

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory

Vacance 2014 à Bruxelles et zoom sur le Pentagone
Leegstand 2014 in Brussel en focus op de Vijfhoek
2014 Vacancy in Brussels and Focus on the Pentagon

Sommaire Beknopte inhoud Summary

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

1 ^{re} PARTIE : ZOOM SUR LE PENTAGONE-EST	4	2 ^e PARTIE : VACANCE À BRUXELLES	18
DEEL 1: FOCUS OP DE VIJFHOEK-OOST	4	DEEL 2: LEEGSTAND IN BRUSSEL	18
PART 1: FOCUS ON THE EASTERN PENTAGON	4	PART 2: VACANCY IN BRUSSELS	18
Pourquoi cette étude ?	4	Vacance par Quartier	18
Waarom deze studie?	4	Leegstand per wijk	20
Why this study?	5	Vacancy by district	20
Description du quartier	4	Vacance persistante	18
Beschrijving van de wijk	4	Blijvende leegstand	20
District description	5	Persistent vacancy	21
Les occupants	6	Dynamique immobilière	21
De gebruikers	6	Verloop op de kantoormarkt	22
The occupants	8	Real-estate dynamics	23
Le Pentagone et le Quartier Léopold	11	Dynamique future	21
De Vijfhoek en de Leopoldswijk	11	Toekomstig verloop	22
The Pentagon and the Léopold District	11	Future dynamics	23
Bureaux vides	12	Loyers	24
Lege kantoren	13	Huurprijzen	24
Vacant offices	14	Rent	25
Les projets	15	Projets	26
Projecten	15	Projecten	27
Projects	15	Projects	27
Les conversions	15	Conclusions	28
Reconversies	15	Conclusies	28
Conversions	15	Conclusions	28
Vacance persistante	15	Notes	28
Blijvende leegstand	15	Noten	28
Persistent vacancy	15	Notes	28
Synthèse	16	Annexes	30
Synthese	17	Bijlagen	30
Summary	17	Annexes	30

Photo de couverture / Cover / Cover : ©alexandre laurent.com

Mai / Mei / May 2015

*La police fédérale a investi un immeuble de l'ex-Cité administrative.
De Federale Politie nam haar intrek in een gebouw van het voormalige Rijksadministratief Centrum.
The Federal Police has moved into a building in the former Cité administrative de l'État.*



L'intérêt d'une étude approfondie (bâti, occupants, chantiers...) de chaque quartier bruxellois s'est imposé après la publication de l'Observatoire n°31 (2013), qui réalisait un zoom sur le Quartier Léopold, partie du Quartier Européen.

Cette analyse se poursuivra quartier par quartier dans les prochaines publications. Le présent numéro reprend la démarche cette fois pour le Pentagone-est, partie du centre administratif de Bruxelles.

Le but final au fil des numéros est de donner une vue globale et fine de ces données pour l'ensemble de la Région.

Cette étude est suivie des habituelles données sur la vacance dans la Région et sur sa dynamique immobilière.

Het [Overzicht nr. 31 \(2013\)](#) focuste op de Leopoldswijk, een deel van de Europese wijk. De publicatie leidde tot de vaststelling dat een grondig onderzoek van de kantoren (gebouwen, gebruikers, werven...) in elke Brusselse wijk zich opdringt.

We zetten de analyse voort en nemen in de volgende nummers wijk na wijk onder de loep. Dit nummer spitst zich toe op de Vijfhoek-oost, een deel van het administratieve centrum van Brussel.

De lezer zal, naarmate de nummers vorderen, een precies totaalbeeld krijgen van de situatie in het hele gewest.

Het eerste specifieke luik van de studie wordt zoals gebruikelijk vervolledigd met de gegevens over de leegstand in het gewest en het verloop op de vastgoedmarkt.

The importance of a thorough investigation of the offices (buildings, occupants, projects, etc.) in every Brussels district became apparent after the publication in 2013 of issue no. 31 of the Observatory, which zoomed in on the Léopold District, part of the European District.

This analysis will be carried out district by district in the next issues. This issue will look into the Eastern Pentagon, which is part of the administrative centre of Brussels.

As successive issues appear, the ultimate goal is to provide a comprehensive and detailed overview of these data for the whole Region.

Subsequent to part 1, which focuses specifically on the Eastern Pentagon, the usual data on vacancy in the Region and its real-estate dynamics will be discussed.

1^{re} partie : Zoom sur le Pentagone-est

Deel 1: Focus op de Vijfhoek-oost

Part 1: Focus on the Eastern Pentagon

POURQUOI CETTE ÉTUDE ?

Le Quartier Léopold avait fait l'objet d'une analyse approfondie parce qu'il dénotait un taux de vacance particulièrement élevé qui pouvait inquiéter. Pour le Pentagone, c'est le contraire. Le taux de vacance y est le plus bas de l'ensemble des quartiers centraux, le Central Business District ou CBD. Cette fois, la question est de savoir pourquoi le centre-ville est si attractif.

L'étude est limitée à l'est du Pentagone, mais cette partie héberge 90% des surfaces de bureau de l'ensemble du Pentagone.

4,2% des bureaux du Pentagone-est sont vacants. Cette situation exceptionnelle est analysée à travers différents indicateurs, que sont principalement les occupants et les immeubles vides.

DESCRIPTION DU QUARTIER

Malgré la présence de 2,7 millions de m² de bureaux dans le centre-ville, celui-ci reste un

territoire qui accueille une grande variété de fonctions, lui conférant une vitalité particulière.

À côté de la fonction administrative, on trouve du culturel, du commercial et du résidentiel. Il faut y ajouter, en plus, l'historique, le touristique, le prestige et le symbolique. Seuls les ateliers de fabrication ont été rejetés hors du centre.

Le centre-ville a malgré tout su conserver une part importante des qualités de la ville traditionnelle, bien que la construction d'ensembles de bureaux hors échelle urbaine dans les années 50 - 60 pèse toujours sur le paysage. Certains projets actuels vont dans le sens d'une meilleure intégration.

Historiquement, le centre-ville est le premier quartier de bureaux à avoir été créé au XIX^e siècle autour du siège des institutions du pays. Il reste le plus grand quartier de bureaux après le Quartier Européen.

La majorité des bureaux est localisée dans le haut de la ville, du Mont des Arts au boulevard du jardin Botanique, sur la large emprise qu'a eu le chantier des années 50 de la jonction ferrée Nord-Midi.

WAAROM DEZE STUDIE?

De Leopoldswijk werd grondig geanalyseerd omdat ze opviel door een zeer hoog en mogelijk onrustwekkend leegstandspercentage. Voor de Vijfhoek is het tegendeel waar. Van alle centrale wijken, het Central Business District (CBD), heeft de Vijfhoek het laagste leegstandscijfer. Vraag is nu wat het stadscentrum zo aantrekkelijk maakt.

De studie beperkt zich tot het oosten van de Vijfhoek, maar daar zijn wel 90% van alle kantoren van de Vijfhoek gevestigd.

4,2% van de kantoren in de Vijfhoek-oost staan leeg. Een uitzonderlijke situatie, die verderop wordt geanalyseerd aan de hand van diverse indicatoren, voornamelijk de kantoorgebruikers en de leegstaande kantoren.

BESCHRIJVING VAN DE WIJK

Hoewel het stadscentrum 2,7 miljoen m² kantoren telt, is het een stuk grondgebied met

Certains immeubles de bureaux massifs des années 60 continuent à peser sur le centre comme la «tour Philips», le «Centre Monnaie», boulevard Anspach, la «Tour Stevens» qui a remplacé la Maison du Peuple de Victor Horta, et la «Saint-Jean Tower», rue de l'Hôpital.

Een aantal massieve kantoorgebouwen uit de jaren zestig blijven het landschap van het centrum domineren: de Philipstoren en het Muntcentrum op de Anspachlaan, de Stevenstoren op de plaats waar vroeger het Volkshuis van Victor Horta stond, en de Saint Jean Tower in de Gasthuisstraat.

A number of massive office buildings from the 1960s continue to dominate the centre's skyline, such as the Philips Tower and the Centre Monnaie on Boulevard Anspach, the Stevens Tower, which replaced Victor Horta's Maison du Peuple, and the Saint-Jean Tower on Rue de l'Hôpital.



een grote verscheidenheid aan functies. Dat maakt het bijzonder levendig.

Er is de administratieve functie maar er is ook plaats voor cultuur, handel en woon-gelegenheid. Bovendien heeft de wijk historische, toeristische en symbolische waarde en prestige. Alleen de productiewerkplaatsen zijn uit het centrum gebannen.

Het stadscentrum wist veel kwaliteiten van de traditionele stad te behouden, maar de voor de stad buitenmaatse kantoorcomplexen uit de jaren vijftig en zestig overheersen nog steeds het landschap. Sommige van de huidige projecten hebben al meer oog voor integratie.

Historisch gezien is het stadscentrum de eerste kantoorwijk: ze ontstond in de 19^{de} eeuw rond de zetel van 's lands instellingen. Het stadscentrum is nog steeds de grootste kantoorwijk na de Europese wijk.

De meeste kantoren bevinden zich in de bovenstad, van de Kunstberg tot de Kruidtuinlaan, op de brede strook waar in de jaren vijftig de noord-zuidverbinding werd aangelegd.

WHY THIS STUDY?

The Léopold District was put under scrutiny because its vacancy rate was particularly high and potentially alarming. For the Pentagon, the opposite holds true. The vacancy rate there is the lowest in the entire Central Business District (CBD). This time, the question is why the city centre is so attractive.

This study is limited to the east of the Pentagon, but this is where 90 % of all of the Pentagon's office space is located.

4.2 % of Eastern Pentagon offices are vacant. This exceptional situation is analysed by way of various indicators, primarily the occupants and the empty buildings.

DISTRICT DESCRIPTION

Despite the city centre's 2.7 million m² of offices, the area continues to boast a broad range of functions, lending it an extraordinary liveliness.

In addition to the administrative function, cultural activities and commercial and residential properties abound there. Moreover, it's a historical, touristic, prestigious, and symbolic area. Only production workshops have been turned away from the centre.

The city centre has managed to retain a large portion of the qualities of the traditional city, even though the construction of oversized office compounds in the 1950s and 1960s still takes its toll on the cityscape. Several ongoing projects are making a move towards better integration.

Historically, the city centre is the first office district to have been established around the headquarters of the country's institutions in the 19th century. It's still the largest office district after the European District.

The majority of offices are located higher up in the city, between the Mont des Arts and the Boulevard du Jardin Botanique, on the broad tract of land taken up by the construction site of the Nord-Midi railway connection in the 1950s.



LES OCCUPANTS

Tous les occupants ont été recensés pour les bâtiments offrant une surface de bureau supérieure à 75 m². Pour chaque occupant, un classement dans un secteur d'activité a été réalisé. Ces secteurs sont présentés dans l'ordre décroissant des surfaces totales occupées.

Les administrations belges

Plus de la moitié des surfaces de bureaux du Centre est occupée par des administrations publiques.

Le plus grand contingent est constitué par l'administration fédérale, localisée au plus près du Parlement belge, et de la Chancellerie du premier-ministre, pôle central du pouvoir législatif et exécutif belge.

Les administrations fédérales sont composées principalement de grands ministères : Finances, Sécurité sociale, Intérieur, Affaires Étrangères, Budget et Justice (près du Palais de Justice) ; mais aussi la Police Fédérale, la Banque Nationale de Belgique¹, le SELOR, la Cour des Comptes ou les cabinets ministériels.

Les parlements flamand et de la communauté Wallonie-Bruxelles sont venus s'y accoler, renforçant cet épice centre du pouvoir politique

belge. De plus, le Parlement de la Région de Bruxelles-capitale est lui aussi dans le Pentagone, mais hors du périmètre de l'étude. L'administration régionale bruxelloise occupe un immeuble sur le boulevard du Jardin Botanique. Celle de la Ville de Bruxelles est installée dans plusieurs bâtiments autour de la place De Brouckère. Les autorités communales étudient l'opportunité d'un déménagement prochain. L'option d'une installation dans l'immeuble qui viendra remplacer le Parking 58 est en cours d'évaluation.

DE GEBRUIKERS

We gingen na wie de gebruikers zijn van de kantoren (voor alle kantoren van meer dan 75 m²). Elke gebruiker werd in een activiteiten-sector ingedeeld. Hieronder komen de verschillende sectoren aan bod in afnemende volgorde qua gebruikte kantooroppervlakte.

De Belgische openbare besturen

Meer dan de helft van de kantoren in het centrum wordt gebruikt door openbare besturen.

De federale administratie neemt het leeuwendeel in. Ze deelt de stoep met het federaal parlement en de Kanselarij van de Eerste Minister, de brandpunten van de Belgische wetgevende en uitvoerende macht.

Naast een aantal grote federale overheidsdiensten (Financiën, Sociale Zekerheid, Binnenlandse Zaken, Buitenlandse Zaken, Budget en - vlakbij het Justitiepaleis - Justitie) zijn ook de Federale Politie, de Nationale Bank van België¹, Selor, het Rekenhof en de ministeriële kabinetten in de wijk gevestigd.

Het Vlaams Parlement en het parlement van de Federatie Wallonië-Brussel hebben zich bij hen gevoegd en zetten zo dit epicentrum van de politieke macht in België nog meer kracht bij. Ook het parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is in de Vijfhoek gelegen, maar net buiten de studieperimeter.

De Brusselse gewestadministratie is gevestigd in een gebouw op de Kruidtuinlaan. De Stad Brussel heeft meerdere gebouwen rond het De Brouckèreplein. De gemeente bestudeert of een verhuis op korte termijn raadzaam is. De eventuele verhuis naar het gebouw dat in de plaats van Parking 58 komt, wordt onderzocht.

Rue de Loxum 25 occupé par BNP Paribas Fortis et le bureau d'avocats Stibbe. / Loksumstraat 25, gebouw gebruikt door BNP Paribas Fortis en advocatenkantoor Stibbe. / 25 Rue de Loxum, occupied by BNP Paribas Fortis and law firm Stibbe.



50.000 m²



Administration / Besturen / Administrations



Ambassade et représentation étrangère
Ambassades en buitenlandse vertegenwoordigingen
Embassies and foreign representations



Association / Verenigingen / Associations



Finances / Financiën / Finance



Services et activités commerciales
Diensten en handel
Services and commercial activities



Activités administratives des entreprises industrielles ou de services aux collectivités
Administratieve activiteiten van industriële bedrijven en nutsbedrijven
Administrative activities of industrial companies or utilities

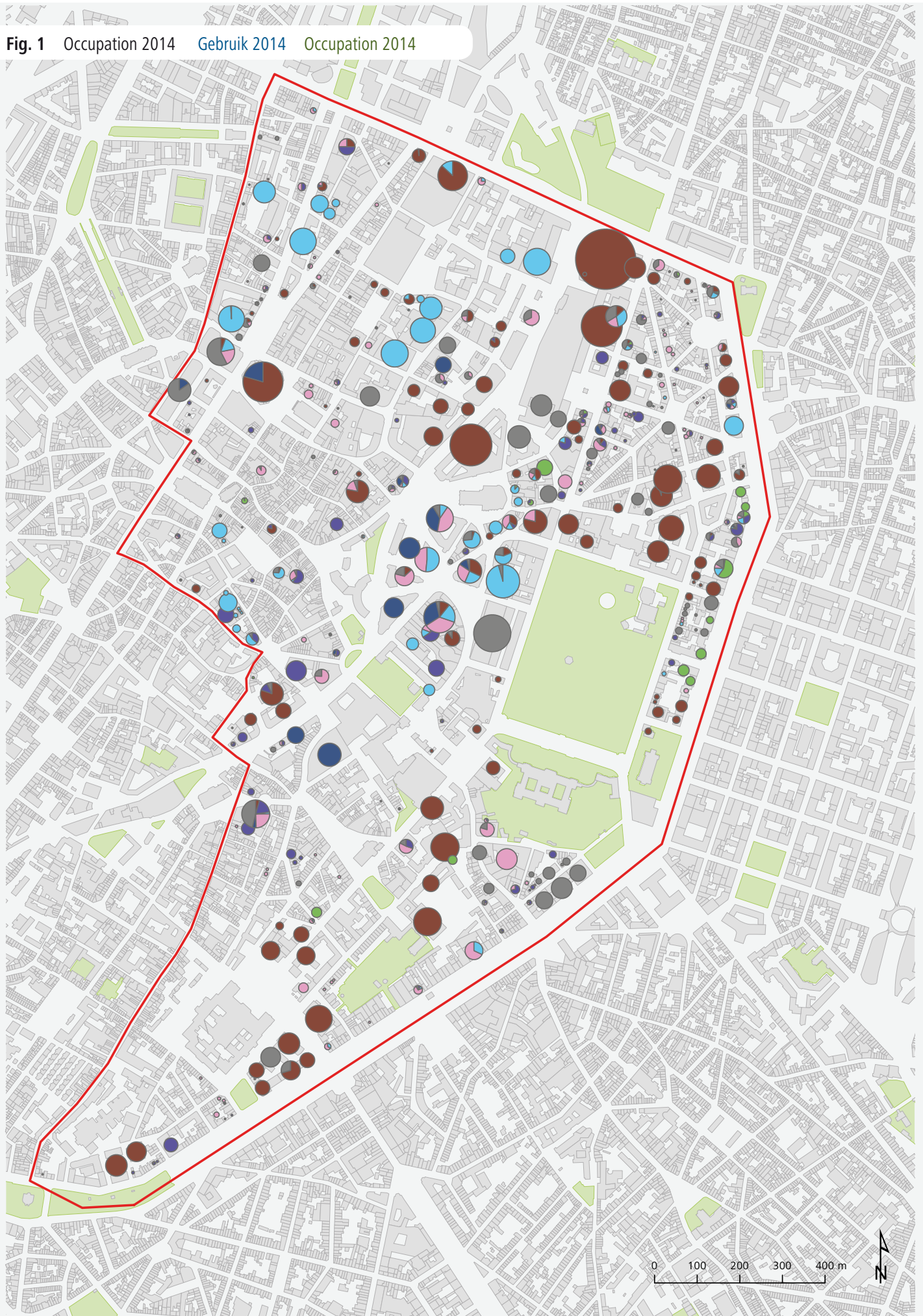


Bureaux vides / Lege kantoren / Vacant offices



Périmètre étudié / Bestudeerde perimeter / Analyzed perimeter

Fig. 1 Occupation 2014 Gebruik 2014 Occupation 2014





La Banque Nationale, boulevard de Berlaimont / De Nationale Bank, Berlaimontlaan / The National Bank, Boulevard de Berlaimont



Le SPF Intérieur, rue de la Loi 2 / De FOD Binnenlandse Zaken, Wetstraat 2 / The FPS Interior, 2 Rue de la Loi

Fig. 2 Secteurs d'activités des occupants Activiteitssectoren van de gebruikers Industry sector of the occupants

	Surface Oppervlakte Surface area	Nombre Aantal Number
Administration / Besturen / Administrations	1.062.053 m ²	211
Ambassade et représentation étrangère / Ambassades en buitenlandse vertegenwoordigingen / Embassies and foreign representations	41.322 m ²	32
Association / Verenigingen / Associations	153.956 m ²	191
Finance / Financiën / Finance	391.700 m ²	147
Service et activité commerciale / Diensten en handel / Services and commercial activities	213.591 m ²	296
Activité administrative des entreprises industrielles ou de services d'utilité publique / Administratieve activiteiten van industriële bedrijven en nutsbedrijven / Administrative activities of industrial companies or utilities	121.108 m ²	50
Total / Totaal / Total	1.983.731 m²	927

En annexe 1 page 30 un tableau détaillé des secteurs d'activités est donné. / Bijlage 1 (pagina 30) geeft een gedetailleerde tabel van de activiteitssectoren. / There is a detailed table of the industry sectors in Annex 1, page 30.

THE OCCUPANTS

All occupants of buildings offering over 75 m² of office space were inventoried. Every occupant was classified into an industry sector. These sectors are presented in descending order based on the total occupied area.

The Belgian administrations

More than half of the centre's office space is occupied by public administrations. The federal administrations make up the largest contingent, located closest to the Belgian

Parliament and the Chancellery of the Prime Minister, the central hub of legislative and executive power in Belgium.

The federal administrations are mostly large ministries: Finance, Social Security, Interior, Foreign Affairs, Budget, and Justice (near the Palace of Justice); but also the Federal Police, the National Bank of Belgium¹, Selor, the Court of Audit, and the ministerial cabinets.

The Flemish Parliament and the Parliament of the French Community have moved in alongside, further strengthening this epicentre of Belgian political power. The Parliament of

the Brussels-Capital Region is also located in the Pentagon, but beyond the scope of this study.

The Brussels-Capital Region administration occupies a building on Boulevard du Jardin Botanique. The administration of the City of Brussels is located in several buildings around the Place De Brouckère. The municipal authorities are considering a move in the near future. They are looking into setting up in the building which is to replace Parking 58.



Belfius, boulevard Pachéco / Belfius, Pachecolaan / Belfius, Boulevard Pachéco



Le siège d'AG Insurance, boulevard E. Jacqmain 53 / Zetel van AG Insurance, E. Jacqmainlaan 53 / AG Insurance, 53 Boulevard E. Jacqmain



La CBC Banque, Treurenberg 2 / KBC Bank, Treurenberg 2 / KBC Bank, 2 Treurenberg

Le secteur financier : banque et assurance

Le second secteur d'activité le plus représenté dans le quartier est celui de la finance avec plus d'un cinquième des surfaces. Ce secteur économique regroupe les activités des banques et celui des assurances.

La Société Générale de Belgique, dont la partie bancaire est devenue BNP Paribas Fortis, créée peu après l'indépendance, était liée au pouvoir politique de l'époque, d'où sa localisation actuelle. Elle occupe pas moins d'un tiers des surfaces occupées par le secteur financier. Cette société vient de lancer un vaste chantier de démolition-reconstruction de son siège de 95.000 m² rue Ravenstein².

D'une manière générale, le pouvoir financier s'installe souvent à proximité du pouvoir politique. On trouve aussi dans le quartier : Belfius, AGEAS/AG Insurance, Allianz, DKV-ERGO, Fédérale Assurance, CBC, P&V Assurances...

L'arrivée prochaine d'AXA à côté du Palais Royal renforcera ce pôle financier.

Dans une logique de cluster, un nombre important d'entreprises du secteur financier gravitent près de ces grands établissements : sociétés spécialisées dans le crédit (Alpha Credit, Buy Way Services), sociétés de bourse et de gestion de fonds (Petercam, Leleux Associated Brokers) ainsi que d'autres métiers spécialisés (gestion du risque, conseil en investissement...).

De nombreuses holdings, tant privées (Compagnie du Bois Sauvage, Union Financière Boël...) que publiques (Publigaz...), sont présentes dans cette partie de la ville. L'impact des sociétés de ce type sur les surfaces occupées reste cependant très faible.

De financiële sector: banken en verzekeringsmaatschappijen

De tweede grootste activiteitensector in de wijk is de financiële sector, die meer dan een vijfde van de kantooroppervlakte inneemt. Deze economische sector omvat de banken en verzekeringsmaatschappijen.

De Generale Maatschappij van België, waarvan de bankafdeling BNP Paribas Fortis is geworden en die werd opgericht omstreeks de Belgische onafhankelijkheid, was destijds verbonden met de politieke macht. Vandaar de ligging van de zetel. Deze bank neemt niet minder dan een derde van de door de financiële sector gebruikte kantooroppervlakte voor haar rekening. Ze startte zopas met grote werken: haar zetel van 95.000 m² in de Ravensteinstraat wordt afgebroken en er komt een nieuw complex².

Het financiële beslissingscentrum ligt over het algemeen vaak in de buurt van het politieke machtscentrum. Zo zijn ook Belfius, AGEAS/AG Insurance, Allianz, DKV-ERGO, Federale Verzekering, KBC en P&V Verzekeringen in de wijk gevestigd.

Met de komst van AXA, dat zich weldra naast het Koninklijk Paleis vestigt, wordt deze financiële pool nog versterkt.

Rond deze grote spelers clusteren bovendien tal van andere ondernemingen uit de financiële sector: kredietmaatschappijen (Alpha Credit, Buy Way Services), beursbedrijven en fondsbeheerders (Petercam, Leleux Associated Brokers) en andere gespecialiseerde metiers (risicobeheer, investeringsadvies...).

In dit deel van de stad zijn ook veel holdings aanwezig, zowel private (Compagnie du Bois Sauvage, Union Financière Boël...) als openbare (Publigaz...). Dergelijke ondernemingen nemen evenwel maar heel weinig kantooroppervlakte in.

The financial sector: banking and insurance

The second-most-represented industry sector in the district is the financial sector, taking up more than a fifth of the space. This economic sector comprises banking and insurance activities.

The Société Générale de Belgique, whose banking division has now become BNP Paribas Fortis and which was founded around the time of Belgium's independence, had connections to the political authorities of the day, hence its current location. It occupies no less than a third of the surfaces taken up by the financial sector. This company has just launched a vast demolition/reconstruction project for its 95,000 m² headquarters on Rue Ravenstein².

Generally speaking, it is often the case that financial power takes up residence close to political power. Hence, the following companies can also be found in this district: Belfius, AGEAS/AG Insurance, Allianz, DKV-ERGO, Fédérale Assurance, KBC, P&V Assurances, etc.

Axa will soon be moving into a building next to the Royal Palace, a move which will further strengthen this finance hub.

Adhering to a cluster philosophy, a great many financial sector companies gravitate around these big players: companies specializing in credit (Alpha Credit, Buy Way Services), stock and asset management companies (Petercam, Leleux Associated Brokers), as well as other specialist services (risk management, investment advice, etc.).

Numerous holdings, both private (Compagnie du Bois Sauvage, Union Financière Boël, etc.) and public (Publigaz, etc.), are established in this part of the city. The impact of these types of companies on the occupied surface area remains low, however.



*Le SPF Justice, place Poelaert 2
De FOD Justitie, Poelaertplein 2
The FPS Justice, 2 Place Poelaert*

Gauche / Links / Left ▷

*Le siège du PS, boulevard de l'Empereur
13 / Zetel van de PS, Keizerslaan 13 / PS
headquarters, 13 Boulevard de l'Empereur*

Centre / Midden / Center ▷

*Le nouveau siège de Vivaqua, boulevard
de l'Impératrice 17-19 / Nieuwe zetel van
Vivaqua, Keizerinlaan 17-19 / The new
Vivaqua headquarters, 17-19 Boulevard de
l'Impératrice*

Droite / Rechts / Right ▷

*La représentation permanente de la France,
place de Louvain 14 / De Permanente
Vertegenwoordiging van Frankrijk bij de
Europese Unie, Leuvenseplein 14 / The
Permanent Representation of France to the
European Union, 14 Place de Louvain*

Services et activités commerciales

Loin derrière les secteurs des administrations et de la finance se classent les services.

Ce secteur représente peu de chose en termes de surface (12%), mais un quart du nombre des implantations. La majorité des sociétés est localisée autour de la Gare Centrale et du Grand Sablon.

Dans ce secteur d'activité, il faut citer deux grands occupants : le groupe de médias Rossel et un siège du groupe international de gestion hôtelière Starwood.

Avec la proximité du Palais de Justice, autour des différentes infrastructures du SPF Justice, on retrouve naturellement de nombreux cabinets d'avocats belges et internationaux. S'ils n'occupent, en général, pas une grande surface, il n'y a pas moins d'une soixantaine de bureaux d'avocats répartis dans le Centre, auxquels s'ajoutent quelques notaires.

Parmi les grandes surfaces occupées, on peut citer les cabinets internationaux d'avocats Linklaters, Stibbe et Liedekerke-Wolters-Waelbroeck-Kirkpatrick.

Le centre-ville attire également des bureaux d'ingénierie, dont les plus grands sont Arcadis Belgium, ERM ou Grontmij Belgium, tous localisés à deux pas de la Gare Centrale.

Les activités de conseil en gestion représentent le même poids. Parmi les grands consultants internationaux, seuls Accenture et The Boston Consulting Group sont présents dans le Pentagone.

On retrouve également d'autres activités de soutien aux entreprises, comme le secteur de la gestion des ressources humaines (recrutement, intérim, secrétariat social...), des centres d'affaires ou des call centers.

Diensten en handel

Ver achter de besturen en de financiële sector volgt de dienstensector.

Deze sector neemt weinig oppervlakte in (12%), maar is wel goed voor een kwart van het aantal vestigingen. De kantoren van de dienstenbedrijven liggen grotendeels rond het station Brussel-Centraal en de Grote Zavel.

In deze activiteitensector zijn twee grote gebruikers vermeldenswaardig: mediagroep Rossel en een zetel van de internationale hotelgroep Starwood.

Rond het Justitiepaleis en de diverse gebouwen van de FOD Justitie zijn er vanzelfsprekend tal van Belgische en internationale advocatenkantoren gevestigd. Deze kantoren zijn over het algemeen niet groot, maar in heel het centrum zijn er wel een zestigtal te vinden, samen met een aantal notariskantoren.

De grote oppervlakten worden ingenomen door internationale advocatenkantoren zoals Linklaters, Stibbe en Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick.

Het stadscentrum trekt ook ingenieursbureaus aan. De grootste zijn Arcadis Belgium, ERM en Grontmij Belgium, die allemaal op een boogscheut van het station Brussel-Centraal kantoor houden.

Van dezelfde orde is de oppervlakte die de adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer innemen. Van de internationale consultantbureaus zijn enkel Accenture en The Boston Consulting Group in de Vijfhoek aanwezig.

Daarnaast is ook de sector van de overige zakelijke dienstverlening vertegenwoordigd: HRM-bedrijven (recrutement en uitzendkantoren, sociale secretariaten...), business-centers en callcenters.

Services and commercial activities

Far behind the administrative and financial sectors, we find the services industry.

This sector occupies a mere 12% of the district's office surfaces, but numerically it does represent a quarter of all establishments. Most of them are located in the vicinity of the Central Station and the Grand Sablon Square.

In this industry sector, two significant occupants should be mentioned: media group Rossel and a branch office of international hotel management group Starwood.

Given the proximity of the Palace of Justice, it is only natural that numerous international and Belgian law firms should have set up shop around the different infrastructures of the FPS Justice. Generally speaking, they don't occupy sizable surfaces. However, there are some sixty-odd law firms spread all over the centre, as well as a number of notaries.

Among those occupying large surfaces, there are such international law firms as Linklaters, Stibbe, and Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick.

The city centre is also a lodestone for engineering firms, the most important of which are Arcadis Belgium, ERM, and Grontmij Belgium, all located a stone's throw from the Central Station.

Management consultancy activities are equally well represented. Among the important international consultants, only Accenture and The Boston Consulting Group have their offices in the Pentagon.

Other business support activities are also present: the human resource management industry (recruiting, employment agencies, social security services, etc.), business centres, and call centres.



Associations

Dans les associations, on retrouve de nombreux organismes associés au pouvoir politique du pays : mutuelles, fédérations patronales et de travailleurs, organisations économiques, partis politiques. Leur localisation à proximité de ces instances se comprend aisément.

Par ordre décroissant de superficie occupée, on peut citer l'Union Nationale des Mutualités Socialistes, la Confédération Construction, la Fédération des Entreprises de Belgique, la FGTB ou la Fédération Royale du Notariat belge.

Activités administratives des entreprises industrielles et de services aux collectivités

Aux sièges sociaux d'entreprises industrielles, on a adjoint les grands services aux collectivités : distribution et gestion de l'eau, distribution du gaz, distribution de l'électricité, mais aussi le service postal et les télécommunications. Les plus importants sont, par ordre décroissant de surface occupée, Proximus, Vivaqua, des services de la SNCB, bpost, Elia Grid International, Federal Express European et Umicore.

Ambassades et représentations étrangères

La seule implantation très significative en termes de surfaces est la représentation permanente de la France auprès de l'Union Européenne, place de Louvain.

Plusieurs ambassades sont installées dans le centre dont celles de la Grèce, de la France, des États-Unis...

LE PENTAGONE ET LE QUARTIER LÉOPOLD

Les types d'occupants du centre diffèrent grandement de ceux du quartier pourtant voisin du Quartier Léopold, étudié de manière approfondie en 2013.

Il n'y a aucune implantation européenne et très peu de lobbys de ce côté de la petite ceinture. Le boulevard du Régent marque donc de manière radicale la limite entre la zone d'influence des institutions européennes, d'un côté, et du pouvoir politique belge, de l'autre.

Verenigingen

Wat de verenigingen betreft, zijn in de wijk veel organen gevestigd die verbonden zijn met de politieke macht van het land: ziekenfondsen, werkgevers- en werknemersfederaties, economische organisaties en politieke partijen. Waarom ze vlakbij de politieke instanties zetelen, spreekt voor zich.

In afnemende volgorde qua ingenomen kantooroppervlakte vindt men er onder andere het Nationaal Verbond van Socialistische Mutualiteiten, de Confederatie Bouw, het Verbond van Belgische Ondernemingen, het ABVV en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Administratieve activiteiten van industriële bedrijven en nutsbedrijven

Aan de categorie van de maatschappelijke zetels van industriële bedrijven hebben we de grote nutsbedrijven toegevoegd: waterdistributie en -beheer, gasdistributie en elektriciteitsdistributie, maar ook postdiensten en telecommunicatie. De belangrijkste, in afnemende volgorde qua gebruikte kantooroppervlakte, zijn Proximus, Vivaqua, een aantal diensten van de NMBS, bpost, Elia Grid International, Federal Express European en Umicore.

Ambassades en buitenlandse vertegenwoordigingen

Qua oppervlakte is de enige echt significante vestiging die van de Permanente Vertegenwoordiging van Frankrijk bij de Europese Unie (Leuvenseplein).

In het centrum zijn daarnaast tal van ambassades gevestigd, waaronder die van Griekenland, Frankrijk en de Verenigde Staten.

DE VIJFHOEK EN DE LEOPOLDSWIJK

De soorten kantoorgebruikers in het centrum verschillen sterk van die in de nochtans naburige Leopoldswijk, die we in 2013 grondig bestudeerden.

Langs deze kant van de Kleine Ring is er geen enkele Europese vestiging te vinden en maar zeer weinig lobbygroepen. De Regentlaan vormt dus resoluut de grens tussen de invloedssfeer van de Europese instellingen en het Belgische politieke machtscentrum.

Associations

Among the associations, there are many organisations linked to the country's political authorities: health insurance funds, employers' organizations, trade unions, economic organizations, and political parties. It's easy to understand why they would set up near the public authorities.

In descending order of occupied surface area, we can mention the *Union Nationale des Mutualités Socialistes*, the *Confédération Construction*, the Federation of Enterprises in Belgium, the *Fédération Générale du Travail de Belgique*, or the *Fédération Royale du Notariat belge*.

Administrative activities of industrial companies and utilities

To the registered offices of industrial companies, we have added the big utilities: water distribution and management, gas distribution, power distribution, but also postal services and telecommunications. In descending order of occupied surface area, the most important of these are Proximus, Vivaqua, SNCB services, bpost, Elia Grid International, Federal Express European, and Umicore.

Embassies and foreign representations

The only large-scale establishment is the Permanent Representation of France to the European Union (Place de Louvain).

Several embassies are located in the centre: the Greek, French and US embassies, among others.

THE PENTAGON AND THE LÉOPOLD DISTRICT

The types of occupants in the centre are very different from those in the neighbouring Léopold District, which was thoroughly analysed in 2013.

There are no European institutions and very few lobbys on this side of the Small Ring. The Boulevard du Régent is, therefore, a radical demarcation of the sphere of influence of the European institutions on the one hand, and Belgian political power on the other.

Fig. 3a Type de vacance 2008 Soorten leegstand 2008 Types of vacancy 2008



BUREAUX VIDES

Les immeubles inoccupés ont été classés en plusieurs catégories, selon la cause de cette inoccupation, qu'ils soient : commercialisés à la location ou à la vente, en chantier de rénovation ou de démolition-reconstruction, en cours d'élaboration de projet, récemment loués mais pas encore occupés et, pour finir, les immeubles vides sur lesquels il n'y a pas de projets connus (avenir incertain).

Grâce à une étude sur les immeubles vides en 2008, on peut connaître l'évolution récente de la situation du centre-ville :

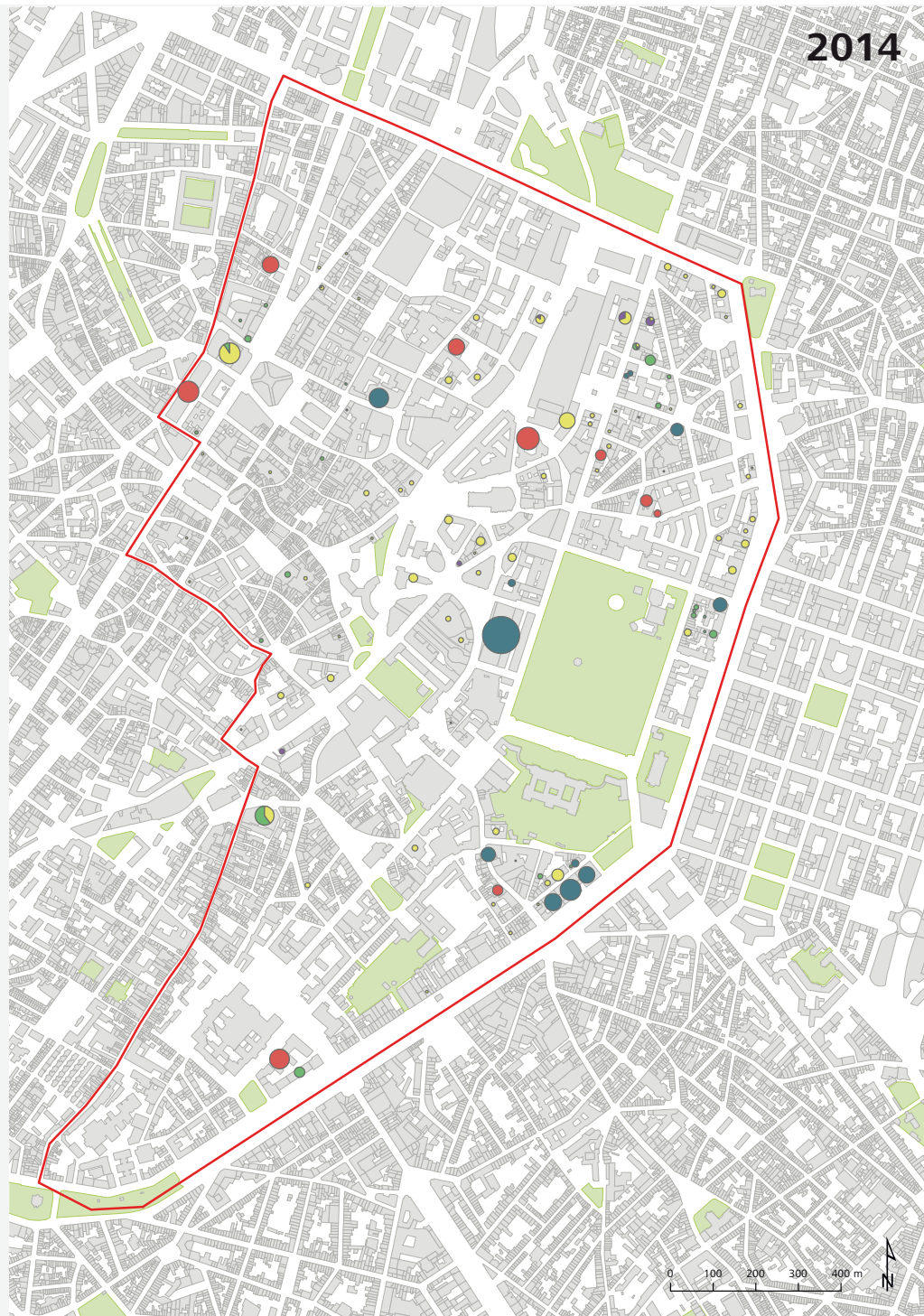
La pression de la demande dans le centre est perceptible d'abord par une baisse de 220.000 m² (-38%) des immeubles en tout ou en partie non occupés, et ce malgré une augmentation du stock de bureaux de 62.000 m² (+2,7%).

Le taux de vacance commercialisé reste au même niveau très bas à 4,2% du stock de bureaux (il est de 4,9% pour l'ensemble du Pentagone).

Le dynamisme du centre de Bruxelles est ainsi clairement révélé.

Dans cette comparaison, la Tour des Finances a une grande influence. En 2008, les fonctionnaires étaient sur le point de l'investir. Aujourd'hui ses 139.000 m² sont totalement occupés. De même, le bâtiment de la rue Royale n°76 est occupé par la STIB.

L'immeuble Marquis et le plus grand bâtiment de l'ex-Cité administrative, en chantier en 2008, sont aujourd'hui entièrement occupés.



LEGE KANTOREN

We deelden de niet-gebruikte kantoorgebouwen in volgens de reden waarom ze leegstaan. De categorieën zijn: staat te huur of te koop (gecommercialiseerde leegstand), wordt gerenoveerd of afgebroken/heropgebouwd, maakt het voorwerp uit van een project, werd onlangs verhuurd maar is nog niet bezet, en tot slot, heeft een onzekere toekomst want er is geen project bekend.

Een vergelijking met een studie over de leegstand uit 2008 maakt duidelijk hoe

de situatie in het stadscentrum recentelijk geëvolueerd is.

In het centrum is de druk van de marktvraag goed merkbaar: de geheel of deels niet-gebruikte kantoren zijn met 220.000 m² afgenomen (-38%), terwijl de voorraad met 62.000 m² (+2,7%) is toegenomen.

Het leegstandspercentage blijft op hetzelfde, zeer lage niveau van 4,2% (voor de hele Vijfhoek gaat het om 4,9%).

Er zit dus duidelijk veel dynamiek in het centrum van Brussel.

In deze vergelijking speelt de Financietoren een grote rol. In 2008 stonden de ambtenaren op het punt er hun intrek te nemen. Vandaag zijn de 139.000 m² volzet. Hetzelfde geldt voor het gebouw in de Koningsstraat 76, waar intussen de MIVB gevestigd is.

Het Marquis-gebouw en het grootste gebouw van het voormalige Rijksadministratief Centrum, die in 2008 in de werffase zaten, zijn nu volledig in gebruik.

VACANT OFFICES

The vacant buildings have been classified into several categories, according to why they are vacant: on the market for rent or for sale, undergoing renovation or demolition and reconstruction, project under development, recently rented but not yet occupied, and lastly, empty buildings for which there are no known projects (uncertain future).

Thanks to a study on vacant buildings in 2008, we know the recent evolution of the situation in the city centre.

The pressure of demand in the city centre is borne out by a 220,000 m² decrease (-38%) in completely or partially unoccupied buildings, while the office stock increased by 62,000 m² (+2.7%).

The vacancy rate remains at the same very low level: 4.2% of the office stock (it is 4.9% for the entire Pentagon).

This clearly demonstrates how dynamic the Brussels city centre is.

In this comparison, the Finance Tower is highly influential. In 2008, the administrations were about to move into it. Now, its 139,000 m² are completely occupied. In addition, the building at 76 Rue Royale is now occupied by STIB.

The Marquis building and the largest building of the former *Cité administrative de l'État*, under construction in 2008, are now completely occupied.



Fig. 4 Type de vacance Soorten leegstand Types of vacancy

	2014	2008
Commercialisé (et immédiatement disponible) Gecommercialiseerd (en onmiddellijk beschikbaar) On the market (and immediately available)	98.197 m ²	96.216 m ²
En attente de son occupant Wacht op zijn gebruiker Awaiting its occupant	6.446 m ²	186.768 m ²
En rénovation ou reconstruction In renovatie of reconstructie Under renovation or reconstruction	132.594 m ²	196.674 m ²
En attente de rénovation ou de reconstruction Wacht op renovatie of reconstructie Awaiting renovation or reconstruction	87.764 m ²	69.393 m ²
Devenir incertain Onzekere toekomst Uncertain future	32.089 m ²	28.431 m ²
Total / Totaal / Total	357.091 m²	577.482 m²
Stock de bureaux / Kantoorvoorraad / Office stock	2.340.822 m ²	2.280.199 m ²

Deux projets de conversion de bureaux en logements, rue de Ligne et rue aux Laines. / Twee projecten waarin kantoren worden omgebouwd tot woningen, de Lignestraat en Wolstraat. / Two office buildings being converted into housing projects, Rue de Ligne and Rue aux Laines.



LES PROJETS

Les deux tiers des surfaces des projets de bureaux, de rénovation et de construction qui vont normalement être finalisés en 2015 sont situés dans le Pentagone (voir page 21).

LES CONVERSIONS

Le centre-ville a connu ces dernières années plusieurs changements d'affectation de bureaux vers d'autres fonctions.

Il y a des démolitions-reconstructions comme une partie du projet Chambon, ancien siège de la CGER, rue du Fossé aux Loups (50.000 m² de logements).

Il y a aussi des conversions importantes comme les 22.000 m² de bureaux investis par le «Campus Odisee» rassemblant plusieurs hautes écoles flamandes, rue Montagne aux Herbes Potagères ou, rue de Ligne, un chantier de conversion en logements (7.239 m²) d'une partie de l'ex-Cité administrative.

Quelques autres projets de conversion en logements sont en attente comme sur l'ancien siège de Vivaqua, rue aux Laines (14.900 m²).

En tout, depuis 1997, 178.000 m² de bureaux ont été convertis ce qui ne représente que 7,6% du total des bureaux actuels. Les deux tiers ont été convertis en logements, 17% en équipements divers comme les écoles, et le reste en d'autres fonctions.

VACANCE PERSISTANTE

Le Pentagone est le quartier où la proportion d'immeubles restant longtemps sur le marché sans trouver occupant est la plus faible de tous les quartiers du CBD et du décentralisé. La situation s'est même améliorée depuis 2013 (voir page 18).

PROJECTEN

Van de kantooroppervlakte in renovatie- en nieuwbouwprojecten die normaal gezien in 2015 voltooid zullen zijn, bevindt twee derde zich in de Vijfhoek (zie pagina 22).

RECONVERSIES

De laatste jaren kregen meerdere kantoren in het stadscentrum een nieuwe bestemming.

Soms gaat het om afbraak/heropbouw, zoals bij een deel van het project The Chambon in de voormalige ASLK-gebouwen aan de Wolvengracht (50.000 m² woningen).

Er zijn ook grote reconversies zoals de 22.000 m² kantoren aan de Warmoesberg waar een campus van Odisee, fusie van verschillende Vlaamse hogescholen, komt en een project in de de Lignestraat waar een deel van het Rijksadministratief Centrum wordt omgebouwd tot woningen (7.239 m²).

Er zitten nog een aantal andere projecten aan te komen waarin kantoren worden verbouwd tot woningen. Zo bijvoorbeeld de voormalige zetel van Vivaqua in de Wolstraat (14.900 m²).

Sinds 1997 werden in totaal 178.000 m² kantoren gereconverteerd. Dat is amper 7,6% van de totale huidige kantooroppervlakte. Twee derde werd omgebouwd tot woningen en 17% tot diverse voorzieningen zoals scholen. De rest kreeg nog een andere functie.

BLIJVENDE LEEGSTAND

Nergens anders in het CBD noch in de gedecentraliseerde wijken ligt het aandeel kantoorgebouwen dat lang op de markt blijft zonder dat een gebruiker wordt gevonden, zo laag als in de Vijfhoek. De situatie gaat er bovendien nog op vooruit ten opzichte van 2013 (zie pagina 20).

PROJECTS

Two thirds of the office surfaces undergoing renovation and construction which will normally be completed in 2015 are located in the Pentagon (see page 23).

CONVERSIONS

These past few years, many offices in the city centre have been converted to other functions.

There are demolition-reconstruction projects, such as a part of the Chambon project, the former CGER/ASLK headquarters on Rue du Fossé aux Loups (50,000 m² of housing).

In addition, some large-scale conversions are being carried out: Campus Odisee, an association of several Flemish colleges, is moving into 22,000 m² on Rue Montagne aux Herbes Potagères; also, there's a 7,293 m² housing conversion project underway on Rue De Ligne, in a part of the former *Cité administrative de l'État*.

Some other housing conversions are on hold: e.g. the former Vivaqua headquarters on Rue aux Laines (14,900 m²).

In sum, 178,000 m² of offices have been converted since 1997, a mere 7.6% of the current total office space. Two thirds were converted into housing, 17% into various infrastructure such as schools, and the rest was given another function.

PERSISTENT VACANCY

The Pentagon is the district where the share of buildings staying on the market for a long time without finding an occupant is the lowest of all the districts of the CDB and the decentralized area. The situation has even improved compared to 2013 (see page 21).

Synthèse Synthese Summary



L'ex-Cité administrative en attente d'une restructuration. / Het voormalige Rijksadministratief Centrum wacht op een herstructurering. / The former Cité administrative de l'État awaiting restructuring.

La bonne santé du marché des bureaux dans le centre est soutenue par l'attrait qu'il provoque sur les administrations publiques, sur les associations et sur les entreprises privées, surtout de la finance.

Dans le Quartier Léopold, on avait pu mettre en avant que l'une des raisons de la vacance élevée était une attractivité trop sélective. Ce sont surtout les institutions européennes et les entreprises en lien direct avec elles qui semblent attirées.

Pour le centre, l'attractivité semble plus large : administrations belges, associations liées aux administrations, secteur de la finance, bureaux d'avocats, entreprises privées diverses. *A contrario*, les institutions européennes et les entreprises qui y sont liées y sont peu présentes.

La dynamique de ce marché est positive même si plusieurs projets semblent avancer au ralenti comme dans l'ex-Cité administrative. Le quartier n'échappe pas tout à fait au ralentissement global des investissements causés par une conjoncture économique défavorable.

Les signes de cette bonne dynamique ne manquent pas. Plusieurs administrations, récemment installées sont originaires d'autres quartiers. C'est le cas, par exemple, de la police fédérale qui vient d'investir ses nouveaux bâtiments rénovés dans l'ex-Cité administrative (78.000 m²). D'autres ont consolidé récemment leur présence en réinvestissant des immeubles rénovés. C'est le cas de la Tour des Finances occupée par le SPF Finances et le SPF Sécurité Sociale.

On observe le même phénomène pour le secteur de la finance avec la démolition-reconstruction spectaculaire du siège de BNP Paribas Fortis (95.000 m²) et l'arrivée prochaine d'Axa (48.000 m²).

Le centre bénéficie aussi de nombreux atouts tant par sa symbolique de centre du pays et du pouvoir que par les nombreux lieux de prestige politique, culturel et historique.

Le tissu urbain mixte et très varié met à disposition des employés des bureaux une foule de services divers et de lieux de délasserment ou de réunion de haute qualité.

La desserte en transports en commun est excellente et la centralité avantageuse pour les déplacements.

De goede gezondheid van de kantoormarkt in het centrum wordt bestendig door de aantrekkingskracht dat het centrum uitoefent op openbare besturen, op verenigingen en op privébedrijven, vooral uit de financiële sector.

Dat de Leopoldswijk maar een selecte groep aantrekt, was een van de redenen van de hoge leegstand in die wijk. Vooral de Europese instellingen en de ondernemingen die daar een rechtstreekse band mee hebben, bleken tot de wijk aangetrokken.

Het centrum lijkt een ruimer publiek aan te spreken: Belgische openbare besturen, verenigingen verbonden aan die besturen, de financiële sector, advocatenkantoren en diverse privébedrijven. De Europese instellingen en de daarmee verbonden ondernemingen zijn er daarentegen weinig aanwezig.

Er heerst een positieve marktdynamiek, ook al lijken verschillende projecten maar traag op te schieten, zoals het project voor het voormalige Rijksadministratief Centrum. De wijk ontsnapt niet helemaal aan de algemene investeringsvertraging veroorzaakt door de ongunstige economische situatie.

De positieve dynamiek laat zich duidelijk voelen. Verschillende besturen die zich onlangs in de wijk vestigden, komen uit andere wijken. Zo bijvoorbeeld de Federale Politie, die zopas haar intrek nam in gerenoveerde gebouwen van het voormalige Rijksadministratief Centrum (78.000 m²). Andere hebben onlangs hun aanwezigheid bestendig door hun gebouwen na renovatie opnieuw te betrekken. Een voorbeeld is de Financietoren die wordt gebruikt door de FOD Financiën en de FOD Sociale Zekerheid. Hetzelfde fenomeen doet zich voor bij de financiële bedrijven. Denk maar aan de spectaculaire afbraak/heropbouw van de zetel van BNP Paribas Fortis (95.000 m²) en de nakende komst van Axa (48.000 m²).

Het centrum kan tal van troeven uitspelen: zijn symbolische waarde als landcentrum en machtsetel en zijn rijk politiek, cultureel en historisch patrimonium.

Het gemengde en zeer gevarieerde stadswefsel biedt de kantoorbedienden een ruime waaier aan diensten en kwaliteitsvolle ontspannings- en ontmoetingsruimten.

Er is een uitstekend openbaarvervoersaanbod en de centrale ligging bevoordeelt de mobiliteit.

The office market in the centre is kept healthy by the attraction it exerts on the public administrations, on associations, and on private companies, especially from the financial sector.

In the Léopold District, it could be contended that one of the reasons for its higher vacancy rate was its selective appeal. It seems that it chiefly draws in the European institutions and the companies closely connected to them.

The centre's appeal seems broader: Belgian administrations, associations connected to these administrations, the financial sector, law firms, various private companies. In contrast, the European institutions and related companies are few and far between in the centre.

This market's dynamics are positive, even though several projects appear to be proceeding at a snail's pace, such as in the former *Cité administrative de l'État*. The district doesn't escape completely unscathed from the worldwide investment slowdown caused by the economic downturn.

Plenty of indicators confirm the good dynamics. Several administrations have recently moved in from other districts, such as the Federal

Police, which has just set up shop in its newly renovated buildings in the former *Cité administrative de l'État* (78,000 m²). Others have recently consolidated their presence by moving back into renovated buildings. This is the case for the Finance Tower occupied by the FPS Finance and the FPS Social Security.

The same phenomenon can be observed for the financial sector with the spectacular demolition/reconstruction of the BNP Paribas Fortis headquarters (95,000 m²) and Axa's impending arrival (48,000 m²).

The centre also benefits from numerous assets: its symbolic value as the country's centre and seat of power, with its countless prestigious political, cultural and historical sites.

The mixed and highly variegated urban fabric provides the office workers with a plethora of different services and high-quality places to relax or meet.

Access to public transport is excellent and the central location is an asset in terms of mobility.



2^e partie : Vacance à Bruxelles

Deel 2: Leegstand in Brussel

Part 2: Vacancy in Brussels

VACANCE PAR QUARTIER

La vacance n'évolue plus sensiblement depuis trois ans et reste à un niveau tolérable de 8,2 % si l'on accepte que la vacance dans le stock autour de 6 % est «normale».

Le stock non plus n'a pas connu d'évolution significative, -23.000 m² cette année.

La conjoncture économique qui reste peu florissante depuis la crise de 2008 explique cette stagnation.

Les bureaux situés dans les quartiers décentralisés, qui ne représentent qu'un quart de l'offre, ont tendance à tirer le taux de vacance régionale vers le haut.

L'amélioration du taux de vacance est toujours le fait du CBD.

Dans le CBD, le Quartier Louise s'en sort toujours le moins bien (11,2 % de vacance).

On a vu qu'en 2013, le taux de vacance du Quartier Léopold (partie du Quartier Européen) est passé de 12 à 9%. Cette amélioration notable s'est stabilisée en 2014 toujours à 9%.

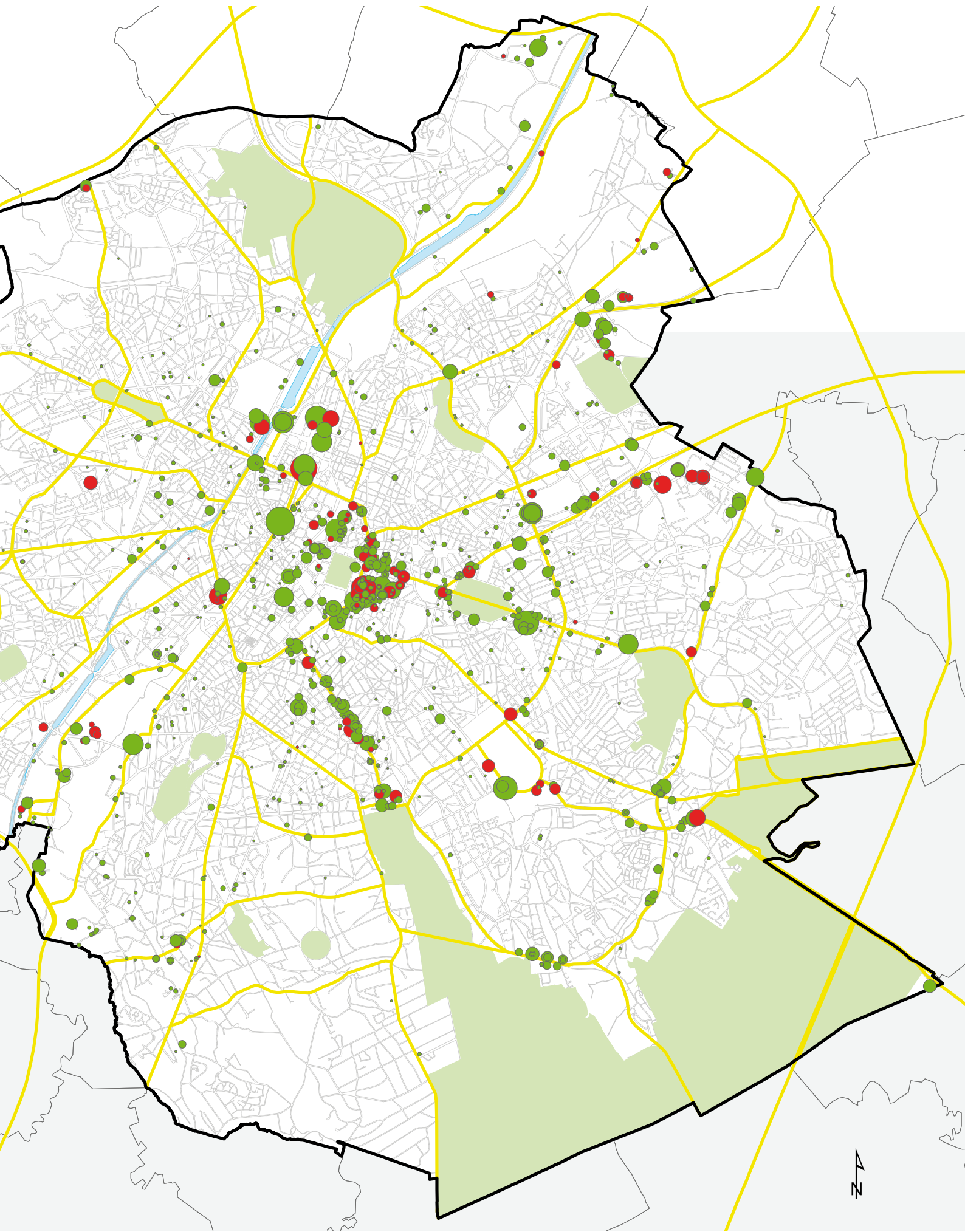
VACANCE PERSISTANTE

La situation économique peu favorable n'a pas un impact trop dur sur la vacance. On constate deux phénomènes opposés : d'un côté, le volume des surfaces qui reste d'une année à l'autre sur le marché a diminué de 10%, mais de l'autre, les immeubles qui s'y trouvent le sont pour un temps de plus en plus long au fil des années. Le cinquième des immeubles restant le plus longtemps sur le marché sans trouver occupant l'était depuis plus de 6,2 ans en 2012, il l'était depuis plus de 7 ans en 2013 et plus de 7,2 ans en 2014.

On constate qu'il y a un lien direct entre le taux de vacance élevé dans un quartier et la durée de la vacance des immeubles qui y sont situés.

Fig. 5 Géographie de la vacance
Geografie van de leegstand
Geography of vacancy





LEEGSTAND PER WIJK

Al drie jaar wijzigt de leegstand niet substantieel en blijft ze op een aanvaardbaar niveau van 8,2%, aangenomen dat een leegstand van ongeveer 6% als "normaal" kan worden beschouwd.

Ook in de voorraad zat er weinig beweging: -23.000 m² dit jaar.

Die stagnatie is toe te schrijven aan de weinig rooskleurige economische situatie sinds de crisis van 2008.

De kantoren in de gedecentraliseerde wijken, die slechts een kwart van het aanbod uitmaken, jagen het gewestelijke leegstandspercentage de hoogte in.

In het CBD neemt de leegstand verder af.

Van de centrale wijken scoort de Louizawijk wederom het minst goed (11,2% leegstand).

In 2013 daalde de leegstand in de Leopoldswijk (deel van de Europese wijk) van 12% naar 9%. Die opmerkelijke verbetering zet zich in 2014 voort. Het cijfer zit nog steeds op 9%.

BLIJVENDE LEEGSTAND

De weinig gunstige economische situatie heeft geen al te grote weerslag op de leegstand. We stellen twee tegengestelde fenomenen vast: enerzijds zijn de kantoren die van het ene op het andere jaar op de markt blijven met 10% gedaald en anderzijds blijven de kantoren die op de markt staan er almaar langer. De

kantoren die het langst op de markt bleven zonder dat een gebruiker werd gevonden, behoorden in 2012 tot de categorie "al meer dan 6,2 jaar", in 2013 tot de categorie "al meer dan 7 jaar" en nu (in 2014) tot de categorie "meer dan 7,2 jaar".

Conclusie: hoe groter de leegstand in een wijk, hoe langer de kantoren er leegstaan.

VACANCY BY DISTRICT

The vacancy rate has not changed substantially for three years and remains at an acceptable level of 8.2%, if we assume that a vacancy rate of around 6% is "normal".

Fig. 6 Vacance dans le CBD et dans les quartiers décentralisés Leegstand in het CBD en in de gedecentraliseerde wijken Vacancy in the CBD and in the decentralized area

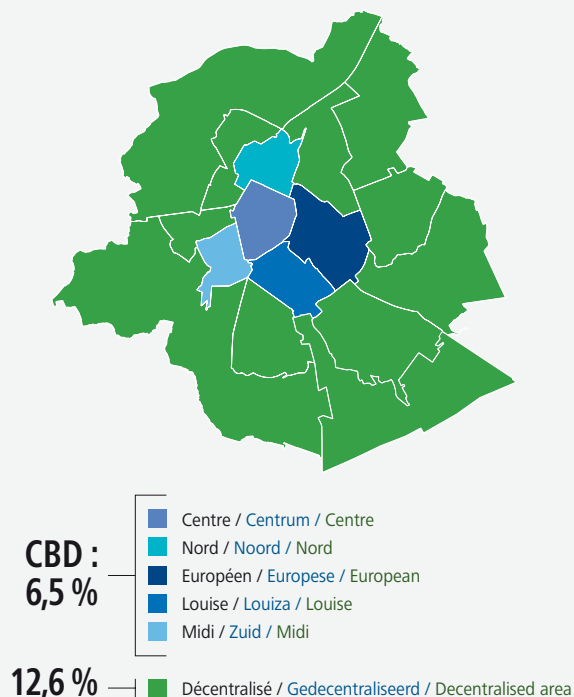
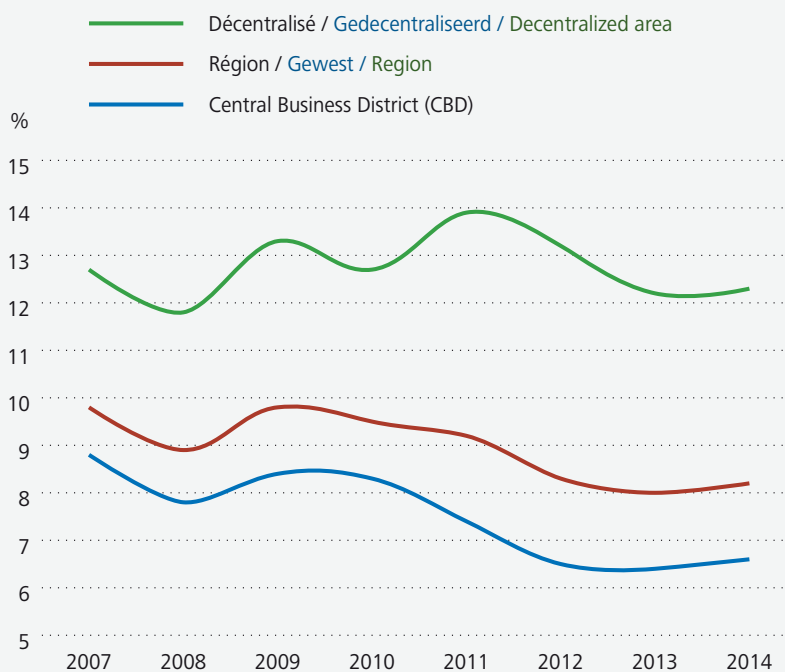


Fig. 7 Évolution de la vacance 2007-2014 Evolutie van de leegstand 2007-2014 Vacancy evolution 2007-2014



Le tableau détaillé de la vacance par quartier est en annexe 2, page 31. / De gedetailleerde tabel van de leegstand per wijk is opgenomen in bijlage 2 (pagina 31). / The detailed table of vacancy by district can be found in Annex 2, page 31.

Nor has there been any significant change with regard to the stock, with a 23.000 m² decrease this year.

This stagnation can be explained by the fact that, ever since the crisis of 2008, the economy has been in the doldrums.

The offices in the decentralized area, representing no more than one fourth of the supply, tend to cause the regional vacancy rate to rise.

It is still the CBD which is to thank for the improved vacancy rate.

Within the CBD, the Louise District still does least well of all the districts (11.2 % vacancy).

In 2013, the vacancy rate in the Léopold District (part of the European District) dropped from 12 to 9%. In 2014, this notable improvement remains stable at 9%.

PERSISTENT VACANCY

The unfavourable economic situation has had a relatively feeble impact on the vacancy rate. We see two opposing trends: on the one hand, the surface area of offices remaining on the market from one year to the next has dwindled by 10%, but on the other, the buildings that are on the market stay there for longer and longer as years go by. The quintile of buildings remaining on the market for longest without finding an occupant had been on the market for over 6.2 years in 2012, for over 7 years in 2013, and for over 7.2 years in 2014.

A direct correlation was found between a high vacancy rate in a certain district and how long the buildings there remain vacant.

DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Le graphique 8, page suivante, traduit la dynamique immobilière enregistrée au cours de l'année écoulée et ce qui peut être appréhendé pour 2015.

Prise en occupation (la demande) :

La prise en occupation en baisse depuis 2011 ne diminue plus. Avec ses 310.000 m², elle a augmenté de 7 % par rapport à 2013.

Les transactions principales :

- Livingstone II, 15.000 m², rue Philippe Le Bon 1, Quartier Européen, Commission européenne
- Atlantis Access, 12.000 m², av. Charles-Quint 588, décentralisé
- Extensa Square III, 8.800 m², rue Colonel Bourg 143, décentralisé, pour conversion en maison de repos
- Da Vinci, 7.600 m², av. de Cortenbergh 107, Quartier Européen, représentation permanente de la Slovaquie
- Plaine 15, bd de la Plaine 15, décentralisé, Sodexo

Ajouté en 2014 (l'offre récente) :

2014 a vu l'arrivée de 330.000 m² en plus dans l'offre. C'est près d'un tiers en plus par rapport à 2013. Ce sont surtout, pour les plus grandes offres, des immeubles sortant d'un chantier de rénovation.

Les principales nouvelles offres :

- Triumph Building, 12.000 m², av. Fraiteur 15, décentralisé
- CCN, 8.400 m², rue du Progrès 80, Quartier Nord
- Rue Guimard 10, 6.900 m², Quartier Européen
- Up Site, 6.300 m², quai de Willebroeck 35, Quartier Nord

Reste sur le marché :

L'offre qui persiste d'une année à l'autre recule de près de 10% ; elle est passée en deux ans de 845.000 à 723.000 m².

Cette amélioration notable s'explique certainement par les conversions d'immeubles de bureaux en d'autres fonctions (voir l'Observatoire des bureaux n°34).

Annoncé pour 2015 :

Depuis 2010, il n'y a plus d'augmentation sensible de surfaces dont la disponibilité est annoncée pour l'année suivante.

Les deux tiers de l'offre annoncée pour 2015 se concentrent dans le Pentagone.

Il n'y a que quatre projets annoncés pour 2015 au-dessus de 5.000 m² dont trois dans le Pentagone et un dans le Quartier Européen :

- Alhambra, bd E. Jacquain 20, rénovation, 11.000 m²
- Rue Royale 45, rénovation, 5.328 m²
- Treurenberg, place de Louvain, construction, 9.455 m²
- Rue Guimard 10, rénovation, 6.874 m²

DYNAMIQUE FUTURE

Avec une demande en léger accroissement et une offre qui reste stable, la situation du marché immobilier de bureaux ne devrait guère évoluer à Bruxelles en 2015. L'offre récente équivaut à la demande³.



Livingstone II

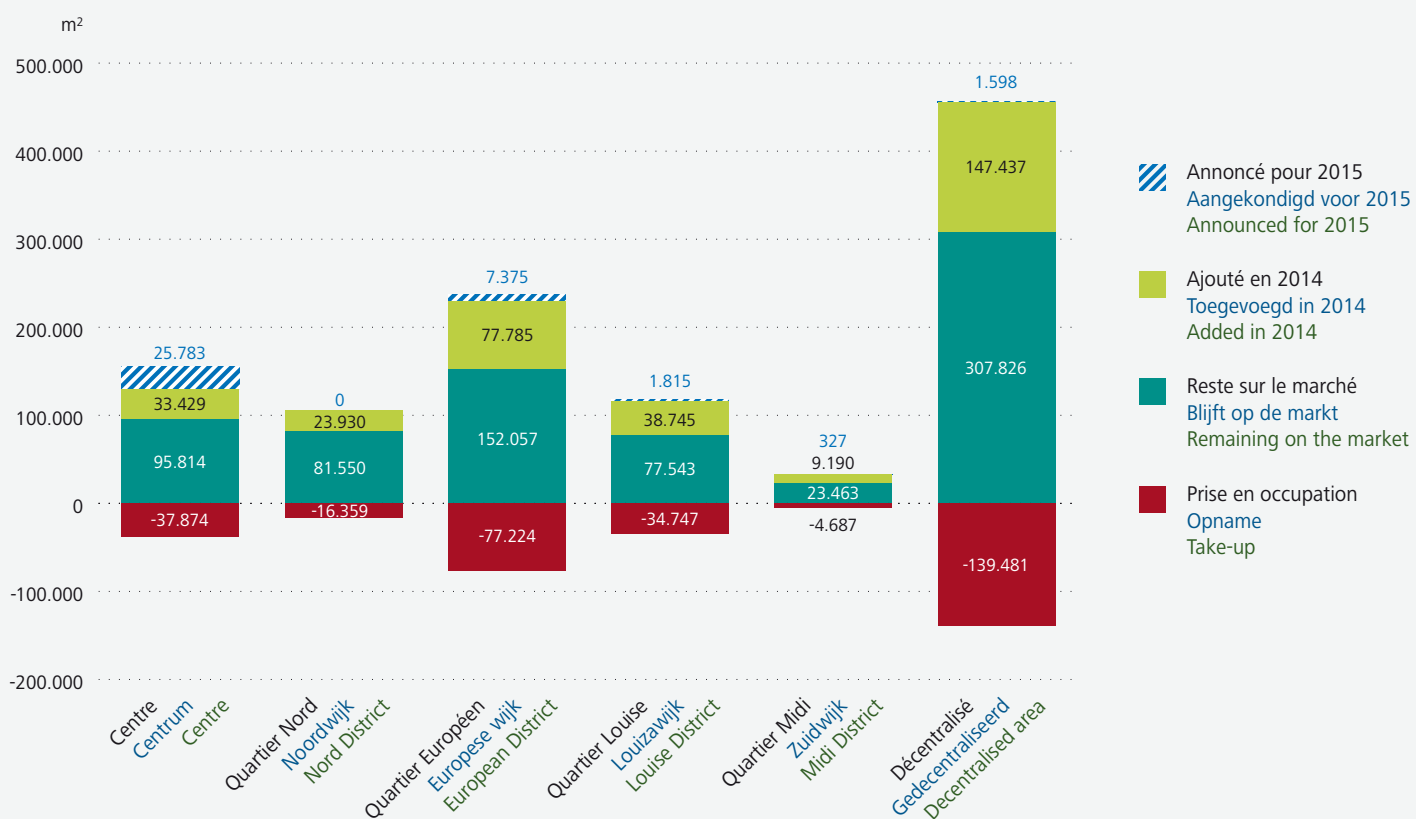


Da Vinci



Rue Royale 45 / Koningsstraat 45

Fig. 8 Dynamique immobilière en 2014-2015 Verloop op de vastgoedmarkt in 2014-2015 Real-estate dynamics in 2014-2015



VERLOOP OP DE KANTOORMARKT

Figuur 8 toont het verloop op de kantoormarkt in het afgelopen jaar en de vooruitzichten voor 2015.

De opname (de vraag)

De opname, die sinds 2011 daalt, neemt niet verder af. Er werd 310.000 m² opgenomen. Dat is 7 % meer dan in 2013.

De belangrijkste transacties:

- Livingstone II, 15.000 m², Philips de Goedestraat 1, Europese wijk, Europese Commissie
- Atlantis Access, 12.000 m², Keizer Karellaan 588, gedecentraliseerde wijk
- Extensa Square III, 8.800 m², Kolonel Bourgstraat 143, gedecentraliseerde wijk, voor reconversie tot rusthuis
- Da Vinci, 7.600 m², Kortenberglaan 107, Europese wijk, Permanente Vertegenwoordiging van Slowakije
- Plein 15, Pleinlaan 15, gedecentraliseerde wijk, Sodexo

Toegevoegd in 2014 (het recente aanbod)

In 2014 werd 330.000 m² toegevoegd. Dat is bijna een derde meer dan in 2013. De grootste oppervlakten betreffen gebouwen die net gereleveerd zijn.

De belangrijkste nieuwe aanbiedingen:

- Triumph Building, 12.000 m², Fraiteurlaan 15, gedecentraliseerde wijk
- CCN, 8.400 m², Vooruitgangstraat 80, Noordwijk
- Guimardstraat 10, 6.900 m², Europese wijk
- UP-Site, 6.300 m², Willebroekkaai 35, Noordwijk

Blijft op de markt

Het aanbod dat van het ene op het andere jaar op de markt blijft, is met 10 % afgenomen. Op twee jaar tijd is dit aanbod gedaald van 845.000 m² naar 723.000 m².

Deze merkelijke verbetering is zeker toe te schrijven aan de reconversies waarbij kantoren een andere functie krijgen (zie Overzicht van het kantorenpark nr. 34).

Aangekondigd voor 2015

De kantooppervlakte die wordt aangekondigd als beschikbaar in het volgende jaar, is sinds 2010 niet meer aanzienlijk gestegen.

Twee derde van het voor 2015 aangekondigde aanbod bevindt zich in de Vijfhoek.

Voor 2015 zijn er maar vier projecten van meer dan 5.000 m² aangekondigd: drie in de Vijfhoek en een in de Europese wijk.

- Alhambra, E. Jacquainlaan 20, renovatie, 11.000 m²
- Koningsstraat 45, renovatie, 5.328 m²
- Treurenberg, Leuvenseplein, nieuwbouw, 9.455 m²
- Guimardstraat 10, renovatie, 6.874 m²

TOEKOMSTIG VERLOOP

Bij een lichtjes toenemende vraag en een stabiel aanbod zal de situatie op de Brusselse kantoormarkt in 2015 nauwelijks veranderen. Het recente aanbod stemt overeen met de vraag³.

Le Crown Point (boulevard Baudouin/chaussée d'Anvers, Q. Nord, 3.000 m²) deviendra une polyclinique⁴ alors qu'il était neuf et commercialisé sans succès depuis 2006. Cette transaction particulière illustre bien les difficultés de la commercialisation des bureaux.

Het nieuwe Crown Point (Boudewijnlaan/Antwerpselaan, Noordwijk, 3.000 m²) staat sinds 2006 zonder succes op de markt en zal worden omgevormd tot polikliniek⁴. Deze bijzondere transactie illustreert goed hoe moeizaam de commercialisering van kantoren soms loopt.

The newly built Crown Point (Boulevard Baudouin/Chaussée d'Anvers, Nord District, 3,000 m²) has been on the market unsuccessfully since 2006 and will be converted into a polyclinic⁴. This extraordinary transaction clearly illustrates how arduous it can be to market offices.



REAL-ESTATE DYNAMICS

Graph 8 plots the real-estate dynamics recorded over the past year and what can be expected for 2015.

Take-up (demand)

The take-up, which had been in decline since 2011, is no longer decreasing. With 310,000 m², it has increased by 7 % compared to 2013.

The most important transactions:

- Livingstone II, 15,000 m², 1 Rue Philippe Le Bon, European District, European Commission
- Atlantis Access, 12,000 m², 588 Avenue Charles-Quint, decentralized area
- Extensa Square III, 8,800 m², 143 Rue Colonel Bourg, decentralized area, to be converted into a retirement home
- Da Vinci, 7,600 m², 107 Avenue de Cortenberg, European District, Permanent Representation of Slovakia
- Plaine 15, 15 Boulevard de la Plaine, decentralized area, Sodexo

Added in 2014 (recent supply)

In 2014, supply has increased by 330,000 m². That's nearly a third more than in 2013. The biggest buildings put on the market are chiefly newly-renovated ones.

The most important new buildings on the market:

- Triumph Building, 12,000 m², 15 Avenue Fraiteur, decentralized area
- CCN, 8,400 m², 80 Rue du Progrès, Nord District
- 10 Rue Guimard, 6,900 m², European District
- UP-site, 6,300 m², 35 Quai de Willebroeck, Nord District

Remaining on the market

The supply remaining on the market from one year to the next has decreased by about 10%: in two years' time, it has dropped from 845,000 to 723,000 m².

This notable improvement is certainly due to the conversion of office buildings into other functions (see Office Property Observatory no. 34).

Announced for 2015

Since 2010, the number of surfaces of which it is announced that they will become available during the coming year has not increased significantly.

Two thirds of the announced supply for 2015 is located in the Pentagon.

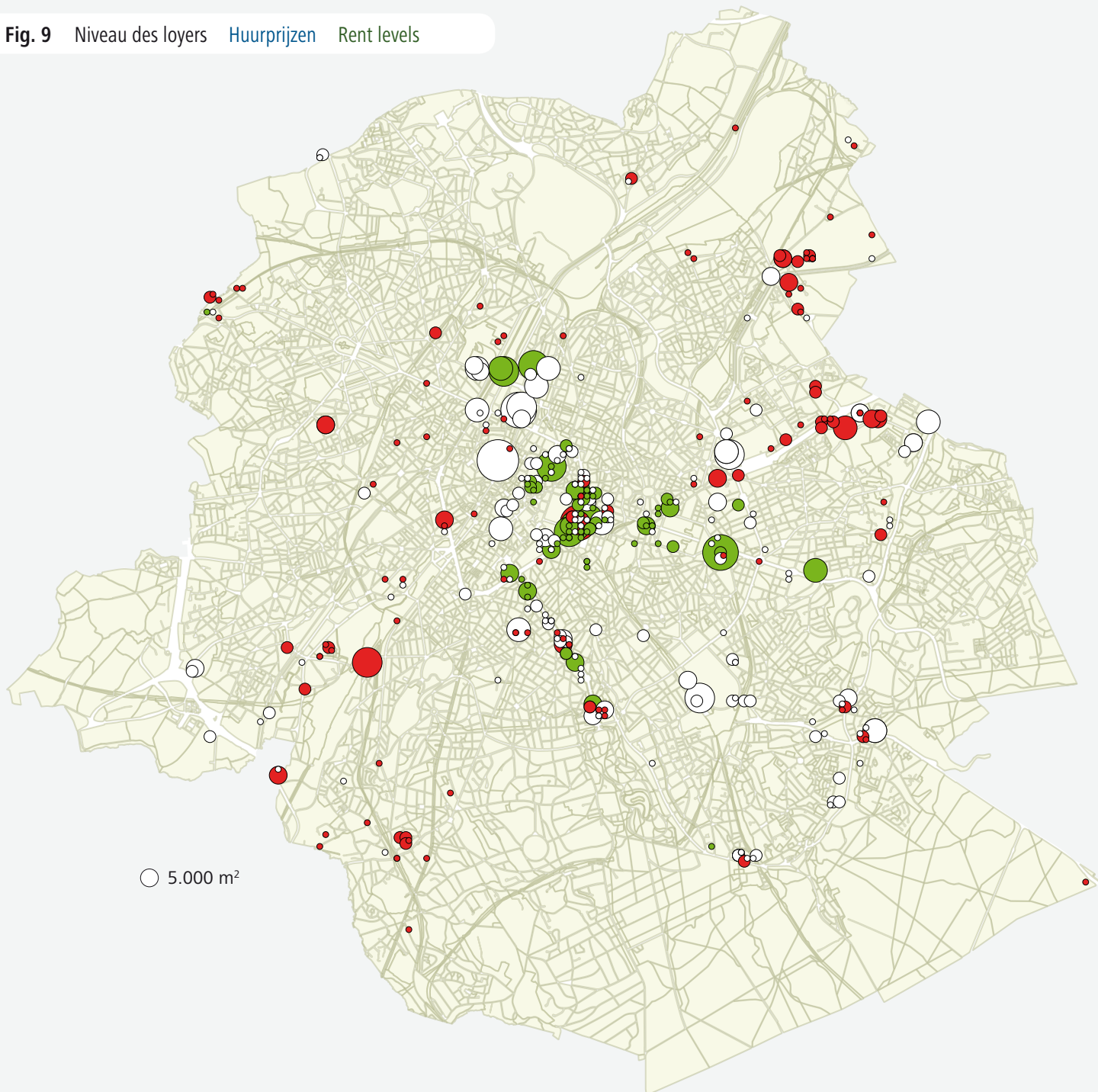
Only four projects of over 5,000 m² have been announced for 2015: three in the Pentagon and one in the European District.

- Alhambra, 20 Boulevard E. Jacquain, renovation, 11,000 m²
- 45 Rue Royale, renovation, 5,328 m²
- Treurenberg, Place de Louvain, construction, 9,455 m²
- 10 Rue Guimard, renovation, 6,874 m²

FUTURE DYNAMICS

With a slightly increased demand and a stable supply, the situation of the office real-estate market in Brussels should hardly change in 2015. The recent supply corresponds to the demand³.

Fig. 9 Niveau des loyers Huurprijzen Rent levels



LOYERS

Le prix médian s'établit à 150€/m²/an. Il est donc identique à son niveau de 2013. Il était de 160€/m²/an en 2012.

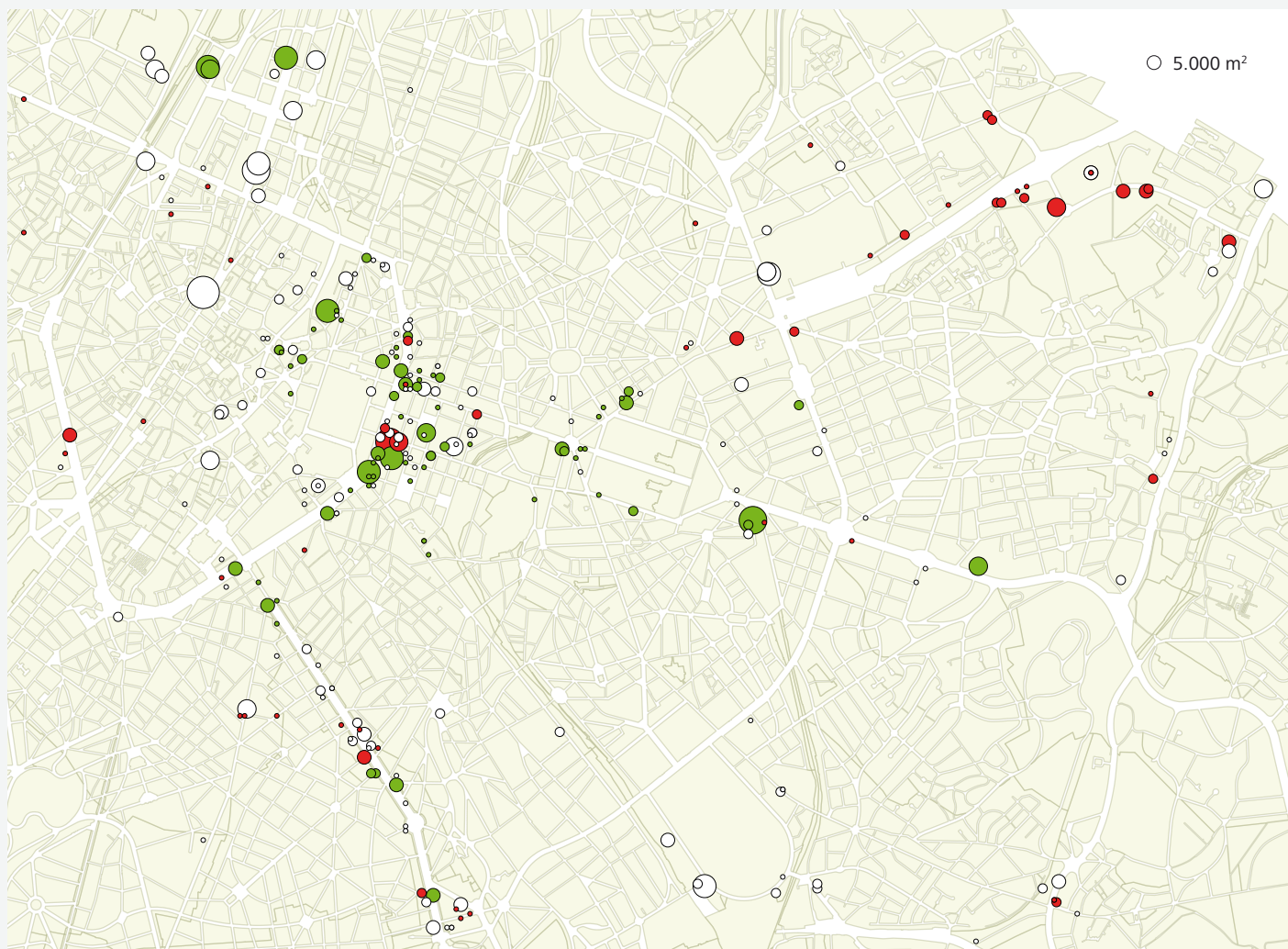
Il s'agit toujours des prix demandés, avant négociation.

La valeur des loyers du Quartier Européen (et d'une partie du Pentagone-est) se démarque clairement du reste de la Région. À l'opposé, les offres basses sont surtout distribuées dans les quartiers décentralisés et particulièrement dans le nord-est.

HUURPRIJZEN

De mediane huurprijs komt op 150 euro/m²/jaar. Het blijft daarmee op het niveau van 2013. In 2012 bedroeg de mediane huurprijs nog 160 euro/m²/jaar.

Het gaat steeds om de vraagprijs vóór onderhandelingen.



La carte présente les offres de plus de 75 m². Le quart des offres les moins chères sont inférieures à 120 €/m²/an, en rouge ● sur la carte. Le quart des offres les plus chères ont un prix au-dessus de 180 €/m²/an, en vert ● sur la carte. Les offres entre ces deux extrêmes sont en blanc ○.

De kaart toont de aanbiedingen van meer dan 75 m².

De 25% goedkoopste aanbiedingen liggen onder de 120 euro/m²/jaar (in het rood ● op de kaart). De 25% duurste aanbiedingen liggen boven de 180 euro/m²/jaar (in het groen ● op de kaart). De aanbiedingen tussen die twee uitersten zijn in het wit ○ aangegeven.

The map shows marketed properties of over 75 m².

The 25% cheapest properties cost less than 120 euros/m²/year and are marked in red ● on the map. The 25% most expensive properties cost over 180 euros/m²/year and are marked in green ● on the map. The mid-range properties are marked in white ○.

RENT

De huurprijzen in de Europese wijk (en in een deel van de Vijfhoek-oost) steken duidelijk boven die in de rest van het gewest uit. De laagste prijzen zijn dan weer te vinden in de gedecentraliseerde wijken, meer bepaald in het noordoosten.

The median price is 150 euros/m²/year. That means it is identical to that of 2013. In 2012, it was 160 euros/m²/year.

These are all asking prices, before negotiations.

Rent values in the European District (and in a part of the Eastern Pentagon) clearly stand out from those in the rest of the Region. The low-value properties, in turn, are mostly distributed across the decentralized area, particularly in the northeast.

PROJETS

Il semble que le marché immobilier se soit adapté à la conjoncture toujours aussi morose et postpose – du moyen au long terme – certains projets en cours (voir Observatoire des bureaux n° 34).

Le chantier de la *Brussels Tower* (Q. Nord), qui était peu avancé, est aujourd'hui à l'arrêt.

L'*Astro Tower* (33.000 m²), en rénovation, sera entièrement occupée normalement en 2016 par Actiris. Axa Belgium déménagera de son siège de Boitsfort après 2017 dans l'ancien siège d'Electrabel (place du Trône/boulevard du Régent) (48.000 m²).

Les demandes de permis concernant la construction des *Meander* (48.000 m²) et *WTC 4* (50.000 m²) sont toujours à l'instruction. La construction de la *Silver Tower* (43.000 m²)

a débuté. Aucun de ces quatre projets ne se concrétisera au Quartier Nord avant plusieurs années.

Dans le Quartier du Midi, les discussions autour du schéma directeur (qui devrait être approuvé en 2015) vont modifier les projets *Victor* et *Campus Fonsny*, qui n'offriraient plus que 60.000 m² de bureaux et plus de logements pour le premier, et 80.000 m² de bureaux pour le second. L'ensemble immobilier encore occupé par la SNCB (rues de France/Bara) devrait avoir un avenir résidentiel. Le projet de bâtiment en V au-dessus de la gare n'a pas résisté à sa charge financière, mais ses 130.000 m² ne seraient pas abandonnés pour autant.

Au Quartier Européen, le permis pour les futures tours *Europa* et *Realex* a été accordé fin 2014, avec moins de bureaux que prévu (respectivement 29.000 et 43.000 m²). Le chantier

n'a pas encore été entamé et ne devrait pas être terminé avant plusieurs années.

Les besoins de la Commission Européenne resteront très modestes ces prochaines années (jusqu'en 2019) et correspondraient surtout à une rationalisation de ses implantations, dont elle est propriétaire aux deux tiers⁵.

Peu de surfaces seront donc commercialisées à moyen terme (2016 et 2017), les grands projets semblent se hâter lentement.



PROJECTEN

Het ziet er naar uit dat de vastgoedmarkt zich aan de aanhoudende sombere economische situatie heeft aangepast en een aantal middellangetermijnprojecten op de lange baan schuift (zie Overzicht van het kantorenpark nr. 34).

De werf van de *Brussels Tower* (Noordwijk), die nog niet ver gevorderd was, ligt momenteel stil. De *Astro Tower* (33.000 m²) wordt momenteel gerenoveerd. Normaal gezien zal de hele toren in 2016 door Actiris in gebruik genomen worden. Axa Belgium zal na 2017 zijn zetel in Watermaal-Bosvoorde ruilen voor de voormalige zetel van Electrabel (48.000 m², Troonplein/Regentlaan).

De vergunningsaanvragen voor de bouw van *Meander* (48.000 m²) en *WTC 4* (50.000 m²)

zijn nog steeds in de onderzoeksfase. De bouw van de *Silver Tower* (43.000 m²) is van start gegaan. Het zal nog jaren duren vooraleer deze vier projecten echt gestalte krijgen in de Noordwijk.

In de Zuidwijk zullen de projecten *Victor* en *Campus Fonsny* een aantal wijzigingen ondergaan naar aanleiding van de discussie rond het richtschema (dat in 2015 moet worden goedgekeurd). Het eerste zal nog maar 60.000 m² kantoorruimte omvatten en meer woningen; in het tweede komt 80.000 m² kantoorruimte. Het vastgoedcomplex van de NMBS (Frankrijkstraat/Barastraat) zou een woonbestemming krijgen. Het V-gebouw bovenop het station bleek te duur, maar daarom zijn de plannen voor 130.000 m² kantoren nog niet definitief opgeborgen.

In de Europese wijk werd de vergunning voor de toekomstige torens *Europa* en *Realex* eind 2014 toegekend, maar met minder kantoren dan gepland (respectievelijk 29.000 en 43.000 m²). De werken gingen nog niet van start en zullen de eerste jaren dus nog niet voltooid zijn.

De kantoorruimten van de Europese Commissie zullen de komende jaren - tot in 2019 - zeer bescheiden blijven. De Commissie wil namelijk eerst haar vestigingen, waarvan ze twee derde zelf in handen heeft, rationaliseren⁵.

Op middellange termijn (2016-2017) zal dus weinig kantoorruimte gecommercialiseerd worden. De grote projecten lijken zich langzaam te haasten.

PROJECTS

The real-estate market appears to have adapted to the still sluggish economy and has postponed certain ongoing projects from the medium to the long term (see Office Property Observatory no. 34).

Construction of the *Brussels Tower* (Nord District), which wasn't far along, has been brought to a halt.

The *Astro Tower* (33,000 m²), which is undergoing renovation, should be fully occupied by Actiris by 2016. After 2017, Axa Belgium will move its headquarters from

Watermaal-Boitsfort to the former Electrabel headquarters (Place du Trône/Boulevard du Régent - 48,000 m²).

The permit applications for the construction of *Meander* (48,000 m²) and *WTC 4* (50,000 m²) are still being analysed. Construction of the *Silver Tower* (43,000 m²) is underway. None of these four projects will yield any concrete results in the Nord District for several years to come.

In the Midi District, the discussions about the master plan (which should be approved in 2015) will introduce changes for projects *Victor* and *Campus Fonsny*. The former will now comprise only 60,000 m² of offices and more housing, whereas the latter will now provide 80,000 m² of office space. The real-estate compound the SNCB now occupies (Rue de France/Rue Bara) will be given a residential future. The project for a V-shaped building above the station proved too expensive, but that does not mean its 130,000 m² of office space will just be abandoned.

In the European District, the permits for the future *Europa* and *Realex* towers were granted at the end of 2014, but with fewer offices than planned (respectively 29,000 m² and 43,000 m²). Construction has not yet started and will probably not be completed for several years to come.

The European Commission's requirements will remain very modest in the coming years (until 2019). Primarily, it will rationalize the spaces it currently occupies, of which it owns two thirds.

This means that very few spaces will be marketed in the medium term (2016 and 2017). The large-scale projects appear to be making haste slowly.



Conclusions Conclusies Conclusions

La crise économique est toujours là. Les constats de stagnation sont les mêmes que l'année passée. Mais il n'y a pas de chute du marché non plus. Bien sûr les immeubles restent vacants de plus en plus longtemps, mais leur nombre n'augmente pas. Les projets aussi sont rares et souvent reportés, ce qui permet, pour le moment, de maintenir un certain équilibre entre offre et demande.

Les loyers stagnent, mais les renégociations à la baisse sont restées à un niveau acceptable pour les propriétaires⁶.

Les grandes différences entre quartiers centraux et décentralisés ne se résorbent pas. La suroffre est structurelle malgré la conversion d'une partie des immeubles de bureaux.

Dans cette morosité, l'étude du centre-ville apporte une note nettement positive. Niveau d'occupation, rénovations, nouveaux occupants, peu de vacance persistante... Comme partout, les projets avancent plutôt au ralenti.

L'étude sur les bureaux du centre-ville confirme aussi un avantage dont on parle assez peu : la facilité irremplaçable des relations que la proximité urbaine entretient. La densité d'occupation des organes politiques et financiers du pays, et de leurs courroies administratives, y est élevée. On a pu faire le même constat pour les implantations européennes au Quartier Européen et ses entreprises satellites.

Dans le centre, la desserte en transports en commun est remarquable et tous les services qu'une ville peut offrir s'y trouvent en grande concentration. L'environnement de ces bureaux est exceptionnel.

De economische crisis laat zich nog steeds voelen. Net als vorig jaar wordt een zekere stagnatie vastgesteld. Anderzijds stort de markt ook niet in. De kantoorgebouwen blijven dan wel langer leegstaan, er komen geen leegstaande gebouwen bij. De zeldzame projecten worden vaak uitgesteld, waardoor vraag en aanbod momenteel enigszins in evenwicht blijven.

De huurprijzen stagneren, maar de lagere prijzen die de huurders bedingen zitten nog steeds op een voor de eigenaars aanvaardbaar niveau⁶.

De grote verschillen tussen de centrale en gedecentraliseerde wijken slinken niet. Een deel van de kantoren krijgt een nieuwe bestemming, maar het overaanbod is structureel.

In deze malaise zorgt de situatie in het stadscentrum voor een positieve noot. De kantoren zijn er in gebruik en worden gerenoveerd, er komen nieuwe gebruikers, er is weinig blijvende leegstand... Net als elders vorderen de projecten er heel traag.

Het onderzoek naar de kantoren in het stadscentrum bevestigt bovendien een troef die vaak over het hoofd gezien wordt: de onbetwiste opportuniteiten op het vlak van betrekkingen die stedelijke nabijheid biedt. De politieke en financiële instanties van het land en het administratieve verlengde ervan zijn in deze wijk geconcentreerd. Iets gelijkaardigs werd in de Europese wijk vastgesteld met de Europese instellingen en de bijhorende ondernemingen.

In het stadscentrum is het openbaarvervoersaanbod bovendien opmerkelijk goed en de verschillende diensten die een stad kan aanbieden, zijn er in grote getale aanwezig. De kantoren in het centrum bevinden zich dus in een uitzonderlijke omgeving.

The economic downturn persists. Findings with regard to stagnation are the same as last year. But there is no market crash, either. Buildings do remain vacant for longer and longer, but their number is not increasing. Projects are also few and far between and often put off. This way, a degree of balance between supply and demand is ensured, for now.

Rents are stagnating, but renegotiations for a price reduction have remained at an acceptable level for owners⁶.

The sizable differences between the central districts and the decentralized area have not disappeared. The oversupply is structural despite the conversion of a portion of the office buildings.

In the context of this economic slump, the study of the city centre brings some excellent news. High rates of occupancy, renovation, new occupants, low persistent vacancy... As elsewhere, projects are advancing sluggishly.

This study of the offices in the city centre also confirms a little-discussed asset: the irreplaceable convenience of urban proximity and the connections it entails. The occupation density of the country's political and financial organizations, and their administrative conduits, is higher there. The same was found to be true of the European organizations in the European District and their satellite companies. In the centre, the access to public transport is superb and all the services a city has to offer abound there. These offices' environment is exceptional.

NOTES

1. La Banque Nationale de Belgique a un statut de société anonyme, mais elle est classée ici dans les administrations vu son activité d'intérêt général.
2. Pendant les travaux, le personnel est réparti dans les autres bâtiments de la banque sans location de surfaces supplémentaires. Par contre, on doit s'attendre, lors du retour des employés rue Ravenstein prévu pour 2021, à ce que des surfaces se libèrent et arrivent sur le marché.
3. Cette étude se limite à la perspective pour 2015. Dans quelques années, les projets entamés dans le Quartier Nord et les deux tours annoncées rue de la Loi auront un impact sur les taux de vacance.
4. Expertise News, n° 488, 19 décembre 2014, p. 4.
5. La Commission Européenne, et ses agences exécutives, envisagent d'occuper 30.000 m² en 2015, 50.000 m² en 2019 et 100.000 m² en 2020/2021 (Expertise News, n° 477, 23 mai 2014, pp. 2 et 3).
6. Expertise News, n° 486, 14 novembre 2014, p. 15.

NOTES

1. De Nationale Bank is een naamloze vennootschap, maar wordt hier bij de besturen ingedeeld gezien haar activiteit van openbare dienstverlening.
2. Tijdens de werken wordt het personeel ondergebracht in de andere gebouwen van de bank. Er worden geen bijkomende ruimten gehuurd. Bij de terugkeer van de werknemers naar de Ravensteinstraat, gepland voor 2021, kan men zich er wel aan verwachten dat er kantoren vrijkomen en op de markt komen.
3. Deze studie beperkt zich tot een vooruitblik op 2015. Over een aantal jaar zullen de in de Noordwijk opgestarte projecten en de twee aangekondigde torens in de Wetstraat een invloed hebben op de leegstandpercentages.
4. Expertise News nr. 488, 19 december 2014, p. 4.
5. De Europese Commissie en haar uitvoerende agentschappen denken 30.000 m² te gebruiken in 2015, 50.000 m² in 2019 en 100.000 m² in 2020/2021 (Expertise News nr. 477, 23 mei 2014, pp. 2 en 3).
6. Expertise News nr. 486, 14 november 2014, p. 15.

NOTES

1. The National Bank is a limited company, but here it is classified in the administrations category given its public service activity.
2. During construction, the work force is put up in the bank's other buildings, without it having to rent additional surfaces. When the staff returns to Rue Ravenstein (planned for 2021), however, it is to be expected that office space will become vacant and be put on the market.
3. This study is limited to the prospects for 2015. A few years from now, the projects started in the Nord District and the two towers which are to be constructed on Rue de la Loi will have an impact on vacancy rates.
4. Expertise News, no. 488, 19 December 2014, p. 4.
5. The European Commission and its executive agencies are planning to occupy 30,000 m² in 2015, 50,000 m² in 2019, and 100,000 m² in 2020/2021 (Expertise News, no. 477, 23 May 2014, p. 2-3).
6. Expertise News, no. 486, 14 November 2014, p. 15.



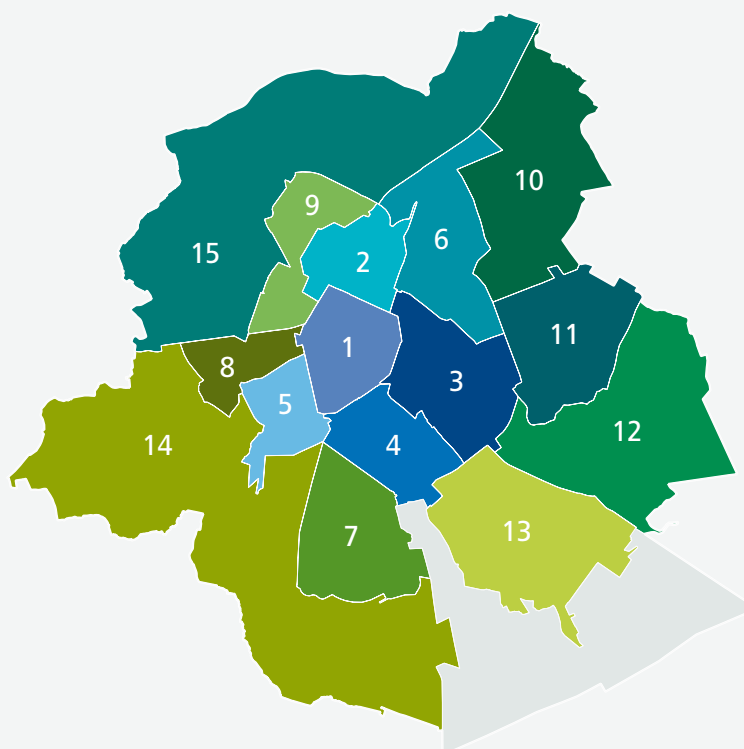
Annexe 1 Bijlage 1 Annex 1

Secteurs d'activités Activiteitssectoren Industry sector	Surface Oppervlakte Surface area
Administration / Besturen / Administrations	1.062.053 m²
Administration belge / Belgische administratie / Belgian administration	805.540 m ²
Administration régionale bruxelloise / Brusselse gewestadministratie / Brussels-Capital Region administration	82.369 m ²
Administration flamande / Vlaamse administratie / Flemish administration	82.048 m ²
Administration communale / Gemeenteadministratie / Municipal administration	65.430 m ²
Administration communautaire francophone / Administratie van de Franse Gemeenschap / French community administration	25.571 m ²
Enseignement / Onderwijs / Education	1.095 m ²
Finance / Financiën / Finance	391.700 m²
Banque / Banken / Banking	203.544 m ²
Assurance / Verzekeringsmaatschappijen / Insurance	143.155 m ²
Autres services financiers / Overige financiële diensten / Other financial services	37.606 m ²
Holding / Holdings / Holding	7.395 m ²
Association / Verenigingen / Associations	153.956 m²
Activités des organisations économiques, patronales et professionnelles / Bedrijfs-, werkgevers- en beroepsorganisaties / Activities of economic, employers', and professional organizations	58.611 m ²
Autres associations et ONG / Overige verenigingen en ngo's / Other associations and NGOs	20.330 m ²
Activités des syndicats / Vakbonden / Trade union activities	20.267 m ²
Activités des mutuelles / Ziektefondsen / Health insurance fund activities	17.931 m ²
Activités d'enseignement et de formation / Onderwijs en opleiding / Education and training activities	11.475 m ²
Santé humaine, environnement et action sociale / Menselijke gezondheidszorg, milieu en maatschappelijke dienstverlening / Public health, environment and social welfare	11.089 m ²
Activités des partis politiques / Politieke partijen / Activities of political parties	5.971 m ²
Activités culturelles / Cultuur / Cultural activities	5.619 m ²
Think tank / Denktanks / Think tanks	2.863 m ²
Services et activités commerciales / Diensten en handel / Services and commercial activities	245.123 m²
Activités juridiques et notariales / Rechtskunde en notariaat / Legal and notarial activities	66.320 m ²
Activités d'architecture et d'ingénierie / Architecten en ingenieurs / Architecture and engineering activities	21.631 m ²
Conseil en gestion / Adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer / Management consultancy	18.671 m ²
Service de GRH, recrutement, interim et formation professionnelle / HRM-, recruitment- en uitzenddiensten en beroepsopleidingen / HR services, recruiting, employment agencies and professional training	17.874 m ²
Médias, édition, audiovisuel / Media, uitgeverij en audiovisuele sector / Media, publishing, audiovisual	14.944 m ²
Tourisme, hébergement, loisirs / Toerisme, accommodatie, recreatie / Tourism, accommodation, leisure	13.384 m ²
Distribution d'articles personnels / Distributie van persoonlijke artikelen / Distribution of personal goods	11.841 m ²
Autres services aux entreprises / Overige diensten aan bedrijven / Other services to companies	11.076 m ²
Services informatiques et de télécommunications / Informatica- en telecommunicatiediensten / IT and telecom services	10.307 m ²
Promotion et gestion immobilière / Vastgoedontwikkeling en -beheer / Real-estate development and management	6.454 m ²
Centre d'affaires / Businesscenters / Business centres	4.544 m ²
Distribution santé et hygiène / Distributie gezondheid en hygiëne / Distribution health and hygiene	4.324 m ²
Services immobiliers / Vastgoeddiensten / Real-estate services	3.336 m ²
Services de recherche et développement, certification et contrôle / Diensten van onderzoek en ontwikkeling, certificering en controle / Research and development services, certification and control	3.184 m ²
Services de lobby / Lobbydiensten / Lobbying services	2.502 m ²
Activités comptables et d'audit / Boekhouding en audit / Accounting and audit activities	1.215 m ²
Distribution alimentaire et de boissons / Distributie van voeding en drank / Distribution of food and drink	757 m ²
Services de communication, d'étude de marché et de publicité / Communicatie-, marktonderzoek- en reclamiediensten / Communication, market research and publicity services	712 m ²
Distribution de véhicules / Distributie van voertuigen / Distribution of vehicles	216 m ²
Activités administratives des entreprises industrielles ou de services aux collectivités / Administratieve activiteiten van industriële bedrijven en nutsbedrijven / Administrative activities of industrial companies or utilities	121.108 m²
Transport et réseaux / Transport en netten / Transport and networks	45.923 m ²
Energie / Energie / Energy	24.458 m ²
Services de postes et de télécommunications / Post- en telecommunicatiediensten / Postal and telecom services	21.479 m ²
Eau, environnement et services aux collectivités / Water, milieu en diensten aan gemeenschappen / Water, environment and utilities	17.597 m ²
Chimie et matériaux de base / Chemie en basismateriaal / Chemistry and base materials	11.156 m ²
Construction / Bouwnijverheid / Construction	487 m ²
Santé et hygiène / Gezondheid en hygiëne / Health and hygiene	108 m ²
Ambassade et représentation étrangère / Ambassades en buitenlandse vertegenwoordigingen / Embassies and foreign representations	41.322 m²
Représentation étrangère / Buitenlandse vertegenwoordigingen / Foreign representations	17.233 m ²
Ambassade et consulat / Ambassades en consulaten / Embassies and consulates	13.026 m ²
Autre activité de représentation / Overige vertegenwoordigingsactiviteiten / Other representation activities	11.064 m ²
Total général / Algemeen totaal / Overall total	1.983.731 m²

Annexe 2 Bijlage 2 Annex 2

Vacance Leegstand Vacancy

Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand Vacancy rate
1 Centre / Centrum / Centre	2.650.594	129.243	4,9 %
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.751.889	105.480	6,0 %
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.468.787	229.842	6,6 %
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.038.656	116.288	11,2 %
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	536.559	32.653	6,1 %
6 1e Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	316.229	15.804	5,0 %
7 1e Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	190.503	6.952	3,6 %
8 1e Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	81.228	5.503	6,8 %
9 1e Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	160.234	13.723	8,6 %
10 2e Couronne NE / 2e kroon NO / Outer Ring NE	539.350	62.888	11,7 %
11 2e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	738.309	120.676	16,3 %
12 2e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	117.159	22.637	19,3 %
13 2e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	668.298	84.373	12,6 %
14 2e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	472.075	76.346	16,2 %
15 2e Couronne NO / 2e kroon NW / Outer Ring NW	330.142	46.361	14,0 %
Total / Totaal / Total	13.060.010	1.068.769	8,2 %
CBD	9.446.484	613.506	6,5 %
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised area	3.613.526	455.263	12,6 %



Tous droits réservés, Service public régional de Bruxelles et citydev.brussels
Alle rechten voorbehouden, Gewestelijke Overheidsdienst Brussel en citydev.brussels
All rights reserved, Brussels Regional Public Service and citydev.brussels

Dépôt légal D/2015/9210/1 Wettelijk depot

Auteurs

Alain Doornaert citydev.brussels, inventimmo
Téléphone : + 32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Pierre Demeuter citydev.brussels, inventimmo
Téléphone : + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Bart Hanssens citydev.brussels, inventimmo
Téléphone : + 32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Avec la collaboration de

Patrick Cassiman, Ralph Boswell et Jean-Michel Vanobberghen Bruxelles Développement urbain, Direction Études et Planification

Éditeurs responsables

Benjamin Cadranel
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Arlette Verkruyssen
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

Mise en page

Nathalie da Costa Maya

Photos

Patrick Cassiman, sauf pages 5 droite, 21 gauche et milieu, 26, 29 Marcel Vanhulst, 16 Alain Doornaert, 23 Gaetano Cappuccio

Couverture : © www.alexandrelaurent.com

Cartographie

Réalisé avec Brussels UrbIS©©
Distribution & copyright CIRB

Impression

EVMprint

Information pratique

Alain Doornaert
Téléphone : + 32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Auteurs

Alain Doornaert citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: + 32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Pierre Demeuter citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Bart Hanssens citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: + 32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Met de medewerking van

Patrick Cassiman, Ralph Boswell en Jean-Michel Vanobberghen Brussel Stedelijke ontwikkeling, Directie Studies en Planning

Verantwoordelijke uitgevers

Benjamin Cadranel
Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

Arlette Verkruyssen
Vooruitgangstraat 80 in 1035 Brussel

Vertaling

citydev.brussels

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Foto's

Patrick Cassiman, behalve pagina 5 rechts, 21 links en midden, 26, 29 Marcel Vanhulst, 16 Alain Doornaert, 23 Gaetano Cappuccio

Cover: © www.alexandrelaurent.com

Cartografie

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS©©
Verdeling & copyright CIBG

Drukkerij

EVMprint

Praktische informatie

Bart Hanssens
Telefoon: + 32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

Authors

Alain Doornaert citydev.brussels, inventimmo
Telephone: + 32 2 422 50 34
ad@inventimmo.brussels

Pierre Demeuter citydev.brussels, inventimmo
Telephone: + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

Bart Hanssens citydev.brussels, inventimmo
Telephone: + 32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

With the cooperation of

Patrick Cassiman, Ralph Boswell, and Jean-Michel Vanobberghen Brussels Urban Development, Planning and Studies Department

Managing editors

Benjamin Cadranel
Rue Gabrielle Petit, 1080 Bruxelles

Arlette Verkruyssen
Rue du Progrès, 1035 Bruxelles

Translation

citydev.brussels

Layout

Nathalie da Costa Maya

Photographs

Patrick Cassiman, except pages 5 (right), 21 (left and center), 26, and 29 Marcel Vanhulst, 16 Alain Doornaert, and 23 Gaetano Cappuccio.

Cover: © www.alexandrelaurent.com

Cartography

Realized by means of Brussels UrbIS©©
Distribution & copyright CIRB

Printer

EVMprint

Practical information

Bart Hanssens
Telephone: + 32 2 422 50 36
bh@inventimmo.brussels

