nabijheid van het openbaar vervoer, die er tot nog toe niet veel toe deed, wordt opnieuw zeer belangrijk.

In de administratieve sector is de verandering al merkbaar. Zo is de Rand het concurrentieel voordeel dat hij de afgelopen dertig jaar had, aan het verliezen. De leegstand in de businessparken, die verspreid liggen in de Rand en die niet vlot bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, ligt drie maal zo hoog als in het Brusselse kantorenpark.

Steeds meer logistieke of productiebedrijven, uit alle activiteitensectoren, ruilen Vlaanderen of Wallonië voor een bedrijfspark van de GOMB: Scania (herstelling van vrachtwagens), Roularta (prepress), Electrolux (herstelling van huishoudtoestellen), BSH (groothandel in huishoudtoestellen), Feneko (productie van ramen en vliegenramen), Verano (productie van deuren en luifels), Eco-Vida (bakkerij), Chocolat Lucy ...

De productiebedrijven zijn vragende partij voor gronden (en gebouwen) om zich in Brussel te vestigen. Maar zal in de toekomst nog kunnen worden tegemoet gekomen aan hun behoeften?

Het antwoord op die vraag zou vervat moeten liggen in de toekomstige gewestelijke bestemmingsplannen en duurzame ontwikkelingsplannen.



us forget their potential for development. As detailed in the introduction, if Audi manufactures in Brussels, it is because Joseph D'leteren developed a small wheelwright and joiner's workshop for cars in the city in 1805.

The diversity of conversions also had to be put in a single category. While offices or housing are clear enough in their respective uses, the facilities category (of collective interest or public services) groups conversions that are as different in their uses as sports centres and police stations.

Hidden vacancy that is despite everything in the figures – with its buildings with an uncertain future that are not on the market – shows an invisible feature related to the original use: the need to clean up land before any new allocation.

What the figures do not show is the change that is going to take place in choosing a location for production sites, which is intrinsic to the constantly increasing transport costs.

Proximity to the various public transport networks, which used to be a slightly neglected factor, is becoming vital again.

In the administration sector, the change can already be seen and the periphery is losing its competitive advantage which it had won during these last thirty years. The vacancy in the widespread business parks around the close periphery, difficult to reach via public transport, has reached a rate three times higher than in the Brussels office stock.

Examples of production or logistics companies leaving Flanders or Wallonia to move into BRDA business parks in all sectors of activities are multiplying: Scania (lorry repair), Roularta (prepress), Electrolux (household appliance repair), BSH (household appliance wholesale trade), Feneko (window frame and mosquito net manufacture), Verano (door and retractable awning manufacture), Eco-Vida (bakery), Chocolat Lucy, etc.

If the production businesses are still demanding land (or buildings) to move into Brussels, we will need to be able to meet their demands in the future.

The future regional land use and sustainable development plans should provide an answer to this question.

Méthodologie Methodologie Methodology

Sélection large mais précise des activités productives et logistiques

En 1996-1997, afin d'élaborer le 1er projet de Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), la Direction Études et Planification a réalisé une vaste enquête de terrain qui a permis de relever l'occupation – étage par étage – des quelque 220.000 bâtiments implantés en Région de Bruxelles-Capitale. Ce relevé minutieux aboutit à l'encodage d'informations détaillées dans une base de données (appelée *SitEx*). La carte de la situation existante de fait, élément essentiel du PRAS²³, a été établie par agrégation des multiples et diverses informations que la *SitEx* contenait.

Pour assurer la comparaison de cette partie du parc immobilier composée d'usines, d'ateliers et d'entrepôts, une recherche similaire mais plus limitée a donc été lancée fin 2010. Le premier relevé systématique, sur le terrain, des occupations existantes dans ce parc spécifique a été confié au bureau d'étude BRAT. L'administration régionale a réalisé un deuxième relevé de terrain en vérifiant et en élargissant la base de données (voir importance des sites).

Il a fallu sélectionner, au préalable dans la *SitEx*, les sites contenant au moins un bâtiment de 1.000 m² ou plus. La sélection a été fonction d'une occupation immobilière, en 1997, à des fins productives ou logistiques²⁴. La logistique a été considérée de manière plus large (toujours avec le même seuil minimal de superficie) car les entrepôts accessoires aux commerces de gros²⁵ ont également été repris, ainsi que les grands centres logistiques isolés servant à l'approvisionnement de commerces de détail d'une même entreprise (par exemple la FNAC ou Delhaize).

Les réseaux de distribution énergétique (gaz et électricité) et d'eau potable²⁶, de télécommunications et de transport (public et privé) des personnes²⁷ ont été distingués. Si les ateliers et dépôts de la STIB et de la SNCB ont été pris en compte, il en est de même pour d'autres ateliers et dépôts régionaux (ceux de l'Agence Bruxelles-Propreté en l'occurrence).

D'autres secteurs d'activités, comme l'horticulture (production sous serres), le traitement des déchets ou la production audiovisuelle, ont également été pris en compte, même si cette dernière relève d'une production plutôt immatérielle.

La logistique des grands théâtres – avec leurs ateliers de production de décors – a quant à elle été intégrée dans la production artisanale. Par contre, les centres de formation professionnelle ont été considérés comme équipements d'intérêt collectif et donc exclus des statistiques.

Cette large prise en considération résulte du

Brede maar exacte selectie van de logistieke en productie-activiteiten

Voor de opmaak van het eerste ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan (GBP) voerde de directie Studies en Planning in 1996-1997 een grootschalig onderzoek op het terrein om het gebruik van ongeveer 220.000 gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zeer nauwkeurig – verdieping per verdieping – te inventariseren. De aldus verzamelde gegevens werden ingevoerd in een gegevensbank, *SitEx*. Uit een samenvoeging van de talrijke en verschillende gegevens in *SitEx* resulteerde de kaart van de bestaande situatie, een essentieel onderdeel van het GBP²³.

Om de gegevens over het deel van het vastgoedpark bestaande uit fabrieken, werkplaatsen en opslagplaatsen, te kunnen vergelijken, werd eind 2010 een gelijkaardig maar kleinschaliger onderzoek opgezet. Het eerste systematische onderzoek op het terrein naar het gebruik van dit specifieke park werd toevertrouwd aan studie bureau BRAT. Het gewestelijke bestuur heeft een tweede dergelijk onderzoek op het terrein uitgevoerd door de gegevens in *SitEx* te verifiëren en nog uit te breiden (zie omvang van de sites).

In de eerste plaats hebben we in *SitEx* de sites geselecteerd met minstens één gebouw van minstens 1.000 m². Daarbij keken we naar de gebouwen die in 1997 werden gebruikt voor logistieke of productiedoelinden.²⁴ De logistiek is ruimer geïnterpreteerd (wel met dezelfde minimumoppervlakte): opslagplaatsen horend bij een groothandel²⁵ zijn ook in aanmerking genomen, net als afgelegen grote logistieke centra die de verkooppunten van eenzelfde bedrijf bevoorraden (bijvoorbeeld Fnac of Delhaize).

De netwerken van energiedistributie (gas en elektriciteit) en drinkwater²⁶, van telecommunicatie en (openbaar en privaat) personenvervoer²⁷ werden onderscheiden. Ook de werkplaatsen en stelplaatsen van de MIVB en de NMBS en andere dergelijke ruimten in het gewest (in dit geval van het agentschap Net Brussel) zijn meegerekend.

Zijn eveneens verwerkt: gegevens over een aantal andere activiteitensectoren, zoals de tuinbouw (kasproductie), de afvalverwerking en de audiovisuele productie, hoewel die eerder immaterieel is.

De logistiek van grote theaters (decorbouwwerkplaatsen) brachten we onder bij de ambachtelijke productie. De beroepsvormingcentra werden dan weer beschouwd als voorzieningen van collectief belang, en dus niet opgenomen in de statistieken.

We kozen voor deze ruime visie omdat het industriële en logistieke vastgoedpark wordt geken-

A large but accurate selection of production and logistics activities

In 1996-1997, before drawing up the first Regional Land Use Plan (PRAS) project, the Studies and Planning Department carried out an extensive land survey which allowed them to note the occupation – floor by floor – of some 220,000 buildings located in the Brussels-Capital Region. This meticulous survey led to the encoding of detailed information into a database (called *SitEx*). The map of the actual existing situation, an essential element of the PRAS²³, was produced by aggregating the many and varied information that *SitEx* contained.

To compare this part of the property park – composed of factories, workshops and warehouses – similar but more limited research was started in late 2010. The first systematic land survey for existing uses in this specific park was entrusted to the BRAT consultancy. The regional administration carried out a second land survey by checking and enlarging the database (see site sizes).

Sites that contained at least one building of 1,000 m² or more had to be selected in *SitEx* beforehand. In 1997²⁴, the selection depended of property occupation for production or logistics purposes in 1997. Logistics were considered in a broader way (still with the same minimum surface area threshold) because accessory warehouses to the wholesale trade²⁵ were also taken into account, as well as large isolated logistics centres supplying the retail part of the same business (for example, FNAC or Delhaize).

The energy (gas and electricity) and drinking water²⁶ distribution, telecommunications and public transport²⁷ (public and private) networks were identified separately. If the STIB and SNCB workshops and warehouses were taken into account, it was the same for other regional workshops and depots (those of the Agence Bruxelles-Propreté in this case).

Other activity sectors such as horticulture (greenhouse growing), waste processing or audio-visual production have also been taken into account, even if audio-visual production is of a more immaterial nature.

The logistics of the large theatres – with their scenery production workshops – were added to artisan production. However, professional training centres were considered as collective interest facilities and were therefore excluded from the statistics.

The large amount of factors taken into consideration is the result of the reversibility within the industrial and logistics property park: a workshop can be transformed into a warehouse without a great deal of work and vice versa²⁸.

constat de réversibilité à l'intérieur du parc immobilier industriel et logistique : un atelier peut sans grands travaux se transformer en entrepôt et vice-versa²⁸.

La Direction Études et Planification a collationné les nouvelles implantations productives (ou logistiques) à travers les permis d'urbanisme enregistrés depuis 1996 dans le logiciel NovA²⁹. Le service Inventimmo a quant à lui vérifié et élargi le relevé à partir des informations, qu'il encode depuis 1991, sur les locations et ventes d'ateliers et dépôts de tous types. Il a également collationné toutes les informations utiles à la recherche concernant les parcs d'entreprises appartenant à la SDRB.

Importance minimale des sites

Tous les ateliers et entrepôts, à vocation productive ou logistique, avec un bâtiment comptant au moins 1.000 m² ont été pris en compte.

Sur un site où existait ce bâtiment comptant au moins 1.000 m², les éventuels bâtiments annexes inférieurs à cette superficie ont été comptabilisés³⁰, tout comme les hangars. Par contre, les bureaux accessoires à l'activité productive ou à la logistique ont été distingués dans les statistiques³¹.

Les sites comprenant en 1997 deux ou plusieurs bâtiments dont la superficie respective était inférieure à 1.000 m² – alors qu'ils dépassaient ensemble 1.000 m² – n'ont pas été pris en considération dans le relevé afin de ne reprendre que les entités significatives au niveau spatial et économique. Les dépôts à ciel ouvert n'ont pas non plus été repris dans les chiffres même s'ils couvrent des surfaces importantes aux environs du canal.

Le choix du seuil de superficie minimale pour prendre le site en considération dans ces statistiques a permis d'inscrire le relevé dans un cadre raisonnable, en termes de coût et de durée. En effet, avec un seuil minimal de 500 m², le nombre de bâtiments dont il aurait fallu vérifier l'occupation actuelle était presque multiplié par deux. Un numéro ultérieur de l'observatoire étudiera le cas des sites avec des ateliers principaux plus petits (de 500 à 999 m²), mais dans un nombre limité d'îlots pris à titre exemplatifs.

La taille minimale (1.000 m²) des entrepôts accessoires aux commerces de gros garantit leur intégration au secteur de la logistique. La sélection est précise ; ainsi, le Trade Mart (quartier du Heysel) ne fait pas partie des statistiques car c'est une galerie commerçante sans espace de stockage conséquent.

En ce qui concerne le siège des entreprises de construction/travaux publics ou des sociétés ayant un but similaire³², leurs entrepôts ont été intégrés dans les statistiques car ils représentent l'infrastructure nécessaire à leur production sur chantier.

merkt door omkeerbaarheid: een werkplaats kan zonder al te grote ingrepen worden omgevormd tot opslagplaats en omgekeerd²⁸.

De directie Studies en Planning ging de nieuwe vestigingen voor (logistieke of) productieactiviteiten na via de stedenbouwkundige vergunningen die sinds 1996 zijn geregistreerd in de tool NovA²⁹. Inventimmo steunde voor de verificatie en uitbreiding van de gegevens op de informatie die de dienst sinds 1991 registreert over de verkoop en verhuur van werkplaatsen en opslagplaatsen van allerlei aard. Verder baseerde de dienst zich ook op voor het onderzoek nuttige gegevens over de bedrijfsparken van de GOMB.

Minimale omvang van de sites

Alle werkplaatsen en opslagplaatsen met productieve of logistieke bestemming met een gebouw van minstens 1.000 m² zijn in aanmerking genomen.

Op een site met een gebouw van minstens 1.000 m² zijn ook de eventuele kleinere bijgebouwen en de hangars verrekend³⁰. Kantoren horend bij de logistieke of productieactiviteit zijn in de statistieken onderscheiden³¹.

Sites waarop in 1997 twee of meer gebouwen stonden die apart minder dan 1.000 m² maar samen meer dan 1.000 m² besloegen, zijn niet in aanmerking genomen. Zo konden we er zeker van zijn dat het onderzoek enkel betrekking had op economisch en qua grootte significante entiteiten. Ook openluchtopslagplaatsen zijn niet in de gegevens opgenomen, hoewel ze in de buurt van het Kanaal grote oppervlakten innemen.

Door de sites te selecteren op basis van de voormelde minimumoppervlakte hebben we het onderzoek binnen een redelijke termijn en budget kunnen uitvoeren. Waren we bijvoorbeeld uitgegaan van een minimum van 500 m², dan hadden we eens zoveel gebouwen moeten verifiëren. Een volgend nummer van dit overzicht zal gewijd zijn aan sites met kleinere werkplaatsen (500-999 m²). Daarbij zullen slechts een beperkt aantal bouwblokken als voorbeeld worden onderzocht.

De minimumoppervlakte van 1.000 m² voor opslagplaatsen horend bij een groothandel waarborgt de integratie ervan in de logistieke sector. De selectie van dergelijke ruimten gebeurde uiterst precies. Zo is Trade Mart in de Heizelwijk niet opgenomen in de statistieken omdat het een winkelgalerij is zonder grote opslagplaats.

De opslagplaatsen van bedrijven actief in de bouw/openbare werken en bedrijven met een gelijkaardig doel³² zijn opgenomen in de statistieken, omdat ze de infrastructuur bieden die dergelijke bedrijven nodig hebben voor hun productie op de werf.

Voor de selectie keken we ook naar de typologie

The Studies and Planning Department checked the new production (or logistics) establishments through the planning permissions registered on the NovA software²⁹ since 1996. The Inventimmo service checked and enlarged the survey from the information that it has encoded since 1991 on rentals and sales of workshops and depots of all kinds. It also checked all the information that may be useful for the research regarding the BRDA's business parks.

Minimum site size

All production and logistics workshops and warehouses with a building of at least 1,000 m² were taken into account.

On sites with a building of at least 1,000 m², the potential annex buildings with a smaller surface area were counted³⁰, as were hangars. Offices accessory to production or logistics were identified separately in the statistics³¹.

Sites with two or more buildings whose respective area was smaller than 1,000 m² – while their combined surface area exceeded 1,000 m² – in 1997 were not taken into consideration in the survey so as to only retain units that are spatially and economically significant. Open-air depots were not included in the figures either even if they cover large areas around the canal.

Choosing the minimum surface area threshold for taking a site into consideration in these statistics allowed us to keep the survey within a reasonable framework, in terms of costs and duration. Indeed, with 500 m² as minimum surface area threshold, the number of buildings which we would have had to check to verify their current use would have nearly doubled. A later issue of the Observatory will study the cases of sites with smaller main workshops (500 to 999 m²) but with a limited number of blocks taken as examples.

The minimal size (1,000 m²) of warehouses accessory to the wholesale trade guarantees their integration into the logistics sector. The selection is precise; therefore, Trade Mart (Heysel district) was not included in the statistics because it is a shopping mall with no significant storage space.

Regarding the headquarters of construction/public work businesses or companies with a similar goal³², their warehouses were included in the statistics because they represent the infrastructure required for their on-site production.

The selection also results from taking the typology of buildings into consideration. Workshops and warehouses have very typical architectural characteristics (large clearance, large single-storey space, etc.) which ensure they are continuously in-use, regardless of the business occupying them, except when extensive conversion is carried out. This often requires a deep architectural redevelopment.

La sélection résulte également d'une prise en considération de la typologie des bâtiments. Les ateliers et les entrepôts présentent des caractéristiques architecturales très typées (grande hauteur sous plafond, large espace de plain-pied...) qui leur assurent une affectation continue, quelle que soit l'entreprise qui les occupe, sauf lorsqu'une importante conversion est réalisée. Celle-ci nécessite alors souvent une profonde restructuration architecturale.

La liste des activités productives prises en considération s'écarte quelque peu de la nomenclature NACE, due à la spécificité entièrement urbaine du territoire régional. Les garages-ateliers privés, réparant voitures ou camions et surreprésentés dans les villes, sont intégrés aux chiffres³³. Il en est de même des garages-ateliers travaillant pour les réseaux publics de transport en commun (STIB et SNCB).

L'identification des activités a parfois été ardue et n'a pas été simplifiée par les catégories parfois trop générales dans lesquelles différents sites Internet de référencement recensent les entreprises. Le classement par secteur d'activités a entièrement été vérifié par l'administration régionale.

Types d'implantation et délimitations territoriales

Il existe deux types d'implantation des entreprises productives à Bruxelles :

- dense (entre mitoyens) dans la ville traditionnelle, plus particulièrement dans l'axe historiquement industriel au voisinage immédiat des principales voies navigables, ferrées et routières ;
- dispersée dans les zonings, plus proches de la rocade autoroutière.

Une localisation préférentielle est clairement perceptible dans la vallée de la Senne, dans un *couloir à vocation productive*, sur un territoire large de 3 kilomètres qui s'étend de part et d'autre du canal³⁴, et traverse l'agglomération du sud-ouest au nord-est.

Trois tronçons se succèdent dans ce couloir à vocation productive. Dans sa partie centrale prédomine une morphologie urbaine homogène, composée d'îlots relativement petits avec une implantation mitoyenne des bâtiments. Les tronçons sud et nord présentent une morphologie également homogène, mais fort différente de la première, avec des îlots plus grands et une implantation des bâtiments souvent dispersée (typique des zonings aménagés durant les cinquante dernières années).

Les parties de l'agglomération, à l'est et à l'ouest du couloir, accueillent en 1997 un plus faible pourcentage (respectivement 19 et 6%) des surfaces productives ou logistiques.

van de gebouwen. Werkplaatsen en opslagplaatsen hebben typische architecturale kenmerken (grote hoogte onder plafond, omvangrijke gelijkvloerse ruimte...), die maken dat ze een ononderbroken bestemming hebben ongeacht het bedrijf dat ze gebruikt. Behalve dan in het geval een ingrijpende reconversie: in dat geval is vaak een vergaande architecturale herstructurering nodig.

De lijst van de in aanmerking genomen productieactiviteiten wijkt enigszins af van de NACE-nomenclatuur omwille van het specifieke, volledig stedelijke karakter van het gewestelijk grondgebied. Private garages-werkplaatsen, waar auto's of vrachtwagens worden hersteld en die oververtegenwoordigd zijn in de steden, zijn opgenomen in de cijfers³³. Hetzelfde geldt voor garages-werkplaatsen van het openbaar vervoer (MIVB en NMBS).

Het was niet altijd gemakkelijk om de activiteiten te identificeren. De soms te algemene categorieën waarin een aantal referentiewebsites de bedrijven indelen, maakten er het werk niet eenvoudiger op. Het gewestelijke bestuur heeft de indeling per activiteitensector volledig geverifieerd.

Soorten inplanting en territoriale afbakening

Productiebedrijven planten zich op twee manieren in in Brussel:

- een dichte (mandelige) inplanting in de traditionele stad, meer bepaald langs de historische industriële as vlakbij de belangrijkste water-, spoor- en verkeerswegen;
- verspreid in de industrieparken, dicht bij de autosnelwegen.

De Zennevallei, met name de *corridor met productiebestemming* van drie kilometer breed, die zich langs weerszijden van het Kanaal³⁴ en van het zuidwesten tot het noordoosten van de agglomeratie uitstrekt, is duidelijk een voorkeurslocatie.

De corridor omvat drie stukken. In het centrale deel overheerst een homogene stadsmorfologie met relatief kleine bouwblokken en een mandelige inplanting van de gebouwen. Het zuidelijke en noordelijke deel vertonen eveneens een homogene morfologie, maar die verschilt sterk van de morfologie in het centrale deel. In deze twee delen zijn de bouwblokken groter en zijn de gebouwen vaak verspreid ingeplant (typerend voor sites die in de afgelopen vijftig jaar zijn aangelegd).

De delen van de agglomeratie ten oosten en ten westen van de corridor telden in 1997 minder logistieke en productieoppervlakten (respectievelijk 19% en 6% van het park).

The list of production activities taken into consideration diverges somewhat from NACE terminology, due to the completely urban specific features of the region. Private garage/workshops, that repair cars and lorries and are over-represented in cities, are included in the figures³³. The same goes for the garage/workshops working for public transport networks (STIB and SNCB).

The identification of the activities was hard work at times and was not made any easier by the categories, sometimes too general, that referencing websites use to list businesses. Sorting by activity sector was entirely checked by the regional administration.

Types of establishment and territorial delimitations

There are two types of establishment of production businesses in Brussels:

- dense (between attached buildings) in the traditional city, more specifically in the historically industrial axis in the immediate neighbourhood of the main navigation, railway and road routes;
- widespread in zonings, closer to the motorway bypass.

Preferential location can be seen clearly in the Senne valley, in a *corridor for production*, over 3 kilometres, which extends on both sides of the canal³⁴ and crosses the city from the south-west to the north-east.

Three sections follow each other in this corridor for production. Homogeneous urban morphology dominates in its central part; it is made up of relatively small blocks with attached building establishments. The southern and northern sections have equally homogeneous morphology but differ substantially from the first section, with larger blocks and an establishment of buildings that is often widespread (typical of the zonings developed over the past fifty years).

The parts of the city east and west of the corridor accommodated a lower percentage (19% and 6% respectively) of the production and logistics areas in 1997.

This preferred location transcends the municipal boundaries. Statistics by municipality are less relevant in terms of information.

Manufacture and logistics

It is obvious that production activities always incorporate a share of accessory logistics. It is the part reserved for production which determined its sorting into the appropriate activity sector, even if the logistics part is not insignificant.



Cette localisation préférentielle transcende les limites communales. Des statistiques agrégées par commune présentent moins d'intérêt informatif.

Fabrication et logistique

Il est évident qu'une activité productive a toujours une part de logistique accessoire en son sein. C'est la part réservée à la production qui a déterminé le classement dans le secteur d'activités adéquat, même si la part de logistique n'est pas négligeable.

De même, il faut être conscient qu'une activité de production peut être réduite par rapport au processus entier de fabrication. Une entreprise peut très bien achever la finition de cette fabrication à Bruxelles, alors que cette dernière est délocalisée pour sa plus grande part. C'est particulièrement vrai pour le secteur de la confection. Le recoupement de différentes sources disponibles sur Internet (dont le site Internet des entreprises, Banque-Carrefour des Entreprises, Bel-first, Trendstop), ainsi qu'un entretien téléphonique avec les gestionnaires de l'entreprise si nécessaire, ont permis d'éviter cet écueil dans un maximum de cas, nous l'espérons.

Deze voorkeurslocatie overstijgt de gemeentegrenzen. Statistieken per gemeente zijn weinig informatief.

Fabricage en logistiek

Het spreekt voor zich dat een productieactiviteit steeds bijhorende logistiek meebrengt. Hoewel dit logistieke deel niet te verwaarlozen is, zijn we voor de rangschikking in een activiteitensector uitgegaan van het productiegedeelte.

Een productieactiviteit neemt bovendien soms slechts een beperkte plaats in in het volledige fabricageproces. Zo is het heel goed mogelijk dat een bedrijf in Brussel de afwerking doet, terwijl het grootste deel van het bedrijf zich buiten Brussel bevindt. Een goed voorbeeld is de confectiesector. We hebben dit struikelblok zoveel mogelijk trachten te vermijden door diverse gegevens van internet samen te leggen (onder meer de website van de bedrijven, de Kruispuntbank voor Ondernemingen, Bel-First en Trendstop) en door zo nodig telefonisch contact op te nemen met de bedrijfsleiding.

Furthermore, we have to be aware that production activities can be reduced regarding the entire manufacturing process. A business can very easily finish off the manufacturing in Brussels, while the majority of it was relocated. This is especially true for the clothing manufacturing sector. We hope that we have avoided this obstacle in as many cases possible by cross-referencing the various sources available on the Internet (including the website of the companies, the Banque-Carrefour des Entreprises [Central Business Database], Bel-first and Trendstop), as well as conducting telephone interviews with business management if required.

1. L'Écho, 8 septembre 2010, p. 3 (sous le titre *Il reste de l'avenir pour l'industrie en Belgique*).
2. Voir notamment le numéro 13 (décembre 1992) des Cahiers de La Fonderie intitulé *Du carrosse princier à la voiture populaire*. En 2007, le site VW Brussels est modernisé avec l'arrivée de l'entreprise Audi.
3. À Machelen, à la limite extérieure du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Comme le qualifiant aujourd'hui des syndicalistes de la métallurgie (www.metallos.be).
5. Hors leurs bureaux accessoires, comme mentionné précédemment.
6. Les parkings bâtis, annexes aux entreprises (comme celui de la firme Audi Brussels), ont également été exclus du stock.
7. Les entrepôts rattachés aux ateliers ont été considérés en tant qu'ateliers lorsque la différenciation n'est pas clairement perceptible (ce qui est généralement le cas). Lorsqu'elle l'est (comme les silos à blé et à farine de la meunerie Ceres), elle a été enregistrée dans les chiffres.
8. La société IPM imprime aussi des journaux toutes boîtes sur un autre site (à Ganshoren), l'entreprise Corelio imprimant à Anderlecht diverses brochures et des couvertures de magazines.
9. Il y a valorisations énergétique et agricole des boues issues du traitement des eaux usées ; la production d'un plastique biodégradable est entrée dans sa phase expérimentale.
10. De même, l'industrie du tabac a été intégrée dans la transformation alimentaire.
11. Exceptés ceux ressortissant de la production audiovisuelle.
12. Les quelques rares entrepôts, qui sont connexes aux ateliers (donc rattachés aux secteurs d'activités, comme les silos à blé et à farine de la meunerie Ceres), ont été dans le graphique intégrés à la catégorie autres entrepôts car leurs superficies cumulées dépassent à peine les 20.000 m².
13. Le recyclage est un réseau, principalement à travers la collecte des déchets ménagers (ou de vêtements usagés) et le traitement des eaux usées.
14. La Libre Belgique, 11 août 2011, p. 42.
15. Partie de Bruxelles-Ville ; les statistiques différent, dans cette commune, sa partie nord (Laeken/Neder-over-Heembeek/Haren), centre (Pentagone), est (Quartier européen) et sud (Quartier Louise).
16. La conversion d'un atelier en entrepôt pour un commerce de gros conserve en effet le bâtiment dans le stock des activités productives et logistiques.
17. Comme indiqué plus haut, la part de conversion en zones d'habitation à prédominance résidentielle est très faible.
18. Les projets officiels sont récents et réalisables à court ou moyen terme. Dans cette catégorie ont aussi été inclus les refus récents de permis.
19. Certains projets ne se concrétisent pas et il en est tenu compte (comme celui envisagé par Katoen Natie, permis 2010, sur le site de l'ancienne cokerie du Marly dont la question de sa dépollution se posait déjà en 1997 et non repris dans le stock).
1. *L'Echo*, 8 september 2010, p. 3 (*Il reste de l'avenir pour l'industrie en Belgique*).
2. Zie onder meer nummer 13 (december 1992) van Les Cahiers de La Fonderie, *Du carrosse princier à la voiture populaire*. In 2007 wordt de VW Brussels-site gemoderniseerd met de komst van Audi.
3. In Machelen, op de rand van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
4. Door een van de vakbonden in de metaalsector (www.metallos.be).
5. Zoals gezegd zonder de bijhorende kantoren.
6. Gebouwde parkings, horend bij de bedrijven (zoals bij Audi Brussels), werden evenmin opgenomen in de voorraad.
7. Opslagplaatsen die verbonden zijn aan werkplaatsen, werden als werkplaatsen beschouwd als er geen duidelijk onderscheid kon worden gemaakt (wat meestal het geval is). Indien het onderscheid duidelijk is, bijvoorbeeld bij de graan- en bloemsilo's van maalderij Ceres, werd het verwerkt in de gegevens.
8. IPM drukt op een andere site in Ganshoren ook huis-aan-huisbladen. Corelio drukt in Anderlecht diverse brochures en tijdschriftomslagen.
9. Het slib dat voortkomt uit de waterzuivering wordt hergebruikt voor energie- en landbouwdoeleinden. Er wordt momenteel geëxperimenteerd met bioafbreekbaar plastic.
10. Zo werd ook de tabakindustrie geïntegreerd in de voedingsverwerking.
11. Behalve die die vallen onder de audiovisuele productie.
12. De enkele, bij de werkplaatsen horende opslagplaatsen (die dus verbonden zijn aan de activiteitensectoren, zoals de graan- en bloemsilo's van maalderij Ceres) werden in de grafiek opgenomen in de categorie 'andere opslagplaatsen' omdat ze in totaal nauwelijks 20.000 m² beslaan.
13. Recyclage is een netwerk, waarbij het zwaartepunt ligt op de inzameling van huishoudafval (of oude kleding) en waterzuivering.
14. La Libre Belgique, 11 augustus 2011, p. 42.
15. Deel van de Stad Brussel; in de statistieken is deze gemeente opgedeeld in een noordelijk deel (Laken, Neder-over-Heembeek en Haren), een centraal deel (de Vijfhoek), een oostelijk deel (de Europese wijk) en een zuidelijk deel (de Louizawijk).
16. Wanneer een werkplaats wordt omgevormd tot opslagplaats voor de groothandel blijft het gebouw in de voorraad voor logistieke en productieactiviteiten.
17. Zoals hoger vermeld, vinden er in woongebied met residentieel karakter zeer weinig reconversies plaats.
18. De officieuze projecten zijn recent en uitvoerbaar op korte of middellange termijn. In deze categorie werden ook de recente gevallen waarin een vergunning werd geweigerd, opgenomen.
19. Sommige projecten worden niet geconcretiseerd (vb. het geplande project van Katoen Natie op de voormalige site van Cokeries du Marly waarvoor in 2010 een vergunning werd uitgereikt. De sanering van deze site was reeds in 1997 aan de orde en de site is toen niet opgenomen in de voorraad). Met die gevallen is rekening gehouden.
1. L'Écho newspaper, 8 September 2010, p. 3 (under the title *Il reste de l'avenir pour l'industrie en Belgique* [Belgian industry still has a future]).
2. See in particular number 13 (December 1992) of the Cahiers de la Fonderie [Foundry Journals] entitled *Du carrosse princier à la voiture populaire* [From regal coach to popular car]. In 2007, the VW Brussels site was modernised with the arrival of the Audi company.
3. In Machelen, on the very outskirts of the Brussels-Capital Region.
4. As qualified by metallurgy trade unions nowadays (www.metallos.be).
5. Except their attached offices, as previously mentioned.
6. Built car parks, appended to businesses (such as the Audi Brussels car park), have also been excluded from the stock.
7. Warehouses attached to workshops were considered as workshops when the difference was not clearly discernible (which was the case generally). When it was (like the wheat and flour silos of the Ceres flour mill), it was recorded as such in the figures.
8. IPM also prints free circulation newspapers at another site (in Ganshoren); Corelio prints different brochures and magazine covers in Anderlecht.
9. Mud from wastewater processing undergoes energetic and agricultural recovery. Production of a biodegradable plastic has entered its experimental phase.
10. Similarly, the tobacco industry was included in food processing.
11. Except those from audiovisual production.
12. The select few warehouses that are connected to workshops (therefore linked to the activity sectors, such as the wheat and flour silos of the Ceres flour mill) were included in the graph under the other warehouses category, because their combined surface areas barely exceed 20,000 m².
13. Recycling is a network, mainly through the collection of household waste (or used clothes) and waste water processing.
14. La Libre Belgique, 11 August 2011, p. 42.
15. Part of Brussels-City; for this municipality the statistics differ between the northern part (Laeken/Neder-over-Heembeek/Haren), the centre (Pentagon), the East (European district) and the South (Louise district).
16. Converting a workshop into a warehouse for wholesale trade does preserve the building in the stock of production and logistics activities.
17. As mentioned above, the share of conversions in mainly residential habitation areas is very weak.
18. Unofficial projects are recent and can be carried out in the short or medium term. Recent permission refusals were also included in this category.
19. Some projects do not become reality. This was taken into account (such as the project planned by Katoen Natie, permission granted in 2010, on the site of the old Marly coking plant. Its cleanup was already being considered in 1997. It was not brought up in the stock).

20. Un recensement des terrains présumés pollués (quelque 15.000 parcelles cadastrales) a débuté à l'initiative de l'administration régionale IBGE/ Bruxelles Environnement (dans La Libre Belgique, 15 avril 2011, p. 38 sous le titre *Mission «dépollution»*).
21. L'occupation demandée portant parfois sur des bâtiments, parfois sur des terrains, les superficies demandées pour les terrains ont été multipliées par deux pour correspondre aux critères d'implantation de la SDRB pour ses bâtiments (voir encart).
22. Les chiffres entre secteur public et privé ont été distingués dans cette étude, mais l'offre présentée sur Inventimmo.be n'opère aucune distinction entre les deux.
23. Le 2e projet de PRAS a été adopté définitivement en 2001.
24. Code 04 de la SitEx du PRAS. Les entrepôts directement accessoires aux commerces de détail (d'ailleurs enregistrés principalement sous le code 05) n'ont pas été sélectionnés, sauf quelques-uns, accessoires à d'importantes sociétés comme les gros concessionnaires automobiles dont la distribution dépasse le cadre local. Les laboratoires de recherche (code 04.33) n'ont pas été repris dans le stock car ils ne relèvent, ni fonctionnellement ni typologiquement, de la problématique étudiée.
25. Commerce de gros : locaux dans lesquels sont vendus des biens meubles en quantités importantes à des détaillants.
26. Les grands réservoirs d'eau potable n'ont pas été comptabilisés dans cette étude.
27. Uniquement les bâtiments occupés en tant qu'ateliers de réparation ou de maintenance et les dépôts de véhicules.
28. Sauf pour les serres. L'agriculture et surtout l'horticulture pratiquées sous serre n'ont été mises en évidence dans l'étude que de manière isolée.
29. Le logiciel NovA, géré par la Direction de l'Urbanisme, assure le suivi de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme (mais aussi de permis de lotir, des projets de PPAS...).
30. Sur un site, l'occupation existante dans le(s) bâtiment(s) ≥ 1.000 m² définit par extrapolation celle dans les bâtiments connexes < 1.000 m², sauf dans les cas d'occupations multiples qui ont été vérifiés en grande partie sur le terrain.
31. Dans la mesure où ils étaient suffisamment identifiables à l'intérieur des ateliers ou usines, les bureaux accessoires isolés des bâtiments industriels ont d'office été distingués dans l'étude.
32. Comme Petroltech, société qui installe des pompes à essence, par exemple.
33. Il n'a pas été tenu compte, pour ces garages-ateliers, des salles d'exposition et de vente de voitures qui leur sont souvent connexes.
34. Pour être précis, le canal de Charleroi jusqu'à la place Saintelette, puis le port jusqu'au pont Van Praet et l'avant-port jusqu'au pont de Buda.
20. De betrokken gewestelijke administratie (het BIM/ Leefmilieu Brussel) is momenteel bezig met een telling van de mogelijk verontreinigde gronden (ongeveer 15.000 kadastrale percelen - cf. La Libre Belgique, 15 april 2011, p. 38, *Mission «dépollution»*).
21. De aanvragen betreffen soms gebouwen, soms gronden. De gevraagde grondoppervlakte werd met twee vermenigvuldigd om overeen te stemmen met de vestigingscriteria van de GOMB voor gebouwen (zie inzet).
22. In deze studie wordt een onderscheid gemaakt tussen de openbare en privésector, maar op inventimmo.be wordt dit onderscheid niet gemaakt.
23. Het 2e ontwerp-GBP werd in 2001 definitief goedgekeurd.
24. Code 04 van de SitEx-gegevensbank van het GBP. Opslagplaatsen die rechtstreeks horen bij een detailhandel (voornamelijk geregistreerd als code 05) zijn niet geselecteerd, op een paar na behorend bij grote bedrijven waarvan de distributie het lokale kader overstijgt (bijvoorbeeld grote autoconcessiehouders). Onderzoekslaboratoria (code 04.33) zijn niet opgenomen in de voorraad, omdat ze functioneel noch typologisch vallen onder de onderzochte problematiek.
25. Groothandel: alle lokalen waarin roerende goederen in grote hoeveelheden worden verkocht aan kleinhandelaars.
26. De grote drinkwaterreservoirs zijn niet opgenomen in deze studie.
27. Enkel gebouwen gebruikt als herstel- en onderhoudswerkplaats en stelplaatsen van voertuigen.
28. Behalve serres. De kaslandbouw en -tuintbouw worden in de studie slechts marginaal belicht.
29. De tool NovA, die wordt beheerd door de directie Stedenbouw, verzekert de opvolging van het onderzoek van vergunningsaanvragen (maar ook van verkavelingsvergunningen, ontwerpen van BBP's ...).
30. Voor een site met een gebouw (gebouwen) van minstens 1.000 m² en bijgebouwen van minder dan 1.000 m² zijn we ervan uitgegaan dat het gebruik van de bijgebouwen hetzelfde is als dat van de hoofdgebouwen, behalve in de gevallen van meervoudig gebruik die we grotendeels op het terrein hebben geverifieerd.
31. Voor zover ze voldoende identificeerbaar waren in de werkplaatsen of fabrieken; losstaande kantoren horend bij de industriegebouwen werden automatisch onderscheiden in de studie.
32. Zoals Petroltech, een bedrijf dat benzinepompen plaatst.
33. Bij deze garages-werkplaatsen is geen rekening gehouden met de toonzalen die er dikwijls bijhoren.
34. Meer bepaald het Kanaal Brussel-Charleroi tot aan het Sainteletteplein, van de haven tot de Van Praetbrug en van de voorhaven tot de Budabrug.
20. Inventory of sites that are presumed to be polluted (some 15,000 land registry plots) was started on the IBGE/Bruxelles Environnement (Brussels Environment) regional administration's initiative (in La Libre Belgique, 15 April 2011, p. 38 under the title *Mission "depollution"* [Mission "clean up"]).
21. Since the requested occupation sometimes applies to buildings and sometimes to land, the requested land surface areas were multiplied by two to meet to the BRDA's acceptance criteria for its buildings (see insert).
22. The figures for the public and private sector have been separated in this study, but the supply shown on Inventimmo.be does not distinguish between the two.
23. The 2nd PRAS project was permanently adopted in 2001.
24. Code 04 of PRAS's SitEx. Warehouses directly accessory to retail business (moreover mainly registered under code 05) were not selected, except for a few of them, as accessories to important companies such as large car dealerships whose distribution extends beyond the local area. Research laboratories (code 04.33) were not included in the stock, because they do not come under the studied problem either functionally or typologically.
25. Wholesale trade: premises where furniture goods are sold in large quantities to retailers.
26. The large reservoirs of drinking water have not been counted in this study.
27. Only the buildings occupied as repair or maintenance workshops and vehicle depots.
28. Except greenhouses. Agriculture and especially horticulture under greenhouses was only highlighted in this study in an isolated manner.
29. The NovA software, managed by the Department for Urbanism, monitors the follow-up of permission applications (as well as subdivision permits, PPAS projects, etc.).
30. On a site, the existing occupation of building(s) $\geq 1,000$ m² defines the occupation of connected buildings $< 1,000$ m² by extrapolating, except in the case of multiple occupations which have been double-checked in a large part on site.
31. Insofar as they could be sufficiently identified within the workshops or factories; isolated offices accessory to industrial buildings were automatically set apart in the study.
32. Such as Petroltech, a company that installs petrol pumps.
33. For these garage/workshops, car showrooms and sales rooms which are often connected were not taken into account.
34. To be precise, the Charleroi Canal up to the place Saintelette, then the port up to the pont Van Praet and the outport up to the pont de Buda.

Annexe

Bijlage

Addendum

Évolution du stock par commune / Evolutie van de voorraad per gemeente / Evolution of the stock by municipality

Commune Gemeente Municipality	Superficies Oppervlakten Area 1997	Superficies Oppervlakten Area 2011	Évolution Evolutie Evolution 1997 - 2011
Anderlecht	1.125.111	959.642	-165.469
Auderghem Oudergem	118.023	52.966	-65.057
Berchem-SAgaathe SAgatha-Berchem	69.997	62.693	-7.304
Bruxelles-Nord Brussel-Noord	1.384.320	1.379.166	-5.154
Bruxelles-Pentagone Brussel-Vijfhoek	238.331	78.936	-159.395
Bruxelles-Quartier Européen Brussel-Europese wijk	2.132	2.132	0
Bruxelles-Louise Brussel-Louizawijk	9.154	0	-9.154
Etterbeek	64.780	46.200	-18.580
Evere	201.850	209.330	7.480
Forest Vorst	889.897	831.895	-58.002
Ganshoren	40.937	55.519	14.582
Ixelles Elsene	92.316	68.552	-23.764
Jette	136.354	69.684	-66.670
Koekelberg	108.509	42.212	-66.297
Molenbeek	636.129	425.017	-211.112
Saint-Gilles Sint-Gillis	84.727	32.385	-52.342
Saint-Josse Sint-Joost	12.220	8.096	-4.124
Schaerbeek Schaarbeek	263.642	206.936	-56.706
Uccle Ukkel	160.792	116.880	-43.912
Watermael-Bt. Watermaal-Bv.	1.168	0	-1.168
WoluwéSLambert SLambrechts-Woluwe	66.091	54.673	-11.418
WoluwéSPierre SPieters-Woluwe	15.932	11.163	-4.769
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	5.722.412	4.714.077	-1.008.335

Ateliers (2011) par quartier industriel / Werkplaatsen (2011) per industriële wijk / Workshops (2011) by industrial district*

Quartier industriel Industriële wijk Industrial district	Transformation alimentaire Voedingsver- werking Food processing	Transformation du papier/carton et édition/ imprimerie Papier/karton- verwerking en uitgeverij/ drukwezen Paper/cardboard processing and publishing/ printing	Fabrication métallique et construction mécanique Metaalbewerking en machinebouw Metal manufacturing and mechanical construction	Réseaux Netwerken Networks	Autres ateliers Andere werkplaatsen Other workshops	Total Totaal Total
Canal-Centre / Kanaal-Centrum / Canal-Centre	90.252	63.900	142.158	21.906	65.583	383.799
Canal-Nord / Kanaal-Noord / Canal-North	28.813	26.692	54.775	166.310	106.142	382.732
Canal-Sud / Kanaal-Zuid / Canal-South	48.220	46.871	548.716	39.436	33.238	716.481
Est / Oost / East	33.721	27.751	223.144	6.515	35.125	326.256
Ouest / West / West	40.927	49.190	17.838	0	31.513	139.468
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	241.933	214.404	986.631	234.167	271.601	1.948.736

* sans les immeubles vides et ni ceux occupés par la production audio-visuelle / * zonder de lege gebouwen en zonder die die worden gebruikt voor audiovisuele productie / * without the empty buildings and without those used for audiovisual production

Entrepôts (2011) par quartier industriel / Opslagplaatsen (2011) per industriële wijk / Warehouses by industrial district*

Quartier Industriel Industriële wijk Industrial district	Construction Bouw Construction	Commerce de gros Groothandel Wholesale trade	Transports Transport Transport	Réseaux Netwerken Networks	Autres entrepôts Andere opslagplaatsen Other warehouses	Total Totaal Total
Canal-Centre / Kanaal-Centrum / Canal-Centre	31.316	277.429	173.558	39.645	166.366	688.314
Canal-Nord / Kanaal-Noord / Canal-North	22.525	285.311	125.687	7.655	86.914	528.092
Canal-Sud / Kanaal-Zuid / Canal-South	40.385	206.504	96.999	9.663	53.698	407.249
Est / Oost / East	8.577	136.334	93.188	23.688	117.859	379.646
Ouest / West / West	11.463	39.127	0	2.147	21.420	74.157
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	114.266	944.705	489.432	82.798	446.257	2.077.458

* sans les immeubles vides / * zonder de lege gebouwen / * without the empty buildings

Superficies d'ateliers et entrepôts converties par commune / Gereconverteerde oppervlakten van werkplaatsen en opslagplaatsen per gemeente / Converted areas of workshop and warehouses by municipality

Commune Gemeente Municipality	Logement Woongegelegenheid Housing	Commerce Handel Trade	Bureau Kantoren Offices	Équipement Voorzieningen Facilities	Autres Andere Other	Total commune Totaal gemeente Total municipality
Anderlecht	69.082	45.426	77.254	29.138	0	220.900
Auderghem Oudergem	17.623	1.453	6.928	3.053	0	29.057
Berchem-SAgathe SAgatha-Berchem	11.630	4.212	5.512	5.206	0	26.560
Bruxelles-Nord Brussel-Noord	104.513	15.684	35.581	23.063	5.716	184.557
Bruxelles-Pentagone Brussel-Vijfhoek	93.315	13.173	27.077	38.301	3.749	175.615
Bruxelles-Louise Brussel-Louizawijk	6.032	1.000	0	2.122	0	9.154
Etterbeek	13.650	2.891	2.939	0	0	19.480
Evere	23.088	6.609	6.818	5.011	4.916	46.442
Forest Vorst	30.951	12.538	33.533	25.064	0	102.086
Ixelles Elsene	15.471	2.958	13.097	3.700	2.394	37.620
Jette	56.850	6.536	7.890	6.144	1.159	78.579
Koekelberg	31.274	5.674	9.397	15.111	0	61.456
Molenbeek	86.755	35.707	46.765	61.241	1.647	232.115
Saint-Gilles Sint-Gillis	35.043	5.089	9.929	12.112	1.891	64.064
Saint-Josse Sint-Joost	1.860	0	0	3.293	0	5.153
Schaerbeek Schaarbeek	27.180	17.490	13.805	10.008	4.941	73.424
Uccle Ukkel	5.527	0	31.631	8.166	0	45.324
Watermael-Bt. Watermaal-Bv.	0	0	1.168	0	0	1.168
WoluwéSLambert SLambrechts-Woluwe	11.809	5.048	0	0	969	17.826
WoluwéSPierre SPieters-Woluwe	2.600	0	2.535	0	0	5.135
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	644.253	181.488	331.859	250.733	27.382	1.435.715

Superficies converties par zone du PRAS / Gereconverteerde oppervlakten per gebied van het GBP /
 Converted areas by PRAS allocation

Zones d'affectation du PRAS Bestemming op het GBP PRAS allocation	Logement Woongelegenheden Housing	Commerce Handel Trade	Bureau Kantoren Offices	Équipement Voorzieningen Facilities	Autres Andere Other	Total zone Totaal gebied Total area
Zones d'habitat Woongebied Habitat area	141.881	29.497	46.888	22.304	8.126	248.696
Zones mixtes Gemengd gebied Mixed area	178.636	33.611	64.707	45.725	4.490	327.169
Zones de forte mixité Sterk gemengd gebied Very mixed area	260.981	72.853	142.552	119.323	7.910	603.619
Zones d'industries urbaines Stedelijke-industriegebied Urban industrial area	550	37.735	28.045	35.826	1.140	103.296
Zones d'intérêt régional Gebied van gewestelijk belang Regional interest area	39.947	5.042	38.173	8.624	0	91.786
Autres zones Andere gebieden Other areas	22.258	2.750	11.494	18.931	5.716	61.149
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	644.253	181.488	331.859	250.733	27.382	1.435.715

Superficies vides d'ateliers et entrepôts par quartier industriel / Lege werkplaatsen en opslagplaatsen per
 industriële wijk / Empty workshops and warehouses by industrial district

Quartier industriel Industriële wijk Industrial district	Ateliers vides Lege werkplaatsen Empty workshops	Entrepôts vides Lege opslagplaatsen Empty warehouses	Total quartier Totaal wijk Total district
Canal-Centre / Kanaal-Centrum / Canal-Centre	200.177	108.514	308.691
Canal-Nord / Kanaal-Noord / Canal-North	47.295	52.404	99.699
Canal-Sud / Kanaal-Zuid / Canal-South	54.120	68.830	122.950
Est / Oost / East	70.343	53.265	123.608
Ouest / West / West	17.151	15.783	32.934
TOTAL RÉGION TOTAAL GEWEST TOTAL REGION	389.086	298.796	687.882

AUTEURS

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

Ralph Boswell
AATL, Direction Études et Planification
T + 32 2 204 28 38
rboswell@mrbc.irisnet.be

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

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

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

ÉDITRICES RESPONSABLES

Mireille Francq
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Ann Geets
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

PHOTOGRAPHIES

Marcel Vanhulst
sauf pages 7, 27, 29 : SDRB

CARTOGRAPHIE

Réalisé avec Brussels UrbIS®
Distribution & Copyright CIRB

MISE EN PAGE

HELLO Agency

IMPRESSION

HELLO Agency

INFORMATIONS PRATIQUES

aatl.communication@mrbc.irisnet.be
ad@inventimmo.be

AUTEURS

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

Ralph Boswell
BROH, Directie Studies en Planning
T + 32 2 204 28 38
rboswell@mbhg.irisnet.be

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

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

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

VERANTWOORDELIJKE UITGEVERS

Mireille Francq
Gabrielle Petitstraat 6, 1080 Brussel

Ann Geets
Vooruitgangsstraat 80, 1035 Brussel

VERTALING

GOMB, vertaaldienst

FOTO'S

Marcel Vanhulst
behalve pagina 7, 27, 29: GOMB

CARTOGRAFIE

Verwezenlijkt door middel van Brussels
UrbIS® - Verdeling & Copyright CIBG

BLADSCHIKKING

HELLO Agency

DRUKKERIJ

HELLO Agency

PRAKTISCHE INFORMATIE

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be
bh@inventimmo.be

AUTHORS

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

Ralph Boswell
AATL, Studies and Planning Department
T + 32 2 204 28 38
rboswell@mrbc.irisnet.be

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

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

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

MANAGING EDITORS

Mireille Francq
6 Rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels

Ann Geets
80 Rue du Progrès, 1035 Brussels

TRANSLATION

Eurologos

PHOTOGRAPHS

Marcel Vanhulst
except page 7, 27, 29 : BRDA

CARTOGRAFY

Realized by means of Brussels UrbIS®
Distribution & Copyright CIRB

LAY OUT

HELLO Agency

PUBLISHER

HELLO Agency

PRACTICAL INFORMATION

aatl.communication@mrbc.irisnet.be
bh@inventimmo.be

