

n° / nr. 38

OBSERVATOIRE DES BUREAUX OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK

État des lieux 2016, 2017 et pipeline – Zoom sur la ZIR Louise

Stand van zaken 2016, 2017 en pipeline – Focus op het GGB Louiza

AUTEURS

perspective.brussels, Département Connaissance territoriale

Sophie Coeckelberghs

Ralph Boswell

Avec la participation de

Patrick Cassiman

Sous la direction de

Gert Nys

AVEC LA COLLABORATION DE

Urban.brussels (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine)

CARTOGRAPHIE

Réalisé avec Brussels Urbis ® ©

Distribution et copyright CIRB ® ©

CREDITS PHOTOGRAPHIQUES

perspective.brussels

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

IPM printing sa

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par Oneliner Translation

EDITEUR RESPONSABLE

Christophe SOIL, Directeur général de perspective.brussels –
Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

PLUS D'INFORMATION

observatoires@perspective.brussels

DÉPÔT LÉGAL

D/2019/14.054/3

Reproduction autorisée moyennant mention de la source
© juin 2019 perspective.brussels

AUTEURS

perspective.brussels, Departement territoriale kennis

Sophie Coeckelberghs

Ralph Boswell

Met de medewerking van

Patrick Cassiman

Onder leiding van

Gert Nys

MET DE MEDEWERKING VAN

Urban.brussels (Brussel Stedenbouw en Erfgoed)

KAARTEN

Gerealiseerd met Brussels Urbis ® ©

Verdeling en auteursrecht CIBG ® ©

FOTO-CREDITS

perspective.brussels

LAY-OUT EN DRUK

IPM printing nv

VERTALING

Vertaald uit het Frans door Oneliner Translation

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Christophe SOIL, directeur-generaal van perspective.brussels –
Naamsestraat 59 te 1000 BRUSSEL.

MEER INFORMATIE

overzichten@perspective.brussels

WETTELIJK DEPOT

D/2019/14.054/3

Reproductie toegestaan met bronvermelding
© juni 2019 perspective.brussels

n° / nr. **38**

OBSERVATOIRE DES BUREAUX

OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK

État des lieux 2016, 2017 et pipeline - Zoom sur la ZIR Louise

Stand van zaken 2016, 2017 en pipeline - Focus op het GGB Louiza



TABLE DES MATIÈRES

INHOUDSTAFEL

SOMMAIRE	7	SAMENVATTING	7
1. STOCK, VACANCE, PIPELINE ET CONVERSION DE BUREAUX EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	9	1. VOORRAAD, LEEGSTAND, PIPELINE EN RECONVERSIE VAN KANTOREN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	9
1.1 Le stock	10	1.1 De voorraad	10
1.2 La vacance	20	1.2 De leegstand	20
1.3 Le pipeline	22	1.3 De pipeline	22
1.4 Le coworking et son impact sur le marché	26	1.4 Coworking en de impact ervan op de markt	26
1.5 Une place croissante réservée au logement dans les projets de démolition – reconstruction	28	1.5 Steeds meer plaats voor woningen in sloop-heropbouwprojecten	28
1.6 La conversion des bureaux	29	1.6 De reconversie van kantoren	29
1.7 Localisation des bureaux et zones d’accessibilité	39	1.7 Situering van kantoren en toegankelijkheidszones	39
1.8 Conclusion	42	1.8 Conclusie	42
2. ZOOM SUR LA ZONE D’INTÉRÊT RÉGIONAL (ZIR) LOUISE	45	2. FOCUS OP HET GEBIED VAN GEWESTELIJK BELANG (GGB) LOUIZA	45
2.1 Introduction	46	2.1 Inleiding	46
2.2 Gabarits et affectations : les effets du Règlement sur la bâtisse et du Plan Particulier d’Affectation du Sol (PPAS) ‘Quartier Louise’	48	2.2 Bouwhoogtes en bestemmingen: de effecten van het bouwreglement en van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) ‘Louizawijk’	48
2.3 La ZIR Louise : aspect réglementaire (Plan Régional d’Affectation du Sol – PRAS)	50	2.3 Het GGB Louiza: regelgevend aspect (Gewestelijk Bestemmingsplan – GBP)	50
2.4 Typologie des immeubles de bureaux ou accueillant du bureau	51	2.4 Typologie van kantoorgebouwen of gebouwen waarin een kantoor is gevestigd	51
2.5 Caractéristiques des occupations en bureaux	55	2.5 Kenmerken van het gebruik als kantoren	55
2.6 Une mixité à l’échelle des propriétaires, des occupations de bureaux et des fonctions dans les immeubles de bureaux	63	2.6 Mix op vlak van de eigenaars, de bezetting van kantoren en de functies in de kantoorgebouwen	63
2.7 Conversions d’immeubles de bureaux	64	2.7 Reconversies van kantoorgebouwen	64
2.8 Rénovation des immeubles de bureaux	68	2.8 Renovatie van kantoorgebouwen	68

2.9	Un risque d'obsolescence des immeubles de bureaux de la ZIR Louise ?	70	2.9	Risico op veroudering van de kantoorgebouwen van het GGB Louiza?	70
2.10	Essai d'objectivation du risque d'obsolescence des immeubles de bureaux de la ZIR Louise	72	2.10	Een poging om de veroudering van de kantoorgebouwen van het GGB Louiza te objectiveren met behulp van indicatoren	72
2.11	Conclusion	74	2.11	Conclusie	74
ANNEXES		75	BIJLAGEN		75
	Évolution du stock et de la vacance par quartier (tableau)	75		Evolutie van de voorraad en leegstand per wijk (tabel)	76
	Objectivation des critères retenus pour estimer le risque d'obsolescence	76		Objectivering van de criteria voor het inschatten van het verouderingsrisico	76

SUMMARY

This latest issue of the Observatoire des Bureaux (Office Observatory) is an opportunity to look back over the years 2016 and 2017 in terms of all office-related matters. What were the highlights? Which new construction projects are underway or planned? Which buildings have recently been put (back) on the market? Are buildings still being converted to other uses? Have they had an impact on real estate vacancies or office stock? Which districts have been affected? There are various ways to consider tertiary real estate in Brussels. The rationale used here and raised by the questions above is essentially one of land use planning and the implementation of the Regional Land Use Plan. The main source of data for this publication is still issued town planning permits (those issued in 2016 and 2017 in this case), the prerogative of the Administration. Nonetheless, it is vital to keep abreast of developments in the new world of work and how it is evolving, among other things, by the proliferation of co-working spaces, which raises questions about the occupation of new office buildings put on the market. Similarly, we cannot remain indifferent to the increasingly rapid obsolescence of office buildings, which also raises various issues.

Like in previous issues, this issue of the Observatoire is also an opportunity to focus on a specific office district, in this case Avenue Louise (specifically the Louise Regional Interest Area, as set out in the Regional Land Use Plan). While Avenue Louise has long been a prestigious location, we can observe that administrative activity is increasingly competing with housing. Evidence, indeed, of the obsolescence of the buildings and a growing trend to overlook this neighbourhood as a place to set up offices. Avenue Louise has a typology of buildings with a diversity of tenants that clearly distinguish it from other office districts in Brussels.

SOMMAIRE

SAMENVATTING

Ce nouveau numéro de l'Observatoire des Bureaux est l'occasion de faire le bilan des années 2016 et 2017 en matière de bureaux. Que s'est-il passé ? Quelles sont les nouvelles constructions en cours ou à venir ? Quels sont les bâtiments nouvellement (re)mis sur le marché ? Les conversions vers d'autres affectations se poursuivent-elles ? Ont-elles un impact sur la vacance immobilière, sur le stock de bureaux ? Quels sont les quartiers concernés ? L'appréhension de l'immobilier tertiaire à Bruxelles peut se faire sous de nombreuses facettes. La logique retenue ici et évoquée par les questions énumérées ci-dessus est essentiellement celle de l'aménagement du territoire et de la mise en oeuvre du Plan Régional d'Affectation du Sol. La principale source de données de cette publication reste en effet la délivrance des permis d'urbanisme (délivrés en 2016 et en 2017 pour ce numéro), prérogative de l'Administration. Il n'en reste pas moins indispensable de se tenir au courant de l'évolution du nouveau monde du travail et de sa traduction, entre autres, par l'explosion des espaces de coworking, qui ne va sans poser de questions sur l'occupation des nouveaux immeubles de bureaux mis sur le marché. De même, on ne peut rester indifférent à l'obsolescence toujours plus rapide des immeubles de bureaux, qui soulève nombre d'interrogations.

A l'instar des numéros précédents, cet Observatoire est aussi l'opportunité de faire un zoom sur un quartier de bureaux, en l'occurrence l'avenue Louise (plus précisément la Zone d'Intérêt Régional Louise, au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol). Alors que l'avenue Louise a longtemps été une localisation prestigieuse, on observe que l'activité administrative y est de plus en plus concurrencée par le logement, preuve, s'il en est, de l'obsolescence des immeubles et d'une certaine désaffectation de ce quartier comme lieu d'implantation de bureaux. L'avenue Louise présente une typologie d'immeubles et une diversité d'occupations qui la distinguent très nettement des autres quartiers de bureaux bruxellois.

In deze nieuwe uitgave van het Overzicht van het kantorenpark maken we de balans van 2016 en 2017 op het vlak van kantoren op. Wat is er intussen allemaal gebeurd? Welke nieuwbouwprojecten zijn momenteel aan de gang of zitten in de pipeline? Welke gebouwen kwamen er (opnieuw) op de markt? Worden de reconversies naar andere bestemmingen voortgezet? Hebben ze een impact op de vastgoedleegstand en kantoorvoorraad? Om welke wijken gaat het? Het tertiaire vastgoed in Brussel kan vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd. De benadering die in dit Overzicht wordt gehanteerd en waarnaar de vragen hierboven verwijzen, draait voornamelijk rond ruimtelijke ordening en de uitvoering van het Gewestelijk Bestemmingsplan. De belangrijkste gegevensbron voor deze publicatie is immers de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen (voor dit nummer, de vergunningen afgegeven in 2016 en 2017), wat de bevoegdheid is van de overheid. Toch is het een must om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de bedrijfswereld en de praktische gevolgen daarvan, onder andere de explosieve toename van coworkingruimtes, wat vragen oproept over de bezetting van nieuwe kantoorgebouwen die op de markt worden gebracht. Ook kunnen we niet onverschillig blijven voor de steeds snellere veroudering van kantoorgebouwen, wat eveneens vragen oproept.

Net als in de vorige uitgaven is dit Overzicht opnieuw een gelegenheid om in te zoomen op een specifieke kantoorwijk. Deze keer is het de beurt aan de Louizalaan (meer bepaald het Gebied van Gewestelijk Belang Louiza, zoals bepaald in het Gewestelijk Bestemmingsplan). Hoewel de Louizalaan lange tijd een locatie met aanzien was, stellen we vast dat administratieve activiteiten steeds meer moeten concurreren met woningbouw. Dit wijst op de veroudering van de gebouwen en een verminderde aantrekkingskracht van deze wijk als vestigingsplaats voor kantoren. De Louizalaan wordt gekenmerkt door een vastgoedtypologie en een diversiteit aan activiteiten die haar duidelijk onderscheiden van andere Brusselse kantoorwijken.



**PARTIE 01
STOCK, VACANCE,
PIPELINE ET
CONVERSION DES
BUREAUX EN RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

**DEEL 01
VOORRAAD,
LEEGSTAND, PIPELINE
EN RECONVERSIE VAN
KANTOREN IN HET
BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST**

1.1 LE STOCK

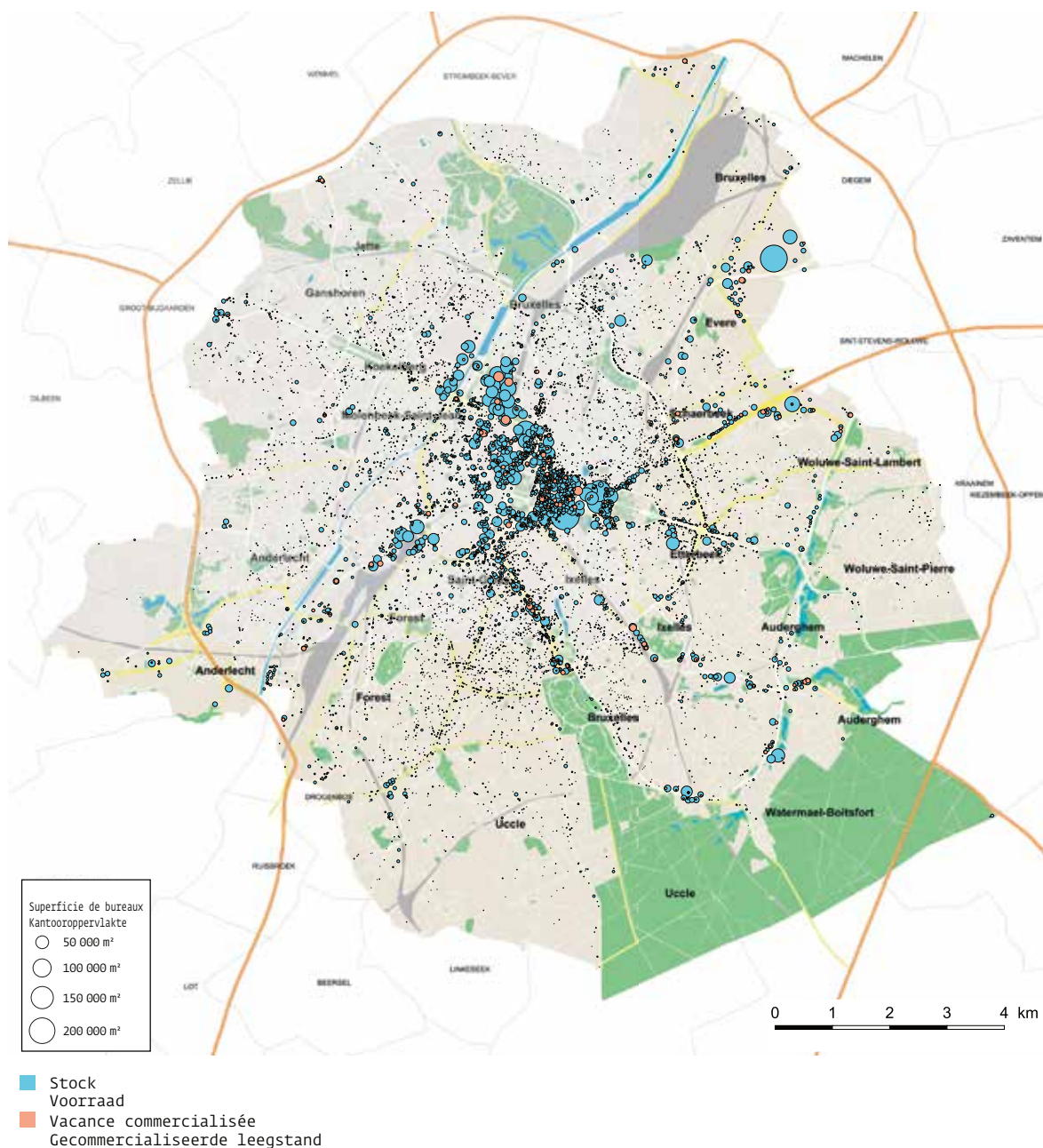
1.1 DE VOORRAAD

Au 1^{er} février 2019, le stock bruxellois de bureaux s'élevait à 12.669.163 m², soit 89.129 m² en moins par rapport à l'édition précédente de l'Observatoire des Bureaux (cf. tableau en annexe). Les cartes 1 et 2 illustrent la répartition du stock au sein de la Région.

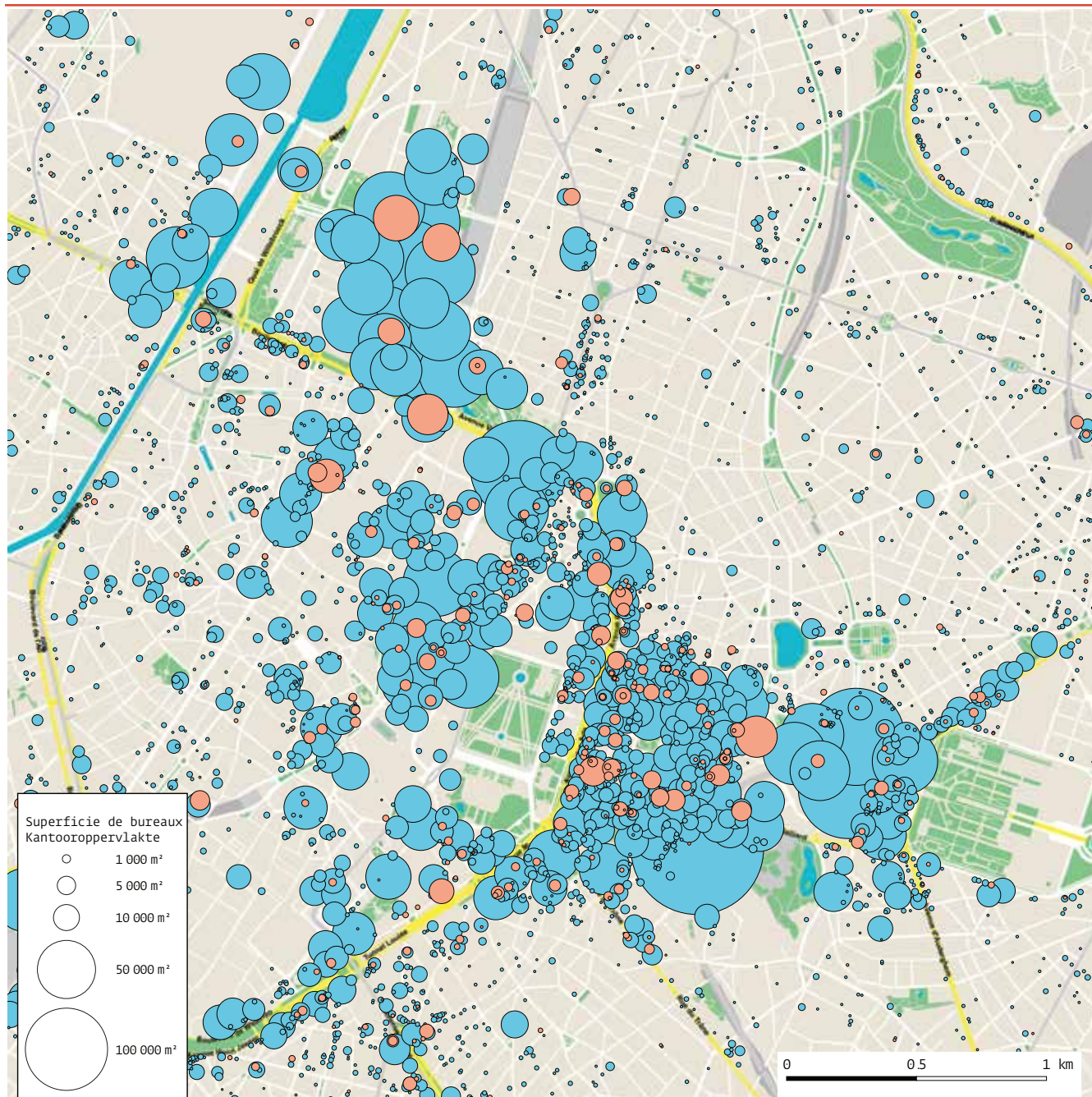
Op 1 februari 2019 bedroeg de Brusselse kantoorvoorraad 12.669.163 m². Dat is 89.129 m² minder dan in de vorige editie van het Overzicht van het kantorenpark (zie tabel op het einde). Kaarten 1 en 2 illustreren de spreiding van de voorraad in het Gewest.

CARTE 1 Stock et vacance commercialisée

KAART 1 Voorraad en gecommmercialiseerde leegstand



CARTE 2 Stock et vacance commercialisée (Quartier Nord-Centre-Quartier Européen)
KAART 2 Stock en gecommmercialiseerde leegstand (Noordwijk-Centrum-Europese wijk)

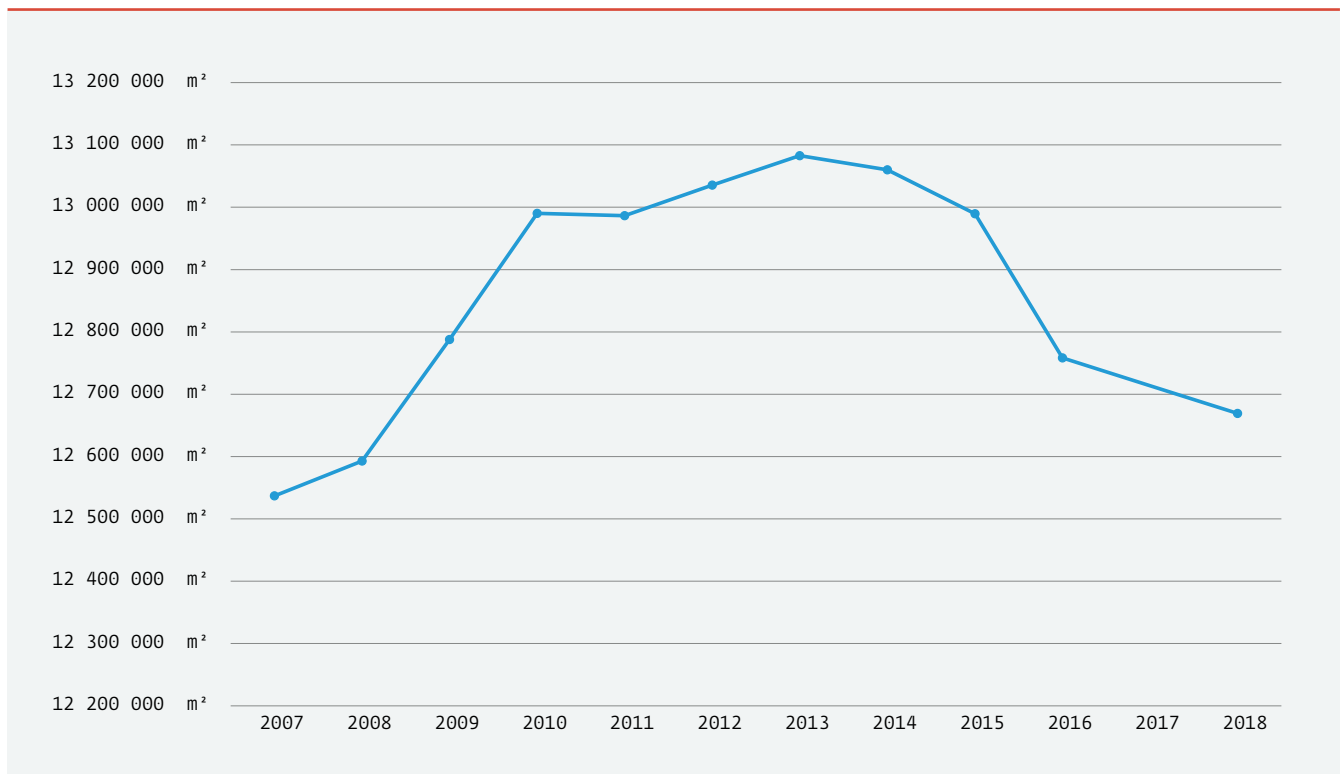


- Stock
- Voorraad
- Vacance commercialisée
- Gecommmercialiseerde leegstand

Le graphique 1 reprend son évolution depuis 2007. Le stock de 2017 est une approximation résultant de la moyenne entre les valeurs de 2016 (telles que publiées dans l'Observatoire 37, sorti en 2017) et de 2018.

Grafiek 1 toont de evolutie sinds 2007. De voorraad van 2017 is een schatting die gelijk is aan het gemiddelde van de waarden voor 2016 (zoals gepubliceerd in [Overzicht 37](#), verschenen in 2017) en die voor 2018.

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



Pour bien saisir le raisonnement utilisé pour calculer le stock de bureaux, il faut intégrer les points suivants :

- > Entre dans le stock toute nouvelle surface achevée, c'est-à-dire constatée comme telle après vérification sur le terrain. Les nouvelles constructions sont concernées, mais aussi les superficies ajoutées à des immeubles existants suite à une rénovation.
- > Sort du stock toute surface en cours de démolition (ou totalement démolie) ou encore affectée à un autre usage, dès lors que les travaux / aménagements en vue de cette nouvelle affectation sont largement entamés et, eux aussi, constatés sur le terrain. Les (rares) diminutions de superficies liées à des rénovations de bureaux existants sortent également du stock.

La principale source de données est NOVA, la plateforme régionale de support à l'instruction des permis d'urbanisme¹. S'agissant d'autorisations de construire (ou de rénover ou

Om de redenering achter deze berekening te begrijpen, moeten de volgende punten in aanmerking worden genomen:

- > Gaat in de voorraad: elke voltooide nieuwe oppervlakte, dat wil zeggen elke oppervlakte die na controle in het veld als voltooid wordt beschouwd. Hieronder vallen nieuwe gebouwen, maar ook de oppervlakte die bij een renovatie aan bestaande gebouwen wordt toegevoegd.
- > Gaat uit de voorraad: elke oppervlakte die wordt gesloopt (of is gesloopt) of die aan een andere bestemming wordt toegewezen, dus waarvan de (inrichtings)werkzaamheden met het oog op de nieuwe bestemming zijn gestart en in het veld zijn vastgesteld. De (zeldzame) afnames van oppervlakte die samenhangen met de renovaties van bestaande kantoren gaan ook uit de voorraad.

De belangrijkste gegevensbron is NOVA, het platform van het Gewest dat het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ondersteunt¹. In het

1. Les données sont encodées dans la plateforme NOVA par le service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (urban.brussels) - Direction de l'Urbanisme et Direction des Affaires Juridiques ainsi que par les services communaux d'urbanisme.

1. De gegevens zijn ingevoerd op het NOVA-platform door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (urban.brussels) - Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken, en door de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten.

de démolir), la mise en œuvre effective des permis est vérifiée sur le terrain par un enquêteur de perspective.brussels. Le seuil de prise en compte des données a été fixé à 300 m² (de superficie plancher en plus ou en moins de bureaux).

Dans le cas d'une démolition - reconstruction d'un immeuble de bureaux, l'immeuble sort du stock à la fin de sa démolition mais son 'remplaçant' n'entrera dans le stock qu'une fois achevés les travaux de reconstruction, avec une ou deux, voire trois années d'écart. Ainsi, l'Observatoire comptabilise-t-il la démolition de l'ancien siège de BNP Paribas Fortis (- 63.000 m² de bureaux, rue de la Montagne du Parc) tandis que le nouvel immeuble n'intégrera le stock que lorsqu'il sera achevé en 2022. Entre ces deux extrêmes, l'immeuble se trouve dans le pipeline, ce dernier permettant de garder un œil sur les travaux en cours et sur le stock à venir.

Cette différence de 89.129 m² est le résultat de mouvements divergents allant tant dans le sens de l'augmentation du stock que de sa diminution. Ces mouvements sont identifiés ci-dessous.

Augmentation du stock : principaux faits

Les principaux faits marquants qui ont contribué à alimenter le stock de bureaux sont les suivants²:

- > La mise en service du nouveau siège de l'OTAN, à Haren, à concurrence de 220.000 m². La prise en compte de l'OTAN peut être sujette à discussion, selon le point de vue adopté. Sous l'angle strictement immobilier, retenu ici, l'OTAN est en effet un immeuble de bureaux (presque) comme les autres, et est comptabilisé à ce titre. D'un point de vue 'planification et aménagement du territoire', il est considéré comme équipement et est d'ailleurs localisé en zone d'équipements au PRAS. C'est évidemment un événement exceptionnel par son ampleur.
- > La prise en occupation par la Communauté Flamande de son nouveau siège sur le site de Tour & Taxis (nouvelle construction, bâtiment Herman Teirlinck, 47.600 m²).
- > Le nouveau siège d'AXA, boulevard du Régent (projet complexe mêlant démolition partielle et démolition totale de deux bâtiments existants ainsi que la rénovation d'un troisième bâtiment, 32.000 m² au total).
- > La fin des travaux de l'immeuble Belliard 40 (démolition - reconstruction de deux immeubles de bureaux, 17.400 m²).
- > Les Mutualités Libres, route de Lennik, à Anderlecht (nouvelle construction, 13.600 m²).
- > Le Herrmann-Debroux 54 (rénovation et extension d'un immeuble de bureaux, 9.300 m²).

2. Les chiffres de ce paragraphe reprennent les surfaces totales de bureaux après travaux. Il s'agit de surfaces brutes.

geval van bouwvergunningen (of renovatie- of sloopvergunningen), wordt de effectieve uitvoering van de vergunning door een onderzoeker van perspective.brussels in het veld gecontroleerd. De drempel om rekening te houden met de gegevens werd vastgesteld op 300 m² (vloeroppervlakte van kantoren).

In het geval van een sloop/heropbouw van een kantoorgebouw, gaat het gebouw uit de voorraad nadat het is gesloopt, maar de 'vervanging' wordt niet in de voorraad opgenomen tot de heropbouwwerkzaamheden zijn voltooid, met een of twee, soms zelfs drie jaar ertussen. Zo is de sloop van het voormalige hoofdkantoor van BNP Paribas Fortis in het Overzicht opgenomen (- 63.000 m² kantoren, Warandeborg), terwijl het nieuwe gebouw pas in de voorraad zal gaan wanneer het is voltooid, in 2022. Daartussenin bevindt het gebouw zich in de pipeline. Zo kunnen de werkzaamheden in uitvoering en de voorraad in de gaten worden gehouden.

Het verschil van 89.129 m² is het resultaat van uiteenlopende ontwikkelingen, zowel in de richting van een toename als van een afname van de voorraad. Deze bewegingen worden hieronder toegelicht.

Toename van de voorraad: belangrijkste feiten

De belangrijkste feiten die de kantoorvoorraad van 12.669.163 m² hebben doen toenemen zijn ²:

- > De ingebruikname van het nieuwe NAVO-hoofdkantoor in Haren met 220.000 m². Over het in aanmerking nemen van de NAVO kan worden gediscussieerd, afhankelijk van het standpunt dat men inneemt. Vanuit het strikte oogpunt van vastgoed, dat hier wordt ingenomen, is de NAVO immers (bijna) een kantoorgebouw zoals alle andere, en wordt het als zodanig meegeteld. Vanuit het standpunt 'planning en ruimtelijke ordening' wordt het als een voorziening beschouwd. Bovendien bevindt het zich in een gebied voor voorzieningen van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Dit is natuurlijk een uitzonderlijk geval vanwege zijn omvang.
- > De ingebruikname door de Vlaamse overheid van haar nieuwe hoofdkantoor op de site van Thurn & Taxis (nieuwbouw, gebouw Herman Teirlinck, 47.600 m²).
- > Het nieuwe hoofdkantoor van AXA, Regentlaan (complex project met de gedeeltelijke sloop en totale sloop van twee bestaande gebouwen, en de renovatie van een derde gebouw, in totaal 32.000 m²).
- > Het einde van de werkzaamheden aan het Belliard 40-gebouw (sloop - heropbouw van twee kantoorgebouwen, 17.400 m²).
- > Onafhankelijke Ziekenfondsen, Lenniksebaan te Anderlecht (nieuwbouw, 13.600 m²).
- > Herrmann-Debroux 54 (renovatie en uitbreiding van een kantoorgebouw, 9.300 m²).

2. De cijfers in deze paragraaf geven de totale kantooroppervlakte na de werken aan. Dit zijn bruto-oppervlakten.

- > Le Treesquare square de Meeus (démolition - reconstruction d'un immeuble de bureaux, 6.400 m²).
- > Le Montoyer 63 / Arlon 56 (démolition - reconstruction d'un immeuble de bureaux, 6.000 m²).
- > Le Montoyer 25 (démolition - reconstruction d'un immeuble de bureaux, 3.100 m²)³.
- > Le Belliard 222 (démolition - reconstruction d'un immeuble mixte de bureaux et logements, 2.300 m²).

Diminution du stock : effet conjoint des démolitions et des conversions

Inversement, un certain nombre de m² de bureaux ont disparu, suite à des démolitions qui seront suivies de reconstruction en bureaux ou de conversions via changement d'affectation (par exemple, transformation en logements ou en écoles).

Citons par exemple :

- > L'immeuble précédemment occupé par la Communauté Flamande, boulevard Baudouin (37.200 m²), qui a été entièrement démoli (alors que sa construction a été achevée en 1990) et qui laissera la place au projet Quatuor (59.000 m² de bureaux en cours de construction).
- > Le 68-70 rue aux Laines (ancien immeuble de Vivaqua, 14.900 m²), ici aussi intégralement démoli pour laisser, à terme, la place à un nouvel immeuble de bureaux en construction⁴.
- > Le 60 boulevard de la Woluwe (démolition de 5.300 m² et reconstruction de logements).
- > Le 165 avenue Louise (conversion en logements).
- > L'ancien Ministère des Affaires Sociales rue de la Vierge Noire et le Parking 58 qui, après démolition, deviendront la nouvelle implantation de l'administration de la Ville de Bruxelles (Brucity).

Les conversions de bureaux, qui contribuent fortement à la diminution du stock dans certains quartiers, font l'objet d'un chapitre spécifique dans la présente publication.

Afname van de voorraad: gecombineerd effect van sloop en reconversies

Anderzijds is een aantal vierkante meters kantoren verdwenen na sloopwerkzaamheden. Dit zal normaliter worden gevolgd door een heropbouw van kantoren of een reconversie via een bestemmingswijziging (bv. verbouwing naar woningen of scholen).

Bijvoorbeeld:

- > Het gebouw dat voorheen door de Vlaamse overheid werd gebruikt, Boudewijnlaan (37.200 m²), werd volledig afgebroken (de bouw ervan werd voltooid in 1990) om plaats te maken voor het Quatuor-project (59.000 m² kantoren in aanbouw).
- > De Wolstraat 68-70 (voormalig gebouw van Vivaqua, 14.900 m²); ook dit gebouw werd volledig gesloopt om plaats te maken voor een nieuw kantoorgebouw in aanbouw⁴.
- > De Woluwelaan 60 (sloop van 5.300 m² en heropbouw van woningen).
- > De Louizalaan 165 (reconversie naar woningen).
- > Het voormalige Ministerie van Sociale Zaken in de Zwarte Lieve Vrouwstraat en Parking 58 ruimen plaats voor het nieuwe administratief centrum van de Stad Brussel (Brucity).

De reconversie van kantoren, die in grote mate verantwoordelijk is voor de afname van de voorraad in sommige wijken, wordt in een apart hoofdstuk van deze publicatie behandeld.

3. Notons qu'une conversion en logements avait été envisagée pour cet immeuble, cf. Expertise News 13/09/2013.

4. Plusieurs permis ont été octroyés ces dernières années pour cet immeuble : une rénovation légère en 2009, non réalisée ; une rénovation lourde avec augmentation de la superficie de bureaux en 2011, non réalisée ; une rénovation légère avec conversion en logements et ajout de 4 niveaux en 2013, non réalisée et enfin une démolition - reconstruction avec augmentation de la superficie de bureaux en 2016, travaux en cours (immeuble Tweed).

3. We wijzen erop dat voor dit gebouw een reconversie naar woningen gepland was, zie Expertise News 13/09/2013.

4. In de afgelopen jaren werden er verschillende vergunningen toegekend voor dit gebouw: een lichte renovatie in 2009, niet gerealiseerd; een zware renovatie met een toename van de kantooroppervlakte in 2011, niet gerealiseerd; een lichte renovatie met een reconversie naar woningen en een toevoeging van 4 verdiepingen in 2013, niet gerealiseerd, en ten slotte een sloop-heropbouw met een toename van de kantooroppervlakte in 2016, werkzaamheden in uitvoering (gebouw Tweed).

Remarques

Ces énumérations non exhaustives de projets soulèvent deux questions :

- > Celle de la prévalence des travaux de démolition - reconstruction, et, avec elle, celle des coûts énergétiques et environnementaux de travaux aussi radicaux. La récupération de certains matériaux lors des démolitions - rénovations commence à se répandre, allant désormais au-delà de la récupération des « meilleures pièces », à valeur patrimoniale ou esthétique particulière. Par exemple, l'isolant qui entrait dans la composition des cloisons démontées dans le cadre de la rénovation du siège de l'Office National de Sécurité Sociale (ONSS) place Horta, a été réutilisé pour la rénovation des toitures de maisons dans la cité Logis-Floréal⁵.
- > Celle de la réoccupation des bureaux quittés lors de déménagements. Par exemple l'OTAN, Axa ou encore la Communauté Flamande sont les résultats de déménagements en cascade depuis des implantations existantes, ce qui interpelle sur l'avenir des lieux quittés. Dans le cas de l'OTAN, une vaste réflexion est en cours, qui dépasse d'ailleurs le seul périmètre anciennement occupé par l'OTAN⁶. La création d'un centre de référence sur l'intelligence artificielle dans l'ancien (et emblématique) bâtiment Axa est par ailleurs envisagée par la Région au boulevard du Souverain⁷. Si la réflexion est bien entamée pour certains sites ou immeubles, c'est toutefois loin d'être systématique. Les immeubles délaissés alimentent la vacance locative, quand ils ne courent pas un risque d'abandon si leur configuration et/ou implantation sont inadaptées à leur conversion. C'est d'autant plus le cas dans le contexte bruxellois, davantage caractérisé par un take-up brut qu'un take-up net (autrement dit, il y a plus de déménagements d'entreprises / institutions existantes que de nouvelles occupations par de nouveaux arrivants).

Par ailleurs, la méthodologie retenue (permis d'urbanisme avec modification de superficie de plus ou de moins de 300 m²) rend difficile l'appréhension de travaux qui ne font pas l'objet d'un permis mais qui ont néanmoins une influence sur la qualité du stock car ils sont le signe d'un entretien 'en bon père de famille'. C'est par exemple le cas des travaux menés par la Régie des Bâtiments au 44 boulevard Pachéco (33.000 m²) en vue de l'installation en 2018 de l'Office des Etrangers et dans le bâtiment Eurostation à la Gare du Midi (18.000 m² rénovés pour l'installation du Commissariat

5. <http://www.circulareconomy.brussels/des-cloisons-qui-rapprochent-les-gens-projet-onss-horta-marc-vanderick/>

6. Voir à ce sujet les pages Internet suivantes <http://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/site-otandefense> http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/total_fr_2.pdf

7. Le Soir et De Morgen, 22/02/2019 respectivement p. 24 et 3. En outre, la totalité de l'immeuble principal vient d'être inscrite sur la liste de sauvegarde à titre de monument, et une partie du parc, à titre de site (décision du Gouvernement du 23 mai 2019).

Opmerkingen

Deze niet-exhaustieve opsomming van projecten roept een aantal vragen op:

- > Het overwicht van sloop-heropbouwprojecten en, daarmee samenhangend, de energie- en milieukosten van dergelijke ingrijpende werkzaamheden. Het hergebruik van bepaalde materialen tijdens sloop-renovatiwerkzaamheden begint langzamerhand ingang te vinden, en gaat nu verder dan alleen het recupereren van de "beste onderdelen", deze met een bijzondere erfgoedwaarde of esthetische waarde. Bijvoorbeeld, de isolatie in de scheidingswanden die werden afgebroken bij de renovatie van het hoofdkantoor van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ) op het Hortaplein, werd hergebruikt voor de renovatie van de daken van sociale woningen van Logis-Floréal⁵.
- > De herbezetting van kantoren die na verhuizingen worden verlaten. Onder meer de NAVO, Axa en de Vlaamse overheid zijn gefaseerd verhuisd vanuit bestaande inplantingen. Dit roept vragen op over de toekomst van de verlaten locaties. In het geval van de NAVO is er een denkoefening aan de gang, die verder gaat dan de perimeter die vroeger door de NAVO werd ingenomen⁶. Het Gewest overweegt bovendien de oprichting van een referentiecentrum voor kunstmatige intelligentie in het voormalige (en emblematische) Axa-gebouw aan de Vorstlaan⁷. Hoewel de denkoefening voor bepaalde sites of gebouwen bezig is, gebeurt dit allesbehalve systematisch. De verlaten gebouwen verhogen de huurleegstand en lopen het risico te worden verlaten als hun configuratie en/of inplanting niet aan hun nieuwe functie zijn aangepast. Dit is met name het geval in de Brusselse context, die eerder wordt gekenmerkt door een bruto take-up dan door een netto take-up (met andere woorden, er zijn meer verhuizingen van bestaande bedrijven/instellingen dan nieuwe bezettingen door nieuwkomers).

Verder maakt de gekozen methode (stedenbouwkundige vergunning met wijziging van de oppervlakte van ongeveer 300 m²) het moeilijk om werkzaamheden te beoordelen waarvoor geen vergunning nodig is, maar die toch een invloed hebben op de kwaliteit van de voorraad omdat ze een bewijs zijn van een onderhoud 'als een goede huisvader'. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de werkzaamheden uitgevoerd door de Regie der Gebouwen aan de Pachecolaan 44 (33.000 m²) met het oog op de betrekking in 2018 door de Dienst Vreemdelingenzaken en het Eurostation-gebouw bij het Zuidstation (18.000 m² gerenoveerd voor de betrekking door het Commissariaat-Generaal voor de

5. <https://www.circulareconomy.brussels/des-cloisons-qui-rapprochent-les-gens-projet-onss-horta-marc-vanderick/?lang=nl>

6. Zie voor dit onderwerp de volgende webpagina's : <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/site-navodefensie> en http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/total_fr_2.pdf

7. Le Soir et De Morgen, 22/02/2019 respectievelijk pagina's 24 en 3. Bovendien werd het hoofdgebouw als monument en een deel van het bijhorende park als landschap op de bewaarlijst opgenomen (Regeringsbesluit van 23 mei 2019).

Général au Réfugiés et aux Apatrides⁸) ou encore le réaménagement intérieur complet du site de l'ONSS place Horta (Gare du Midi, 43.000 m²). On atteint en effet la limite de l'exercice à partir du moment où il n'y a pas de permis.

Vluchtelingen en de Staatlozen⁸, en de complete herinrichting van de site van de RSZ aan het Hortaplein (Zuidstation, 43.000 m²). De oefening heeft immers geen betrekking op werkzaamheden waarvoor er geen vergunning is.



↑ Démolition boulevard Baudouin, en vue de la construction du projet Quatuor (quatre tours de bureaux et commerces).
Afbraakwerken Boudewijnlaan, voor de bouw van het project Quatuor (vier kantoortorens en handelszaken).

8. Ces deux déménagements sont la conséquence de l'échéance du bail de la tour WTC II fin 2018, les tours WTC I et II étant amenées à être complètement reconfigurées dans le cadre du projet ZIN mené par Befimmo.

8. Deze twee verhuizingen zijn het gevolg van het einde van de huurtermijn van de WTC II-toren eind 2018, waarna de WTC I- en II-torens een volledige herconfiguratie zullen ondergaan in het kader van het ZIN-project van Befimmo.



↑ Rénovation lourde du Manhattan Centre (avenue du Boulevard).
Ingrijpende renovatie van het Manhattan Centre (Bolwerklaan).

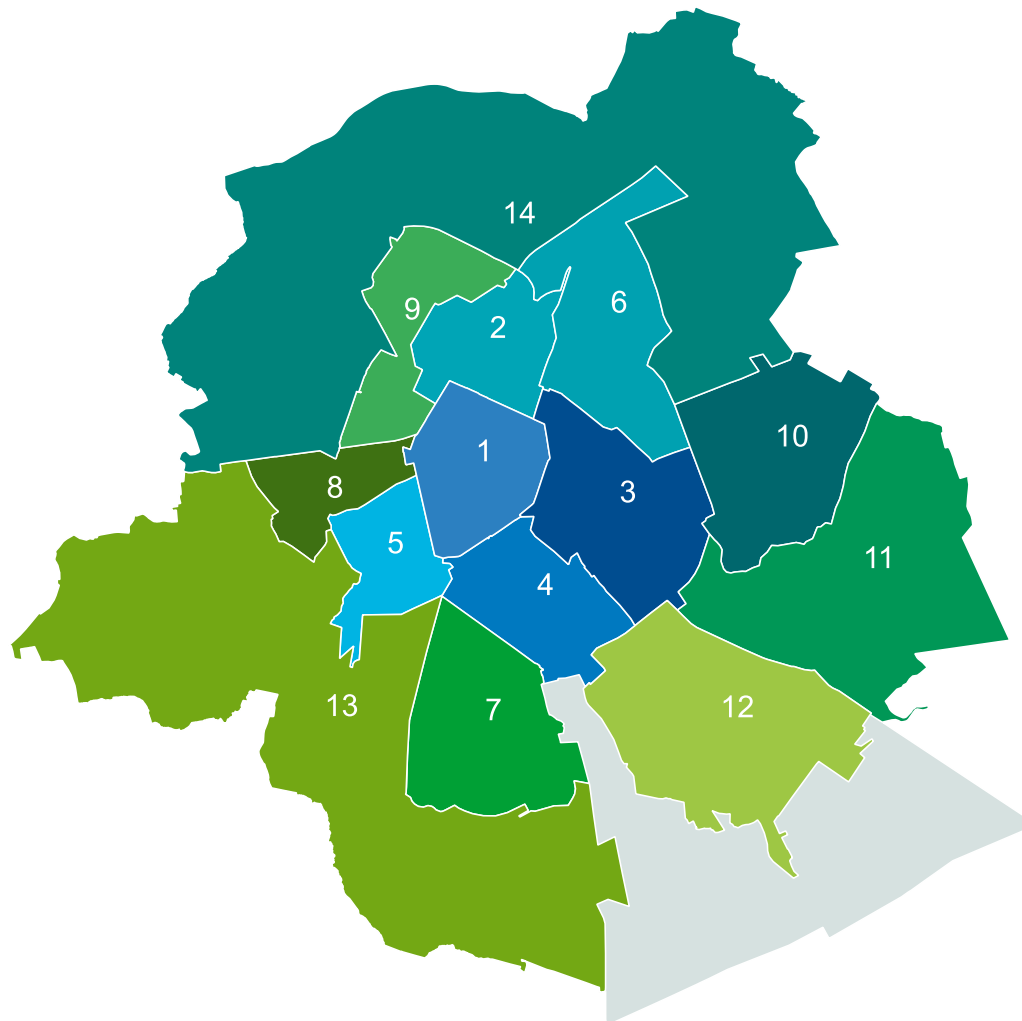
Évolution du stock par quartier

Plus précisément, l'évolution des superficies de bureaux par quartier de bureaux⁹, est reprise dans le tableau 1.

Evolutie van de voorraad per wijk

Tabel 1 geeft in detail de evolutie van de kantooroppervlakten per wijk aan⁹.

CARTE 3 Quartiers de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale
KAART 3 Kantoorwijken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Le tableau 1 appelle plusieurs commentaires, à commencer par le fait que ces évolutions sont le résultat d'une combinaison entre diminutions et augmentations du stock de bureaux, comme déjà expliqué dans les pages qui précèdent.

Bij tabel 1 moeten we een aantal kanttekeningen plaatsen. In de eerste plaats zijn evoluties, zoals uitgelegd op de vorige pagina's, het resultaat van een combinatie van schommelingen in de kantoorvoorraad.

9. La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 5 quartiers de bureaux dans sa partie centrale et en 9 autres quartiers pour le reste, ces derniers étant regroupés sous l'appellation « décentralisé ». Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui a intégré la définition des secteurs statistiques opérée par l'ancien Institut National de Statistique (INS), afin de faciliter la comparaison de données.

9. Het Brussels Gewest werd ingedeeld in 5 kantoorwijken voor het centrale gedeelte en nog 9 wijken voor de rest, die laatste 9 zijn gegroepeerd onder de noemer "gedecentraliseerd". Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het vroegere Nationaal Instituut voor de Statistiek werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

TABLEAU 1 Évolution du stock par quartier
TABEL 1 Evolutie van de voorraad per wijk

	Observatoire des Bureaux Overzicht van het Kantorenpark 37	Observatoire des Bureaux Overzicht van het Kantoorenpark 38	Évolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.549.094	2.426.201	-122.893
2. Quartier Nord / Noordwijk	1.730.969	1.732.833	1.864
3. Quartier Européen / Europese wijk	3.442.159	3.425.693	-16.466
4. Quartier Louise / Louizawijk	998.423	908.445	-89.978
5. Quartier Midi / Zuidwijk	547.137	556.640	9.503
6. 1e Couronne NE / 1e Kroon NO	310.878	307.571	-3.307
7. 1e Couronne Sud / 1e Kroon Zuid	185.518	187.739	2.221
8. 1e Couronne SO / 1e Kroon ZW	81.560	81.443	-117
9. 1e Couronne NO / 1e Kroon NW	168.778	167.092	-1.686
10. 2e Couronne Est / 2e Kroon Oost	689.188	641.817	-47.371
11. 2e Couronne SE / 2e Kroon ZO	118.984	108.501	-10.483
12. 2e Couronne Sud / 2e Kroon Zuid	639.760	630.162	-9.598
13. 2e Couronne SO / 2e Kroon ZW	473.831	472.627	-1.204
14. 2e Couronne Nord / 2e Kroon Noord	822.013	1.022.399	200.386
	12.758.292 m²	12.669.163 m²	-89.129 m²
CBD (Central Business District)	9.267.782	9.049.812	-217.970
Décentralisé / Gedecentraliseerd	3.490.510	3.619.351	128.841

- > La forte diminution dans le Centre est, entre autres, imputable à la démolition du complexe BNP Paribas Fortis, de l'immeuble de la rue de la Vierge Noire ou encore du bâtiment rue aux Laines ainsi qu'à des conversions vers d'autres affectations.
 - > Le relatif statu quo observé dans le Quartier Nord résulte en effet d'un équilibre entre l'arrivée du bâtiment Herman Teirlinck sur le marché et la sortie de l'immeuble du boulevard Baudouin.
 - > La diminution dans le quartier européen est essentiellement la conséquence de conversions en logements (rue de la Science, rue Belliard, rue de la Charité).
 - > Ce sont aussi les conversions qui expliquent les diminutions constatées dans les secondes couronnes est (avenue Ariane, boulevard de la Woluwe), sud-est (boulevard du Souverain) et sud (rue du Moulin à Papier).
 - > Enfin, rappelons l'effet OTAN en 2^{ème} couronne Nord, très légèrement diminué par des conversions à Jette, Evere et Haren.
 - > Une remarque méthodologique s'impose ici, qui a spécifiquement trait au quartier Louise. Ce dernier englobe en effet la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) Louise, qui a fait l'objet d'un relevé exhaustif développé dans ce numéro de l'Observatoire. Les données du quartier Louise ont ainsi un degré de précision plus élevé que les données des autres quartiers, puisque, pour le reste de la Région, le seuil minimal de modification des surfaces a été fixé à 300 m².
- > De sterke afname in het Centrum is, onder andere, te wijten aan de sloop van het BNP Paribas Fortis-complex, van het gebouw in de Zwarte Lieve Vrouwstraat en het gebouw in de Wolstraat, en aan reconversies naar andere bestemmingen.
 - > Het relatieve status quo in de Noordwijk is het resultaat van een evenwicht tussen de komst van het Herman Teirlinck-gebouw en de sloop van het gebouw aan de Boudewijnlaan.
 - > De afname in de Europese wijk is hoofdzakelijk het gevolg van reconversies naar woningen (Wetenschapsstraat, Belliardstraat, Liefdadigheidsstraat).
 - > Die reconversies verklaren ook de afnames in de 2e Kroon Oost (Arianelaan, Woluwelaan), Zuidoost (Vorstlaan) en Zuid (Papiermolenstraat).
 - > Tot slot herinneren we aan het NAVO-effect in de 2e Kroon Noord, dat enigszins is beperkt door reconversies in Jette, Evere en Haren.
 - > Hier is een methodologische opmerking op haar plaats, specifiek met betrekking tot de Louizawijk. Die wijk omvat immers het Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) Louiza, dat verder in dit nummer van het Overzicht uitgebreid aan bod komt. De gegevens van de Louizawijk zijn daarom iets nauwkeuriger dan de gegevens van de andere wijken, aangezien voor de rest van het Gewest de minimumdrempel voor oppervlaktewijzigingen werd vastgesteld op 300 m².

1.2 LA VACANCE

1.2 DE LEEGSTAND

Le taux de vacance est de 7,5 %, en légère diminution (cf. tableau 5 en annexe). Il s'inscrit dans la poursuite de la diminution de la vacance depuis quelques années. Cette valeur cache toutefois des réalités assez différentes, comme le montre le graphique 2. Les quartiers centraux affichent des taux de vacance tout à fait honorables, tandis que les quartiers décentralisés dépassent les 10 %, jusqu'à 14,5 % pour la 2^{ème} couronne sud. Rappelons que les données de la vacance telles qu'illustrées par les cartes 1 et 2 proviennent d'Inventimmo¹⁰ et qu'il s'agit de la vacance commercialisée¹¹. Cela signifie que la vacance inclut des bâtiments mis sur le marché, encore occupés mais dont le départ des occupants est prévu, à l'instar de Beobank qui va quitter son immeuble du boulevard de la Plaine (15.000 m²) pour le Quartier Nord. Cela signifie aussi que les bâtiments vides non commercialisés ne sont pas repris.

Il est évident que les conversions enregistrées dans la seconde couronne commencent à être suffisamment significatives pour avoir un effet notable sur la vacance. C'est particulièrement vrai pour la seconde couronne est où le taux de vacance a chuté (18,1 % en 2012, 13,3 % en 2018) en même temps que le stock (750.393 m² en 2012 contre 641.817 en 2018).

De leegstand is licht gedaald tot 7,5 % (zie tabel 5 in bijlage). Dit ligt in de lijn van de voortdurende daling van de leegstand in de afgelopen jaren. Achter deze waarde gaan echter heel uiteenlopende realiteiten schuil, zoals blijkt uit grafiek 2. De leegstand in de centrale wijken is vrij schappelijk, terwijl de leegstand in de wijken buiten het centrum meer dan 10 % bedraagt, en zelfs 14,5 % voor de 2e Kroon Zuid. We wijzen erop dat de gegevens in verband met leegstand afkomstig zijn van Inventimmo¹⁰ en dat het om gecommmercialiseerde leegstand gaat¹¹. Dat betekent dat de leegstand gebouwen omvat die op de markt zijn gebracht, en nog steeds worden gebruikt, maar die binnenkort zullen worden verlaten, zoals Beobank dat zijn gebouw aan de Pleinlaan (15.000 m²) zal inruilen voor een gebouw in de Noordwijk.

Het spreekt vanzelf dat de reconversies in de tweede kroon significant genoeg beginnen te worden om een significant effect op de leegstand te hebben. Dat is vooral het geval voor de tweede kroon, waar de leegstand sterk is gedaald (18,1 % in 2012, 13,3 % in 2018) samen met de voorraad (750.393 m² in 2012 tegenover 641.817 in 2018).



← Rue Montoyer 25
Montoyerstraat 25
A2RC Architects sa

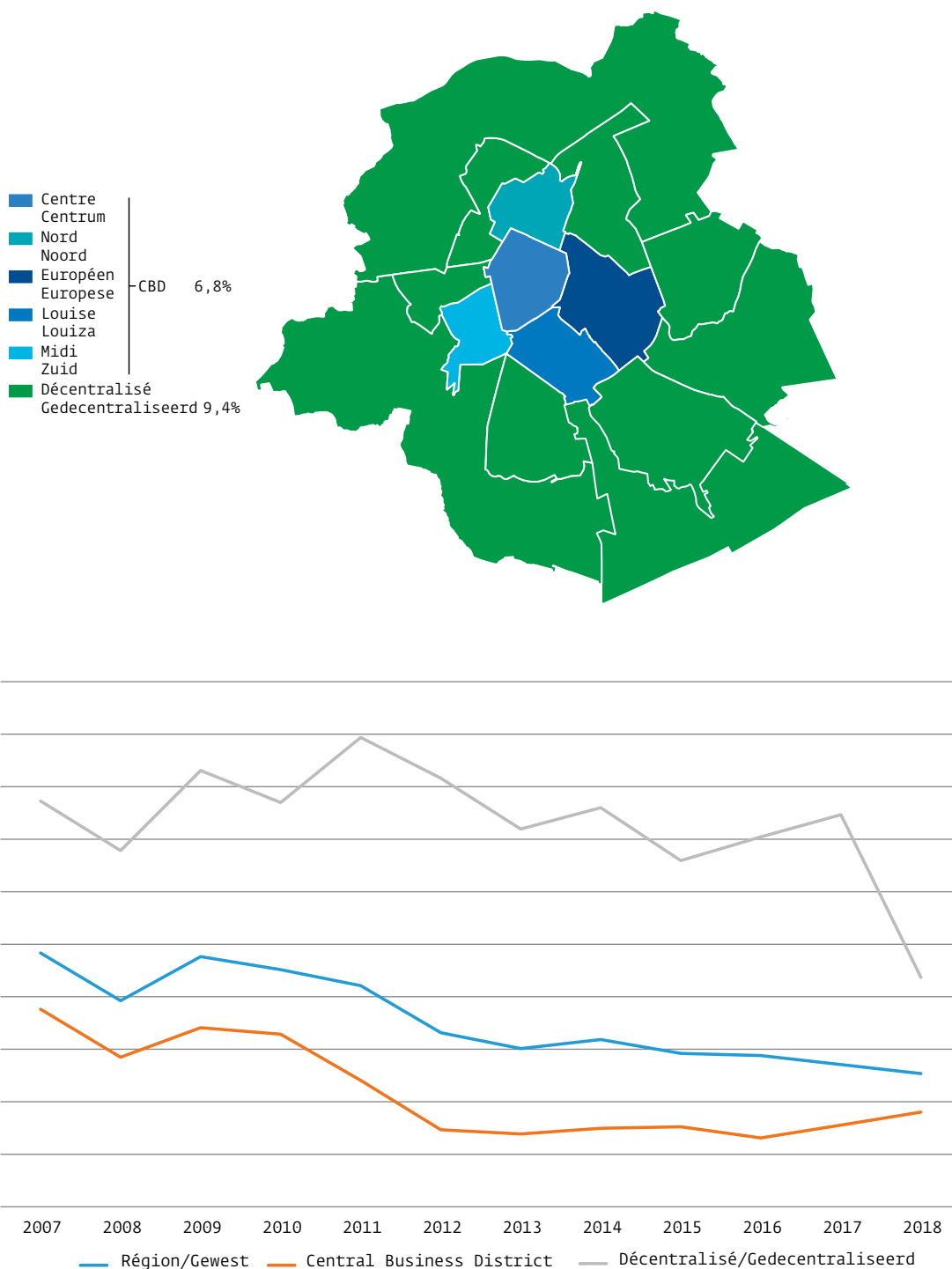
10. <https://www.citydev.brussels/inventimmo>

11. Il n'a évidemment pas été tenu compte de la vacance d'ores et déjà commercialisée dans des immeubles de bureaux encore inexistantes.

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

11. Er werd uiteraard geen rekening gehouden met de nu al gecommmercialiseerde leegstand in kantoorgebouwen die nog niet bestaan.

GRAPHIQUE 2 Evolution de la vacance depuis 2007
GRAFIEK 2 Evolutie van de leegstand sinds 2007



1.3 LE PIPELINE

1.3 DE PIPELINE

La connaissance des projets dans le pipeline est essentielle pour appréhender l'ensemble de la dynamique immobilière à Bruxelles et compléter les informations relatives au stock existant. On ne peut en effet s'arrêter à un chiffre de bureaux existants sans connaître les projets en cours qui auront une influence sensible sur le stock et/ou son occupation.

La carte 4 illustre :

- > Les projets ayant obtenu un permis d'urbanisme pour des bureaux, qu'il s'agisse de nouvelles implantations (par exemple The One, rue de la Loi ou encore la Gare Maritime à Tour & Taxis) mais aussi les démolitions - reconstructions de bureaux et les rénovations. 172.790 m² sont ainsi prévus pour 2019, 174.586 m² sont attendus pour 2020, 125.900 m² pour 2021 et 101.000 m² pour 2022.
- > Les projets connus (médiatisés) de bureaux mais qui n'ont pas (encore) de permis, par exemple le projet Victor Gare du Midi, le Realex rue de la Loi (où serait construit un centre de congrès¹²) ou encore ZIN au Quartier Nord, qui (re)mettront quelques dizaines de milliers de m² supplémentaires sur le marché.

La concentration de projets au Quartier Nord saute aux yeux. Celui-ci s'apprête sans aucun doute à vivre une nouvelle jeunesse. La mixité des fonctions commence en effet à se déployer, d'abord sous la forme de commerces en pied d'immeuble (projets Moebius et Quatuor) puis s'élargissant significativement, à l'image du projet ZIN qui, outre 70.000 m² de bureaux de la Communauté Flamande¹³ accueillera également 127 logements et 240 chambres d'hôtel. Cela bouge aussi du côté du CCN et de la tour Victoria Régina. Cette dernière vient de changer de propriétaires, qui réfléchissent à un projet mixte bureaux / coworking / logements¹⁴. L'évolution attendue du Quartier Nord marquera peut-être le début de la fin de la monofonctionnalité des quartiers d'affaires. La construction de la Silver Tower de l'autre côté de la Gare du Nord mettra quant à elle fin à un chantier vieux de plusieurs années, le chantier de la tour ayant été entamé puis abandonné.

12. Le Soir Immo, 09/05/2019, p. 4.

13. Dans le cadre de son plan Kantoort 2023. Cette nouvelle implantation de l'administration flamande mettra un terme à l'occupation actuelle des immeubles Arenberg (rue d'Arenberg, au centre-ville), Ellipse et Ferraris (tous deux situés boulevard Roi Albert II).

14. Expertise News Lettre de l'immobilier d'entreprise et d'investissement, n° 575, 11/04/2019, p. 5 « La tour IBM accueillera bureaux et logements ».

Om het volledige verloop van de vastgoedmarkt in Brussel te begrijpen en de informatie over de bestaande voorraad te vervolledigen, is kennis over de projecten die in de pipeline zitten van essentieel belang. Men kan immers niet stoppen bij een cijfer van bestaande kantoren zonder de lopende projecten te kennen die een significante invloed zullen hebben op de voorraad en/of de bezetting.

Kaart 4 illustreert :

- > De projecten die een stedenbouwkundige vergunning voor kantoren hebben gekregen. Het gaat daarbij om nieuwe inplantingen (bv. The One in de Wetstraat of de Gare Maritime op de site van Thurn & Taxis), de sloop-heropbouw van kantoren en renovaties. Zo is voor 2019 172.790 m² voorzien, voor 2020 wordt 174.586 m² verwacht, voor 2021 125.900 m² en voor 2022 101.000 m².
- > De bekende kantoortprojecten (die aan bod zijn gekomen in de media) maar die (nog) geen vergunning hebben, bv. het project Victor aan het Zuidstation, het project Realex in de Wetstraat (waar een congrescentrum zou worden gebouwd¹²) of het ZIN-project in de Noordwijk, die enkele tienduizenden extra m² op de markt zullen brengen.

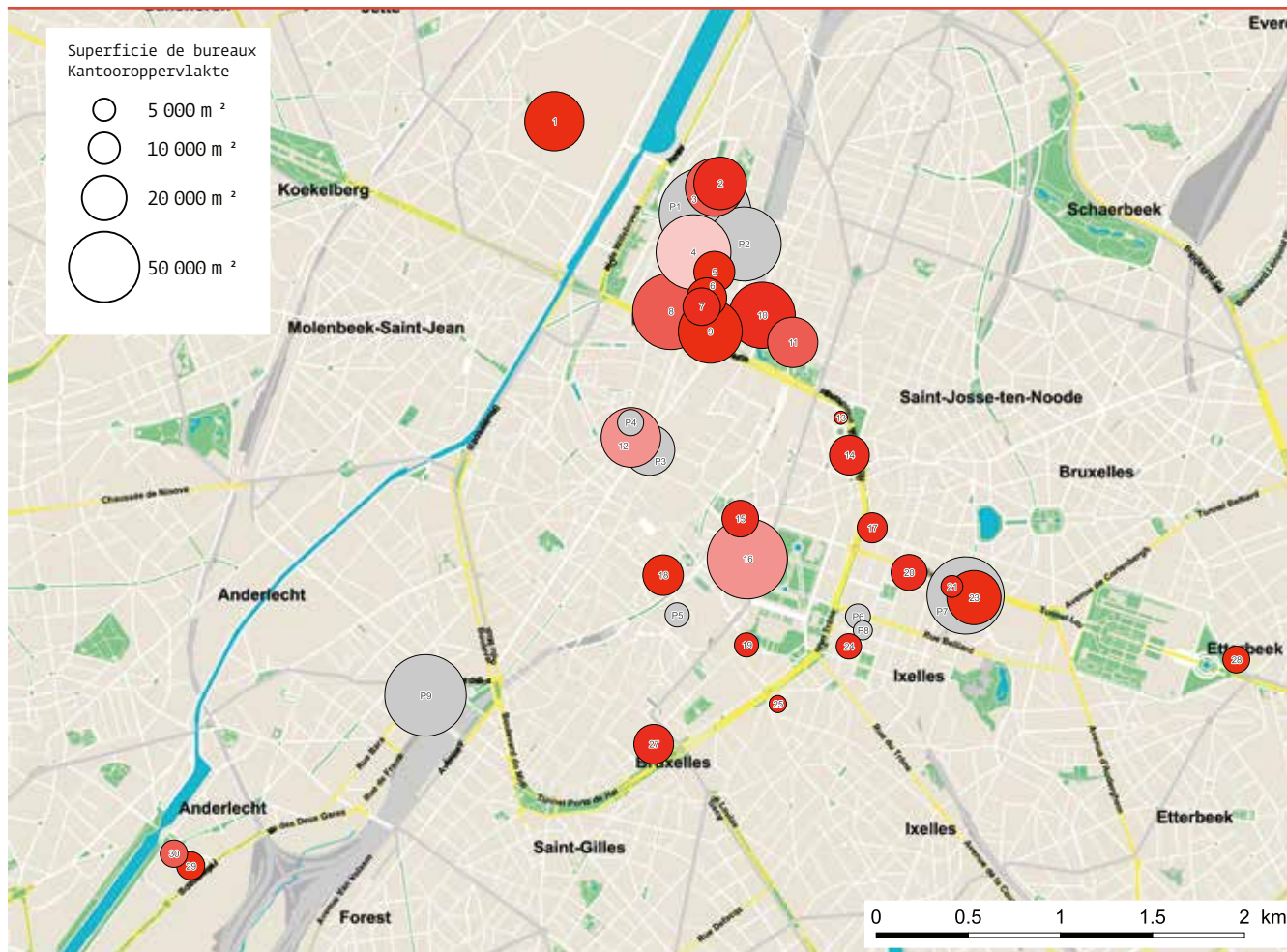
De concentratie van projecten in de Noordwijk springt in het oog. De wijk maakt zich zonder twijfel op om zijn tweede jeugd te beleven. We zien immers dat de functiemenging zich daar begint te ontwikkelen, eerst in de vorm van winkels onderaan in gebouwen (de projecten Moebius en Quatuor) om zich daarna significant uit te breiden, naar het voorbeeld van het ZIN-project dat, naast 70.000 m² kantoren van de Vlaamse Gemeenschap¹³ ook plaats zal bieden aan 127 woningen en 240 hotelkamers. Het beweegt ook langs de kant van het CCN en de Victoria Regina Tower. Die laatste is van eigenaars veranderd. De nieuwe eigenaars overwegen een gemengd project van kantoren/coworking/woningen¹⁴. De verwachte evolutie van de Noordwijk kan het begin zijn van het einde van de monofunctionaliteit van de zakenwijken. Daarnaast zal de bouw van de Silver Tower aan de overkant van het Noordstation een einde maken aan een oude stadskanker. Er werd immers al een paar keer met de bouw van de toren gestart, maar telkens werd die tijdelijk stil gelegd.

12. Le Soir Immo, 09/05/2019, p. 4.

13. In het kader van haar Kantoortplan 2023. Deze nieuwe inplanting van de Vlaamse overheid zal een einde maken aan de huidige bezetting van de Arenberg- (Arenbergstraat, in het centrum), Ellips- en Ferrarisgebouwen (beide gelegen aan de Koning Albert II-laan).

14. Expertise News 575 Nieuwsbrief over bedrijfs- & beleggingvastgoed 11/04/2019, p. 5 "La tour IBM accueillera bureaux et logements"

CARTE 4 Pipeline
KAART 4 Pipeline



**Année de livraison
Leveringsjaar**

- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- Projet (pas de PU délivré)
Project (geen vergunning)

Num . Nom Naam	Livraison / Levering
1 T & T Gare Maritime	2019
2 M oebius 1	2020
3 M oebius 2	2021
4 W TC 4	2023
5 Phoenix	2019
6 The Seven	2019
7 The Cube	2020
8 Q uatior	2021
9 Manhattan Center	2019
10 Silver Tower	2020
11 Victoria Regina	2021
12 Multi Tower	2022
13 Greenhouse	2019
14 Spectrum	2020
15 Chancellerie	2020
16 BNP Paribas Fortis	2022
17 Quartz	2020
18 Maison de la Solidarité/Huis van de Solidariteit	2019
19 Brederode corner	2020
20 Copernicus	2020

Num . Nom Naam	Livraison / Levering
21 Lex 85	2020
23 The One	2019
24 Lighton	2020
25 Elite House	2020
27 Tweed	2020
28 Tervueren 2	2019
29 City Dox 1	2019
30 City Dox 2	2021
P1 ZIN	
P2 CCN	
P3 Centre Monnaie / Muntcentrum	
P4 De Brouckère Allianz	
P5 Paille / Stro	
P6 Belcom	
P7 Realex	
P8 Montoyer 14	
P9 Victor	

Le Pentagone et le quartier européen ne sont pas en reste : Centre Monnaie et MultiTower boulevard Anspach ; Spectrum, Quartz, Elite et Tweed sur la Petite Ceinture... On assiste assurément à un recentrage significatif de la fonction administrative dans les quartiers centraux, mieux desservis par les transports publics (train et métro en particulier) et dans des immeubles neufs ou récents, en tout cas performants en termes de connectivité, de taille de plateau, de consommations énergétiques etc. C'est notamment le cas de Cofinimmo dont « la stratégie dans le secteur des bureaux consiste à améliorer l'équilibre global du portefeuille de bureaux en réduisant la part du portefeuille investie dans la zone décentralisée au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le Central Business District de Bruxelles. La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs »¹⁵. La concentration de projets au cœur du Pentagone est particulièrement frappante (autour de la place de Brouckère). A moyen terme, il faut aussi s'attendre à du changement du côté de la Banque Nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont, occupée à rationaliser son implantation (déménagement à Zellik du cash centre, démantèlement de l'imprimerie et vente du bâtiment, centralisation des effectifs dans un seul bâtiment, le n°3)¹⁶.

L'évolution de la réflexion sur l'occupation du 2 avenue de Tervuren est aussi représentative des dynamiques à l'œuvre. Après le déménagement de l'ambassade du Canada au boulevard du Régent, le propriétaire de l'immeuble a envisagé une conversion en logements avant d'opter pour le maintien de bureaux. Ceux-ci seront occupés par un bureau d'avocats en provenance d'une localisation décentralisée à Woluwe-Saint-Lambert¹⁷.

On signalera toutefois le cas particulier des projets City Dox 1 et 2, situés en ZEMU au PRAS (boulevard Industriel, à Anderlecht, soit en dehors de tout quartier de bureau), c'est-à-dire en Zone d'Entreprises en Milieu Urbain, où les bureaux ne sont pas autorisés par le PRAS mais bien les services intégrés aux entreprises, dont on déduit de la définition qu'il s'agit en réalité d'une sous-branche des bureaux. Il n'en reste pas moins que ces espaces sont mis en location sous l'appellation générique de bureaux.

Le pipeline est donc particulièrement fourni. S'il augure d'un important renouvellement du parc immobilier, il pose aussi automatiquement la question de l'occupation de toutes ces surfaces. Peut-être pas tant au niveau de l'occupation stricto sensu mais plutôt des déménagements des occupants d'un immeuble à l'autre, les prises en occupation nettes étant souvent assez réduites à Bruxelles. A titre d'exemple, les nouveaux immeubles en cours de construction au Quartier Nord accueilleront des entreprises / administrations déjà présentes à Bruxelles, par exemple Beobank (actuellement au boulevard Général Jacques),

De Vijfhoek en de Europese wijk blijven niet achter: het Muntcentrum en de MultiTower Anspachlaan; Spectrum, Quartz, Elite en Tweed aan de Kleine Ring... We stellen een merkbare heroriëntering van de kantoorfunctie vast in de centrale wijken, die beter bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (meer bepaald de trein en metro) en in nieuwe of recente gebouwen, die in ieder geval goed presteren in termen van connectiviteit, grootte van verdiepingen, energieverbruik, enz. Dat is bijvoorbeeld het geval voor Cofinimmo waarvan "de strategie in de kantoorsector erin bestaat het algehele evenwicht van de kantorenportefeuille te verbeteren door het aandeel van de portefeuille dat in het gedecentraliseerde gebied wordt geïnvesteerd te verminderen ten gunste van hoogwaardige gebouwen in het Central Business District van Brussel. De huurleegstand in deze sector, lager dan het gemiddelde van de Brusselse markt, maakt hogere nettorendementen mogelijk."¹⁵. Vooral de concentratie van projecten in het hart van de Vijfhoek is opvallend (rond het De Brouckèreplein). Op de middellange termijn kunnen we ook een verandering verwachten aan de kant van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan, dat bezig is met het rationaliseren van zijn vestiging (verhuizing naar Zellik van het 'cashcentrum', ontmanteling van de drukkerij en verkoop van het gebouw, centralisering van het personeel in één gebouw op nr. 3)¹⁶.

Ook de evolutie van de denkoefening over de bezetting van de Tervurenlaan 2 is representatief voor de dynamiek. Na de verhuizing van de Canadese ambassade naar de Regentlaan, was de eigenaar van het gebouw van plan om het naar woningen te converteren, maar hij koos er uiteindelijk toch voor om de kantoren te behouden. Ze zullen worden ingenomen door een advocatenkantoor komende van een gedecentraliseerde locatie te Sint-Lambrechts-Woluwe¹⁷.

We vermelden ook het specifieke geval van de projecten City Dox 1 en 2 (Industrielaan te Anderlecht, dus buiten de traditionele kantoorwijken), gelegen in de OGSO, d.w.z. in Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving, waar kantoren strikt genomen niet zijn toegelaten door het GBP, maar wel de in ondernemingen geïntegreerde diensten, een subbranche van kantoren. Dit neemt echter niet weg dat deze ruimtes worden verhuurd onder de generieke naam van kantoren.

De pipeline is dus bijzonder omvangrijk. Hoewel ze een grote vernieuwing van het vastgoedbestand voorspelt, roept dit ook automatisch vragen op in verband met de bezetting van al deze oppervlakken. Misschien niet zozeer op het niveau van de bezetting in strikte zin, maar eerder van de verhuizingen van de gebruikers van het ene gebouw naar het andere, want de netto bezetting in Brussel is vaak lager. Zo zullen de gebouwen in aanbouw in de Noordwijk plaats bieden aan ondernemingen/overheden die al in Brussel aanwezig zijn, bv. Beobank (momenteel aan de Generaal Jacqueslaan), Allianz (De Brouckèreplein), de Vlaamse

15. Rapport financier annuel 2018 de Cofinimmo, p. 28.

16. Banque Nationale de Belgique Rapport 2018.

17. Expertise News 25/10/2013, 24/10/2014, 03/02/2016, 25/05/2016, 20/05/2019.

15. Jaarverslag 2018 van Cofinimmo, p. 28.

16. Nationale Bank van België, Verslag 2018.

17. Expertise News 25/10/2013, 24/10/2014, 03/02/2016, 25/05/2016, 20/05/2019.

Allianz (place de Brouckère), l'administration flamande (boulevard Roi Albert II), la Poste dans la MultiTower, etc. Il en sera de même lors du regroupement de BNP Paribas Fortis dans son nouveau siège central de la Montagne du Parc. Qu'en sera-t-il des immeubles qui seront délaissés et dont la plupart ne correspondent plus aux exigences actuelles de confort et d'utilisation ?

Il y a aussi du changement en perspective dans le Quartier Midi, dont la dégradation plus ou moins avancée des immeubles de bureaux appartenant à la SNCB et ses filiales avait été mise en avant dans le numéro précédent de l'Observatoire. La SNCB a en effet lancé un appel à candidats en décembre 2017 sur la réorganisation et la revalorisation de son portefeuille immobilier dans ce quartier, devant déboucher sur la construction de son nouveau quartier général d'environ 80.000 m², avenue Fonsny. Cet appel met dans la balance les différents sites dont elle est propriétaire dans le quartier, à savoir :

- > 56 rue de France (13.000 m²),
- > 52-54 rue de France (18.000 m²),
- > 85-89-91 rue de France et rue Bara (68.000 m²),
- > 47-49 avenue Fonsny (55.000 m² dont l'ancien tri postal),
- > 40 avenue de la Porte de Hal (56.500 m²).

Plus précisément, la SNCB souhaite une offre globale qui inclut la vente des différents sites de la rue de France et de l'avenue de la Porte de Hal (155.000 m² au total) afin de financer le développement de ses nouveaux bureaux avenue Fonsny (démolition et/ou rénovation de l'ancien Tri postal).

Enfin, le lauréat de l'appel à architectes lancé par la Commission Européenne pour une reconfiguration du Loi 130 (entre 175.000 et 190.000 m²) devrait être prochainement connu.

overheid (Koning Albert II-laan), de Post in de MultiTower, enz. Dat zal ook het geval zijn bij de groepering van BNP Paribas Fortis in zijn nieuwe hoofdkantoor op de Warandeborg. Wat zal er gebeuren met de gebouwen die worden verlaten en waarvan de meeste niet meer voldoen aan de huidige eisen betreffende comfort en gebruik?

Er is ook een perspectiefwijziging in de Zuidwijk, waarvan de min of meer gevorderde verloederding van de kantoorgebouwen van de NMBS en haar dochterondernemingen in het vorige nummer van het Overzicht werd belicht. De NMBS heeft immers in december 2017 een oproep aan kandidaten gelanceerd voor de reorganisatie en herwaardering van haar vastgoedportefeuille in deze wijk, die moet resulteren in de bouw van haar nieuwe hoofdkantoor van ongeveer 80.000 m² aan de Fonsnylaan. Deze oproep weegt de verschillende sites in de wijk waarvan ze eigenaar is, tegen elkaar af, namelijk:

- > Frankrijkstraat 56 (13.000 m²),
- > Frankrijkstraat 52-54 (18.000 m²),
- > Frankrijkstraat 85-89-91 en Barastraat (68.000 m²),
- > Fonsnylaan 47-49 (55.000 m² waaronder het oude postsorteercentrum),
- > Hallepoortlaan 40 (56.500 m²).

Meer specifiek wenst de NMBS een globaal bod dat de verkoop van de verschillende sites van de Frankrijkstraat en Hallepoortlaan omvat (155.000 m² in totaal) om haar nieuwe kantoren aan de Fonsnylaan te financieren (sloop en/of renovatie van het oude postsorteercentrum).

Tot slot zou de winnaar van de oproep aan architecten, die door de Europese Commissie is gelanceerd voor een herindeling van de Wetstraat 130 (tussen 175.000 en 190.000 m²), binnenkort worden bekendgemaakt.



← Square du Bastion
Bolwerksquare

1.4 LE COWORKING ET SON IMPACT SUR LE MARCHÉ

1.4 COWORKING EN DE IMPACT ERVAN OP DE MARKT

On sait par ailleurs aussi qu'un certain nombre d'espaces de coworking occuperont ces nouvelles surfaces, par exemple 7.500 m² dans le projet ZIN, 6.000 m² dans le Light On, 16.500 m² dans le Multi Tower, 4.500 m² dans la Gare Maritime, 10.000 m² dans le Quatuor, 5.000 m² dans le Seven, 3.200 m² dans le Tweed, 3.600 m² dans le Manhattan Centre...

Si les espaces de coworking se multiplient, leur impact et leur succès sur le marché immobilier ne sont toutefois pas encore établis¹⁸, ce marché disruptif étant trop 'jeune' et ces espaces n'étant d'ailleurs pas encore tous opérationnels. Certains y voient par ailleurs une menace de bouleversement des modèles économiques et des indicateurs de performance du marché des bureaux. En outre, il n'est pas encore clair de savoir si « un bâtiment doté de coworking dans sa qualité d'actif d'investissement doit être évalué avec une prime (valeur ajoutée) ou une décote (risque) »¹⁹.

Certains opérateurs de coworking fraîchement débarqués à Bruxelles développent une stratégie d'implantation assez ambitieuse. C'est notamment le cas de la start-up américaine We Work, dont la directrice pour l'Europe s'exprime en ces termes à propos de son arrivée à Bruxelles : « Nous ne pouvons pas arriver dans une nouvelle ville avec uniquement 1.000 postes de travail et un bâtiment de 5.000 m². D'où l'objectif d'arriver avec d'importantes positions dans les villes que nous ouvrons. C'est le fruit de notre réflexion pour Bruxelles. Quitte à y rentrer, autant ne plus créer ce sentiment de frustration comme on l'a vu à Paris ou ailleurs. (...) Tant qu'il existe des bâtiments qui correspondent à nos standards, je ne vois pas pourquoi nous ne les louerions pas. Pourquoi faire petit quand nous pouvons faire grand »²⁰. We Work prévoit l'ouverture de 41.000 m² d'espaces de coworking dans cinq immeubles bruxellois d'ici 2021.

La présence d'espaces de coworking est à interpréter avec prudence quant à leur occupation effective et permanente. Le coworking pourrait très bien être vu comme une façon de masquer la vacance locative. Si l'expansion du coworking est trop récente pour tirer des conclusions sur une occupation significative des lieux dans la durée, on peut déjà relever que des « opérateurs (de coworking) retirent une partie de

We weten bovendien dat de nieuwe oppervlakken zullen worden ingenomen door een aantal coworkingruimtes, bv. 7.500 m² in het ZIN-project, 6.000 m² in de Light On, 16.500 m² in de Multi Tower, 4.500 m² in de Gare Maritime, 10.000 m² in de Quatuor, 5.000 m² in de Seven, 3.200 m² in de Tweed, 3.600 m² in het Manhattan Centre ...

Hoewel er steeds meer coworkingruimtes bijkomen, is de impact en het succes ervan op de vastgoedmarkt nog niet duidelijk¹⁸. Deze versturende markt is immers nog te 'jong' en de ruimtes zijn nog niet allemaal operationeel. Sommigen zien er bovendien een ingrijpende verandering in van de economische modellen en prestatie-indicatoren van de kantoormarkt. Bovendien is het nog niet duidelijk of "een gebouw met coworking als investeringsgoed hoger (toegevoegde waarde) of lager (risico) moet worden gewaardeerd"¹⁹.

Sommige coworking-operatoren die zich pas in Brussel hebben gevestigd, hebben een vrij ambitieuze vestigingsstrategie. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de Amerikaanse start-up We Work, waarvan de directeur voor Europa het volgende zegt over hun komst naar Brussel: "We kunnen niet aankomen in een nieuwe stad met slechts 1.000 werkplekken en een gebouw van 5.000 m². Vandaar onze bedoeling om ons te sterk te positioneren in de steden we een nieuwe vestiging openen. Dat is het resultaat van onze denkoefening voor Brussel. Desnoods keren we terug, als we maar niet het gevoel van frustratie creëren zoals we dat in Parijs of elders zagen. (...) Zolang er gebouwen zijn die aan onze normen voldoen, zie ik niet in waarom we ze niet zouden huren. Waarom klein blijven als we ook groot kunnen worden?"²⁰. We Work plant tegen 2021 de opening van 41.000 m² coworkingruimte in vijf gebouwen.

De aanwezigheid van coworkingruimtes moet met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd in termen van hun daadwerkelijke en permanente bezetting. Coworking zou kunnen worden gezien als een manier om de huurleegstand te verbergen. Hoewel de uitbreiding van coworking te recent is om conclusies te trekken over een significante bezetting van de locaties op lange termijn, kunnen we al stellen dat "(coworking)operatoren een deel van de vraag naar kantoren

18. Lire à ce sujet l'article au sous-titre révélateur de Trends-Tendances « La course contre la montre des mastodontes du coworking L'impact réel sur le marché du bureau reste une énigme », in Trends Tendances, 24/01/2019, pp. 52-54.

19. « Cotravail, l'un s'arrête, l'autre continue », Expertise News 21/06/2018.

20. « La stratégie de WeWork est d'arriver en force à Bruxelles », Trends Tendances, 09/05/2019, pp. 68-70.

18. Lees voor meer informatie over dit onderwerp het artikel van Trends-Tendances met de onthullende ondertitel "La course contre la montre des mastodontes du coworking. L'impact réel sur le marché du bureau reste une énigme", in Trends-Tendances, 24/01/2019, p. 52-54.

19. "Cotravail, l'un s'arrête, l'autre continue", Expertise News 21/06/2018.

20. "La stratégie de WeWork est d'arriver en force à Bruxelles", Trends Tendances, 09/05/2019, p. 68-70.

la demande de bureaux des canaux immobiliers traditionnels, ce qui rend l'analyse de la demande beaucoup plus difficile. Du côté de l'offre également, il y a un problème car les bureaux occupés par (ces opérateurs...) ne sont pas inclus dans l'offre de bureaux à louer, alors qu'ils font activement la promotion de leurs offres »²¹.

Par ailleurs, les espaces de coworking peuvent aussi être vus comme de redoutables concurrents aux petits espaces de bureaux, ce qui pourrait affecter particulièrement l'avenue Louise, dont on verra plus loin à quel point l'occupation en bureaux est fragmentée et comporte de nombreuses petites surfaces de bureaux. Comme le relève le rédacteur en chef d'Expertise News, « une partie importante de (la clientèle des fournisseurs d'espaces de coworking) est constituée de start-up, d'entreprises créatives, de lobbyistes et d'autres petites antennes pour lesquelles les nombreux aménagements communs servent de levier à leur business. Il y a donc de fortes chances qu'une partie de la demande régulière au fond du marché - celle pour les plus petites surfaces - soit réorientée vers le coworking. Ce n'est pas une bonne nouvelle pour les propriétaires de petits immeubles vacants et pour les agents qui doivent les remplir. Et que ce soit particulièrement ce segment qui souffre aujourd'hui d'une offre abondante »²².

van de traditionele vastgoedkanalen afnemen, wat de analyse van de vraag bemoeilijkt. Ook aan de aanbodzijde is er een probleem, want de kantoren die worden gebruikt door (deze operatoren...) zijn niet opgenomen in het aanbod van de kantoren die te huur worden aangeboden, terwijl ze hun aanbod actief promoten »²¹.

Bovendien kunnen coworkingruimtes ook worden gezien als geduchte concurrenten voor kleine kantoorruimtes. Dit zou meer bepaald de Louizalaan kunnen beïnvloeden, waarvan de bezetting van de kantoren versnipperd is en die veel kleine kantooroppervlakken telt (zie verder). Zoals de hoofdredacteur van Expertise News opmerkt: "een aanzienlijk deel van (de klanten van de leveranciers van coworkingruimtes) bestaat uit start-ups, creatieve ondernemingen, lobbyisten en andere kleine bijkantoren waarvoor de vele gemeenschappelijke inrichtingen als hefboom voor hun business dienen. Er is dus veel kans dat een deel van de reguliere vraag aan de onderkant van de markt - die voor de kleinste oppervlakken - naar coworking wordt geheroriënteerd. Dat is geen goed nieuws voor de eigenaars van kleine leegstaande gebouwen en voor de vastgoedmakelaars die ze moeten vullen. En het is met name dit segment dat vandaag lijdt onder het grote aanbod" ²².



← Rue Belliard 51-53
Belliardstraat 51-53

21. « Le coworking menace la transparence », Expertise News, 07/11/2018.

22. « Que faisons-nous des petits bureaux ? », Kurt Reviere, Expertise News, 26/10/2018.

21. "Le coworking menace la transparence", Expertise News, 7/11/2018.

22. "Que faisons-nous des petits bureaux?" Kurt Reviere, Expertise News, 26/10/2018.

1.5 UNE PLACE CROISSANTE RÉSERVÉE AU LOGEMENT DANS LES PROJETS DE DÉMOLITION - RECONSTRUCTION

1.5 STEEDS MEER PLAATS VOOR WONINGEN IN SLOOP-HEROPBOUWPROJECTEN

On observe depuis quelques années le développement de projets mixtes bureaux/logements, qui contribuent à augmenter la mixité fonctionnelle des quartiers de bureaux. C'est ainsi que le projet Spectrum (boulevard Bischoffsheim) inclut 22 logements rue du Nord, tandis que le projet Copernicus (rue de la Loi 51) prévoit 12 logements rue de la Science. C'est aussi le cas du 40 Belliard et de ses 17 logements rue de la Science ou, il y a quelques années, de l'espace Orban et ses 28 logements (square Frère Orban).

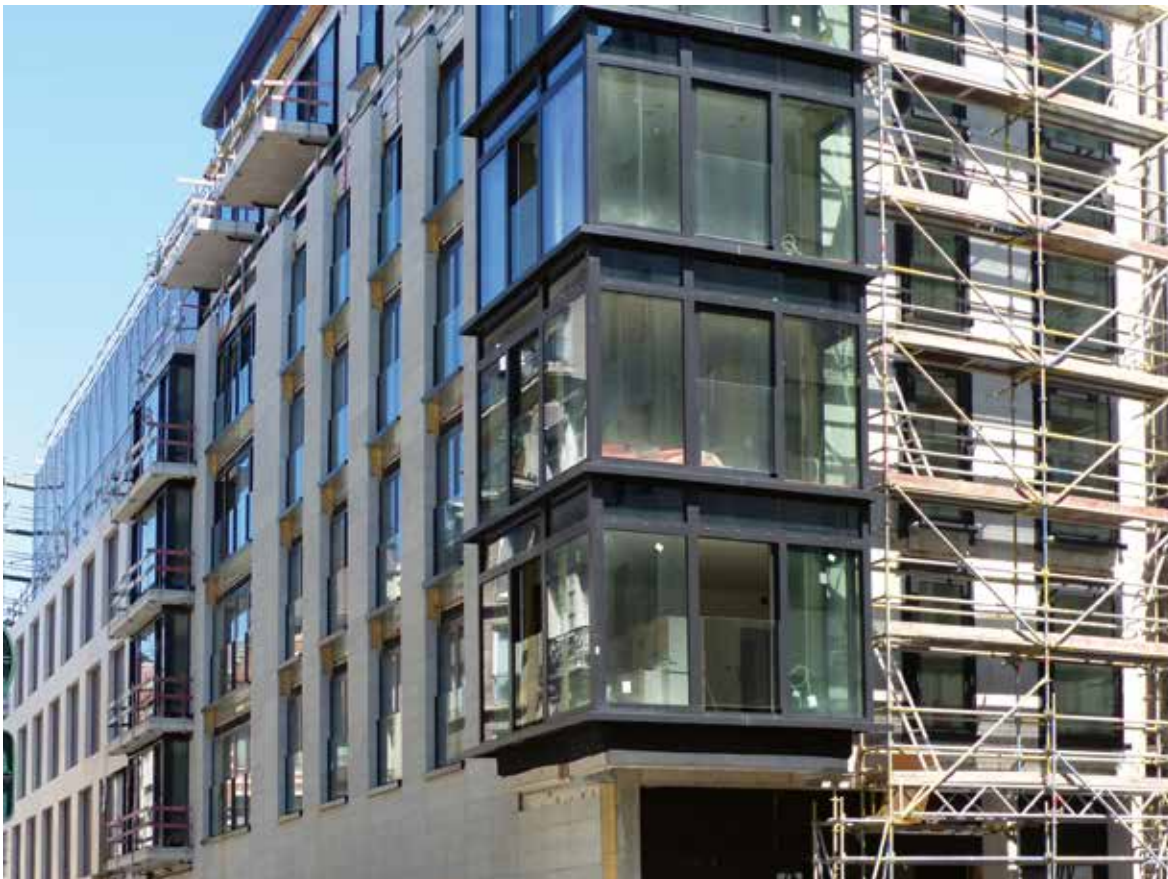
Notons que ces logements ne contribuent pas à une diminution du parc de bureaux existants puisque dans la grande majorité des cas, les surfaces de bureaux livrées sont supérieures à celles qui préexistaient. Ces opérations participent plutôt au processus en cours de densification de la ville.

Quant à l'immeuble The One (rue de la Loi), il est accompagné d'une tour de 97 logements accessible depuis la rue Jacques de Lalaing. Ces deux immeubles ont été construits à l'emplacement de l'ancien hôtel Europa, fermé en 2012.

Sinds enkele jaren zien we de ontwikkeling van gemengde kantoor-/woonprojecten, die bijdragen aan een grotere functiemenging in de kantoorwijken. Zo omvat het Spectrum-project (Bischoffsheimlaan) 22 woningen in de Noordstraat, terwijl het Copernicus-project (Wetstraat 51) 12 woningen plant in de Wetenschapsstraat. Dat is ook het geval voor het Belliard 40 met 17 woningen aan de Wetenschapsstraat of, enkele jaren geleden, voor de Orban-ruimte met 28 woningen (Frère Orbansquare).

Merk op dat deze woningen niet voor een afname van het bestaande kantorenpark zorgen, omdat in de meeste gevallen de opgeleverde kantooroppervlakte hoger is dan de oorspronkelijke kantooroppervlakte. Deze activiteiten dragen eerder bij aan het voortdurende verdichtingsproces van de stad.

Het gebouw The One (Wetstraat) heeft een toren met 97 woningen, bereikbaar vanaf de Jacques de Lalaingstraat. Deze twee gebouwen werden gebouwd op de parkeerplaats van het voormalige Europa-hotel, dat in 2012 werd gesloten.



← Rue du Nord
Noordstraat

1.6 LA CONVERSION DES BUREAUX

1.6 DE RECONVERSIE VAN KANTOREN

Conversion des bureaux sur base des permis d'urbanisme 2016 et 2017

La conversion des bureaux en d'autres affectations, illustrée par la carte 5, a, elle aussi une influence non négligeable sur le stock existant. Le mouvement de conversion se poursuit, puisque ce ne sont pas moins de 200.666 m² qui ont fait l'objet d'un permis de conversion en 2016 et en 2017.

Ces conversions sont réparties de la façon suivante :

- > 126.210 m² (soit 63 %) en logements. Par exemple :
 - La poursuite de la conversion du site Solvay à Ixelles (rue du Prince Albert, 198 logements).
 - Le Royal Louise, rue du Prince Royal (77 logements).
 - Oxygen, boulevard du Souverain 191 (89 logements).
 - Le projet du Fonds du Logement, 11 avenue des Pléiades (49 logements). C'est une des premières fois qu'un opérateur public de logements procède à la conversion d'un immeuble de bureaux²³.
 - Elyx, boulevard de la Woluwe 60 (55 logements).
 - Le Chien Vert, avenue de Tervueren 300 (42 logements).
 - Upkot, rue des Palais 116 (67 kots étudiants).
 - Senato, place des Maieurs 2 (40 logements).
 - L'Edition, avenue Louise 165, angle rue Paul-Emile Janson (59 logements).
 - Vivalys, 106-108 boulevard de la Woluwe, transformé en maison de repos et de soins (151 lits).

De façon plus générale, la carte 5 fait apparaître une nette concentration des conversions à l'est de Bruxelles.

- > 56.187 m² (soit 28 %) convertis en équipements, dont près la moitié (25.700 m²) dévolus aux futurs bureaux de la Ville de Bruxelles (Brucity). Citons aussi les 10.000 m² du CPAS de Schaerbeek au 70 boulevard Reyers (Silver Building) ou encore l'école Sint-Goedele place Rouppe (8.900 m²).

23. L'achat par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les Sociétés Immobilières de Service Public, les communes et les CPAS d'immeubles de bureaux vides en vue de la création de logements peut désormais faire l'objet d'un subside régional, cf. AG 04/02/2016, MB 03/03/2016.

Reconversion van kantoren op basis van de stedenbouwkundige vergunningen 2016 en 2017

Ook de reconversie van kantoren naar andere bestemmingen, zoals weergegeven op kaart 5, heeft een niet te verwaarlozen invloed op de bestaande voorraad. De reconversiebeweging duurt voort, want voor niet minder dan 200.666 m² werd in 2016 en 2017 een reconversievergunning verleend.

Deze reconversies zijn als volgt verdeeld:

- > 126.210 m² (of 63 %) werd geconverteerd naar woningen. Bijvoorbeeld:
 - De voortzetting van de reconversie van de Solvay-site te Elsene (Prins Albertstraat, 198 woningen).
 - Het Royal Louise-gebouw, Koninklijke Prinsstraat (77 woningen).
 - Oxygen, Vorstlaan 191 (89 woningen).
 - Het project van het Woningfonds, Plejadenlaan 11 (49 woningen). Dit is een van de eerste keren dat een openbare woningoperator een reconversie van een kantoorgebouw realiseert²³.
 - Elyx, Woluwelaan 60 (55 woningen).
 - Le Chien Vert, Tervurenlaan 300 (42 woningen).
 - Upkot, Paleizenstraat 116 (67 studentenkamers).
 - Senato, Meiersplein 2 (40 woningen).
 - L'Edition, Louizalaan 165, hoek Paul Emile Jansonstraat (59 woningen).
 - Vivalys, Woluwelaan 106-108, verbouwd tot een woonzorgcentrum (151 bedden).

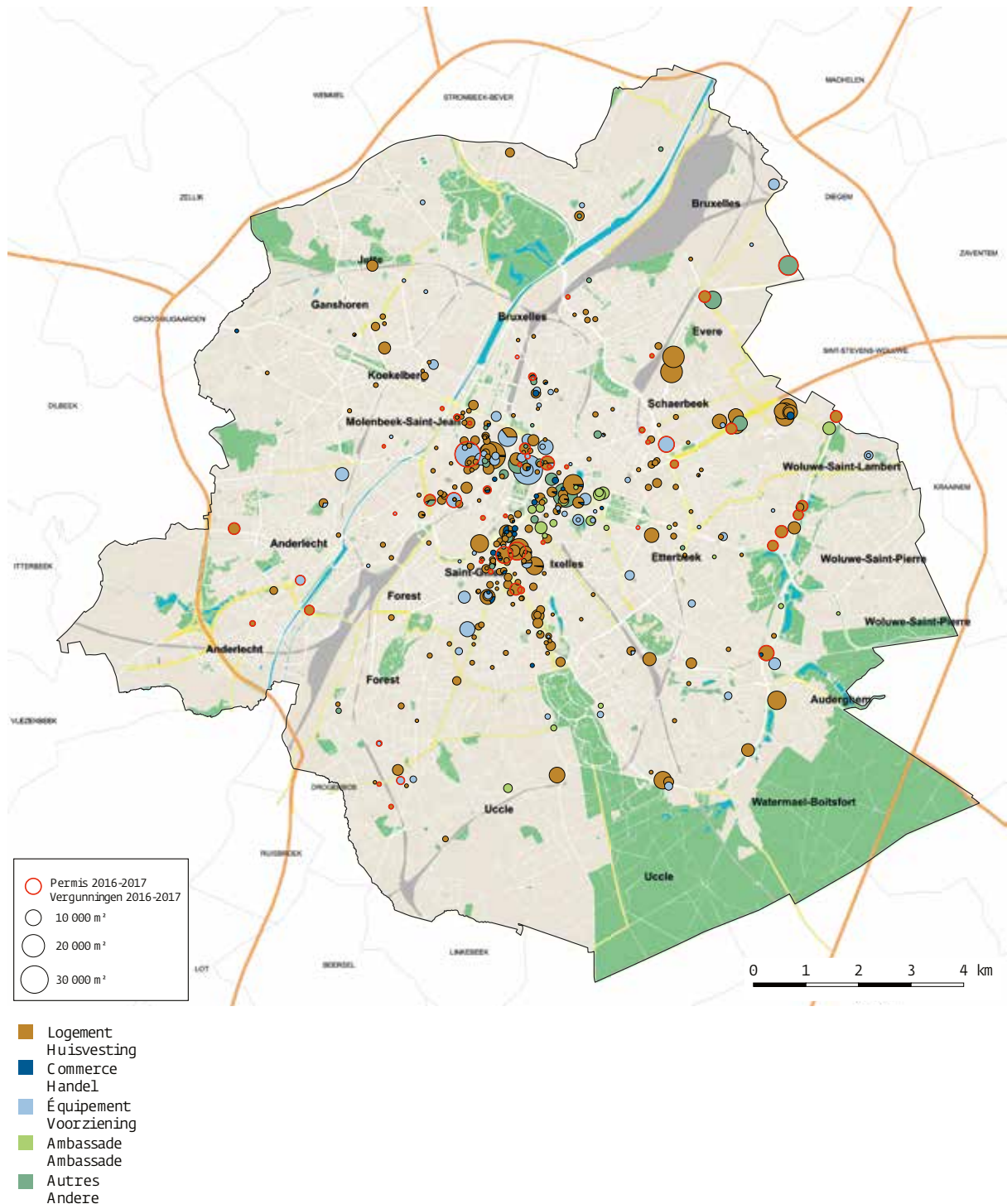
Kaart 5 toont een duidelijke concentratie van reconversies in het oosten van Brussel.

- > 56.187 m² (of 28 %) werd geconverteerd naar voorzieningen, waarvan bijna de helft (25.700 m²) is voorbehouden voor de toekomstige kantoren van de Stad Brussel (Brucity). We vermelden hier ook de 10.000 m² van het OCMW van Schaerbeek aan de Reyerslaan 70 (Silver Building) en de Sint-Goedele-school aan het Rouppeplein (8.900 m²).

23. De aankoop door de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van lege kantoorgebouwen voor het creëren van woningen wordt voortaan door het Gewest gesubsidieerd, cf. RB 04/02/2016, BS 03/03/2016.

CARTE 5 Conversions de bureaux (>500m²), autorisées entre 1997 et 2017, par type de destination

KAART 5 Reconversies van kantooroppervlakte (>500m²), toegestaan van 1997 tot en met 2017, per type bestemming



> Le solde, soit 18.269 m² (9 %) concerne presque à lui seul le 98-100 rue de la Fusée (15.000 m², un ancien immeuble de bureaux de Fortis Real Estate) qui a été démolie pour laisser la place à un centre d'innovation et de recherche de la société Plastic Omnium. La conversion d'un immeuble de bureaux en flat-hôtel boulevard du Midi alimente également ce résultat.

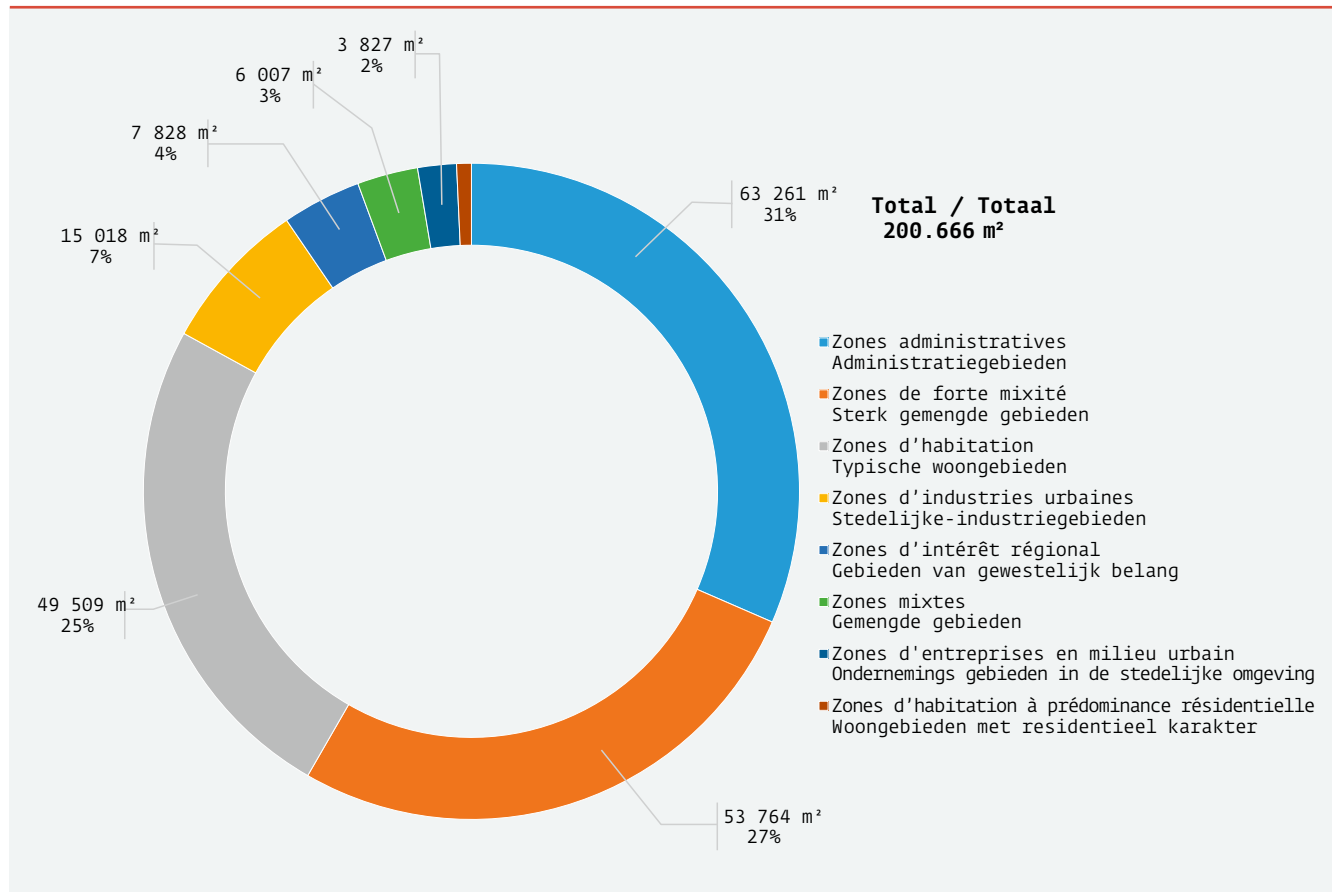
> Het saldo, hetzij 18.269 m² (9 %) heeft vrijwel uitsluitend betrekking op de Raketstraat 98-100 (15.000 m², een voormalig kantoorgebouw van Fortis Real Estate) dat werd gesloopt om plaats te maken voor een innovatie- en onderzoekscentrum van het bedrijf Plastic Omnium. De reconversie van een kantoorgebouw naar een aparthotel aan de Zuidlaan draagt ook bij aan dit resultaat.

La répartition de ces conversions par zone du PRAS est illustrée par le graphique 3.

De verdeling van deze reconversies per gebied van het GBP wordt weergegeven in grafiek 3:

GRAPHIQUE 3 Conversions de bureaux autorisées en 2016 et 2017 par zone du PRAS

GRAFIEK 3 Reconversies van kantooroppervlakte toegestaan in 2016 en 2017 per gebied van het GBP



- ↓ Démolition de bureaux - reconstruction de logements, boulevard du Souverain, à Auderghem. Assar Architects.
Afbraak van kantoren - heropbouw van woningen, Vorstlaan Oudergem. Assar Architects.



↑ Conversion de bureaux en logements chaussée d'Ixelles (angle rue de la Croix). Association momentanée ADE - ALTA.
Reconversie van kantoren naar woningen, Elsensesteenweg (hoek Kruisstraat). Tijdelijke vereniging ADE - ALTA.



Conversions de bureaux depuis 1997

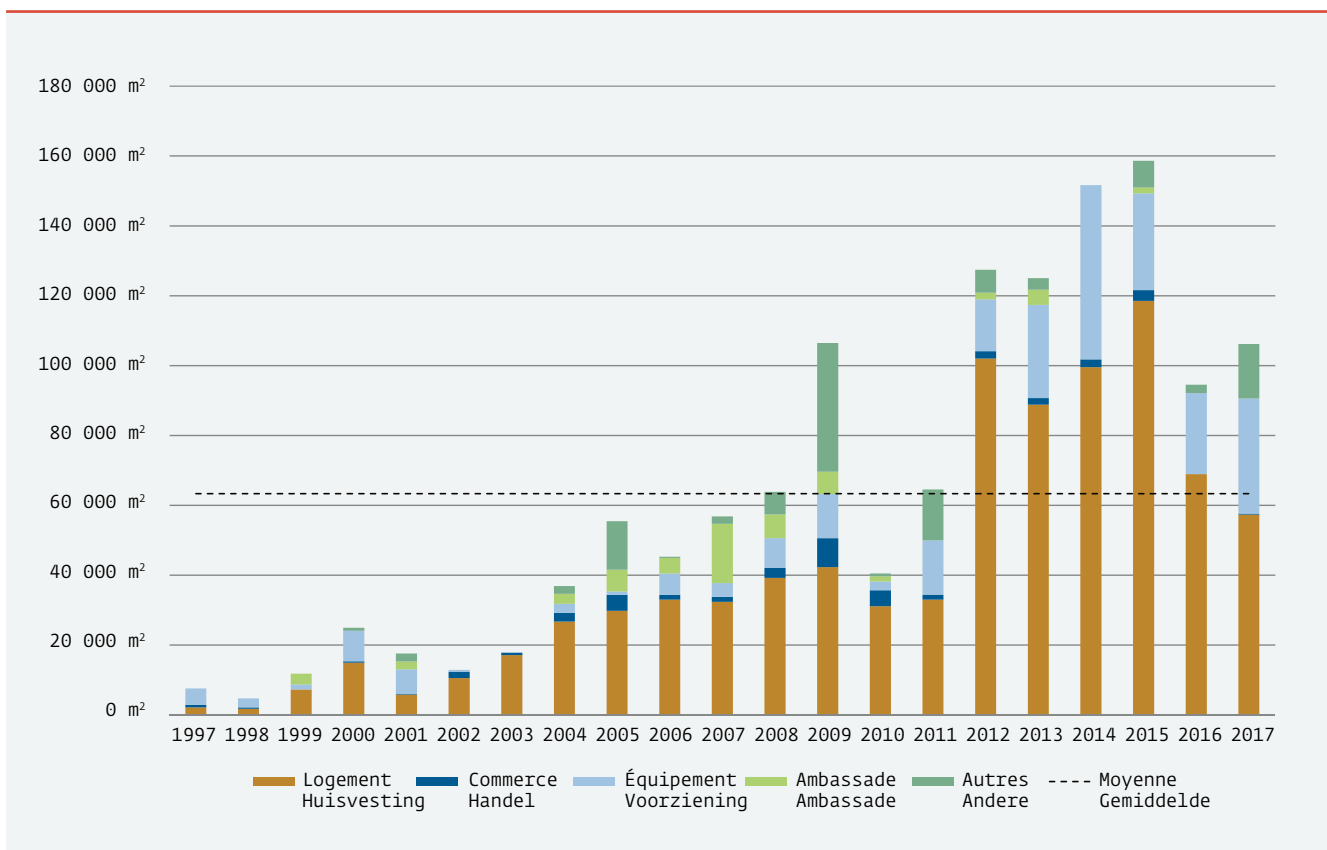
Si l'on replace ces conversions dans un contexte temporel plus élargi (graphique 4), les années 2016 et 2017 accusent le coup par rapport aux quatre années précédentes. Il n'en reste pas moins une poursuite significative de la tendance à la conversion, la moyenne annuelle des conversions étant de quelque 63.300 m². Ce sont ainsi 1.329.988 m² de bureaux qui ont changé d'affectation depuis 1997 (date des premiers relevés effectués par l'Observatoire des Bureaux).

Reconversie van kantoren sinds 1997

Als we deze reconversies in een bredere tijdcontext bekijken (grafiek 4), zien we dat 2016 en 2017 klappen hebben gekregen ten opzichte van de vier voorgaande jaren. Dit neemt niet weg dat de reconversietrend zich verder doorzet, met een gemiddelde jaarlijkse reconversie van ongeveer 63.300 m². Zo hebben 1.329.988 m² kantoren sinds 1997 (datum van het eerste Overzicht van het kantorenpark) een nieuwe bestemming gekregen.

GRAPHIQUE 4 Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2017, par type de destination

GRAFIEK 4 Conversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2017, per bestemmingstype

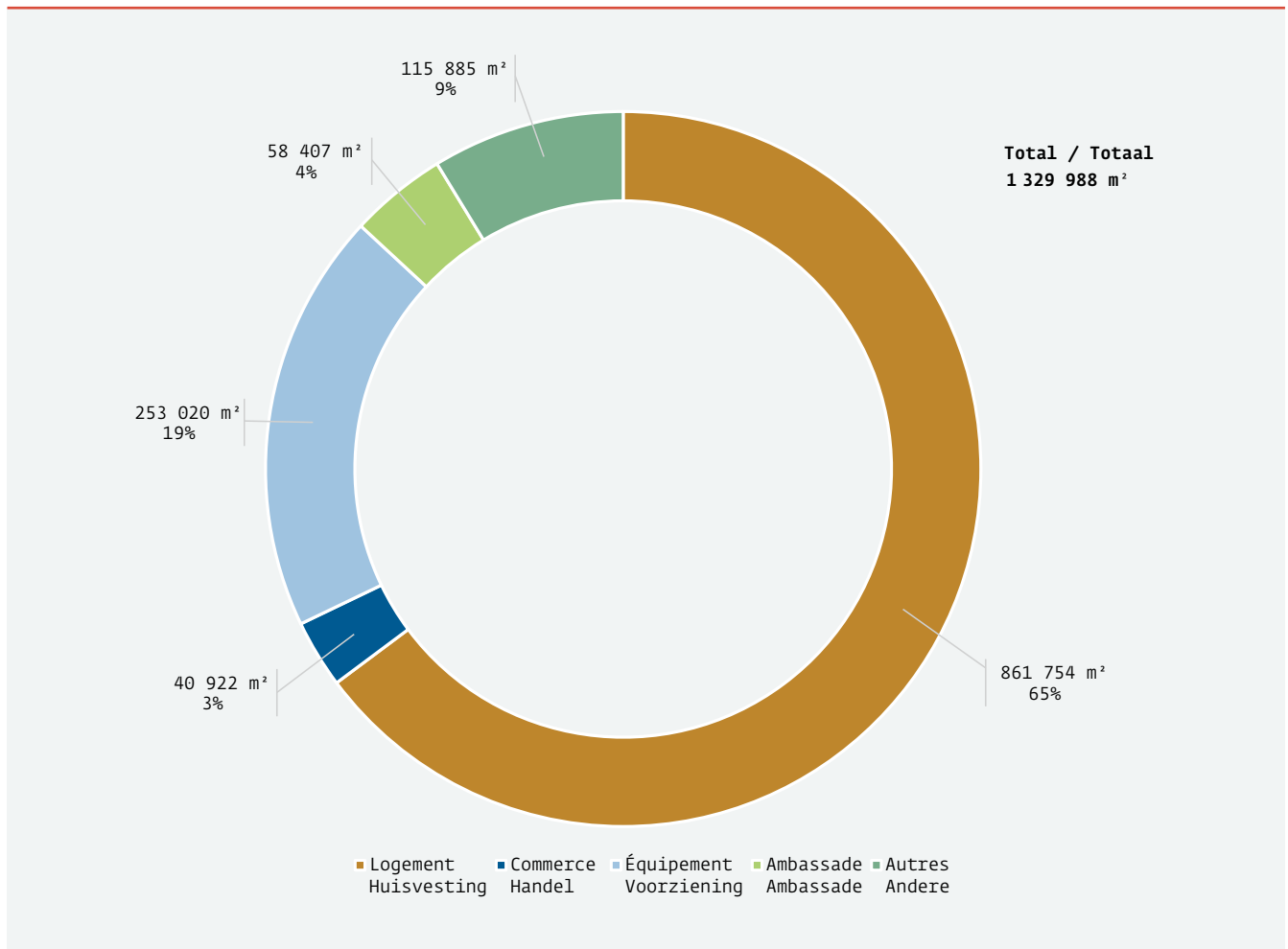


Le graphique 5 met bien en avant la prépondérance du logement dans les conversions de bureaux. Ce sont ainsi 861.754 m² de bureaux qui ont été convertis en logements entre 1997 et 2017. La tendance est amenée à se poursuivre, au vu des projets encore à l'étude : transformation en kots rue Royale, transformation en logements et hôtel rue Colonel Bourg, démolition - transformation en logements rue du Pavillon, avenue Brugmann, boulevard de la Woluwe, avenue Marcel Thiry, rue du Marais, rue Saint-Hubert, rue Lebeau, avenue du Port, rue de la Pépinière...

Toutes ces conversions sont la preuve évidente que l'immobilier résidentiel est désormais largement concurrentiel par rapport à l'immobilier de bureaux : on assiste en effet à « une pression

Grafiek 5 onderstreept duidelijk het overwicht van woningen in de reconversie van kantoren. Zo werden tussen 1997 en 2017 861.754 m² kantoren naar woningen geconverteerd. De trend zal zich waarschijnlijk voortzetten, gezien de nog in behandeling zijnde projecten: verbouwing naar studentenkamers Koningstraat, verbouwing naar woningen en hotel Kolonel Bourgstraat, sloop-verbouwing naar woningen Paviljoenstraat, Brugmannlaan, Woluwelaan, Marcel Thirystraat, Broekstraat, Sint-Huibrechtsstraat, Lebeaustraat, Havenlaan, Boomkwekerijstraat...

Al deze reconversies zijn een duidelijk bewijs dat de vastgoedprijzen van woningen en kantoren naar elkaar zijn toegegroeid: we zien immers dat "de kantoorprijzen onder

GRAPHIQUE 5 Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2017, par type de destination**GRAFIEK 5 Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2017, per bestemmingstype**

sur le prix des bureaux en raison d'un taux d'inoccupation plus élevé et, d'autre part, à la hausse des prix des logements du segment moyen (supérieur) observée ces dernières années. Un immeuble de bureaux désuet sans locataires nécessite souvent des travaux de rénovation lourds et coûteux. Dans un marché des bureaux en baisse, les investisseurs ou les promoteurs ne s'aventurent souvent à rénover un immeuble de bureaux que dans des emplacements 'triple A'. Opter pour la reconversion, en gestion propre ou après une vente, d'un immeuble de bureaux désuet peut s'avérer être une stratégie de sortie intéressante comportant moins de risque en matière de commercialisation »²⁴.

Les conversions en logements ne se passent pas toujours sans accroche avec les riverains. Par exemple, à Auderghem, dans le cas du Parc Seny, rue du Moulin à Papier (120 logements), ceux-ci s'étaient opposés au projet initial de conversion, qui prévoyait l'ajout d'un étage. Finalement, le promoteur n'a pu augmenter la superficie bâtie comme il le souhaitait. La tentation est grande, en effet d'ajouter un ou deux niveaux aux bâtiments existants afin de récupérer les espaces 'perdus' et non commercialisables, par exemple

druk staan door een hogere leegstandsgraad, en anderzijds de woningprijzen in het (hogere) middensegment in de voorbije jaren gestegen zijn. Een verouderd kantoorgebouw zonder huurders noodzaakt vaak ingrijpende en kostelijke renovatiewerken. In een vertragende kantoormarkt durven investeerders of ontwikkelaars daarom vaak enkel nog op 'triple A'-locaties een kantoorgebouw te renoveren. Kiezen voor reconversie, in eigen beheer of na verkoop, kan dan een aantrekkelijke exitstrategie zijn met kleinere risico's inzake commercialisering »²⁴.

De reconversie naar woningen verloopt niet altijd zonder problemen met de bewoners. In Oudergem, bijvoorbeeld, in het Senypark, Papiermolenstraat (120 woningen), verzetten de bewoners zich tegen het oorspronkelijke reconversieproject, dat de toevoeging van een extra verdieping voorzag. Uiteindelijk kon de projectontwikkelaar de bebouwde oppervlakte niet vergroten zoals hij dat wou. De verleiding is inderdaad groot om een of twee verdiepingen aan de bestaande gebouwen toe te voegen om de 'verloren' en niet-commercialiseerbare ruimtes, bv. de gemeenschappelijke ruimtes als hallen, trappen en

24. « Plus de logements en Belgique grâce à la reconversion », Rapport d'enquête, juin 2018, IDEA Consult, ING Belgium, 40 p.

24. "Ruimte voor wonen door reconversie in België". Onderzoeksrapport, juni 2018, IDEA Consult, ING Belgium, 40 p.

dans les circulations communes (halls, escaliers, paliers etc.). En cas de démolition - reconstruction d'immeubles hors gabarit par rapport à leur environnement résidentiel (par exemple en seconde couronne sud-est de la région), les promoteurs doivent batailler pour retrouver les gabarits initiaux et, en quelque sorte, continuer à profiter de la situation de fait. A Auderghem, le promoteur de la démolition - reconstruction en logements de l'immeuble 191 boulevard du Souverain explique ainsi qu'il a « *fallu d'abord négocier avec l'administration pour pouvoir reconstruire à la même hauteur (10 étages) que l'ancienne tour. Nous avons dû démontrer que le nouvel édifice s'intègre dans son environnement et apporte une valeur ajoutée* »²⁵.

Les conversions en équipements représentent 19 % des surfaces. Il s'agit par exemple de la transformation des anciens locaux de l'Institut National des Statistiques en locaux accessoires à la Chambre des Représentants (rue de Louvain), de conversions en écoles supérieures ou de promotion sociale (faculté d'architecture Saint-Luc, facultés universitaires Saint-Louis, promotion sociale rue de l'Astronomie), de la création du musée de l'histoire européenne, de la création de crèches, d'équipements de santé, un commissariat de police...

overlopen, te compenseren. In het geval van sloop-heropbouw van gebouwen die hoger zijn dan hun woonomgeving (bv. in het zuidoosten van de tweede kroon) moeten de projectontwikkelaars knokken om opnieuw de originele bouwhoogte te kunnen realiseren en, op de een of andere manier, voordeel te blijven halen uit de situatie zoals die feitelijk bestond. In Oudergem zegt de projectontwikkelaar van de sloop-heropbouw in woningen van het gebouw aan de Vorstlaan 191 dat hij “*eerst met de overheid moest onderhandelen om even hoog te mogen heropbouwen (10 verdiepingen) als de oude toren. We moesten aantonen dat het nieuwe gebouw in zijn omgeving past en toegevoegde waarde biedt*”²⁵.

De reconversie naar voorzieningen vertegenwoordigt 19 % van de oppervlakken. Het gaat bijvoorbeeld om de verbouwing van de oude gebouwen van de INS naar bijkomende lokalen voor de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Leuvenseweg), de reconversie naar scholen voor het hoger onderwijs of sociale promotie (architectuurfaculteit Saint-Luc, Universiteit Saint-Louis, sociale promotie Sterrenkundelaan), de oprichting van het museum van de Europese geschiedenis, de oprichting van kinderdagverblijven, voorzieningen voor de gezondheidszorg, een politiekantoor...

↓ Conversion de bureaux en logements rue du Moulin à Papier, à Auderghem. Archi 2000.
Reconversie van kantoren tot woningen, Papiermolenstraat Oudergem. Archi 2000.



25. « Une seconde vie pour l'immobilier vétuste », Laurenz Verledens, Top Construction 2019, pp. 16-18.

25. “Une seconde vie pour l'immobilier vétuste”, Laurenz Verledens, Top Construction 2019, p. 16-18.

Conversions par zone du PRAS depuis 1999

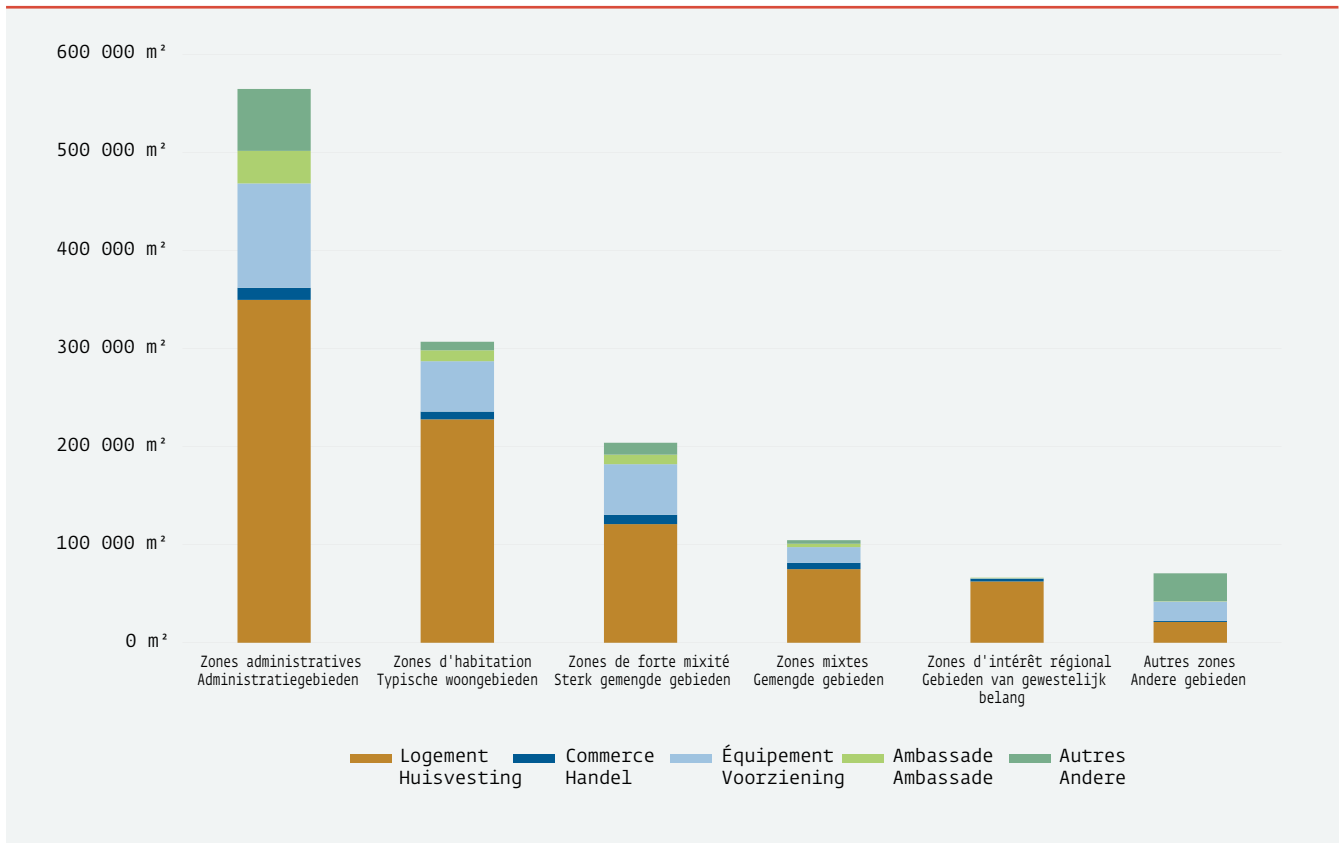
Le graphique 6 répartit les différentes conversions autorisées en fonction de la zone du PRAS dans laquelle elles sont localisées.

Reconversions per gebied van het GBP sinds 1999

Grafiek 6 toont de vergunde reconversies volgens het gebied van het GBP waarin die reconversie zich situeert.

GRAPHIQUE 6 Conversions de bureaux, autorisées de 1999 à 2017, par zone du PRAS et type de destination

GRAFIEK 6 Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1999 en 2017, per gebied van het GBP et per bestemmingstype



Si les zones administratives sont, en toute logique, les plus concernées par la conversion de bureaux en d'autres affectations (564.583 m²), on remarquera aussi que, mises ensemble, les zones mixtes et les zones d'habitat comptent davantage de superficies converties (629.637 m²). A l'instar de ce qui avait été mis en avant dans l'Observatoire des Activités Productives²⁶, cela pose une fois encore la question de la perte de mixité des fonctions en zones mixtes et d'habitat.

Inversement, la multiplication de logements en zone administrative contribue à l'introduction de mixité dans des zones qui en étaient dépourvues. L'intensité des conversions enregistrées dans certains quartiers tel que Marcel Thiry, autrefois monofonctionnel administratif, incite à poser la question du développement conjoint des aménités urbaines accompagnant la fonction résidentielle. Depuis la première conversion enregistrée en 2008 (ancien siège de RTL transformé en maison de repos), ce ne sont en effet pas

De administratiegebieden zijn logischerwijs het meest betrokken bij de reconversie van kantoren naar andere bestemmingen (564.583 m²). We stellen echter ook vast dat de gemengde gebieden en de woongebieden samen meer geconverteerde oppervlakken tellen (629.637 m²). Zoals er bij het Overzicht van de productieactiviteiten²⁶ werd geopperd, roept dit vragen op naar het verlies van functiemenging in gemengde gebieden en woongebieden. Omgekeerd bevordert de vermenigvuldiging van woningen in administratiegebied de introductie van een menging in gebieden die er geen hadden. De intensiteit van de reconversies in sommige wijken zoals Marcel Thiry, die voorheen uitsluitend uit kantoren bestond, werpt vragen op over de geïntegreerde ontwikkeling van stedelijke voorzieningen die de woonfunctie ondersteunen. Sinds de eerste reconversie in 2008 (het voormalige hoofdkantoor van RTL naar een rusthuis) zijn er immers niet minder dan

26. Voir *Observatoire des activités productives n°4* (page 62-63). Entre 2011 et 2017, 202.802 m² de logements, 94.802 m² de commerces et 91.974 m² d'équipements ont été comptabilisés comme étant issus de la conversion de bâtiments abritant des activités productives (ateliers ou entrepôts).

26. Zie de *Overzicht van de productie activiteiten nr 4* (pagina's 62 en 63). Tussen 2011 en 2017 werden 202.802 m² huisvesting, 94.802 m² handel en 91.974 m² voorzieningen geteld, afkomstig uit de reconversie van gebouwen met productieactiviteiten (werkplaatsen of opslagplaatsen).

moins de 544 logements qui ont été créés depuis, tandis que 234 sont encore en projet. Les nombreuses conversions enregistrées du côté de la rue Colonel Bourg posent elles aussi la question de l'attrait de la fonction résidentielle, les immeubles de bureaux ayant été préférentiellement localisés le long de l'autoroute. La mise en œuvre du projet régional Parkway E40, qui vise notamment la transformation de l'entrée de l'autoroute en boulevard urbain devrait contribuer à une amélioration sensible de l'environnement et du cadre d'habitat de ce côté de la rue Colonel Bourg.

Rappelons que depuis l'adoption du PRAS démographique en 2013, le logement est devenu une des fonctions principales de la zone administrative (au même titre que les bureaux), alors qu'avant il était considéré comme une fonction accessoire.

Conversions et décennie de construction (ou de première occupation) des bureaux (surfaces > 1.000 m²)

Le graphique 7 montre à quel point les immeubles des années 70 sont concernés par les conversions (31 % des superficies), suivis par ceux des années 60 (17 %) et 90 (17 %).

Ces chiffres doivent toutefois être comparés à la composition du stock actuel de bureaux (graphique 8). Il est interpellant de constater l'ampleur des conversions touchant les immeubles des années 90. Le raccourcissement du cycle de vie des immeubles de bureaux (ou, autrement dit, leur obsolescence accélérée) rend plus difficile le lien direct entre conversion et âge du bâtiment. Il est vrai aussi que l'architecture des bureaux s'est fortement spécialisée avec le temps (façades rideaux, grande profondeur des plateaux, immeubles de plus en plus hauts), rendant les conversions de plus en plus complexes, jusqu'à « justifier » la démolition dans les cas les plus extrêmes. La démolition annoncée d'immeubles de bureaux post-modernes occupés auparavant par la KBC avenue du Port est significative à cet égard, ces immeubles ayant été construits en 1998. A leur place viendront des logements, un hôtel, une salle de sport etc.

544 woningen gecreëerd, terwijl er nog 234 zijn gepland. De vele reconversies in de Kolonel Bourgstraat roepen ook vragen op over de aantrekkelijkheid van de woonfunctie, aangezien de kantoorgebouwen zich bij voorkeur langs de snelweg bevinden. De uitvoering van het gewestelijk project Parkway E40, dat de transformatie van de snelweg tot een stadsboulevard beoogt, zou moeten bijdragen tot een verbetering van de woonomgeving aan deze kant van de Kolonel Bourgstraat.

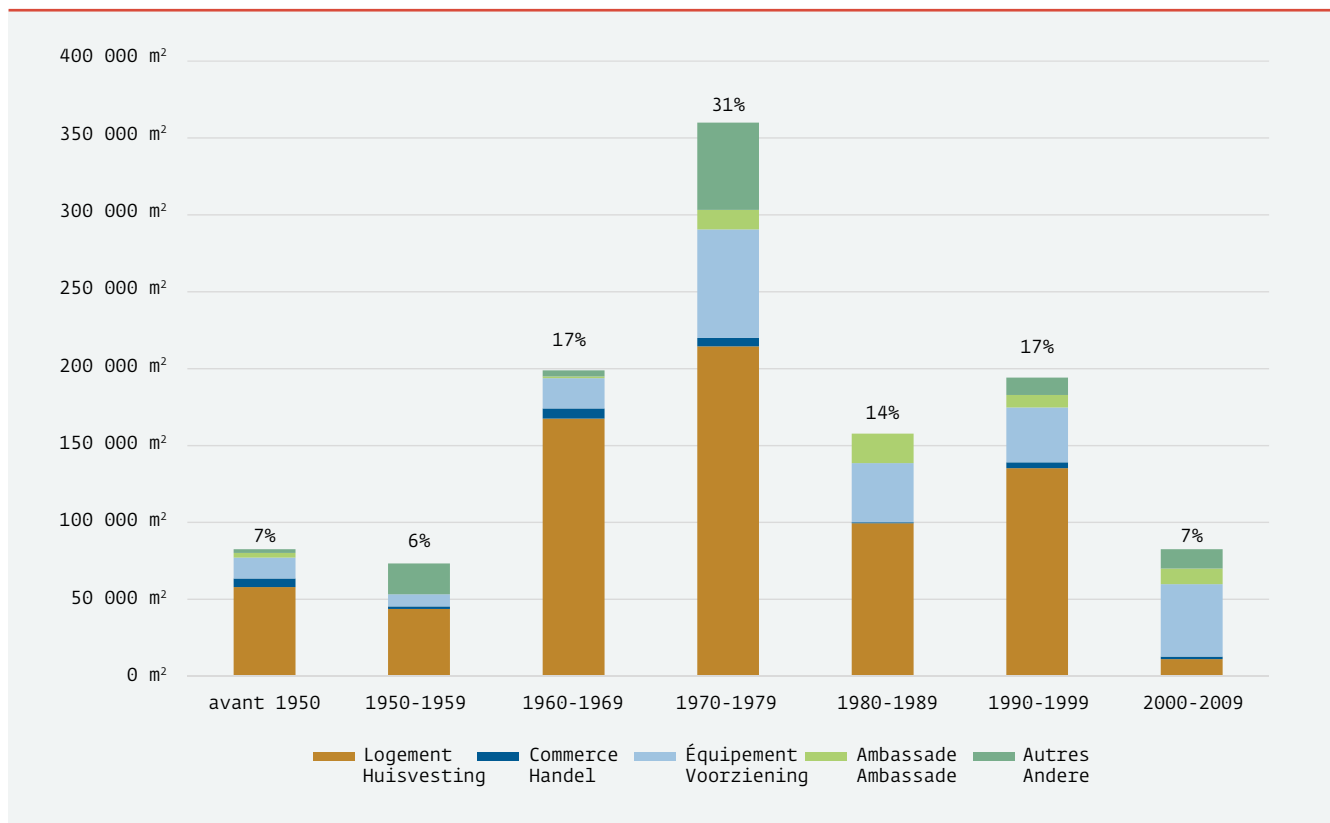
Vergeet ook niet dat sinds de goedkeuring van het demografische GBP in 2013 de huisvesting een van de belangrijkste functies in het administratiegebied is geworden (op gelijk niveau met kantoren), terwijl dit voorheen slechts als een bijkomende functie werd beschouwd.

Reconversies en decennium van bouw (of eerste ingebruikname) van kantoren (oppervlakken > 1.000 m²)

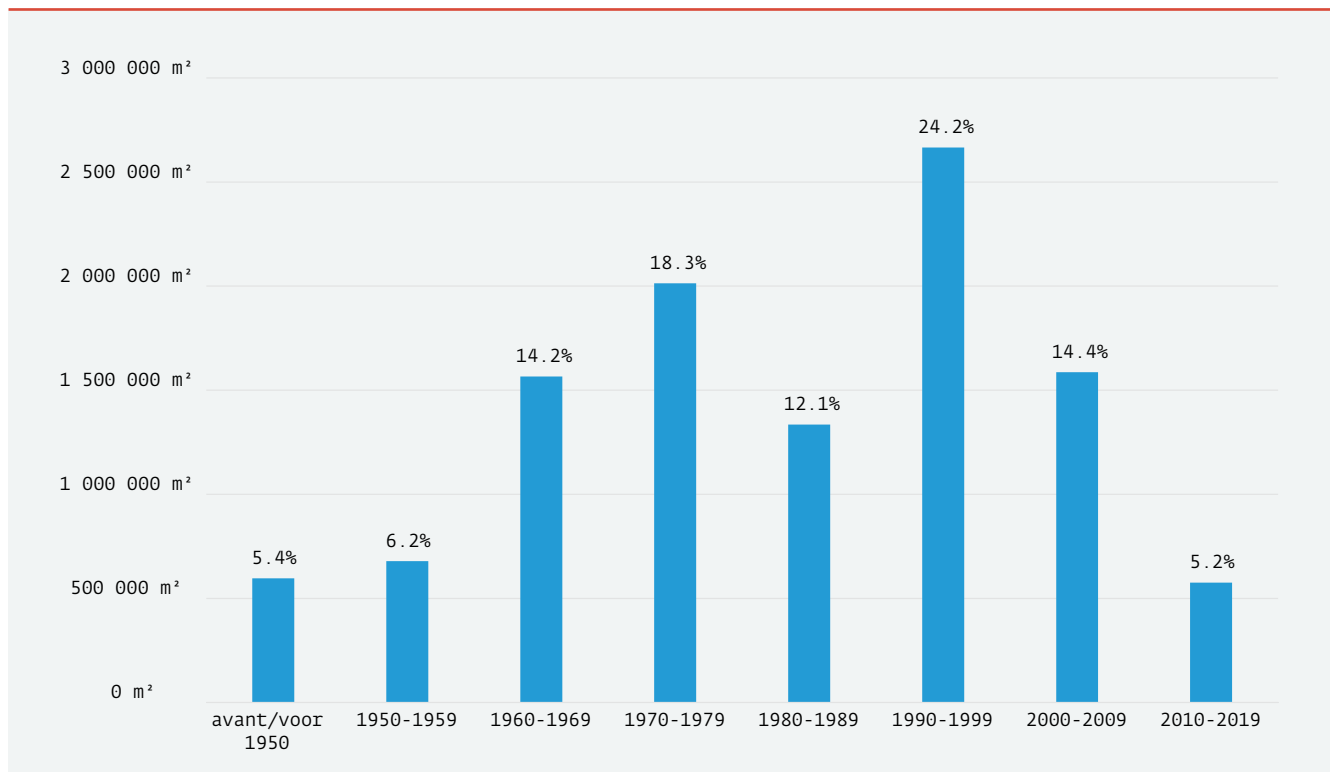
Grafiek 7 toont hoe de gebouwen uit de jaren 1970 het meest worden beïnvloed door de reconversies (31 % van de oppervlakken), gevolgd door die van de jaren 1960 (17 %) en 1990 (17 %).

Deze cijfers moeten worden vergeleken met de samenstelling van de huidige kantoorvoorraad (grafiek 8). Het is interessant om te zien hoe groot de reconversies zijn van de gebouwen uit de jaren '90. De kortere levenscyclus van kantoorgebouwen (of, met andere woorden, hun versnelde veroudering) maakt het leggen van een rechtstreeks verband tussen reconversie en leeftijd van het gebouw moeilijk. Het is ook zo dat de architectuur van kantoren na verloop van tijd erg gespecialiseerd is geworden (gordijngevels, hoge dieptes van de verdiepingen, steeds hogere gebouwen), waardoor de reconversies steeds complexer worden en in de meest extreme gevallen sloop "rechtvaardigen". De aangekondigde sloop van de postmoderne kantoorgebouwen die voorheen werden gebruikt door de KBC aan de Havenlaan, is in dit opzicht belangrijk, aangezien deze gebouwen pas in 1998 werden gebouwd. In de plaats komen woningen, een hotel, een sportzaal, enz.

GRAPHIQUE 7 Conversions de bureaux, autorisées de 1997 à 2017, par type de destination et décennie de construction
GRAFIEK 7 Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2017, per bestemmingstype en decennium van opbouw



GRAPHIQUE 8 Décennie de construction ou de première occupation du parc de bureaux (>1.000 m²)
GRAFIEK 8 Decennium van bouw of eerste ingebruikname van het kantorenpark (>1.000 m²)



Une meilleure prise en compte de la réversibilité des constructions

L'obsolescence accélérée des immeubles de bureaux et la nécessité de penser la ville au regard du développement durable, notamment en anticipant les dynamiques de changement, sont autant d'arguments plaçant en faveur de la réversibilité des usages des immeubles. Celle-ci se définit comme « *la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations* »²⁷.

A cet égard, le projet de Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) mis à l'enquête publique en mars 2019 propose un nouvel article 2/1 dans le titre consacré aux caractéristiques des constructions (titre I), consacré à la reconversion des immeubles. Il prévoit en effet que « *tout projet portant sur une superficie de plancher brute de plus de 1.000 m² relatif à la construction ou l'extension d'un immeuble de bureau (...) est conçu de manière à permettre sa réversibilité totale ou partielle en vue d'accueillir d'autres affectations autorisées par le plan régional d'affectation du sol* ». Dans le cas où l'activité ne permettrait pas une conception permettant la réversibilité de l'immeuble, « *une note démontrant les possibilités de réutilisation des matériaux de construction, à terme est annexée à la demande* ». Dans le cas d'une extension d'un immeuble de bureau, cette mesure s'applique uniquement à la partie nouvelle constituant l'extension de l'immeuble en question.

Meer rekening houden met de omkeerbaarheid van gebouwen

De versnelde veroudering van kantoorgebouwen en de noodzaak om na te denken over de stad in termen van duurzame ontwikkeling, met name door te anticiperen op de veranderingsdynamiek, zijn argumenten die pleiten voor de omkeerbaarheid van het gebruik van gebouwen. Dit wordt gedefinieerd als « *de geprogrammeerde capaciteit van een nieuw bouwwerk om de bestemming (kantoren, woningen, activiteiten) eenvoudig te veranderen dankzij een ontwerp dat, door anticipatie, de omvang en de kosten van aanpassingen beperkt* »²⁷.

In dit opzicht stelt het ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) dat in maart 2019 aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, een nieuw artikel 2/1 voor in de titel gewijd aan de kenmerken van gebouwen, gewijd aan de reconversie van gebouwen. Het bepaalt immers dat « *elk project met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² met betrekking tot de bouw of uitbreiding van een kantoorgebouw (...) zo moet zijn ontworpen dat het geheel of gedeeltelijk omkeerbaar is met het oog op de aanpassing voor andere door het GBP toegelaten bestemmingen* ». Indien de activiteit geen ontwerp zou toestaan dat de omkeerbaarheid van het gebouw mogelijk maakt, « *wordt een nota aan de aanvraag gehecht over de mogelijkheden van het hergebruik van de bouwmaterialen op termijn* ». In het geval van een uitbreiding van een kantoorgebouw is deze maatregel alleen van toepassing op het nieuwe deel dat de uitbreiding van het gebouw in kwestie vormt.



← Rue Matheus.
Matheusstraat.

27. Canal Architecture, Construire réversible, Paris, 2017, p. 10.

27. Canal Architecture, Construire réversible, Paris, 2017, p.10.

1.7 LOCALISATION DES BUREAUX ET ZONES D'ACCESSIBILITÉ

1.7 SITUERING VAN KANTOREN EN TOEGANKELIJKHEIDSZONES

Le tableau 2 répartit le stock de bureaux et son évolution par zones d'accessibilité²⁸ telles que définies par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU, titre VII).

Trois zones d'accessibilité (A, B et C) sont en effet définies en fonction de leur distance pédestre par rapport aux infrastructures de transports en commun mais également en fonction de la fréquence de passage des trains, trams, métros et prémétros.

In tabel 2 wordt de kantoorvoorraad en de evolutie daarvan uitgesplitst naar toegankelijkheidszone²⁸, zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV, titel VII).

Drie toegankelijkheidszones (A, B en C) worden gedefinieerd op basis van hun wandelafstand tot de openbare vervoersinfrastructuren, maar ook op basis van de frequentie van treinen, trams, metro's en premetro's.

TABLEAU 2 Stock de bureaux et zones d'accessibilité

TABEL 2 Kantoorvoorraad en toegankelijkheidszones

Zone d'accessibilité RRU Toegankelijkheidszone GSV	Observatoire des Bureaux Overzicht van het kantorenpark 37	Observatoire des Bureaux Overzicht van het kantorenpark 38	Différence Verschil
Zone A Très bien desservie Zeer goed bereikbaar	7.611.688	7.412.463	-199.225
Zone B Bien desservie Vlot bereikbaar	3.541.190	3.425.697	-115.493
Zone C Moyennement desservie Middelmatig bereikbaar	1.605.414	1.831.003	225.589
TOT(A)AL	12.758.292 m ²	12.669.163 m ²	-89.129 m ²

Ce que l'on constate avant tout en zone A, c'est une diminution de 199.225 m² du stock, ce qui apparaît contradictoire avec la volonté de concentrer les bureaux dans cette zone. Ce chiffre est en réalité le résultat d'une diminution globale de 225.307 m², à peine contrebalancée par une augmentation de 26.082 m². Ce constat doit être interprété sous deux angles, dont le premier nuance fondamentalement cette valeur.

- > Les ¾ de cette diminution globale ne sont en effet que « transitoires », puisqu'ils intègrent la démolition de bâtiments qui, à terme, seront remplacés in situ par de nouveaux bâtiments de bureaux en cours de (re) construction, qui entreront à nouveau, dès leur achèvement, dans le stock situé en zone A. Le cas le plus flagrant est bien évidemment celui du bâtiment BNP

Wat meteen opvalt in zone A is een inkrimping van de voorraad met 199.225 m², wat in tegenspraak lijkt met de wens om de kantoren in deze zone te concentreren. Dit cijfer is in feite het resultaat van een totale daling van 225.307 m², die nauwelijks wordt gecompenseerd door een stijging van 26.082 m². Die vaststelling moet vanuit twee invalshoeken worden geïnterpreteerd, waarvan de eerste deze waarde grondig nuanceert.

- > ¾ van deze totale daling is immers slechts « tijdelijk », aangezien het gaat om de afbraak van gebouwen die, op termijn, in situ zullen worden vervangen door nieuwe kantoorgebouwen in (her)opbouw die, zodra ze voltooid zijn, opnieuw zullen worden opgenomen in de voorraad van zone A. Het meest in het oog springende voorbeeld is uiteraard dat van het BNP Paribas Fortis-gebouw, maar

28. La visualisation des différentes zones d'accessibilité est possible à partir du site Internet suivant <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/> dans la couche gérée par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine / RRU / Accessibilité / Accessibilité linéaire.

28. De verschillende toegankelijkheidszones kunnen worden weergegeven op de volgende website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>, in de laag beheerd door Brussel Stedenbouw en Erfgoed / GSV / Toegankelijkheid / Toegankelijkheid lijnen.

Paribas Fortis, mais il y en a d'autres : l'ancien siège de Vivaqua, l'ancien site de la Communauté flamande boulevard Roi Baudouin etc. Ces éléments invitent donc à interpréter cette diminution avec beaucoup de prudence.

- > Le dernier quart de cette diminution revêt par contre un caractère définitif puisqu'il s'agit de conversions en d'autres affectations.

En ce qui concerne la zone B, la balance penche très fortement du côté des sorties du stock (82 %), suite aux conversions, essentiellement en logements. La seule nouvelle implantation significative est celle des Mutualités Libres route de Lennik, à Anderlecht (près d'Erasmus).

Quant à la zone C, elle est fortement influencée par l'arrivée de l'OTAN, du siège de la Communauté Flamande (bâtiment Herman Teirlinck) à Tour & Taxis et par le projet City Dox à Biestebroeck (Anderlecht). Ces trois projets concernent à eux seuls 279.553 m², atténués par des conversions en logements du côté de l'avenue Marcel Thiry et un changement d'affectation en centre de recherche et développement à Haren. Mis à part le cas particulier de l'OTAN, ce constat plaide en faveur d'une amélioration de l'accessibilité du site de Tour & Taxis, où d'autres développements immobiliers sont attendus, dont la Gare Maritime. Le pont Picard, traversant le canal et prévu par le projet de Plan Régional de Mobilité (Good Move), devrait contribuer en ce sens, avec la création d'une nouvelle ligne de tram entre Rogier et Belgica.

er zijn er nog andere: de vroegere zetel van Vivaqua, de vroegere site van de Vlaamse overheid aan de Koning Boudewijnlaan enz. Deze elementen suggereren dan ook dat deze daling met grote voorzichtigheid moet worden geïnterpreteerd.

- > Het resterende kwart van deze daling is daarentegen definitief, aangezien het gaat om reconversies naar andere bestemmingen.

In zone B helt de balans sterk over naar een vermindering van de voorraad (82%) als gevolg van reconversies, voornamelijk naar woningen. De enige belangrijke nieuwe locatie is die van de Onafhankelijke Ziekenfondsen aan de Lenniksebaan in Anderlecht (dichtbij Erasmus).

Zone C wordt dan weer sterk beïnvloed door de komst van de NAVO, de vestiging van de Vlaamse overheid (Herman Teirlinck-gebouw) op Thurn & Taxis en het City Dox-project in Biestebroeck (Anderlecht). Deze drie projecten alleen zijn goed voor een oppervlakte van 279.553 m², die enigszins wordt gecompenseerd door de reconversie naar woningen aan de kant van de Marcel Thiry laan en een bestemmingswijziging naar een centrum voor research & development in Haren. Afgezien van het specifieke geval van de NAVO, pleit deze vaststelling voor een betere toegankelijkheid van de Thurn & Taxis-site, waar nog andere vastgoedontwikkelingen op de planning staan, waaronder de Gare Maritime. De Picardbrug, die het kanaal oversteekt en ingetekend is in het ontwerp van gewestelijk mobiliteitsplan (Good Move), moet daartoe bijdragen met de aanleg van een nieuwe tramlijn tussen Rogier en Belgica.



← Quartier Nord. Noordwijk.

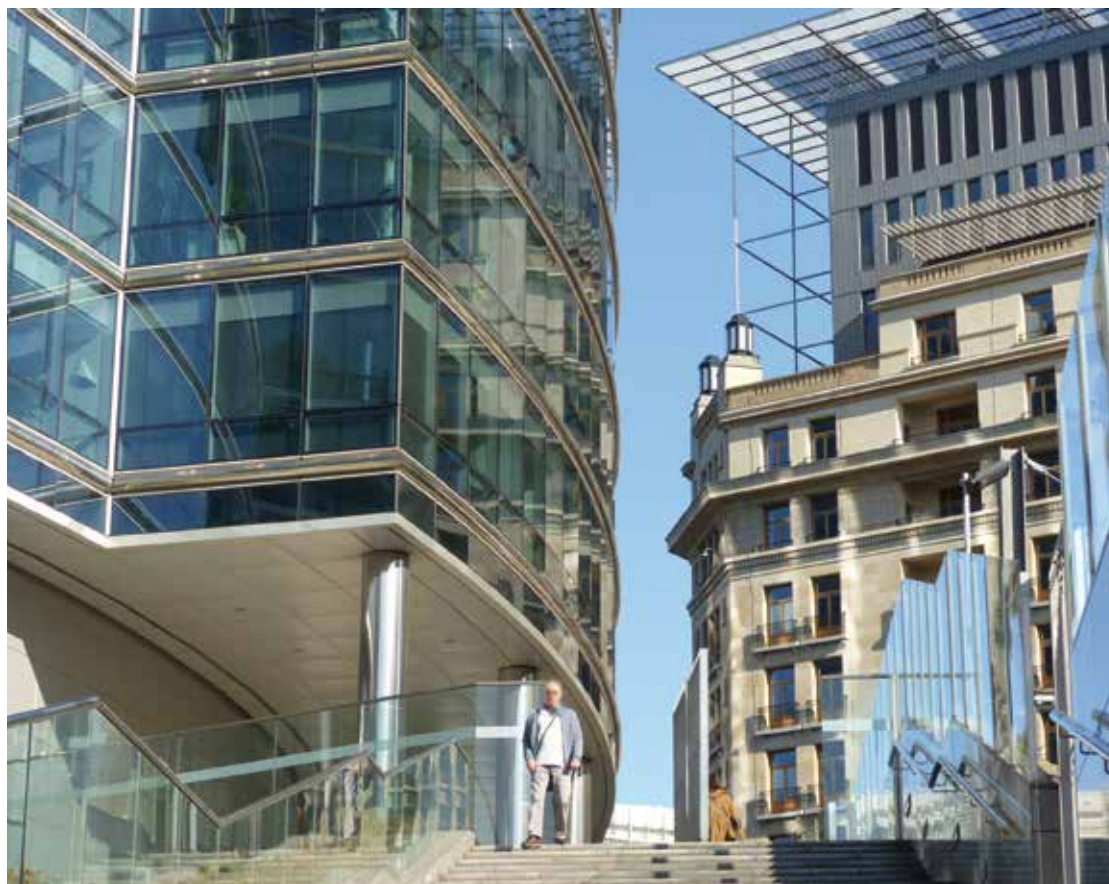
Si l'on complète le tableau 2 avec les chiffres issus du pipeline, la dernière colonne du tableau 3 montre la tendance amenée à se dégager si tous les projets de construction / rénovation de bureaux (cf. carte 4) sont effectivement mis en œuvre. Précisons que seuls ceux disposant d'un permis d'urbanisme ont été intégrés dans ce tableau. De fait, la zone A sort renforcée en tant que localisation privilégiée. Ce tableau 3 ne préjuge évidemment en rien des opérations de conversion qui pourraient y être menées simultanément, de sorte qu'il ne faut pas considérer la valeur de 13.299.777 m² comme le potentiel futur stock de bureaux.

Als we tabel 2 aanvullen met de cijfers uit de pipeline, geeft de laatste kolom van tabel 3 de trend weer die zich waarschijnlijk zal aftekenen wanneer alle bouw- en renovatieprojecten voor kantoren (zie kaart 4) effectief opgeleverd worden. We merken evenwel op dat alleen de projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in deze tabel zijn opgenomen. Zone A komt daaruit duidelijk naar voren als voorkeurslocatie. Deze tabel 3 houdt uiteraard geenszins rekening met de reconversieoperaties die gelijktijdig zouden kunnen plaatsvinden, zodat de waarde van 13.299.777 m² niet als de potentiële toekomstige kantoorvoorraad mag worden beschouwd.

TABLEAU 3 Intégration du pipeline dans la répartition du stock par zone d'accessibilité

TABEL 3 Inachtneming van de pipeline in de verdeling van de voorraad over de toegankelijkheidszones

Zone d'accessibilité RRU Toegankelijkheidszone GSV	Stock Observatoire des Bureaux 37 Voorraad Overzicht van het kantorenpark 37 A	Stock Observatoire des Bureaux 38 Voorraad Overzicht van het kantorenpark 38 B		Différence Verschil (B-A)	Pipeline C	Observatoire des Bureaux 38 + pipeline Overzicht van het kantorenpark 38 + pipeline (B+C)		Différence Verschil (B+C)-A
A	7.611.688	7.412.463	58,5 %	-199.225	579.665	7.992.128	60,1 %	380.440
B	3.541.190	3.425.697	27,0 %	-115.493	0	3.425.697	25,8 %	-115.493
C	1.605.414	1.831.003	14,5 %	225.589	50.949	1.881.952	14,1 %	276.538
TOTA(A)L	12.758.292 m ²	12.669.163 m ²	100%	-89.129 m ²	630.614 m²	13.299.777 m²	100 %	541.485 m²



← Quartier Européen.
Europese wijk.

1.8 CONCLUSION

1.8 CONCLUSIE

Quatre éléments se dégagent de l'analyse menée sur le stock, le pipeline et les conversions de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

- > Le maintien de la concentration des opérations de bureaux dans les localisations les plus centrales (Pentagone, Quartier Nord, Quartier Européen), conformément au choix exprimé dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : privilégier l'implantation des grands bureaux près des gares principales et à proximité des principaux nœuds multimodaux de transport public.
- > L'importance des opérations de démolition - reconstruction de bureaux.
- > La diminution du stock de bureaux obsolètes au travers des conversions en logements, qui se poursuivent, particulièrement dans les zones décentralisées (Colonel Bourg, Marcel Thiry, Souverain) mais aussi du côté de l'avenue Louise.
- > Une augmentation probable du stock total de bureaux vu l'importance des surfaces de bureaux amenées à arriver (ou à revenir) sur le marché.

Le Pentagone est particulièrement concerné, avec un enchaînement de projets autour de la place de Brouckère, qui arrivent opportunément sur des immeubles de grande taille dont l'avenir était lourd d'interrogations : l'ancienne tour Philips, le centre administratif de la Ville de Bruxelles, l'ancien Ministère des Affaires Sociales, voire même l'ancien immeuble Actiris boulevard Anspach. Le Quartier Nord est lui aussi en passe de connaître une nouvelle jeunesse et même une nouvelle vie, grâce aux projets d'envergure (démolition - reconstruction) qui vont permettre d'introduire une mixité des fonctions qui lui faisait tant défaut.

Ces mouvements d'ampleur entraînent néanmoins deux questions fondamentales, celle de l'avenir des immeubles potentiellement amenés à se vider au moment où les nouvelles constructions entreront sur le marché et, si l'option choisie par les propriétaires pour ces immeubles est celle d'une conversion vers le logement, celle de la stratégie à mettre en œuvre pour à la fois limiter le coût environnemental et garantir la qualité.

En effet, la conversion (en logements ou autres fonctions) est une solution déjà mise en œuvre de longue date, elle se fait d'ailleurs quasi naturellement, sans intervention financière des pouvoirs publics. Elle peut prendre la forme ultime d'une démolition - reconstruction des immeubles ou d'une rénovation de l'immeuble existant, auquel cas les autorités publiques doivent davantage encore se porter

Uit de analyse van de voorraad, pipeline en kantoorconversies in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen vier elementen naar voren.

- > De kantooractiviteiten blijven geconcentreerd op de meest centrale plaatsen (Vijfhoek, Noordwijk, Europese wijk), in overeenstemming met de keuze die het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) voorstaat: de voorkeur geven aan de vestiging van grote kantoren in de buurt van de voornaamste stations en de belangrijkste multimodale knooppunten van het openbaar vervoer.
- > Het belang van de sloop en heropbouw van kantoren.
- > De afname van de voorraad verouderde kantoren door reconversies naar woningen, die zich voortzet, in het bijzonder in de gedecentraliseerde gebieden (Kolonel Bourg, Marcel Thiry, Vorst) maar ook aan de Louizalaan.
- > Een waarschijnlijke toename van de totale kantoorvoorraad gelet op de omvang van de kantoorruimte die (opnieuw) op de markt zal worden gebracht.

De vastgestelde heroriëntering heeft vooral betrekking op de Vijfhoek, met een reeks projecten rond het De Brouckèreplein die zich toevallig op grote gebouwen richten waarvan de toekomst veel vragen oproept: de oude Philips-toren, het administratieve centrum van de stad Brussel, het voormalige Ministerie van Sociale Zaken, en zelfs het voormalige gebouw van Actiris aan de Anspachlaan. De Noordwijk staat op het punt zowaar een nieuw leven te beginnen, dankzij grote projecten (sloop-heropbouw) die de functiemenging zullen brengen die zo ontbrak.

Die grote bewegingen doen echter twee fundamentele vragen rijzen, ten eerste in verband met de toekomst van de gebouwen die mogelijk leeg komen te staan wanneer nieuwe gebouwen op de markt komen en ten tweede, indien de eigenaars kiezen voor een reconversie van deze gebouwen naar woningen, welke strategie moet worden gevolgd om de milieukosten te beperken en de kwaliteit te waarborgen. De reconversie (naar woningen of andere functies) is immers een strategie die al geruime tijd wordt toegepast en dat gebeurt bijna vanzelfsprekend, zonder financiële tussenkomst van de overheid. Het kan gaan om een definitieve sloop, heropbouw of renovatie van het bestaande gebouw, in welk geval de overheid nog meer moet toezien op het comfort, de bewoonbaarheid en de diversiteit van de aldus op de markt gebrachte woningen.

Tot slot, als de hier verwachte toename van de voorraad wordt bevestigd, terwijl we weten dat de trends inzake organisatie van de werkplaats eerder zullen leiden tot een



↑ Avenue Louise (angle chaussée de Vleurgat)
Louizalaan (hoek Vleurgatsesteenweg)



→ Boulevard du Jardin Botanique
Kruidtuinlaan

garantes du confort, de l'habitabilité et de la diversité des logements ainsi produits.

Enfin, si l'accroissement du stock envisagé ici se confirme alors que l'on sait par ailleurs que les nouvelles modalités d'organisation se traduisent plutôt par une réduction de la surface par travailleur, on peut s'interroger sur le risque d'une hausse de la vacance.

vermindering van de oppervlakte per werknemer, kunnen we ons afvragen wat het risico is op een toename van de leegstand.



**PARTIE 02
ZOOM SUR LA ZONE
D'INTÉRÊT RÉGIONAL
(ZIR) LOUISE**

**DEEL 02
FOCUS OP HET GEBIED
VAN GEWESTELIJK
BELANG (GGB) LOUIZA**

2.1 INTRODUCTION

2.1 INLEIDING

Après les focus sur le Pentagone, le Quartier Léopold, le Quartier Nord et le Quartier Midi, ce numéro s'attache à la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) Louise, telle que définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). La ZIR Louise n'est qu'une partie du Quartier Louise (un des quartiers de bureaux délimités dans la Région, cf. carte 3), dont elle est toutefois l'épine dorsale puisqu'elle représente 44 % des superficies de bureaux du quartier. Le reste du Quartier Louise va jusqu'à la petite ceinture, inclut la tour du Bastion, l'avenue de la Couronne, le boulevard Général Jacques, l'avenue Lloyd George et la chaussée de Waterloo jusqu'à la rue Hôtel des Monnaies (carte 6).

En tant que sujet d'observation des bureaux, l'avenue Louise présente un profil immobilier particulier, qui tient à la mixité fonctionnelle et architecturale qui lui est caractéristique : logements, bureaux, hôtels, résidences hôtelières, salles de sport, commerces... Cette mixité se traduit souvent au sein même des immeubles, y compris de bureaux. En effet, nombreux sont les immeubles de bureaux en copropriété et/ou à occupants multiples. À l'inverse d'autres quartiers administratifs de la Région, il n'y a presque pas d'immeubles de bureaux abritant un occupant unique (pas de grandes administrations ni de grands sièges sociaux d'entreprises). L'avenue Louise offre par ailleurs un cas intéressant d'étude des conversions des bureaux vers d'autres fonctions, particulièrement le logement.

La ZIR Louise, avec ses 401.037 m² de bureaux, représente 3,1 % du stock total de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. Le poids relatif de l'avenue Louise dans ce stock total n'a cessé de décroître au fil des ans. Si l'avenue Louise a pu rivaliser avec le quartier Léopold au milieu des années 70, les nouveaux pôles de bureaux créés par la suite (espaces Nord et décentralisés tels que Colonel Bourg, Marcel Thiry, boulevard de la Plaine, avenue Jules Bordet etc.) ont progressivement relégué l'avenue Louise au second plan²⁹. Par la suite, les nombreuses conversions en logements contribueront à réduire davantage encore le poids de l'avenue Louise dans le secteur des bureaux.

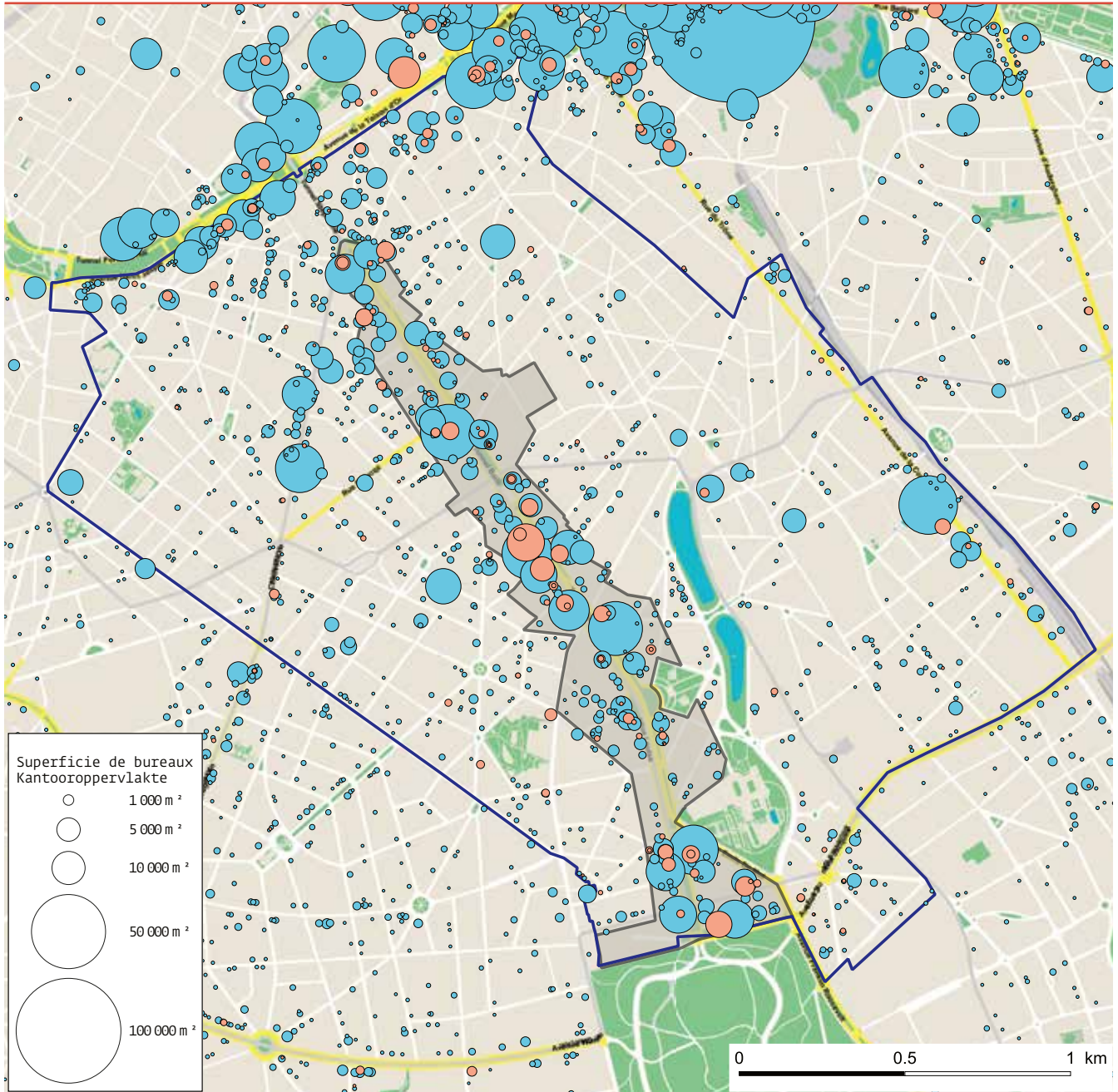
Na de focus op de Vijfhoek, de Leopoldswijk, de Noordwijk en de Zuidwijk, is dit nummer gewijd aan het Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) Louiza, zoals vastgelegd door het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Het GGB Louiza is slechts een deel van de Louizawijk (een van de geïdentificeerde kantoorwijken in het Gewest, zie kaart 3), waarvan het echter de ruggengraat is aangezien het 44 % van de kantooroppervlakte in de wijk vertegenwoordigt. De rest van de Louizawijk loopt helemaal tot aan de Kleine Ring, en omvat de Bastiontoren, de Kroonlaan, de Generaal Jacqueslaan, de Lloyd Georgelaan en de Waterloosesteenweg tot aan de Munthofstraat (kaart 6).

Als onderwerp van het Overzicht van het kantorenpark heeft de Louizalaan een specifiek vastgoedprofiel dat verband houdt met de functionele en architecturale gemengdheid die haar kenmerkt: woningen, kantoren, hotels, ruimten voor kortverblijf, sportzalen, handelszaken... Dit gemengde karakter komt zelfs vaak binnen gebouwen voor, met inbegrip van kantoren. We vinden er immers veel kantoorgebouwen in mede-eigendom en/of met meerdere gebruikers. In tegenstelling tot andere kantoorwijken van het Gewest, zijn er bijna geen kantoorgebouwen met slechts één gebruiker (geen grote overheden of grote hoofdkantoren van bedrijven). De Louizalaan is bovendien een interessante casestudy wat de reconversie van kantoren naar andere functies, in het bijzonder woningen, betreft.

Het GGB Louiza vertegenwoordigt met zijn 401.037 m² kantoren, 3,1 % van de totale kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het relatieve gewicht van de Louizalaan in deze totale voorraad is door de jaren heen gestaag afgenomen. Terwijl de Louizalaan halverwege de jaren 1970 nog met de Leopoldswijk kon concurreren, hebben de nieuwe kantoorcomplexen die later werden gebouwd (noordelijke en gedecentraliseerde gebieden zoals Kolonel Bourg, Marcel Thiry, Pleinlaan, Bordetlaan, enz.) de Louizalaan geleidelijk naar de achtergrond verdrongen²⁹. Later zullen de vele reconversies naar woningen het aandeel van de Louizalaan in de kantoorsector nog verder verminderen.

29. « Quel avenir pour l'avenue Louise ? » Codemer, 1997, 36 p.

29. "Quel avenir pour l'avenue Louise?" Codemer, 1997, 36 pagina's.

CARTE 6 Stock et vacance commercialisée (Quartier Louise)**KAART 6 Voorraad en gecommmercialiseerde leegstand (Louizawijk)**

- Stock
- Voorraad
- Vacance commercialisée
- Gecommmercialiseerde leegstand
- Quartier Louise (quartier Observatoire des bureaux)
- Louizawijk (kantoorwijk Overzicht van het kantorenpark)
- ZIR Louise
- GGB Louiza

2.2 GABARITS ET AFFECTATIONS : LES EFFETS DU RÉGLEMENT SUR LA BÂTISSE ET DU PPAS ‘QUARTIER LOUISE’

2.2 BOUWHOOGTES EN BESTEMMINGEN: DE EFFECTEN VAN HET BOUWREGLEMENT EN VAN HET BBP ‘LOUIZAWIJK’

Le développement significatif de bureaux le long de l’avenue Louise commence dans les années 60. Il est une des conséquences des grands travaux entamés dans le cadre de l’Exposition Universelle de 1958 et de la complète transformation de l’avenue qui en a résulté. Le tunnel sous la place Stéphanie a en effet été inauguré en 1957, suivi par la transformation conséquente de l’avenue en autoroute urbaine avec les tunnels « Bailli » et « Vleurgat » (1963).

Ce changement de gabarit de la voirie a été accompagné par un important mouvement de démolition des immeubles historiques (maisons et hôtels de maître, ancien dépôt de tram avenue Lloyd George) et leur remplacement par des immeubles au gabarit nettement plus élevé, allant jusqu’aux tours. Il y en a trois le long de l’avenue Louise.

La construction d’immeubles plus élevés a toutefois commencé dès les années 30, s’agissant alors d’immeubles à appartements de 9 à 10 étages. D’après le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles (1936), la hauteur des façades était en effet proportionnelle à la largeur de la voirie (21 mètres de haut au-delà de 15 mètres de large, ce qui est amplement le cas avenue Louise). Au-delà de la corniche, des étages supplémentaires en retrait étaient encore autorisés. Cette faculté a été amplement utilisée, aussi bien pour les logements que pour les bureaux³⁰.

Le Plan Particulier d’Affectation du Sol (PPAS) 40-31 bis ‘Quartier Louise’, adopté le 07/07/1970 et abrogé en 2011³¹, a généreusement autorisé le développement de bureaux. Le PPAS précisait en effet, dans ses prescriptions générales consacrées aux zones de bâtisse, que « les

De grootschalige ontwikkeling van kantoren langs de Louizalaan begint in de jaren 1960. Het is een van de gevolgen van de grote werkzaamheden in het kader van de Wereldtentoonstelling van 1958 en de volledige transformatie van de laan die daaruit volgde. In 1957 werd de tunnel onder het Stefaniaplein ingehuldigd, gevolgd door de daaruit voortvloeiende herinrichting van de laan tot een stadssnelweg, met de Baljuwtunnel en de Vleurgattunnel (1963).

Deze verandering in het gabarit van de laan ging gepaard met een grote sloop van historische gebouwen (woningen en herenhuizen, het voormalige tramdepot aan de Lloyd Georgelaan) die werden vervangen door hogere gebouwen, tot torens toe. Er staan er drie langs de Louizalaan.

De bouw van hogere gebouwen begon in de jaren 1930 met appartementsgebouwen van 9 tot 10 verdiepingen. Volgens het bouwreglement van de Stad Brussel (1936) moest de hoogte van de gevels immers evenredig zijn met de breedte van de weg (21 meter hoog op 15 meter breed, wat grotendeels het geval is voor de Louizalaan). Boven de kroonlijst waren extra inspringende verdiepingen wel toegestaan. Van deze mogelijkheid werd op grote schaal gebruik gemaakt, zowel voor woningen als voor kantoren³⁰.

Het Bijzonder Besteminsplan (BBP) 40-31 bis ‘Louizawijk’, goedgekeurd op 07/07/1970 en ingetrokken in 2011³¹, stond de ontwikkeling van kantoren royaal toe. Het BBP verduidelijkt in zijn algemene voorschriften met betrekking tot de bouwzones immers dat “*de gebouwen bestemd zijn voor woningen (...), kantoren, winkels (...), hotels*”. Er werden dus geen grenzen gesteld aan de ontwikkeling van kantoren

30. L’histoire de l’avenue Louise et son architecture ont fait l’objet de plusieurs recherches approfondies et de publications. Citons notamment : L’avenue Louise à Bruxelles, Xavier Duquenne, édité à compte d’auteur. 261 p., 2007 ; L’avenue Louise, Caroline Mierop, collection Bruxelles Ville d’art et d’histoire n°19, 37 p., 2007. L’avenue Louise et les rues adjacentes, considérations historiques, urbanistiques et architecturales dans le cadre de l’inventaire du Patrimoine architectural supervisé par la Direction des Monuments et des Sites

31. AGRBC 12/05/2011, publié au Moniteur Belge le 20/06/2011.

30. De geschiedenis van de Louizalaan en haar architectuur zijn het onderwerp geweest van verschillende uitgebreide studies en publicaties. We vermelden hier:

L’avenue Louise à Bruxelles, Xavier Duquenne, bewerkt door de auteur. 261 p., 2007 ;

De Louizalaan, Caroline Mierop, collectie Brussel Stad van Kunst en Geschiedenis nr. 19, 37 p., 2007.

De Louizalaan en aanpalende straten *Geschiedkundige*,

stedenbouwkundige en architecturale beschouwingen in het kader van de inventaris van het architecturale Patrimonium onder toezicht van de Directie Monumenten en Landschappen

31. B.B.H.R. 12/05/2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20/06/2011.



↑ Front bâti avenue Louise. De gauche à droite : immeuble de bureaux E-Lite, ayant bénéficié d'une rénovation lourde en 2013 ; un immeuble de bureaux en copropriété, construit en 1973, offrant des plateaux d'environ 240 m² ; un ancien immeuble de bureaux construit en 1974 et transformé en logements et un immeuble à appartements construit au début des années 50.

Voorzijde bebouwing Louizalaan. Van links naar rechts: kantoorgebouw E-Lite, dat in 2013 een grote renovatie onderging; een kantoorgebouw in mede-eigendom, gebouwd in 1973, met vloeren van ongeveer 240 m²; een voormalig kantoorgebouw van 1974 dat in 1996 werd omgebouwd tot appartementen en een appartementsgebouw van begin jaren 1950.

bâtiments sont destinés à la résidence (...), aux bureaux, au commerce (...), aux hôtels ». Aucune limite n'a donc été posée au développement de bureaux, ni d'ailleurs à celui des hôtels. Les prescriptions particulières du PPAS, îlot par îlot, offraient en outre des gabarits bien supérieurs aux hôtels de maître et grosses maisons bourgeoises qui caractérisaient l'avenue. Ces prescriptions permettaient non seulement de construire plus haut (cf. les niveaux en recul), mais encore de regrouper le parcellaire et de construire des immeubles avec de larges développements de façade, à l'instar de l'immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue du Magistrat, ou encore de celui qui occupe la quasi-totalité du front de l'avenue entre la chaussée de Vleurgat et la rue Tenbosch. En outre, les zones de cours et jardins pouvaient être totalement bâties, d'où la présence de nombreux boxes de garage en intérieur d'îlot ou encore l'extension maximale de la superficie du rez-de-chaussée. Enfin, le PPAS autorisait la construction de quatre tours, trois d'entre elles ayant été réalisées. Seule celle prévue dans l'îlot Louise / Stéphanie / Charleroi / Bonté n'a pas été réalisée (là où se trouve actuellement l'hôtel Steigenberger).

of hotels. De specifieke voorschriften van het BBP, huizenblok per huizenblok, stonden bovendien bouwhoogtes toe die hoger waren dan de herenhuizen en grote burgerwoningen die de laan kenmerkten. Deze voorschriften lieten niet alleen toe om hoger te bouwen (cf. de inspringende verdiepingen), maar ook om percelen samen te voegen en om gebouwen op te richten met grote gevels, zoals het kantoorgebouw op de hoek van de Wethoudersstraat, of het gebouw dat bijna de hele voorzijde van de laan beslaat tussen de Vleurgatsessesteenweg en de Tenbosstraat. Bovendien konden de gebieden van koeren en tuinen volledig worden bebouwd, vandaar de aanwezigheid van een groot aantal garageboxen op het binnenterrein van huizenblokken of de maximale uitbreiding van benedenverdiepingen. Ten slotte stond het BBP de bouw van vier torens toe, waarvan er drie werden gerealiseerd. Alleen de toren die was gepland in het huizenblok Louiza/Stefania/Charleroi/Goedheid (daar waar zich momenteel het Steigenberger-hotel bevindt) werd niet gerealiseerd.

2.3 LA ZIR LOUISE : ASPECT RÉGLEMENTAIRE (PRAS)

2.3 HET GGB LOUIZA: REGELGEVEND ASPECT (GBP)

Du point de vue réglementaire actuel, l'avenue Louise est l'une des 14 zones d'intérêt régional – ZIR définies par le PRAS (adopté en 2001 et partiellement modifié en 2013, 2017 et 2018). Son contour est quasiment identique à celui de l'ancien PPAS Louise, excepté les sites de l'Abbaye de la Cambre, du Jardin du Roi et du réservoir à eau de la rue de la Vanne³². Elle est entièrement située sur le territoire de la Ville de Bruxelles et couvre les îlots ou parties d'îlots directement adjacents à l'avenue Louise.

Les nombreuses tergiversations et l'accumulation des retards à propos de la modification totale du vieux PPAS Louise (qui avait été décidée dès 1975 puis une nouvelle fois en 1991) ont finalement conduit à la décision d'en faire une ZIR et d'abandonner définitivement la révision du PPAS. Les prescriptions de la ZIR n°12 Avenue Louise sont les suivantes :

« Cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Le logement représentera un minimum de 35 % des superficies de plancher de la zone.

Les équipements hôteliers sont limités à ceux existants à l'entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001.

Un espace public sera aménagé sur le site du réservoir de la CIBE, rue de la Vanne.

*La composition urbaine de l'ensemble assure la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organise le redéploiement du logement le long de l'avenue et **stabilise la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone.** »*

Cette « stabilisation » préconisée de la situation des bureaux impliquait qu'aucune nouvelle surface de bureaux ne soit autorisée. Au contraire, l'important mouvement de conversion de bureaux vers d'autres affectations (particulièrement le logement) enregistré depuis l'entrée en vigueur du PRAS alimente désormais un solde largement positif.

Uit regelgevend oogpunt is de Louizalaan vandaag een van de 14 Gebieden van Gewestelijk Belang – GGB vastgelegd door het GBP (goedgekeurd in 2001 en gedeeltelijk gewijzigd in 2013, 2017 en 2018). De omtrek ervan is bijna identiek aan die van het oude BBP Louiza, met uitzondering van de sites van de Abdij Ter Kameren, de Koningstuin en het waterreservoir van de Verlaatstraat³². Het is volledig gelegen op het grondgebied van de Stad Brussel en beslaat de huizenblokken of delen van huizenblokken direct grenzend aan de Louizalaan.

De aanslepende besluiteloosheid en de opeenstapeling van vertragingen naar aanleiding van de wijziging van het oude BBP Louiza (waartoe was besloten sinds 1975 en vervolgens opnieuw in 1991) hebben uiteindelijk geleid tot het besluit om er een GGB van te maken en de herziening van het BBP definitief op te geven. De voorschriften van het GGB nr. 12 Louizalaan zijn de volgende:

Dit gebied is bestemd voor huisvesting, kantoren, handelszaken, productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De huisvesting moet minimaal 35 % van de vloeroppervlakte van het gebied bestrijken.

De hotelvoorzieningen worden beperkt tot de bestaande hotelvoorzieningen bij de inwerkingtreding van het plan goedgekeurd op 3 mei 2001.

Op de site van het reservoir van de BIWM, Verlaatstraat, zal een openbare ruimte worden aangelegd.

*De stedelijke vormgeving van het geheel zorgt voor de bevordering van een onderlinge functievermenging, organiseert de herontplooiing van de huisvesting langs de laan en **stabiliseert de toestand van de kantoren tot de bestaande kantoren bij de inwerkingtreding van het plan zodat de administratieve druk op het ganse gebied niet wordt verhoogd.***

Deze aanbevolen "stabilisatie" van de kantoorsituatie impliceerde dat er geen nieuwe kantooruimte was toegestaan. Integendeel, de reconversie van kantoren naar andere bestemmingen (vooral huisvesting) sinds de inwerkingtreding van het GBP zorgt nu voor een grotendeels positief evenwicht.

32. L'ancien PPAS incluait le Jardin du Roi ainsi que le site de l'Abbaye de la Cambre, ce qui n'est pas le cas de la ZIR Louise. Par contre, cette dernière comprend le site du réservoir à eau de la rue de la Vanne, destiné à être aménagé en espace public.

32. Het oude BBP omvatte de Koningstuin en de site van de Abdij Ter Kameren, wat niet het geval is voor het GGB Louiza. Dit laatste omvat echter wel de site van het waterreservoir van de Verlaatstraat, die als openbare ruimte zal worden ingericht.

2.4 TYPOLOGIE DES IMMEUBLES DE BUREAUX OU ACCUEILLANT DU BUREAU

2.4 TYPOLOGIE VAN KANTOORGEBOUWEN OF GEBOUWEN WAARIN EEN KANTOOR IS GEVESTIGD

La ZIR Louise comptabilise 207 immeubles ou parties d'immeubles abritant des bureaux, pour un total de 401.037 m² de bureaux. Ils concernent aussi bien des immeubles de bureaux au sens strict que des immeubles mixtes, tels que décrits ci-dessous. La ZIR Louise présente une variété certaine, à défaut d'être harmonieuse, en termes de typologies d'immeubles accueillant la fonction administrative. On peut en effet distinguer plusieurs profils.

> Les trois tours de bureaux :

- la Tour Louise (anciennement Generali), à l'angle de la rue Defacqz (1963-1966, 24 étages, 29.000 m²),
- la Tour IT (anciennement ITT), à l'angle de la rue De Mot (1968-1971, 23 étages, 22.000 m²),
- la Tour Bleue, à l'angle de la rue Vilain XIII (1974-1976, 25 étages, 26.700 m²).

Elles représentent 19,5 % des surfaces de bureaux de la ZIR Louise.

> Des immeubles de bureaux au sens strict, de style moderniste ou international, de dimensions variées, selon le regroupement (ou non) des parcelles accueillant ces immeubles. Par exemple :

- le Louise Centre (15.000 m², 1978, à l'angle Tenbosch / Vleurgat), qui occupe tout un front d'îlot
- le Platinum (23.400 m², 1973, à l'angle de la rue du Magistrat)
- le Louise Magistrat (13.000 m², 1965)
- le Hype (10.400 m² à l'angle de la rue Gachard, 1976)
- le 380 avenue Louise (2.700 m², 1976)
- le 523 avenue Louise / Legrand (11.500 m², 1972)
- le 475 avenue Louise / de Praetere (4.400 m², 1980-86)
- le 489 Louise / Emile Claus (14.000 m², 1974)
- le 6/7 avenue Lloyd George (15.000 m², 1965, lourdement rénové en 1988)
- le 11 avenue Lloyd George (2.100 m², 1964)
- le 66 avenue Louise (2.500 m², 1977)
- le 55 rue Vilain XIII (2.000 m², 1965)
- ...

Ces immeubles, au nombre de 45, représentent 247.000 m², soit 61,5 % des surfaces de bureaux de la ZIR. Ils sont classés dans les graphiques 9 et 10 par superficie.

Het GGB Louiza telt 207 gebouwen of delen van gebouwen waarin kantoren zijn gevestigd, voor in totaal 401.037 m² kantoren. Het gaat zowel om kantoorgebouwen in strikte zin als gemengde gebouwen, zoals hieronder beschreven. Het GGB Louiza vertoont een zekere, misschien niet zo harmonieuze, variëteit in termen van type gebouwen waarin administratieve functies zijn ondergebracht. We onderscheiden verschillende profielen.

> De drie kantoortorens:

- de Louizatoren (voorheen Generalitoren), op de hoek van de Defacqzstraat (1963-1966, 24 verdiepingen, 29.000 m²),
- De IT Tower (voorheen ITT-toren), op de hoek van de De Motstraat (1968-1971, 23 verdiepingen, 22.000 m²),
- de Blue Tower, op de hoek van de Vilain XIII-straat (1974-1976, 25 verdiepingen, 26.700 m²).

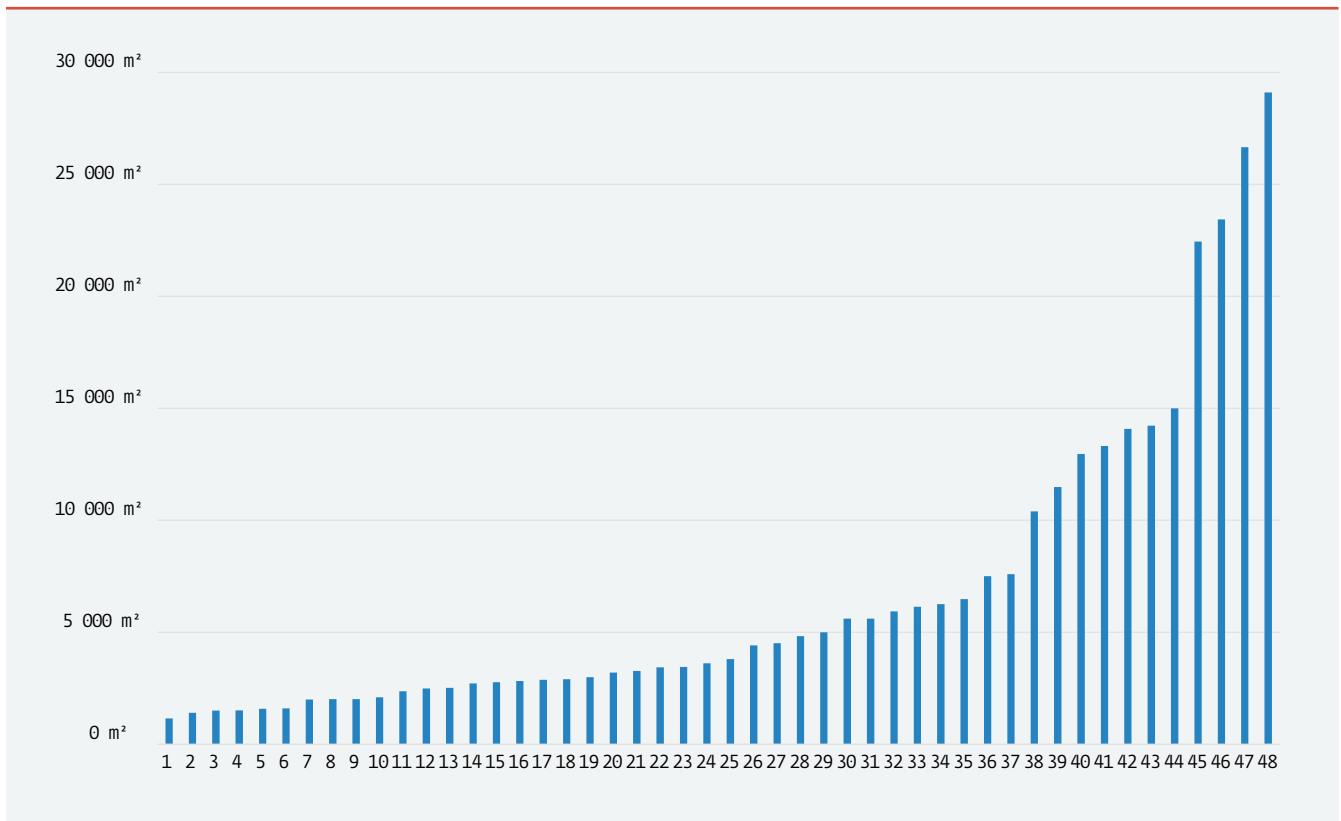
Ze vertegenwoordigen 19,5 % van de kantoorroimte in het GGB Louiza.

> Kantoorgebouwen in strikte zin, met een modernistische of internationale stijl, van verschillende grootte, al naar gelang de samenvoeging (of niet) van percelen waarop deze gebouwen zijn opgetrokken. Bijvoorbeeld:

- het Louise Centre (15.000 m², 1978, op de hoek van Tenbos/Vleurgat), dat de hele voorkant van een huizenblok inneemt.
- het Platinum (23.400 m², 1973, op de hoek van de Wethoudersstraat)
- het Louise Magistrat (13.000 m², 1965)
- de Hype (10.400 m², op de hoek van de Gachardstraat, 1976)
- de Louizalaan 380 (2.700 m², 1976)
- de Louizalaan 523/Legrand (11.500 m², 1972)
- de Louizalaan 475/De Praeterestraat (4.400 m², 1980-86)
- de Louizalaan 489/Emile Clausstraat (14.000 m², 1974)
- de Lloyd Georgelaan 6/7 (15.000 m², 1965, zwaar gerenoveerd in 1988)
- de Lloyd Georgelaan 11 (2.100 m², 1964)
- de Louizalaan 66 (2.500 m², 1977)
- de Vilain XIII-straat 55 (2.000 m², 1965)
- ...

Deze gebouwen, in totaal 45, vertegenwoordigen 247.000 m², of 61,5 % van de kantooppervlakte van het GGB. Ze zijn in de grafieken 9 en 10 per oppervlakte gerangschikt.

GRAPHIQUE 9 Classement par superficie des 48 immeubles de bureaux de la ZIR Louise
GRAFIEK 9 Rangschikking per oppervlakte van 48 kantorgebouwen van het GGB Louiza



La taille médiane des immeubles de bureaux est de 3.711 m², la taille moyenne de 6.774 m². Si on compare la carte 6 à la carte 2, on voit tout de suite que les immeubles de la ZIR Louise sont de taille bien inférieure à celle des autres quartiers centraux de bureaux. C'est à la fois leur force (réponse à des demandes de petites surfaces) mais sans doute aussi leur faiblesse. Les nouveaux développements de bureaux ailleurs dans la ville (voir la carte 4 sur le pipeline) ont des tailles que seuls quelques immeubles de l'avenue Louise sont en mesure de concurrencer.

Quant à l'âge des immeubles de la ZIR Louise (graphique 11), on constate un vieillissement certain de ceux-ci (surtout si on compare ce graphique au graphique 8).

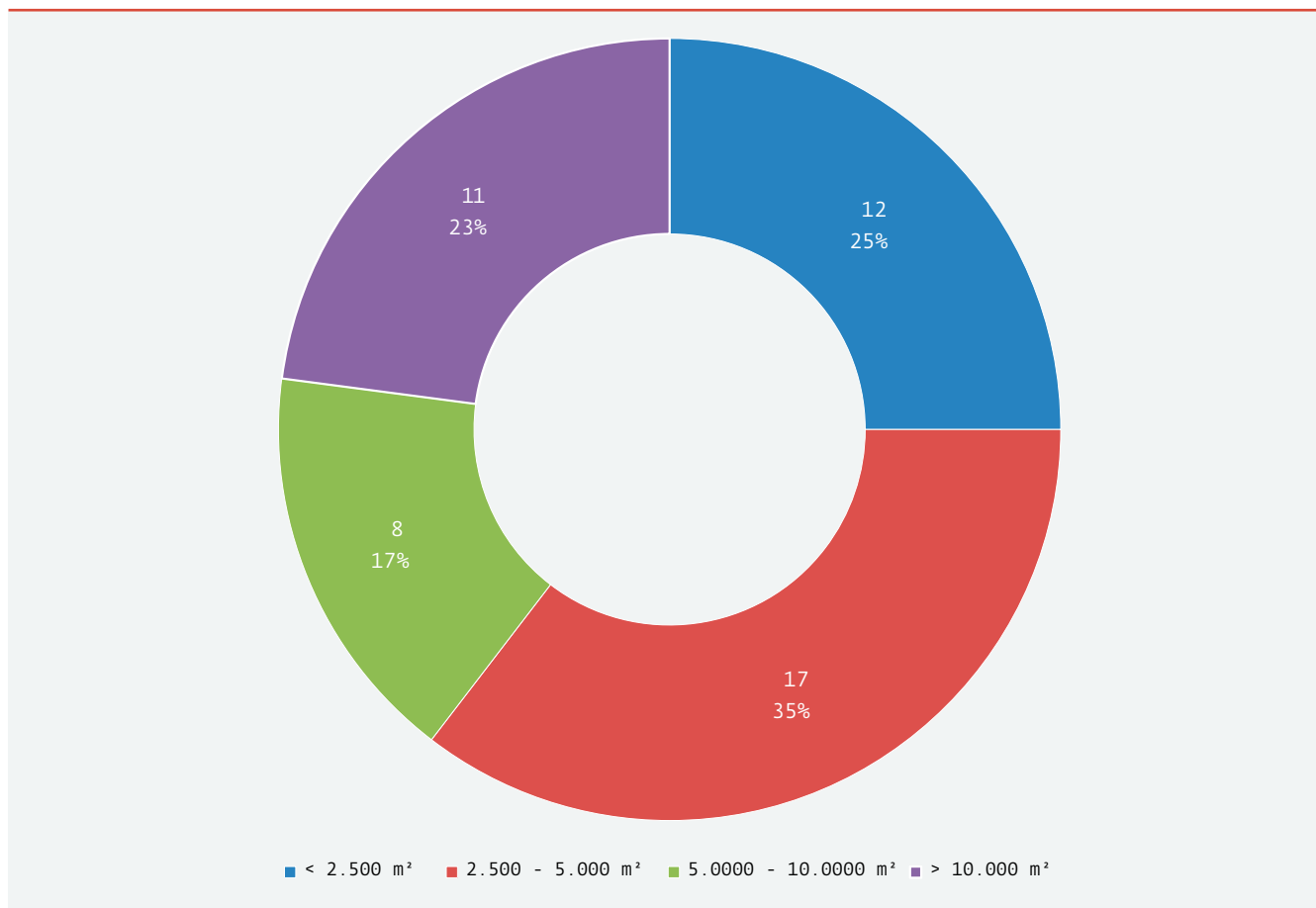
- > Des immeubles mixtes mêlant, dès leur conception, bureaux, commerces et logements, par exemple la Résidence Vincennes (477-485 avenue Louise), construite en 1965, dont les 3 niveaux inférieurs sont destinés aux bureaux (et commerces) et les 10 niveaux supérieurs, pourvus de balcons, destinés aux logements.
- > De grands immeubles à appartements des années 30 à 50, dont certains étages sont totalement ou partiellement occupés par des bureaux, le plus souvent des professions libérales (avocats, notaires, médecins, comptables). Il s'agit ici d'espaces initialement prévus pour du logement qui, au fil du temps, ont été occupés par des bureaux, contribuant, à une époque, au grignotage de la fonction résidentielle sur l'avenue. Exemples : résidence Louise-Marie, 379 avenue Louise, l'immeuble situé au 391-395 de l'avenue...

De mediane grootte van de kantorgebouwen is 3.711 m², de gemiddelde grootte is 6.774 m². Als we kaart 6 met kaart 2 vergelijken, stellen we onmiddellijk vast dat de gebouwen van het GGB Louiza veel kleiner zijn dan de gebouwen in de andere centrale kantoorwijken. Dat is tegelijkertijd hun sterkte (want beantwoordt aan de behoefte naar kleine oppervlakken), maar ongetwijfeld ook haar zwakte. Nieuwe kantoorontwikkelingen elders in de stad (zie kaart 4 met betrekking tot de pipeline) hebben afmetingen waarmee slechts enkele gebouwen aan de Louizalaan kunnen concurreren.

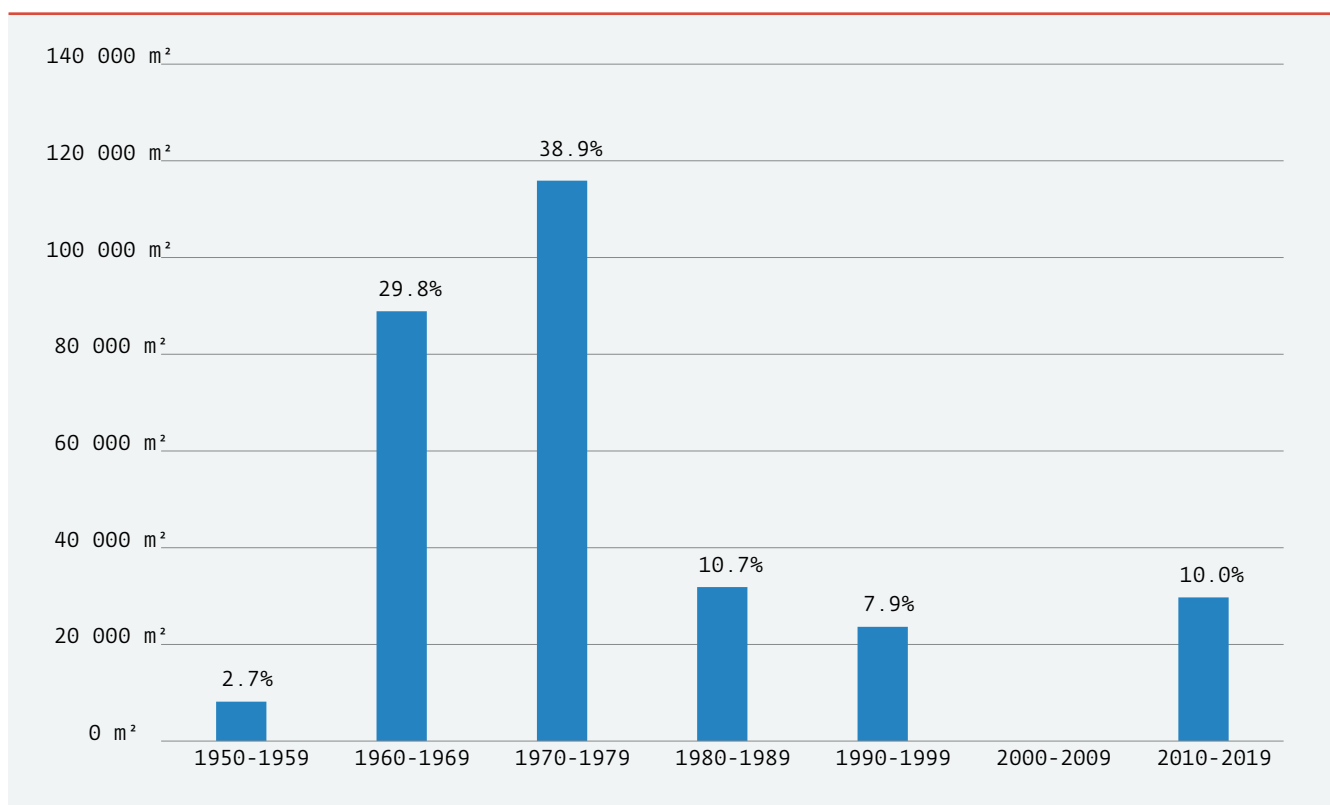
Wat de ouderdom van de gebouwen in het GGB Louiza betreft (grafiek 11), stellen we een zekere veroudering vast (vooral als we vergelijken met grafiek 8).

- > Gemengde gebouwen die van bij hun ontwerp kantoren, winkels en woningen combineren, bijvoorbeeld de Residentie Vincennes (Louizalaan 477-485), gebouwd in 1965, waarvan de 3 onderste verdiepingen bestemd zijn voor kantoren (en winkels) en de 10 bovenverdiepingen, met balkon, bestemd zijn voor woningen.
- > Grote appartementsgebouwen uit de jaren 1930 tot 1950, waarvan sommige verdiepingen geheel of gedeeltelijk zijn ingenomen door kantoren, meestal vrije beroepen (advocaten, notarissen, artsen, boekhouders). Het gaat om ruimtes die oorspronkelijk voor woningen waren voorzien en in de loop der jaren werden ingenomen door kantoren, die op een bepaald moment sterk knabbelden aan de woonfunctie in de laan. Voorbeelden: residentie Louise-Marie, Louizalaan 379, het gebouw gelegen op nr. 391-395 van de laan...

GRAPHIQUE 10 Répartition des 48 immeubles de bureaux de la ZIR Louise par nombre et classe de superficie
GRAFIEK 10 Verdeling van de 48 kantoorgebouwen van het GGB Louiza naar aantal en grootteklasse



GRAPHIQUE 11 Décennie de construction ou de première occupation des 48 immeubles de bureaux de la ZIR Louise
GRAFIEK 11 Decennium van bouw of eerste ingebruikname van de 48 kantoorgebouwen van het GGB Louiza



> Des maisons bourgeoises, maisons de maitre et hôtels de maitre, en tout ou partie occupés par des bureaux, par exemple les numéros 99 (avocats), 126 (notaire), 208 (avocats), 290 (avocats)...

> Burgerwoningen en herenhuizen, geheel of gedeeltelijk ingenomen door kantoren, bijvoorbeeld de nummers 99 (advocaten), 128 (notaris), 208 (advocaten), 290 (advocaten)...

Ces 3 dernières catégories d'immeubles représentent 77.000 m² de bureaux, soit 19 % des superficies de bureaux de la ZIR. En faisant un raccourci un peu rapide, on pourrait poser l'hypothèse que ces 77.000 m² pourraient assez aisément (re)trouver une occupation résidentielle.

De drielaatstecategorieën van gebouwen vertegenwoordigen 77.000 m² kantoren, of 19 % van de kantooroppervlakte van het GGB. Om een lang verhaal kort te maken, kunnen we stellen dat deze 77.000 m² vrij gemakkelijk zou kunnen worden (her)bestemd voor woningen.



← Location de bureaux dans un immeuble à appartements avenue Louise.
Kantoorverhuur in een appartementencomplex op de Louizalaan.



↑ Le Platinum : un des plus grands immeubles de bureaux de l'avenue Louise (23.700 m²), excepté les tours. La taille des plus grands plateaux est d'environ 1.800 m². Archi 2000 (rénovation en 2010)

Platinum: een van de grootste kantoorgebouwen op de Louizalaan (23.700 m²), afgezien van de torens. De oppervlakte van de grootste vloeren bedraagt ongeveer 1.800 m². Archi 2000 (renovatie in 2010).

2.5 CARACTÉRISTIQUES DES OCCUPATIONS EN BUREAUX

2.5 KENMERKEN VAN HET GEBRUIK ALS KANTOREN

Un enquêteur de terrain de perspective.brussels a relevé les occupations des immeubles de la ZIR Louise accueillant des bureaux, sur base des boîtes aux lettres, des panneaux par étage dans le hall des immeubles, des plaques professionnelles, etc.). Les superficies ont été estimées par étage, en divisant la surface d'un plateau par le nombre de noms de sociétés relevés in-situ. La nature des activités a été précisée grâce aux recherches sur Internet et sur le site de la Banque Carrefour des Entreprises.

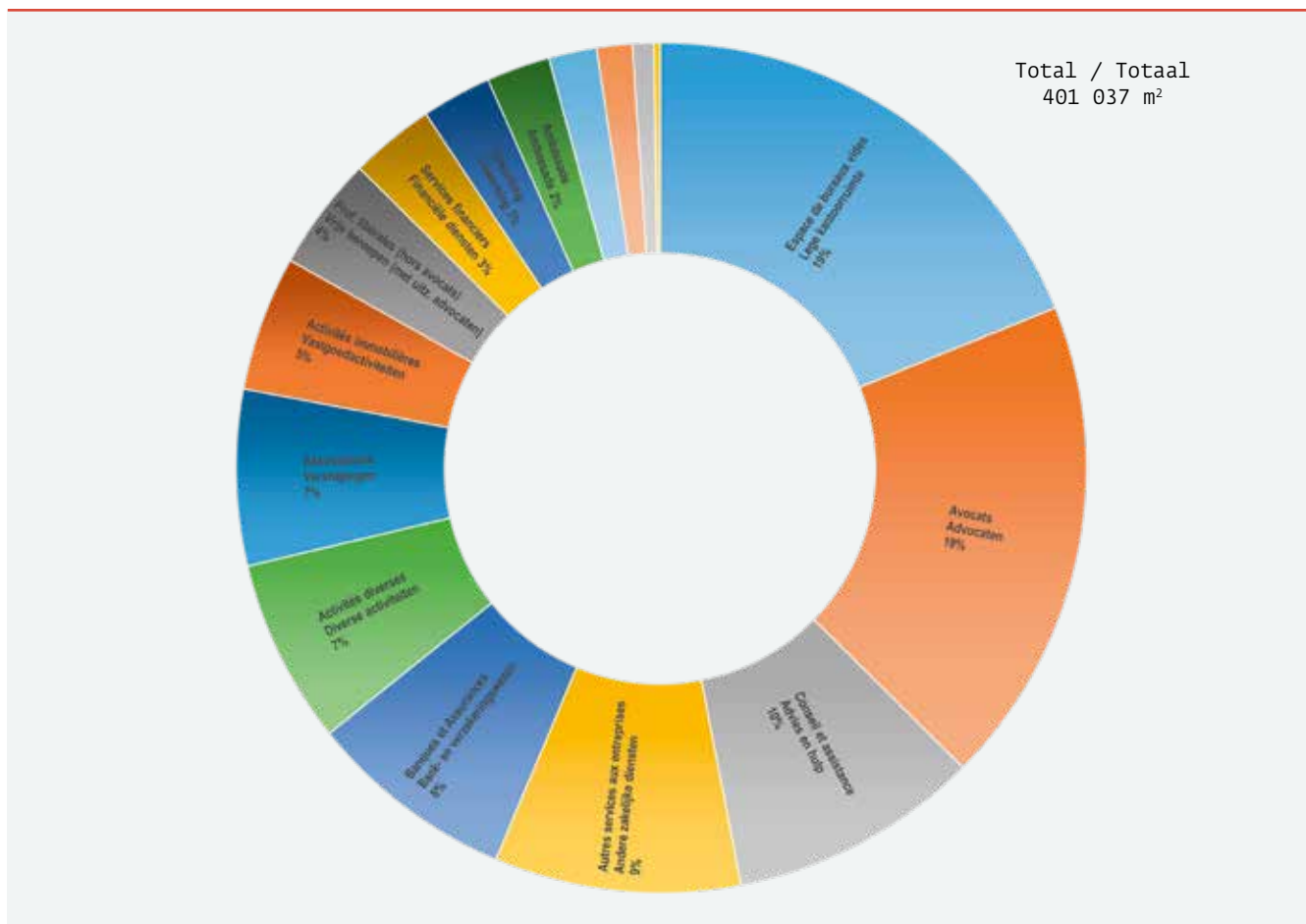
L'avenue Louise est caractérisée par une grande diversité d'occupations allant très majoritairement dans le sens des services aux entreprises et, dans une moindre mesure, aux particuliers, comme le montre le graphique 12 :

Een veldonderzoeker van perspective.brussels heeft de bezetting van de gebouwen met kantoren van het GGB Louiza opgemeten op basis van brievenbussen, borden per verdieping in de hal van gebouwen, professionele borden, enz.). De oppervlakte werd geschat per verdieping en de oppervlakte van een verdieping werd gedeeld door het aantal namen van bedrijven dat ter plaatse werd vastgesteld. Onderzoek op het internet en met name de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen brachten duidelijkheid in de aard van de activiteiten.

De Louizalaan wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bezettingen, hoofdzakelijk dienstverlening aan bedrijven en, in mindere mate, particulieren, zoals in de volgende grafiek wordt weergegeven.

GRAPHIQUE 12 Superficie de bureaux dans la ZIR Louise selon le type d'occupant

GRAFIEK 12 Kantoorruimte in GGB Louiza per type bewoner



- > Conseil, assistance et autres services aux entreprises sont les plus représentés (21,6 % des surfaces). Ces notions recouvrent des sociétés d'ingénierie, de consultance, d'outplacement, des agences de communication, des sociétés de recrutement, d'intérim, des agences de publicité, des services informatiques, des conseils en gestion, des sociétés de management, d'audit etc.
- > L'inoccupation des bureaux est flagrante. 75.637 m² sont en effet vides et/ou mis en location, soit un taux de vacance interpellant de 18,9 % pour l'ensemble de la ZIR. La vacance est largement répartie dans les immeubles. Deux immeubles sont totalement vides, dont un depuis plusieurs années, situé à l'angle de la rue Defacqz (vendu en vente publique par le Fédéral en 2016, 6.100 m²).
- > Les avocats sont particulièrement nombreux : quelque 145 cabinets (18,5 % des surfaces). Cela va des grands bureaux internationaux regroupant de nombreux associés et collaborateurs sur plusieurs milliers de m² aux avocats exerçant de façon isolée en tant que profession libérale. Cette variété de situations se traduit dans la diversité des immeubles / locaux occupés : immeubles de bureaux (parfois dans leur entièreté), plusieurs plateaux dans une des trois tours de bureaux, hôtels de maître prestigieux, locaux professionnels disséminés dans des immeubles de logements... La proximité du Palais de Justice, le prestige de l'adresse et de certains immeubles ne sont pas étrangers à cette situation.
- > Banques, assurances et services financiers incluent, entre autres, des activités telles que des holdings financiers ou des banques privées.
- > Les professions libérales autres que les avocats concernent essentiellement les notaires, architectes, géomètres, traducteurs, huissiers...
- > Le secteur des associations concerne un certain nombre de fédérations professionnelles (BECI, conseil européen des professions immobilières, associations de transporteurs, coopération européenne dans la recherche scientifique), associations de charité, lobbies et quelques ONG.
- > Le coworking est aussi présent le long de l'avenue Louise. Plusieurs localisations ont en effet été repérées, pour un total estimé de 10.600 m². Il peut s'agir d'un simple bureau cloisonné dans un espace anonyme ou de localisations qui confèrent un certain prestige, comme les étages supérieurs des tours (le 18^{ème} étage de l'IT Tower ou le 24^{ème} étage de la tour Louise) ou une belle maison de maître. Si certains grands opérateurs sont bien identifiés (Silversquare et ses deux implantations, Regus, Tribes), tout comme les lieux qu'ils occupent, d'autres le sont moins et appellent à la prudence quant à l'identification des surfaces concernées. En effet, il n'est pas rare que plusieurs petits opérateurs proposent les mêmes lieux (par exemple, le 367 avenue Louise). Notons que l'implantation de Regus place Stéphanie remonte de longue date (1989) et en fait à ce titre un des lieux pionniers de cette formule de travail à Bruxelles. Un nouvel espace de 7.200 m² devrait voir le jour d'ici 2020³³.
- > Quelques ambassades et consulats occupent des plateaux
- > Advies, ondersteuning en andere diensten aan bedrijven zijn het meest vertegenwoordigd (21,6 % van de oppervlakte). Dit omvat ingenieurs-, consultancy-, outplacement- en communicatie-bureaus, wervings- en interimkantoren, reclamebureaus, IT-diensten, management consulting, managementbedrijven, auditbedrijven enz.
- > De leegstand van kantoren springt in het oog. 75.637 m² staat leeg en/of staat te huur, dat is een leegstand van 18,9 % voor het hele GGB. De leegstand is sterk verspreid in de gebouwen. Twee gebouwen op de hoek van de Defacqzstraat staan al verschillende jaren volledig leeg (openbaar verkocht door de federale overheid in 2016, 6.100 m²).
- > Er zijn opvallend veel advocatenkantoren: zo'n 145 (18,5 % van de oppervlakte). Dat gaat van grote, internationale kantoren met verschillende partners en medewerkers op een oppervlakte van enkele duizenden m² tot advocaten die alleen werken als vrij beroep. Die verscheidenheid aan situaties komt tot uiting in de diversiteit van de gebruikte gebouwen/lokalen: kantoorgebouwen (vaak in hun geheel), verschillende verdiepingen in een van de drie kantoortorens, prestigieuze herenhuizen, bedrijfsruimten verspreid in woongebouwen... De nabijheid van het Justitiepaleis, het prestige van de locatie en van sommige gebouwen staan niet los van deze situatie.
- > Banken, verzekeringen en financiële diensten omvatten, onder andere, activiteiten zoals financiële holdings of private banken.
- > Bij de vrije beroepen gaat het, behalve advocaten, hoofdzakelijk om notarissen, architecten, landmeters, vertalers, deurwaarders ...
- > De verenigingssector betreft een aantal beroepsfederaties (BECI, de Europese vastgoedmakelaarskoepel, verenigingen van vervoerders, Europese samenwerking op wetenschappelijk gebied), liefdadigheidsorganisaties, lobbygroepen en enkele ngo's.
- > Ook coworking is aanwezig langs de Louizalaan. Er zijn verschillende locaties, naar schatting 10.600 m². Het kan gaan om een eenvoudig kantoor met tussenwanden in een anonieme ruimte of locaties met een bepaald prestige, zoals de bovenverdiepingen van de torens (de 18e verdieping van de IT Tower of de 24e verdieping van de Louizatoren) of een mooi herenhuis. Sommige grote operatoren zijn goed herkenbaar (Silversquare et zijn twee locaties, Regus, Tribes), net als de locaties die ze gebruiken. Andere zijn dat minder en nopen tot behoedzaamheid betreffende de identificatie van de betrokken oppervlakte. Het is immers niet ongebruikelijk dat verschillende kleine operatoren dezelfde locaties aanbieden (bv. de Louizalaan 367). We merken op dat de inplanting van Regus aan het Stefaniaplein teruggaat tot 1989 en in dat opzicht een van de pionierslocaties van deze werkformule in Brussel is. Tegen 2020 zou er een nieuwe ruimte van 7.200 m² moeten bijkomen³³.
- > Een aantal ambassades en consulaten maken gebruik van

33. « Silversquare s'étend à l'avenue Louise », Expertise News, 14/05/2019.

33. "Silversquare s'étend à l'avenue Louise". Expertise News, 14/05/2019.

dans des immeubles de bureaux, sans prestige particulier et sans visibilité accrue. Ils concernent essentiellement des pays d'Amérique Centrale et d'Amérique Latine (Panama, Paraguay, République Dominicaine, Bolivie, Costa Rica...).

- > Les pouvoirs publics sont quasiment totalement absents. En effet :
 - L'OSSOM (Office Social de la Sécurité Outremer) a déménagé vers la rue Joseph II en 2005.
 - Le Ministère des Finances est parti en 2007 vers la Tour des Finances, après au moins 30 ans de présence dans l'immeuble situé à l'angle de la rue du Magistrat (et rebaptisé Platinum après des travaux de rénovation lourde en 2010).
 - Le service public de la politique scientifique fédérale (Belspo) vient de s'installer dans la tour WTC III, au Quartier Nord, en provenance du Platinum.
 - La Régie des Bâtiments a vendu en vente publique en 2016 le bâtiment Defacqz (angle 143a avenue Louise).
 - La Commission Communautaire Commune (CoCom) qui occupe deux hôtels de maître aux numéros 183 et 185a avenue Louise (qui appartenaient jadis à l'Etat belge) est en partance pour la rue Belliard.
 - Il ne reste que la représentation bruxelloise de la Communauté Germanophone de Belgique dans une maison de maître rue J. Jordaens.
 - Les institutions publiques internationales sont totalement absentes de l'avenue Louise.

Par ailleurs, quelques équipements sont également recensés dans les immeubles de bureaux : polycliniques, lieux d'enseignement et de formation (Instituto Cervantès, le Centre Fédéral de Formation Judiciaire, des écoles de langues...). Deux immeubles de bureaux, soit 11.000 m², sont entièrement occupés par des équipements : une polyclinique et l'école de la Cambre (Arts Visuels), cf. infra le chapitre consacré aux conversions d'immeubles de bureaux.

Enfin, la comparaison par adresse des données relevées sur le terrain avec celles enregistrées dans la Banque Carrefour des Entreprises laisse supposer la présence de nombreuses domiciliations de sociétés sans pour autant qu'il y ait d'occupation physique des locaux (sociétés de type boîte aux lettres).

La ZIR Louise confirme sa différence avec les autres quartiers de bureaux par sa mixité d'occupations.

Les cartes 7A, 7B, 8A et 8B illustrent cette mixité au niveau des immeubles eux-mêmes, ensuite au niveau des occupations. Ces cartes sont à comparer avec celles réalisées dans le cadre des observatoires précédents et des zoom sur le Pentagone Est (n°35/2015), le Quartier Nord (n°36/2016) ou encore le Midi (n°37/2017)³⁴.

verdiepingen in kantoorgebouwen, zonder enig prestige of grote zichtbaarheid. Het gaat vooral om ambassades en consulaten van landen in Midden-Amerika en Latijns-Amerika (Panama, Paraguay, Dominicaanse Republiek, Bolivia, Costa Rica...).

- > De overheid is bijna volledig afwezig. Want:
 - De DOSZ (Dienst voor de Overzeese Sociale Zekerheid) is in 2005 verhuisd naar de Jozef II-straat.
 - Het Ministerie van Financiën is in 2007 vertrokken naar de Financietoren, na minstens 30 jaar aanwezigheid in het gebouw op de hoek van de Wethoudersstraat (dat na een zware renovatie in 2010 tot Platinum werd omgedoopt).
 - De overheidsdienst van het Federaal Wetenschapsbeleid (Belspo) is uit het Platinum verhuisd naar de WTC III-toren in de Noordwijk.
 - De Regie der Gebouwen heeft in 2016 het Defacqzgebouw (hoek Louizalaan 143a) openbaar verkocht.
 - De Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC), die twee herenhuizen aan de Louizalaan 183 en 185a (voorheen eigendom van de Belgische staat) in gebruik heeft, vertrekt naar de Belliardstraat.
 - Er blijft alleen nog de Brusselse vertegenwoordiging van de Duitstalige Gemeenschap van België in een herenhuis in de J. Jordaensstraat.
 - Er zijn geen internationale overheidsinstellingen in de Louizalaan.

Daarnaast zijn er een aantal voorzieningen geïnventariseerd in kantoorgebouwen: poliklinieken, onderwijs- en opleidingscentra (Instituto Cervantes, het Instituut voor Gerechtelijke Opleiding, taalscholen ...). Twee kantoorgebouwen, of 11.000 m², zijn volledig ingenomen door voorzieningen: een polikliniek en de Ecole de la Cambre (beeldende kunsten), cf. hoofdstuk gewijd aan de reconversies van kantoorgebouwen.

Ten slotte wijst de vergelijking per adres van de in het veld verzamelde gegevens met de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen, op de aanwezigheid van veel domicilieadressen van vennootschappen zonder dat er sprake is van een fysieke aanwezigheid in de panden (zgn. postbusadressen).

Het GGB Louiza onderscheidt zich van de andere kantoorwijken door het gemengde karakter van de gebruikers.













De kaarten 7A, 7B, 8A en 8B illustreren deze diversiteit op het niveau van de gebouwen zelf, en vervolgens op het niveau van de gebruikers. Deze kaarten moeten worden vergeleken met de kaarten die werden gemaakt in het kader van vorige overzichten en van de focus op de Vijfhoek Oost (nr. 35/2015), de Noordwijk (nr. 36/2016) en de Zuidwijk (nr. 37/2017)³⁴.

34. Disponibles sur le site Internet de perspective.brussels

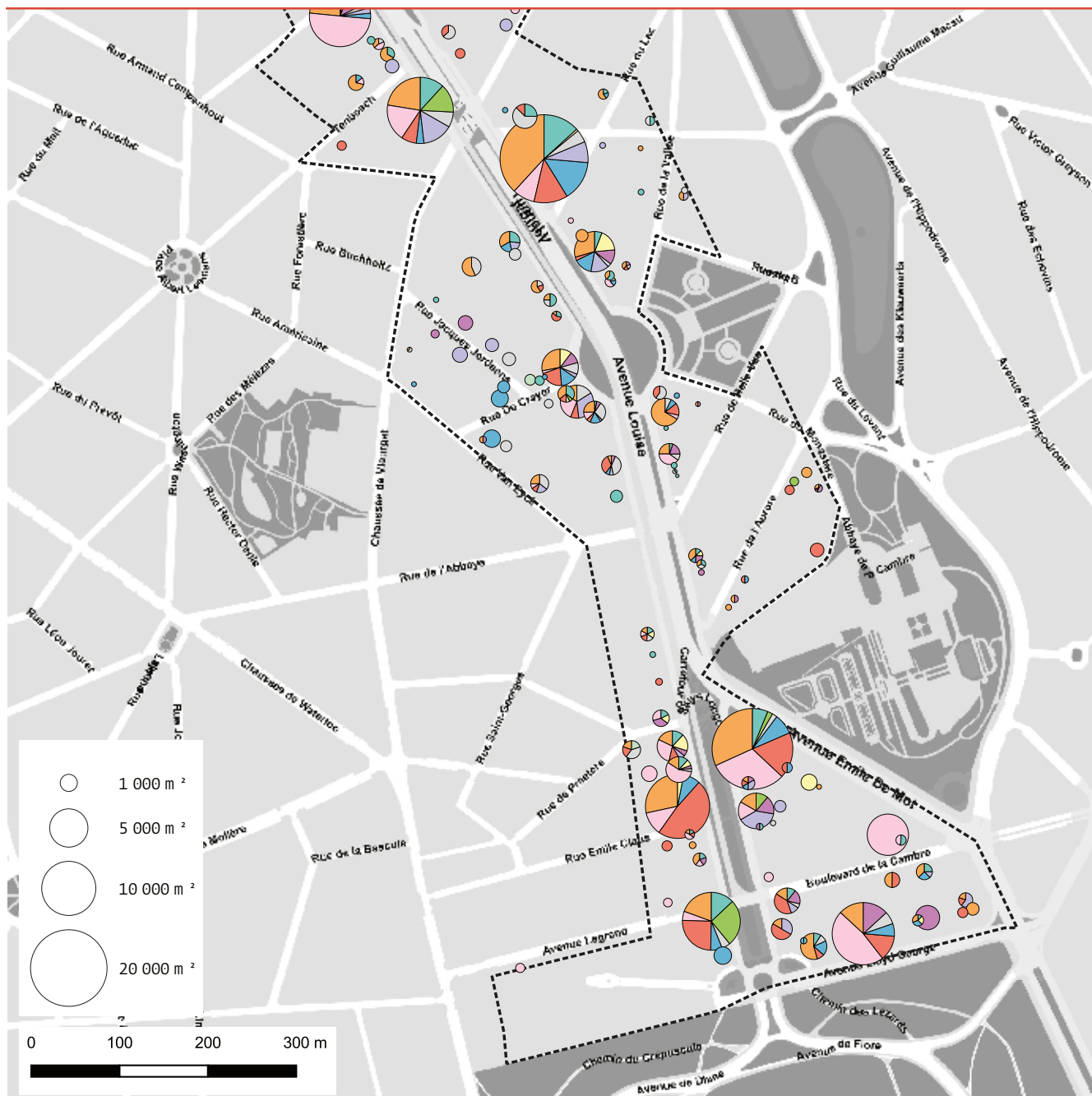
34. Beschikbaar op de website van [perspective](http://perspective.brussels)

CARTE 7A ZIR Louise : occupation des espaces de bureaux
KAART 7A GGB Louiza: gebruik van kantooroppervlakten



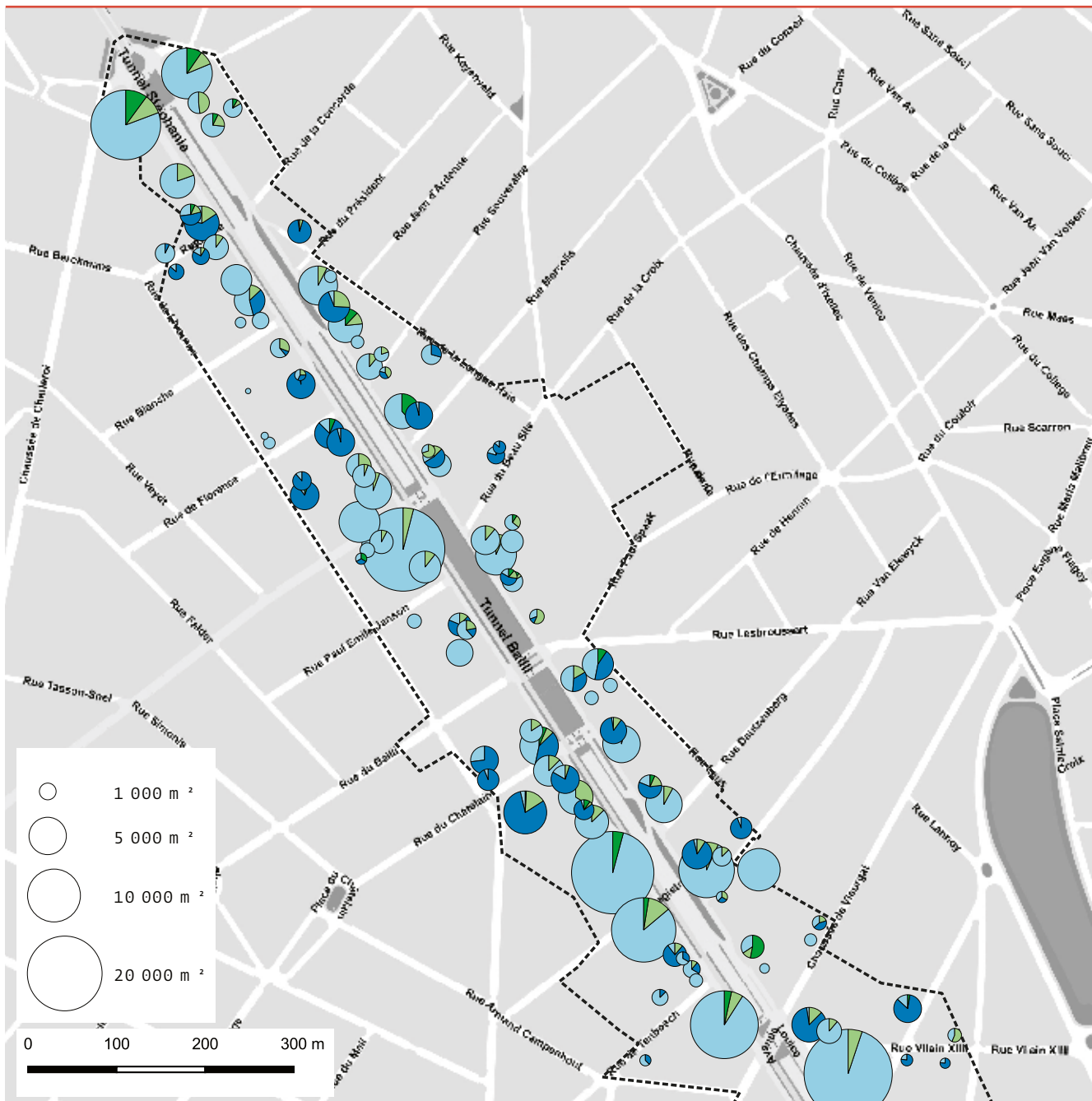
- | | |
|--|--|
|  Conseil, assistance et services aux entreprises n.d.a.
Advies, bijstand en overige zakelijke dienstverlening n.e.g. |  Professions libérales (hors avocats)
Vrije beroepen (behalve advocaten) |
|  Espace de bureaux vides
Leegstaande kantoorruimte |  Ambassades et international
Ambassades en internationaal |
|  Avocats
Advocaten |  Coworking
Coworking |
|  Banques, assurances et services financiers
Banken, verzekeringen en financiële diensten |  Secteur public
Overheidssector |
|  Associations
Verenigingen |  Autres activités
Anderen activiteiten |
|  Immobilier
Vastgoed |  Périmètre de la ZIR Louise
Perimeter van het GGB Louiza |

CARTE 7B ZIR Louise : occupation des espaces de bureaux
KAART 7B GGB Louiza: gebruik van kantooroppervlakten



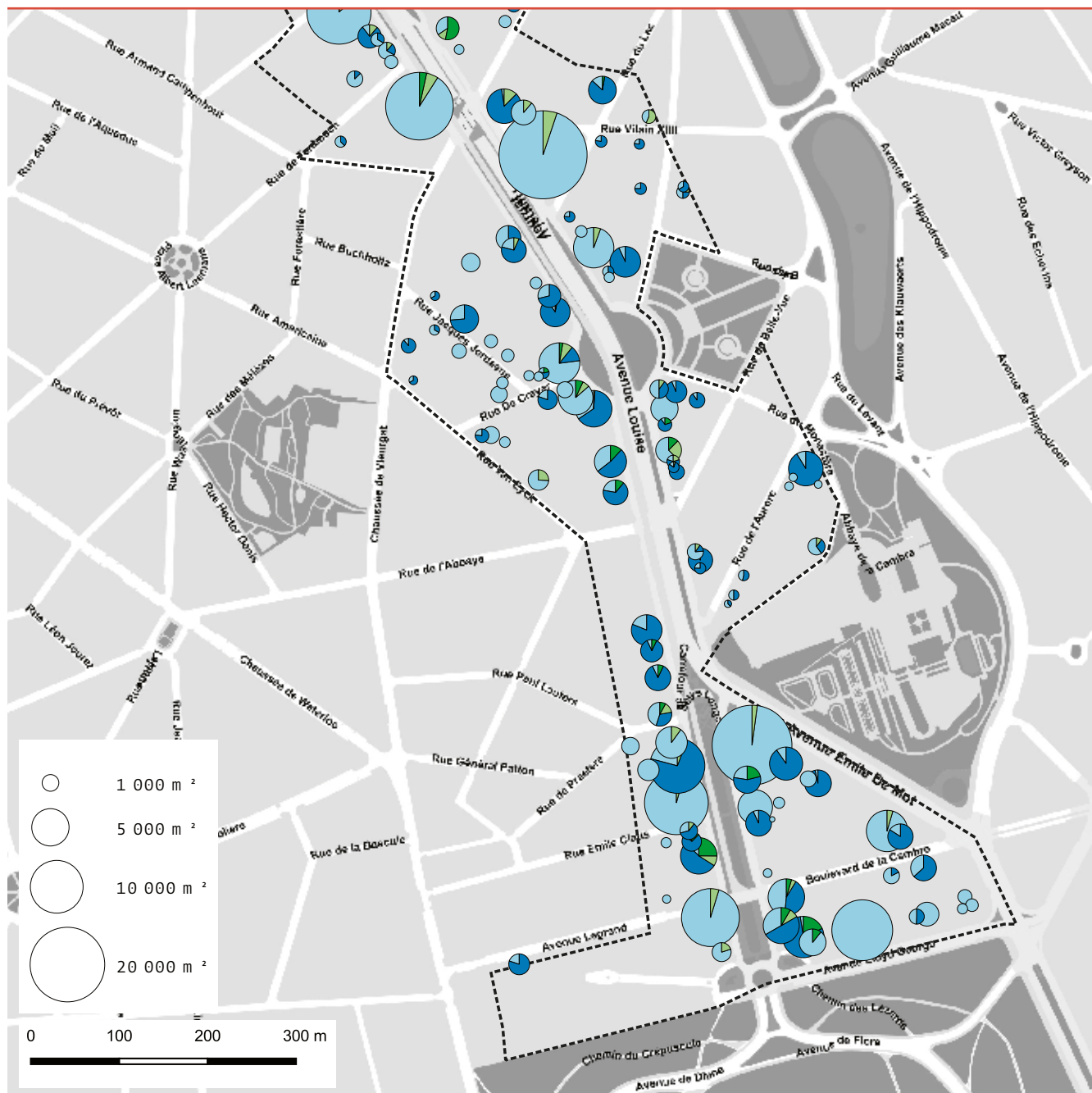
- | | |
|--|--|
| ■ Conseil, assistance et services aux entreprises n.d.a.
Advies, bijstand en overige zakelijke dienstverlening n.e.g. | ■ Professions libérales (hors avocats)
Vrije beroepen (behalve advocaten) |
| ■ Espace de bureaux vides
Leegstaande kantoorruimte | ■ Ambassades et international
Ambassades en internationaal |
| ■ Avocats
Advocaten | ■ Coworking
Coworking |
| ■ Banques, assurances et services financiers
Banken, verzekeringen en financiële diensten | ■ Secteur public
Overheidssector |
| ■ Associations
Verenigingen | ■ Autres activités
Anderere activiteiten |
| ■ Immobilier
Vastgoed | Périmètre de la ZIR Louise
Perimeter van het GGB Louiza |

CARTE 8A ZIR Louise : occupation des immeubles avec espaces de bureaux
KAART 8A GGB Louiza : gebruik in gebouwen met kantoorruimte



- Bureau
Kantoor
- Logement
Huisvesting
- Commerce
Handel
- Equipement
Voorziening
- Périmètre de la ZIR Louise
Perimeter van het GGB Louiza

CARTE 8B ZIR Louise : occupation des immeubles avec espaces de bureaux
KAART 8B GGB Louiza: gebruik in gebouwen met kantoorruimte



- Bureau
Kantoor
- Logement
Huisvesting
- Commerce
Handel
- Equipement
Voorziening

Périmètre de la ZIR Louise
 Perimeter van het GGB Louiza



← Hôtel de maître avenue Louise occupé par une association d'avocats.
Door een vereniging van advocaten bewoond herenhuis op de Louizalaan.

↓ Blue Tower



2.6 UNE MIXITÉ À L'ÉCHELLE DES PROPRIÉTAIRES, DES OCCUPATIONS DE BUREAUX ET DES FONCTIONS DANS LES IMMEUBLES DE BUREAUX

2.6 MIX OP VLAK VAN DE EIGENAARS, DE BEZETTING VAN KANTOREN EN DE FUNCTIES IN DE KANTOORGEBOUWEN

La ZIR Louise est caractérisée par une grande dispersion tant au niveau des propriétaires qu'au niveau des occupations de bureaux. Beaucoup d'immeubles sont en effet en copropriété et nombre d'entre eux accueillent plusieurs occupants, y compris dans les trois tours. La structure en copropriété ne facilite pas la prise de décision en cas de rénovation³⁵, tandis que la présence de plusieurs occupants avec des baux à diverses échéances est de nature à ralentir la mise en œuvre d'éventuels travaux de rénovation (soit par des opérations tiroirs compliquées, soit parce qu'il faut attendre l'échéance de tous les baux ou alors conclure des baux précaires).

La mixité concerne les différentes occupations de bureaux mais aussi les autres fonctions entre elles. Les immeubles de bureaux de l'avenue Louise présentent très souvent un rez commercial.

On est donc assez loin des produits les plus recherchés par une certaine catégorie d'investisseurs, c'est-à-dire des immeubles neufs de grandes dimensions, rénovés et loués à long terme à des occupants uniques.

On compte à peine une demi-douzaine d'immeubles occupés par un occupant unique (en dehors des maisons et hôtels de maître).

Het GGB Louiza wordt gekenmerkt door een grote versnippering, zowel wat de eigenaars als wat de bezetting van kantoren betreft. Veel gebouwen zijn immers in mede-eigendom en in veel daarvan, zoals de drie torens, zijn meerdere gebruikers gevestigd. De mede-eigendomsstructuur maakt de besluitvorming in geval van renovatie er niet gemakkelijker op³⁵, terwijl de aanwezigheid van meerdere gebruikers met huurcontracten met verschillende looptijden eventuele renovatiewerkzaamheden vertraagt (hetzij door ingewikkelde herhuisvestingsoperaties, hetzij omdat men moet wachten tot alle huurcontracten zijn afgelopen of men onzekere huurovereenkomsten moet sluiten).

Het gemengde karakter heeft betrekking op de bezetting van kantoren, maar ook op de onderlinge functies. De kantoorgebouwen aan de Louizalaan hebben vaak een benedenverdieping met winkels.

Dat zijn verre van de producten die door een bepaalde categorie investeerders het meest gewild zijn, te weten nieuwe, grote gebouwen, op lange termijn gerenoveerd en verhuurd aan unieke gebruikers.

Nauwelijks een half dozijn gebouwen worden door één enkele gebruiker bezet (met uitzondering van herenhuizen).

35. Cf. à ce sujet l'analyse des risques liés au régime de la copropriété (organisé par le Code Civil) menée par Befimmo dans son dernier rapport financier annuel (2018, p. 7) : « Impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets, car les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées ». Le positionnement requis adopté par la société est de limiter les actifs en copropriété.

35. Zie voor dit onderwerp, de analyse van de risico's verbonden aan de mede-eigendom (geregeld door het Burgerlijk Wetboek) uitgevoerd door Befimmo in zijn laatste Jaarlijks Financieel Verslag (2018, p.7): "Impact op de uitvoeringstermijnen van grootschalige werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten, aangezien voor de belangrijke beslissingen een gekwalificeerde meerderheid vereist is". De vereiste positionering die het bedrijf hanteert, is om de activa waarin de Vennootschap zich in een situatie van mede-eigendom bevindt te beperken.

2.7 CONVERSIONS D'IMMEUBLES DE BUREAUX

2.7 RECONVERSIONS VAN KANTOORGEBOUWEN

Les conversions d'immeubles de bureaux sont nombreuses sur l'avenue Louise et ne datent pas d'hier. Outre la localisation privilégiée de l'avenue en termes d'habitation, la conception architecturale des immeubles concernés se prête plutôt bien à des conversions en logements : immeubles entre mitoyens, de taille petite à moyenne, pas trop profonds (de 12 à 14 mètres, afin d'offrir un éclairage adéquat), avec un bon positionnement des circulations verticales (lorsqu'elles sont au centre, elles permettent en effet la création de logements traversants, qui offrent une zone calme tournée vers l'intérieur de l'îlot)³⁶.

Certaines conversions en logements ont en outre été accompagnées par une rehausse significative des bâtiments. C'est notamment le cas 165-167 avenue Louise (+ 405 m²), 194 avenue Louise (+ 325 m²), 306-310 avenue Louise (+ 153 m²). Les extensions les plus récentes sont par ailleurs génératrices de charges d'urbanisme³⁷.

Vu la densité des intérieurs d'îlots et leur occupation par des boxes de garages, zones de stationnement ou extension des rez-de-chaussée (à usage de bureaux ou de commerces), il est à relever que certains logements nouvellement créés ne doivent pas bénéficier de vues arrière particulièrement agréables.

Le tableau 4 liste une série d'immeubles de bureaux ayant fait l'objet d'une conversion significative en logements (dans certains cas le rez-de-chaussée est devenu ou a été maintenu en commerce).

Er zijn veel reconversies van kantoorgebouwen aan de Louizalaan en ze dateren niet van gisteren. Naast de bevoorrechte ligging van de laan op het gebied van huisvesting, leent het architectonisch ontwerp van de betrokken gebouwen zich goed voor reconversies naar woningen: gebouwen in gesloten bebouwing, klein tot middelgroot, niet te diep (12 tot 14 meter, om een goede verlichting te waarborgen), met een goede positionering van de verticale circulatieschachten (wanneer ze zich in het midden bevinden, maken ze de creatie van doorlopende woningen mogelijk, die een rustig deel gericht naar het binnenterrein van het huizenblok omvatten)³⁶.

Bepaalde reconversies naar woningen gingen bovendien ook gepaard met een aanzienlijke uitbreiding van de gebouwen. Dat is o.a. het geval voor de Louizalaan 165-167 (+ 405 m²), Louizalaan 194 (+ 325 m²), Louizalaan 306-310 (+ 153 m²). De meest recente uitbreidingen genereren bovendien ook stedenbouwkundige lasten³⁷.

Als gevolg van de dichtheid van de huizenblokken en hun bezetting door garageboxen, parkeerterreinen of de uitbreiding van benedenverdiepingen (voor gebruik door kantoren of winkels), hebben bepaalde nieuwbouwwoningen achteraan geen aantrekkelijk uitzicht.

Tabel 4 geeft een overzicht van een reeks kantoorgebouwen die een aanzienlijke reconversie naar woningen hebben ondergaan (in sommige gevallen is de benedenverdieping een winkel geworden of een winkel gebleven).

36. La publication « Bureaux du passé. Habitants du présent. La transformation d'immeubles de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale » (Région de Bruxelles-capitale, 145 p., 2013) analyse la question de la conversion et l'illustre au moyen de cas concrets à Bruxelles, notamment avenue Louise.

37. Concernant les permis délivrés récemment, les charges sont affectées à l'amélioration de l'espace public de l'avenue (par exemple restauration de sculptures) ou encore à la restauration d'éléments de décor dans le Bois de la Cambre.

36. De publicatie "Gisteren kantoren, vandaag woningen. De conversie van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 145 p., 2013) analyseert de kwestie van de conversie en illustreert dit met concrete gevallen in Brussel, meer bepaald de Louizalaan.

37. Wat de recent verleende vergunningen betreft, zijn de lasten bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte van de laan (bijvoorbeeld de restauratie van standbeelden) of de restauratie van decorelementen in het Ter Kamerenbos.

TABLEAU 4 Conversions d'immeubles de bureaux dans la ZIR Louise**TABEL 4 Reconversies van kantoorgebouwen in het GGB Louiza**

Adresse Adres	Surface initiale de bureaux (m ²) Oorspronkelijke kantooroppervlakte (m ²)	Année de construction Bouwjaar	Année du changement d'affectation Jaar van bestemmingswijziging	Nombre d'appartements créés Aantal gecreëerde appartementen
Louise 125-129 Louizalaan	2.545	Inconnu	2014	24 (résidence hôtelière korteverblijfplaats)
Louise 135 Louizalaan	2.100	1974	1995	31 (meublés gemeubileerd)
Livourne 80 Livornostraat	2.934	1994	2014	22
Louise 165-167 Louizalaan	5.657	1974	2016	59
Louise 186 Louizalaan	1.811	1949	2017	8
Louise 194 Louizalaan	6.500	1949	2018	61 (travaux en cours werkzaamheden in uitvoering)
Louise 228 Louizalaan	1.900	1974	2019	16 (travaux en cours werkzaamheden in uitvoering)
Louise 304 Louizalaan	2.265	1966	2008	19
Louise 306-310 Louizalaan	6.247	1976	2018	52
Louise 327 Louizalaan	4.040	1973	2006	29
Louise 386 Louizalaan	1.522	1965	2016	14
Louise 430 Louizalaan	3.820	1972	2016	35
Cambre 33 Ter Kameran	3.534	1975	2016	36
Beau Site 21-23 Welgelegenstraat	1.342	1958	2004	7
De Crayer 4-6 De Crayerstraat	2.338	1971	2012	19
	48.555			
Affectation autre que le logement Andere bestemming dan huisvesting				
Louise 284 Louizalaan	2.600	1975	2005	Louise Medical Centre
Louise 427 Louizalaan	8.300	1973	1987	La Cambre ULB / ENSAV
	59.455			



← Transformation en logements, avec ajout d'un niveau, du bâtiment situé à l'angle de l'avenue Louise et de la rue Lesbroussart. Stein Van Rossem Architectenbureau bvba.
Reconversie naar woningen, met toevoeging van 1 verdieping, van het gebouw gelegen op de hoek van de Louizalaan en de Lesbroussartstraat. Stein Van Rossem Architectenbureau bvba.

↓ Minéralisation excessive d'un intérieur d'îlot à usage de parking desservant un bâtiment de bureaux de l'avenue Louise, vu de l'arrière.
Volledig verhard binnenterrein van een huizenblok, gebruikt als parking van een kantoorgebouw in de Louizalaan (waarvan hier het achteraanzicht).



Si l'on exclut les meublés et les résidences hôtelières³⁸, le tableau 4 dénombre la création de quelque 380 logements en 25 ans. Ces immeubles représentent 26 % des immeubles de bureaux et 18 % des superficies de bureaux de la ZIR.

La liste est loin d'être exhaustive, car nombreuses sont aussi les parties d'immeubles de bureaux qui ont changé d'affectation, par étage ou même partie d'étage, par exemple aux numéros 176, 203 ou 461 (angle Paul Lauters) et qui ne sont pas reprises dans ce tableau.

Les affectations ont en outre évolué dans le temps, à l'instar d'un immeuble initialement construit pour du logement, transformé en bureaux, puis étendu en bureaux (extension moderne sur la parcelle voisine) puis (re)transformé en deux phases en logements, tout en maintenant la partie bureau dans l'extension moderne (209 avenue Louise).

D'autres conversions d'immeubles de bureaux en logements sont envisagées, le temps que les immeubles se vident progressivement de leurs occupants. C'est notamment le cas du 375 Louise³⁹ (1996, 3.700 m²) ou du 19 avenue Emile De Mot⁴⁰ (ancien siège de l'Office des Propriétaires, 1977, qui a déménagé un peu plus loin rue Vilain XIII). Ce processus peut prendre plusieurs mois, voire plusieurs années en fonction des baux encore en vigueur.

Le tableau 4 est assez révélateur de la taille et de la période de construction des immeubles concernés par les conversions.

En même temps, ces conversions, toutes initiées par le secteur privé, apparaissent comme une 'réponse spontanée' à l'obsolescence de ces immeubles trop petits et trop vieux par rapport aux exigences actuelles d'équipement des immeubles de bureaux (notamment en termes d'enjeux écologiques et numériques), dans un contexte économique où la valeur 'logement' est supérieure à celle du bureau. Il s'agit par ailleurs de logements dans le secteur haut de gamme.

Als we de gemeubileerde appartementen en ruimten voor kortverblijf niet meerekenen³⁸, telt de bovenstaande tabel de creatie van ongeveer 380 woningen in 25 jaar. Die gebouwen vertegenwoordigen 26 % van de kantoorgebouwen en 18 % van de kantooroppervlakte van het GGB.

De lijst is verre van volledig, want de bestemming van veel delen van kantoorgebouwen is gewijzigd, per verdieping of zelfs per deel van een verdieping, bijvoorbeeld op de nummers 176, 203 en 461 (hoek Paul Lauters) die niet in deze tabel zijn opgenomen.

De bestemmingen zijn bovendien in de loop der tijd gewijzigd, zoals een gebouw dat oorspronkelijk voor woningen was voorzien, later werd verbouwd tot kantoren, daarna uitgebreid met kantoren (moderne uitbreiding op het aangrenzende perceel) en vervolgens (opnieuw) werd verbouwd in twee fasen tot woningen, met behoud van het kantoorgedeelte in de moderne uitbreiding (Louizalaan 209).

Andere reconversies van kantoorgebouwen naar woningen worden overwogen, terwijl de gebruikers geleidelijk aan de gebouwen verlaten. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de Louizalaan 375³⁹ (1996, 3.700 m²) of de Emile De Motlaan 19⁴⁰ (voormalig kantoor van Office des Propriétaires, 1977, dat naar de Vilain XIII-laan, wat verderop, is verhuisd). Dit proces kan maanden of zelfs jaren duren, afhankelijk van de nog lopende huurovereenkomsten.

De tabel 4 zegt veel over de grootte en de bouwperiode van de gebouwen die bij de reconversies zijn betrokken.

Tegelijkertijd lijken deze reconversies, allemaal op initiatief van de privésector, een 'spontane reactie' op de verouderde staat van de gebouwen, die te klein en te oud zijn om aan de huidige eisen van kantoorgebouwen te voldoen (vooral op het gebied van milieu- en digitale uitdagingen), in een economische context waarin de waarde van huisvesting groter is dan die van kantoren. Het gaat bovendien om woningen in de high-end sector.

38. Signalons à ce sujet la réflexion de Gilles Carnoy dans son carnet de route en droit immobilier mis en ligne le 19/02/2011, sur les possibilités d'implantation d'appart-hôtels dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il constate l'impossibilité prévue par le PRAS d'augmenter la capacité hôtelière dans la ZIR n°12. Il relève néanmoins la subtilité suivante : « Toutefois, le PRAS utilise pour la ZIR n°12 le terme 'équipement hôtelier' et non 'établissement hôtelier', ce qui laisse penser que les appart-hôtels ne sont pas visés par l'interdiction d'augmenter la capacité existante ».

39. « Louise 375 conserve sa fonction bureau », Expertise News 10/03/2019.

40. « L'Ex OP destiné à devenir du résidentiel » ExpertiseNews 30/08/2017, ou encore <http://promiris.com/fr/projeten/immeuble-de-bureaux/>

38. We vermelden hier de denkoefening van Gilles Carnoy in zijn 'carnet de route en droit immobilier' online geplaatst op 19/02/2011, over de inplantingsmogelijkheden van aparthotels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Volgens het GBP mag de hotelcapaciteit van het GGB nr. 12 niet vergroten. Hij vestigt niettemin de aandacht op de volgende subtiliteit: "Het GBP gebruikt voor het GGB nr. 12 de term 'hotelvoorziening' en niet 'hotel', wat erop zou kunnen wijzen dat aparthotels niet onder het verbod op het vergroten van de bestaande capaciteit vallen".

39. "Louise 375 conserve sa fonction bureau", Expertise News 10/03/2019.

40. "L'Ex OP destiné à devenir du résidentiel" Expertise News 30/08/2017, of <http://promiris.com/projeten/kantoorgebouw/>

2.8 RÉNOVATION DES IMMEUBLES DE BUREAUX

2.8 RENOVATIE VAN KANTOORGEBOUWEN

Les derniers gros travaux en matière de bureaux concernent l'immeuble **E-Lite**, 143 avenue Louise, achevé en 2014 (6.300 m² de bureaux). Il s'agissait de la rénovation lourde de l'ancien siège de la société pharmaceutique Bayer, construit dans les années 60, accompagnée de la conversion en logements des immeubles situés du côté de la rue de Livourne (3.000 m²).

Trois autres chantiers d'ampleur ont été réalisés, le premier en 2010. Il concerne l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Louise et de la rue du Magistrat. L'ancien bâtiment (1972) abritant le Ministère des Finances est en effet devenu le **Platinum** (23.400 m² de bureaux) après des travaux de rationalisation des techniques, nettoyage et isolation des façades et remplacement des sanitaires et des parachèvements intérieurs.

Le second chantier s'est terminé en 2013, qui concernait le complexe **Louise-Centre** (15.000 m², 1978), entre les rues Tenbosch et la chaussée de Vleurgat : travaux sur l'enveloppe du bâtiment, rénovation des façades et isolation énergétique de l'immeuble.

L'immeuble **Louise 120**, 3.200 m², construit en 1976, a été rénové en 2012 en vue d'en faire un immeuble passif, avec entre autres une intervention sur la façade.

L'immeuble **'The Hype'** (250 avenue Louise, 10.400 m²) est en cours de rénovation, il s'agit plutôt d'une remise aux normes et non d'une rénovation lourde.

L'évolution des trois tours mérite une attention toute particulière.

La vente de la **tour Bleue** a été annoncée en mars 2019 par son propriétaire, Befimmo qui, par ailleurs, s'est lancé dans d'ambitieux projets dans le Quartier Nord (reconfiguration des tours WTC I et II - projet ZIN, projet Quatuor). Le journal De Tijd épingle le fait que la tour est louée à une série de petites sociétés sur base de baux 3/6/9 ans. Il indique aussi que l'avenue Louise est moins attractive du fait de son accessibilité difficile⁴¹. L'immeuble a été rénové en 2009, tandis que ses abords ont été reconfigurés en 2016. Les derniers travaux d'envergure remontent à la période 1993 - 1997⁴².

De laatste grote werkzaamheden op het gebied van kantoren betreffen het gebouw **E-Lite**, Louizalaan 143, dat in 2014 werd voltooid (6.300 m² kantoren). Het ging om de zware renovatie van het voormalige hoofdkantoor van het farmaceuticabedrijf Bayer, dat in de jaren '60 werd gebouwd, en de reconversie naar woningen van de gebouwen aan de kant van de Livornostraat (3.000 m²).

Er werden nog drie andere grote projecten gerealiseerd, het eerste in 2010. Het gaat om het gebouw op de hoek van de Louizalaan en de Wethoudersstraat. Het oude gebouw (1972) waarin het Ministerie van Financiën was gevestigd, is immers het **Platinum** geworden (23.400 m² kantoren) na de technische modernisering, het schoonmaken en isoleren van de gevels, de vervanging van het sanitair en de afwerking van het interieur.

Het tweede project werd in 2013 voltooid, en betrof het **Louise Centre** (15.000 m², 1978), tussen de Tenbosstraat en de Vleurgatsesteenweg: werkzaamheden aan de bouwschil, de renovatie van de gevels en de energie-isolatie van het gebouw.

Het gebouw **Louiza 120**, 3.200 m², gebouwd in 1976, werd in 2012 gerenoveerd om er een passief gebouw van te maken, onder andere door een ingreep aan de gevel.

Momenteel is de renovatie van het gebouw **'The Hype'** (Louizalaan 250, 10.400 m²) aan de gang. Het is eerder een aanpassing dan een ingrijpende renovatie.

De evolutie van de drie torens verdient bijzondere aandacht.

De verkoop van de **Blue Tower** werd in maart 2019 aangekondigd door de eigenaar, Befimmo, die ambitieuze projecten had opgestart in de Noordwijk (herindeling van de WTC I- en II-torens - ZIN-project, Quatuor-project). De krant De Tijd benadrukt het feit dat de toren aan een reeks kleine bedrijven werd verhuurd op basis van 3/6/9-huurovereenkomsten. Ze zegt ook dat de Louizalaan minder aantrekkelijk is vanwege haar moeilijke bereikbaarheid⁴¹. Het gebouw werd in 2009 gerenoveerd, terwijl de directe omgeving in 2016 werd heringericht. De laatste grote werkzaamheden gaan terug tot de periode 1993-1997⁴².

41. « Befimmo koopt Brusselse Blue Tower », P. Luysterman, De Tijd, 15/03/2019.

42. « Bruxelles Architectures de 1950 à aujourd'hui », M. Culot (dir.), AAM Editions, 2012, Bruxelles. p. 167.

41. "Befimmo koopt Brusselse Blue Tower", P. Luysterman, De Tijd, 15/03/2019.

42. "Brussel Architectuur van 1950 tot nu", M. Culot (dir.), AAM Uitgave, 2012, Brussel. p. 167.

La **tour IT** a été achetée en 2017 par AG Real Estate. La transaction a plus précisément porté sur les droits d'emphytéose, puisque c'est la Ville de Bruxelles qui est nu-propiétaire du foncier⁴³. La dernière rénovation lourde de la tour remonte à 2001⁴⁴. Une partie de la tour est mise en location sous la catégorie B.

La rénovation de la **tour Louise** par son propriétaire Generali avait été annoncée comme imminente. On vient d'observer un retournement de situation avec l'annonce de sa mise en vente en mai 2019, Generali ayant acquis un immeuble de 6.000 m² place du Champ de Mars pour ses propres besoins⁴⁵. Peut-être faut-il y voir la conséquence du rachat, finalisé en 2019, de Generali Belgium par un autre groupe d'assurances, Athora Holding.

Globalement, on ne peut pas dire qu'il y ait une dynamique de rénovation spectaculaire, mais inversement, aucun immeuble n'est dans un état vraiment préoccupant. Les immeubles sont entretenus 'en bon père de famille', avec parfois des interventions minimalistes telles que la rénovation des façades du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, le réaménagement du hall d'entrée, la construction d'un pavillon etc. La localisation de ce quartier n'est pas la meilleure en termes d'accessibilité, mais ses commodités urbaines continuent à en faire un quartier attractif.

Déjà en 1997, l'étude sur l'avenue Louise réalisée par Codemer⁴⁶ signalait que le parc de bureaux de l'avenue était plus ancien que le reste du parc bruxellois et que l'un des problèmes était le vieillissement de ses immeubles de bureaux et leur inadéquation à la demande (plateaux trop petits), bien plus qu'un problème relevant de la localisation ou de la qualité de l'environnement.

On ne peut manquer de s'étonner à propos du nombre élevé d'immeubles de bureaux (18 sur 48) ayant été vendus ces cinq dernières années sur l'avenue Louise⁴⁷. Faut-il y voir les conséquences des taux hypothécaires très bas, de la mauvaise santé de l'avenue sur le marché des bureaux ? Toujours est-il que dans un contexte où les immeubles de bureaux changent régulièrement de mains dans des intervalles de temps assez réduits, la recherche est au rendement immédiat.

De **IT Tower** werd in 2017 gekocht door AG Real Estate. De transactie had meer bepaald betrekking op de rechten van erfpacht, aangezien de Stad Brussel de blote eigenaar van de grond is⁴³. De laatste grote renovatie van de toren dateert uit 2001⁴⁴. Een deel van de toren wordt verhuurd onder categorie B.

De renovatie van de **Louiza-toren** door de eigenaar Generali werd aangekondigd voor de zeer nabije toekomst. Recent kreeg de situatie echter een andere wending: in mei 2019 werd aangekondigd dat de toren zal worden verkocht, nadat Generali een gebouw van 6.000 m² aan het Marsveldplein had gekocht voor eigen gebruik⁴⁵. Dit kan het gevolg zijn van de overname van Generali Belgium door een andere verzekeringsgroep, Athora Holding, die in 2019 werd afgerond.

Over het algemeen kunnen we niet zeggen dat er een spectaculaire renovatiedynamiek is, maar dat gezegd zijnde, bevindt er zich ook geen enkel gebouw in een zorgwekkende staat. De gebouwen worden onderhouden 'als een goede huisvader', met soms minimalistische ingrepen zoals de renovatie van de gevels van de benedenverdieping en van de 1e verdieping, de herinrichting van de hal, de bouw van een paviljoen, enz. De locatie van deze wijk is niet de beste in termen van bereikbaarheid, maar dankzij haar stedelijke voorzieningen is het nog steeds een aantrekkelijke wijk.

Al in 1997 wees de studie van Codemer⁴⁶ over de Louizalaan erop dat het kantorenpark van de Louizalaan ouder was dan de rest van het Brusselse kantorenpark en dat een van de problemen van de laan veeleer de veroudering van de kantoorgebouwen was, en het feit dat ze niet aan de vraag waren aangepast (te kleine verdiepingen), dan een probleem met betrekking tot de locatie of de kwaliteit van de omgeving.

Het grote aantal kantoorgebouwen (18 van de 48) dat in de afgelopen vijf jaar aan de Louizalaan werd verkocht is verbazingwekkend⁴⁷. Is dit het gevolg van de zeer lage hypotheekrente of van de slechte gezondheid van de laan op de kantorenmarkt? Hoe dan ook gaat men in een context waarin de kantoorgebouwen op korte termijn regelmatig van eigenaar wisselen, op zoek naar onmiddellijk rendement.

43. Trends Tendances 20/02/2017.

44. Expertise News 24/08/2015.

45. Expertise News 21/05/2019.

46. « Quel avenir pour l'avenue Louise ? » Codemer, 1997, 36 pages.

47. Expertise News 28/06/2019, 02/04/2019, 03/11/2017, 02/07/2018, 08/02/2017, 30/06/2015, 10/05/2018, 12/11/2017, 05/04/2017, 11/06/2019, 04/01/2017, 29/04/2019, 26/01/2017, 08/02/2019, 06/07/2016, 11/04/2017, 09/05/2019, 13/09/2016.

43. Trends Tendances 20/02/2017.

44. Expertise News 24/08/2015.

45. Expertise News 21/05/2019.

46. "Quel avenir pour l'avenue Louise?" Codemer, 1997, 36 pagina's.

47. Expertise News 28/06/2019, 02/04/2019, 03/11/2017, 02/07/2018, 08/02/2017, 30/06/2015, 10/05/2018, 12/11/2017, 05/04/2017, 11/06/2019, 04/01/2017, 29/04/2019, 26/01/2017, 08/02/2019, 06/07/2016, 11/04/2017, 09/05/2019, 13/09/2016.

2.9 UN RISQUE D’OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES DE BUREAUX DE LA ZIR LOUISE ?

2.9 RISICO OP VEROUDERING VAN DE KANTOORGEBOUWEN VAN HET GGB LOUIZA?

On connaît bien les conséquences négatives de l’obsolescence : attractivité commerciale réduite sur le marché locatif ou acquisitif, impact négatif sur le taux d’occupation, augmentation des frais de maintenance et de rénovation, baisse de la juste valeur, impact négatif sur le résultat net, l’actif net et le taux d’endettement des sociétés immobilières⁴⁸. La définition univoque du risque d’obsolescence reste par contre un exercice très délicat. L’obsolescence peut être perçue par une convergence d’informations de natures diverses telles que l’âge des bâtiments ou l’année de leur dernière rénovation conséquente, l’état du bâtiment, la localisation dans la ville et/ou au sein d’un quartier de bureaux, l’accessibilité en voiture et/ou en transports en commun, la vacance dans le quartier et/ou dans l’immeuble, le type de vacance (frictionnelle, structurelle), les performances énergétiques, le dynamisme du marché / des mises en construction / rénovations etc.

Un certain nombre de constats amènent à poser la question du risque de l’obsolescence des immeubles de bureaux de la ZIR Louise.

- > Le nombre élevé de conversions d’immeubles en logements (cf. ci-dessus : 17 immeubles ont déjà été transformés).
- > L’importante vacance locative.
- > La structure de copropriété des immeubles.
- > La multitude d’occupants des immeubles.
- > L’absence d’immeubles neufs ou ayant fait l’objet d’une rénovation lourde ces cinq dernières années.
- > Les principaux chantiers de ces dernières années, relevant davantage de la conversion en logements que de la rénovation.
- > Les déménagements prévus de locataires ‘prestigieux’ de l’avenue Louise vers des immeubles en cours de transformation lourde / reconstruction et plus centraux. Exemples : McKinsey vers le Brederode Corner⁴⁹ (7.000 m²), DLA Piper vers le Tweed⁵⁰ (rue aux Laines, 4.800 m²), Baker & McKenzie vers le Manhattan Centre (6.000 m²)⁵¹, CBRE également vers le Manhattan Centre⁵²...

De negatieve gevolgen van veroudering zijn bekend: minder commerciële aantrekkingskracht op de huur- of overnamemarkt, negatieve impact op de bezettingsgraad, hogere onderhouds- en renovatiekosten, lagere reële waarde, negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoresultaat en de schuldgraad van vastgoedbedrijven⁴⁸. Een eenduidige bepaling van het risico van de veroudering is echter bijzonder moeilijk. De veroudering kan worden waargenomen door een convergentie van gegevens van uiteenlopende aard, zoals de ouderdom van de gebouwen of het jaar van de laatste grote renovatie, de staat van het gebouw, de locatie in de stad en/of in een kantoorwijk, de bereikbaarheid per auto en/of met het openbaar vervoer, de leegstand in de buurt en/of in het gebouw, het type leegstand (frictieleegstand, structurele leegstand), de energieprestaties, dynamiek van de markt/ bouwwerkzaamheden/renovaties enz.

Een aantal vaststellingen roept vragen op over het risico van de veroudering van de kantoorgebouwen van het GGB Louiza.

- > Het hoge aantal reconversies van gebouwen naar woningen (cf. hierboven: er zijn al 17 gebouwen verbouwd).
- > De grote huurleegstand.
- > De structuur van de mede-eigendom van gebouwen.
- > De vele gebruikers van gebouwen.
- > De afwezigheid van nieuwe gebouwen of gebouwen die in de afgelopen 5 jaar een zware renovatie hebben ondergaan.
- > De belangrijkste projecten van de afgelopen jaren, in het kader van de reconversie naar woningen en niet in het kader van de renovatie van kantoorgebouwen.
- > De verwachte verhuizingen van ‘prestigieuze’ huurders van de Louizalaan naar gebouwen die worden verbouwd/ heropgebouwd en centraler gelegen zijn. Voorbeelden: McKinsey naar de Brederode Corner⁴⁹ (7.000 m²), DLA Piper naar de Tweed⁵⁰ (Wolstraat, 4.800 m²), Baker & McKenzie naar het Manhattan Center (6.000 m²)⁵¹, CBRE ook naar het Manhattan Center⁵²...

48. http://www.homeinvestbelgium.be/wp-content/uploads/2019/04/190404_HIB_RA2018_FR_web.pdf

49. Expertise News 25/10/2018.

50. Expertise News 06/11/2018.

51. Expertise News 10/12/2018.

52. Trends Tendances Office Guide 2019 p. 58, l’Echo 05/01/2019.

48. http://www.homeinvestbelgium.be/wp-content/uploads/2019/04/190404_HIB_RA2018_FR_web.pdf

49. Expertise News 25/10/2018.

50. Expertise News 06/11/2018.

51. Expertise News 10/12/2018.

52. Trends Tendances Office Guide 2019 p. 58, l’Echo 05/01/2019.



↑ 326 avenue Louise. LD2 Architecture.
Louizalaan 326. LD2 Architecture.

- > Les nombreuses ventes d'immeubles de bureaux intervenues ces cinq dernières années.
- > Les annonces à quelques semaines d'intervalle de la mise en vente de la Tour bleue puis de la Tour Louise.
- > L'accessibilité médiocre de l'avenue en transports en commun : l'avenue se situe en effet en zone B d'accessibilité pour toute sa partie au-delà de 500 m de la station de métro Louise (approximativement à partir des numéros 76 et 79).
- > La petite taille de nombreux immeubles de bureaux.

Les propos de Cédric Van Meerbeeck⁵³ tenus dans l'Echo du 03/05/2017 résument bien la situation de l'avenue : « *Le hic, c'est que les occupants recherchent les bâtiments les plus efficaces, les plus récents et les plus grands. Et ces espaces recherchés sont trop uniquement concentrés sur une poignée de bâtiments, tels que la Tour Bleue, la Tour IT, le Trio (ndlr : situé chaussée de Charleroi) et le Louise-Centre qui assurent à eux seuls plus de 30 % de la prise en occupation de ces trois dernières années* ».

53. Head of Research Belgium & Luxembourg at Cushman & Wakefield

- > De talrijke verkopen van kantoorgebouwen die in de afgelopen vijf jaar werden gesloten.
- > De aankondiging met enkele weken tussentijd van de verkoop van de Blue Tower en daarna van de Louiza-toren.
- > De matige bereikbaarheid van de laan met het openbaar vervoer: het gedeelte van de laan op 500 meter en meer van het metrostation Louiza (ongeveer vanaf de nummers 76 en 79) bevindt zich immers in toegankelijkheidszone B.
- > De geringe grootte van veel kantoorgebouwen.

De woorden van Cédric Van Meerbeeck⁵³ in L'Echo van 03/05/2017 vatten de situatie van de laan goed samen: « *Het probleem is dat de gebruikers op zoek zijn naar de efficiëntste, recentste en grootste gebouwen. En deze gewilde ruimtes zijn geconcentreerd in een handvol gebouwen, zoals de Blue Tower, de IT Tower, de Trio (n.v.d.r.: aan de Charleroiesteeweg) en het Louise Centre die in de afgelopen drie jaar in hun eentje goed waren voor meer dan 30 % van de bezetting* ».

53. Head of Research Belgium & Luxembourg at Cushman & Wakefield.

2.10 ESSAI D'OBJECTIVATION DU RISQUE D'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES DE BUREAUX DE LA ZIR LOUISE

2.10 EEN POGING OM DE VEROUDERING VAN DE KANTOORGEBOUWEN VAN HET GGB LOUIZA TE OBJECTIVEREN MET BEHULP VAN INDICATOREN

Seuls les immeubles de bureaux au sens strict, spécialement conçus à cet effet, ont été retenus pour cet essai. Ils représentent 80 % des surfaces de bureaux de la ZIR, soit 48 immeubles et 324.000 m² de bureaux. Il est peu pertinent de s'attarder sur les autres bureaux, situés dans des espaces qui pourraient facilement être affectés à d'autres fonctions et pour lesquels la récolte d'informations exhaustives est assez aléatoire.

Plusieurs critères objectivables ont été retenus, selon une méthodologie figurant en annexe :

- > Le taux de vacance par immeuble.
- > La structure de propriété.
- > La structure d'occupation.
- > La situation en zone d'accessibilité au RRU (transports publics).
- > L'âge de l'immeuble.

L'objectif est de pouvoir les appliquer non seulement aux immeubles de la ZIR Louise mais aussi, ultérieurement, aux autres quartiers de bureaux, afin de disposer d'une comparaison entre quartiers. La cote maximale étant de 10/10, le score obtenu par immeuble est révélateur du manque à combler pour atteindre les meilleures performances des immeubles.

Voor deze poging tot objectivering worden alleen de kantoorgebouwen in strikte zin, die dus speciaal voor dit doel zijn ontworpen, geselecteerd. Ze vertegenwoordigen 80 % van de kantooroppervlakte van het GGB, of 48 gebouwen en 324.000 m² kantoren. Het heeft geen zin om stil te staan bij de andere kantoren, die zich in ruimtes bevinden die gemakkelijk voor andere functies kunnen worden bestemd en waarvoor het verzamelen van uitgebreide informatie vrij willekeurig is.

Er werden verschillende objectieve criteria bepaald op basis van een methodologie die in de bijlage wordt toegelicht:

- > De leegstand per gebouw.
- > De eigendomsstructuur.
- > De bezettingsstructuur.
- > De situatie in de toegankelijkheidszones van de GSV (openbaar vervoer).
- > De ouderdom van het gebouw.

Het doel is om ze niet alleen op de gebouwen van het GGB Louiza toe te passen, maar om ze later ook te kunnen toepassen op andere kantoorwijken, om een vergelijking tussen de wijken onderling mogelijk te maken. De maximale score is 10/10. De score voor elk gebouw indicatief is voor de tekortkomingen waaraan moet worden verholpen om de best mogelijke prestaties te behalen.

FIGURE 1 Risque d'obsolescence des immeubles de bureaux de la ZIR Louise
FIGUUR 1 Verouderingsrisico van de kantoorgebouwen van het GGB Louiza

Cote Score / 10	10-9	8-7	6-5	4-3	2-0
Nombre d'immeubles Aantal gebouwen	0	0	2	17	29

Risque d'obsolescence
 Verouderingsrisico



Même s'il repose sur des éléments concrets, cet exercice reste toutefois assez théorique, car on sait que l'investissement immobilier est avant tout une opération qui se traite au cas par cas et qui est aussi et surtout une question d'opportunité, en fonction des disponibilités financières, des conditions bancaires et de la localisation de l'immeuble. L'exercice a aussi été réalisé sans entrer dans les immeubles ni interroger leurs propriétaires ou gestionnaires.

La reproduction de cette méthode à d'autres quartiers de bureaux devrait permettre de vérifier la pertinence ou non de cet essai, d'affiner certains critères, d'en ajouter ou d'en supprimer.

Ook al is deze oefening gebaseerd op concrete elementen, toch is ze eerder theoretisch, omdat we weten dat vastgoedinvesteringen vooral geval per geval moeten worden beschouwd en ook - en vooral - een kwestie van opportuniteit zijn, afhankelijk van de financiële beschikbaarheid, de bankvoorwaarden en de locatie van het gebouw. De oefening werd ook uitgevoerd zonder dat de gebouwen ter plaatse werden betreden en zonder dat er met de eigenaars of beheerders werd gesproken.

Door deze methode toe te passen op andere kantoorwijken zou het mogelijk moeten zijn om de relevantie van deze test na te gaan, om bepaalde criteria te verfijnen en er nieuwe aan toe te voegen of andere te schrappen.



↑ Rue Defacqz.
Defacqzstraat.

2.11 CONCLUSION

2.11 CONCLUSIE

L'avenue Louise est un quartier de bureaux à part par rapport aux autres quartiers centraux bruxellois, à bien des égards. Taille des immeubles de bureaux inférieure aux standards actuels, vacance élevée, parc peu modernisé, occupants relevant du secteur privé (sociétés privées, consultance, avocats), accessibilité peu aisée, structure de propriété et d'occupation ne facilitant pas la rénovation des immeubles... L'avenir des tours est à surveiller, deux sur trois sont en vente ; il sera intéressant de voir le profil des futurs acquéreurs et leurs intentions sur ces immeubles. L'immeuble au coin de la rue Defacqz est vide depuis plusieurs années, aucun projet n'est officiellement à l'étude, ce qui pourrait être interprété comme un manque de dynamisme sur la zone.

D'elle-même, l'avenue Louise a entamé sa conversion en logements, le mouvement est déjà bien engagé et n'est pas près de s'arrêter pour l'instant. Il faut dire que l'avenue Louise bénéficie d'un environnement urbain particulièrement agréable et prisé. Les autorités régionales devront toutefois veiller à la qualité des intérieurs d'îlots afin que les logements créés bénéficient de vues arrière qui aillent au-delà des boxes de garages et des lanterneaux des annexes occupant souvent l'intégralité des parcelles.

L'avenir de l'avenue en tant que localisation de bureaux sera probablement amené à reposer sur la douzaine d'immeubles dont la taille correspond davantage aux besoins contemporains, mais qui nécessiteront sans aucun doute de grosses rénovations pour répondre aux normes actuelles. Il n'en reste pas moins vrai que l'avenue pourrait continuer à répondre aux attentes de petites et moyennes sociétés, soit parce qu'elles n'ont pas les moyens de se localiser dans des immeubles plus modernes soit parce que l'avenue reste une localisation non dénuée de prestige et offrant des espaces qualitatifs dans les immeubles rénovés ou non, mais bien entretenus.

De Louizalaan is in veel opzichten een bijzondere kantoorwijk in vergelijking met andere wijken in het centrum van Brussel. De grootte van de kantoorgebouwen ligt onder de huidige normen, er is veel leegstand, het park is weinig gemoderniseerd, de gebruikers zijn afkomstig uit de privésector (privébedrijven, consultancy, advocaten), de bereikbaarheid laat te wensen over, eigendomsstructuur en bezettingsstructuur vergemakkelijken de renovatie van gebouwen niet... De toekomst van de torens moet nauwlettend worden gevolgd. Twee van de drie staan te koop. Het is interessant om het profiel van toekomstige kopers en hun intenties met deze gebouwen te bekijken. Het gebouw op de hoek van de Defacqzstraat staat al enkele jaren leeg, geen enkel project wordt officieel bestudeerd, wat kan worden geïnterpreteerd als een gebrek aan dynamiek in het gebied.

De Louizalaan heeft de reconversie naar woningen zelf ingezet. Deze beweging is volop aan de gang en zal waarschijnlijk niet stoppen. Het moet gezegd dat de Louizalaan als woonomgeving bijzonder aangenaam en populair is. De gewestelijke overheden moeten echter aandacht besteden aan de kwaliteit van de binnenterreinen van de huizenblokken, zodat de gecreëerde woningen kunnen genieten van uitzichten die verder gaan dan de garageboxen en lichtkoepels van de bijgebouwen die vaak hele percelen bezetten.

De toekomst van de laan als kantoorlocatie zal waarschijnlijk afhangen van een tiental gebouwen waarvan de grootte beter is afgestemd op de huidige behoeften, maar die ongetwijfeld zwaar zullen moeten worden gerenoveerd om aan de huidige normen te voldoen. Toch zou de laan kunnen blijven voldoen aan de verwachtingen van kleine en middelgrote ondernemingen, omdat die het zich niet kunnen veroorloven om zich in modernere gebouwen te vestigen of omdat de laan een bijzonder prestigieuze locatie blijft met kwalitatieve ruimtes in gebouwen die al of niet zijn gerenoveerd, maar in elk geval goed onderhouden zijn.

ANNEXES

BIJLAGEN

TABLEAU 5 Évolution du stock et de la vacance

TABEL 5 Evolutie van de voorraad en leegstand

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 38			Observatoire Overzicht 37		
	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2 426 201	162 698	6,7%	2 549 094	177 344	7,0%
2. Quartier Nord Noordwijk	1 732 833	86 662	5,0%	1 730 969	65 474	3,8%
3. Quartier Européen Europese wijk	3 425 693	219 501	6,4%	3 442 159	204 604	5,9%
4. Quartier Louise Louizawijk	908 445	108 231	11,9%	998 423	91 799	9,2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	556 640	38 676	6,9%	547 137	45 721	8,4%
6. 1e couronne NE 1e Kroon NO	307 571	12 610	4,1%	310 878	13 124	4,2%
7. 1e couronne SUD 1e Kroon Zuid	187 739	6 529	3,5%	185 518	6 659	3,6%
8. 1e couronne SE 1e Kroon ZW	81 443	2 272	2,8%	81 560	3 110	3,8%
9. 1e couronne NO 1e Kroon NO	167 092	3 316	2,0%	168 778	10 177	6,0%
10. 2e couronne EST 2e Kroon Oost	641 817	85 417	13,3%	689 188	100 833	14,6%
11. 2e couronne SE 2e Kroon ZO	108 501	6 871	6,3%	118 984	17 304	14,5%
12. 2e couronne SUD 2e Kroon Zuid	630 162	91 396	14,5%	639 760	84 929	13,3%
13. 2e couronne SO 2e Kroon ZW	472 627	56 002	11,8%	473 831	78 402	16,5%
14. 2e couronne NORD 2e Kroon Noord	1 022 399	74 689	7,3%	822 013	105 910	12,9%
Total Totaal	12 669 163	954 870	7,5%	12 758 292	1 005 390	7,9%

Objectivation des critères retenus pour estimer le risque d'obsolescence

Le taux de vacance par immeuble⁵⁴

La vacance est un bon indicateur de la tension du marché. On considère que la vacance structurelle 'normale' est de 6 %, qui permet à la fois la fluidité du marché et l'entretien des immeubles. Au-delà, l'offre devient trop abondante. En dessous, c'est un signe de tension du marché. Sur base de l'expérience d'Inventimmo, les quartiers comptant plus de 10 % de vacance ont amorcé leur conversion.

28 immeubles présentent un taux de vacance allant de 100 % (2 immeubles) à 5 %. 11 immeubles ont un taux de vacance supérieur ou égal à 20 %.

Ces données peuvent en outre être comparées à la vacance

- > de la ZIR dans son intégralité (18,9 %)
- > des 48 immeubles de bureaux au sens strict présents dans la ZIR (21 %)
- > du Quartier Louise (11,9 %)
- > de la Région (7,5 %).

TABLEAU 6 Grille de cotation

TABEL 6 Scoretabel

Taux de vacance / Leegstand	Meilleure cote / Beste score = 2/2
<= 6 %	2
7 à / tot 10 %	1
11 % et plus / en meer	0

La structure de propriété⁵⁵

Le nombre de propriétaires a une influence sur la capacité de décision en cas de travaux de rénovation, remise aux normes etc. des immeubles. En cas de copropriété et en l'absence de données sur les quotités de chacun, il n'est pas pertinent d'affiner le critère sur le nombre de copropriétaires puisque ce sont les quotités qui déterminent le pouvoir d'influence, plus que le nombre de copropriétaires au sens strict.

54. Sources d'information : consultation systématique de la base de données Inventimmo et travail de terrain mené par perspective.brussels. Il s'agit donc d'une vacance commercialisée et pas nécessairement d'une vacance immédiate.

55. Sources d'information : cadastre (situation au 01/01/2017) et presse spécialisée, dont Expertise News, pour les acquisitions après le 01/01/2017.

Objectivering van de criteria voor het inschatten van het verouderingsrisico

De leegstand per gebouw⁵⁴

De leegstand is een goede indicator van de druk op de markt. 6 % wordt beschouwd als 'normale' structurele leegstand, die de doorstroming op de markt en het onderhoud van gebouwen mogelijk maakt. Een hoger cijfer duidt op een te groot aanbod; een lager cijfer is een teken van druk op de markt. Op basis van de ervaring van Inventimmo is de reconversie van de wijken met meer dan 10 % leegstand ingezet.

28 gebouwen hebben een leegstand variërend van 100 % (2 gebouwen) tot 5 %. 11 gebouwen hebben een leegstand hoger dan of gelijk aan 20 %.

Deze gegevens kunnen bovendien worden vergeleken met de leegstand

- > van het volledige GGB (18,9 %)
- > van de 48 kantoorgebouwen in strikte zin van het GGB (21 %)
- > van de Louizawijk (11,9 %)
- > van het Gewest (7,5 %)

De eigendomsstructuur⁵⁵

Het aantal eigenaars heeft invloed op de beslissingsbevoegdheid bij renovatie, aanpassing, enz. van gebouwen. In het geval van mede-eigendom en bij gebrek aan gegevens over de quotiteit van iedere eigenaar is het niet relevant om het criterium van het aantal mede-eigenaars te verfijnen, aangezien net die quotiteit de beslissingsbevoegdheid bepaalt, meer nog dan het aantal mede-eigenaars in strikte zin.

54. Bronnen: systematische raadpleging van de Inventimmo-database door perspective.brussels en veldwerk van perspective.brussels. Het gaat dus om een gecommmercialiseerde leegstand en niet noodzakelijk om een onmiddellijke leegstand

55. Bronnen: kadaster (01/01/2017) en gespecialiseerde pers, waarvan Expertise News, voor de overnames na 01/01/2017.

11 immeubles sont en copropriété (30.400 m², 9 % des superficies), 37 sont en monopropriété (91 % des superficies, avec parfois démembrement de la propriété à travers un montage d'emphytéose séparant l'immeuble du foncier).

11 gebouwen zijn in mede-eigendom (30.400 m², 9 % van de oppervlakte), 37 gebouwen hebben één eigenaar (91 % van de oppervlakte, met soms splitsing van de eigendom door middel van een erfpachting die het gebouw scheidt van de grond).

TABLEAU 7 Grille de cotation

TABEL 7 Scoretabel

Structure de propriété / Eigendomsstructuur	Meilleure cote / Beste score = 1/1
Monopropriété / Eén eigenaar	1
Copropriété / Meerdere eigenaars	0

Ce critère n'est pris en compte que pour les immeubles dont la construction ou la rénovation lourde ou la reconstruction remonte à plus de 10 ans.

Dit criterium wordt alleen in aanmerking genomen voor gebouwen die meer dan 10 jaar geleden werden gebouwd, ingrijpend gerenoveerd of heropgebouwd.

La structure d'occupation⁵⁶

Le nombre d'occupants a une influence sur la mise en œuvre des décisions de rénovation lourde. Il est autrement plus simple et moins coûteux de faire des travaux sur un immeuble entièrement vide que de planifier une opération tiroir ou de résilier les baux en cours.

5 immeubles sont occupés par un unique occupant (14.700 m²), 41 immeubles abritent des occupants multiples (297.000 m²).

Pour rappel 2 immeubles sont totalement vides (12.000 m²). Ils reçoivent la cote 1 puisqu'ils sont susceptibles d'accueillir un seul occupant.

De bezettingsstructuur⁵⁶

Het aantal gebruikers heeft een invloed op de uitvoering van besluiten in verband met zware renovaties. Het is verder veel eenvoudiger en goedkoper om werkzaamheden uit te voeren aan een volledig leeg gebouw dan een herhuisvestingsoperatie te moeten plannen of de lopende huurcontracten te moeten opzeggen.

5 gebouwen worden bezet door één gebruiker (14.700 m²), 41 gebouwen herbergen meerdere gebruikers (297.000 m²).

Ter herinnering: 2 gebouwen staan helemaal leeg (12.000 m²). Ze krijgen de score 1 omdat er waarschijnlijk één gebruiker in gevestigd is.

TABLEAU 8 Grille de cotation

TABEL 8 Scoretabel

Structure d'occupation / Bezettingsstructuur	Meilleure cote / Beste score = 1/1
Mono-occupation / Ingenomen door één gebruiker	1
Multi-tenants / Meerdere huurders	0

Ce critère n'est pris en compte que pour les immeubles dont la construction ou la rénovation lourde ou la reconstruction remonte à plus de 10 ans.

Dit criterium wordt alleen in aanmerking genomen voor gebouwen die meer dan 10 jaar geleden werden gebouwd, ingrijpend gerenoveerd of heropgebouwd.

La situation en zone d'accessibilité au RRU (transports publics)

L'accessibilité en transports publics performants est un critère d'obsolescence de type géographique. Pour rappel, trois zones d'accessibilité (A, B et C) ont été définies par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en fonction de leur distance pédestre par rapport aux infrastructures de transports en commun mais également en fonction de la fréquence de passage des trains, trams, métro et prémétro.

De situatie in de toegankelijkheidszones van de GSV (openbaar vervoer)

De toegankelijkheid met het openbaar vervoer is een criterium voor de veroudering van dit type locatie. Ter herinnering: er werden drie toegankelijkheidszones (A, B en C) in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) gedefinieerd op basis van hun wandelafstand tot de openbare vervoersinfrastructuur, maar ook op basis van de frequentie van treinen, trams, metro's en premetro's.

56. Source d'information : travail de terrain perspective.brussels

56. Bron: veldwerk perspective.brussels

La mauvaise accessibilité de l'avenue Louise en transports publics est connue de longue date. Aucun immeuble n'est situé en zone A (très bien desservie), 4 immeubles sont en zone B (bien desservie), 44 immeubles en zone C (moyennement desservie).

De slechte bereikbaarheid van de Louizalaan met het openbaar vervoer is al langer bekend en wordt vaak als een handicap voor de vestiging van kantoren genoemd. Er bevinden zich geen gebouwen in zone A (zeer goed bereikbaar), 4 gebouwen bevinden zich in zone B (vlot bereikbaar), 44 gebouwen bevinden in zone C (middelmating bereikbaar).

TABLEAU 9 Grille de cotation

TABEL 9 Scoretabel

Zone d'accessibilité / Toegankelijkheidszone	Meilleure cote / Beste score = 2/2
Zone A	2
Zone B	1
Zone c	0

L'âge de l'immeuble⁵⁷

Il s'agit ici d'un indicateur de l'état de l'immeuble et de la vétusté des équipements. L'âge pris en compte est celui de la construction ou de sa reconstruction ou encore de sa rénovation lourde (touchant à la structure du bâtiment, son enveloppe et/ou les installations primaires de l'immeuble).

Ouderdom van het gebouw⁵⁷

Het gaat hier om een indicator van de staat van het gebouw en de bouwvalligheid van de voorzieningen. Het jaar dat in aanmerking wordt genomen is het jaar waarin het gebouw werd gebouwd of heropgebouwd of zwaar werd gerenoveerd (wat gevolgen heeft voor de structuur van het gebouw, de bouwschil en/of de primaire installaties van het gebouw).

TABLEAU 10 Grille de cotation

TABEL 10 Scoretabel

Age de l'immeuble / Ouderdom van het gebouw	Meilleure cote / Beste score = 4/4
Neuf ou reconstruction / rénovation lourde 1 ^{ère} utilisation Nieuwbouw of heropbouw/zware renovatie 1e gebruik	4
Neuf ou reconstruction / rénovation lourde de moins de 5 ans Nieuwbouw of heropbouw/ingrijpende renovatie minder dan 5 jaar	3
Construction ou reconstruction / rénovation lourde 5 à 10 ans Nieuwbouw of heropbouw/ingrijpende renovatie 5 à 10 jaar	2
Construction ou reconstruction / rénovation lourde plus de 10 ans Nieuwbouw of heropbouw/ingrijpende renovatie meer dan 10 jaar	1
Construction ou reconstruction / rénovation lourde plus de 15 ans Nieuwbouw of heropbouw/ingrijpende renovatie meer dan 15 jaar	0

57. Sources d'information : cadastre (01/01/2017) et banque de données de l'Observatoire des Bureaux.

57. Bronnen: Kadaster (01/01/2017) en Overzicht van het Kantorenpark



